

## LAKIVALIOKUNNAN MIETINTÖ 26/2010 vp

### Hallituksen esitys laeiksi maanvuokralain muuttamisesta ja perintökaaren 25 luvun 1 b §:n 4 momentin kumoamisesta

#### JOHDANTO

##### *Vireilletulo*

Eduskunta on 21 päivänä syyskuuta 2010 lähettänyt lakivaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen laeiksi maanvuokralain muuttamisesta ja perintökaaren 25 luvun 1 b §:n 4 momentin kumoamisesta (HE 145/2010 vp).

##### *Lausunto*

Eduskunnan päätöksen mukaisesti maa- ja metsätalousvaliokunta on antanut asiasta lausunnon (MmVL 19/2010 vp), joka on otettu tämän mietinnön liitteeksi.

##### *Asiantuntijat*

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- lainsäädäntöneuvos Tuomo Antila, oikeusministeriö
- vanhempi hallitussihteeri Katri Valjakka, maa- ja metsätalousministeriö
- päälakimies Risto Airikkala, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry
- vicehäradshövding/varatuomari Helena Ålgars, Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbund SLC rf
- lakimies Piia Sinisalo, Suomen Kuntaliitto.

#### HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi maanvuokralakia ja perintökaarta.

Rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokraa koskevien sopimusten enimmäiskesto ehdotetaan pidennettäväksi. Rakennetun viljelmän vuokrassa vuokra-aika saisi olla enintään 25 vuotta ja maatalousmaan vuokrassa enintään 20 vuotta.

Maanvuokrasopimuksen päättämistä koskevaa sääntelyä ehdotetaan täydennettäväksi ja tarkistettavaksi. Lakiin lisättäisiin kattavat säännökset vuokralaisen oikeudesta purkaa vuokrasopimus vuokranantajan sopimusrikkomuksen perusteella. Lakiin lisättäisiin myös säännös, jonka mukaan vuokralainen voi tietyissä erityis-tilanteissa hakea tuomioistuimelta luvan irtisa-

noa määräaikainen vuokrasopimus tai siirtää se toiselle. Rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokrassa tulisi mahdolliseksi sopia, että sopimus saadaan irtisanoa tai purkaa muullakin kuin maanvuokralaissa säädetyllä perusteella. Muutoksia ehdotetaan myös säännöksiin, jotka koskevat vuokranantajan oikeutta purkaa vuokrasopimus vuokralaisen konkurssin tai sopimusrikkomuksen perusteella.

Maanvuokralain säännökset riitaisuuksien ratkaisemisesta asutuslautakunnan järjestämässä sovittelussa sekä asutuslautakunnan suorittamista katselmuksista ehdotetaan vanhentuneina kumottaviksi. Myös maanvuokralain säännös, joka koskee asumistarkoitukseen vuokrat-

tavan alueen asemakaavanmukaisuutta, ehdotetaan tarpeettomana kumottavaksi.

Lisäksi esityksessä ehdotetaan maanvuokralain muuttamisesta johtuvaa seurannaismuutosta perintökaareen.

Lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

## VALIOKUNNAN KANNANOTOT

### *Perustelut*

Maanvuokralakiin (258/1966) ehdotetuilla muutoksilla pidennetään lain 4 luvun mukaisten vuokrasopimusten enimmäiskesto ja laajennetaan sopimusvapautta. Lakiehdotuksen mukaan rakennettu viljelmä voidaan vuokrata enintään 25 vuodeksi ja maatalousmaa enintään 20 vuodeksi. Myös maanvuokrasopimuksen päättämistä koskevaa sääntelyä täydennetään ja tarkistetaan. Lisäksi eräät maanvuokralain säännökset ehdotetaan tarpeettomina kumottaviksi.

Hallituksen esityksen perusteluista ilmevästä syistä ja saamansa selvityksen perusteella lakivaliokunta pitää esitystä tarpeellisena ja tarkoituksenmukaisena. Lakivaliokunta puoltaa hallituksen esitykseen sisältyvien lakiehdotusten hyväksymistä muuttamattomina seuraavin huomautuksin.

### *Maanvuokralain 4 luvun mukaisten vuokrasopimusten enimmäisaikojen pidentäminen ja sopimusvapauden laajentaminen*

Uudistuksen myötä maanvuokralain 4 luvun mukaisten vuokrasopimusten enimmäisajat pidentyvät kymmenellä vuodella nykyisestä. Voimassa olevan lain mukaisia enimmäisaikoja on pidetty liian lyhyinä esimerkiksi isojen investointien kannalta. Maa- ja metsätalousvaliokunta on lausunnossaan kiinnittänyt erityistä huomiota siihen, että lyhyet vuokra-ajat vaikeuttavat pitkäjänteistä elinkeinonharjoittamista eivätkä kannusta pellon viljelykunnosta huolehtimiseen, ja valiokunta on pitänyt enimmäisaikojen pidentämistä tarpeellisena. Ehdotetulla muutoksella laajennetaan sopimusvapautta ja parannetaan siten myös vuokralaisten mahdollisuuksia pitkäjänteisempään elinkeinonharjoittami-

seen. Esityksen tarkoituksena on myös huolehtia siitä, ettei maanvuokralakiin sisälly tarpeettomia esteitä tiettyjen maataloustukien myöntämiselle.

Kun maanvuokralain 4 luvun mukaisten sopimusten enimmäisvuokra-aikoja pidennetään, myös tarve sopia näiden sopimusten päättämisperusteista kasvaa. Sen vuoksi on perusteltua, että nyt kysymyksessä olevissa maanvuokrasopimuksissa tulee lakiehdotuksen 4 §:n mukaan mahdolliseksi sopia, että sopimuksen osapuoli saa irtisanoa tai purkaa vuokrasopimuksen muullakin kuin maanvuokralaissa säädetyllä perusteella. Vuokrasopimukseen voidaan siten osapuolten niin sopiessa ottaa yksilöllisiä irtisanomisen tai purkuehtoja, joilla esimerkiksi varaudutaan olosuhteiden muuttumiseen vuokrausajan aikana. Jos maataloustuottaja esimerkiksi vuokraa peltomaata viljelläkseen vuokra-alueella tiettyä viljelykasvia, maanvuokralain säännökset eivät vastaisuudessa estäisi osapuolia sopimasta, että vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus, jos tuotteiden jalostus- tai markkinatilanne olennaisesti vaikeutuu. Sopimusehto voi liittyä myös esimerkiksi vuokralaisen henkilökohtaisten olosuhteiden muuttumiseen.

Lakivaliokunta pitää ehdotettua sääntelyä perusteltuna eikä näe aiheelliseksi, että laissa säädettäisiin vuokralaisen oikeudesta irtisanoa pellonvuokrasopimusolosuhteiden muutoksen perusteella. Pellonvuokra kuuluu laajalti sopimusvapauden piiriin. Sopimuksen pitkäkestoisuudesta on vuokralaiselle huomattavaa hyötyä, sillä sen ansiosta hän saa varmuuden siitä, että vuokra-alue on hänen käytettävissään sovitun ajan tiettyä vuokraa vastaan. Toisaalta siihen sisältyy, kuten muuhunkin elinkeinotoimintaan,

riski siitä, että toiminta käy syystä tai toisesta vuokrasuhteen aikana kannattamattomaksi. Edellä mainitulla 4 §:n muutoksella parannetaan merkittävästi vuokralaisen mahdollisuuksia varautua mahdollisiin olosuhteiden muutoksiin.

Lisäksi kohtuuttomia tilanteita silmällä pitäen lakiehdotukseen sisältyy 20 c §:n säännös, jonka mukaan vuokralainen voi hakea tuomioistuimelta luvan irtisanoa määräaikainen vuokrasopimus tai siirtää se toiselle, jos vuokralaisen henkilökohtaisissa olosuhteissa on tapahtunut sellainen muutos, jonka vuoksi vuokrasuhteen jatkuminen sovitun määräajan loppuun olisi vuokralaisen kannalta ilmeisen kohtuutonta. Jos taas vuokrasopimuksen ehdot ovat muuttuneet kohtuuttomiksi esimerkiksi sillä perusteella, että vuokra-alueella harjoitettavan maatalouselinkeinon harjoittamisen yleiset edellytykset ovat heikentyneet niin, että toiminta on käynyt kannattamattomaksi, se saattaa antaa aiheen sovitella vuokrasopimusta lain 4 §:n 2 momentin nojalla.

#### *Pellonvuokrasopimuksen siirtäminen*

Maanvuokralain 58 §:n 1 momentin mukaan vuokramies ei saa vuokranantajan luvatta siirtää vuokraoikeutta, ellei vuokranantaja ole vuokra- kirjassa antanut siihen suostumustaan. Säännöstä ei ole hallituksen esityksessä ehdotettu muutettavaksi.

Säännös vastaa velvoiteoikeuden yleistä sääntöä, jonka mukaan vuokraoikeuden siirto ei ole mahdollinen ilman vuokranantajan suostumusta, ellei toisin ole säädetty. Säännöksen taustalla on ajatus, että vuokranantajalla on intressiä sen suhteen, kuka vuokranantajan vuokralle antamaa omaisuutta käyttää ja hoitaa. Toisaalta on lähdetty myös siitä, että pellonvuokrassa vuokralaisella ei ole samanlaista tarvetta käyttää vuokraoikeutta vakuuskohteena kuin esimerkiksi silloin, kun vuokrasopimus koskee aluetta, jolle vuokralaisen on tarkoitus rakentaa asuinrakennus.

Lakivaliokunta toteaa, että voimassa oleva maanvuokralain 58 §:n 1 momentti mahdol-

listaa sekä sopimisen pellonvuokrasopimuksen yleisestä siirrettävyydestä jo sopimuksentekovaiheessa että vuokrasopimuksen siirtämisen vuokranantajan myöhemmin erikseen antamalla luvalla. Hallituksen esitykseen sisältyvä uusi 20 c § mahdollistaa lisäksi sen, että vuokralainen pykälässä tarkemmin säädetyin edellytyksin saa tuomioistuimelta luvan vuokrasopimuksen siirtämiseen. Lakivaliokunta pitää sääntelyä tarkoituksenmukaisena eikä näe aihetta lain 58 §:n muuttamiseen.

#### *Maanvuokrasopimuksen päättäminen*

Nykyinen maanvuokrasopimuksen päättämistä koskeva sääntely on osoittautunut puutteelliseksi erityisesti siltä osin kuin kysymys on vuokralaisen oikeudesta päättää vuokrasopimus vuokranantajan sopimusrikkomuksen perusteella. Oikeuskirjallisuudessa on vakiintuneesti katsottu, että vuokralaisella on oikeus purkaa maanvuokrasopimus vuokranantajan olennaisen sopimusrikkomuksen perusteella eli esimerkiksi silloin, kun vuokranantaja kokonaan laiminlyö vuokra-alueen hallinnan luovuttamisen vuokralaiselle. Voimassa olevaan maanvuokralakiin ei kuitenkaan sisälly tällaista sääntelyä, mitä voidaan pitää oikeustilan selkeyden ja vuokralaisen oikeusturvan kannalta ongelmallisena.

Lakivaliokunta pitää tärkeänä uudistuksena sitä, että lakiin otetaan kattavat säännökset vuokralaisen oikeudesta purkaa vuokrasopimus vuokranantajan sopimusrikkomuksen perusteella. Vuokrasopimuksen purkamiseen oikeuttavia seikkoja voivat olla muun muassa se, että vuokranantaja laiminlyö vuokra-alueen luovuttamisen vuokralaiselle sovittuna ajankohtana tai että vuokra-alue ei luovutushetkellä ole sopimuksen mukaisessa kunnossa. Yleisten sopimusoikeudellisten lähtökohtien mukaisesti purkamisen perusteena olevalla seikalla tulee olla vuokralaiselle olennainen merkitys. Lisäksi tarkistetaan eräitä säännöksiä, jotka koskevat vuokranantajan oikeutta päättää vuokrasopimus vuokralaisen sopimusrikkomuksen perusteella.

*Vuokrasopimuksen päättäminen ja konkurssipesän vastuu vuokralaisen konkurssin yhteydessä*

Maanvuokralain 19 §:n säännökset vuokrasopimuksen päättämisestä vuokralaisen konkurssin yhteydessä ehdotetaan uudistettavaksi kokonaisuudessaan. Jatkossa vuokranantajan oikeus vuokrasopimuksen päättämiseen vuokralaisen konkurssin perusteella ei enää riipu siitä, saako vuokralainen vuokrasopimuksen mukaan siirtää vuokraoikeuden toiselle vuokranantajaa kuulematta. Konkurssipesä on vastuussa vuokrasopimuksesta konkurssin alkamisen jälkeen aiheutuvien velvollisuuksien täyttämisestä vain, jos se ilmoittaa ottavansa vastatakseen niiden täyttämistä tai jos se käyttää vuokra-aluetta. Ehdotettu sääntely vastaa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 49 §:ää ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 39 §:ää sekä konkurssilain (120/2004) 3 luvun 8 §:stä ilmeneviä konkurssioikeudellisia periaatteita.

Mainitun 19 §:n 3 momentin perusteluissa todetaan lyhyesti (s. 9/I), että vuokra-alueen käyttönä pidetään esimerkiksi sitä, että konkurssipesä jatkaa liiketoimintaa teollisuuskiinteistöllä tai säilyttää konkurssipesään kuuluvaa omai-

suutta vuokra-alueella. Lakivaliokunta toteaa, että pykälän 3 momentissa tarkoitettuna vuokra-alueen käyttönä voidaan yleensä pitää myös esimerkiksi sitä, että konkurssipesään kuuluva rakennus, rakennelma tai laitos sijaitsee vuokra-alueella. Tällaisessa tilanteessa konkurssipesän vastuu vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä ei siis välttämättä edellytä vuokra-alueen aktiivista käyttämistä, vaan vastuun perusteeksi riittää, että konkurssipesä tosiasiallisesti saa hyötyä siitä, että konkurssipesään kuuluvaa rakennusta varten tarvittava maa-alue on konkurssipesän hallinnassa. Konkurssipesän vastuu vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä voi tällöin päättyä esimerkiksi silloin, kun konkurssipesä on siirtänyt vuokraoikeuden tai kun vuokra-alueella sijaitseva rakennus, rakennelma tai laitos on siirretty pois tai purettu.

***Päätösehdotus***

Edellä esitetyn perusteella lakivaliokunta ehdottaa,

*että lakiehdotukset hyväksytään muutamattomina.*

Helsingissä 23 päivänä marraskuuta 2010

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj. Janina Andersson /vihr  
vpj. Anna-Maja Henriksson /r  
jäs. Esko Ahonen /kesk  
Kalle Jokinen /kok  
Oiva Kaltiokumpu /kesk  
Ilkka Kantola /sd  
Sampsa Kataja /kok  
Krista Kiuru /sd

Outi Mäkelä /kok  
Raimo Piirainen /sd  
Pirkko Ruohonen-Lerner /ps  
Tero Rönni /sd  
Mauri Salo /kesk  
Kari Uotila /vas  
Mirja Vehkaperä /kesk  
Lasse Virén /kok.

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Minna-Liisa Rinne.