

16.4.2010

Oikeusministeriö
Lainvalmisteluosasto
PL 25
00023 VALTIONEUVOSTO

Lausuntopyyntö 19.3.2010 (OM 7/42/2007)

MAANVUOKRALAIN MUUTTAMINEN

Lausunnonantajasta

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry kokoaa yhteen kiinteistöjen ja infrastruktuurin omistaja-, rakennuttaja-, käyttäjä-, sijoittaja- ja palveluntuottajaorganisaatiot. RAKLI toimii kiinteistö- ja rakentamisalan vaikuttajana, kehittäjänä, ammattilaisten verkottajana sekä tiedon tuottajana.

Yleistä

Kiitämme mahdollisuudesta lausua ehdotuksesta maanvuokralain muuttamisesta. RAKLI olisi mielellään ollut mukaan myös maanvuokralain muuttamista valmistelleessa työryhmässä, koska jäseniimme kuuluu laajalti niin maanomistajia kuin maanvuokralaisiakin (liitteenä RAKLI:n jäsenluettelo).

Pidämme erittäin hyvänä sitä, että maanvuokralakia uusitaan. Jopa lain kokonaisuudistus olisi voinut tulla tässä tilanteessa kyseeseen, koska muutoksia tulee lain useisiin pykäliin. Yksittäiset, eri aikoina tehdyt pykälien uudistukset ja osauudistukset saattavat heikentää lain kokonaisuuden ymmärtämistä.

On toivottavaa, että maanvuokrasopimusasioissa säilyisi mahdollisimman suuri sopimusvapaus. Tapauskohmainen harkintamahdollisuus sopimuksen sisällön suhteen tulee turvata, koska sopimusten käyttötilanteet vaihtelevat suuresti.

Yksityiskohtaiset huomiot

Maanvuokralakiin ehdotetut tarkennukset sopimuksen purkamismahdollisuuksista toisen sopijapuolen olennaisten laiminlyöntien vuoksi ovat tervetulleita. Vaikka olemassa olevassa lainsäädännössäkin on ollut tätä koskevia säännöksiä, ne ovat olleet tulkinnanvaraisempia kuin nyt ehdotetut. Tämä parantaa sekä vuokranantajan ja vuokralaisen oikeusturvaa sekä sopimusten pysyvyyden ennakoitavuutta molempien näkökulmista.

16.4.2010

Sekä nyt voimassa olevassa että uudistettavassa maanvuokralaissa tontinvuokrasopimukset on jätetty purkumahdollisuuden ulkopuolelle. Mielestämme olisi kuitenkin jo maanvuokralaissa hyvä säädellä ne keinot, joilla voidaan puuttua sopijapuolten laiminlyönteihin siltä varalta, että niitä ei osattu huomioida sopimuksissa.

Pidämme hyvänä, että maanvuokralaissa on otettu käyttöön vastaava säätely vuokralaisen konkurssitilanteiden varalle kuin huoneenvuokralainsäädännössä on ollut jo vuodesta 1995. Tämä helpottaa lain soveltamista.

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry

Riikka Vitakoski
Lakimies