

# Maanvuokra

Maatalouslinja / Marica Twerin

# Maanvuokra

- **Rakennetun viljelmän voi vuokrata (asuin- ja talousrakennukset) enintään 25 vuodeksi.** Jos vuokrasopimuksessa ei ole mainittu aikaa, sopimus katsotaan tehdyksi 2 vuodeksi. Sopimus on tehtävä kirjallisesti.
- **Maatalousmaan voi vuokrata enintään 20 vuodeksi.** Suullinen sopimus on mahdollinen, jos vuokra-aika on enintään 2 vuotta.

# Maanvuokrasopimus

- Kirjallisesti tehtävään vuokrasopimukseen on otettava **kaikki sopimusehdot**. Ehto, jota ei ole sopimukseen otettu, on mitätön.
- Vuokramaksu on määrättävänä rahana.
- Voi kuitenkin olla 0 €
- Ei jatkosopimuksia → jos enimmäisaika ylittyy voidaan katsoa, että sopimus on mitätön
- Kaikkien omistajien allekirjoitukset tarvitaan vuokrasopimukseen, tai sitten vuokrasopimus tehdään valtakirjan avulla.

# Irtisanomissuojaa on heikennetty (1)

- **Kaikki muuttui 1.2.2011**
- **Näin oli:** ”Vuokrasopimusta alköön irtisanottako muulla perusteella kuin mitä tässä laissa säädetään.” Laissa oli 3 irtisanomisperustetta (ovat nykyisin purkuperusteet).
- Sitten sitä parannettiin...

## Irtisanomissuojaa on heikennetty (2)

- **NYT:** ”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”.
- 4 luvussa säädetään rakennetun viljelmän sekä maatalousmaan vuokrauksesta.
- Eli vuokrasopimus voidaan irtisanoa, jos on otettu irtisanomisehto sopimukseen.

## Irtisanomissuojaa on heikennetty (3)

- Ehto on oltava sopimuksessa.
- Heikentää viljelijän/vuokralaisen suojaa
- Esim. sopimus tehdään 10 vuodeksi mutta sopimuksessa irtisanomisehto -> voidaan irtisanoa vaikka heti ensimmäisenä vuonna

# Irtisanominen (1)

- **Tämä koskee myös olemassa olevia vuokrasopimuksia!!!**

-> laitton irtisanomisehto muuttui lailliseksi 1.2.2011

- **Myös vuokralainen** voi irtisanoa vuokrasopimuksen, jos tästä on otettu ehtoja sopimukseen!
- Irtisanomisesta on ilmoitettava **kirjallisesti**.
- Ilmoituksessa on oltava pellonvuokrasuhteen **päättymisajankohta ja irtisanomisperuste**
- Toimitettava **todistettavasti**.

## Irtisanominen (2)

- Jollei oikein tehty (kirjallisesti, todistettavasti ja ilmoituksessa on ollut päättymisajankohta ja irtisanomisperuste) -> irtisanominen on **tehoton**.
- Jos sovittu aika on pidempi kuin 2 vuotta -vuokrasuhde päättyy kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta lähinnä seuraavan kalenterikuukauden alusta.
- Jos on lyhyempi vuokra-aika, sopimus päättyy kahden viikon kuluttua irtisanomisesta.
- 2 v (tai pidempi): 3 kk seuraavan kalenterikuukauden alusta. Irtisanotaan 16.3. loppuu 1.7
- Lyhyempi aika kuin 2 v: 2 viikkoa. Irtisanotaan 16.3 loppuu 31.3

# Rikkooko kauppa vuokrasopimusta?

- Jos pellonvuokrasopimukseen on otettu irtisanomisehto koskien myyntiä (tai yleinen irtisanomisehto), vuokrasopimus päättyy.
- **Irtisanominen on kuitenkin tehtävä oikein** muuten tehoton.
- Jos ei ole otettu sopimukseen irtisanomisehtoa, kauppa ei riko vuokrasopimusta edelleenkään.

# Purkuehdot (1)

- Vanhassa laissa olleet irtisanomisperusteet ovat nyt purkuehdot.
- **Vuokranantaja** voi purkaa sopimuksen,
- jos vuokralainen on maanvuokralain tai sopimuksen vastaisesti **siirtänyt vuokraoikeuden tai luovuttanut vuokra-alueen tai sen osan hallinnan toiselle**
- jos vuokralainen on **laiminlyönyt vuokran maksamisen** eikä kehotuksen jälkeen täytä maksuvelvollisuuttaan viimeistään 1 kk kuluessa kehotuksesta (tai ei ole asettanut hyväksyttävää vakuutta)

## Purkuehdot (2)

- jos vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden **kunnossapito-velvollisuuden** tai jos hän on **maanvuokralain tai sopimuksen vastaisesti käyttänyt vuokra-aluetta tai siihen kuuluvaa omaisuutta**, eikä siihen kehotuksen saatuaan ole laiminlyöntiään tai menettelyään korjannut hänelle asetetussa kohtuullisessa määräajassa.
- jos vuokralaisen omaisuus **luovutetaan konkurssiin** eikä konkurssipesä ole vuokranantajan asettamassa vähintään yhden kuukauden määräajassa ilmoittanut ottavansa vastatakseen vuokrasopimuksesta konkurssin alkamisen jälkeen aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä.

## Purkuehdot (3)

- **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**;

## Purkuehdot (4)

- 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 saattamaan 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.

## Purkuehdot (5)

- Vuokrasuhde **päättyy välittömästi** jos sopimus puretaan.
- Purkuilmoitus on oltava kirjallinen ja se pitää toimittaa todistettavasti.

# Kuolemantapauksen vaikutus vuokrasopimukseen

- Jos vuokrasopimus voidaan siirtää toiselle vuokranantajaa kuulematta, on vuokraoikeus perinnöllinen -> pysyy voimassa alkuperäisen vuokralaisen kuoltua.
- Jos vuokrasopimus ei ole vapaasti siirrettävä, lesken tai rintaperillisen on ilmoitettava halukkuudestaan jatkaa sopimusta vuokranantajalle. Ilmoitus on tehtävä kolmen kuukauden sisällä kuolemantapauksesta.
- Vuokranantajan kuolemantapauksessa vuokrasopimus jatkuu ja sitoo kuolinpesää.

# Tukioikeudet

- Tukioikeudet voidaan vuokrata **vain** yhdessä pellon kanssa.
- Tukioikeuksien vuokrauksesta ja hinnoista kannattaa sopia kirjallisesti maanvuokrasopimuksessa.
- Tukioikeuden arvonnisäverollisuus vuokrattaessa riippuu vuokranantajan arvonnisäverovelvollisuudesta. Koska tilatuen hinta on tietyissä tapauksissa arvonnisäverollinen, tilatuen ja pellon hintojen osuudet kannattaa erottaa toisistaan ja mainita vuokrasopimuksessa.

# Kannattaa käyttää MTK:n vuokrasopimusmalleja

- Mahdolliset muutokset CAP-13 ja muista uudistuksista otetaan huomioon heti, kun ne ovat tiedossa.