

Uppsägning av arrendeavtalet för Teboil Ab:s kallstation, begäran om omprövning

STST 27.03.2023 § 94
1214/10.00.02/2022

Beredning

Livskraftsutvecklare Petri Paimander, tfn 040 673 02 25

Advokatbyrå Legistum Ab lämnade den 6 oktober 2022 i egenskap av ombud för Oy Teboil Ab en begäran om omprövning av stadsstyrelsen i Lovisa stads beslut STST 12.09.2022 § 214 (dnr 1214/10.00.02/2022).

Oy Teboil Ab kräver att

- 1) stadsstyrelsen upphäver sitt beslut av 12.9.2022 § 214 i ärendet 1214/10.00.02/2022
- 2) stadsstyrelsen avgör ärendet på nytt och förlänger sitt arrendeavtal med Teboil med fem år.

Motiveringar som framförs i omprövningsbegäran

Oy Teboil Ab motiverar sin omprövningsbegäran både som en fråga som gäller det offentlighetsrättsliga rättsförhållandet och som en fråga som gäller det privaträttsliga rättsförhållandet.

I fråga om det offentlighetsrättsliga rättsförhållandet hävdas det i omprövningsbegäran

- att stadsstyrelsen genom att ha vägrat ingå ett förlängt avtal med Teboil har missgynnat Teboil i förhållande till andra aktörer som distribuerar flytande bränsle enbart på grund av att Teboil ingår i den privatägda koncernen Lukoil som har rysk bakgrund
- att beslutet begränsar Teboils näringsfrihet
- att stadsstyrelsen inte har iakttagit likabehandlingsprincipen enligt 6 § i grundlagen och 6 § i förvaltningslagen och inte heller principen om näringsfrihet enligt 18 § i grundlagen när stadsstyrelsen fattade sitt beslut.

I fråga om det privaträttsliga rättsförhållandet betonar omprövningsbegäran tolkningen av 13 § i arrendeavtalet, vilken gäller företrädesrätt till arrenderätten. I sitt beslut har stadsstyrelsen hänvisat till att kriget i Ukraina har förändrat omständigheterna i sådan utsträckning att villkoret skulle anses obligationsrättsligt ha upphört. Enligt omprövningsbegäran har stadsstyrelsen till denna del tolkat förutsättningarna för upphörande av avtalsvillkoret på fel sätt.

Grunder för svar på begäran om omprövning

Det är obestridligt att avtalet mellan Lovisa stad och Oy Teboil Ab gäller för en bestämd tid och att det upphör 28.2.2023. Det faktum att avtalet är tidsbundet innebär att avtalet upphör utan uppsägning efter att avtalsperioden löpt ut och att egendomen återgår till ägaren.

Enligt 13 § i arrendeavtalet har arrendatorn vid utgången av arrendeperioden företrädesrätt att få arrendera området på nytt om det utarrenderas på nytt för ett liknande ändamål. Om arrendatorn vill utöva denna företrädesrätt måste hen skriftligen meddela staden om detta minst tre månader innan arrendeperioden löper ut.

Tolkning av arrendeavtalet

Ur privaträttsligt perspektiv har man i omprövningsbegäran felaktigt åberopat avtalets bindande verkan, även om det i första hand är fråga om hur avtalet ska tolkas, det vill säga huruvida Oy Teboil Ab enligt avtalet har företrädesrätt att arrendera området på nytt eller inte.

Genom tolkningen försöker man i första hand reda ut huruvida avtalsparterna har ett gemensamt syfte för avtalet. Om ett gemensamt syfte hittas, behöver innehållet i avtalet fastställas i enlighet med det. Oftast framgår det gemensamma syftet direkt av avtalets innehåll.

I fråga om företrädesrätten är ordalydelsen i avtalet entydig. Om Lovisa stad hade för avsikt att arrendera ut området på nytt för samma slags ändamål som området nu används för, det vill säga till bruk för ett företag som distribuerar flytande bränsle, skulle man kunna hävda att företrädesrätt föreligger. Oy Teboil Ab har inte framfört några argument för att avtalet bör tolkas på ett annat sätt än enligt dess innehåll.

I sin omprövningsbegäran åberopar Oy Teboil Ab inte heller att Lovisa stad har för avsikt att arrendera ut området på nytt för samma slags ändamål. Lovisa stad har inte fattat ett sådant beslut, tvärtom har Lovisa stad i sitt beslut 12.9.2021 bedömt att en eventuell nedläggning av Teboils obemannade distributionsstation inte har några betydande konsekvenser för hur täckande bränsledistributionsnätverket i Lovisa centrum är.

Likabehandling och näringsfrihet

Ur offentlighetsrättsligt perspektiv hävdar Oy Teboil Ab att Lovisa stad missgynnar företaget i förhållande till andra aktörer som bedriver distribution av flytande bränsle och att stadsstyrelsens beslut om att inte förlänga arrendeavtalet till dessa delar strider mot likabehandlingsprincipen. Stadsstyrelsens beslut om att inte förlänga arrendeavtalet hindrar dessutom enligt omprövningsbegäran Oy Teboil Ab från att faktiskt bedriva sin näringsverksamhet.

Det är sant att likabehandlingsprincipen i rättslitteraturen har ansetts gälla all myndighetsverksamhet oberoende av dess innehåll eller form, såsom konstateras i begäran om omprövning. De av högsta förvaltningsdomstolens avgöranden som man hänvisar till i omprövningsbegäran kan dock inte på något sätt jämföras med eller tillämpas i detta fall. I de två första avgörandena, HFD 2007:4 och HFD 2012:84, har det varit fråga om beslut som staden fattat angående en anhållan och en ansökan. I bägge avgörandena förelåg det inget avtalsförhållande mellan staden och den som överklagat beslutet.

I avgörandet HFD 2016:23 hade staden strukit servicesedelföretagaren från förteckningen över servicesedelföretagarna i staden. Inte heller i detta avgörande fanns det något avtalsförhållande mellan staden och ändringssökanden och det handlade inte om näringsfrihet utan om beslutets överklagbarhet, vilket också konstateras i begäran om omprövning. Inget av de åberopade rättsfallen kan jämföras med det

beslut som är föremål för begäran om omprövning, och det finns ingen rättsnorm i dem som kan tillämpas på denna situation.

Oy Teboil Ab har själv godkänt och undertecknat det tidsbundna arrendeavtalet. Oy Teboil Ab har i arrendeavtalet förbundit sig till att arrendeavtalet upphör när avtalsperioden löper ut. Om området inte överläts till en annan arrendator för ett liknande ändamål, det vill säga för bränsledistribution, har Oy Teboil Ab inte företrädesrätt enligt 13 § i arrendeavtalet att få arrendera området på nytt.

Stadsstyrelsen i Lovisa stads beslut strider inte mot likabehandlingsprincipen och hindrar inte Oy Teboil Ab från att bedriva sin näringsverksamhet. Lovisa stad agerar i enlighet med det tidsbegränsade arrendeavtal som är bindande för staden och Oy Teboil Ab. Såsom Oy Teboil Ab själv konstaterar i sin begäran om omprövning (översättning) "är en stark utgångspunkt för avtalsrätten att de ingångna avtalen är bindande som sådana (pacta sunt servanda)".

Europeiska unionens sanktioner

Det är sant att stadsstyrelsens beslut hänvisar till Rysslands militära anfall mot Ukraina och de sanktioner som påförts Ryssland till följd av detta. Det har i och för sig varit motiverat att nämna sanktionerna i samband med beslutet.

Oy Teboil Ab: s huvudsakliga verksamhetsområde är partihandel med flytande och gasformiga bränslen – med andra ord, som det konstateras i begäran om omprövning, är Teboil ett företag som bedriver distribution av flytande bränslen.

Europeiska unionens råd förbjöd 3.6.2022 import av rysk råolja och petroleumprodukter. Rådet beslutade 6.10.2022 att utvidga export- och importförbuden ytterligare. Då beslutade man också om ett pristak för rysk olja vid transporter till tredjeländer. Många sanktioner riktar sig till Oy Teboil Ab: s verksamhetsområde.

Oy Teboil Ab är ett finländskt aktiebolag som ägs av ryska Lukoil. Många sanktioner gäller till exempel direkt eller indirekt tillhandahållande av tjänster till juridiska personer som är etablerade i Ryssland.

Även om sanktionerna inte direkt gäller arrendeavtalet med Oy Teboil Ab, kan Lovisa stad inte fatta beslut i ett vakuum. Lovisa stad har också på ett synligt sätt ställt sig bakom Ukraina och ukrainarna mitt i kriget. Det är logiskt att Lovisa stad i alla sina beslut också tar hänsyn till denna aspekt och strävar efter ett konsekvent beslutsfattande.

Bilaga nr 3.
begäran om omprövning

Föredragning

Stadsdirektör Jan D. Oker-Blom

Förslag

Stadsstyrelsen beslutar att på ovanstående grunder avslå den begäran om omprövning som Oy Teboil Ab framställde 6.10.2022.

Beslut

Beslut enligt förslaget.