

Helsinki 16.4.2010

Oikeusministeriölle

Oikeusministeriö

23.04.2010

cd 7 142/2007
Jaro**Yleistä**

Oma-aloitteisena lausuntonaan maanvuokralain muuttamista koskevasta työryhmämietinnöstä OMML 25/2010 Maaseutuoikeuden Seura ry esittää kunnioittavasti oikeusministeriölle seuraavaa:

Maaseutuoikeuden Seura ry (MOS) aluksi toteaa, että se sääntöjensä mukaan toimii maataloutta ja maaseutua koskevan oikeudellisen tutkimuksen edistämiseksi ja että seura on Tieteellisten Seurain Valtuuskunnan jäsenseura ja kuuluu kansainvälisellä tasolla jäsenenä Euroopan Maatalousoikeuskomiteaan (Comité Européen de Droit Rural, CEDR). Havaittuaan em. työryhmämietinnön olevan lausunto-kierroksella ja, vaikka seuralle ei ole lausuntopyyntöä esitetty, on seura katsonut aiheelliseksi seuraavassa esittää eräitä huomioita ja näkökantoja maanvuokralakiin mietinnössä ehdotetuista lähinnä rakennettua viljelmän ja maatalousmaan vuokraa koskevista muutoksista sekä tällöin myös muutamia säännösehdotuksia.

Maatalouden, maatalousmaan ja maatilän (rakennetun viljelmän) käsitteistä

On merkille pantavaa, että Suomessa ei ole erityisesti maatalouden harjoittamista koskevaa yleislakia. Esim. maatilän/maatalousyrityksen ja maatalouden harjoittamisen käsitteen sisällön on kulloinkin määrittänyt kukin erityinen laki itsessään, omia tavoitteitaan ja tarkoituksia silmällä pitäen suoraan tai, kuten po. 1960-luvulta olevassa maanvuokralaissa (MVL), lähinnä tulkinnallisesti. MVL 4 luvussa maatalous tarkoittaa peltoviljelyä ja/tai kotieläintaloutta, sekä mahdollisesti myös kasvihuonetuotantoa. Rakennettu viljelmä voi muodostua maatalousmaasta, ts. pelloista ja laitumista, sekä tarvittavista talous- ja asuinrakennuksista. Kun maataloudelliset tukisäädökset eivät välttämättä nykyään edellytä maatilalla asumista eivätkä asuinrakennustakaan¹, vaan yrittäjä voi asua sopivalla etäisyydellä ja siten peltoviljelyn suhteen varsin etäälläkin tilalta, olisi syytä harkita MVL 57 §:n sanamuodon tarkentamista. Rakennetun viljelmän sijasta termiksi voisi ottaa ”rakennetun maatilän”. Koska sinänsä maatilaan voi kuulua tarpeen mukaan myös asuinrakennus ja kun kysymys saattaisi olla myös uuden maatilän pidon aloittamisesta, voisi MVL 57 §:n 1 momentin alku kuulua seuraavasti:

”Maatila, jolla on maatalouden harjoittamiseen tarvittavat tuotanto- ja muut talousrakennukset sekä mahdollinen asuinrakennus taikka jolle vuokrasopimuksessa sovitaan sellaiset rakennettavaksi, voidaan määrääjäksi, ...” antaa vuokralle pääasiallisesti maatalouden harjoittamiseen käytettäväksi...”

¹ Ks. esim. laki luonnonhaittakorvauksesta, maatalouden ympäristötuesta sekä eräistä muista ympäristön ja maaseudun tilan parantamiseen liittyvistä tuista (1440/2006) 3 § 3 k ja laki maatalouden ja puutarhatalouden kansallisista tuista 1559/2001 2 a § (1446/2001). Jälkimmäinen kuuluu seuraavasti: ”Maatilalla tarkoitetaan tässä laissa viljelijän johtamaa yhden tai useamman kiinteistön tai kiinteistön osan tai tuotantorakennuksen ja sen maapohjan muodostamaa, maatalouden harjoittamiseen käytettävää toiminnallisesti ja taloudellisesti itsenäistä tuotantoyksikköä, jota hallitaan yhtenä kokonaisuutena omistuksen tai vuokrauksen perusteella. Valtioneuvoston asetuksella säädetään tarkemmin toiminnallisesti ja taloudellisesti itsenäiseksi katsottavan maatilän tunnusmerkeistä.”

Samansuuntaisesti tulisi tällöin tarkentaa myös maatalousmaan vuokraa koskevaa 71 §:ää. Po. luvun ja pykälän otsikot olisi vastaavasti muutettava. Maatilan käsite jäisi enemmälti luvun muiden säännösten kautta tulkittavaksi (esim. 66 §:n mukainen metsänkäyttö, 67 §:n kalastusoikeudet ja mahdollisesti maatalouden ulkopuolinen yritystoiminta).

Muu elinkeinotoiminta vuokratilalla

Koska 4 luvun vuokrasäännöksissä on kysymys pääasiallisesti maatalouden harjoittamiseksi tapahtuvasta vuokrauksesta, voisi ja tulisi vuokralaisella olla mahdollisuus käyttää vuokra-aluetta ainakin jossain määrin muutakin elinkeinoa ja toimintaa varten. Mietinnössä ei ole käsitelty kysymystä, olisiko ja miten MVL:n säännöksiä kehitettävä niin, ettei laki häiritse vaan kohtuullisesti sopeutuisi palvelemaan myös tilojen toiminnan monipuolistamisen tavoitteisiin (maataloustuotteiden suoramyynti, tuotteiden jalostaminen, maatilamatkailu, erilainen muu pienyritysmuotoinen tuotanto-, urakointi- tai palveluelinkeinot jne) pyrkimistä. Sanotunlainen MVL:n kehittämistarve herää etenkin sen vuoksi, että EU:n maatalouspoliittisella lainsäädännöllä pyritään osaltaan - kuten maaseutuasetuksen (EY) N:o 1698/2005 johdannossa (kohta 46) asia on ilmaistuna - mm. auttamaan maaseutualueita monipuolistamaan elinkeinojaan maatalouselinkeinon ulkopuolelle ja kehittämään muita kuin maatalouteen liittyviä aloja, tukemaan työllisyyttä, parantamaan peruspalveluja ja toteuttamaan maaseutualueiden vetovoimaa lisääviä investointeja. (ks. erityisesti myös po. asetuksen 52 art. sekä laki maaseudun kehittämiseen myönnettävistä tuista (1443/2006). Myöhemmin tässä lausunnossa on eri yhteydessä vielä huomiota tähän tilojen toiminnan monipuolistamisen vaatimaan MVL:n kehittämiseen.

Vuokra-aikojen pidentäminen

Oikeusministeriön työryhmän ehdottamat keskeisimmät muutokset maanvuokralakiin koskevat pellonvuokrauksen (maatalousmaan) ja rakennetun maatilan enimmäisvuokra-aikojen pidentämistä, edellisen osalta 10 vuodesta 20 vuoteen ja jälkimmäisen vuokratyyppin osalta 15 vuodesta 25 vuoteen. Pidennettyjä vuokra-aikoja perustellaan sillä, että tällöin vuokrasopimukset helpottaisivat maatalouselinkeinon pitkäjänteistä harjoittamista ja mahdollistaisivat nykyistä laajemmin *maatalous- ja ympäristötukien* myöntämisen vuokramaille. Näin myös kannustettaisiin vuokralaisia tekemään peltojen perusparannuksia, jolloin pellot pysyisivät hyvässä kunnossa ja tuottaisivat hyvin.

Kuten mietinnössäkin on todettu, on pellonvuokraus yleistynyt, ja nykyisin jo kolmannes Suomen peltoalasta on vuokraviljelyksessä. Siitä, kuinka pitkäaikaisia pellonvuokrasopimukset nykyisin ovat, ei ole kuitenkaan mietinnössä ole selvitystä esitetty. Vuonna 2004 valmistuneen tutkimuksen mukaan pellonvuokrasopimusten pituus tuolloin oli keskimäärin 6 vuotta. Vuonna 2003 vuokralla oli peltoa yhteensä n. 740 000 ha. Vuosina 2003 tai 2004 voimassa olleista vuokrasopimuksista n. 50 % oli jo vähintäänkin toinen asianomaisten välillä tehty sopimus.² Nyt vuokralla on mietinnön mukaan n. 800 000 ha eli noin kolmannes maan peltoalasta (mietintö s. 15).

MOS:n käsityksen mukaan työryhmän esittämät perusteet MVL 4 luvun enimmäisvuokra-aikojen pidentämiselle ovat relevantteja. EU:n maatalouspolitiikka etenkin rakenne- ja ympäristötukitoimenpiteineen samoin kuin myös tilojen pienyritystoimintojen edistäminen (maaseudun kehittäminen) investointi- yms. tukineen puoltaa mahdollisuutta pitempiin vuokra-aikoihin, näin jo pelkästään erilaisten

² Myyrä, Sami: Pellon vuokrahinnat Suomessa vuosina 2003-2004, MTT Taloustutkimus 2004, s. 3.

investointitoimenpiteiden tulosten pysyvyyden ja hyödyllisyyden turvaamiseksi³ ja kun 5-vuotisten luonnonhaittakorvausta (eli LFA-tukea) ja ympäristötukisitoumusten tapaan erityistukisopimuksiakin on uusittu useita kertoja 5- ja 10-vuotiskausittain jatkuviksi, mikä tulee ilmeisesti myös jatkossa toistumaan.⁴ Samalla esitetty muunkin sopimusvapauden lisääminen helpottanee osaltaan käytännössä nykyistä pidempiaikaisten vuokrasopimusten tekemistä.

Edellä esittämäänsä viitaten MOS pitää työryhmän ehdottamia MVL:n 4 luvun vuokrasopimusten enimmäisaikojen pidentämisiä perusteltuna.

Eräät purku- ja irtisanomisoikeudet ja niiden suhde alueen kuntoon ja kunnossapitoon

Ajanmukaistettava 21.1 § koskee lain tai vuokrasopimuksen rikkomisesta johtuvia perusteita, joiden nojalla *vuokranantaja* on oikeutettu purkamaan (mm. rakennettua viljelmää ja maatalousmaata koskevan) vuokrasopimuksen paitsi hallinnan siirron tai vuokranmaksun laiminlyönnin vuoksi myös, jos vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuuden taikka käyttänyt vuokra-aluetta tai siihen kuuluvaa omaisuutta MVL:n tai vuokrasopimuksen vastaisesti (kehotuksen ensin laiminlyönnin tai menettelyn korjaamiseen määräajassa saatuaan). Mainittu *kunnossapitovelvollisuus*, josta säädetään MVL 10.1 §:ssä, käsittää velvollisuuden pitää vuokra-alue ja sen viljelykset sekä vuokranantajan sillä olevat rakennukset ja muu omaisuus kunnossa. Mietinnössä on po. yhteydessä (s. 35) viitattu siihen, että vuokralaisen kunnossapitovelvollisuutta on voitu lisäksi täsmentää vuokrasopimuksessa, jolloin "(E)simerkiksi maatalousmaan vuokrassa on voitu sopia, että vuokralaisen on hoidettava vuokra-aluetta siten, että se säilyy viljelykunnossa tai tukikelpoisena.

Kun ehdotetun MVL 4.1 §:n mukaan vuokrasopimuksen saisi purkaa tai määrääikäisen vuokrasopimuksen irtisanoa rakennetun viljelmän sekä maatalousmaan vuokran kysymyksessä ollessa pätevästi sopimukseen otettavien muidenkin kuin laissa määriteltujen ko. ehtojen perusteella, herää tässä yhteydessä kysymys, millaista peltojen viljelyn ja hoidon tasoa erityisesti maatalousmaan (pellot ja laitumet) kohdalla voidaan edellyttää viljelykunnan tai tukikelpoisuuden säilymisen suhteen sekä voidaanko ja millaisten olosuhteissa vallitessa tällaisen itse asiassa "korotetun viljely- ja

³ Todettakoon tässä yhteydessä, että maatalouden rakennetuista annetun lain (1476/2007) 9.3 §:n mukaan ao. tuen myöntämisen edellytyksenä sellaisen vuokramaatilan tai tilan sellaisen vuokralla olevan osan kohdalla, jota varten haetaan tukea rakentamisinvestointiin tai jolla on olennaista merkitystä tuen kohteena olevan yritystoiminnan jatkuvuuden kannalta, on että sopimukseen perustuva oikeus on kirjattu, vuokraoikeus on siirrettävissä kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja sen voimassaolo jatkuu vähintään 10 vuotta. Po. laki liittyy osaltaan ns. maaseutuasetuksen (EY) N:o 1698/2005.

Kysymys voinee olla paitsi tuotantorakennus- myös esim. maarakennushankkeesta, kuten peruskuivatus- tai salaojitushankkeesta. perusparannusmaanrakennus.

⁴ Luonnonhaittakorvauksesta, maatalouden ympäristötuesta sekä eräistä muista ympäristön ja maaseudun tilan parantamiseen liittyvistä tuista annettua lakia (1440/2006) sovelletaan ns. maaseutuasetuksen (EY) N:o 1698/2005 36 artiklan a kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin myöntämällä viljelijöille myönnetään paitsi ns. LFA-tukea ja maatalouden ympäristötuen perustukea myös eläinten hyvinvointia edistävää tukea ja maatalouden ympäristötuen erityistukia sekä lähinnä näihin liittyviä ns. ei-tuotannollisten investointien tukia.

Mainittua ympäristötuen erityistukea voidaan myöntää sellaiselle viljelijälle, jolla on jo maatalouden ympäristötuen perustoimenpiteitä koskeva sitoumus ja joka sitoutuu sopimuksella yleensä 5 vuodeksi mutta eräissä tapauksissa 10-vuodeksi (suojavyöhykkeen perustaminen ja hoito, kosteikon hoito, luonnon ja maiseman monimuotoisuuden edistäminen, turvepeltojen pitkäaikainen nurmiviljely) noudattamaan maatilallaan tuen erityisehtoja (VNA 366/2007 14 §, muut. 46/2010) noudattamaan maatilallaan tuen erityisehtoja. Em. sopimuksia on esim. kuluvana vuonna 2010 voitu jatkaa uusina sopimuksina vastaavan pituisiksi kausiksi. Näin lopulta saattaa joillakin olla voimassa jo vuodesta 1995 lähtien ollut samoja peltoaloja (ja esim. em. maisemanhoitosopimuksessa muitakin aloja) kattava ympäristösitoumus/-sopimus.

kunnossapitovelvollisuuden” laiminlyönnin perusteella vuokrasopimus sallia purkaa tai irtisanoa.

Ensinnäkin voidaan todeta, että EU-maataloudessa ovat tilojen toimintaan tulleet vaikuttamaan varsinaisten maataloudellisten näkökohtien ohella ympäristönäkökohdat muokkaamalla tuotantoa, tuotantotapoja ja maankäyttöä sekä sisällyttämällä maatalouden käsitteeseen varsin passiivisluonteisen elinkeinotoiminnan, mikä ilmenee etenkin vuosina 2005 - 2006 käyttöön otetussa ns. tilatukijärjestelmässä (engl. Single Farm Payment).⁵ Tätä koskevan neuvoston asetuksen (EC) N:o 1782/2003 ja sen nytemmin korvanneen uuden asetuksen (EY) N:o 73/2009 artiklan 2(c) mukaan maataloustoiminnalla tarkoitetaan

”maataloustuotteiden tuotantoa, kasvatusta tai viljelyä, myös sadonkorjuuta, lypsämistä ja tuotantoeläinten kasvatusta ja pitoa, tai maan säilyttämistä viljelyn ja ympäristön kannalta hyvässä kunnossa, kuten 6 artiklassa säädetään.”

Em. 6.1 artiklan mukaan maatalousmaa, erityisesti maa, jota ei enää käytetä tuotantoon, on säilytettävä maatalouden ja ympäristön kannalta hyvässä kunnossa. Jäsenvaltioiden on ollut määriteltävä kansallisella tai alueellisella tasolla hyvän maatalouden ja ympäristön vaatimusta koskevat vähimmäisedellytykset asetuksen liitteessä III esitetyn kehyksen perusteella ottaen huomioon kyseisten alueiden erityispiirteet, mukaan luettuina maaperä ja ilmasto-olosuhteet, olemassa olevat viljelyjärjestelmät, maankäyttö, viljelykierto, viljelykäytännöt ja tilarakenteet. Nämä vähimmäisehdot ovat osa tilatuen ns. täydentäviä ehtoja, joissa lisäksi viljelijän on noudatettava asetuksen liitteessä II lueteltuja lakisääteisiä hoitovaatimuksia (ympäristön, kansanterveyden, eläinten ja kasvien terveyden sekä eläinten hyvinvoinnin aloilla) maatilalla. Kumpiakin vaatimuksia sovelletaan vain viljelijän maataloustoiminnan tai tilan maatalousmaan osalta. Em. vaatimuksia sovelletaan myös toimenpiteisiin, joita ns. maaseudun kehittämisasetuksen (EY) N:o 1698/2005 37, 39 ja 40 artiklassa tarkoitettuja ns. LFA-tukia ja ympäristötukia (ja eläinten hyvinvointia edistäviä tuki) saavan viljelijän on noudatettava maatalouden ja ympäristön vähimmäisvaatimuksena koko maatilallaan. Mainitun 39 artiklan huomioon ottaen itse ympäristötukitoimenpiteissä on kuitenkin kysymys sellaisista sitoumuksiin perustuvista erityisistä toimenpiteistä, jotka ylittävät tilatukiasetuksen mukaisesti vahvistetut (hoito)vaatimukset sekä lannoitteiden (nitraattidirektiivi) ja kasvinsuojeluaineiden käyttöä koskevat vähimmäisvaatimukset ja muut kansallisessa lainsäädännössä vahvistetut asiaa koskevat pakolliset vaatimukset, jotka on tullut määritellä kansallisessa ohjelmassa.⁶

Hyvän maatalouden ja ympäristön vähimmäisvaatimuksissa on kysymys ympäristölliseltä kannalta varsin vaatimattomista toimenpiteistä ja siten tavoitteista. Esimerkkinä on huomattava, että niin viljeltäville kuin viljelemättöminä hoidettaville pelloille, joiden on oltava nurmella, on vesistöjen ja valtaojien varsilla jätettävä vain vähintään 60 senttimetrin levyinen, muokkaamaton piennar, jolle ei levitetä lannoitteita

⁵ Kysymys tilatukijärjestelmässä on ollut siirtymisestä tuotantotuesta kokonaan tuottajatukeen ottamalla käyttöön tuotantomääristä riippumaton maatilakohtaisen tuen järjestelmä. Ko. tuki on irrotettu tuotannosta niin, että viljelijälle jää vapaa valinta, mitä viljellä vai harjoittaako lainkaan aktiiviviljelyä. Siirtyminen CAP -tuissa ko. järjestelmään tapahtui muuttamatta lähtökohtaisesti viljelijöille tosiasiallisesti maksettavia tukimääriä, koska katsottiin aiheuttamisperiaatteen nojalla voitavan edellyttää viljelijäin noudattavan asetettuja täydentäviä tukiehtoja ilman maksettavaa korvausta.

⁶ Yli 90 % maataloista on ollut jo ympäristötukisitoumusten ja osin lisäksi erityistukisopimusten po. järjestelmien alusta eli Suomen EU:iin liittymisestä asti.

eikä kasvinsuojeluaineita.⁷ Hoidetut viljelemättömät pellot on lähinnä maaperän suojelemiseksi eroosiolta pidettävä pääsääntöisesti kasvipeitteinä tai sängen peittäminä ja kyseinen kasvusto on tarvittaessa uusittava.⁸

Em. hyvän maatalouden ja ympäristön vaatimukset täyttävät hyvin, osin ylittävätkin, pellon hoidolle MVL 10.1 §:n kunnossapitovelvollisuuden mukaan nykyisin asetettavat vaatimukset. Ne kuitenkin tukiehtoina ja, kun maataloustuet saattavat muuttua ohjelmakausittain ja niiden kestäessäkin saattavat muuttua, eivät soveltune otettavaksi osaksi pysyväisluonteiseksi tarkoitettua maanvuokralain säännöstöä.^{9 10}

Sinänsä vain erillisen sopimusehdon perusteella voidaan vuokraviljelijältä vaatia viljelyksessä sovellettavaksi muita kuin lakiin perustuvia pakottavia ympäristöehtoja. Toisaalta, onko yleensäkin aiheellista sallia MVL:ssa vuokralaiselle asetettavan velvollisuutta rajoittaa tuotantoa enemmän kuin maataloustuki- tai ympäristösäännökset edellyttävät. MOS esittääkin harkittavaksi MVL 10.1 §:n tarkentamista seuraavalla uudella 58 a §:llä:

Vuokrasopimuksessa voidaan vuokralainen velvoittaa noudattamaan viljelyssä ja tuotannossa sekä maatalousmaan ja tarvittaessa rakennusten, rakennelmien ja laitteiden hoidossa 10 §:n 1 momentissa säädetyn ja eri lakeihin perustuvien pakottavien säännösten vaatimusten lisäksi sellaisia toimenpiteitä ja rajoituksia, jotka ovat säädetty tietyin maataloustuen tukioikeuksien käyttämiseksi ja säilyttämiseksi taikka säädetty muun maataloustuen taikka maatalouden ympäristötuen saamisen ja tukikelpoisuuden säilymisen edellytykseksi.

Mikäli edellä 1 momentissa tarkoitettua tukimuotoa ei enää ole voimassa tai sen ehdot niiden olennaisen muutoksen johdosta ole maatalon olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella soveltu noudatettavaksi, ja osapuolet eivät voi sopia uusista vastaavista ehdoista, kyseisiä ehtoja 78 §:n mukaisesti sovitella tai jättää ne huomioon ottamatta.

Jos vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt hänelle 1 momentissa tarkoitettua velvoitteen, on vuokranantajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus soveltuvin osin noudatettava mitä 21 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja 2-3 momentissa säädetään.

⁷ Sinänsä nitraattiasetuksen (931/2000) 5.4 §:n mukaan typpilannoitus on kielletty viisi metriä lähempänä vesistöä. Seuraavan viiden metrin leveydellä typpilannoitteiden pintalevitys on kielletty, jos pellon kaltevuus ylittää kaksi prosenttia.

⁸ 189/2009 3.2 §.

⁹ Kansallisesti tarkentavat säännökset voimassa olevista tilatukijärjestelmän mukaisista ko. täydentävistä ehdoista on annettu viimeksi maa- ja metsätalousministeriön asetuksella 189/2009. Sen mukaan tilatuen saamiseksi peltoa on sitä viljeltäessä hoidettava huolehtimalla pellon muokkaamisesta, lannoittamisesta ja kylvämisestä tai istuttamisesta (30.6 mennessä, joskin eräin poikkeuksin) tarkoituksenmukaisella tavalla niin, että on mahdollista saada aikaan tasainen itäminen ja kasvusto. Viljeltävien kasvilajien ja -lajikkeiden on oltava alueelle soveltuvia. Viljelytapaan kuuluu myös kasvinsuojelusta huolehtiminen, mikä voi tapahtua kasvinvuorotuksen avulla, mekaanisesti, biologisesti tai kemiallisesti. Viljelijän on pyrittävä korjuu- ja markkinakelpoisen sadon tuottamiseen, vaikka sadonkorjuuta ei sinänsä tilatukijärjestelmässä edellytetä.

Tuotantoon käyttämättömät ns. hoidetut viljelemättömät pellot on tilatuen saamiseksi säilytettävä sellaisissa kunnossa, ettei niiden käyttö maataloudellisiin tarkoituksiin vaarannu. Tarvittaessa avo- ja sänkikesannot on niitettävä kerran kasvukauden aikana 31.8 mennessä, ns. luonnonhoitopellot, jotka ovat monivuotisia nurmipeltoja, taas eräin poikkeuksin niitettävä kerran kolmessa vuodessa. Kesantopeltoja on rikkakasvien leviämisen estämiseksi yleisesti hoidettava niittämällä, muokkaamalla, kasvinsuojeluaineilla tai muulla vastaavalla tavalla (ibid. 6 §).

¹⁰ Lisäksi po. ministeriön asetuksessa 189/2009 on edellytetty paitsi hukkakauran torjunnasta huolehtimista sitä koskevan lain (185/2002) mukaisesti, sekä peltoympäristön ominaispiirteiden säilyttämistä, pysyvän laitumen säilyttämistä ja hoitoa. Suositusluonteisesti asetuksessa edellytetään, että märillä pelloilla ja erityisesti hoidetuilla viljelemättömillä peltolohkoilla raskailla koneilla ajon välttämistä maaperän tiivistymisen ehkäisemiseksi. Peltomaisemalliselta kannalta täydentävissä ehdoissa lisäksi edellytetään maaston ominaispiirteiden säilyttämistä siten, ettei peltoalueiden sisällä sijaitsevia pieniä puu- ja pensasryhmiä sekä kivisaarekkeitä saa raivata pelloksi, vaan ne tulee säilyttää. (MMMA 189/2009 7–12 §)

Tuomioistuimen lupa määräaikaisen sopimuksen irtisanomiseen tai siirtämiseen

Toisaalta uuden 20 c § säädettäisiin vuokralaiselle annettavasta mahdollisuudesta tuomioistuimen luvalla (tai sopimukseen otetun ehdon perusteella) irtisanoa määräaikainen vuokrasopimus tai siirtää siihen perustuva vuokraoikeus toiselle, kun vuokralaisen henkilökohtaisissa olosuhteissa on tapahtunut hänen mahdollisuuksiin käyttää vuokra-aluetta sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen lakkauttavasti tai olennaisesti vaikeuttavasti vaikuttava muutos (oma tai perheenjäsenen sairaus tai vamma taikka muu näihin verrattava seikka), jonka vuoksi vuokrasuhteen jatkuminen sovitun määräajan loppuun olisi vuokralaisen kannalta ilmeisen kohtuutonta. Mietinnön (s. 32) mukaan pykälä koskee tilanteita, joissa vuokralaisena on luonnollinen henkilö tai kuolinpesä. Pykälää voitaisiin soveltaa myös tilanteessa, jossa vuokralaisena on useita luonnollisia henkilöitä yhdessä, eikä soveltamista estäisi se, että vuokralaisia käsitellään verotuksellisesti yhtymänä.

Koska EU- maatalouslainsäädännössä ei tehdä periaatteellista eroa luonnollisten ja yhteisöjen välillä, olisi 4 luvussa tarkoitettujen vuokrasopimusten osalta harkittava vuokralaisena olevien yhtiöiden ja osakaskuntien saattamista edellä mainittujen kanssa yhdenvertaiseen, mikäli kyseisessä yhteisössä osakkaina ja jäseninä on vain luonnollisia henkilöitä ja yrityksen toimintaan ratkaisevasti vaikuttava muutos koskee yhtä tai useampaa mäistä henkilöistä tai heidän perheenjäsenistään.

MOS:n mielestä olisi lisäksi vielä harkittava mahdollisuutta antaa vuokralaiselle oikeus suoraan irtisanomiseen (ei siirtoon) vuokralaisen (maatalousyrittäjän) tai hänen puolisonsa kuolemaan tai todisteellisesti pitkäaikaiseen työkyvyttömyyteen taikka avio- tai asumuseroon perustuvissa tapauksissa..

Mietinnössä todetun mukaisesti (s.32) ei tuomioistuin voisi ehdotetun ko. 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. Tilanne kuitenkin saattaisi, jos vuokrasopimuksen ehdot ovat tällaisesta syystä muuttuneet kohtuuttomiksi, antaa aiheen sovitella vuokrasopimuksen ehtoja 4 §:n 2 momentin nojalla. MOS:n mielestä olisi vielä otettava harkittava säätää vuokralaiselle mahdollisuus saada oikeuden lupa irtisanomiseen sillä perusteella, että vuokra-alueella harjoitettavan maataloustuotannon kannattavuuden edellytykset ovat lakanneet tai olennaisessa määrin heikentyneet tuotantopanosten hintojen tai muutoin tilan olosuhteissa vuokralaisesta riippumattomista syistä tapahtuneen tuotantokustannusten huomattavan nousun johdosta taikka tilalla tuotettavien maataloustuotteiden toimitus- tai muiden markkinointimahdollisuuksien pysyväisluonteisen alueellisen vaikeutumisen johdosta.

Lain 4.1 §:ää koskevan muutosehdotuksen mukaisesti sopimisvapautta laajennettaisiin mm. 4 luvussa tarkoitettussa rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokrassa sopimusvapaus niin, että vuokrasopimukseen voitaisiin ottaa kummallekin osapuolelle ehto, jonka mukaan asianomainen saisi purkaa tai irtisanoa sopimuksen muullakin kuin maanvuokralaissa säädetyllä perusteella. Esimerkkinä on mainittu tilanne, jossa osapuolet maataloustuottajan vuokratessa alueen tietyn kasvin (kuten sokerijuurikkaan tai tärkkelysperunan) viljelemiseksi voisivat vuokrasopimuksessa sopia vuokralaisen oikeudesta irtisanoa vuokrasopimus, jos tehdas, jossa sato on tarkoitus jalostaa, suljetaan. Tällaisesta ehdosta sopiminen ei ehkä ole kuitenkaan helppoa.

Rakennusten yms. käyttö ja rakentaminen sekä vuokratilan toiminnan monipuolistaminen

Jos vuokramies on tehnyt vuokra-alueella muita kuin 62 §:ssä tarkoitettuja perusparannuksia kuten raivaamalla uutta peltoa tai laidunta, suorittamalla kivenraivausta

parantamalla maan laatua maanparannusaineiden käytöllä, rakentamalla laitteita, perusteellisesti korjaamalla rakennuksia tai muulla sellaisella tavalla taikka istuttamalla alueelle puita tai pensaita, on hänellä, mikäli vuokranantaja on antanut parannustyön tekemiseen kirjallisen luvan, oikeus vuokrasuhteen päättyessä saada toimenpiteistään korvaus.

Milloin vuokralainen käyttää vuokra-aluetta tai sen osaa tahi sillä olevaa rakennusta, laitetta tai laitosta muuhun kuin vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, on vuokralainen MVL 11 §:n mukaan velvollinen korvaamaan vahingon, ja tuomioistuimien voi kieltää luvattoman menettelyn ja velvoittaa vuokralaisen omalla kustannuksellaan poistamaan mitä luvattomasta on tehty. Vuokra-alueelle rakentamisesta on lisäksi säännöksiä mm. lain 5 ja 18 (kuivatus-, tienteko- yms. kustannukset) §:ssä sekä 4 luvun 60–64 §:ssä. Kuten etenkin 62 ja 63 §:stä ilmenee, on vuokralaisella syytä olla vuokratyön mukaiseenkin rakentamiseen varmuuden vuoksi sopimuksen mukainen velvoite tahi vuokranantajan ajan myöhemmin antama kirjallinen lupa suostumus. Tämä koskee jälkimmäisen pykälän mukaan myös vuokralaisen vuokra-alueella tekemiä erilaisia perusparannuksia kuten uuden pellon tai laitumen raivaamista, kivenraivauksia, maan laadun parantamista maanparannusaineilla, laitteiden rakentamista, rakennusten peruskorjauksia tai muita vastaavan tapaisia parannustoimia sekä puiden ja pensaiden istutuksia, jotta vuokralainen voisi saada vuokrasuhteen päättyessä toimenpiteistään korvauksen vuokranantajalta.¹¹ Ilman kirjallista lupaakin tehdyistä muista vuokra-alueen käytön kannalta hyödyllisistä toimenpiteistä voi saada 64 §:n nojalla korvauksen, jollei toisi ole sovittu.

Suomessa maatiloilla on vuokralle hankituista lisäpelloista huolimatta useimmiten maata riittävästi mahdollisten sivuelinkeinojen vaatimiin toiminta-, rakentamis- yms. tarpeisiin. Kuitenkin rakennettujen vuokratilojen kohdalla, varsinkin kun näiden määrä todennäköisesti sopimusvapauden myötä tulisi lisääntymään ja vuokra-ajat pidentymään, tulisi vuokralaisella olla riittävät mahdollisuudet monipuolistaa tilan toimintaa ja tällöin myös maatalouden ulkopuolelle. MVL:ssa tulisi voida antaa tähän kysymykseen perustava vastaus. Pelkkä toteaminen, että asia edellyttäisi vuokranantajan kirjallista suostumusta, ei antaisi anna tyydyttävää tulosta.

Vuoden 2009 syyskuussa Cambridgessa pidetyssä Euroopan Maatalousoikeuden Komitean (Comité Européen de Droit Rural) kongressissa käsiteltiin mm. aihetta ”Lainsäädäntöön perustuvat maatilojen tuotannon monipuolistamisen kannusteet ja esteet” (”Legal Incentives and Legal Obstacles to Diversification for Farmers”, Commission I). Keskustelussa kosketeltiin paitsi ”diversifikaation” käsitettä myös erityisesti, mitä ongelmia se on aiheuttanut toimijoille eri maissa, sekä mahdollisia konfliktitilanteita, joita kansallinen ja EU-lainsäädäntö ovat aiheuttaneet tilojen toiminnan moninaistamisen neuvonnassa. Päätelmienään kongressi suosittelee mm. seuraavaa:

(S)tates should ensure that national law includes a mechanism to permit pre-authorisation (both in respect of public and private law) of new activities and land use on the land, for example in the case of rented land when the new activity or land use would affect the land and/or its value. Such pre-authorisation mechanism shall require specific reasons to

¹¹ Vesilain 9 §:n (1391/2009) mukaan kuitenkin ojitusta ja jäteveden johtamista koskevissa asioissa on sillä, joka vuokraoikeuden nojalla tai muulla siihen verrattavalla perusteella hallitsee tiettyä aluetta, omistajan asemesta oikeus tämän alueen osalta määrätä sellaisista toimenpiteistä, joihin ei tarvita aluehallintoviraston lupaa taikka joista ei aiheudu velvollisuutta rahasuoritukseen tai oikeutta korvaukseen hallinnan perusteena olevan oikeussuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta.

be given for refusal for new activities or land use with a means of challenge being available against such refusal.

Ajateltavissa voisi olla Skotlannin vuoden 2003 Maatilalain (Agricultural Holdings Act) 3 Osaston (Use of Agricultural Land: Diversification) kaltainen määräaikaista vuokratiloja koskeva "monipuolistamisjärjestelmä", joka muodostuu seuraavista toimenpiteistä:

Järjestelmän mukaan ensinnäkin sellainen määräaikaisen maanvuokrasopimuksen määräys, joka kieltäisi maan käyttämisen maatalouden ulkopuoliseen tarkoitukseen, olisi (Act seksion 39.1-2) mitätön. Vuokralaisen, joka aikoo käyttää aluetta sanottuun moninaistamistarkoitukseen, tulee lähettää vuokranantajalle vähintään 70 päivää ennen samotun maankäytön haluamaansa aloittamista erityinen perusteltu monipuolistamisilmoitus, "notice of diversification", jossa on oltava yksilöitynä mainittu aiottu käyttötarkoitus, käytön kohteena ole maa-alue ja kaikki tarkoituksen toteuttamiseen tarvittavat vuokra-alueeseen kohdistettavat muutostoimenpiteet, ehdotettu aloittamisajankohta sekä miten alueeseen vaikuttavat muutokset ja yritys rahoitetaan ja hoidetaan. (section 40.1-3). Vuokranantaja 30 päivän kuluessa pyytää vuokralaista esittämään asiaan vaikuttavaa tietoa ja vielä niihin vastauksen 30 päivän kuluessa vastauksen saatuaan vastaavassa ajassa vielä lisää relevanttia tietoutta asiassa (section 40.6-7).

Vuokranantaja voi vastustaa em. ilmoitusta, jos hän perustellusti katsoo, että ehdotettua maatalouden ulkopuolinen vuokra-alueen käyttö vähentäisi merkittävästi paikan tai ympäröivän alueen viihtyisyyttä; huomattavasti vaikuttaisi haitallisesti alueen käyttämiseen maatalouteen tulevaisuudessa; olisi vahingollista sen maatilan järkevälle hoitamiselle, josta alue muodostaa osan; tai aiheuttaisi vuokranantajalle kohtuutonta haittaa (undue hardship). Vuokranantaja voi myös vastustaa hanketta katsoessaan perustellusti ehdotettujen muutosten tai yrityksen elinkelpoisuuden jääneen osoittamatta tai todetessaan vuokralaisen laiminlyöneen määräajassa antaa pyydettyjä relevantteja lisätietoja (section 40.9). Milloin vuokranantaja ei vastusta ilmoitusta, voi hän hankkeelle kohtuullisia perusteltuja ehtoja. Vuokranantajan on annettava määräajassa vuokralaiselle tiedoksi kirjallinen vastalauseensa tai se - mahdollisin asetetuin ehdoin - ettei vastusta monipuolistamisilmoitusta. Ellei mitään tiedonantoa ole siten tehty, vuokralainen on katsottava olevan niin vastustamatta ao. monipuolistamista kuin asettamatta sille ehtoja esitetylle maan käytölle ja muutoksille (section 40.11-13).

Vuokranantajan vastalause tai asettamat ehdot voidaan saattaa maa-oikeuden (Land Court) tutkittavaksi, jolloin oikeus katsoessaan vastalauseen perusteettomaksi toteaa sen vaikutuksettomaksi ja, että aluetta voidaan käyttää ao. monipuolistamistarkoitukseen oikeuden määräämästä päivästä lähtien sen mahdollisesti lisäksi kohtuulliseksi asettamin ehdoin. Pelkän ehdon poistamisen ollessa kysymyksessä oikeus voi asettaa sen sijaan sopivaksi katsomansa kohtuulliset ehdot.

Lopuksi

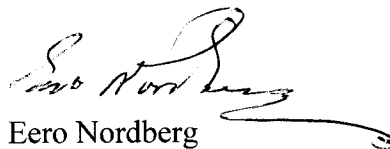
Maaseutuoikeuden Seura pitää 44 vuotta voimassa olleen maanvuokralain uudistamista etenkin rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokran osalta perusteltuna. Seura on edellä esittänyt harkittavaksi eräitä täydennyksiä työryhmän mietinnössä ehdotettuihin lainmuutoksiin, koska lakia uudistettaessa olisi tärkeää hyvän lopputuloksen saavuttamiseksi ottaa parhaalla tavalla huomioon ne suuret muutokset, jotka

maataloustuotannossa, maatalouden rakenteessa ja laajemminkin maaseudun olosuhteissa sekä yleensä maaseudun elinkeinojen kehittämisessä on tapahtunut kuluneina vuosikymmeninä. Seura toivoo, että tämä hieman myöhäinen lausunto voisi olla hyödyksi lopullisen hallituksen lakiesityksen valmistelussa.

MAASEUTUOIKEUDEN SEURA RY



Erkki J. Hollo
puheenjohtaja, professori



Eero Nordberg
varapuheenjohtaja, OTT