

EDUSKUNNAN VASTAUS 218/2010 vp

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

Asia

Hallitus on antanut eduskunnalle esityksensä laeiksi maanvuokralain muuttamisesta ja perintökaaren 25 luvun 1 b §:n 4 momentin kumoamisesta (HE 145/2010 vp).

Valiokuntakäsittely

Lakivaliokunta on antanut asiasta mietinnön (LaVM 26/2010 vp).

Päätös

Eduskunta on hyväksynyt seuraavat lait:

Laki

maanvuokralain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan maanvuokralain (258/1966) 51 §:n 2 momentti sekä 60, 69, 74 ja 79—83 §,
muutetaan 4 §:n 1 momentti, 19, 21, 23, 24 ja 54 §, 57 §:n 1 momentti, 71, 78 ja 84 § sekä
lisätään lakiin siitä lailla 1578/1992 kumotun 20 §:n tilalle uusi 20 § sekä uusi 20 a—20 d ja 23 a §
seuraavasti:

4 §

Vuokrasopimuksen saa purkaa ja määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanoa vain tässä laissa säädetyllä perusteella. Muu sopimusehto on mitätön, paitsi jos kyseessä on 4 tai 5 luvussa tarkoitettu vuokrasopimus. Sopimukseen otettu määräys, ettei vuokraoikeuden kirjaamista saa hakea tai tontinvuokrasopimusta rekisteröidä taikka ettei vuokralaisella ole oikeutta kuitata vuokraa vastasaatavallaan, on myös mitätön.

19 §

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralaisen omaisuus luovutetaan konkurssiin eikä konkurssipesä ole vuokranantajan asettamassa vähintään yhden kuukauden

määräajassa ilmoittanut ottavansa vastatakseen vuokrasopimuksesta konkurssin alkamisen jälkeen aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä. Jos vuokraoikeutta ei saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää toiselle, edellytyksenä on lisäksi, ettei vuokralainen ole mainitussa määräajassa asettanut näiden velvollisuuksien täyttämistä vakuutta. Jos vuokralainen asettaa vakuuden vasta määräajan jälkeen, mutta ennen kuin on saanut purkamisilmoituksen tiedoksi, oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ei kuitenkaan ole.

Vuokralaisen omaisuuden luovuttaminen konkurssiin ei estä vuokrasopimuksen irtisanomista eikä purkamista muualla tässä laissa säädetyin perustein. Vuokranantajalla ei kuiten-

kaan 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 täyttämisestä.

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

20 §

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos:

- 1) vuokranantaja ei luovuta vuokra-aluetta vuokralaiselle sovittuna ajankohtana;
- 2) sopimusta tehtäessä voimassa ollut viranomaisen päätös tai määräys estää tai vaikeuttaa vuokra-alueen käyttämistä sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen eikä vuokranantaja ole ilmoittanut tästä vuokralaiselle eikä vuokralainen ole muutoinkaan tästä tiennyt;
- 3) vuokra-alue ei luovutushetkellä ole sopimuksen mukaisessa kunnossa;
- 4) vuokra-alue, jonka kunnosta ei ole sovittu, ei luovutushetkellä ole sellaisessa kunnossa, jota vuokralainen vuokra-alueen käyttötarkoitus, sopimuksen ehdot ja muut olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia; taikka
- 5) vuokranantaja, joka on sitoutunut saatamaan vuokra-alueen määrättyyn kuntoon tai pitämään sen määrättyssä kunnossa, laiminlyö täyttää sitoumuksensa.

Edellä 1 momentin 3—5 kohdassa tarkoitetuissa tapauksissa vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus edellyttää lisäksi, 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 saamassaan määräajassa, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksel-

la. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole korjausoikeutta, 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.

Vuokralaisen vuokrasopimuksen purkamisoikeuden edellytyksenä on lisäksi, että purkamisen perusteena olevalla seikalla on vuokralaiselle olennainen merkitys, kun otetaan huomioon vuokrasopimuksen kohde, vuokra-alueen käyttötarkoitus, sopimuksen sovittu kestoajka ja muut olosuhteet.

Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus raukeaa, jos vuokranantajan laiminlyönti tai vuokra-aluetta koskeva puutteellisuus korjataan ennen kuin vuokralainen purkaa 1 momentissa tarkoitettulla perusteella vuokrasopimuksen. Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus raukeaa myös, jos vuokralainen ei pura vuokrasopimusta kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän sai tiedon 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua päätöksestä tai määräyksestä tai kun 2 momentissa tarkoitettu määräaika päättyi.

20 a §

Kun vuokralainen purkaa vuokrasopimuksen, vuokrasuhde päättyy välittömästi.

20 b §

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona 20 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu vuokranantajan laiminlyönti tai mainitun momentin 2—5 kohdassa tarkoitettu vuokra-aluetta koskeva puutteellisuus estää tai haittaa vuokra-alueen käyttämistä. Jos kyse on vuokra-aluetta koskevasta puutteellisuudesta, tämän momentin mukainen oikeus alkaa kuitenkin aikaisintaan, kun vuokranantaja saa tiedon puutteellisuudesta.

Jos 20 §:n 1 momentissa tarkoitettu laiminlyönti tai puutteellisuus johtuu huolimattomuudesta vuokranantajan puolella, vuokralaisella on lisäksi oikeus saada vuokranantajalta korvaus

vahingosta, joka vuokralaiselle aiheutuu laiminlyönnistä tai puutteellisuudesta.

Kun vuokrasopimus puretaan 20 §:n mukaisesti, 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.

20 c §

Jos vuokralaisena on luonnollinen henkilö tai kuolinpesä eikä vuokralainen saa ilman vuokranantajan suostumusta siirtää vuokraoikeutta toiselle, tuomioistuim voi hakemuksesta 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 sovittun 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 eikä 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.

20 d §

Vuokralaiselle 19, 20, 20 a tai 20 c §:n mukaan kuuluvia oikeuksia rajoittava sopimusehto on mitätön.

21 §

Vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen tontinvuokrasopimusta lukuun ottamatta, jos:

1) vuokralainen on tämän lain tai vuokrasopimuksen vastaisesti siirtänyt vuokraoikeuden tai luovuttanut vuokra-alueen tai sen osan hallinnan toiselle;

2) vuokralainen on laiminlyönyt suorittaa vuokranmaksun lain tai vuokrasopimuksen mukaisessa ajassa eikä ole kehotuksesta huolimatta täyttänyt maksuvelvollisuuttaan hänelle asetetussa vähintään kuukauden pituisessa määräajassa tai samassa ajassa asettanut hyväksyttävää vakuutta; tai

3) vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuuden taikka hän on käyttänyt vuokra-alueita tai siihen kuuluvaa omaisuutta tämän lain tai vuokrasopimuksen vastaisesti eikä ole kehotuksesta huolimatta korjannut laiminlyöntiään tai menettelyään hänelle asetetussa kohtuullisessa määräajassa.

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus raukeaa, jos vuokralainen on korjannut laiminlyöntinsä taikka lain tai vuokrasopimuksen vastaisen menettelynsä ennen kuin vuokranantaja on 1 momentissa tarkoitettulla perusteella purkanut vuokrasopimuksen.

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

Kun vuokrasopimus 1 momentissa mainitulla perusteella puretaan, vuokrasuhde päättyy välittömästi ja vuokranantajalla on oikeus saada vuokralaiselta korvaus vahingosta, joka vuokranantajalle aiheutuu vuokrasuhteen ennenaikaisesta päättymisestä.

23 §

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen vuokralaiselle on annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus, jossa mainitaan vuokrasuhteen päättymisajankohta. Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomisilmoituksessa on

lisäksi mainittava irtisanomisen peruste. Irtisanomisilmoituksesta käy myös sellainen haaste, jossa vuokrasuhde vaaditaan päättymään.

Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen vuokranantajalle on annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus. Irtisanomisilmoitus voidaan myös antaa sille, jonka tehtäväksi vuokranantaja on antanut vuokran perimisen, ei kuitenkaan rahalaitokselle. Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomisilmoituksessa on mainittava irtisanomisen peruste.

Irtisanominen on toimitettava todistettavasti. Irtisanominen on asianmukaisesti toimitettu myös, kun irtisanomisen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa.

Jos ei tiedetä, kuka vuokralainen on, irtisanomisilmoitus voidaan antaa vuokralaiselle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä. Jos vuokra-alueella on rakennus, irtisanomisesta on tällöin lisäksi toimitettava tiedonanto siihen. Ilmoituksen katsotaan tulleen vuokralaisen tietoon lehden ilmestymispäivänä.

Jollei irtisanomista ole suoritettu siten kuin tässä pykälässä säädetään, irtisanominen on tehoton.

23 a §

Vuokranantajan tai vuokralaisen, joka haluaa käyttää tässä laissa säädettyä oikeutta purkaa vuokrasopimus, on annettava kirjallinen purkamisilmoitus. Siinä on mainittava purkamisperuste ja vuokrasuhteen päättymisen ajankohta, jos vuokrasuhteen halutaan päättyvän myöhemmin kuin välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannosta. Purkamisilmoituksesta käy myös sellainen haaste, jossa vuokrasopimus vaaditaan purettavaksi.

Vuokrasopimuksen purkamista koskee soveltuvin osin, mitä irtisanomisesta 23 §:n 3—5 momentissa säädetään.

24 §

Kun vuokrasopimus on irtisanottu, vuokrasuhde päättyy, jollei muuta ole sovittu:

1) kolmen kuukauden kuluttua irtisanomista lähinnä seuranneen kalenterikuukauden alusta,

jos sopimuksen mukainen vuokra-aika on kahta vuotta pitempi; ja

2) kahden viikon kuluttua irtisanomisesta, jos sopimuksen mukainen vuokra-aika on kaksi vuotta tai sitä lyhyempi taikka jos sopimus on voimassa toistaiseksi.

54 §

Jos vuokrasopimuksessa on sovittu vuokralaisen rakentamisvelvollisuuden laajuudesta ja sen täyttämisaikasta, mutta vuokralainen ei ole sovitussa ajassa täyttänyt velvollisuuttaan, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus. Oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ei kuitenkaan ole, jos vuokralaisen laiminlyönti on vähäinen.

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus raukeaa, jos vuokralainen on korjannut laiminlyöntinsä ennen kuin vuokranantaja on 1 momentissa tarkoitetulla perusteella purkanut vuokrasopimuksen.

57 §

Viljelmä, jolla on maatalouden harjoittamiseen tarvittavat asuin- ja talousrakennukset, voidaan antaa vuokralle enintään 25 vuoden määräajaksi pääasiallisesti maatalouden harjoittamiseen käytettäväksi. Tällaisen rakennetun viljelmän vuokraan sovelletaan tämän luvun säännösten lisäksi 1, 6 ja 7 luvun säännöksiä.

71 §

Maatalousmaa, jolla ei ole maatalouden harjoittamiseen tarvittavia asuin- ja talousrakennuksia tai jolla ne ovat tähän tarkoitukseen riittämättömät, voidaan antaa vuokralle enintään 20 vuoden määräajaksi pääasiallisesti maatalouden harjoittamiseen käytettäväksi. Tällaisen maatalousmaan vuokrasta on muutoin soveltuvin osin voimassa, mitä tässä luvussa säädetään.

78 §

Vuokrasopimusta koskeva riita voidaan saatua tuomioistuimessa soviteltavaksi siten kuin

riita-asioiden sovittelusta yleisissä tuomioistuimissa annetussa laissa (663/2005) säädetään.

Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välistä sopimusta koskevan erimielisyyden saattamisesta kuluttajariitalautakunnan käsiteltäväksi säädetään kuluttajariitalautakunnasta annetussa laissa (8/2007).

84 §

Vuokrasopimuksesta johtuvat riitakysymykset voidaan määrätä välimiesten ratkaistavaksi siten kuin välimiesmenettelystä annetussa laissa (967/1992) säädetään.

Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan väliseen sopimukseen sisältyvän välimiesmenettelyä koskevan ehdon sitovuudesta säädetään kuluttajan-suojalain 12 luvun 1 d §:ssä.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20__.

Tämän lain voimaan tullessa voimassa olevaan vuokrasopimukseen sovelletaan 57 §:n 1 momentin ja 71 §:n sijasta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Kun tämän lain voimaan tullessa voimassa olleen vuokrasopimuksen vuokra-aikaa sovitaan pidennettäväksi tämän lain tultua voimaan, vuokrasuhteen enimmäiskeston sovelletaan kuitenkin tätä lakia.

Laki

perintökaaren 25 luvun 1 b §:n 4 momentin kumoamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Tällä lailla kumotaan perintökaaren (40/1965) 25 luvun 1 b §:n 4 momentti, sellaisena kuin se on laissa 612/1989.

2 §

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20__.

Tämän lain voimaan tullessa voimassa olleeseen viljelyjärjestelyjä koskevaan sopimukseen sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Kun tämän lain voimaan tullessa voimassa olleen sopimuksen vuokra-aikaa sovitaan pidennettäväksi tämän lain tultua voimaan, vuokrasuhteen enimmäiskeston sovelletaan kuitenkin tätä lakia.

Helsingissä 30 päivänä marraskuuta 2010