



16.4.2010

Oikeusministeriö
Lainvalmisteluosasto
PL 25
00023 Valtioneuvosto

OM 7/42//2007
OMO 38:00/2009

LAUSUNTO EHDOTUKSESTA MAANVUOKRLAIN MUUTTAMISEKSI

Suomen Omakotiliiton jäsenistöstä valtaosa asuu taajamissa. Omakotiliiton jäsenillä on useimmiten pitkäkestoinen maanvuokrasopimus kunnan kanssa, joka koskee rakennuspaikkaa. Omakotiliittoa kiinnostaa erityisesti se, miten tontinvuokra ja muun asuinalueen vuokra vuokramuotoina kehittyvät.

Maanvuokralain tarkistamistyöryhmän mietintö sisältää olennaisia muutosehdotuksia erityisesti lain 4 lukuun, joka koskee rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokraa. Näihin muutosesityksiin Omakotiliitto ei ota kantaa.

Termien yhtenäistäminen muun lainsäädännön mukaiseksi on kannatettavaa

Sopimuksen purkaminen tarkoittaa yleensä sopimuksen välitöntä raukeamista. Irtisanominen tarkoittaa yleensä sopimuksen päättymistä irtisanomisajan jälkeen. Nämä oikeudelliset käsitteet näissä merkityksissä on syytä ottaa käyttöön myös maanvuokralaissa. Samoin kannattaa luopua lain 51.2§:n mukaisesta käsitteestä "asema-kaavan mukainen asuntotontti", koska sille ei löydy vastinetta maan- käyttö- ja rakennuslain puolelta.

Maanvuokralain 24 §:n mukainen vuokrasuhteen päätyminen irtisanomisen jälkeen vaikuttaa lyhyeltä: yli kolmen vuoden vuokrasuhteissa kolmen kuukauden kuluttua irtisanomisesta ja muulloin sekä toistaiseksi voimassaolevissa sopimuksissa kahden viikon kuluttua irtisanomisesta.

On perusteltua tarkentaa maanvuokrasuhteen päättämisen perusteita lain tasolla

Maanvuokrasopimusten päättämistä koskevaa sääntelyä ehdotetaan täydennettäväksi ja tarkistettavaksi. Tärkein uudistus olisi se, että

lakiin otettaisiin kattavat säännökset vuokralaisen oikeudesta purkaa vuokrasopimus vuokranantajan sopimusrikkomuksen perusteella.

Tähän asti vuokrasopimuksen on voinut purkaa oikeuskäytännössä muotoutuneen olennaisen sopimusrikkomuksen johdosta.

Suomen Omakotiliiton kannan mukaan vuokranantajan sekä vuokralaisen oikeuksista purkaa tai irtisanoa vuokrasopimus on perusteltua säädellä lain tasolla nykyistä tarkemmin, koska asuminen on kansalaisille olennaisen tärkeä asia. Tällä on myönteinen vaikutus vuokrasuhteisiin niiden informatiivisuutta lisäten. Vuokralainen voi siis esimerkiksi tutustumalla maanvuokralakiin arvioida omat mahdollisuutensa vuokrasuhteen purkuun.

Lakiin säännöksiä lunastushinnan määrittelystä vuokrasuhteen päättymistapauksissa

Omakotiliiton mukaan laissa tulisi olla nimenomaiset säännökset menettelystä ja instanssista, jossa vuokralaisen omistuksessa olevien rakennusten arvo ja sitä kautta lunastushinta vuokra-ajan loppuessa määritetään. Lähtökohtana tulisi olla, että lunastustilanteessa omaisuudesta pääsääntöisesti maksetaan käypä hinta. Lunastushinnan määrittelyä koskevien säännösten tulee olla selkeät ja ennakoitavissa. Lunastushinnan laskennan lähtökohtana voisi olla kohteen kokonaisarvo, josta vähennetään maapohjan arvo ja poistot rakennuksista. Arvio käyvästä hinnasta voidaan tarvittaessa pyytää auktorisoidulta arvioitsijalta.

Tontinvuokra sopimusmuotona aiheuttaa epätietoisuutta

Olisi syytä tulevaisuudessa kiinnittää nykyistä enemmän huomiota tontinvuokrasopimuksiin vuokramuotona. Tontinvuokrasopimuksia on solmittu niin vähän Suomessa, että on aiheellista kysyä miksi se on niin vähäistä. Tontinvuokrasopimuksiin liittyy usein vakiosopimusmahdollisuus, jota voitaneen pitää perusteiltaan hyvänä asiana vuokrasuhteen heikomman osapuolen, eli yleensä vuokralaisen näkökulmasta. Valtaosa kiinteistön vuokrasuhteista on nykyisin solmittu niin sanottuna muun asuinalueen vuokrana.

Suomen Omakotiliitto katsoo, että nyt esitetyt muutosehdotukset maanvuokralakiin vaikuttavat pääosin perustelluilta ja lisäävät oikeusturvaa maanvuokrasuhteissa.

Suomen Omakotiliitto ry



Mauri Harjula
puheenjohtaja



Juhani Nenonen
toiminnanjohtaja