

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

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi 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 erityistilanteissa hakea tuomioistuimelta luvan irtisanoa määräaikainen vuokrasopimus tai siirtää se toiselle. Rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokrassa tulisi mahdolliseksi sopia, että sopimus saadaan ir-

tisanoa 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 järjestämissä sovittelussa sekä asutuslautakunnan suorittamista katselmuksista ehdotetaan vanhentuneina kumottaviksi. Myös maanvuokralain säännös, joka koskee asumistarkoitukseen vuokrattavan alueen asemakaavanmuokaisuutta, ehdotetaan tarpeettomana kumottavaksi.

Lisäksi esityksessä ehdotetaan maanvuokralain muuttamisesta johtuvaa seurannaismuutosta perintökaareen.

Lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	2
YLEISPERUSTELUT.....	3
1 JOHDANTO.....	3
2 NYKYTILA JA SEN ARVIOINTI.....	3
2.1 Maanvuokralaki.....	3
2.2 Maanvuokrauskäytäntö.....	3
Maanvuokrasopimusten yleisyys.....	3
Maatalousmaan vuokrauksen kehityspiirteitä.....	3
2.3 Lain kehittämistarpeet.....	3
Maanvuokralain 4 luvun mukaisten sopimusten enimmäiskesto.....	3
Maanvuokrasopimuksen päättämistä koskeva sääntely.....	4
Sovittelua ja katselmusta koskevat säännökset.....	4
Vuokra-alueen asemakaavanmukaisuus.....	4
3 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET.....	4
3.1 Maanvuokralain 4 luvun mukaisten sopimusten enimmäiskesto.....	4
3.2 Maanvuokrasopimuksen päättäminen.....	5
Sopimuksen päättämisperusteista sopiminen.....	5
Vuokralaisen oikeus päättää vuokrasopimus.....	5
Vuokranantajan oikeus päättää vuokrasopimus.....	5
Terminologia.....	6
3.3 Maanvuokrariitojen sovittelu.....	6
3.4 Maanvuokralain 51 §:n 2 momentin kumoaminen.....	6
4 ESITYKSEN VAIKUTUKSET.....	6
4.1 Taloudelliset vaikutukset.....	6
4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	6
4.3 Ympäristövaikutukset.....	7
4.4 Yhteiskunnalliset vaikutukset.....	7
5 ASIAN VALMISTELU.....	7
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT.....	8
1 LAKIEHDOTUSTEN PERUSTELUT.....	8
1.1 Maanvuokralaki.....	8
1.2 Perintökaari.....	19
2 VOIMAANTULO.....	20
3 SUHDE PERUSTUSLAKIIN JA SÄÄTÄMISJÄRJESTYS.....	20
LAKIEHDOTUKSET.....	21
1. Laki maanvuokralain muuttamisesta.....	21
2. Laki perintökaaren 25 luvun 1 b §:n 4 momentin kumoamisesta.....	25
LIITE.....	26
RINNAKKAISTEKSTIT.....	26
1. Laki maanvuokralain muuttamisesta.....	26

YLEISPERUSTELUT

1 Johdanto

Hallitusohjelman mukaan maanvuokralainsäädäntöä uudistetaan siten, että se vastaa rakentamista ja elinkeinotoimintaa varten tapahtuvan maanvuokrauksen tarpeita.

Hallitusohjelman kirjauksen toteuttamiseksi tässä esityksessä ehdotetaan maanvuokralain (258/1966) osittaisuudistusta.

2 Nykytila ja sen arviointi

2.1 Maanvuokralaki

Maanvuokralakia sovelletaan sopimukseen, jolla kiinteistö tai alue annetaan määräajaksi tai toistaiseksi vuokralle määräsuuruista maksua vastaan.

Nykyinen maanvuokralaki on tullut voimaan vuonna 1966, minkä jälkeen siihen on tehty ainoastaan muutamia tarkistuksia. Oikeusministeriössä tehtyjen selvitysten ja saadun lausuntopalautteen mukaan maanvuokralaki toimii yleisesti ottaen hyvin eikä sen kokonaisuudistukselle ole tarvetta. Eräät lakia sovellettaessa havaitut epäkohdat antavat kuitenkin aiheen tehdä lakiin jäljempänä selostettavat tarkistukset.

2.2 Maanvuokrauskäytäntö

Maanvuokrasopimusten yleisyys

Maanvuokrasopimus on yleinen sopimustyyppi, ja maanvuokraus muodostaakin käytännössä erittäin merkittävän kiinteistöjen hallinnan ja käytön perusteen. Maanvuokralain tarkistamistyöryhmän mietinnössä on s. 14—15 esitetty tarkempia tietoja erityyppisten maanvuokrasopimusten lukumääristä ja sopimusosapuolista.

Maatalousmaan vuokrauksen kehityspiirteitä

Aiemmin maanomistajat toimivat yleensä itse myös aktiiviviljelijöinä. Aktiiviviljelijöiden rinnalle on kuitenkin tullut pellonomistajia, jotka eivät ole halukkaita myymään pel-

tomaitaan, vaan tarjoavat niitä vuokralle. Pellonvuokraus onkin yleistynyt, ja nykyisin jo lähes 800 000 hehtaaria eli noin kolmannes maan koko peltoalasta viljellään vuokrattuna.

Pellonvuokrauksen yleistymisen on mahdollistanut maatalouden voimakkaan rakennemuutoksen ja tilakokojen kasvamisen, sillä viljelijän ei ole tarvinnut sitoa pääomaa pellon hankintaan, vaan sitä on voitu kohdentaa muihin tuotannollisiin investointeihin. Haittapuolena on toisaalta se, että vuokraukseen liittyvä epävarmuus, lyhyt hyödyntämisaika ja kustannukset eivät kannusta vuokraviljelijöitä ylläpitämään peltojen viljelykuntoa.

2.3 Lain kehittämistarpeet

Maanvuokralain 4 luvun mukaisten sopimusten enimmäiskesto

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. Lyhyet vuokra-ajat vaikeuttavat pitkäjänteistä elinkeinonharjoittamista eivätkä ne kannusta pellon perusparannusten tekoon ajallaan. Ottaen huomioon, että jo noin kolmasosa peltoalasta on vuokralla, perusparannusten tekemättä jättäminen heikentää laajalti peltojen kasvukuntoa ja maatalouden tuottavuutta.

Nykyiset enimmäisvuokra-ajat myös hankaloittavat tai pahimmillaan estävät kokonaan eräiden maataloustukisopimusten tekemisen vuokramaille. Esimerkiksi tiettyjä pitempikestoisia ei-tuotannollisten investointien tukia, joiden tarkoituksena on parantaa ympäristön tilaa perustamalla kosteikkoja, on nykyisin mahdotonta saada vuokra-alueille, koska tukijärjestelmä edellyttäisi vähintään 12 vuoden vuokrasopimusta. Tällaiset tukisopimukset voidaan tosin nykyisinkin tehdä

viideksi vuodeksi, mutta koska kosteikon perustaminen on pysyväisluonteinen toimenpide, näin lyhyitä tukisopimuksia ei ole käytännössä tarkoituksenmukaista tehdä.

Maanvuokrasopimuksen päättämistä koskeva sääntely

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 luovuttaa vuokra-alueen hallinnan vuokralaiselle. Maanvuokralakiin ei kuitenkaan sisälly tällaista sääntelyä. Tätä voidaan pitää oikeustilan selkeyden ja vuokralaisten oikeusturvan kannalta ongelmallisena.

Myös niihin maanvuokralain säännöksiin, jotka koskevat vuokranantajan oikeutta päättää vuokrasopimus vuokralaisen sopimusrikkomuksen tai konkurssin perusteella, on käytännössä havaittu liittyvän epäkohtia.

Sovittelua ja katselmusta koskevat säännökset

Yleensä maanvuokra-asioista syntyvät riitaisuudet ratkaistaan käräjäoikeudessa. Maanvuokralain 6 luvussa säädetään myös mahdollisuudesta ratkaista riitaisuudet asutuslautakunnan toimittamassa sovittelussa. Pyynnöstä asutuslautakunnan on myös lain mukaan toimitettava katselmus tiettyjen vuokrasuhdetta koskevien seikkojen selvittämiseksi.

Asutuslautakunnan toimittamaa sovittelua ja katselmusta koskeva sääntely on vanhentunut ja tullut käytännössä merkityksettömäksi, koska kuntien asutuslautakunnat korvattiin maatalouslautakunnilla, joita koskeva laki on myös sittemmin kumottu. Voimassa olevan lain mukaan kunnan toimieliin vastaa maatalouslautakunnille säännösten tai määräysten mukaisesti kuuluvista tehtävistä. Käytännössä kunnilla ei kuitenkaan ole ny-

kyisin edellytyksiä tämäntyyppisten oikeusriitojen sovitteluun liittyvien tehtävien hoitamiseen. Ne eivät myöskään luontevasti kuulu kuntien tehtäviin.

Vuokra-alueen asemakaavanmukaisuus

Maanvuokralain 51 §:n 2 momentin mukaan silloin, kun vuokrasopimus tehdään asemakaava-alueella sijaitsevasta alueesta, joka sopimuksen tarkoituksen mukaisesti on varustettava pääasiallisesti vuokramiehen rakennettavilla rakennuksilla, tulee alueen olla asemakaavan mukainen asuntotontti. Säännös lisättiin maanvuokralakia säädettäessä lakiin suuren valiokunnan mietinnön perusteella. Oikeuskirjallisuudessa esitettyjen arvioiden mukaan säännöksen tarkoituksena on ollut turvata asemakaavan mahdollisimman tehokas toteutuminen.

Säännöksen tosiasiallinen merkitys asemakaavan toteutumisen varmistamisen ja kiinteistöjärjestelmän selkeyden kannalta on kuitenkin nykyisin vähäinen ja säännöksen tarpeellisuus siten kyseenalainen. Nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) säännösten nojalla pystytään huolehtimaan tehokkaasti asemakaavan toteuttamisesta. Lisäksi epäselvää on, mikä taho säännöksen noudattamista valvoo ja mitä säännöksen rikkomisesta seuraa. Myös 51 §:n 2 momentin sanamuoto on epäselvä, sillä termillä ”asemakaavan mukainen asuntotontti” ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa vastinetta.

3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

3.1 Maanvuokralain 4 luvun mukaisten sopimusten enimmäiskesto

Esityksessä ehdotetaan, että rakennetun viljelmän vuokraa koskevien sopimusten enimmäiskesto pidennetään 25 vuoteen ja maatalousmaan vuokraa koskevien sopimusten enimmäiskesto 20 vuoteen. Muutoksella laajennetaan sopimusvapautta ja parannetaan siten vuokralaisten mahdollisuuksia pitkäjänteisempään elinkeinonharjoittamiseen. Tarkoituksena on myös huolehtia siitä, ettei maanvuokralakiin sisälly tarpeettomia esteitä tiettyjen maataloustukien myöntämiselle.

3.2 Maanvuokrasopimuksen päättäminen

Maanvuokrasopimuksen päättämistä koskevaa sääntelyä maanvuokralaisissa ehdotetaan täydennettäväksi ja tarkistettavaksi.

Sopimuksen päättämisperusteista sopiminen

Ehdotuksen mukaan maanvuokralain 4 luvun mukaisissa maanvuokrasopimuksissa tulisi mahdolliseksi sopia, että sopimuksen osapuoli saa irtisanoa tai purkaa sopimuksen muullakin kuin maanvuokralaisissa säädetyllä perusteella.

Kun 4 luvun mukaisten sopimusten enimmäisvuokra-aikoja ehdotetaan pidennettäväksi, tarve päättämisperusteista sopimiseen 4 luvun mukaisissa sopimuksissa kasvaa.

Maanvuokralain 4 luvun mukaisiin vuokrasopimuksiin ehdotettu sopimusvapauden laajennus vastaa sitä, mitä maanvuokralaisissa jo nykyisin säädetään päättämisperusteista sopimisesta lain 5 luvun mukaisten vuokrasopimusten osalta. Maatalouden ammattimaisuuden myötä on perusteita katsoa, että nykyistä jyrkkää eroa sopimusvapauden laajuudessa maanvuokralain 4 ja 5 lukujen välillä on mahdollista vähentää.

Vuokralaisen oikeus päättää vuokrasopimus

Lakiin ehdotetaan otettavaksi kattavat säännökset vuokralaisen oikeudesta purkaa vuokrasopimus vuokranantajan sopimusrikkomuksen perusteella. Vuokrasopimuksen purkamiseen oikeuttavia seikkoja olisivat muun muassa se, että vuokranantaja laiminlyö luovuttaa vuokra-alueen vuokralaiselle sovittuna ajankohtana tai että vuokra-alue ei luovutushetkellä ole sopimuksen mukaisessa kunnossa. Yleisten sopimusoikeudellisten lähtökohtien mukaisesti vuokralaisen oikeus sopimuksen purkamiseen edellyttäisi kuitenkin sitä, että purkamisen perusteena olevalla seikalla on vuokralaiselle olennainen merkitys.

Edellä todetuin tavoin maanvuokralain 4 luvun mukaisten vuokrasopimusten enimmäiskestoja ehdotetaan pidennettäväksi olennaisesti nykyisestä. Kun vuokralainen ei pääsääntöisesti saa 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. Sen vuoksi maanvuokralakiin ehdotetaan otettavaksi uusi säännös, jonka mukaan vuokralainen voisi kuvatuissa tilanteissa hakea tuomioistuimelta luvan irtisanoa määräaikainen vuokrasopimus tai siirtää se toiselle.

Vuokranantajan oikeus päättää vuokrasopimus

Lisäksi ehdotetaan eräitä tarkistuksia niihin maanvuokralain säännöksiin, jotka koskevat vuokranantajan oikeutta päättää vuokrasopimus vuokralaisen sopimusrikkomuksen perusteella. Muun muassa ehdotetaan lisättäväksi joustavuutta säännökseen, joka koskee purkusoikeuden raukeamista vuokranmaksun laiminlyönnin perusteella. Vastaavasti ehdotetaan, että vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus vuokrasopimuksessa sovitun rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnin perusteella ei raukeaisi, vaikka sopimusta ei olisikaan purettu kuukauden kuluessa rakentamisvelvollisuudelle asetetun määräajan päättymisestä. Tämä käytännössä ongelmalliseksi osoittautunut säännös ehdotetaan korvattavaksi säännöksellä, jonka mukaan vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus raukeaa, jos vuokralainen on korjannut laiminlyöntinsä ennen kuin vuokranantaja on purkanut vuokrasopimuksen. Lisäksi ehdotetaan rajoitettavaksi vuokranantajan purkamisoikeutta siten, että oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnin perusteella ei ole, jos laiminlyönti on vähäinen.

Myös säännös, joka koskee vuokranantajan oikeutta päättää vuokrasopimus vuokralaisen konkurssin perusteella, ehdotetaan uudistettavaksi. Ehdotuksen mukaan vuokranantajan oikeus vuokrasopimuksen päättämiseen konkurssin perusteella ei enää riippuisi siitä, saako vuokralainen vuokrasopimuksen mukaan siirtää vuokraoikeuden toiselle vuok-

ranantajaa kuulematta. Konkurssipesä olisi vastuussa vuokrasopimuksesta konkurssin alkamisen jälkeen aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä 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.

Terminologia

Sopimuksen päättämistä koskevaa sääntelyä ehdotetaan selkiytettäväksi myös siten, että vastaavasti kuin muussa sopimusoikeudellisessa lainsäädännössä maanvuokralaisissa käytettäisiin termiä ”purkaminen” silloin, kun vuokrasuhde päättyy välittömästi sopimuksen päättämisen jälkeen, ja muutoin termiä ”irtisanominen”.

3.3 Maanvuokrariitojen sovittelu

Maanvuokralain 6 luvun säännökset, jotka koskevat riitaisuuksien ratkaisemista asutuslautakunnan järjestämässä sovittelussa ja asutuslautakunnan suorittamia katselmuksia, ehdotetaan vanhentuneina kumottaviksi. Näin poistetaan ne epäselvyydet ja käytännön ongelmat, joita vanhentuneiden säännösten sisältäminen lakiin nykyisin aiheuttaa.

Maanvuokrasopimuksen osapuolilla on tietyn edellytyksin mahdollisuus saattaa sopimuksesta johtuvat riitaisuudet ratkaistaviksi tuomioistuinsovittelussa. Koska mahdollisuutta tuomioistuinsovitteluun ei välttämättä vielä tunneta kovin laajalti, maanvuokralakiin ehdotetaan lisättäväksi viittaussäännös riita-asioiden sovittelusta yleisissä tuomioistuimissa annettuun lakiin (663/2005).

Jos maanvuokrasopimuksessa vuokralaisena on kuluttaja ja vuokranantajana elinkeinonharjoittaja, maanvuokraukseen liittyvä erimielisyys on mahdollista saattaa käräjäoikeuden sijasta myös kuluttajariitalautakunnan käsiteltäväksi. Käytännössä on kuitenkin ilmennyt epäselvyyttä siitä, onko kuluttajarii-

talautakunnalla toimivaltaa ottaa käsiteltäväkseen maanvuokrasopimuksesta johtuvia riitaisuuksia silloinkaan, kun vuokralaisena on kuluttaja ja vuokranantaja elinkeinonharjoittaja. Sen vuoksi ehdotetaan, että maanvuokralakiin sisällytetään informatiivinen viittaus kuluttajariitalautakunnasta annettuun lakiin (8/2007).

3.4 Maanvuokralain 51 §:n 2 momentin kumoaminen

Maanvuokralain 51 §:n 2 momentti ehdotetaan vanhentuneena ja tarpeettomana kumottavaksi. Tavoitteena on selkiyttää oikeustilaa ja turvata se, ettei maanvuokralain säännöksillä aiheuttomasti rajoiteta sopimusvapautta ja aiheuteta tarpeettomia esteitä käytännön tarpeiden mukaiselle rakentamiselle.

4 Esityksen vaikutukset

4.1 Taloudelliset vaikutukset

Maanvuokralain 4 luvun mukaisten sopimusten enimmäiskeston pidentämisen tosiasiallisia vaikutuksia sopimuskäytäntöön on vaikea arvioida. Sopimusvapauden laajentaminen lisää osapuolten käytettävissä olevia vaihtoehtoja mahdollistaen myös pitkäaikaisen vuokrasopimusten tekemisen. Jos osapuolet hyödyntävät mahdollisuutta pitempiaiikaisiin vuokrasopimuksiin, se voi osaltaan kannustaa vuokralaisia tekemään peltojen perusparannuksia, mikä parantaisi peltojen viljelykuntoa ja maatalouden tuottavuutta.

4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Maanvuokralakiin lisättävät viittaussäännökset riita-asioiden sovittelusta yleisissä tuomioistuimissa annettuun lakiin sekä lakiin kuluttajariitalautakunnasta eivät muuta vallitsevaa oikeustilaa. Viittaussäännökset ovat kuitenkin omiaan lisäämään sopimusosapuolten tietoisuutta näistä riidanratkaisukeinoista, mikä saattaa vähäisesti lisätä tuomioistuinsovitteluun ja kuluttajariitalautakuntaan viettä-

vien asioiden määrää. Tällä ei ole vaikutusta tuomioistuinten tai kuluttajariitalautakunnan resursointiin.

4.3 Ympäristövaikutukset

Maanvuokralain 4 luvun mukaisten sopimusten enimmäiskestoajan pidentämisellä voi olla suotuisia ympäristövaikutuksia. Pitempien vuokrasopimusten ansiosta myös vuokramaille on mahdollista saada muun muassa tiettyjä ei-tuotannollisten investointien tukia, kuten tukea kosteikon perustamiseksi. Kosteikkojen avulla voidaan vähentää ravinteiden huuhtoutumista vesistöihin.

4.4 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Sopimuksen päättämistä koskevaan sääntelyyn tehtävillä muutoksilla parannetaan sekä vuokralaisen että vuokranantajan oikeusturvaa. Erityisesti vuokralaisen asema vuokrasuhteessa paranee, kun lakiin kirjataan hänen oikeutensa purkaa vuokrasopimus vuokranantajan olennaisen sopimusrikkomuksen perusteella.

Maanvuokralain 51 §:n 2 momentin kumoamisella laajennetaan osapuolten sopimusvapautta, sillä jatkossa maanvuokralaista ei seuraa rajoituksia rakentamiselle ja siten mahdollisesti vuokrasopimuksen tekemiselle asemakaava-alueella, vaan kaavan toteutumiseen ja rakentamiseen liittyvät kysymykset ratkaistaan yksin maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla. Säännöksen kumoaminen ei heikennä asemakaavan toteutumista, sillä siitä huolehditaan jatkossakin maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla. Kumoamisella pikemminkin selkeytetään maanvuokralain ja maankäyttö- ja rakennuslain välistä suhdetta.

Säännöksen kumoaminen ei toisaalta estä sitä, että kunnat luovuttaessaan maata vuokralle huolehtivat vuokra-alueen asemakaavan mukaisuudesta tähänastisten käytäntöjen mukaisesti.

5 Asian valmistelu

Maa- ja metsätalousministeriö on toimittanut oikeusministeriölle keväällä 2007 maanvuokralain muuttamista koskevan aloitteen. Oikeusministeriössä käynnistettiin marraskuussa 2007 hanke, jossa kartoitettiin maanvuokrasopimuksia ja niissä käytettyjä ehtoja. Lisäksi oikeusministeriössä laadittiin maanvuokralain uudistamistarpeista 3.2.2009 päivätty arviomuistio, josta pyydettiin lausunto 30 viranomaiselta ja yhteisöltä. Saaduista lausunnoista laadittiin tiivistelmä (oikeusministeriön lausuntoja ja selvityksiä 2009:16).

Arviomuistion ja siitä saadun lausuntopalautteen mukaan maanvuokralaki toimii yleisesti ottaen hyvin eikä sen kokonaisuudistukselle ole tarvetta. Tarpeellisena pidettiin kuitenkin sitä, että lain 4 luvussa säänneltyjen vuokrasopimusten enimmäiskestoja sekä sopimusten päättämistä koskevia säännöksiä tarkistetaan ja että lain 6 luvussa olevien vanhentuneiden sovittelusäännösten kumoamista harkitaan.

Oikeusministeriö asetti 24 päivänä syyskuuta 2009 työryhmän, jonka tehtävänä oli valmistella ehdotus maanvuokralain muuttamiseksi. Työryhmässä olivat edustettuina oikeusministeriö, maa- ja metsätalousministeriö, Suomen Kuntaliitto, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry ja Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbund SLC r.f.

Työryhmän mietintö julkaistiin 19 päivänä maaliskuuta 2010 (oikeusministeriön mietintöjä ja lausuntoja 25/2010). Mietintöön liittyi MTK ry:n ja SLC rf:n edustajien eriävät mielipiteet.

Työryhmän mietinnöstä pyydettiin lausuntoja 41 viranomaiselta ja yhteisöltä. Lausuntoja saatiin 33. Lausunnoista on laadittu tiivistelmä (oikeusministeriön mietintöjä ja lausuntoja 66/2010).

Hallituksen esitys on valmisteltu oikeusministeriössä. Esitys vastaa asiallisesti työryhmän ehdotusta. Lausuntopalautteen perusteella työryhmän ehdotukseen on tehty vain joitakin vähäisiä tarkistuksia.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotusten perustelut

1.1 Maanvuokralaki

4 §. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että sopimusvapaus rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokrassa laajenee. Lain 4 luvun mukaiseen vuokrasopimukseen otettu ehto, jonka mukaan vuokranantajalla tai vuokralaisella on oikeus purkaa tai irtisanoa vuokrasopimus muulla kuin maanvuokralaisissa säädetyllä perusteella, ei ehdotuksen mukaan olisi enää mitätön. Jos maataloustuottaja esimerkiksi vuokraa peltoa viljelläkseen vuokra-alueella tiettyä viljelykasvia, maanvuokralain säännökset eivät vastaisuudessa estäisi osapuolia sopimasta, että vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus, jos tehdas, jossa sato on tarkoitus jalostaa, suljetaan.

Jos sopimukseen otetun purkamis- tai irtisanomisehdon soveltamisen katsotaan olevan maanvuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta, ehto voidaan lain 4 §:n 2 momentin nojalla sovitella tai se voidaan jättää huomioon ottamatta.

Momentin sanamuotoa ehdotetaan myös selkeytettäväksi, jotta säännöksestä kävisi paremmin ilmi, että toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus voidaan irtisanoa ilman laissa säädettyä perustetta. 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.

Momenttia ehdotetaan muutettavaksi myös siten, että vuokralaisen ehdoton oikeus kuitata vuokraa vuokranantajalta olevalla vastasaatavallaan ei enää rajoittuisi vain vuokrasuhteesta johtuviin saataviin, vaan kysymykseen tulisivat kaikki keskenään kuittauskelpoiset saatavat. Vastaava kuittausoikeus koskee nykyisin asuinhuoneiston vuokraa ja liikehuoneiston vuokraa.

Lisäksi momenttiin on tehty terminologisia muutoksia.

19 §. Pykälä sisältää säännökset vuokralaisen konkurssin varalta. Pykälän sisältö ehdotetaan uudistettavaksi kokonaisuudessaan.

Pykälän 1 momentissa säädetään vuokranantajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus, kun vuokralaisen omaisuus on luovutettu konkurssiin. Vuokranantajalle on tärkeää saada konkurssitilanteessa mahdollisimman nopeasti tieto siitä, tulevatko vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet, ennen kaikkea vuokranmaksu täytetyksi. Momentin mukaan tämä voi tapahtua joko siten, että konkurssipesä ottaa vastatakseen vuokralaiselle kuuluvista velvoitteista, tai siten, että vuokralainen asettaa niiden täyttämistä vakuuden. Vuokralaisen vakuudenasettamisoikeus ehdotetaan kuitenkin rajattavaksi ainoastaan sellaisiin vuokrasopimuksiin, joita ei saa siirtää toiselle ilman vuokranantajan suostumusta. Siirtokelvottomat maanvuokrasopimukset eivät kuulu konkurssivarallisuuteen, eivätkä ne ole muutettavissa rahaksi konkurssissa. Jos konkurssipesä ei halua ottaa vastatakseen vuokralaiselle kuuluvista velvoitteista esimerkiksi jatkaakseen liiketoimintaa vuokra-alueella, tarpeellisenä pidetään, että vuokralainen voi itse asettaa vakuuden ja estää näin vuokrasopimuksen purkamisen konkurssin johdosta.

Ennen kuin vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen, hänen on tiedusteltava konkurssipesältä, ottaako pesä vastatakseen vuokralaiselle kuuluvista velvoitteista. Jos kyseessä on siirtokelvoton vuokrasopimus, vuokranantajan on lisäksi tiedusteltava vuokralaiselta, asettaako tämä velvoitteiden täyttämistä vakuuden. Vastausaikaa olisi annettava vähintään kuukausi. Jollei vastausta määräajassa anneta tai vastaus on kielteinen, vuokranantajalla olisi oikeus purkaa vuokrasopimus. Poikkeuksena tästä olisi tilanne, jossa vuokralainen ei aseta vakuutta määräajassa mutta kuitenkin asettaa sen ennen kuin vuokranantaja on antanut purkamisilmoituksen vuokralaiselle tiedoksi.

Pykälän 2 momentin mukaan vuokranantajalla ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta sillä perusteella, että vuokraa on maksamatta konkurssin alkamista edeltäneeltä ajalta, vaan vuokranantajan on vuokrat saadakseen valvottava saatavansa vuokralaisen konkurssissa. Rajausta on tarpeen, koska muussa tapauksessa vuokranantaja voisi sopimuksen purkamisen uhalla vaatia konkurssipesää maksamaan myös valvottavat saatavat silloin, kun pesä haluaa jatkaa vuokrasuhdetta, jolloin vuokranantaja saisi etua suhteessa muihin velkoihin.

Sen sijaan estettä ei ole sille, että vuokranantaja irtisanoa tai purkaa konkurssitilanteessa vuokrasopimuksen muulla perusteella. Vuokranantaja saa siten konkurssitilanteessa esimerkiksi purkaa vuokrasopimuksen 21 §:n 1 momentin 3 kohdan nojalla sillä perusteella, että vuokralainen on laiminlyönyt kunnossapitovelvollisuutensa, tai irtisanoa 5 luvun mukaisen toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen 22 §:n 2 momentin nojalla.

Pykälän 3 momentissa säädetään konkurssipesän vastuusta vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvoitteiden täyttämistä. Jos konkurssipesä tosiasiaa käyttää vuokra-aluea, se vastaa käyttöajaltaan näiden velvoitteiden täyttämistä, vaikka se ei olisi ottanut vastatakseen niiden täyttämistä. Vuokra-alueen käyttönä pidetään esimerkiksi sitä, että konkurssipesä jatkaa liiketoimintaa teollisuuskiinteistöllä tai säilyttää konkurssipesään kuuluvaa omaisuutta vuokra-alueella.

Pykälän 4 momentissa säädetään vuokranantajan oikeudesta saada vahingonkorvausta, kun vuokranantaja purkaa maanvuokrasopimuksen sen johdosta, ettei vuokralaisen konkurssipesä ota vastatakseen vuokralaisen velvoitteista. Vastaavanlainen säännös sisältyy myös huoneenvuokralakeihin.

Momentin nojalla korvattavaa vahinkoa voi muodostua esimerkiksi saamatta jääneistä vuokrasta ja vuokra-alueen uudelleen vuokraamisesta johtuvista kustannuksista. Yleisen sopimusoikeudellisen periaatteen mukaisesti vuokranantajalla on velvollisuus pyrkiä rajoittamaan hänelle aiheutuvaa vahinkoa esimerkiksi vuokraamalla alue uudelleen mahdollisimman pian.

20 §. Pykälä on uusi. Siinä säädetään vuokralaisen oikeudesta purkaa vuokrasopimus.

Pykälä koskee sekä määräaikaista että toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen purkamista.

Pykälän 1 momentissa säädetään niistä perusteista, joiden täytyessä vuokralainen saa purkaa vuokrasopimuksen. Näitä purkamisperusteita voidaan soveltaa sekä silloin, kun momentissa tarkoitettu vuokranantajan laiminlyönti tai vuokra-aluea koskeva puutteellisuus kohdistuu vuokra-alueen maapohjaan, että silloin, kun laiminlyönti tai puutteellisuus koskee vuokra-alueeseen kuuluvia ja vuokralaisen käyttöön tarkoitettuja vuokranantajan rakennuksia, laitteita tai muuta omaisuutta.

Vuokralaisen kannalta on tärkeää, että hän saa vuokra-alueen hallintaansa sovittuna ajankohtana. Vuokra-alueen luovutuksella on vuokrasuhteessa niin keskeinen merkitys, että vuokranantajan laiminlyönti tältä osin on perusteltua säätää purkamisperusteeksi. Tätä koskeva ehdotus sisältyy momentin 1 kohtaan.

Vuokranantajan on katsottava luovuttaneen vuokra-alueen vuokralaiselle asianmukaisesti, kun alue on vuokralaisen käytettävissä sovittuna ajankohtana. Edellytyksenä tälle voi olla esimerkiksi se, että vuokranantaja huolehtii siitä, että vuokra-alue vapautuu hänen omasta tai jonkun toisen käytöstä sovittuun ajankohtaan mennessä.

Momentin 2 kohdan mukaan vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokrasopimuksen tekemisen jälkeen osoittautuu, ettei vuokra-aluea saakaan käyttää aiottuun tarkoitukseen tai että vuokra-alueen käyttäminen tällaiseen tarkoitukseen vaikeutuu viranomaisen päätöksen tai määräyksen vuoksi. Säännös koskee sellaisia viranomaisen päätöksiä tai määräyksiä, jotka liittyvät läheisesti maanvuokraukseen, kuten rakennuskiellot tai kaavamääräykset. Selvyyden vuoksi voidaan todeta, että päätöksillä tai määräyksillä ei säännöksessä tarkoiteta vuokra-alueella harjoitettavaan toimintaan liittyviä päätöksiä ja määräyksiä, kuten ympäristölupia. Lisäksi päätöksen tai määräyksen on oltava voimassa sopimuksentekohetkellä. Myöhempien päätösten tai määräysten vaikutuksesta vuokrasuhteeseen säädetään 16 §:ssä. Edellytyksenä purkuoikeuden syntymiselle on lisäksi, että vuokranantaja on laiminlyönyt il-

moittaa päätöksestä tai määräyksestä vuokralaiselle eikä vuokralainen ole siitä muutoinkaan tiennyt.

Säännöksestä seuraa, että vuokranantajalla on selonottovelvollisuus vuokra-alueen käyttöä koskevista viranomaisen päätöksistä ja määräyksistä, eli vuokranantaja ei voi pätevästi vedota siihen, ettei hän ollut näistä tietoinen. Lisäksi vuokranantajalla on tiedonantovelvollisuus vuokralaiselle. Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä huolimatta vuokralaisella ei kuitenkaan ole oikeutta purkaa sopimusta säännöksessä mainitulla perusteella, jos hän tosiasiaa tiesi viranomaisen päätöksestä tai määräyksestä.

Sitä, onko vuokra-alueen käyttömahdollisuus säännöksessä tarkoitettu tavoin estynyt tai vaikeutunut, arvioidaan suhteessa siihen, mitä vuokra-alueen käyttötarkoituksesta on vuokrasopimuksessa sovittu tai mihin tarkoitukseen vuokralainen on muutoin olosuhteet huomioon ottaen voinut perustellusti edellyttää vuokra-aluetta voitavan käyttä.

Momentin 3 kohdassa säädetään purkamisperusteeksi se, että vuokra-alueen kunto ei luovutushetkellä vastaa sovittua. Jos vuokra-alueen kunnosta on sovittu jotakin vuokrasopimuksessa, vuokranantaja vastaa siitä, että vuokra-alue on sopimuksen mukaisessa kunnossa.

Momentin 4 kohta koskee sopimuksen purkamista vuokra-alueen puutteellisen kunnan perusteella, kun vuokrasopimukseen ei ole otettu ehtoja vuokra-alueen kunnosta. Tällöin purkamisperusteen olemassaoloa arvioitaessa on keskeistä se, soveltuuko vuokra-alue aiottuun käyttötarkoitukseen. Lisäksi merkitystä on vuokrasopimuksen ehdoilla. Jos rakentamista varten vuokrattua aluetta koskevassa vuokrasopimuksessa on esimerkiksi sovittu, että vuokralaisen on oikean rakentamistavan varmistamiseksi tehtävä vuokra-alueella maaperätutkimus, tällaiseen ehtoon on purkamisperusteen täyttymistä arvioitaessa kiinnitettävä huomiota. Lisäksi purkamisperusteen olemassaoloa arvioitaessa on otettava huomioon muut olosuhteet kuten se, mitä vuokranantaja mahdollisesti on ilmoittanut vuokralaiselle vuokra-alueen kunnosta ennen sopimuksen tekemistä. Toisaalta vuokralaisella voidaan yleensä itselläänkin katsoa olevan tietynasteinen selonottovelvollisuus

vuokra-alueen kunnosta ja sen soveltuvuudesta aiottuun käyttötarkoitukseen, eli vuokralaisen on myös itse tutustuttava vuokrattavaan kohteeseen.

Ehdotetut 3 ja 4 kohdan säännökset koskevat vuokra-alueen kunnan puutteellisuutta luovutushetkellä. Jos vuokra-alue tulee vuokrasuhteen aikana puutteelliseen kuntoon osapuolista riippumattomasta syystä, esimerkiksi luonnontapahtuman seurauksena, vuokralaisen oikeudet määräytyvät käsillä olevan säännöksen sijasta 16 §:n 1 momentin mukaan. Lain 4 luvun mukaisissa vuokrasopimuksissa sovelletaan lisäksi, mitä 61 §:ssä säädetään.

Vuokralainen saa momentin 5 kohdan mukaan purkaa vuokrasopimuksen, jos vuokranantaja laiminlyö sovittun velvollisuutensa saattaa vuokra-alue määrättyyn kuntoon tai pitää se määrättyssä kunnossa. Säännöksessä on kyse vuokra-alueen kunnan puutteellisuudesta, joka johtuu vuokranantajan sovittun kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönnistä vuokrasuhteen aikana. Luovutushetkellä olemassa oleviin puutteellisuuksiin voidaan soveltaa jo momentin 3 tai 4 kohdassa säädettyä purkamisperustetta.

Kohdassa tarkoitettu tilanne voi olla käsillä esimerkiksi silloin, kun vuokranantaja on rakennetun viljelmän vuokrasta sovittaessa sitoutunut rakentamaan tai korjaamaan vuokra-alueella olevan, vuokranantajan omistaman ja vuokralaisen käyttöön tulevan rakennuksen tiettyyn kuntoon vuokrasopimuksessa sovittuun luovutushetkeä myöhäisempään ajankohtaan mennessä. Jos vuokranantaja laiminlyö tämän, vuokralainen saa purkaa vuokrasopimuksen. Ehdotettu purkamisperuste korvaa nykyisin 60 §:ssä säädetyn irtisanomisperusteen.

Pykälän 2 momentissa rajoitetaan vuokralaisen oikeutta purkaa vuokrasopimus 1 momentin 3—5 kohdan nojalla. Oikeus sopimuksen purkamiseen edellyttää kyseisissä tapauksissa sitä, että vuokralainen on kehoittanut vuokranantajaa korjaamaan vuokra-alueen puutteellisuuden kohtuullisessa määräajassa ja vuokranantaja on tämän laiminlyönyt. Korjauskehotuksessa annettavan määräajan kohtuullisuutta arvioidaan tapauskohtaisesti. Vuokrasopimus voidaan kuitenkin purkaa suoraan ilman korjauskehoitus-

ta, jos puutteellisuus on sellainen, että sitä ei voida korjata.

Pykälässä ei ehdoteta säädettäväksi siitä, missä ajassa vuokralaisen on esitettävä korjauskehoitus vuokranantajalle. Yleisistä sopimusoikeudellisista periaatteista kuitenkin seuraa, että vuokralaisen on vedottava vuokra-alueen kuntoa koskevaan puutteellisuuteen kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi sen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Muussa tapauksessa hänen voidaan katsoa passiivisuudellaan hyväksyneen puutteellisuuden. Jos vuokralainen on esimerkiksi asuntoalueen vuokrassa ottanut vuokra-alueen vastaan huomautuksitta ja rakentanut sille asuinrakennuksen, hänellä ei ole enää oikeutta vedota sellaiseen vuokra-alueen kuntoa koskevaan puutteellisuuteen, jonka hän on havainnut tai joka hänen olisi olosuhteet huomioon ottaen pitänyt havaita jo ennen rakennustyöhön ryhtymistä.

Jos vuokranantaja laiminlyö puutteellisuuden korjaamisen, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella. Tällöinkin edellytyksenä on se, että vuokralainen on ensiksi kehottanut vuokranantajaa korjaamaan puutteellisuuden. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole oikeutta korjata puutteellisuutta vuokranantajan kustannuksella, jos puutteellisuus johtuu vuokra-alueella olevan rakennuksen keskeneräisyydestä tai jos viranomainen on kieltänyt vuokra-alueen tai siihen kuuluvan omaisuuden käyttämisen.

Selvyyden vuoksi voidaan todeta, että perustilanne maanvuokrauksessa on se, että vuokranantaja vuokraa vain maapohjan ja vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle omistukseensa rakennukset, joiden kunnosta vuokralainen itse vastaa. Rakennuksen kunnosta vuokranantaja on maanvuokrauksen yhteydessä vastuussa vain poikkeustilanteissa.

Suurittaessaan korjaustyön vuokranantajan kustannuksella vuokralaisen on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjaamisesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina. Kohtuullisuutta arvioidaan ottaen huomioon muun muassa puutteellisuuden laatu ja laajuus. Suurehkoissa korjaustöissä vuokralaisen voidaan yleensä edellyttää kilpailuttavan korjaustyön suorit-

tamisen. Jos vuokranantaja voi osoittaa, että vuokralaisen suorittama korjaustyö on maksanut enemmän kuin se tarkoituksenmukaisella tavalla hoidettuna olisi tullut maksamaan, kustannukset jäävät kohtuullisen määrän ylittävältä osalta vuokralaisen vastuulle.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu vuokranantajan laiminlyönti tai vuokra-alueita koskeva puutteellisuus voi olla merkitykseltään vähäinen, jolloin vuokrasopimuksen purkamisen olisi vuokranantajan kannalta kohtuuton ja yleisemminkin vuokrasuhteiden pysyvyyden kannalta epätarkoituksenmukainen seuraamus. Siksi pykälän 3 momentissa säädetään purkamisen edellytykseksi se, että purkamisen perusteena olevalla seikalla on vuokralaiselle olennainen merkitys. Olennaisuusvaatimus koskee kaikkia 1 momentin mukaisia purkuperusteita. Olennaisuutta arvioidaan objektiivisesti ottaen huomioon vuokrasopimuksen kohde, vuokra-alueen käyttötarkoitus ja sopimuksen sovittu kestoaika sekä muut olosuhteet. Pelkästään vuokralaisen omalla käsityksellä laiminlyönnin tai puutteellisuuden olennaisuudesta ei siis ole ratkaisevaa merkitystä.

Sopimuksen kestoajalla on purkamisen perusteena olevan seikan olennaisuutta arvioitaessa merkitystä erityisesti silloin, kun vuokra-aika on selvästi tavanomaista lyhyempi. Jos sopimus tehdään alueen tilapäistä käyttöä varten esimerkiksi vain muutaman viikon tai muutaman kuukauden ajaksi, siinänsä melko lyhytkin viivästys vuokra-alueen luovutuksessa voi aiheuttaa sen, että koko sopimuksen tarkoituksen toteutuminen vaarantuu. Tällöin viivästystä voidaan usein pitää vuokralaisen kannalta olennaisena.

Pykälän 4 momentissa säädetään purkamisoikeuden raukeamisesta. Kohtuussyistä ehdotetaan ensiksikin, että vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus raukeaa, jos vuokranantaja on korjannut laiminlyöntinsä tai jos vuokra-alueita koskeva puutteellisuus on korjattu ennen kuin vuokralainen on purkanut vuokrasopimuksen.

Toiseksi purkamisoikeus voi momentin mukaan raueta vuokralaisen passiivisuuden perusteella. Purkamisoikeus raukeaa, jos vuokralainen ei ole purkanut vuokrasopimusta kohtuullisessa ajassa sen jälkeen, kun hän sai tiedon 1 momentin 2 kohdassa tarkoite-

tusta päätöksestä tai määräyksestä tai kun 2 momentissa tarkoitettussa korjauskehotuksessa asetettu määräaika päättyi. Kohtuullisen ajan pituutta arvioidaan tapauskohtaisesti.

Jos vuokralainen on alkuperäisen korjauskehotuksen esittämisen jälkeen myöntänyt vuokranantajalle jatkoaikaa puutteellisuuden korjaamiseen, säännöksessä tarkoitettuna määräajan päättymishetkenä pidetään jatkoajan päättymishetkeä. Lisäajan myöntäminen ei siis voi johtaa purkuoikeuden menettämiseen.

Vuokralaisen oikeudesta päättää vuokrasopimus ennenaikaisesti säädetään ehdotetun pykälän lisäksi maanvuokralain 15 §:n 3 momentissa, 16 §:n 1 momentissa, 17 §:n 1 momentissa ja 61 §:ssä. Lisäksi vuokralaisen kuolema voi johtaa vuokrasopimuksen ennenaikaiseen päättymiseen siten kuin 53 §:n 3 momentissa ja 58 §:n 3 momentissa säädetään.

Lain 4 §:n 1 momentista seuraa, että vuokrasopimuksessa voidaan lisäksi sopia muista kuin laissa mainituista päättämisperusteista, jos kyse on 4 tai 5 luvussa tarkoitettusta vuokrasta.

20 a §. Pykälä on uusi. Siinä säädetään vuokrasuhteen päättymisajankohdasta, kun vuokralainen on purkanut vuokrasopimuksen. Lähtökohtana on, että vuokrasuhde päättyy välittömästi purkamisen tapahduttua. Tällä tarkoitetaan ajankohtaa, jolloin 23 a §:ssä tarkoitettu purkamisilmoitus on annettu vuokranantajalle tiedoksi siten kuin 23 §:n 3 momentissa säädetään.

Käsillä olevan pykälän estämättä vuokralainen voi 23 a §:n 1 momentissa tarkoitettuihin tavoin ilmoittaa, että hän haluaa vuokrasuhteen päättyvän myöhemmin kuin välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannosta.

20 b §. Pykälä on uusi. Siinä säädetään taloudellisista hyvityksistä, joihin 20 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu vuokranantajan laiminlyönti tai saman momentin 2—5 kohdassa tarkoitettu vuokranantajan vastuulla oleva vuokra-alueita koskeva puutteellisuus saattaa vuokralaisen oikeuttaa.

Ehdotettu pykälä on tahdonvaltainen eli sitä sovelletaan vain, jollei vuokrasopimuksen ehdoista muuta johdu. Jos vuokralaiselle tämän pykälän mukaan kuuluvia oikeuksia ra-

joittavan sopimusehdon soveltamisen katsotaan olevan maanvuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta, ehtoa voidaan lain 4 §:n 2 momentin nojalla sovittaa tai se voidaan jättää huomioon ottamatta.

Pykälän 1 momentissa säädetään vuokralaisen oikeudesta saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokranmaksun alennusta siltä ajalta, jona 20 §:n 1 momentissa tarkoitettu laiminlyönti tai puutteellisuus on estänyt tai haitannut vuokra-alueen käyttämistä. Jos vuokranantaja esimerkiksi viivästyy vuokra-alueen hallinnan luovutuksessa, vuokralaisella ei ole velvollisuutta maksaa vuokraa viivästysajalta.

Jos vuokranmaksun alennuksen perusteeksi vedotaan 20 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettuun vuokra-alueen puutteelliseen kuntoon, vuokralaisen oikeutta vuokranmaksun alennukseen arvioidaan tapauskohtaisesti ottaen huomioon, kuinka merkittävästi puutteellisuus vaikeuttaa vuokra-alueen käyttöä sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen. On kuitenkin huomattava, että jos 1 momentin 4 kohdan mukaiset edellytykset eivät täyty esimerkiksi siitä syystä, että vuokralainen on laiminlyönyt selonottovelvollisuutensa, vuokralaisella ei ole oikeutta myöskään vuokranalennukseen tai vapautukseen vuokranmaksusta.

Oikeus saada vuokranmaksun alennusta ei edellytä vuokranantajan tuottamusta. Edellytyksenä ei ole myöskään se, että laiminlyönnillä tai puutteellisuudella olisi vuokralaiselle 20 §:n 3 momentissa tarkoitettuihin tavoin olennainen merkitys. Vuokranmaksun alennukseen voi toisin sanoen oikeuttaa sellainenkin laiminlyönti tai puutteellisuus, jonka osalta purkamiskynnys ei ylity. Laiminlyönnin tai puutteellisuuden tulee kuitenkin tosiasiallisesti haitata alueen käyttämistä vuokrasopimuksessa sovittuun tarkoitukseen, jotta se oikeuttaa vuokranalennukseen.

Vuokranantajan kannalta voidaan pitää kohtuullisena, että vuokralainen ilmoittaa havaitsemastaan puutteellisuudesta heti vuokranantajalle, jotta vuokranantaja voi todeta puutteellisuuden sekä ryhtyä tarvittaessa korjaustoimenpiteisiin. Tämän vuoksi ehdotetaan, että vuokralaisen oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokranmak-

sun alennusta vuokra-aluetta koskevan puutteellisuuden perusteella alkaa aikaisintaan siitä ajankohdasta, jolloin vuokranantaja on saanut puutteellisuudesta tiedon.

Pykälän 2 momentissa säädetään vuokralaisen oikeudesta saada vuokranantajalta korvaus vahingosta, joka vuokralaiselle aiheutuu 20 §:n 1 momentissa tarkoitetusta laiminlyönnistä tai puutteellisuudesta. Vuokranantaja ei kuitenkaan ole korvausvelvollinen, ellei laiminlyönti tai puutteellisuus ole aiheutunut huolimattomuudesta vuokranantajan puolella.

Jos esimerkiksi vuokra-alueen luovutuksen viivästyminen ei johdu vuokranantajan virheellisestä menettelystä, vaan siitä, että edellinen vuokralainen on laiminlyönyt lähtee vuokra-alueelta oman vuokra-aikansa päättyessä, vuokranantaja ei ole 2 momentin nojalla korvausvelvollinen uudelle vuokralaiselle tämän johdosta aiheutuneesta vahingosta. Tällaisessakin tapauksessa vuokralaisella on kuitenkin oikeus vapautukseen vuokran maksamisesta viivästysajalta 1 momentin nojalla.

Momentin nojalla korvattavaa vahinkoa voivat olla esimerkiksi kustannukset, jotka vuokralaiselle aiheutuvat, kun hän joutuu vuokrasopimuksen purkamisen seurauksena muuttamaan asuntonsa tai vuokra-alueella harjoitettavan elinkeinotoiminnan toiseen paikkaan.

Vuokralaisen oikeus vahingonkorvaukseen 20 §:n 1 momentissa mainitun laiminlyönnin tai puutteellisuuden perusteella ei riipu siitä, purkaako vuokralainen vuokrasopimuksen vai ei. Oikeus saada vahingonkorvausta ei myöskään edellytä sitä, että laiminlyönnillä tai puutteellisuudella on vuokralaiselle 20 §:n 3 momentissa tarkoitettu tavoin olennainen merkitys. Vuokranantaja voi siis olla velvollinen korvaamaan vuokralaiselle aiheutuneen vahingon, vaikka purkamiskynnys ei ylitykään.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan selvyiden vuoksi säädettäväksi, että vuokralaisella on purettuaan vuokrasopimuksen 20 §:n mukaisesti oikeus saada vuokranantajalta lunastus ja korvaus vuokra-alueelle tekemistään parannuksista muualla maanvuokralaisissa säädettyjen perusteiden mukaisesti. Vuokralainen olisi puolestaan vuokrasuhteen päättyessä purkamiseen velvollinen korvaamaan

hallinta-aikanaan vuokra-alueelle aiheuttamansa vahingon. Momentti vastaa asiallisesti 15 §:n 4 momentissa ja 17 §:n 1 momentissa olevia vastaavia säännöksiä.

Käsillä oleva säännös on luonteeltaan informatiivinen viittaussäännös. Se ei siis sinänsä luo oikeutta lunastuksen tai korvauksen saamiseen, jollei vuokrasopimuksen osapuolella ole tällaista oikeutta muualla maanvuokralaisissa olevien säännösten perusteella. Vuokra-alueella olevien rakennusten ja muun omaisuuden lunastamisesta sekä vuokra-alueelle tehtyjen parannusten korvaamisesta säädetään 34, 55, 62—64 ja 76 §:ssä. Vuokralaisen velvollisuudesta korvata vuokra-alueelle aiheuttamansa vahinko säädetään 10 §:n 2 momentissa ja 11 §:ssä.

Vuokralaisella saattaa vuokrasopimuksen päättyessä ennenaikaisesti olla yleisten velvoiteoikeudellisten periaatteiden nojalla oikeus muuhunkin kuin laista nimenomaan ilmenevään hyvitykseen. Jos esimerkiksi rakennetun viljelmän 15 vuodeksi vuokrannut vuokralainen on tehnyt vuokrasuhteen alkaessa pellolle ilman vuokranantajan kirjallista lupaa kalkituksen, josta tulevan hyödyn hän on arvioinut saavansa hyväkseen vuokra-aikana, hän ei 63 §:n 1 momentin mukaan ole lähtökohtaisesti oikeutettu saamaan kalkituksesta korvausta vuokranantajalta vuokrasuhteen päättyessä. Jos vuokralainen kuitenkin joutuu vuokranantajan sopimusrikkomuksen vuoksi purkamaan sopimuksen niin pian, että kalkituksesta saatava hyöty ei tulekaan hänelle, vaan vuokranantajalle, vuokralainen voi olla oikeutettu saamaan vuokranantajalta hyvitystä kalkituskustannuksista perusteetoman edun palautusta koskevien periaatteiden nojalla.

20 c §. Pykälä on uusi. Siinä säädetään vuokralaiselle annettavasta luvasta irtisanoa määräaikainen vuokrasopimus tai siirtää siihen perustuva vuokraoikeus toiselle, kun vuokralaisen henkilökohtaisissa olosuhteissa on tapahtunut sellainen muutos, jonka vuoksi vuokrasuhteen jatkuminen sovitun määräajan loppuun olisi vuokralaisen kannalta ilmeisen kohtuutonta. Pykälässä tarkoitettua irtisanomisen tai vuokrasopimuksen siirron pätevyyden edellytyksenä on, että tuomioistuin vuokralaisen hakemuksesta antaa vuokralaiselle

luvan irtisanoa tai siirtää määräaikainen vuokrasopimus.

Vaikka vuokrasopimuksen irtisanominen tai siirto pykälän mukaan edellyttäisi tuomioistuimen lupaa, vuokranantaja voi luonnollisesti antaa vapaaehtoisesti luvan vuokrasopimuksen siirtämiseen tai vuokralainen ja vuokranantaja voivat sopia keskenään vuokrasuhteen enneaikaisesta päättymisestä. Pykälä on tarkoitettu sovellettavaksi tapauksiin, joissa siirrosta tai vuokrasuhteen päättymisestä ei ole päästy sopimukseen.

Kun vuokralainen hakee tuomioistuimelta lupaa vuokraoikeuden siirtämiseen, hakemuksessa ja tuomioistuimen päätöksessä ei ole välttämätöntä yksilöidä sitä henkilöä, jolle vuokralainen saa vuokraoikeuden siirtää. On siis mahdollista, että tuomioistuin antaa ennalta luvan vuokrasopimuksen siirtämiseen ja siirronsaaja täsmentyy vasta tämän jälkeen.

Tarkoitukseltaan vastaavankaltainen sääntely sisältyy asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 55 §:ään. Ottaen huomioon maanvuokrasuhteiden ja asuinhuoneiston vuokrasuhteiden monessa suhteessa toisistaan poikkeava luonne ehdotettu pykälä eroaa kuitenkin yksityiskohdiltaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain säännöksistä.

Pykälän *1 momentissa* säädetään edellytyksistä, joiden täyttyessä tuomioistuin voi antaa vuokralaiselle luvan irtisanoa tai siirtää määräaikainen vuokrasopimus.

Edellä todetuina tavoin pykälässä on kysymys vuokralaisen henkilökohtaisissa olosuhteissa tapahtuneiden muutosten vaikutuksesta vuokrasuhteeseen. Tämän vuoksi ehdotetaan, että pykälä koskee vain tilanteita, joissa vuokralaisena on luonnollinen henkilö tai kuolinpesä. Pykälää voidaan soveltaa myös tilanteissa, jossa vuokralaisena on useita luonnollisia henkilöitä yhdessä. Pykälän soveltamista ei estä se, että vuokralaisia käsitellään verotuksellisesti yhtymänä.

Jos vuokralainen saa siirtää vuokraoikeuden toiselle vuokranantajaa kuulematta, vuokralaisella on mahdollisuus irtautua hänelle epätarkoituksenmukaiseksi käyneestä vuokrasopimuksesta siten, että hän siirtää vuokraoikeuden. Tällaisten vuokrasopimusten osalta olisi siten tarpeetonta antaa vuok-

ralaisella oikeus irtisanoa vuokrasopimus henkilökohtaisissa olosuhteissaan tapahtuneen muutoksen perusteella. Tämän vuoksi ehdotetaan, että pykälä koskee vain tapauksia, joissa vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle vuokranantajaa kuulematta. Tästä rajoituksesta johtuen pykälä tulee käytännössä todennäköisesti useimmiten sovellettavaksi lain 4 luvun mukaisiin vuokrasuhteisiin.

Momentin *1 kohdan* mukaan tuomioistuimen antaman irtisanomis- tai siirtoluvan edellytyksenä on se, että vuokralaisen mahdollisuus käyttää vuokra-aluetta sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen on lakannut tai olennaisesti vaikeutunut vuokralaisen tai hänen perheenjäsenensä sairauden tai vamman vuoksi taikka muusta näihin verrattavasta syystä. Edellytykset irtisanomis- tai siirtoluvan antamiseen voivat olla käsillä esimerkiksi silloin, kun vuokrasopimus koskee rakennetun viljelmän tai maatalousmaan vuokraa ja vuokralaisena oleva maatalousyrittäjä sairauden tai vamman vuoksi menettää työkykynsä pysyvästi tai pitemmäksi aikaa.

Säännöksessä tarkoitettuina vuokralaisen perheenjäsenenä voidaan pitää esimerkiksi vuokralaisen avio- tai avopuolisoa, vuokralaisen lapsia ja vuokralaisen vanhempia. Kun perheenjäsenen vamman tai sairauden taikka niihin rinnastettavan olosuhdemuutoksen tulee olennaisesti vaikuttaa vuokra-alueen käyttömahdollisuuteen, kysymyksen voi yleensä tulla vain sellainen vuokralaisen perheenjäsen, joka asuu vuokra-alueella yhdessä vuokralaisen kanssa tai jonka työpanoksella on ollut merkitystä sen kannalta, että vuokra-alueella on voitu harjoittaa maataloutta tai muuta elinkeinotoimintaa.

Säännöksessä tarkoitettuja vuokralaisen tai hänen perheenjäsenensä sairautteen tai vammaan verrattavia olosuhdemuutoksia voivat olla esimerkiksi vuokralaisen avioero tai vuokralaisen aviopuolison kuolema.

Jos vuokralaisena on kuolinpesä, säännöksessä tarkoitettujen sairauden, vamman tai niihin verrattavan olosuhdemuutoksen tulee koskea kuolinpesän osakasta tai hänen perheenjäsentään.

Tuomioistuin ei voi käsillä olevan pykälän nojalla antaa lupaa vuokrasopimuksen irtisanomiseen tai siirtämiseen esimerkiksi sillä

perusteella, että vuokra-alueella harjoitettavan maatalouselinkeinon harjoittamisen yleiset edellytykset ovat heikentyneet niin, että toiminta on käynyt kannattamattomaksi. Jos vuokrasopimuksen ehdot ovat tällaisesta syystä muuttuneet kohtuuttomiksi, se saattaa antaa aiheen sovittelua vuokrasopimuksen ehtoja 4 §:n 2 momentin nojalla.

Momentin 2 kohdan mukaan tuomioistuimen antaman irtisanomis- tai siirtoluvan edellytyksenä olisi lisäksi se, että vuokrasuhteen jatkuminen sovittun määräajan loppuun olisi vuokralaisen kannalta ilmeisen kohtuutonta. Kohtuuttomuutta olisi arvioitava tapauskohtaisesti. Arviota tehtäessä huomioon otettavia seikkoja ovat muun muassa vuokran suuruus, jäljellä olevan vuokra-ajan pituus ja se, miten merkittävästi 1 kohdassa tarkoitettu olosuhdemuutos rajoittaa vuokra-alueen käyttömahdollisuutta.

Pykälän 2 momentissa säädetään vuokralaisen velvollisuudesta suorittaa vuokranantajalle kohtuullinen korvaus vahingosta, joka vuokranantajalle aiheutuu sopimuksen enenaikaisesta päättymisestä käsillä olevan pykälän nojalla. Korvattavaa vahinkoa voi muodostua esimerkiksi saamatta jäävistä vuokrista ja vuokra-alueen uudelleen vuokraamisesta johtuvista kustannuksista.

Momentin mukainen korvausvelvollisuus rajoittuu kohtuulliseen määrään. Vuokralaisen velvollisuus korvata esimerkiksi vuokrasuhteen päättymisen vuoksi saamatta jääviä vuokria voi yleensä kattaa vain sellaisen ajan, jonka kuluessa vuokranantajalla on kohtuudella mahdollisuus hankkia uusi vuokralainen alkuperäisen tilalle. Tuomioistuimen asiana on harkita, minkä suuruinen korvaus on kussakin tilanteessa kohtuullinen aiheutuneesta vahingosta.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan vuokra-alueella olevia rakennuksia tai muuta omaisuutta, kun vuokrasopimus irtisanotaan 1 momentin nojalla. Pykälässä tarkoitetuissa tapauksissa määräaikaisen vuokrasopimuksen enenaikainen lakkaaminen perustuu vuokralaisen henkilökohtaisissa olosuhteissa tapahtuneisiin muutoksiin. Irtisanomisen seurauksena lunastusvelvollisuus voisi yksittäistapauksissa realisoitua paljon ennakoitua aikaisemmin. Näistä

syistä on katsottu kohtuuttomaksi, että vuokranantajalle syntyisi vuokrasopimuksen päättyessä velvollisuus lunastaa vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta. Säännös merkitsee poikkeusta muualla laissa oleviin vuokranantajan lunastusvelvollisuutta koskeviin säännöksiin.

Säännöksestä seuraa käytännössä, että vuokralaisen on pykälän soveltamisalaan kuuluvissa tilanteissa yleensä tarkoituksenmukaisempaa hakea tuomioistuimelta oikeutta vuokrasopimuksen siirtämiseen kuin sen irtisanomiseen, jos vuokra-alueella on merkittävästi vuokralaisen omistamaa omaisuutta.

Vuokra-alueelle tehtyjen parannusten ja vuokra-alueelle aiheutetun vahingon korvaamisesta olisi voimassa, mitä 20 b §:n 3 momentissa säädetään.

Tässä pykälässä tarkoitettu vuokralaisen hakemus käsitellään käräjäoikeudessa oikeudenkäymiskaaren 8 luvun säännösten mukaisesti. Pykälän 4 momentissa ehdotetaan selvyden vuoksi säädettäväksi, että tuomioistuimen on varattava vuokranantajalle tilaisuus tulla kuulluksi tässä pykälässä tarkoitettussa asiassa.

20 d §. Pykälä on uusi. Sen mukaan sopimusehto, jolla rajoitetaan vuokralaiselle 19, 20, 20 a tai 20 c §:n nojalla kuuluvia oikeuksia, olisi mitätön. Vuokralainen ei siis voisi vuokrasopimuksessa sitovasti luopua esimerkiksi oikeudestaan purkaa maanvuokrasopimus. Myöskään vuokralaisen konkurssipesälle 19 §:n mukaan kuuluvia oikeuksia ei voida sopimukseen otettavilla ehdoilla tehokkaasti rajoittaa.

Sopimusehdon mitättömyys olisi otettava tuomioistuimessa ja kuluttajariitalautakunnassa viran puolesta huomioon.

Lain 4 §:n 1 momentin johdosta vuokralaisen oikeutta purkaa tai irtisanoa sopimus ei voida sopimusteitse myöskään laajentaa siitä, mitä laissa säädetään, lain 4 ja 5 luvun mukaisia sopimuksia lukuun ottamatta.

21 §. Pykälässä säädetään niistä perusteista, joiden nojalla vuokranantaja on oikeutettu purkamaan vuokrasopimuksen. Pykälä koskee tontinvuokrasopimusta lukuun ottamatta kaikkia vuokrasopimustyyppisiä. Pykälän sisältö ehdotetaan ajanmukaistettavaksi.

Pykälän 1 momentin 1 kohta vastaa asiallisesti nykyistä 1 kohtaa.

Momentin 2 kohdassa säädetään purkuoikeudesta vuokralaisen laiminlyötyä vuokranmaksun lain tai vuokrasopimuksen mukaisessa ajassa. Jotta vuokranantaja voi tällä perusteella purkaa vuokrasopimuksen, vuokranantajan on ensin kehotettava vuokralaista täyttämään velvollisuutensa sekä asetettava tälle vähintään yhden kuukauden pituinen määräaika, jonka kuluessa vuokralaisen on joko maksettava vuokra tai asetettava hyväksyttävä vakuus sen maksamisesta. Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus vasta asetetun määräajan jälkeen, jos vuokra on edelleen maksamatta tai vakuus asettamatta.

Kohta vastaa asiallisesti voimassa olevaa lakia lukuun ottamatta sitä, että maksukehotuksen antamisesta alkavan maksuajan pituuden (nykyisin yksi kuukausi) sijasta laissa säädettäisiin vain siitä, että maksukehotuksessa asetettavan maksuajan on oltava vähintään yksi kuukausi.

Momentin 3 kohdassa säädetään purkuoikeudesta silloin, kun vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuuden taikka kun hän on käyttänyt vuokra-alueen tai siihen kuuluvaa omaisuutta maanvuokralain tai vuokrasopimuksen vastaisesti. Myöskään tällaisissa tapauksissa vuokranantaja ei ole välitöntä purkuoikeutta, vaan vuokralaiselle tulee ensin asettaa kohtuullinen määräaika, jonka kuluessa laiminlyönti tai menettely on korjattava. Purkuoikeus syntyy vasta, jos menettelyä tai laiminlyöntiä ei ole määräajassakaan korjattu. Tilanteiden moninaisuuden vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista säätää laissa kiinteää määräaika, jonka kuluessa toimenpide tulee toteuttaa. Määräaika tulee tapauskohtaisesti määrätä sellaiseksi, että vuokralaisella on laiminlyönnin laatu ja laajuus, korjaavat toimenpiteet sekä muut olosuhteet huomioon ottaen todellinen mahdollisuus korjata menettelynsä tai laiminlyöntinsä. Kohdassa säädetty purkuperuste vastaa asiallisesti voimassa olevaa lakia.

Kohdassa ei ehdoteta nimenomaisesti säädettäväksi siitä, missä ajassa vuokranantajan on esitettävä korjauskehotus vuokralaiselle.

Yleisistä sopimusoikeudellisista periaatteista kuitenkin seuraa, että vuokranantajan on vedottava vuokra-alueen kuntoa koskevaan puutteellisuuteen tai vuokrasopimuksen vastaiseen vuokra-alueen käyttöön kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi sen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Muussa tapauksessa hänen voidaan katsoa passiivisuudellaan hyväksyneen laiminlyönnin tai menettelyn.

Vuokralaisen velvollisuudesta pitää vuokra-alue ja sen viljelykset sekä vuokranantajan sillä olevat rakennukset ja muu omaisuus kunnossa säädetään yleisesti 10 §:n 1 momentissa. Vuokralaisen kunnossapitovelvollisuutta on voitu lisäksi täsmentää vuokrasopimuksessa. Esimerkiksi maatalousmaan vuokrassa on voitu sopia, että vuokralaisen on hoidettava vuokra-alueen siten, että se säilyy viljelykunnossa tai tukikelpoisena. Myös tällaisen erityisesti sovitun kunnossapitovelvollisuuden olennainen laiminlyönti voi oikeuttaa vuokrasopimuksen purkamiseen käsillä olevan lainkohdan nojalla.

Pykälän 2 momentissa säädetään kohtuusyistä, että vuokranantajan purkuoikeus raukeaa, jos vuokralainen on korjannut laiminlyöntinsä taikka lain tai vuokrasopimuksen vastaisen menettelynsä ennen kuin vuokranantaja on purkanut vuokrasopimuksen 1 momentissa tarkoitetulla perusteella. Vastava säännös sisältyy voimassa olevan 21 §:n 2 momenttiin.

Pykälän 3 momentissa säädetään purkuoikeuden raukeamisesta ajan kulumisen johdosta. Ehdotuksen mukaan purkuoikeus raukeaa, jos vuokranantaja ei ole purkanut vuokrasopimusta kohtuullisessa ajassa siitä, kun vuokranantaja on saanut tiedon vuokraoikeuden siirrosta tai vuokra-alueen tai sen osan hallinnan luovutuksesta, taikka 1 momentin 2 tai 3 kohdassa tarkoitetuissa tilanteissa siitä, kun vuokralaiselle asetettu kohtuullinen määräaika on päättynyt.

Voimassa olevan lain mukaan purkamisperusteeseen on vedottava kolmen kuukauden kuluessa uhalla, että purkuoikeus raukeaa. Ehdotuksen mukaan sääntelyä joustavoitetaan siten, että kolmen kuukauden määräaika korvataan ilmaisulla ”kohtuullinen aika”. Näin kulloinkin vallitsevat olosuhteet voidaan ottaa nykyistä paremmin huomioon. Muutoksen tarkoituksena ei ole, että vuok-

ranantajan purkuoikeutta tulisi vastaisuudessa purkuoikeuden raukeamisen uhalla käyttää nykyistä lyhyemmässä ajassa. Kohtuullinen aika ei näin ollen käytännössä voi olla nykyistä kolmea kuukautta lyhyempi.

Lisäksi kohtuullisen ajan laskemistapaa ehdotetaan muutettavaksi vuokranmaksun laiminlyöntitilanteiden osalta. Nykyinen kolmen kuukauden määräaika lasketaan siitä, kun vuokralainen on saanut maksukehotuksen tiedoksi. Ehdotuksen mukaan kohtuullinen aika lähtisi kulumaan näissä tilanteissa vasta, kun maksukehotuksessa vuokralaiselle asetettu määräaika on päättynyt.

Jos vuokranantaja on 1 momentin 2 tai 3 kohdassa tarkoitetun kehotuksen esittämisen jälkeen myöntänyt vuokralaiselle jatkoaikaa laiminlyönnin korjaamiseen, säännöksessä tarkoitettuna määräajan päättymishetkenä pidetään jatkoajan päättymishetkeä. Lisäajan myöntäminen ei siis voi johtaa purkuoikeuden menettämiseen.

Pykälän 4 momentissa säädetään vuokrasuhteen päättymisestä välittömästi purkamisen tapahduttua. Lisäksi momentissa säädetään vuokranantajan oikeudesta saada vuokralaiselta korvaus vahingosta, joka vuokranantajalle aiheutuu vuokrasuhteen ennakkoaikaisesta päättymisestä. Momentti vastaa asiallisesti voimassa olevaa lakia.

Yleisen sopimusoikeudellisen periaatteen mukaisesti vuokranantajalla on velvollisuus pyrkiä rajoittamaan vahinkoa esimerkiksi vuokraamalla alue uudelleen mahdollisimman pian.

23 §. Pykälä koskee vuokrasopimuksen irtisanomisessa noudatettavaa menettelyä. Pykälän sisältö ehdotetaan ajanmukaistettavaksi.

Pykälän 1 momentissa säädetään irtisanomisessa noudatettavasta menettelystä vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen. Vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle kirjallinen irtisanomisilmoitus, jossa mainitaan vuokrasuhteen päättymisajankohta. Oikeudesta ilmoittaa irtisanomisesta sähköisesti säädetään tietoyhteiskunnan palvelujen tarjoamisesta annetun lain (458/2002) 12 §:ssä.

Jos kyse on määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomisesta, irtisanomisilmoituksessa tulee mainita myös irtisanomisen peruste. Sen sijaan irtisanottaessa toistaiseksi voimas-

sa oleva sopimus tämä ei ole tarpeen, koska 22 §:n 2 momentin mukaan tällainen sopimus voidaan irtisanoa milloin tahansa. Irtisanomisilmoituksesta käy myös sellainen haaste, jossa vuokrasuhde vaaditaan päättymään.

Pykälän 2 momentissa säädetään irtisanomisessa noudatettavasta menettelystä vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen. Myös tällöin irtisanominen on toimitettava kirjallisesti. Määräaikaista vuokrasopimusta irtisanottaessa olisi mainittava myös irtisanomisen peruste. Irtisanottaessa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus vuokralainen ei sen sijaan ole velvollinen ilmoittamaan irtisanomisen perustetta. Kuten nykyisin, irtisanomisesta voidaan ilmoittaa paitsi vuokranantajalle itselleen myös sille, joka vuokranantajan lukuun perii vuokran, ei kuitenkaan rahalaitokselle.

Pykälän 3 momentissa säädetään irtisanomisen tiedoksiantamisesta.

On mahdollista, että vuokranantaja ei tiedä, kuka vuokralainen on. Tällaisia tapauksia silmällä pitäen 4 momentissa säädettäisiin, että irtisanomisilmoitus voidaan antaa vuokralaiselle tiedoksi julkaisemalla irtisanomisilmoitus virallisessa lehdessä. Jos vuokra-alueella on rakennus, irtisanomisesta tulee lisäksi toimittaa tiedonanto rakennukseen. Irtisanomisilmoituksen katsotaan tällöin tulleen vuokralaisen tietoon virallisen lehden ilmestymispäivänä.

Pykälän 5 momentin mukaan irtisanominen on tehoton, jollei sitä ole toimitettu pykälässä säädetyllä tavalla. Sopijapuolen ei siten tarvitse mitenkään reagoida irtisanomiseen, joka on toimitettu virheellisesti.

23 a §. Pykälä on uusi. Siinä säädetään vuokrasopimuksen purkamisessa noudatettavasta menettelystä.

Pykälän 1 momentin mukaan purkamisilmoitus on tehtävä kirjallisesti ja siinä on mainittava, mihin sopimuksen purkamisen perustuu. Purettaessa vuokrasopimus vuokrasuhde päättyy lähtökohtaisesti välittömästi toisen osapuolen saatua purkamisilmoituksen tiedoksi. Jos purkuperusteeseen vedonnut kuitenkin haluaa, että vuokrasuhde päättyy myöhemmin, purkamisilmoituksessa on mainittava lisäksi vuokrasuhteen päättymisajankohta. Purkamisilmoituksesta käy myös sel-

lainen haaste, jossa vuokrasuhde vaaditaan purettavaksi.

Pykälän 2 momentti sisältää viittaussäännöksen vuokrasopimuksen irtisanomista koskevan 23 §:n 3—5 momenttiin, joita olisi sovellettava soveltuvin osin vuokrasopimuksen purkamiseen.

24 §. Pykälä vastaa pääosin voimassa olevaa 24 §:ää. Termin ”purkaminen” käyttöönoton johdosta viittaus 21 §:n 1 momenttiin on poistettu. Lisäksi pykälän sanamuotoa ehdotetaan tarkistettavaksi, jotta siitä nykyistä selkeämmin ilmenee, että pykälässä säädettyä pidempää irtisanomisaikaa sovelletaan, kun sopimuksen mukainen vuokra-aika on yli kaksi vuotta.

51 §. Yleisperusteluissa mainituista syistä pykälän 2 momentti ehdotetaan kumottavaksi.

54 §. Pykälä koskee vuokranantajan oikeutta purkaa vuokrasopimus rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnin perusteella. Pykälän sisältö ehdotetaan ajanmukaistettavaksi.

Asuntoalueen vuokraa koskevissa sopimuksissa sovitaan varsin usein vuokralaisen rakentamisvelvollisuudesta ja sen laajuudesta sekä ajasta, jonka kuluessa velvollisuus on täytettävä. Jos vuokralainen laiminlyö velvollisuuden täyttämisen sovitussa ajassa, pykälän 1 momentin mukaan vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus. Sovittu aika kattaa paitsi alkuperäisessä vuokrasopimuksessa asetetun ajan myös vuokranantajan vuokralaiselle mahdollisesti antaman jatkoajan.

Toisin kuin voimassa olevassa laissa, pykälässä ei aseteta nimenomaista määräaikaa, jonka kuluessa sopimus on purettava, vaan purkuoikeus säilyy lähtökohtaisesti niin kauan, kun rakentamisvelvollisuuden laiminlyönti jatkuu.

Momenttiin ehdotetaan otettavaksi rajoitus, jonka mukaan vuokranantajalla ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnin johdosta, jos vuokralaisen laiminlyönti on vähäinen. Vähäisenä laiminlyöntiä voidaan pitää esimerkiksi silloin, kun rakennustyö on tosin jonkin verran myöhästynyt, mutta on ilmeistä, että rakennustyö tullaan saattamaan valmiiksi. Vastavasti vähäinen laiminlyönti saattaa olla ky-

seessä esimerkiksi silloin, kun rakennus on vain hieman sovittua pienempi.

Vähäistä suurempana laiminlyöntiä voidaan pitää esimerkiksi silloin, kun asianhaaroista voidaan päätellä, että keskeneräistä rakennustyötä ei tulla saattamaan päätökseen kohtuullisessa ajassa. Purkuoikeus voi olla käsillä myös esimerkiksi silloin, kun rakennus on tosin valmis, mutta on ilmeistä, ettei rakennusta voida käyttää sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

Vuokralaisen kannalta olisi kohtuutonta, jos vuokranantaja voisi purkaa sopimuksen vielä siinä vaiheessa, kun rakentaminen on tosin viivästynyt mutta rakentamisvelvollisuus on saatu lopulta täytettyä. Tämän vuoksi 2 momentissa säädetään, että vuokranantajan purkuoikeus raukeaa, jos vuokralainen on korjannut laiminlyöntinsä ennen kuin vuokranantaja on purkanut vuokrasopimuksen rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnin perusteella.

57 §. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että rakennetun viljelmän vuokraa koskevien sopimusten enimmäiskestoaikea pitenee 25 vuoteen. Muilta osin momentti vastaa asiallisesti voimassa olevaa lakia.

60 §. Pykälä ehdotetaan kumottavaksi, sillä se käy tarpeettomaksi 20 §:n 1 momentin 5 kohtaan ehdotetun purkamisperusteen vuoksi.

69 §. Pykälä ehdotetaan kumottavaksi. Pykälän jälkimmäisen virkkeen viittaus katselmusta koskeviin 6 luvun säännöksiin menettää merkityksensä, koska kyseiset säännökset ehdotetaan kumottaviksi. Muiltakin osin pykälä voidaan tarpeettomana kumota, koska ilman laissa olevaa säännöstäkin on selvää, että vuokrasopimuksen osapuolet voivat ottaa vuokrasopimukseen selvityksen vuokra-alueen kunnosta tai laatia siitä erillisen asiakirjan.

71 §. Pykälä vastaa muilta osin voimassa olevan pykälän 1 momenttia, mutta sopimusten enimmäiskestoaikea ehdotetaan pidennettäväksi 20 vuoteen. Nykyinen 2 momentti poistetaan, koska se käy 1 momenttiin ehdotetun muutoksen johdosta tarpeettomaksi.

74 §. Pykälä ehdotetaan kumottavaksi. Voimassa olevan pykälän sanamuoto vanhentuu sen johdosta, että maanvuokralaisissa

ehdotetaan käytettäväksi jatkossa termiä ”purkaminen” silloin, kun sopimus päättyy välittömästi sopimuksen päättämisen jälkeen. Pykälää ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi uudistaa terminologisesti, koska pykälä itsessään on tarpeeton. Mahdollisuus ottaa 5 luvun mukaiseen vuokrasopimukseen ehtoja muista kuin laissa mainituista sopimuksen purkamis- tai irtisanomisperusteista ilmenee näet jo 4 §:n 1 momentista.

78 §. Pykälä sisältää informatiiviset viittaussäännökset. Sen *1 momentissa* mainitaan mahdollisuudesta saattaa vuokrasopimusta koskeva riita soviteltavaksi yleiseen tuomioistuimeen. Pykälän *2 momentti* puolestaan sisältää viittauksen kuluttajariitalautakunnasta annettuun lakiin.

79—83 §. Pykälät ehdotetaan kumottaviksi yleisperusteluissa mainituista syistä.

84 §. Pykälän *1 momentti* vastaa asiallisesti voimassa olevaa 1 momenttia.

Pykälän *2 momentti* sisältää informatiivisen viittauksen kuluttajansuojalain (38/1978) 12 luvun 1 d §:ään. Kyseisen pykälän 1 momentin mukaan ennen riidan syntymistä tehdyn sopimuksen ehto, jonka mukaan elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välinen riita-asia on ratkaistava välimiesmenettelyssä, ei sido kuluttajaa.

Siirtymäsäännökset. Ehdotuksen mukaan uusia säännöksiä sovelletaan pääsääntöisesti myös lain voimaan tullessa voimassa oleviin maanvuokrasopimuksiin. Erityisesti sääntely, joka koskee vuokralaisen oikeutta purkaa vuokrasopimus vuokranantajan sopimusrikkomuksen johdosta, on nykyisin hyvin puutteellista. Vuokralaisen oikeusturvan kannalta ei voida pitää asianmukaisena, etteivät uudet säännökset koskisi ennen lain voimaantuloa tehtyjä sopimuksia ottaen erityisesti huomioon, että nämä sopimukset voivat olla voimassa vielä useita kymmeniä vuosia ehdotetun lain voimaantulon jälkeen.

Ainoastaan säännöksiä rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokraa koskevien sopimusten enimmäiskestosta ei ehdoteta sovellettavaksi ennen lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin. Tätä pidetään perusteltuna paitsi selkeyssyistä myös kiinteistötietojärjestelmän julkisen luotettavuuden turvaamiseksi. Jos ennen lain voimaantuloa tehdyssä sopimuksessa on nimittäin sovittu lain salli-

maa pitemmästä vuokra-ajasta, maanvuokralain 9 §:n 1 momentista seuraa, että vuokrasuhde päättyy sopimuksessa sovitusta poiketen sallitun pisimmän vuokra-ajan kuluttua. Myös kirjaamisviranomaisen kirjaa tällaisen oikeuden olemaan voimassa lain salliman enimmäisajan.

Jos osapuolet ehdotetun lain voimassa ollessa sopivat ennen lain voimaantuloa tehdyn vuokrasopimuksen vuokra-ajan pidentämisestä lain 9 §:n 2 momentissa tarkoitettuun tavoin, vuokrasuhteen enimmäiskestoon sovelletaan ehdotettua lakia. Tämä tarkoittaa käytännössä esimerkiksi sitä, että ennen lain voimaantuloa 10 vuodeksi tehdyn maatalousmaan vuokraa koskevan sopimuksen vuokra-aikaa voidaan ehdotetun lain voimassa ollessa pidentää enintään 10 vuodella.

Jos ennen ehdotetun lain voimaantuloa tehty vuokrasopimus uuden lain voimassa ollessa korvataan kokonaan uudella vuokrasopimuksella, on selvää, että uuteen vuokrasopimukseen sovelletaan kaikilta osin uutta lakia.

1.2 Perintökaari

1 §. Perintökaaren (40/1965) 25 luvun 1 b §:n 4 momentissa säädetään, että maanvuokralain 71 §:ssä säädetyn maatalousmaan vuokra-ajan enimmäiskeston estämättä viljelyjärjestelyjä koskeva sopimus voidaan tehdä enintään 15 vuodeksi. Koska maatalousmaan vuokraa koskevien sopimusten enimmäiskestoaikaa ehdotetaan pidennettäväksi 20 vuoteen, perintökaaren mainittu momentti käy tarpeettomaksi, minkä vuoksi se ehdotetaan kumottavaksi.

2 §. Pykälän *1 momentti* sisältää tavanomaisen voimaantulosäännöksen.

Pykälän *2 momentti* sisältää siirtymäsäännöksen. Jos viljelyjärjestelyjä koskeva sopimus on tehty ennen ehdotetun lain voimaantuloa, sopimukseen sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Jos ennen ehdotetun lain voimaantuloa tehtyä viljelyjärjestelyjä koskevaa sopimusta pidennetään ehdotetun lain voimassa ollessa, vuokrasuhteen enimmäiskestoon sovelletaan kuitenkin ehdotettua lakia. Vastaava siirtymäsäännös sisältyy 1. lakiehdotukseen.

2 Voimaantulo

Lakien ehdotetaan tulevan voimaan mahdollisimman pian niiden hyväksymisen ja vahvistamisen jälkeen.

3 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Esityksen 1. lakiehdotukseen sisältyvän siirtymäsäännöksen mukaan uusia säännöksiä sovellettaisiin pääsäännön mukaan myös lain voimaan tullessa voimassa oleviin maanvuokrasopimuksiin, eli ehdotettu laki vaikuttaisi osin taannehtivasti voimassa oleviin sopimussuhteisiin. Tämän vuoksi ehdotusta on arvioitava perustuslain omaisuuden suojaa koskevan 15 §:n kannalta.

Perustuslakivaliokunta on vakiintuneesti katsonut, että tavallisella lailla voidaan selvittää ja täydentää oikeussuhteita myös voimassa oleviin sopimussuhteisiin ulottuvien vaikutuksien, kunhan aineelliseen oikeuteen ei tuoda olennaisesti uutta sisältöä (esim. PeVL 28/1994 vp). Ehdotuksen mukaan maanvuokralakiin lisättäisiin säännös, joka koskee vuokralaisen oikeutta purkaa maanvuokrasopimus vuokranantajan olennaisen sopimusrikkomuksen perusteella. Säännöstä sovellettaisiin myös ennen lain voimaantuloa tehtyi-

hin sopimuksiin. Vaikka sääntely on sinänsä uutta, se ei tuo olennaisesti uutta sisältöä aineelliseen oikeuteen, sillä oikeuskirjallisuudessa on vakiintuneesti katsottu, että vuokralaisella on jo nykyisin oikeus purkaa maanvuokrasopimus vuokranantajan olennaisen sopimusrikkomuksen perusteella. Ehdotetulla sääntelyllä lähinnä selvennetään oikeustilaa ja siten parannetaan sopimusosapuolten oikeusturvaa.

Ehdotuksen mukaan maanvuokralakiin lisättäisiin myös säännös, jonka mukaan tuomioistuin voi oikeuttaa vuokralaisen irtisanomaan määräaikaisen vuokrasopimuksen tai siirtämään sen toiselle. Edellytyksenä kuitenkin olisi muun muassa se, että vuokrasuhteen jatkuminen sovitun määräajan loppuun olisi vuokralaiselle ilmeisen kohtuutonta. Perustuslakivaliokunta on vakiintuneesti katsonut, etteivät kohtuuttomat ehdot nauti perustuslainsuojaa (PeVL 27/2004 vp, PeVL 5/2002 vp, PeVL 3/1982 vp ja PeVL 10/1973 vp). Ehdotus ei vaadi tältäkkään osin poikkeuksellista säätämisyjärjestystä.

Lait voidaan säätää tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

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 säädettyllä 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 vastasaatavaltaan, 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 säädetyn perusteella. Vuokranantajalla ei kuitenkaan 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 täyttämistä, vaikka se ei olisi ottanut vastatakseen niiden täyttämistä.

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 sopimuk-

sen 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 kustannuksella. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole korjausoikeutta, jos puutteellisuus johtuu vuokra-alueella olevan rakennuksen keskeneräisyydestä tai viranomaisen on kieltänyt vuokra-alueen tai siihen kuuluvan omaisuuden käyttämisen. Vuokralainen 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 kestoaika 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 koh-

dassa tarkoitettusta 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 hallintajakanaan vuokra-alueelle aiheuttamansa vahingon.

20 c §

Jos vuokralaisena on luonnollinen henkilö tai kuolinpesä eikä vuokralainen saa ilman vuokranantajan suostumusta siirtää vuokraoikeutta toiselle, tuomioistuimien voi hakemuksesta oikeuttaa vuokralaisen irtisanomaan määräaikaisen vuokrasopimuksen tai siirtämään sen toiselle, jos:

1) vuokralaisen mahdollisuus käyttää vuokra-aluetta 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 sovitun määräjän loppuun olisi vuokralaisen kannalta ilmeisen kohtuutonta.

Vuokranantajalla on oikeus saada vuokralaiselta kohtuullinen korvaus vahingosta, joka vuokranantajalle aiheutuu sopimuksen ennaikaisesta 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-aluetta 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 tarkoitetulla 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 tarkoitetusta 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 ennaikaisesta 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 lehdesä. 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 irtisanomisesta 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 sovituksessa 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 tarkoitettulla 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 saattaa tuomioistuimessa sovittelavaksi 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 väliin sopimukseen sisältyvän välimiesmenettelyä koskevan ehdon sitovuudesta säädetään kuluttajansuojalain 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 sovietaan pidennettäväksi tämän lain tultua voimaan, vuokrasuhteen enimmäiskesto sovelletaan kuitenkin tätä lakia.

2.

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 enimmäiskesto sovelletaan kuitenkin tätä lakia.

Helsingissä 17 päivänä syyskuuta 2010

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Oikeusministeri *Tuija Brax*

1.

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:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

4 §
 Vuokrasopimusta alkoon irtisanottako muulla perusteella kuin mistä tässä laissa säädetään, ja olkoon muu sopimusehto, paitsi milloin on kysymys 5 luvussa tarkoitettusta vuokrasta, mitätön. Mitätön on myös sopimukseen otettu määräys, ettei vuokraoikeuden vakuudeksi saa hakea *kiinnitystä* tai tontinvuokrasopimusta rekisteröidä taikka ettei vuokramiehellä ole oikeutta kuitata vuokramaksua vuokrasuhteesta johtuvalla vastasatavallaan.

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 vastasatavallaan, on myös mitätön.

19 §
 Kun vuokramiehen omaisuus on luovutettu konkurssiin ja vuokraoikeus on sellainen, ettei sitä saa vuokranantajan luvatta toiselle siirtää, on vuokranantajalla oikeus vaatia riittävä vakuus vuokraehtojen täyttämistä. Jollei vakuutta aseteta kuukauden kuluessa vaatimuksen tiedoksiantamisesta, on vuokranantajalla oikeus irtisanoa vuokrasopimus.

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 vuokraoi-

Irtisanomisoikeus on kuitenkin rauennut, jos vakuus asetetaan myöhemmin, mutta ennen kuin irtisanominen on toimitettu.

keutta 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 säädetyn perusteella. Vuokranantajalla ei kuitenkaan 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 täyttämistä, vaikka se ei olisi ottanut vastatakseen niiden täyttämistä.

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 käyttö-tarkoitukseen, 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 tarkoite-

tuissa 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 kustannuksella. 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 kestoaja 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 momen-

tin 2—5 kohdassa tarkoitettu vuokra-alueita koskeva puutteellisuus estää tai haittaa vuokra-alueen käyttämistä. Jos kyse on vuokra-alueita 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, tuomioistuimien 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 sovitun määräjän loppuun olisi vuokralaisen kannalta ilmeisen kohtuutonta.

Vuokranantajalla on oikeus saada vuokralaiselta kohtuullinen korvaus vahingosta, joka vuokranantajalle aiheutuu sopimuksen ennaikaisesta 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, sen lisäksi, mitä muualla tässä laissa on säädetty, irtisanoa vuokrasopimuksen tontinvuokrasopimusta lukuunottamatta seuraavilla perusteilla:

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

2) kun vuokramies on laiminlyönyt vuokramaksun määräaikaisen suorittamisen eikä saatuaan siihen kehotuksen täytä maksuvelvollisuuttaan viimeistään kuukauden kuluessa kehotuksesta tai samassa ajassa aseta hyväksyttävää vakuutta; tai

3) kun vuokramies on olennaisesti laiminlyönyt vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuuden tahi kun hän on *tämän lain tai vuokrasopimuksen vastaisesti* käyttänyt vuokra-alueita tai siihen kuuluvaa omaisuutta eikä siihen kehotuksen saatuaan ole laiminlyöntiään tai menettelyään *korjannut* hänelle asetetussa kohtuullisessa määräajassa.

Jos vuokramies, ennen kuin vuokranantaja on 1 momentissa tarkoitetuilla perusteilla irtisanonut vuokrasopimuksen, on korjannut laiminlyöntinsä tahi lain tai vuokrasopimuksen vastaisen menettelynsä taikka jos vuokranantaja ei ole sanonut vuokrasopimusta irti kolmen kuukauden kuluessa 1 momentin 1 kohdassa tarkoiteta irtisanomisperusteesta tiedon saatuaan tai 2 kohdassa tarkoitettua kehotuksen tiedoksi annetun tahi 3 kohdassa tarkoitettua määräjän päättymisestä, raukeaa hänen tarkoitettu irtisanomisoikeutensa.

Kun vuokrasopimus edellä sanotulla perusteella on irtisanottu, päättyy vuokrasuhde välittömästi irtisanomisen tapahduttua ja on vuokranantajalla oikeus saada vuokrasuhteen

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 koh-

ennenaikaisesta lakkaamisesta hänelle aiheutuneesta vahingosta korvaus vuokramieheltä.

dassa 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 §

Vuokrasopimuksen irtisanominen on toimitettava, jollei siitä saada kirjallista tunnustusta, todistajien läsnä ollessa tai muutoin todistettavasti ja samalla on ilmoitettava se ajankohta, jolloin vuokrasuhde on tarkoitettu päättyväksi. Sille, jolle irtisanominen on toimitettu, on irtisanomisesta annettava kirjallinen todistus, jos tämä sitä pyytää.

Milloin sitä, jolle irtisanominen on toimitettava, ei tavata asunnostaan eikä, jos hän harjoittaa asuinpaikkakunnallaan liikettä, liikkeen aukioloaikana sieltäkään, annetakoon jäljennös irtisanomisesta hänen kotivälleen taikka sille, joka hänen poissa ollessaan hoitaa liikettä, mikäli heitä on tavattavissa. Kun näin on menetelty, on irtisanominen lähetettävä sille, jolle se on toimitettava, postitse kirjattuna kirjeessä hänen tavallisella osoitteellaan; ja katsotaan irtisanominen toimitetuksi, kun kirje on annettu postin kuljetettavaksi.

Jollei sillä, jolle irtisanominen on toimitettava, ole tunnettua asuinpaikkaa Suomessa, eikä myöskään tiedetä asiamiestä, jolla on oikeus hänen puolestaan ottaa irtisanominen vastaan, saadaan irtisanominen toimittaa julkaisemalla se virallisessa lehdessä.

Kun joku on saanut tehtäväkseen vuokranantajan puolesta kantaa vuokran, saadaan irtisanominen toimittaa hänellekin, ei kuitenkaan rahalaitokselle.

Haaste, jossa vaaditaan vuokrasuhdetta päättymään, niin myös hakemus vuokramiehen häätämisestä käy irtisanomisesta, kun haaste tai hakemus on annettu tiedoksi siitä säädetyllä tavalla.

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 soveltuvien osin, mitä irtisanomisesta 23 §:n 3–5 momentissa säädetään.

24 §

Kun vuokrasopimus muulla kuin 21 §:n 1 momentissa sanotulla perusteella on irtisanottu, päättyy vuokrasuhde, jollei muuta ole säädetty tai sovittu, milloin vuokra-aika on kahta vuotta pitempi, kolmen kuukauden kuluttua irtisanomista lähinnä seuranneen kalenterikuukauden alusta sekä muussa tapauksessa ja milloin sopimus on voimassa toistaiseksi, kahden viikon kuluttua irtisanomisesta.

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.

51 §

Milloin 52 §:n 2 momentissa tarkoitettu vuokrattava alue sijaitsee asemakaava-alueella, tulee sen olla asemakaavan mukainen asuntotontti.

(kumotaan)

54 §

Milloin vuokrasopimuksessa on sovittu vuokramiehen rakentamisvelvollisuuden laajuudesta ja sen täyttämisaajasta, mutta vuokramies ei ole määrättyssä ajassa täyttänyt velvollisuuttaan, saa vuokranantaja kuukauden kuluessa sanotun ajan päättymisestä irtisanoa vuokrasopimuksen.

54 §

Jos vuokrasopimuksessa on sovittu vuokralaisen rakentamisvelvollisuuden laajuudesta ja sen täyttämisaajasta, 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 tarkoitettulla perusteella

purkanut vuokrasopimuksen.

57 §

Viljelmä, jolla on maatalouden harjoittamiseen tarvittavat asuin- ja talousrakennukset voidaan määrääjäksi, enintään viideksitoista vuodeksi, antaa vuokralle pääasiallisesti maatalouden harjoittamiseen käytettäväksi. Tällaisen rakennetun viljelmän vuokraan on tämän luvun säännösten lisäksi sovellettava 1, 6 ja 7 luvun säännöksiä.

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.

60 §

Jos vuokranantaja, joka on vuokrakirjassa sitoutunut rakentamaan tai korjaamaan rakennuksen taikka muutoin saattamaan vuokra-alueen määrättyyn kuntoon, laiminlyö hänelle kuuluvan työn suorittamisen kohtuullisessa ajassa, eikä laiminlyönnin vuokramiehelle aiheuttama haitta ole vähäinen, on vuokramiehellä oikeus irtisanoa vuokrasopimus ja saada korvaus myös hänelle vuokrasuhteen sovittua aikaisemman päättymisen johdosta aiheutuneesta vahingosta. Siltä ajalta jolloin viljelmä vuokranantajan laiminlyönnin vuoksi on puutteellisessa kunnossa, vuokramiehellä on oikeus saada vuokramaksu asianmukaisesti alennetuksi.

(kumotaan)

69 §

Vuokra-alueen kunnan toteamiseksi asianosaiset voivat ottaa vuokrakirjaan selvityksen tai laatia siitä erillisen allekirjoittamansa sopimuskirjan. Katselmuksesta säädetään 6 luvussa.

(kumotaan)

71 §

Maatalousmaa, jolta maatalouden harjoittamiseen tarvittavat maatalous- ja asuinrakennukset kokonaan puuttuvat tai ovat tähän tarkoitukseen riittämättömät, voidaan antaa vuokralle pääasiallisesti maataloudellista käyttöä varten määrääjäksi, enintään kymmeneksi vuodeksi. Tällaisen maatalousmaan vuokrasta on muutoin soveltuvien osin voimassa, mitä edellä tässä luvussa on säädetty.

Oulun ja Lapin läänissä oleva luonnonniit-

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 soveltuvien osin voimassa, mitä tässä luvussa säädetään.

ty, jota sen vesiperäisyyden tai tulvalle alttiin sijainnin vuoksi voidaan käyttää pääasiallisesti vain heinän tuotantoon tai laitumeksi, saadaan 1 momentin säännöksestä poiketen, vuokrata enintään kahdeksikymmeneksivii-deksi vuodeksi.

74 §

*Vuokrasopimuksessa, joka on tehty määrä-
ajaksi, voi asianosainen pidättää itselleen oi-
keuden sanoa sopimus irti muullakin kuin
tässä laissa säädetyllä perusteella.*

(kumotaan)

78 §

*Jos asianosaisten kesken on ilmaantunut
erimielisyyttä vuokrasuhteesta johtuvassa asi-
assa, toimittaa asutuslautakunta heidän yhtei-
sestä pyynnöstään sovittelun. Jos sovinto saa-
daan aikaan, on asutuslautakunnan laadittava
sovintokirja, joka asianosaisten on allekirjoi-
tettava. Asutuslautakunnan on sovintokirjaan
lisäksi merkittävä, että se on tässä lainkoh-
dassa tarkoitettu sovintokirja.*

78 §

*Vuokrasopimusta koskeva riita voidaan
saattaa tuomioistuimessa soviteltavaksi siten
kuin riita-asioiden sovittelusta yleisissä tuo-
mioistuimissa annetussa laissa (663/2005)
säädetään.*

*Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välistä
sopimusta koskevan erimielisyyden saattami-
sesta kuluttajariitalautakunnan käsiteltäväksi
säädetään kuluttajariitalautakunnasta anne-
tussa laissa (8/2007).*

79 §

*Edellä 78 §:ssä tarkoitettun sovinnon täy-
täntöönpanosta on voimassa, mitä välitystuo-
mion täytäntöönpanosta on säädetty.*

(kumotaan)

80 §

*Milloin jompikumpi asianosaisista tai tuo-
mioistuimissa, jossa on vireillä vuokrasuhteesta
johtunut riita, sitä pyytää, on asutuslautakun-
nan toimitettava katselmus vuokra-alueen
kunnan toteamiseksi, sillä olevien rakennus-
ten, laitteiden ja laitosten arvon määrämi-
seksi ja muiden sellaisten vuokrasuhdetta
koskevien seikkojen selvittämiseksi. Katsel-
muksen toimittavat lautakunnan puheenjohta-
ja ja kaksi jäsentä ja on siitä laadittava lau-
takunnan pöytäkirjaan otettava lausunto.*

(kumotaan)

Voimassa oleva laki

81 §

*Edellä 78 §:ssä tarkoitettu asia on asianosaisten ja 80 §:ssä tarkoitettu jommankumman asianosaisen tai tuomioistuimen ilmoitusta otettava asutuslautakunnassa, käsiteltäväksi niin pian kuin mahdollista ja vuodenai-
ka, asian laatu huomioon ottaen, on sopiva.*

(kumotaan)

Asutuslautakunnan puheenjohtajan on määrättävä asian käsittelypaikka ja -aika sekä annettava siitä asianosaisille tieto vähintään neljätoista päivää ennen käsittelypäivää postin kuljetettavaksi annetulla kirjatulla kirjeellä tai muulla todisteellisella tavalla.

82 §

Joka ei tyydy asutuslautakunnan toimittamansa katselmuksen perusteella laatimaan lausuntoon sellaisesta vuokrasuhdetta koskevasta seikasta, jonka varassa hänen oikeutensa on, tai katselmuksen perusteella laadittuun arviointiin, voi saattaa asian tuomioistuimen tutkittavaksi. Tällainen kanne on pantava viireille kuudenkymmenen päivän kuluessa katselmuksen päättymisestä.

(kumotaan)

83 §

Asutuslautakunnan puheenjohtajan ja jäsenten palkkioista ja päivärahoista sekä matkakustannusten korvauksista edellä sanotuisa tehtävissä samoin kuin asutuslautakunnan toimituskirjain lunastusmaksuista on voimassa, mitä niistä on erikseen säädetty.

(kumotaan)

Milloin asutuslautakunta on toimittanut katselmuksen tuomioistuimen pyynnöstä, on siitä aiheutuvat päivärahat ja matkakustannukset korvattava asutuslautakunnan puheenjohtajalle ja jäsenille. Siitä, kenen ne on korvattava, on erikseen säädetty.

Lautakunnan päivärahat ja matkakustannukset 78 ja 80 §:ssä tarkoitetuissa asioissa muissa kuin tämän pykälän 2 momentissa mainituissa tapauksissa on asianosaisten puoleksi kummankin suoritettava, mutta jos asianosasen todetaan aiheettomasti pyytäneen katselmuksen pitämistä tai syyllistyneen laiminlyöntiin vuokrasuhteesta johtuvien velvollisuuksiensa täyttämiseksi, voidaan hänet velvoittaa suorittamaan yksin sanotut kustannukset.

Lautakunnan tulee asian käsiteltävään

määrätä, kenen on suoritettava 3 momentissa tarkoitettut kustannukset sekä niiden määrä. Muutosta tähän määräykseen, jollei vuokrasuhteesta aiheutunutta riitaisuutta ole tuomioistuimessa vireillä, voidaan hakea asutuslaitoksesta niin kuin muutoksenhausta asutuslaitoksesta päätökseen on säädetty.

84 §

Vuokrakirjassa voidaan sopia, että vuokrasopimuksesta johtuvat erimielisyydet on välimiesten ratkaistava niin kuin välimiesmenettelystä 4 päivänä helmikuuta 1928 annetussa laissa (46/28) on säädetty.

Asiaa josta on voimassa välityssopimus, ei asutuslaitoksesta saa ottaa soviteltavakseen.

84 §

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

Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan väliin sopimukseen sisältyvän välimiesmenettelyä koskevan ehdon sitovuudesta säädetään kuluttajansuojalain 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 sovitetaan pidennettäväksi tämän lain tultua voimaan, vuokrasuhteen enimmäiskesto sovelletaan kuitenkin tätä lakia.