**Maanvuokralain muutokset voimaan 1.2.2011**

Laki maanvuokralain muuttamisesta ja laki perintökaaren 25 luvun 1 b §:n 4 momentin kumoamisesta tulivat voimaan 1.2.2011.

Maanvuokralakiin tehtyjä keskeisiä muutoksia käydään seuraavassa tarkemmin läpi. Maanvuokralain muutosta koskevasta hallituksen esityksestä (HE 145/2010 vp) ilmenevät muutosten yksityiskohtaiset perustelut, joihin tässä muistiossa myös keskeisesti ja monilta osin viitataan.

1. Rakennetun viljelmän ja maatalousmaan enimmäisvuokra-aikojen
pidentäminen sekä sopimusvapauden laajentaminen

Maanvuokralain 4 luvussa on säädetty rakennetun viljelmän sekä maatalousmaan vuokrasta. Rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokraa koskevia enimmäisvuokra-aikoja on pidennetty siten, että jatkossa rakennetun viljelmän enimmäisvuokra-aika voi olla 25 vuotta ja maatalousmaan vuokra-aika enintään 20 vuotta (57 § ja 71 §).

Hallituksen esityksen (HE) mukaan muutoksella laajennetaan sopimusvapautta ja parannetaan siten vuokralaisten mahdollisuuksia pitkäjänteisempään elinkeinonharjoittamiseen. Tarkoituksena on myös huolehtia siitä, ettei maanvuokralakiin sisälly tarpeettomia esteitä tiettyjen maataloustukien myöntämiselle (HE s. 4).

Maanvuokralain 4 luvun mukaisissa vuokrasopimuksissa sopimusvapautta on laajennettu myös siten, että sopimuksen päättämisperusteista voidaan sopia vastaavasti kuin lain 5 luvun mukaisissa vuokrasopimuksissa. Lain 4 luvun mukaisissa maanvuokrasopimuksissa voidaan siten sopia, että sopimuksen osapuoli saa irtisanoa tai purkaa sopimuksen muullakin kuin maanvuokralaissa säädetyllä perusteella.

Maanvuokralain 4 §:n 1 momentti

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

Hallituksen esityksessä on säännöksen perusteluissa todettu, että jos sopimukseen otetun purkamis- tai irtisanomisehdon soveltamisen katsotaan olevan maanvuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta, ehtoa voidaan sovitella tai jättää se huomioon ottamatta maanvuokralain 4 §:n 2 momentin perusteella.

Lain 4 §:n 1 momenttia on muutettu myös siten, että vuokralaisen oikeus kuitata vuokraa vuokranantajalta olevalla vastasaatavallaan ei enää rajoitu vuokrasuhteesta johtuviin saataviin vaan kyseeseen tulevat kaikki keskenään kuittauskelpoiset saatavat.

1. Vuokralaisen konkurssi

Maanvuokralain 19 §:ssä säädetään vuokralaisen konkurssista ja sen sisältö on uudistettu kokonaisuudessaan.

Maanvuokralain 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 täyttämisestä. Jos vuokraoikeutta ei saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää toiselle, edellytyksenä on lisäksi, ettei vuokralainen ole mainitussa määräajassa asettanut näiden velvollisuuksien täyttämisestä vakuutta. Jos vuokralainen asettaa vakuuden vasta määräajan jälkeen, mutta ennen kuin on saanut purkamisilmoituksen tiedoksi, oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ei kuitenkaan ole.

Vuokralaisen omaisuuden luovuttaminen konkurssiin ei estä vuokrasopimuksen irtisanomista eikä purkamista muualla tässä laissa säädetyin perustein. Vuokranantajalla ei 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 täyttämisestä, vaikka se ei olisi ottanut vastatakseen niiden täyttämisestä.

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

Uudistetun 19 §:n 1 momentissa säädetään vuokranantajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus. Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus, jos vuokralaisen omaisuus on luovutettu konkurssiin eikä konkurssipesä ole vuokranantajan asettamassa vähintään yhden kuukauden määräajassa ilmoittanut ottavansa vastatakseen konkurssin alkamisen jälkeen aiheutuvien velvollisuuksien täyttämisestä. Jos kysymys on siirtokelvottomasta vuokraoikeudesta, purkuoikeuden edellytyksenä on lisäksi, ettei vuokralainen ole mainitussa määräajassa asettanut näiden velvollisuuksien täyttämisestä vakuutta.

Vuokranantajan tulee ennen kuin hän voi purkaa sopimuksen, tiedustella näin ollen konkurssipesältä ottaako pesä vastatakseen vuokralaiselle kuuluvista velvoitteista. Siirtokelvottomien sopimusten osalta vuokranantajan on lisäksi tiedusteltava vuokralaiselta asettaako hän vakuuden velvoitteiden täyttämiseksi. Ellei vastausta anneta asetetussa määräajassa (väh. 1kk) tai mikäli se on kielteinen, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus. Vuokranantaja menettää kuitenkin purkamisoikeutensa, jos vuokralainen siirtokelvottoman sopimuksen osalta asettaa vakuuden määräajan jälkeen mutta kuitenkin ennen kuin hän on saanut purkamisilmoituksen tiedoksi.

Vuokranantajalla ei ole oikeutta konkurssin alkamisen jälkeen purkaa sopimusta sen johdosta, että vuokraa on maksamatta konkurssin alkamista edeltäneeltä ajalta (19 § 2 mom.). Vuokranantajan tulee valvoa nämä vuokrasaatavansa ym. vuokralaisen konkurssissa. Vuokralaisen konkurssi ei sen sijaan estä vuokrasopimuksen irtisanomista eikä purkamista muualla maanvuokralaissa säädetyin perustein.

Pykälän 3 momentin mukaan jos konkurssipesä käyttää vuokra-aluetta, se on tämän ajan vastuussa vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämisestä, vaikka se ei olisi ottanut vastatakseen niiden täyttämisestä. Vuokra-alueen käyttönä pidetään hallituksen esityksen mukaan esimerkiksi sitä, että konkurssipesä jatkaa liiketoimintaa teollisuuskiinteistöllä tai säilyttää pesään kuuluvaa omaisuutta vuokra-alueella.

Lakivaliokunta on mietinnössään (LaVM 26/2010 vp – HE 145/2010) todennut, että 19 §:n 3 momentissa tarkoitettuna vuokra-alueen käyttönä voidaan yleensä pitää myös esimerkiksi sitä, että konkurssipesään kuuluva rakennus, rakennelma tai laitos sijaitsee vuokra-alueella. Tällaisessa tilanteessa konkurssipesän vastuu vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämisestä ei siis välttämättä edellytä vuokra-alueen aktiivista käyttämistä, vaan vastuun perusteeksi riittää, että konkurssipesä tosiasiallisesti saa hyötyä siitä, että konkurssipesään kuuluvaa rakennusta varten tarvittava maa-alue on konkurssipesän hallinnassa. Konkurssipesän vastuu vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämisestä voi tällöin päättyä esimerkiksi silloin, kun konkurssipesä on siirtänyt vuokraoikeuden tai kun vuokra-alueella sijaitseva rakennus, rakennelma tai laitos on siirretty pois tai purettu.

Jos vuokrasopimus puretaan 1 momentissa mainitulla perusteella, vuokranantajalla on oikeus saada korvaus hänelle aiheutuneesta vahingosta. Korvattavaa vahinkoa voivat olla esimerkiksi saamatta jääneet vuokrat sekä alueen uudelleen vuokraamisesta aiheutuvat kustannukset.

1. Vuokrasopimuksen päättämistä koskevaa terminologia on selkeytetty

Maanvuokralaissa olevaa sopimuksen päättämistä koskevaa terminologiaa on selkeytetty aikaisemmasta. Terminologia on selkeytetty vastaamaan muuta sopimusoikeudellista lainsäädäntöä.

Maanvuokralaissa käytetään termiä ”purkaminen” silloin kun vuokrasuhde päättyy välittömästi sopimuksen päättämisen jälkeen, ja muutoin termiä ”irtisanominen”.

1. Vuokralaisen oikeus purkaa maanvuokrasopimus

Maanvuokralakiin on lisätty uudet kattavat säännökset vuokralaisen oikeudesta purkaa vuokrasopimus vuokranantajan sopimusrikkomuksen perusteella.

Maanvuokralakiin ei ole aiemmin sisältynyt vuokralaisen purkuoikeutta koskevia säännöksiä vaan ko. tilanteissa on oltu monelta osin yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden varassa.

4.1 Maanvuokralain 20 §:n mukaiset vuokralaisen purkuperusteet

Vuokralaisen purkuperusteista on säädetty maanvuokralain 20 §:ssä. Vuokralaisella voi olla oikeus purkaa maanvuokrasopimus esimerkiksi silloin, jos vuokranantaja laiminlyö vuokra-alueen luovuttamisen vuokralaiselle sovittuna ajankohtana tai jos vuokra-alue ei luovutushetkellä ole sopimuksenmukaisessa kunnossa.

Jotta vuokranantaja ei syyllisty sopimusrikkomukseen, vuokranantajan tulee sopimusta valmisteltaessa kiinnittää ensinnäkin huomiota siihen, että vuokra-alueen hallinta pystytään luovuttamaan vuokralaiselle sovittuna ajankohtana. Vuokranantajan tulee vuokrausta valmisteltaessa myös selvittää (selonottovelvollisuus) sellaiset viranomaisten päätökset ja määräykset, jotka voivat estää tai vaikeuttaa vuokra-alueen käyttämistä sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, sekä kertoa näistä vuokralaiselle (tiedonantovelvollisuus).

Jos kysymys on rakentamista varten luovutettavasta alueesta, vuokranantajan edun mukaista on varmistua siitä, että vuokralainen on tietoinen voimassa olevasta kaavasta ja kaavamääräyksistä sekä muista alueen rakentamista koskevista voimassa olevista määräyksistä kuten esim. rakennusjärjestyksestä sekä mahdollisesti rakentamistapaohjeista. Vuokra-alueen kunnon tulee myös vastata sitä mitä siitä on sovittu. Jos kunnosta ei ole sovittu, säännös lähtee siitä, että vuokra-alueen kunnon tulee vastata sitä, mitä siltä kohtuudella voidaan vaatia ottaen huomioon alueen käyttötarkoitus ja sopimuksen ehdot sekä myös muut olosuhteet.

Maanvuokralain 20 §:n mukaan vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos:

1) vuokranantaja **ei luovuta** vuokra-aluetta vuokralaiselle **sovittuna ajankohtana**;

2) **sopimusta tehtäessä voimassa ollut viranomaisen päätös tai määräys estää tai vaikeuttaa vuokra-alueen käyttämistä** sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen **eikä** **vuokranantaja ole ilmoittanut** tästä vuokralaiselle **eikä vuokralainen ole** muutoinkaan tästä **tiennyt**;

3) vuokra-alue **ei** luovutushetkellä **ole sopimuksen mukaisessa kunnossa**;

4) vuokra-alue, jonka kunnosta ei ole sovittu, ei luovutushetkellä ole **sellaisessa kunnossa, jota vuokralainen vuokra-alueen käyttötarkoitus, sopimuksen ehdot ja muut olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia**; taikka

5) **vuokranantaja, joka on sitoutunut** saattamaan vuokra-alueen määrättyyn kuntoon tai pitämään sen määrätyssä 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 viranomainen 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 kestoaika ja muut olosuhteet.

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

1) Vuokra-aluetta ei luovuteta sovittuna ajankohtana

Vuokralaisen tulee saada vuokra-alue käyttöönsä sovittuna ajankohtana. Jos vuokranantaja ei luovuta vuokra-aluetta vuokralaiselle sovittuna ajankohtana, vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus.

Hallituksen esityksessä on todettu, että sopimuksen kestoajalla on purkamisen perusteena olevan seikan olennaisuutta arvioitaessa merkitystä erityisesti silloin, kun vuokra-aika on selvästi tavanomaista lyhyempi. Jos sopimus on tehty esimerkiksi vain muutaman viikon tai muutaman kuukauden ajaksi, voi sinänsä melko lyhytkin viivästys vuokra-alueen luovutuksessa vaarantaa koko sopimuksen tarkoituksen toteutumisen, jolloin viivästystä voidaan usein pitää vuokralaisen kannalta olennaisena

2) Viranomaisen päätös tai määräys estää tai vaikeuttaa vuokra-alueen käyttämistä

Jos 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, on vuokralaisella oikeus purkaa vuokrasopimus.

Hallituksen esityksen mukaan säännös koskee sellaisia viranomaisen päätöksiä tai määräyksiä, jotka liittyvät läheisesti maanvuokraukseen, kuten rakennuskiellot tai kaavamääräykset. Säännöksen perusteluissa on selvyyden vuoksi todettu, että päätöksillä ja määräyksillä ei säännöksessä tarkoiteta vuokra-alueella harjoitettavaan toimintaan liittyviä päätöksiä ja määräyksiä, kuten ympäristölupia.

Vuokranantajalla on näin ollen selonottovelvollisuus em. vuokra-alueen käyttöä koskevista viranomaisten päätöksistä ja määräyksistä sekä tiedonantovelvollisuus näistä vuokralaiselle. Jos tiedonantovelvollisuus on laiminlyöty mutta vuokralainen on kuitenkin tosiasiassa ollut tietoinen viranomaisen määräyksestä tai päätöksestä, ei purkuoikeutta laiminlyönnistä huolimatta ole.

Sitä, onko vuokra-alueen käyttömahdollisuus ko. kohdassa tarkoitetuin tavoin estynyt tai vaikeutunut, arvioidaan säännöksen perusteluiden mukaan suhteessa siihen, mitä vuokra-alueen käyttötarkoituksesta on vuokrasopimuksessa sovittu tai mihin tarkoitukseen vuokralainen on muutoin olosuhteet huomioon ottaen voinut perustellusti edellyttää vuokra-aluetta voitavan käyttää.

3) Vuokra-alue ei luovutushetkellä ole sopimuksen mukaisessa kunnossa

Jos vuokra-alueen kunnosta on sovittu jotain sopimuksessa, vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus ellei vuokra-alue luovutushetkellä ole sopimuksen mukaisessa kunnossa.

4) Vuokra-alueen puutteellinen kunto luovutushetkellä, kun alueen kunnosta ei ole sovittu

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokra-alue, jonka kunnosta ei ole sovittu, ei luovutushetkellä ole sellaisessa kunnossa jota vuokralainen voi vuokra-alueen käyttötarkoitus, sopimuksen ehdot ja muut olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella vaatia.

Purkamisperusteen olemassaoloa arvioitaessa on hallituksen esityksen mukaan keskeistä se, soveltuuko vuokra-alue aiottuun käyttötarkoitukseen. Tämän lisäksi merkitystä on vuokrasopimusten ehdoilla. Jos esimerkiksi rakentamista varten vuokrattua aluetta koskevassa vuokrasopimuksessa on sovittu, että vuokralaisen on oikean rakentamistavan varmistamiseksi tehtävä vuokra-alueella maaperätutkimus, tällaiseen ehtoon on purkamisperusteen täyttymistä arvioitaessa kiinnitettävä perusteluiden mukaan huomiota. Huomioon tulee ottaa myös muut olosuhteet sekä mm. se, mitä vuokranantaja mahdollisesti on ilmoittanut vuokralaiselle vuokra-alueen kunnosta ennen sopimuksen tekemistä. Perusteluiden mukaan vuokralaisella itselläänkin voidaan yleensä katsoa olevan tietynasteinen selonottovelvollisuus vuokra-alueen kunnosta ja sen soveltuvuudesta aiottuun käyttötarkoitukseen. Vuokralaisen on siis tutustuttava vuokrakohteeseen.

5) Vuokranantaja laiminlyö täyttää sitoumuksensa vuokra-alueen saattamisesta määrättyyn kuntoon tai alueen pitämisestä määrätyssä kunnossa

Jos vuokranantaja, joka on sitoutunut saattamaan vuokra-alueen määrättyyn kuntoon tai pitämään sen määrätyssä kunnossa, laiminlyö täyttää sitoumuksensa, on vuokralaisella oikeus purkaa vuokrasopimus.

Esimerkkinä on perusteluissa mainittu mm. tilanne, jossa 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. Luovutushetkellä oleviin puutteisiin voidaan soveltaa jo momentin 3) tai 4) kohtaa.

Kyseinen purkamisperuste on johtanut maanvuokralain 60 §:n kumoamiseen tarpeettomana.

Korjauskehotus ennen purkamista

Uuden 20 §:n 2 momentissa vuokralaisen purkamisoikeutta on rajoitettu 1 momentin 3-5) kohdassa tarkoitetuissa tapauksissa siten, että vuokralaisen on ensin kehotettava vuokranantajaa korjaamaan puutteellisuus kohtuullisessa määräajassa ja vasta jos vuokranantaja laiminlyö korjaamisen, vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus. Jos puutteellisuus on sellainen, ettei sitä voida korjata, sopimus voidaan kuitenkin purkaa suoraan ilman korjauskehotusta.

Hallituksen esityksen mukaan yleisistä sopimusoikeudellisista periaatteista seuraa, että vuokralaisen on vedottava vuokra-alueen kuntoa koskevaan puutteellisuuteen kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi sen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Muutoin hänen voidaan katsoa passiivisuudellaan hyväksyneen puutteellisuuden. Jos vuokralainen on esimerkiksi asuntoalueen vuokrassa ottanut vuokra-alueen vastaan huomautuksitta ja rakentanut sille asuinrakennuksen, hänellä ei säännöksen perusteluiden mukaan 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 3-5) kohdassa tarkoitetussa tilanteessa puutteellisuuden korjaamisen saamassaan määräajassa, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta, 2 momentissa mainituin rajoituksin ja edellytyksin, korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisen on huolehdittava kustannusten pysymisestä kohtuullisina.

Hallituksen esityksessä on selvyyden vuoksi todettu, 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.

Purkamisperusteen olennaisuusvaatimus

Uuden 20 §:n 3 momentin mukaan vuokralaisen vuokrasopimuksen purkamisoikeuden edellytyksenä on kaikissa 1 momentin tilanteissa lisäksi se, että *purkamisen perusteena olevalla seikalla on vuokralaiselle olennainen merkitys*. Hallituksen esityksen mukaan olennaisuutta arvioidaan objektiivisesti ottaen huomioon vuokrasopimuksen kohde, vuokra-alueen käyttötarkoitus ja sopimuksen sovittu kestoaika sekä muut olosuhteet. Pelkästään vuokralaisen omalla käsityksellä vuokranantajan laiminlyönnin tai vuokra-aluetta koskevan puutteellisuuden olennaisuudesta ei siis ole ratkaisevaa merkitystä.

Jos laiminlyönti tai puutteellisuus on merkitykseltään vähäinen, ei purkamisoikeutta ole.

Purkamisoikeuden raukeaminen

Vuokralaisen purkamisoikeuden raukeamisesta on säädetty uuden 20 §:n 4 momentissa. Purkamisoikeus raukeaa, jos vuokranantajan laiminlyönti tai vuokra-aluetta koskeva puutteellisuus korjataan ennen kuin vuokralainen purkaa sopimuksen. Purkamisoikeus raukeaa myös, jos vuokralainen ei pura sopimusta *kohtuullisessa ajassa* siitä, kun hän sai tiedon 1 momentin 2) kohdassa tarkoitetusta päätöksestä tai määräyksestä tai kun 2 momentissa tarkoitettu määräaika päättyi.

* 1. Vuokrasuhteen päättymisajankohta vuokralaisen purkaessa sopimuksen

Maanvuokralain uuden 20 a §:n mukaan kun vuokralainen purkaa vuokrasopimuksen, vuokrasuhde päättyy välittömästi.

Käytännössä vuokrasuhde siis päättyy, kun maanvuokralain 23 a §:n mukainen purkamisilmoitus on annettu vuokranantajalle tiedoksi siten kuin lain 23 §:ssä säädetään.

Estettä ei ole kuitenkaan sille, että vuokralainen voi purkamisilmoituksessa ilmoittaa, että hän haluaa vuokrasuhteen päättyvän vasta myöhemmin kuin välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannosta.

Purkamisilmoitusta käsitellään jäljempänä kohdassa 9.3.

5. Vuokralaisen oikeudesta taloudellisiin hyvityksiin vuokranantajan laiminlyönnin tai vuokra-aluetta koskevan puutteellisuuden perusteella

Maanvuokralakiin lisätyssä uudessa 20 b §:ssä säädetään taloudellisista hyvityksistä, joihin vuokralaisella voi olla oikeus 20 §:n 1 momentin 1-5 kohtien mukaisissa tilanteissa.

Maanvuokralain 20 b §

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

Jos 20 §:n 1 momentissa tarkoitettu laiminlyönti tai puutteellisuus johtuu **huolimattomuudesta vuokranantajan puolella, vuokralaisella on lisäksi oikeus saada vuokranantajalta korvaus vahingosta**, joka vuokralaiselle aiheutuu laiminlyönnistä tai puutteellisuudesta.

**Kun vuokrasopimus puretaan 20 §:n mukaisesti**, **vuokralaisella on tässä laissa säädettyjen perusteiden mukainen oikeus saada vuokranantajalta lunastus ja korvaus vuokra-alueelle tekemistään parannuksista** ja vuokralainen on velvollinen korvaamaan hallinta-aikanaan vuokra-alueelle aiheuttamansa vahingon.

Pykälä on tahdonvaltainen eli sitä sovelletaan, ellei vuokrasopimuksessa ole toisin sovittu. Säännöksen perusteluissa on todettu, että vuokralaiselle ko. pykälän mukaan kuuluvia oikeuksia rajoittavaa sopimusehtoa voidaan lain 4 §:n 2 momentin nojalla sovitella tai jättää se huomioon ottamatta, jos sopimusehdon soveltamisen katsotaan olevan maanvuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta.

Vapautus vuokranmaksamisesta tai vuokranmaksun kohtuullinen alentaminen

Uuden 20 b §:n 1 momentin mukaan vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokranmaksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona 20 §:n 1 momentissa tarkoitettu laiminlyönti tai puutteellisuus estää tai haittaa vuokra-alueen käyttämistä.

Jos vuokranantaja viivästyy vuokra-alueen hallinnan luovutuksessa, ei vuokralaisella ole velvollisuutta maksaa vuokraa viivästyksen kestoajalta.

Silloin kun kyse on vuokra-aluetta koskevasta puutteellisuudesta, oikeus vuokranmaksusta vapautukseen tai vuokranmaksun kohtuulliseen alentamiseen alkaa aikaisintaan siitä, kun vuokranantaja saa tiedon puutteellisuudesta.

Jos vuokranmaksun alennuksen perusteena vedotaan 20 §:n 1 momentin 4) kohtaan (vuokra-alueen puutteellinen kunto luovutushetkellä, kun alueen kunnosta ei ole sovittu), vuokralaisen oikeutta vuokranmaksun alennukseen arvioidaan hallituksen esityksen mukaan tapauskohtaisesti ottaen huomioon, kuinka merkittävästi puutteellisuus vaikeuttaa vuokra-alueen käyttöä sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen. Jos 4) kohdan edellytykset eivät täyty esim. sen vuoksi, että vuokralainen on laiminlyönyt selonottovelvollisuutensa, ei vuokralaisella ole myöskään oikeutta vuokranalennukseen eikä vuokranmaksusta vapauttamiseen.

Vuokralaisen oikeus saada vuokranmaksun alennusta ei edellytä vuokranantajan tuottamusta. Vuokranmaksun alentamiseen voi oikeuttaa sellainenkin laiminlyönti tai puutteellisuus, jonka osalta purkamiskynnys ts. olennaisuusvaatimus ei ylity. Säännöksen perusteluiden mukaan laiminlyönnin tai puutteellisuuden tulee kuitenkin tosiasiallisesti haitata alueen käyttämistä vuokrasopimuksessa sovittuun tarkoitukseen, jotta se oikeuttaa vuokranalennukseen.

Vuokralaisen oikeus saada vahingonkorvausta

Uuden 20 b §:n 2 momentin mukaan jos vuokranantajan 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.

Oikeus saada vahingonkorvausta edellyttää siten, että vuokranantajan puolella on ollut huolimattomuutta. Vuokralaisen oikeus saada vahingonkorvausta 20 §:n 1 momentissa mainitun laiminlyönnin tai puutteellisuuden perusteella ei riipu siitä purkaako vuokralainen vuokrasopimuksen vai ei. Säännöksen perusteluiden mukaan vuokranantaja voi siis olla velvollinen korvaamaan vuokralaiselle aiheutuneen vahingon, vaikka purkamiskynnys ei ylitykään.

Purkutilannetta koskeva viittausäännös lunastusten, korvausten ja vuokra-alueelle aiheutetun vahingon osalta

Uuden 20 b) §:n 3 momentin mukaan 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.

Hallituksen esityksen mukaan säännös on luonteeltaan informatiivinen viittaussäännös, eikä se siis sinänsä luo oikeutta lunastuksen tai korvauksen saamiseen, jollei vuokrasopimuksen osapuolella ole tällaista oikeutta muualla maanvuokralaissa olevien säännösten perusteella. Rakennusten ym. lunastamisesta sekä vuokra-alueelle tehtyjen parannusten korvaamisesta säädetään maanvuokralain 34, 55, 62-64 ja 76 §:ssä. Maanvuokralain 10 ja 11 §:issä säädetään puolestaan vuokralaisen velvollisuudesta korvata vuokra-alueelle aiheuttamansa vahinko.

Säännöksen perusteluiden mukaan vuokralaisella saattaa vuokrasopimuksen päättyessä ennenaikaisesti olla yleisten velvoiteoikeudellisten periaatteiden nojalla oikeus muuhunkin kuin laista nimenomaan ilmenevään hyvitykseen, esim. perusteettoman edun palautusta koskevien periaatteiden nojalla.

6. Vuokrasopimuksen irtisanomista tai siirtoa koskeva vuokralaisen hakemus tuomioistuimelle

Maanvuokralakiin on lisätty uusi 20 c §, jonka mukaan vuokralainen voi tietyissä erityistilanteissa hakea tuomioistuimelta luvan irtisanoa määräaikainen vuokrasopimus tai siirtää se toiselle. Säännöksen mukaan silloin kun vuokralaisena on luonnollinen henkilö tai kuolinpesä eikä vuokralainen saa ilman vuokranantajan suostumusta siirtää vuokraoikeutta toiselle, tuomioistuin voi hakemuksesta oikeuttaa vuokralaisen irtisanomaan määräaikaisen vuokrasopimuksen tai siirtämään sen toiselle, mikäli säännöksen 2 momentissa mainitut edellytykset täyttyvät.

Maanvuokralain 20 c §

Jos vuokralaisena on luonnollinen henkilö tai kuolinpesä eikä vuokralainen saa ilman vuokranantajan suostumusta siirtää vuokraoikeutta toiselle, tuomioistuin 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 määräajan loppuun** olisi vuokralaisen kannalta **ilmeisen kohtuutonta**.

Vuokranantajalla on oikeus saada vuokralaiselta **kohtuullinen korvaus** vahingosta, joka vuokranantajalle aiheutuu sopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä.

Vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan vuokra-alueella olevia rakennuksia eikä muuta omaisuutta, kun vuokrasopimus irtisanotaan 1 momentin nojalla. Vuokra-alueelle tehtyjen parannusten ja aiheutetun vahingon korvaamisesta on voimassa, mitä 20 b §:n 3 momentissa säädetään.

Vuokranantajalle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi tässä pykälässä tarkoitetussa asiassa.

Säännös soveltuu tilanteisiin, joissa vuokralaisen henkilökohtaisissa olosuhteissa on tapahtunut sellaisia muutoksia, että vuokrasuhteen jatkuminen sovitun määräajan loppuun, olisi vuokralaisen kannalta ilmeisen kohtuutonta. Säännös koskee vain sellaisia tilanteita, joissa vuokralainen ei saa siirtää vuokraoikeutta kolmannelle vuokranantajaa kuulematta. Tästä johtuen säännös soveltunee käytännössä useimmiten maanvuokralain 4 luvun mukaisiin maatalousmaan ja rakennetun viljelmän vuokraa koskeviin sopimuksiin.

Tuomioistuin voi antaa vuokralaiselle luvan määräaikaisen sopimuksen irtisanomiseen tai sopimuksen siirtämiseen, jos vuokralaisen tai hänen perheenjäsenensä sairaus, vamma tai muu näihin verrattava syy aiheuttaa sen, että vuokralaisen mahdollisuus käyttää vuokra-aluetta lakkaa tai olennaisesti vaikeutuu. Lisäksi edellytyksenä on, että vuokrasuhteen jatkuminen sovitun määräajan loppuun, olisi vuokralaisen kannalta ilmeisen kohtuutonta.

Perusteluissa on todettu, että säännöksessä tarkoitettuina vuokralaisen perheenjäseninä voi yleensä tulla kysymykseen 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.

Sairauteen tai vammaan verrattava olosuhdemuutos voi perusteluiden mukaan olla esim. vuokralaisen avioero tai aviopuolison kuolema. Sen sijaan tuomioistuin ei voi tämän 20 c §:n perusteella antaa lupaa sopimuksen irtisanomiseen tai siirtämiseen esimerkiksi sillä perusteella, että vuokra-alueella harjoitettavan maatalouselinkeinon harjoittamisen yleiset edellytykset ovat heikentyneet niin, että toiminta on käynyt kannattamattomaksi.

Jos sopimus päättyy ennenaikaisesti, vuokranantajalla on oikeus saada vuokralaiselta kohtuullinen korvaus ennenaikaisesta päättymisestä aiheutuvasta vahingosta, kuten saamatta jääneistä vuokrista ja uudelleen vuokraamisesta aiheutuvista kustannuksista. Korvausvelvollisuus rajoittuu kohtuulliseen määrään.

Pykälän 3 momentin mukaan vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan vuokra-alueella olevia rakennuksia eikä muuta omaisuutta, kun vuokrasopimus irtisanotaan 1 momentin nojalla. Säännöksen perusteluissa on todettu, että käytännössä vuokralaisen on pykälän soveltamisalaan kuuluvissa tilanteissa yleensä tarkoituksenmukaisempaa hakea tuomioistuimelta oikeutta vuokrasopimuksen siirtämiseen kuin sen irtisanomiseen, jos alueella on merkittävästi vuokralaisen omaisuutta. Alueelle tehtyjen parannusten ja aiheutetun vahingon osalta säännöksessä viitataan 20 b §:n 3 momentissa säädettyyn.

Mikäli vuokranantaja ja vuokralainen sopivat keskenään vuokrasuhteen ennenaikaisesta päättymisestä tai vuokranantaja antaa luvan sopimuksen siirtämiseen, ei asiaa luonnollisesti tarvitse viedä lainkaan tuomioistuimen ratkaistavaksi.

7. Säännösten pakottavuus

Maanvuokralain uuden 20 d) pykälän mukaan vuokralaiselle 19, 20, 20 a tai 20 c §:n mukaan kuuluvia oikeuksia rajoittava sopimusehto on mitätön. Säännösten mukaisia vuokralaisen oikeuksia ei näin ollen voida sopimusehdoilla rajoittaa.

Myöskään esimerkiksi vuokralaisen konkurssipesälle 19 §:n mukaan kuuluvia oikeuksia ei voida säännöksen perusteluiden mukaan sopimusehdoilla tehokkaasti rajoittaa.

Hallituksen esityksessä on edelleen todettu, että maanvuokralain 4 § 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.

Taloudellisia hyvityksiä koskeva 20 b § on tahdonvaltainen ja sitä sovelletaan, ellei vuokrasopimuksen ehdoista muuta johdu.

8. Vuokranantajan oikeus purkaa maanvuokrasopimus

8.1 Maanvuokralain 21 §

Maanvuokralain 21 §:ssä on säädetty vuokranantajan purkuperusteista. Pykälään on tehty joitakin tarkistuksia. Muutosten tarkoituksena on ollut ajanmukaistaa säännöksen sisältöä sekä tuoda siihen tarvittavaa joustavuutta. Purkuperusteet vastaavat asiallisesti aikaisempaa sääntelyä.

Maanvuokralain 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 ennenaikaisesta päättymisestä.

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

Pykälän 1 momentin 1 kohta vastaa asiallisesti aiempaa sääntelyä.

2) vuokralainen on laiminlyönyt vuokranmaksun eikä kehotuksesta huolimatta ole täyttänyt maksuvelvollisuuttaan /asettanut hyväksyttävää vakuutta hänelle asetetussa vähintään kuukauden pituisessa määräajassa

Vuokranmaksun laiminlyöntitilanteessa vuokranantaja ei voi suoraan purkaa vuokrasopimusta vaan vuokranantajan on ensin kehotettava vuokralaista täyttämään velvollisuutensa. Säännös vastaa tältä osin aiempaa sääntelyä.

Pykälän 1 momentin 2 kohtaa on muutettu siltä osin, että maksukehotuksen antamisesta alkavan maksuajan pituuden (aikaisemmin yksi kuukausi) sijasta laissa säädetään vain siitä, että maksukehotuksessa asetettavan maksuajan on oltava vähintään yksi kuukausi. Vuokranantajan on näin ollen asetettava vuokralaiselle *vähintään yhden kuukauden pituinen määräaika*, jonka kuluessa vuokralaisen on maksettava vuokra tai asetettava hyväksyttävä vakuus.

Mikäli vuokralainen ei kehotuksesta huolimatta täytä maksuvelvollisuuttaan tai aseta hyväksyttävää vakuutta hänelle asetetussa vähintään yhden kuukauden pituisessa määräajassa, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus.

3) Vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt kunnossapitovelvollisuuden / käyttänyt kohdetta lain tai vuokrasopimuksen vastaisesti eikä kehotuksesta huolimatta ole korjannut menettelyään

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuuden taikka hän on käyttänyt vuokra-aluetta tai siihen kuuluvaa omaisuutta maanvuokralain tai vuokrasopimuksen vastaisesti eikä ole kehotuksesta huolimatta korjannut laiminlyöntiään tai menettelyään hänelle asetetussa kohtuullisessa määräajassa.

Asiallisesti 3) kohdassa säädetty purkuperuste vastaa aiempaa sääntelyä. Vuokranantaja ei voi suoraan purkaa vuokrasopimusta, vaan vuokranantajan on ensin kehotettava vuokralaista korjaamaan laiminlyöntinsä tai menettelynsä.

Vuokranantajan tulee asettaa vuokralaiselle kohtuullinen määräaika, jonka kuluessa vuokralaisen tulee korjata laiminlyönti tai menettely. Määräaika tulee tapauskohtaisesti määrätä sellaiseksi, että vuokralaisella on olosuhteet huomioon ottaen todellinen mahdollisuus korjata laiminlyöntinsä tai menettelynsä. Ellei menettelyä tai laiminlyöntiä ole määräajassa korjattu, vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus.

Pykälä ei sisällä säännöstä siitä, missä ajassa vuokranantajan on esitettävä korjauskehotus vuokralaiselle. Hallituksen esityksen mukaan yleisistä sopimusoikeudellisista periaatteista kuitenkin seuraa, että vuokranantajan on vedottava vuokra-alueen kuntoa koskevaan puutteellisuuteen tai sopimuksen vastaiseen vuokra-alueen käyttöön kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi sen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Muuten vuokranantajan voidaan katsoa passiivisuudellaan hyväksyneen laiminlyönnin tai menettelyn.

Purkuoikeuden raukeaminen

Kuten aiemminkin, vuokranantajan purkamisoikeus raukeaa, jos vuokralainen on korjannut laiminlyöntinsä tai lain tai sopimuksen vastaisen menettelynsä ennen kuin vuokranantaja on purkanut sopimuksen.

Vuokranantajan purkamisoikeus voi raueta myös ajan kulumisen johdosta. Aikaisemmin vuokranantajan on ollut vedottava purkamisperusteeseen kolmen kuukauden kuluessa uhalla, että purkamisoikeus raukeaa. Sääntelyä on kuitenkin tältä osin nyt joustavoitettu. Muutetussa 21 §:n 3 momentissa vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus raukeaa, 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.

Vuokranantajan tulee jatkossa käyttää purkamisoikeuttaan näin ollen kohtuullisessa ajassa. Hallituksen esityksessä on muutoksesta todettu mm., että sääntelyä joustavoitetaan siten, että kolmen kuukauden määräaika korvataan ilmaisulla kohtuullinen aika, ja näin kulloinkin vallitsevat olosuhteet voidaan ottaa nykyistä paremmin huomioon. Säännöksen perusteluiden mukaan muutoksen tarkoituksena ei ole, että vuokranantajan purkuoikeutta tulisi vastaisuudessa purkuoikeuden raukeamisen uhalla käyttää nykyistä lyhyemmässä ajassa. Kohtuullinen aika ei näin ollen käytännössä voi hallituksen esityksen mukaan olla kolmea kuukautta lyhyempi.

Kohtuullisen ajan laskemistapa on myös muuttunut vuokranmaksun laiminlyöntitilanteessa. Aikaisemmin voimassa ollut 3 kuukauden määräaika laskettiin siitä, kun vuokralainen oli saanut maksukehotuksen tiedoksi. Muutetun 3 momentin mukaan kohtuullinen aika lähtee kulumaan vasta siitä, kun maksukehotuksessa vuokralaiselle asetettu määräaika on päättynyt.

Vuokrasuhteen päättymisajankohta ja vahingonkorvaus

Pykälän 4 momentissa on säädetty vuokrasuhteen päättymisajankohdasta ja vuokranantajan oikeudesta saada vahingonkorvausta.

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

Purkamisilmoitusta käsitellään jäljempänä kohdassa 9.3.

8.2 Maanvuokralain 54 § rakentamisvelvollisuuden laiminlyönti

Maanvuokralain 54 § koskee vuokranantajan oikeutta purkaa vuokrasopimus rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnin perusteella. Säännös soveltuu maanvuokralain 3 luvun mukaiseen asuntoalueen vuokraukseen tilanteessa, jossa vuokrasopimuksessa on sovittu vuokralaisen rakentamisvelvollisuuden laajuudesta ja sen täyttämisajasta mutta vuokralainen ei ole täyttänyt velvollisuuttaan sovitussa ajassa. Pykälän sisältöä on ajanmukaistettu.

Maanvuokralain 54 §

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

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

Muutoksena aikaisempaan pykälässä ei enää aseteta nimenomaista määräaikaa, jonka kuluessa sopimus on purettava, vaan vuokranantajan purkuoikeus säilyy lähtökohtaisesti niin kauan kun rakentamisvelvollisuuden laiminlyönti jatkuu.

Vuokranantajalla ei ole purkuoikeutta rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnin perusteella, jos vuokralaisen laiminlyönti on vähäinen. Vähäisenä laiminlyöntiä voidaan hallituksen esityksen mukaan pitää esimerkiksi silloin, kun rakennustyö on tosin jonkin verran myöhästynyt, mutta on ilmeistä, että rakennustyö tullaan saattamaan valmiiksi. Vähäinen laiminlyönti saattaa olla kyseessä myös esimerkiksi silloin, kun rakennus on vain hieman sovittua pienempi.

Esimerkkinä vähäistä suuremmasta laiminlyönnistä on hallituksen esityksessä mainittu tilanne, jossa asianhaaroista voidaan päätellä, ettei keskeneräistä rakennustyötä tulla saattamaan päätökseen kohtuullisessa ajassa. Edelleen purkuoikeus voi olla käsillä mm. silloin, kun rakennus on tosin valmis, mutta on ilmeistä ettei sitä voida käyttää sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

Jos vuokralainen korjaa laiminlyöntinsä ennen kuin vuokranantaja on purkanut sopimuksen velvollisuuden laiminlyönnin perusteella, vuokranantajan purkuoikeus raukeaa.

9. Irtisanomisilmoitus ja purkamisilmoitus

9.1 Kirjallinen irtisanomisilmoitus ja sen toimittaminen

Maanvuokralain 23 §:ssä säädetään vuokrasopimuksen irtisanomisesta sekä irtisanomisilmoituksen toimittamisesta. Pykälää on muutettu sekä ajanmukaistettu aikaisemmasta.

Maanvuokralain 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.

Vuokranantajan suorittama irtisanominen

Pykälän 1 momentissa säädetään vuokranantajan suorittamasta irtisanomisesta.

Kun vuokranantaja irtisanoo vuokrasopimuksen, vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle kirjallinen irtisanomisilmoitus, jossa mainitaan vuokrasuhteen päättymisajankohta.

Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen tavanomainen päättymistapa on sopimuksen irtisanominen. Maanvuokralain 22 §:n 2 momentin mukaan toistaiseksi voimassa oleva sopimus voidaan milloin tahansa irtisanoa.

Määräajaksi tehdyissä vuokrasopimuksissa vuokrasuhde päättyy tavanomaisesti vuokrakauden kuluttua loppuun ilman irtisanomista. Tietyissä erityistilanteissa, myös määräaikainen vuokrasuhde voi päättyä irtisanomisen kautta.

Jos kysymys on määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomisesta, irtisanomisilmoituksessa on lisäksi mainittava irtisanomisen peruste.

Irtisanomisilmoituksesta käy myös sellainen haaste, jossa vuokrasuhde vaaditaan päättymään.

Vuokralaisen suorittama irtisanominen

Pykälän 2 momentissa säädetään vuokralaisen suorittamasta irtisanomisesta.

Kun vuokralainen irtisanoo vuokrasopimuksen, vuokralaisen tulee antaa vuokranantajalle kirjallinen irtisanomisilmoitus. Kuten aiemminkin vuokralainen voi antaa irtisanomisilmoituksen myös sille, jonka tehtäväksi vuokranantaja on antanut vuokran perimisen, ei kuitenkaan rahalaitokselle.

Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomisilmoituksessa tulee vastaavasti kuin edellä on esitetty mainita lisäksi irtisanomisen peruste.

Irtisanomisilmoituksen tiedoksianto

Irtisanominen on toimitettava todistettavasti. Irtisanominen on asianmukaisesti toimitettu myös, kun irtisanomisen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa (23 § 3 mom.).

Jos vuokranantaja ei tiedä kuka on vuokralaisena, irtisanomisilmoitus voidaan antaa vuokralaiselle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä. Jos vuokra-alueella on rakennus, irtisanomisesta on lisäksi toimitettava tiedonanto rakennukseen. Ilmoituksen katsotaan tulleen vuokralaisen tietoon virallisen lehden ilmestymispäivänä (23 § 4 mom.).

Irtisanomisen tehottomuus

Ellei irtisanomista ole suoritettu siten kuin 23 §:ssä säädetään, irtisanominen on tehoton (23 § 5 mom).

9.2 Irtisanomisaika / vuokrasuhteen päättymisajankohta maanvuokrasopimus irtisanottaessa

Maanvuokralain 24 §:n sanamuotoa on tarkistettu ja selkeytetty. Muutos liittyy maanvuokrasopimuksen päättämistä koskevan terminologian täsmentämiseen.

Pykälän mukaiset irtisanomisajat ovat pysyneet ennallaan.

Maanvuokralain 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.

9.3 Kirjallinen purkamisilmoitus ja sen toimittaminen

Maanvuokralakiin on lisätty uusi 23 a §, joka koskee purkamisilmoitusta.

Maanvuokralain 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.

Vuokranantajan tai vuokralaisen, joka purkaa vuokrasopimuksen, on annettava kirjallinen purkamisilmoitus.

Purkamisilmoituksessa on mainittava purkamisperuste eli mihin sopimuksen purkaminen perustuu. Purkamisilmoituksessa on mainittava myös vuokrasuhteen päättymisen ajankohta, jos vuokrasuhteen halutaan päättyvän myöhemmin kuin välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannosta. Purkamisilmoituksesta käy myös sellainen haaste, jossa vuokrasopimus vaaditaan purettavaksi.

Kun vuokrasuhde puretaan, lähtökohta on, että vuokrasuhde päättyy välittömästi toisen sopijapuolen saatua purkamisilmoituksen tiedoksi. Jos purkava osapuoli haluaa, että vuokrasuhde päättyy vasta myöhemmin, tulee hänen purkamisilmoituksessa mainita vuokrasuhteen päättymisen ajankohta.

Purkaminen on toimitettava todistettavasti. Purkamista koskee soveltuvin osin mitä irtisanomisesta 23 §:n 3-5 momentissa säädetään. Näiltä osin viitataan mitä edellä kohdassa 9.1 on esitetty tiedoksiannosta ja tehottomuudesta.

10 Maanvuokralain 51 § 2 momentin kumoaminen

Maanvuokralain 51 § 2 momentti on kumottu maanvuokralain osittaisuudistuksen yhteydessä vanhentuneena ja tarpeettomana. Säännös on sisältynyt muun asuntoalueen vuokraa koskevaan lain 3 lukuun ja kuului seuraavasti:

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

Säännöksen kumoamista on perusteltu hallituksen esityksen yleisperusteluissa. Perusteluiden mukaan tavoitteena on ollut selkeyttää oikeustilaa ja turvata se, ettei maanvuokralain säännöksillä aiheettomasti rajoiteta sopimusvapautta ja aiheuteta tarpeettomia esteitä käytännön tarpeiden mukaiselle rakentamiselle. 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 hallituksen esityksen mukaan 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 myöskään sitä, että kunnat luovuttaessaan maata vuokralle huolehtivat vuokra-alueen asemakaavanmukaisuudesta tähänastisten käytäntöjensä mukaisesti* (ks. HE s. 6-7).

11 Maanvuokralain 6 luvun sovittelua ja katselmusta koskevien säännösten kumoaminen

Maanvuokralain 6 luku koskee menettelyä maanvuokra-asioita käsiteltäessä.

Lain 6 lukuun sisältyneet säännökset asutuslautakunnan toimittamasta sovittelusta ja katselmuksesta on nyt vanhentuneina kumottu. Kyseiset tehtävät eivät enää luontevasti kuuluu kuntien tehtäviin.

Maanvuokralakiin on sen sijaan otettu informatiivinen viittaussäännös mahdollisuudesta saattaa riita-asia soviteltavaksi yleisessä tuomioistuimessa sekä viittaus kuluttajariitalautakunnasta annettuun lakiin.

Maanvuokralain 78 §

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

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

Myös välimiesmenettelyä koskevaa maanvuokralain 84 §:ää on ajanmukaistettu.

84 §

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

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

Pykälän 2 momentti sisältää informatiivisen viittaussäännöksen. Kuluttajansuojalain 12 luvun 1 d §:n mukaan ennen riidan syntymistä tehdyn sopimuksen ehto, jonka mukaan elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välinen riita-asia on ratkaistava välimiesmenettelyssä, ei sido kuluttajaa.

12 Muita muutoksia

Maanvuokralain osittaisuudistuksen yhteydessä on tehty muutoksia myös eräisiin muihin säännöksiin, joita ei käydä tässä yksityiskohtaisesti läpi.

Rakennetun viljelmän vuokraa koskevat maanvuokralain 60 § (vuokramiehen oikeus irtisanoa vuokrasopimus vuokranantajan kunnossapitoa kokevan laiminlyönnin vuoksi) ja katselmukseen liittyvän vuokra-alueen kuntoa koskevan asiakirjan laatimista koskeva maanvuokralain 69 § on kumottu tarpeettomina. Lain 60 §:n mukaisen irtisanomisoikeuden korvaa 20 § 1 momentin 5) kohdan purkamisperuste.

Lain 74 § irtisanomisoikeutta koskeva säännös on kumottu tarpeettomana. Hallituksen esityksen mukaan mahdollisuus ottaa 5 luvun mukaiseen vuokrasopimukseen ehtoja muista kuin laissa mainituista sopimuksen purkamis- tai irtisanomisperusteista ilmenee jo lain 4 §:n 1 momentista.

Maanvuokralain muuttamisen yhteydessä annettiin myös laki perintökaaren 25 luvun 1 b §:n 4 momentin kumoamisesta. Kyseinen momentti tuli tarpeettomaksi maatalousmaan enimmäisvuokra-ajan pidentämisen vuoksi. Lain 2 §:n sisältyy voimaantulo- ja siirtymäsäännös.

13. Muutosten voimaantulo

Maanvuokralakia koskevat muutokset tulivat voimaan 1.2.2011, kun laki maanvuokralain muuttamisesta tulee voimaan. Uusia ja säännöksiä sovelletaan pääsääntöisesti myös lain voimaan tullessa voimassa oleviin maanvuokrasopimuksiin. Muutokset vaikuttavat näin ollen osin taannehtivasti.

Säännöksiä rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokraa koskevien sopimusten enimmäiskestosta ei kuitenkaan sovelleta ennen lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin. Tätä on pidetty perusteltuna mm. kiinteistötietojärjestelmän julkisen luotettavuuden turvaamiseksi. Jos osapuolet sopivat muutosten voimaantulon jälkeen ennen lain voimaantuloa tehdyn vuokrasopimuksen vuokra-ajan pidentämisestä lain 9 §:n 2 momentin mukaisesti, vuokrasuhteen enimmäiskestoon sovelletaan kuitenkin muutettuja säännöksiä.

Maanvuokralain muuttamista koskeva voimaantulosäännös:

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä helmikuuta 2011.

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