

DECOMB-HANKKEEN OHJAUSRYHMÄKOKOUS
26.5.2005

Sopimukset ja lainsäädäntö – työryhmän tilannekatsaus

**Tutkija Esa Hakkola
Yksityisoikeuden laitos
Oikeustieteellinen tiedekunta
HY**

Lähtökohtia työryhmän toiminnalle

- Keskeisenä tarkasteltavana sopimusinstrumenttina maankäyttösopimukset sekä niihin liittyvät oikeudelliset ongelmat
- Mitä oikeudellisia seikkoja maankäyttösopimuksen osapuolten tulee huomioida, jotta ikäviltä yllätyksiltä vältyttäisiin? ò Tavoitteena konkreettiset tulkinta-suositukset
- Tarve tutkimukselle ilmeinen: maankäyttösopimuksia käsittelevä MRL 12a luku voimaan 1.7.2003 ò Nyt on otollinen aika arvioida sääntelyn toimivuutta kertyneiden kokemusten valossa
- Maankäyttösopimukset muodostavat yhdessä muiden instrumenttien kanssa työkalupakin, jolla kunta toteuttaa maankäyttöpolitiikkaansa.
- Tällaisia instrumentteja voivat olla esimerkiksi
 - Lunastuslaki
 - Etuostolaki
 - MRL:n mukainen kehittämiskorvaus

Aikataulutus

- Kevään aikana täsmennetty tarkasteltavia kysymyksiä, jotta työryhmän toimintaa voidaan viedä jäsentyneesti eteenpäin.
- Aihepiiristä valmistunut kevään aikana useita opiskelijoiden pro gradu – töitä
- Ajankohtaisen oikeuskäytännön ja alan tapahtumien seuranta
- Kesäkuussa siirrytään vaiheeseen nro 2: työryhmän kokoontumiset ja vuorovaikutus projektin osallistujatahoihin
- Työryhmän työskentely painottuu syksyyn 2005
- Tämän jälkeen osanottajilta saadun palautteen pohjalta selvityksen laatiminen

Maankäyttösopimukseen liittyviä oikeudellisia ongelmia

- Hahmottamisongelma: maankäyttösopimus ei istu luontevasti perinteisiin oikeudellisiin kategorioihin
- Suhde julkisia hankintoja koskeviin kilpailutusnormeihin
- Kunnan vahingonkorvausvastuu maankäyttösopimuksen jäätyä toteutumatta
- Sopimus kaavoituksen käynnistämisestä ja sen suhde varsinaiseen sitovaan maankäyttösopimukseen
- Kehittämiskorvaussäännösten ja maankäyttösopimusten suhde

Maankäyttösopimus sopimustyyppinä

- RakL:n aikainen hyvin ristiriitainen ja sekava oikeuskäytäntö
 - KKO ja KHO totesivat maankäyttösopimukset vuoroin sitoviksi, vuoroin pätemättömiksi
 - Keskustelu sopimustyyppin pätevyydestä sinänsä menettänyt merkityksensä viimeistään MRL 12 a luvun myötä
- Jännite yksityisen ja julkisen välillä
 - Kunta toimii toisaalta julkista valtaa käyttävänä kaavoittajana, toisaalta yksityisoikeudellisena toimijana
 - Hallintolain tarkoittamien hallintosopimusten sääntely
- Sopimus kaavoituksen käynnistämisestä – itsenäinen sopimustyyppi?
- Vahingonkorvausoikeudelliset kysymykset, kun kaava ei toteudukaan sovitusti

Maankäyttösopimusten suhde hankintalainsäädäntöön

- Ei ainakaan prima facie voida sulkea pois mahdollisuutta, että joihinkin maankäyttösopimustyyppisiin voisi sisältyä osia, jotka edellyttävät kilpailuttamista
- Perusongelmana luontaisuuritukset:
 - Esimerkiksi maanomistaja rakentaa toteuttavaan kohteeseen päiväkodin, joka siirretään kunnan omistukseen → vaihtoehtona rahasuoritus kunnalle, jonka jälkeen kunta itse toteuttaisi tällä rahalla rakentamisen siten, että rakennusurakka olisi kilpailutettava
- Kartoittamatonta aluetta
 - Oikeuskäytäntöä mm. Kotkasta, jossa kysymys parkkihallista ja siihen liittyvästä kilpailuttamisvelvollisuudesta → HaO ja KHO hylkäsivät kunnallisvalituksen prosessuaalisilla perusteilla
 - Ilmeisestä on, että tietynlaisissa maankäyttösopimustyypeissä voi tulla ongelmia hankintalainsäädännön näkökulmasta
- Tarve selvittää, millä edellytyksillä maankäyttösopimukseen liittyy hankintalainsäädännöllisiä velvoitteita
- Kilpailuttamisriski vaarantaa toteutuessaan koko maankäyttösopimuksen → suhtauduttava vakavasti

Kehittämiskorvaussäännöstön ja maankäytösopimusten suhde

- Järjestelmät läheisessä vuorovaikutuksessa keskenään
- Kehittämiskorvaus aina toissijainen: kehittämiskorvausta voidaan periä vasta jos maankäytösopimusta ei synny
- Kunnat haluttomia lähtemään kehittämiskorvausten tielle
è koetaan hankalana, korvausten määrien laskeminen monimutkaista
- MRL 91c-91p:n erittäin yksityiskohtaiset normit
- Osapuolet päässeet yleensä sopimukseen
- Onko kehittämiskorvaussäännöstöllä omaa itsenäistä merkitystä, vai jääkö sen merkitys eräänlaiseksi kunnan käytössä olevaksi peukaloruuviksi, jolla maanomistaja painostetaan mukaan maankäytösopimukseen?
- DECOMB-hankkeen kannalta olennainen tutkimuskysymys onkin maankäytösopimusten ja kehittämiskorvaussäännöstön keskinäisen suhteen tarkastelu