

# Maanvuokralain tarkistaminen

Lausuntotiivistelmä

*oikeusministeriö  
justitieministeriet*



# Maanvuokralain tarkistaminen

## Lausuntotiivistelmä



31.8.2010

<b>Julkaisun nimi</b>	Maanvuokralain tarkistaminen Lausuntotiivistelmä		
<b>Tekijä</b>	Sanna Mustasaari		
<b>Oikeusministeriön julkaisu</b>	Mietintöjä ja lausuntoja	<b>Sarjanumero</b>	66/2010
<b>OSKARI numero</b>	OM 7/42/2007	<b>HARE numero</b>	OM038:00/2009
<b>ISSN-L</b>	1798-7091		
<b>ISSN (nid.)</b>	1798-7091	<b>ISSN (PDF)</b>	1798-7105
<b>ISBN (nid.)</b>	978-952-466-524-7	<b>ISBN (PDF)</b>	978-952-466-525-4
<b>Asia- ja avain- sanat</b>	maanvuokra, vuokrat, vuokrasopimukset		
<b>Tiivistelmä</b>	<p>Maanvuokralain tarkistamista käsitelleestä työryhmämietinnöstä saatiin lausunnot yhteensä 33 viranomaiselta ja yhteisöltä.</p> <p>Työryhmä ehdotti mietinnössään, että maanvuokralakia uudistettaisiin ja ajanmukaistettaisiin pidentämällä rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokraa koskevien sopimusten enimmäiskestoja. Lisäksi työryhmä ehdotti, että maanvuokrasopimusten päättämistä koskevaa sääntelyä täydennettäisiin ja tarkistettaisiin. Tältä osin tärkein uudistus olisi se, että lakiin otettaisiin kattavat säännökset vuokralaisen oikeudesta purkaa vuokrasopimus vuokranantajan sopimusrikkomuksen perusteella.</p> <p>Suurin osa lausunnonantajista katsoi, että ehdotetut muutokset parantaisivat sekä vuokranantajan että vuokralaisen asemaa ja vaikuttaisivat myönteisesti maaseutuelinkeinojen harjoittamiseen.</p>		

31.8.2010

<b>Publikationens titel</b>	Översyn av jordlegolagen Remissammandrag		
<b>Författare</b>	Sanna Mustasaari		
<b>Justitieministeriets publikation</b>	Betänkanden och utlåtanden	<b>Serienummer</b>	66/2010
<b>OSKARI nummer</b>	OM 7/42/2007	<b>HARE nummer</b>	OM038:00/2009
<b>ISSN-L</b>	1798-7091		
<b>ISSN (häft.)</b>	1798-7091	<b>ISSN (PDF)</b>	1798-7105
<b>ISBN (häft.)</b>	978-952-466-524-7	<b>ISBN (PDF)</b>	978-952-466-525-4
<b>Sak- och nyckelord</b>	jordlega, lega, arrende, legoavtal		
<b>Referat</b>	<p>Sammanlagt 33 myndigheter och sammanslutningar yttrade sig om betänkandet av arbetsgruppen för översyn av jordlegolagen.</p> <p>Arbetsgruppen föreslog i sitt betänkande att jordlegolagen ska revideras och göras tidsenligare genom att maximitiden för avtal som gäller lega av bebyggd brukningsdel och av jord för lantbruksändamål förlängs. Arbetsgruppen föreslog också att den reglering som gäller jordlegoavtals upphörande ska kompletteras och ses över. Den viktigaste reformen i detta avseende är att det i lagen tas in heltäckande bestämmelser om legotagarens rätt att häva ett legoavtal på basis av ett avtalsbrott från legogivarens sida.</p> <p>Största delen av remissinstanserna ansåg att de föreslagna ändringarna förbättrar både legogivarens och legotagarens ställning och har en positiv inverkan på möjligheterna att idka landsbygdsnäringar.</p>		

# SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	9
2	YHTEENVETO LAUSUNNOISTA.....	10
3	PYKÄLÄKOHTAISET KANNANOTOT.....	11
3.1.	Vuokrasopimuksen irtisanominen ja sopimusvapaus (maanvuokralain 4 §).....	11
3.2	Vuokralaisen konkurssi (maanvuokralain 19 §).....	11
3.3	Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus (maanvuokralain 20 §).....	12
3.4	Taloudelliset hyvitykset (maanvuokralain 20 b §).....	14
3.5	Vuokralaisen oikeus irtisanoa määräaikainen vuokrasopimus tai siirtää siihen perustuva oikeus toiselle (maanvuokralain 20 c §).....	15
3.6	Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus (maanvuokralain 21 §).....	16
3.7	Menettely vuokrasopimusta irtisanottaessa (maanvuokralain 23 §).....	17
3.8	Vuokrattavan alueen asemakaavanmukaisuus (maanvuokralain 51 § 2 momentti).....	17
3.9	Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus rakentamisvelvoitteen laiminlyönnin perusteella (maanvuokralain 54 §).....	18
3.10	Rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokrasopimusten enimmäiskestoajat (maanvuokralain 57 ja 71 §).....	18
3.11	Maanvuokraa koskevien riitojen sovittelu (maanvuokralain 78 §) ja lunastus (maanvuokralain 6 luku).....	19
4	LAUSUNNONANTAJIEN MUITA HUOMIOITA.....	19
4.1	Tontinvuokrasopimukset.....	19
4.2	Muuta.....	20
	LIITE.....	22





## 1 JOHDANTO

Oikeusministeriö asetti 24 päivänä syyskuuta 2009 työryhmän, jonka tehtävänä oli valmistella ehdotus maanvuokralain (258/1966) tarkistamiseksi. Työryhmän tehtävänä oli pidentää lain 4 luvussa säädettyjä enimmäisvuokra-aikoja rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokralle sekä tarkistaa sopimuksen päättämistä koskevia säännöksiä erityisesti siten, että saatetaan ajan tasalle sääntely, joka koskee vuokralaisen oikeutta päättää sopimus vuokranantajan sopimusrikkomuksen perusteella. Lisäksi työryhmän oli harkittava, olisiko tarkoituksenmukaista yhdistää rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokraa koskevat säännökset yhdeksi maatalousmaan vuokraa koskevaksi vuokramuodoksi, tulisiko riitojen sovittelua koskevia lain 6 luvun säännöksiä uudistaa vai kumota luku kokonaan sekä olisiko maanvuokralain 51 §:n 2 momentti tarkoituksenmukaista kumota.

Työryhmä antoi mietintönsä oikeusministeriölle 19 päivänä maaliskuuta 2010 (oikeusministeriön mietintöjä ja lausuntoja 25/2010). Mietinnössä ehdotetaan, että maanvuokralakia muutettaisiin siten, että rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokraa koskevien sopimusten enimmäiskesto pidennetään. Tämän seurauksena tarpeettomaksi käyty perintökaaren (40/1965) 25 luvun 1 b §:n 4 momentti kumottaisiin.

Työryhmä ei pitänyt tarkoituksenmukaisena, että rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokraa koskevat säännökset yhdistettäisiin yhdeksi maatalousmaan vuokraa koskevaksi vuokramuodoksi. Sen sijaan mietinnössä ehdotetaan, että rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokrasopimusten enimmäisaikoja pidennetään 10 vuodella.

Mietinnössä ehdotetaan, että maanvuokrasopimuksen päättämistä koskevia säännöksiä uudistettaisiin siten, että lakiin lisättäisiin kattavat säännökset vuokralaisen oikeudesta purkaa vuokrasopimus vuokranantajan sopimusrikkomuksen perusteella. Työryhmä ehdotti myös, että lakiin lisättäisiin säännös, jonka mukaan vuokralainen voisi tietyissä erityistilanteissa hakea tuomioistuimelta luvan irtisanoa määräaikainen vuokrasopimus tai siirtää sopimus toiselle.

Lisäksi mietinnössä ehdotetaan, että maanvuokralain 4 luvun mukaisissa maanvuokrasopimuksissa olisi mahdollista sopia, että sopimuksen osapuoli saa irtisanoa tai purkaa sopimuksen muullakin kuin maanvuokralaissa säädetyllä perusteella. Muutoksia ehdotetaan myös säännöksiin, jotka koskevat vuokranantajan oikeutta purkaa vuokrasopimus vuokralaisen konkurssin tai sopimusrikkomuksen perusteella.

Työryhmä ehdotti, että maanvuokralain 6 luvun säännökset riitaisuuksien ratkaisemisesta asutuslautakunnan järjestämässä sovittelussa sekä asutuslautakunnan suorittamista katselmuksista kumottaisiin vanhentuneina. Työryhmä ehdotti kumottavaksi myös maanvuokralain 51 §:n 2 momenttia, jossa säädetään siitä, että asemakaava-alueella sijaitsevan, asuntorakentamista varten vuokrattavan alueen tulee olla asemakaavan mukainen asuntotontti.

Mietintöön liitettiin kahden työryhmän jäsenen eriävä mielipide.

## 2 YHTEENVETO LAUSUNNOISTA

Lausuntopyyntö lähetettiin 41 taholle. Lausunto saatiin 33 taholta. Pääosin saatu lausuntopalaute oli myönteistä ja työryhmän ehdottamia uudistuksia pidettiin tervetulleina. Monet lausunnonantajat totesivat, että maanvuokrasopimusten määrä tulee tulevaisuudessa lisääntymään ja maanvuokraa koskevan sääntelyn merkitys kasvamaan.

Suurin osa lausunnonantajista ei pitänyt maanvuokralain kokonaisuudistusta tarpeellisena, vaan osittaisuudistuksen katsottiin riittävän. *Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry* kuitenkin katsoi, että jopa lain kokonaisuudistus olisi ollut perusteltu.

Yleisesti ottaen mietinnössä ehdotettujen muutosten katsottiin parantavan sekä vuokranantajan että vuokralaisen asemaa ja vaikuttavan myönteisesti maaseutuelinkeinojen harjoittamiseen.

Erityisen myönteisesti suhtauduttiin sopimusvapauden lisääntymiseen ehdotusten myötä. Maanvuokrasopimusten käyttötilanteet vaihtelevat suuresti, joten mahdollisuutta päättää sopimusehdoista tapauskohtaisesti pidettiin tärkeänä.

Lausunnonantajat olivat lähes yksimielisiä sen suhteen, että 4 luvun mukaisten sopimusten enimmäiskestoajoja on aiheellista pidentää. Osa lausunnonantajista katsoi, että enimmäiskestoajoja tulisi pidentää jopa ehdotettua enemmän tai poistaa vuokrasopimuksen pituutta koskevat rajoitukset kokonaan. *Maanmittauslaitos* kuitenkin huomautti, että mietinnössä olisi tullut käsitellä viljellyn maan vuokraukseen liittyviä ongelmia laajemmin. Maatalousmaan vuokra-aikojen lyhyys vaikuttaa kiinteistönmuodostamislain perusteella tehtävien tilusjärjestelyjen toteuttamiseen, koska niissä samalla uudistetaan peltoalueiden kuivatus- ja tieverkkoa. Näillä toimilla parannetaan kokonaistuottavuutta, mutta ne edellyttävät investointeja, joihin lyhytkestoisten vuokrasopimusten perusteella peltojaan viljelevät eivät voi sitoutua.

Maanvuokrasopimuksen purkamista ja irtisanomista koskevia muutosehdotuksia pidettiin yleisesti ottaen oikeustilaa selkeyttävinä. *Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry, Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbund SLC rf ja Maaseutu-oikeuden Seura ry* kuitenkin katsoivat, että laissa tulisi lisäksi säätää vuokralaisen oikeudesta irtisanoa määräaikainen maatalousmaata tai rakennettua viljelmää koskeva vuokrasopimus, jos sen voimassa pitäminen on ilmeisen kohtuutonta tai se johtaa ilmeiseen kohtuuttomuuteen maatalouspolitiikan tai maataloustuotteiden markkinoilla tapahtuneen muutoksen seurauksena.

Työryhmän ehdottamien terminologisten muutosten katsottiin yhdenmukaistavan ja selkeyttävän sääntelyä. Useat lausunnonantajat kiinnittivät huomiota siihen, että nykyisessä laissa käytetään irtisanomisen käsitettä silloinkin, kun tosiasiaassa kysymys on sopimuksen purkamiseen rinnastuvasta tilanteesta.

Valtaosa lausunnonantajista piti vuokranantajan asemaa vuokralaisen konkurssitilanteessa koskevaa muutosehdotusta perusteltuna. Osa kuitenkin suhtautui ehdotukseen kriittisesti. *Helsingin kaupungin* mielestä ehdotettu muutos heikentää vuokranantajan asemaa oleellisesti, koska uudistuksen myötä vuokranantaja saattaisi joutua tilanteisiin,

joissa konkurssipesät eivät ottaisi vastatakseen vuokravelvoitteista, vaan vuokranantaja joutuisi itse päättämään vuokrasopimukset ja etsimään tonteille uudet vuokralaiset. Myös *Suomen Kuntaliitto* suhtautui ehdotukseen kriittisesti Helsingin kaupungin mainitsemilla perusteilla.

Suurimmalla osalla lausunnonantajista ei ollut huomautettavaa työryhmän ehdotukseen, jonka mukaan maanvuokralain 51 §:n 2 momentti kumottaisiin. Lainkohdassa säädetään siitä, että asemakaava-alueella sijaitsevan, asuntorakentamista varten vuokrattavan alueen tulee olla asemakaavan mukainen asuntotontti. *Helsingin kaupunki ja ympäristöministeriö* kuitenkin vastustivat ehdotettua muutosta, koska säännöksellä katsottiin olevan ohjaava vaikutus sekä etukäteen että valvonnan osalta.

Suurin osa lausunnonantajista kannatti työryhmän ehdotuksia muuttaa sovittelua koskevaa 78 §:ää ja kumota 6 luvun säännökset.

Osa lausunnonantajista esitti myös kehitysehdotuksia seikoista, joita työryhmä ei ollut mietinnössään käsitellyt. Esimerkiksi tontinvuokrasopimuksia sääntelevään 2 lukuun katsottiin liittyvän ongelmia.

Työryhmän ehdotuksen liitteenä olevat eriävät mielipiteet eivät saaneet kannatusta lausunnonantajilta.

### **3 PYKÄLÄKOHTAISET KANNANOTOT**

#### **3.1 Vuokrasopimuksen irtisanominen ja sopimusvapaus (maanvuokralain 4 §)**

Työryhmä ehdotti, että pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että sopimusvapaus rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokrassa laajenee. 1 momentin alku kuuluisi työryhmän ehdotuksen mukaan seuraavasti:

*Vuokrasopimuksen saa purkaa tai määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanoa vain tässä laissa säädetyllä perusteella. Muu sopimusehto on mitätön, paitsi milloin on kysymys 4 tai 5 luvussa tarkoitettusta vuokrasta.*

Työryhmä ehdotti myös, että momentin sanamuotoa selkeytetään ja terminologiaa muutetaan.

Kaikki lausunnonantajat, jotka ottivat kantaa ehdotukseen, kannattivat työryhmän ehdottamaa muutosta.

#### **3.2 Vuokralaisen konkurssi (maanvuokralain 19 §)**

Työryhmä ehdotti, että pykälä kuuluisi seuraavasti:

*Jos vuokralaisen omaisuus on luovutettu konkurssiin eikä konkurssipesä ole vuokranantajan asettamassa vähintään yhden kuukauden määräajassa ilmoittanut ottavansa vastatakseen vuokrasopimuksesta konkurssin alkamisen jälkeen aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä tai, milloin vuokraoikeutta ei saa ilman vuokranantajan lupaa*

*siirtää toiselle, vuokralainen ole samassa määräajassa asettanut näiden velvollisuuksien täyttämisestä vakuutta, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus. Milloin vuokralainen asettaa vakuuden myöhemmin kuin tässä momentissa säädetään, oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ei ole, jos vakuus on asetettu ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista.*

*Vuokralaisen omaisuuden luovuttaminen konkurssiin ei estä vuokrasopimuksen irtisanomista tai purkamista muualla tässä laissa säädetyin perustein. Vuokranantajalla ei kuitenkaan ole oikeutta konkurssin alkamisen jälkeen purkaa sopimusta sen johdosta, että vuokraa on maksamatta konkurssin alkamista edeltäneeltä ajalta.*

*Jos konkurssipesä käyttää vuokra-aluetta, se on tämän ajan vastuussa vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämisestä, vaikka se ei olisi ottanut vastatakseen niiden täyttämistä.*

*Kun vuokrasopimus purkautuu 1 momentissa mainitulla perusteella, vuokranantajalla on oikeus saada korvaus hänelle aiheutuneesta vahingosta.*

Työryhmän ehdotusta ovat nimenomaisesti kannattaneet *Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Finanssialan Keskusliitto ja Turun yliopisto.*

*Helsingin kaupunki vastustaa ehdotusta ja toteaa, että ehdotus heikentää vuokranantajan oikeudellista asemaa oleellisesti. Maanvuokralaisissa tulisi säilyttää erittely vuokrasuhteisiin, joissa on vapaa siirto-oikeus, ja niihin, joissa ei ole. Kaupungin mukaan 3 momentin tulisi koskea vain vuokrasopimuksia, jotka eivät ole vapaasti siirrettävissä. Vuokrasuhteissa, joissa on vapaa siirto-oikeus, konkurssipesän tulisi vastata konkurssin alkamisen jälkeiseltä ajalta sopimusvelvoitteiden täyttämistä riippumatta siitä, ottaako pesä vastatakseen velvoitteista tai käyttääkö se vuokra-aluetta.*

Lisäksi Helsingin kaupunki esittää 4 momenttiin teknisluonteista korjausta.

Myös *Suomen kuntaliitto* toteaa, että ehdotus näyttäisi heikentävän vuokranantajan asemaa. Liitto viittaa Helsingin kaupungin lausuntoon ja toteaa, että asian jatkovalmistelussa tulisi kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei vuokranantajan asema heikkene vuokralaisen konkurssitilanteessa.

### **3.3 Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus (maanvuokralain 20 §)**

Työryhmä ehdotti että lakiin lisättäisiin uusi 20 §, jossa säädettäisiin vuokralaisen oikeudesta purkaa vuokrasopimus. Ehdotettu pykälä kuuluisi seuraavasti:

*Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos:*

- 1) vuokranantaja ei luovuta vuokra-aluetta vuokralaiselle sovittuna ajankohtana;*
- 2) sopimusta tehtäessä voimassa ollut viranomaisen päätös tai määräys, josta vuokranantaja ei ole ilmoittanut vuokralaiselle ja josta vuokralainen ei ole muutoinkaan tiennyt, estää tai vaikeuttaa vuokra-alueen käyttämistä sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen;*
- 3) vuokra-alue ei luovutushetkellä ole sopimuksen mukaisessa kunnossa tai, jos kunnosta ei ole sovittu, sellaisessa kunnossa, jota vuokralainen vuokra-alueen käyttötarkoitus, sopimuksen ehdot ja muut olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia; taikka*

- 4) vuokranantaja, joka on sitoutunut saattamaan vuokra-alueen määrättyyn kuntoon tai pitämään sen määrättyssä kunnossa, laiminlyö suorittaa hänelle kuuluvan kunnostustyön.

*Edellä 1 momentin 3 ja 4 kohdassa tarkoitetuissa tapauksissa vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus edellyttää lisäksi sitä, että vuokralainen on kehottanut vuokranantajaa korjaamaan puutteellisuuden kohtuullisessa määräajassa ja vuokranantaja on tämän laiminlyönyt tai että puutteellisuutta ei voida korjata. Jos vuokranantaja laiminlyö puutteellisuuden korjaamisen, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella paitsi, jos puutteellisuus johtuu vuokra-alueella olevan rakennuksen keskeneräisyydestä tai viranomaisen on kieltänyt vuokra-alueen tai siihen kuuluvan omaisuuden käyttämisen. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjaamisesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.*

*Vuokralaisella on kuitenkin oikeus purkaa vuokrasopimus vain, jos purkamisen perusteena olevalla seikalla on vuokralaiselle olennainen merkitys ottaen huomioon vuokrasopimuksen kohde, vuokra-alueen käyttötarkoitus, sopimuksen sovittu kestoajka sekä muut olosuhteet.*

*Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus raukeaa, jos vuokranantajan laiminlyönti tai vuokra-aluetta koskeva puutteellisuus on korjattu ennen kuin vuokralainen on 1 momentissa tarkoitettulla perusteella purkanut vuokrasopimuksen. Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus raukeaa myös, jos vuokralainen ei ole purkanut vuokrasopimusta kohtuullisessa ajassa siitä, kun 2 momentissa tarkoitettu määräaika päättyi.*

Yleisesti ottaen työryhmän ehdotukseen suhtauduttiin myönteisesti.

*Pohjois-Savon käräjäoikeus* huomautti, että työryhmän ehdotus voisi edellyttää erityisten oikeuksien kirjaamista koskevien säännösten selkeyttämistä, sillä erityisten oikeuksien kirjaaminen perustuu nykyään pitkälti kirjaamisviranomaisen tulkintoihin.

*Helsingin kaupungin ja Suomen Kuntaliiton* mukaan 3 momentin ja 4 momentin toisen virkkeen tulisi koskea kaikkia 1 momentin mukaisia purkamistilanteita. Lisäksi *Helsingin kaupunki* esittää 4 momenttiin teknisluonteista korjausta.

*Suomen Kuntaliitto* ehdottaa, että selvyuden vuoksi tarkennettaisiin, että 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetaan sellaisia viranomaisen päätöksiä tai määräyksiä, jotka liittyvät läheisesti maanvuokraukseen ja jotka vuokranantaja tietää tai sen pitäisi tietää normaalin selonottovelvollisuuden puitteissa. Sekaannusten ja epäselvyyksien välttämiseksi ainakin perusteluissa olisi tarpeen selventää, että perustilanne maanvuokrauksessa on se, että vuokranantaja vuokraa vain maapohjan ja vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle omistukseensa rakennukset, joiden kunnosta vastaa yksinomaan vuokralainen kustannuksellaan. Rakennukseen liittyvistä seikoista vuokranantaja voi olla maanvuokrauksen perusteella vastuussa vain poikkeustilanteissa ja siihen erikseen sitoutuessaan.

Lisäksi *Helsingin kaupunki* ja *Suomen Kuntaliitto* ehdottavat, että 20 §:n 2 momentin ensimmäiseen lauseeseen lisättäisiin myös 1 momentin 1 kohta, jossa vuokranantaja on viivästynyt vuokra-alueen hallinnan luovutuksessa. Ehdotetun 20 §:n 3 momenttia tulisi kuntaliiton mielestä tarkentaa siten, että siitä selkeästi ilmenee, että vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus kaikilla 1 momentissa mainituilla perusteilla, jos purkamisen perusteena olevalla seikalla on olennainen merkitys. Lisäksi *Helsingin kaupunki* ehdottaa pykälään eräitä muitakin tarkennuksia.

### 3.4 Taloudelliset hyvitykset (maanvuokralain 20 b §)

Työryhmä ehdotti, että lakiin lisättäisiin uusi 20 b §, jossa säädettäisiin taloudellisesta hyvityksestä, joihin ehdotetun 20 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu vuokranantajan laiminlyönti tai saman momentin 2-4 kohdassa tarkoitettu vuokranantajan vastuulla oleva vuokra-alueella koskeva puutteellisuus saattaisi vuokralaisen oikeuttaa. Ehdotettu pykälä kuuluisi seuraavasti:

*Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona 20 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu vuokranantajan laiminlyönti tai saman momentin 2-4 kohdassa tarkoitettu vuokra-alueella koskeva puutteellisuus on estänyt tai haitannut vuokra-alueen käyttämistä. Vuokra-alueella koskevan puutteellisuuden perusteella vuokralaisella ei kuitenkaan ole tämän momentin mukaista oikeutta aikaisemmasta ajankohdasta kuin siitä, jolloin vuokranantaja on saanut puutteellisuudesta tiedon.*

*Jos 1 momentissa tarkoitettu laiminlyönti tai puutteellisuus johtuu huolimattomuudesta vuokranantajan puolella, vuokralaisella on lisäksi oikeus saada vuokranantajalta korvaus vahingosta, joka vuokralaiselle laiminlyönnistä tai puutteellisuudesta aiheutuu.*

*Kun vuokrasopimus on 20 §:n mukaisesti purettu, vuokralaisella on tässä laissa säädettyjen perusteiden mukainen oikeus saada vuokranantajalta lunastus ja korvaus vuokra-alueelle tekemistään parannuksista ja vuokralainen on velvollinen korvaamaan hallinta-aikanaan vuokra-alueelle aiheuttamansa vahingon.*

*Maanmittauslaitos* toteaa, että säännöksen osalta jää epäselväksi, onko vuokranantajalla lunastusvelvollisuus myös silloin, kun sopimuksessa muutoin on suljettu lunastusvelvollisuus pois tai lunastusvelvollisuuden puuttuminen on voimassa presumptiona johtuen maanvuokrasopimuksen tyypistä. Purkamistilanteeseen joutuminen on poikkeuksellista eikä siitä välttämättä ole osattu erikseen sopia, joten olisi kohtuullista, että lunastusvelvollisuus on olemassa ehdotetun mukaisesti. Pykälän 3 momenttia tulisi kuitenkin täsmentää siten, että siitä selvästi ilmenee, koskeeko lunastusvelvollisuus vain tilanteita, joissa vuokranantajalla olisi muutenkin tällainen velvollisuus vai laajeneeko lunastusvelvollisuus muihinkin tilanteisiin.

*Helsingin kaupunki ja Suomen Kuntaliitto* huomauttavat, että 1 momentissa mainittu vuokranalennusmahdollisuus pitäisi kohtien 2-4 osalta olla mahdollista vain jos on kysymys olennaisesta tai merkittävästä laiminlyönnistä.

*Helsingin kaupungin* mukaan 2 momentissa tulisi mainita, että kysymyksessä on kohtuullinen korvaus välittömästä vahingosta. 3 momentissa tulisi säätää, että kysymyksessä on kohtuullinen lunastus ja kohtuullinen korvaus vuokra-alueelle tehdyistä, etukäteen sovituista parannuksista. Lisäksi pitäisi mainita, että vuokralainen on velvollinen korvaamaan myös muiden vuokra-alueelle aiheuttamat vahingot. *Suomen Kuntaliitto* korostaa lisäksi, että 20 b § on kokonaisuudessaan tahdonvaltaista oikeutta ja että asioista voidaan sopia myös toisin.

*Turun yliopiston* mukaan pykälän 3 momentissa olisi säädettävä oikeudesta perustetoman edun palautukseen, koska ehdotetun säännöksen sanamuoto synnyttää vaikutelman, että vuokralaisen oikeus korvaukseen tekemistään parannuksista on säännelty tyhjentävästi maanvuokralaissa. Mietinnön mukaan vuokralaisella saattaa kuitenkin olla

oikeus hyvitykseen pellolle tekemästään investoinnista perusteettoman edun palautusta koskevien periaatteiden mukaan vaikka vuokranantajalta ei olisikaan saatu kirjallista lupaa, jos vuokralainen olisi saanut hyväkseen toimenpiteen tuottaman hyödyn alkuperäisen vuokra-ajan kuluessa ja jos hyöty on jäänyt saamatta vuokrasopimuksen lakattua vuokranantajan sopimusrikkomuksen vuoksi.

*Suomen Kiinteistöliitto* ehdottaa, että 2 momentin loppuun lisättäisiin todistustaakkaa koskeva määräys, jossa todettaisiin, ettei vuokralaisella ole oikeutta vahingonkorvaukseen, jos vuokranantaja osoittaa, että vuokra-alueella koskeva puutteellisuus tai vuokra-alueen hallinnan luovutuksen viivästys ei ole aiheutunut vuokranantajan toimenpiteestä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta.

### **3.5 Vuokralaisen oikeus irtisanoa määräaikainen vuokrasopimus tai siirtää siihen perustuva oikeus toiselle (maanvuokralain 20 c §)**

Työryhmä ehdotti, että lakiin lisättäisiin uusi 20 c §, jossa säädettäisiin vuokralaisen oikeudesta irtisanoa määräaikainen vuokrasopimus tai siirtää vuokraoikeus toiselle siinä tapauksessa, että vuokralaisen henkilökohtaisissa olosuhteissa on tapahtunut sellainen muutos, jonka vuoksi vuokrasuhteen jatkuminen sovitun määräajan loppuun olisi vuokralaisen kannalta ilmeisen kohtuutonta. Ehdotettu pykälä kuuluisi seuraavasti:

*Milloin vuokralaisena on luonnollinen henkilö tai kuolinpesä eikä vuokralainen saa ilman vuokranantajan suostumusta siirtää vuokraoikeutta toiselle, tuomioistuimien voi oikeuttaa vuokralaisen irtisanomaan määräaikaisen vuokrasopimuksen tai siirtämään sen toiselle, jos:*

- 1) *vuokralaisen mahdollisuus käyttää vuokra-alueita sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen on lakannut tai olennaisesti vaikeutunut vuokralaisen tai hänen perheenjäsenensä sairauden tai vamman vuoksi taikka muusta näihin verrattavasta syystä; ja*
- 2) *vuokrasuhteen jatkuminen sovitun määräajan loppuun olisi vuokralaisen kannalta ilmeisen kohtuutonta.*

*Vuokranantajalla on oikeus saada vuokralaiselta kohtuullinen korvaus vahingosta, joka vuokranantajalle aiheutuu sopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä.*

*Vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan vuokra-alueella olevia rakennuksia tai muuta omaisuutta, kun vuokrasopimus irtisanotaan 1 momentin nojalla. Vuokra-alueelle tehtyjen parannusten ja aiheutetun vahingon korvaamisesta on voimassa, mitä 20 b §:n 3 momentissa säädetään.*

*Vuokranantajalle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi tässä pykälässä tarkoitettussa asiassa.*

Valtaosa lausunnonantajista suhtautui ehdotukseen myönteisesti.

*Maanmittauslaitos ja Pohjois-Savon käräjäoikeus* kiinnittävät huomiota siihen, ettei mietinnössä ole otettu kantaa siihen minkälaisesta menettelystä tuomioistuimissa olisi kysymys. *Pohjois-Savon käräjäoikeus* huomauttaa, että lainkohdasta pitäisi selkeästi käydä ilmi, miten asia on prosessuaalisesti tarkoitettu saattaa vireille. Ehdotuksessa ei myöskään oteta kantaa siihen, kenelle vuokraoikeus saadaan siirtää tai onko mahdolli-

nen siirronsaaja oltava hakijalla tiedossa. Siirronsaajan henkilöllä saattaa olla vuokranantajalle erityinen merkitys.

*Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry:n* mukaan lakiin tulisi lisätä säännös, jonka mukaan vuokralaisella olisi aina oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus jos sen voimassa pitäminen olisi ilmeisen kohtuutonta tai se johtaisi ilmeiseen kohtuuttomuuteen maatalouspolitiikassa tai maataloustuotteiden markkinoilla tapahtuneen olennaisen ja pysyväisluonteisen muutoksen seurauksena.

*Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbund SLC rf* lausuu asiasta samansuuntaisesti kuin *Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK* ja pitää lisäksi tarpeettomana, että ehdotetussa pykälässä tarkoitettu menettely sidotaan tuomioistuimeen. Myös *Maanmittauslaitos* pohtii, onko kohtuuperusteeseen vetoaminen perusteltua sitoa tuomioistuimen myötävaikutukseen.

*Maaseutu-oikeuden Seuran* mukaan tulisi harkita säännöksen laajentamista koskemaan myös yhtiöitä ja osakaskuntia. Yhdistys ehdottaa harkittavaksi suoran irtisanomisoikeuden antamista vuokralaiselle vuokralaisen tai hänen puolisonsa kuoleman, pitkäaikaisen työkyvyttömyyden tai avio- tai asumuseron tilanteessa. Lisäksi yhdistyksen mukaan saattaisi olla perusteltua, että irtisanomisoikeus olisi myös tilanteessa, jossa maatalouselinkeinon harjoittamisen edellytykset ovat heikentyneet niin, että toiminta on käynyt kannattamattomaksi.

### **3.6 Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus (maanvuokralain 21 §)**

Työryhmä ehdotti, että säännöstä ajanmukaistetaan.

Työryhmä ehdotti, että 3 momenttia muutetaan asiallisesti siten, että purkuoikeus raukeaa, jos vuokranantaja ei pura vuokrasopimusta kohtuullisessa ajassa voimassa olevassa laissa olevan kolmen kuukauden sijaan. Lisäksi työryhmä ehdotti, että kohtuullisen ajan laskemistapaa muutettaisiin. Ehdotettu 21 §:n 3 momentti kuuluisi seuraavasti:

*Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus raukeaa myös, jos vuokranantaja ei ole purkanut vuokrasopimusta kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän sai tiedon 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetusta purkamisperusteesta tai kun 2 tai 3 kohdassa tarkoitettu määräaika päättyi.*

*Helsingin kaupunki* vastustaa ehdotettua muutosta 3 momenttiin, koska kohtuullinen aika on tulkinnallinen ja saattaisi johtaa lyhyempäänkin määräaikaan kuin kolme kuukautta. Lisäksi kaupunginhallitus pohtii, pitäisikö yleiseksi purkuperusteeksi lisätä myös 54 §:ssä mainitun rakentamisvelvollisuuden laiminlyönti. Muutos yhtenäistäisi käytäntöä eri vuokrausmuotojen välillä. Lisäksi kaupunki esittää 1 momenttiin teknisluonteista korjausta.

Myös *Suomen Kuntaliitto* toteaa, että ehdotetun muutoksen tavoitteena ei ole ollut vuokranantajan purkuoikeuden käyttämiselle asetetun ajan lyhentäminen. Liiton mieles-



tä perusteluja tulisi korjata niin, että niistä ilmenisi, ettei määräajan lyhentäminen ole ollut tarkoituksena silloinkaan, kun vuokranantaja on yhteisö eikä luonnollinen henkilö.

### 3.7 Menettely vuokrasopimusta irtisanottaessa (maanvuokralain 23 §)

Työryhmä ehdotti, että pykälää ajanmukaistetaan. Ehdotuksen mukaan 1 momentissa säädettäisiin menettelystä vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen ja 2 momentissa vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen. Ehdotetut 23 §:n 1 ja 2 momentti kuuluisivat seuraavasti:

*Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen vuokralaiselle on annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus, jossa mainitaan vuokrasuhteen päättymisajankohta ja irtisanottaessa määräaikainen vuokrasopimus irtisanomisen peruste. Irtisanomisilmoituksesta käy myös sellainen haaste, jossa vuokrasuhde vaaditaan päättymään.*

*Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen on vuokranantajalle tai sille, jolle vuokranantaja on antanut tehtäväksi periä vuokran, ei kuitenkaan rahalaitokselle, annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus. Samalla on mainittava irtisanomisen peruste, jos kyse on määräaikaisesta vuokrasopimuksesta.*

Työryhmä ehdotti lisäksi, että pykälän 5 momentissa säädettäisiin, että irtisanominen on tehoton, ellei sitä ole toimitettu säädetyllä tavalla.

*Suomen Vuokranantajat SVA ry ehdottaa, että säännöksessä mainittaisiin nimenomaisesti, ettei toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanova osapuoli ole velvollinen ilmoittamaan irtisanomisen perustetta.*

*Helsingin kaupunki vastustaa ehdotettua muutosta, koska se heikentäisi vuokranantajan asemaa. Vuokranantajalla tulisi säilyttää oikeus ensisijaisesti toimittaa sijaistiedoksianto itse nykyisen lain kuvaamalla tavalla. Suomen Kuntaliitto on samaa mieltä.*

### 3.8 Vuokrattavan alueen asemakaavanmukaisuus (maanvuokralain 51 § 2 momentti)

Työryhmä ehdotti, että maanvuokralain 51 §:n 2 momentti kumotaan. Säännöksen mukaan kun vuokrasopimus on tehty alueesta, joka sopimuksen tarkoituksen mukaisesti on varustettava pääsijallisesti vuokramiehen rakennettavilla rakennuksilla, ja tämä alue sijaitsee asemakaava-alueella, sen tulee olla asemakaavan mukainen asuntotontti.

Suurin osa lausunnonantajista kannattaa ehdotettua muutosta.

*Turun kaupunki toteaa, että lainkohta rajoittaa tarpeettomasti sopimusvapautta, ja sen kumoaminen joustavoittaisi asuinalueen vuokrausta asemakaava-alueella. Tampereen kaupunki ei näe estettä säännöksen kumoamiselle.*

*Pohjois-Savon käräjäoikeus katsoo, että säännöksen kumoaminen selkeyttää maanvuokrasopimusten kirjaamista. Myös Rakennusteollisuus RT ry toteaa, että uudistus on tarpeellinen, sillä sen avulla samalla tontilla sijaitsevat asunto-osakeyhtiöt voisivat tehdä*

omat maanvuokrasopimuksensa ilman, että jouduttaisiin muuttamaan asemakaavaa tai tekemään hallinnanjakosopimuksia.

*Helsingin kaupunki ja ympäristöministeriö* vastustavat ehdotettua muutosta. *Ympäristöministeriön* mukaan voimassa oleva säännös ohjaa vuokrasopimusten laatimista asemakaavan toteutumisen kannalta myönteisesti ja vuokrasopimuksen osapuolten edun mukaisesti. Myös *Helsingin kaupungin* mukaan tonttien rekisteröinnin valvonta on helppoa järjestää luovutuksen yhteydessä. Valvonta olisi hankalaa pitkäaikaisen vuokrasopimuksen jälkeen, mikä aiheuttaisi lisää työtä.

*Suomen Kuntaliitto* viittaa Helsingin, Turun ja Tampereen kaupunkien lausuntoihin.

### **3.9 Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus rakentamisvelvoitteen laiminlyönnin perusteella (maanvuokralain 54 §)**

Työryhmä ehdotti, että pykälän sisältöä ajanmukaistetaan, ja siitä poistettaisiin nimenomainen määräaika jonka kuluessa sopimus olisi purettava. Purkuoikeus säilyisi lähtökohtaisesti niin kauan, kun rakentamisvelvollisuuden laiminlyöminen jatkuu. Lisäksi pykälään ehdotettiin kirjattavaksi, ettei vuokranantajalla ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta, jos vuokralaisen laiminlyönnillä on vähäinen merkitys.

Ehdotukseen suhtauduttiin myönteisesti eikä kenelläkään lausunnonantajalla ollut huomauttamista ehdotukseen.

### **3.10 Rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokrasopimusten enimmäiskestoajat (maanvuokralain 57 ja 71 §)**

Työryhmä ehdotti, että rakennetun viljelmän vuokraa koskevien sopimusten enimmäiskestoaikaa pidennettäisiin 25 vuodeksi ja maatalousmaan vuokraa koskevien sopimusten enimmäiskestoaikaa pidennettäisiin 20 vuodeksi.

Lausunnonantajat olivat lähes yksimielisesti työryhmän ehdotuksen kannalla. Osa lausunnonantajista olisi ollut valmis pidentämään sopimusten enimmäiskestoajoja enemmänkin tai kokonaan luopumaan rajoituksista. *Maanomistajain liitto* totesi, että pitkä vuokrasopimus on erityisesti tarpeen silloin kun vuokralainen suorittaa peruskunnostustöitä, esim. salaojitusta.

Monet lausunnonantajat katsoivat, että erityisesti rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokrasopimusten enimmäiskestoajojen pidentämisellä on myönteisiä vaikutuksia maatalouselinkeinon harjoittamiseen. *Työ- ja elinkeinoministeriö* toteaa, että pidentykset kannustaisivat perusparannuksiin ja helpottaisivat maatalouselinkeinon harjoittamista. *Maanomistajain liitto* toteaa lisäksi, että monet tukijärjestelmät edellyttävät vuosien sitoutumista, ja uudistukset mahdollistaisivat tältä osin myös vuokramaiden saamisen erityisympäristötukien piiriin.

*Työ- ja elinkeinoministeriö* ehdotti lisäksi harkittavaksi, tulisiko säätää vain yhdestä enimmäiskestoajasta.

*Maanmittauslaitoksen* mielestä mietinnössä ei kuitenkaan ole riittävästi otettu huomioon viljellyn maan vuokraukseen liittyviä ongelmia. Pelkästään enintään 20 vuotta kestävien viljellyn maan vuokrasopimusten tekeminen lakiesityksen uuden 71 §:n mukaan mahdolliseksi ei ole pellon vuokrauksen ongelmia riittävästi vähentävä toimenpide. Laakiin tulisi ottaa maatalousmaan vuokraa koskevat vähimmäiskestoajat.

### **3.11 Maanvuokraa koskevien riitojen sovittelu (maanvuokralain 78 §) ja lunastus (maanvuokralain 6 luku)**

Työryhmä ehdotti, että sovittelua koskevaa 78 §:ää muutettaisiin siten, että nykyisen lain sovittelumenettelyn sijasta 1 momentissa todettaisiin, että vuokrasopimusta koskeva riita voitaisiin saattaa tuomioistuimessa soviteltavaksi siten, kuin riita-asioiden sovittelusta yleisissä tuomioistuimissa annetussa laissa 663/2005 säädetään. 2 momentissa todettaisiin, että kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välistä sopimusta koskevan erimielisyyden saattamisesta kuluttajariitalautakunnan käsiteltäväksi säädetään kuluttajariitalautakunnasta annetussa laissa (8/2007).

Työryhmä ehdotti, että sovinnon täytäntöönpanoa, katselmusta ja asuntolautakuntaa koskevat 79–83 pykälät kumottaisiin.

Työryhmä ehdotti, että 84 §:n 1 momenttia ajanmukaistetaan ja 2 momenttiin sisällytetään informatiivinen viittaus kuluttajansuojalain 12 luvun 1 d §:ään, jonka mukaan kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan ennen riidan syntymistä tekemän sopimuksen ehto, jonka mukaan riita olisi ratkaistava välimiesmenettelyssä, ei sido kuluttajaa.

Suurin osa lausunnonantajista kannatti ehdotettuja muutoksia.

*Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry* katsoo, että maanvuokralain 6 luvun säännöksillä on edelleen ollut merkitystä lunastushinnan määrittelemisessä. Käytännössä säännösten perusteella kunnan viranomaisen on lunastusta varten määrittänyt vuokra-alueella olevien rakennusten arvon siitä huolimatta, että maanvuokralain sanamuodon mukaiset asutuslautakunnat onkin kumottu. Tuomioistuinsovittelu ei kaikilta osin riittävästi korvaa kumottavia säännöksiä, koska ehdotetuissa säännöksissä ei ole määritelty millä kriteereillä lunastushinta tulisi määritellä.

## **4 LAUSUNNONANTAJIEN MUITA HUOMIOITA**

### **4.1 Tontinvuokrasopimukset**

Monet lausunnonantajat kiinnittivät huomiota tontinvuokraa koskevaan maanvuokralain 2 lukuun, ja pitivät sitä tarpeettomana tai ongelmallisena. *Maanmittauslaitoksen* mukaan tontinvuokraa koskevat säännökset tulisi kumota, koska muun asuntoalueen vuokraa koskevat säännökset ovat osoittautuneet riittäviksi sääntelemään myös tontinvuokraa. 2 luvun säännösten soveltaminen on jäänyt poikkeukselliseksi ja niistä aiheutuu lähinnä epäselvyyttä maanvuokrajärjestelmään. Myös *Helsingin kaupunki* ja *Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry* toteavat, että 2 lukua ei tosiasiallisesti käytetä eli kysymyksessä on ns. kuollut kirjain, joka tulisi poistaa. *Tampereen kaupunki* lausuu asiasta

samansuuntaisesti. Myös *Suomen Omakotiliitto ry* toteaa, että tontinvuokra sopimusmuotona aiheuttaa epätietoisuutta, koska valtaosa maanvuokrasopimuksista solmitaan 3 luvun mukaisina muun asuinalueen vuokrasopimuksina.

*Turun kaupungin* mielestä tontinvuokraa koskevien säännösten tarpeellisuus on kyseenalaista, koska tontinvuokraus on marginaalista. Lisäksi kaupunki toteaa, että on ongelmallista, ettei maanvuokralain 3 luvun mukaisten maanvuokrasopimusten enimmäiskestoaikaa, joka nyt on 100 vuotta, voida pidentää. Lisäksi kaupunki kiinnittää huomiota ainesosaongelmaan, joka syntyy silloin kun vuokrattavalla asuintontilla on jo rakennuksia.

*Asunto, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry* toteaa, että sekä voimassa olevassa että uudistettavassa maanvuokralaissa tontinvuokrasopimukset on jätetty purkumahdollisuuden ulkopuolelle. Maanvuokralaissa olisi kuitenkin hyvä säädellä keinot, joilla voidaan puuttua sopijapuolten laiminlyönteihin siltä varalta, että niitä ei osattu huomioida sopimuksissa.

## 4.2 Muuta

*Helsingin kaupunki* kiinnittää lausunnossaan huomiota seuraaviin maanvuokralain epäselvinä tai ongelmallisina pitämiinsä kohtiin: 1 §:n 2 momentissa tulisi selventää, että vuokrattava alue voi olla maa- tai vesialuetta ja sijaita myös sen pinnan ala- tai yläpuolella. Maanvuokralain 10 §:n 2 momentissa tulisi todeta, että vuokralaisen on säilytettävä vuokra-alue sellaisessa kunnossa, ettei sen arvo vuokra-aikana alene. Maanvuokralain 15 §:n 3 momentin ensimmäistä virkettä tulisi tarkentaa siten, että vuokralaisella olisi oikeus saada vuokra alennetuksi, jos vuokra-alueen käytettävyyteen olennaisesti vaikuttava osa on joutunut pois vuokralaisen hallinnasta. Lisäksi maanvuokralain 76 § on asiallisesti ristiriitainen maakaaren 14 luvun 16 §:n kanssa omaisuuden purkamisvelvollisuuden ja pantinhaltijan oikeusaseman turvaamisen osalta. 76 § tulisi muuttaa vastaamaan sisällöltään maakaaren säännöksiä tai merkitä viittaus siihen.

*Työ ja elinkeinoministeriö, maa- ja metsätalousministeriö, Suomen Kiinteistöliitto ja Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus* pitävät ongelmallisena sitä, että maanvuokrasopimus on mahdollista tehdä myös suullisesti. Toisaalta *Suomen Vuokranantajat SVA ry* toteaa, että maanvuokralain 3 §:ää tulisi nimenomaan selkeyttää niin, että siitä ilmenisi mahdollisuus suulliseen sopimiseen

*Suomen Kiinteistöliitto* toteaa, että 24 §:n muotoilu vaatii tarkennusta. *Suomen omakotiliitto ry* puolestaan pitää lyhyenä 24 §:n mukaista aikaa, jonka jälkeen vuokrasuhde irtisanomisen jälkeen päättyy.

*Kiinteistönvälittäjien Keskusliitto ry* toteaa, että vuokralainen on maanvuokralain 53 ja 75 §:n perusteella oikeutettu siirtämään vuokraoikeuden toiselle vuokranantajan suostumuksetta, jos siirtoa ei ole vuokrakirjassa kielletty. Näitä säännöksiä on oikeuskäytännössä tulkittu siten, ettei siirtäjä saisi ilman vuokranantajan suostumusta siirtää muuta kuin koko itsellään olevan vuokraoikeuden. Tällainen tulkinta ei vastaa nykyajan tarpeita, ja vuokraoikeuden siirtämistä koskevaa säännöstöä tulisi tältä osin tarkistaa.

*Maaseutu oikeuden Seura ry:n* mielestä maatilaa, maatalousmaan ja rakennetun viljelmän käsitteiden valossa 57 §:n sanamuotoa tulisi tarkentaa. Yhdistyksen mielestä maanvuokralakia tulisi kehittää siten, että se palvelisi tilojen toiminnan monipuolistamisen tavoitteita. Vuokralaisella tulisi olla riittävät mahdollisuudet monipuolistaa tilan toimintaa ja investoida esimerkiksi perusrakennuksiin. Tähän liittyviä kysymyksiä ei pitäisi maanvuokralaissa jättää ainoastaan sen varaan, että todetaan, että vuokralaisen on pyydettävä lupa toimenpiteisiin vuokranantajalta.

*Etelä-Pohjanmaan käräjäoikeuden* mielestä saattaisi olla aiheellista säätää siitä kenelle EU-tuet tai sato kuuluvat irtisanomis- tai purkutilanteessa.

*Pohjois-Savon käräjäoikeus* pohtii, olisiko aiheellista säätää maanvuokralain sovellettavuudesta vastikeettomiin käyttöoikeuksiin.

*Maanmittauslaitos* ja *Pohjois-Savon käräjäoikeus* kiinnittivät lausunnoissaan huomiota maanvuokrasopimusten kirjaamiseen liittyviin ongelmiin. *Maanmittauslaitos* kuitenkin totesi, että kirjaamiseen ja rekisterin muuttamiseen liittyvät ongelmat ovat suurelta osin sellaisia, joihin osittaisuudistuksessa ei ole perusteltua ryhtyä, koska ne edellyttäisivät lainsäädännön tarkastelua laajemmin, esimerkiksi kiinteistönmuodostamislain ja maa-kaaren osalta. Tilusjärjestelytoimintaa varten tulisi perustaa maanvuokrasopimusrekisteri.

**LIITE**

Maanvuokralain tarkistamistyöryhmän mietinnöstä pyydettiin lausuntoa seuraavilta vi-  
ranomaisilta ja yhteisöiltä<sup>1</sup>:

valtiovarainministeriö  
maa- ja metsätalousministeriö  
työ- ja elinkeinoministeriö  
ympäristöministeriö

Etelä-Pohjanmaan kärjäoikeus  
Pohjois-Savon kärjäoikeus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA  
Kirkkohallitus  
Kuluttajariitalautakunta\*  
Maa- ja elintarviketeollisuuden tutkimuskeskus MTT  
Maanmittauslaitos  
Maaseutuelinkeinojen valituslautakunta  
Maaseutuvirasto  
Metsähallitus\*

Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin kaupunki  
Tampereen kaupunki  
Turun kaupunki

Suomen Kuntaliitto

Helsingin yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta\*  
Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta  
Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta\*

Asunto-, toimitila ja rakennuttajaliitto RAKLI ry  
Elinkeinoelämän keskusliitto EK ry  
Finanssialan Keskusliitto ry  
Keskuskauppakamari  
Kiinteistövälitysalan keskusliitto ry  
Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry  
Maanomistajain Liitto ry  
ProAgria Keskusten Liitto\*

<sup>1</sup> \*:llä merkityt eivät antaneet lausuntoa.

Rakennusteollisuus RT ry  
Suomen Asianajajaliitto\*  
Suomen Hypoteekkiyhdistys ry\*  
Suomen Kiinteistöliitto ry

Suomen Lakimiesliitto ry\*  
Suomen Omakotiliitto ry  
Suomen vuokranantajat SVA ry  
Suomen Yrittäjät ry  
Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbund SLC  
Vuokralaisten Keskusliitto ry\*

Lisäksi lausunnon antoi:

Maaseutuoikeuden seura









OIKEUSMINISTERIÖ  
JUSTITIEMINISTERIET

ISSN-L 1798-7091  
ISBN 978-952-466-524-7 (nid.)  
ISBN 978-952-466-525-4 (PDF)

Oikeusministeriö  
PL 25  
00023 VALTIONEUVOSTO  
[www.om.fi](http://www.om.fi)

Justitieministeriet  
PB 25  
00023 STATSRÅDET  
[www.jm.fi](http://www.jm.fi)