

MAA- JA METSÄTALOUSVALIOKUNNAN LAUSUNTO 19/2010 vp

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

Lakivaliokunnalle

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 21 päivänä syyskuuta 2010 lähettäessään hallituksen esityksen laeiksi maanvuokralain muuttamisesta ja perintökaaren 25 luvun 1 b §:n 4 momentin kumoamisesta (HE 145/2010 vp) valmistelevasti käsiteltäväksi lakivaliokuntaan samalla määrännyt, että maa- ja metsätalousvaliokunnan on annettava asiasta lausunto lakivaliokunnalle.

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- lainsäädäntöneuvos Tuomo Antila, oikeusministeriö
- vanhempi hallitussihteeri Katri Valjakka, maa- ja metsätalousministeriö
- päälakimies Risto Airikkala, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto ry
- varatuomari Helena Älgars, Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbund SLC.

Lisäksi kirjallisen lausunnon on antanut

- Maanomistajain Liitto ry.
- Suomen Kuntaliitto.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Perustelut

Voimassa olevan maanvuokralain 4 luvun mukaan rakennetun viljelmän vuokraa koskeva vuokrasopimus on tehtävä määräajaksi, pääsääntöisesti enintään viideksitoista vuodeksi. Maatalousmaan vuokraa koskeva vuokrasopimus on tehtävä määräajaksi, pääsääntöisesti enintään kymmeneksi vuodeksi. Näitä sopimusten enimmäiskestoajoja on pidetty liian lyhyinä. Valiokunta kiinnittää erityistä huomiota siihen, että lyhyet vuokra-ajat vaikeuttavat pitkäjänteistä elinkeinonharjoittamista eivätkä kannusta pelon viljelykunnosta huolehtimiseen. Ottaen huomioon, että jo noin kolmasosa peltoalasta on

vuokralla, perusparannusten tekemättä jättäminen heikentää laajalti peltojen kasvukuntoa ja maatalouden tuottavuutta.

Edellä esitettyyn viitaten valiokunta pitääkin tarpeellisena, että esityksessä ehdotetaan rakennetun viljelmän vuokraa koskevien sopimusten enimmäiskestoja pidennettäväksi 25 vuoteen ja maatalousmaan vuokraa koskevien sopimusten enimmäiskestoja pidennettäväksi 20 vuoteen. Muutoksella laajennetaan sopimusvapautta ja parannetaan siten myös vuokralaisten mahdollisuuksia pitkäjänteisempään elinkeinonharjoittamiseen. Esityksen tarkoituksena on myös huolehtia siitä, ettei maanvuokralakiin sisälly tar-

peettomia esteitä tiettyjen maataloustukien myöntämiselle.

Valiokunta toteaa myös, että lain 4 §:n 1 momentin sanamuotoa ehdotetaan esityksessä selkeytettäväksi, jotta säännöksestä kävisi paremmin ilmi, että toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus voidaan irtisanoa ilman laissa säädettyä perustetta. Esityksen perusteluissa on todettu, että asiallisesti ehdotus ei merkitse tältä osin muutosta voimassa olevaan lakiin, koska toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus voidaan irtisanoa jo nykyisin ilman erityistä perustetta lain 22 §:n 2 momentin nojalla.

Valiokunta toteaa, että kun lain 4 luvun mukaisten sopimusten enimmäisvuokra-aikoja ehdotetaan pidennettäväksi, tarve sopia näiden sopimusten päättymisestä kasvaa. Lakiehdotuksen mukaan nyt kysymyksessä olevissa maanvuokrasopimuksissa tulisikin mahdolliseksi sopia, että sopimuksen osapuoli saa irtisanoa tai purkaa sopimuksen muullakin kuin maanvuokralaissa säädetyllä perusteella. Siten vuokrasopimukseen otettu ehto, jonka mukaan vuokranantajalla tai vuokralaisella on oikeus purkaa tai irtisanoa vuokrasopimus muulla kuin maanvuokralaissa säädetyllä perusteella, ei esityksen mukaan olisi enää mitätön. Esityksen perusteluista käykin ilmi, että 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.

Valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että kunnat ja kaupungit ovat keskeisiä toimijoita kaikessa maanvuokrauksessa. Kuntien rooli maanvuokralain 4 luvun mukaisen maatalousmaan vuokrauksessa on myös merkittävä. Peltonvuokrasopimuksissa käytettävistä, sopimuksen päättämiseen liittyvistä ehdoista on käyty viime aikoina julkisuudessa keskustelua. Valiokunnalle toimitetussa selvityksessä on kiinnitetty huomiota siihen, että käytännössä on esiin-

tynyt sopimuksia, joissa on ollut nyt voimassa olevan lain vastaisia, vuokralaisen asemaa heikentäviä irtisanomisehtoja.

Valiokunta toteaa, että jos sopimukseen otetun purkamis- tai irtisanomisehdon soveltaminen on maanvuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta, ehtoa voidaan lain 4 §:n 2 momentin nojalla sovitella tai se voidaan jättää huomioon ottamatta. Valiokunta pitääkin erityisesti vuokralaisen kannalta tärkeänä, että lain 4 §:n 2 momentin soveltamiskynnys muodostuu nyt kysymyksessä olevien sopimusten osalta riittävän matalaksi. Valiokunta kiinnittää myös huomiota siihen, että lakiin ehdotetaan otettavaksi kattavat säännökset vuokralaisen oikeudesta purkaa vuokrasopimus vuokranantajan sopimusrikkomuksen perusteella.

Kun vuokralainen ei pääsääntöisesti saisi siirtää 4 luvun mukaista vuokraoikeutta toiselle ilman vuokranantajan suostumusta, nykyistä pitempikestoiset vuokrasopimukset saattavat yksittäistapauksissa johtaa vuokralaisen kannalta kohtuuttomiin tilanteisiin, jos vuokralaisen olosuhteet ovat esimerkiksi sairauden tai vamman vuoksi muuttuneet siten, että hän ei voi hyödyntää vuokra-aluetta tarkoitetulla tavalla. Valiokunta pitääkin tarpeellisena, että näissä tilanteissa vuokralainen voi lakiehdotuksen mukaan hakea tuomioistuimelta luvan irtisanoa määräaikainen vuokrasopimus tai siirtää se toiselle.

Hallituksen esityksen perusteluista ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää esitystä tarpeellisena ja tarkoituksenmukaisena. Valiokunta puoltaa lakiehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomauksin.

Lausunto

Lausuntonaan maa- ja metsätalousvaliokunta esittää,

että lakivaliokunta ottaa edellä olevan huomioon.

Helsingissä 26 päivänä lokakuuta 2010

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj.	Jari Leppä /kesk	Mats Nylund /r
vpj.	Pertti Hemmilä /kok	Klaus Pentti /kesk
jäs.	Lasse Hautala /kesk	Petri Pihlajaniemi /kok
	Hannu Hoskonen /kesk	Erkki Pulliainen /vihr
	Anne Kalmari /kesk	Kari Rajamäki /sd
	Johanna Karimäki /vihr	Arto Satonen /kok
	Lauri Kähkönen /sd	Katja Taimela /sd
	Esa Lahtela /sd	Pekka Vilkuna /kesk.

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Carl Selenius.