



Arviointikeskus

Maanläheinen lakitoimisto

Manujen keskiviikkokahvit 29.4.2020

Maatalousyrittäjien juridiset ongelmat – käytännön
kokemuksia



Esittely

Erika Mäkinen

- Lakimies, OTM, luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja
- Arviointikeskuksen palvelukseen PricewaterhouseCoopersilta tammikuussa 2018
- Asiantuntemus: kiinteistöoikeus, asuntokauppariidat, ympäristöoikeus ja sopimusoikeus, perhe- ja jäämistöoikeus sekä henkilöverotus



Esittely



Antti Orama
Arviointipäällikkö
Espoo



Timo-Matti Torppa
Lakimies
Seinäjoki



Sirpa Haapanen
Hallintopäällikkö
Espoo



Helena Älgars
Toimitusjohtaja, lakimies
Espoo



Matti Äijälä
Kiinteistöarvioija
Espoo



Vesa Hakola
Kiinteistöarvioija
Oulu

Esimerkkejä palveluistamme

LAKIPALVELU

Kaikki kiinteistöihin liittyvät lakiasiat

- Kiinteistö- ja ympäristöoikeus, yleisjuridiikka, oikeudenkäynnit
- Maa- ja metsätilojen lakiasiat
- Avioero, testamentti, perinnönjako, verotusasiat
- Kaavoitus, kaavavalitus, rakennusoikeus, maankäyttösopimus, rakennuslupa, ympäristölupa, maa-aineslupa
- Lohkominen, halkominen, tilusvaihto, yksityistiet, yhteisaluejako, vesijätön jako, lunastus
- Maa- ja metsätaloustuottajien tuottajien sopimusasiat, maataloustuet, sukupolvenvaihdos



Esimerkkejä palveluistamme

KIINTEISTÖARVIOINTIPALVELUT ASiantuntija-Arvioinnit

Maanomistajien edunvalvontapalvelut

- Maanomistajille aiheutuneet menetykset toimituksissa

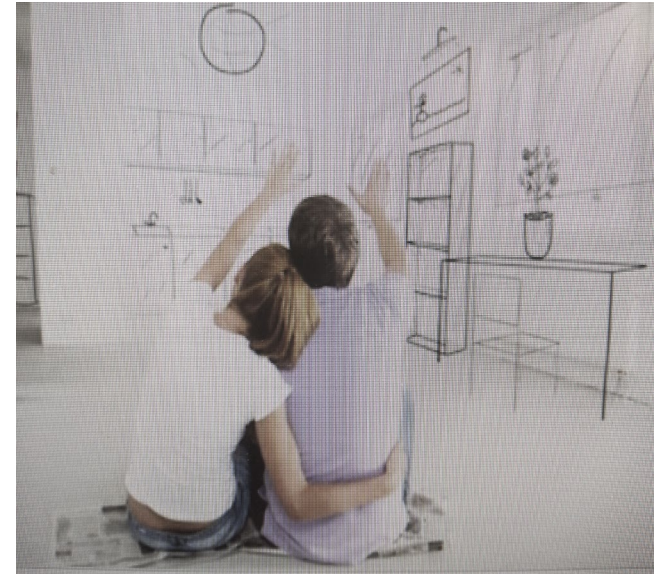
Arviointipalvelut

- perinnönjako, avioero, testamentti, osto-, myynti- ja vuokraustilanne, yhteisomistuksen purku
- riita-asiat, vahingonkorvausasiat, oikeudenkäynnit,
- maantietoimitukset, erilaiset lunastustoimitukset, suojelualueet, rauhoitustilanteet, yksityistiet, kaavoitus ja maankäyttösopimukset
- Maatilat, rakennukset, rannat / lomakiinteistöt, tonttimaa, raakamaa,



Maatilan perheoikeudelliset riskit

- Avioliiton myötä avio-oikeus puolisoiden omaisuuteen = avioerossa omaisuus tasan. Voi vaikuttaa avioehtosopimuksella, testamentilla, lahjakirjalla.
- Avoerossa omaisuus jaetaan omistuksen mukaan, avopuolison asemaa ei ole turvattu
- Lapsettoman parin turva kuolemantapauksessa, eloonjäänyt perii
- Lakiosan täydennysvaateita jonkin verran
- Maatilan arvo osituksessa ja perinnönjaossa on hinta, jonka siitä saa vapailla markkinoilla yhtenä kokonaisuutena myytäessä, maatilan rakennuksilla usein liian korkea arvo



Maatilojen sopimukset

- Tuotantosopimukset
- Rakennusurakat
- Salaojitusurakat
- Yhteistyösopimukset
- Maanvuokrat

Havaintojamme

- Tehdään paljon suullisia sopimuksia, ja jos kirjallisia ne ovat usein epäselviä ja tulkinnanvaraisia
- Rahamäärältään suuria
- Sopimusehdot myyjän laatimia
- Kauppahinta maksetaan usein heti – vaikeuttaa virheen korjaamista
- Reklamaatiota ei tehdä todisteellisesti



Kiinteän omaisuuden jako

- Yhteisomistuksen purku
- Kuolinpesä - perinnönjako sovinnolla tai pesänjakajan kautta.
- Pesänjakajan jaosta voi valittaa käräjäoikeuteen, hovioikeuteen
- Yhtymä eli määräosainen omistus – jakosopimus tai halkominen
- Halkomisessa käy usein niin, että kukaan osakkaista ei tyytyväisiä lopputulokseen. Halkomispäätöksestä voi valittaa maaoikeuteen

Havaintojamme

- Sopiminen kannattaa, apua asiantuntijoilta eli lakimies ja kiinteistönarvioitsija



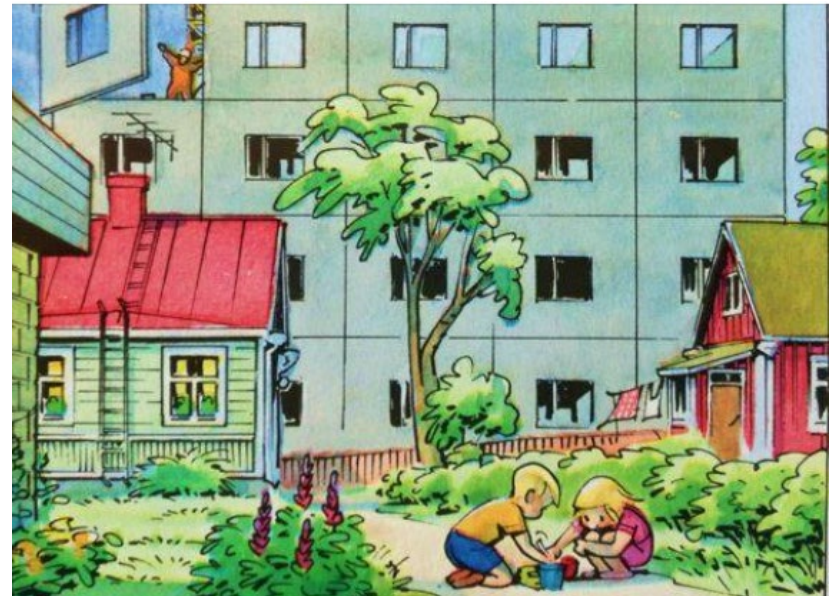
Tilusjärjestelyt, tiet, ojat

- Tilusjärjestelyt
 - Kannattaa osallistua aktiivisesti Lainsäädäntö väljä – maaoikeudessa harvoin muutosta, mutta siellä voidaan vielä sopia
- Tilusjärjestelyissä kannattaa siirtää ojat ja tiet tarvittaessa uuteen paikkaan
- Tarveselvityksen saa liikkeelle muutama aktiivinen viljelijä



Ympäristöluvut

- YVA-menettely yleistyy myös eläinsuojilla
- Tutkimustietoa esim. hajuhaitoista niukalti
- Broilerituotannossa etäisyysvaateet liian tiukat
- Uudet eläinyksikkökertoimet johtavat pidempiin etäisyysvaateisiin
- Nautaeläinten lietalantalan kattamiselle ei selviä perusteita



Eläinsuojelurikokset

- Eläinlääkäri tekee tarkastuksen yksin
- Eläinlääkäreillä usein asenteellisuutta
- Eläinlääkärit eivät aina tunne käytännön työtä
- Tarkastukseen tulee saada ulkopuolinen
- Kohtuuton tukimenetys



Kaavoitusasiat

- Kyläkaava-periaate haitta yrittäjyydelle ja maankäytölle
- Raakamaan hinta polkee paikallaan, käytännössä laskee
- Kannattaa pyrkiä vaikuttamaan aikaisessa vaiheessa
- Maankäyttösopimukset



Vakuutukset



- Muista vakuuttaa toimintasi!
Toiminnan muutos, sivutoiminen yrittäminen
- Maatalousyrittäjien oikeusturvavakuutuksen katto jäänyt kotivakuutuksen tasolle
- Taso ei riitä turvaamaan oikeudenkäyntiä
- Korvaustaso tulisi olla vähintään 25.000 € (ALV 0 %)
- Vaikutus vakuutusmaksuun ?

Käytännön huomioita - yhteenveto

- Hankkeet ja kaavat – tärkeää reagoida heti alkuvaiheessa
- Asiantuntija-apu ajoissa
- Vakuutusten tärkeys
- Sopimukset maanvuokra, maa-aines, urakka ym.
- Perinnönjakoriidat, voiko ehkäistä testamentilla





Arviointikeskus

Maanläheinen lakitoimisto

Kysymyksiä





Arviointikeskus

Maanläheinen lakitoimisto

*"Mikään lakiasia tai arviointiasia
ei ole meille niin pieni,
ettei meihin rohkenisi olla yhteydessä!"*

*Olemme maanläheinen
asiantuntijajoukko!"*

Kiitos!

www.arviointikeskus.fi
www.facebook.com/arviointikeskus
www.twitter.com/arviointikeskus

Revontulentie 8 A, 02100 Espoo

Erika Mäkinen

 +358 50498 9908

 erika.makinen@arviointikeskus.fi

 LinkedIn