



Vastaanottaja: oikeusministerio@om.fi
Kopio:
Aihe: Lausunto OM:n työryhmämietinnöstä 25/2010

Ohessa lähetän Etelä-Pohjanmaan käräjäoikeuden lausunnon OM:n työryhmämietinnöstä nro 25/2010 (maanvuokralain tarkistaminen).

Markku Latva-Teikari, johtava laamanni
Etelä-Pohjanmaan käräjäoikeus
Keskuskatu 21
60100 SEINÄJOKI
Puh. 010 364 8900
Fax. 010 364 8911
markku.latva-teikari@oikeus.fi

ETELÄ-POHJANMAAN KÄRÄJÄOIKEUS
Oikeustalo, Keskuskatu 21
60100 SEINÄJOKI

16.04.2010

Oikeusministeriö
Lainvalmisteluosasto
PL 25
00023 VALTIONEUVOSTO

Asia: Lausunto maanvuokralain tarkistamistyöryhmän mietinnöstä 25/2010

Etelä-Pohjanmaan käräjäoikeus esittää yllä mainitusta oikeusministeriön

työryhmämietinnöstä lausuntonaan kunnioittaen seuraavaa:

Työryhmän työ on lähtenyt käytännön tarpeesta uudistaa maanvuokralakia siten, että laki nykyistä paremmin vastaisi rakentamista ja elinkeinotoimintaa varten tapahtuvan maanvuokrauksen tarpeita. Työryhmän tekemän muutosesityksen pääasiallisena tavoitteena on vähentää lain käytännön soveltamisessa havaittuja ongelmia. Käräjäoikeus katsoo, että työryhmä on onnistunut näissä tavoitteissa hyvin.

Työryhmä on ehdottanut pidennettäväksi rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokraa koskevien sopimusten enimmäiskesto. Myös maanvuokrasopimusten päättämistä koskevaa sääntelyä on ehdotettu täydennettäväksi ja tarkistettavaksi. Tältä osin tärkein uudistus olisi, että lakiin otettaisiin kattavat säännökset vuokralaisen oikeudesta purkaa vuokrasopimus vuokranantajan sopimusrikkomuksen perusteella. Työryhmä on todennut maanvuokralain 6 luvun säännökset sovittelusta ja katselmuksesta vanhentuneiksi, minkä vuoksi säännökset on ehdotettu kumottaviksi. Myös maanvuokralain 51 §:n 2 momentti ja perintökaaren 25 luvun 1 b §:n 4 momentti on ehdotettu tarpeettomina kumottaviksi. Käräjäoikeus toteaa, että työryhmän tekemät muutosesitykset ovat perusteltuja ja kannatettavia.

Käräjäoikeus haluaa vielä kiinnittää huomion seuraaviin seikkoihin:

Maanvuokralain 4 luvun mukaisten sopimusten enimmäiskesto

Työryhmämietinnön yleisperusteluissa mainituista syistä vuokrasopimusten enimmäiskeston pidentäminen on perusteltua. Kysymys on vain vuokrasopimusten enimmäiskestoista ja osapuolet voivat sopimusta solmiessaan itse harkita, kuinka pitkäksi aikaa he haluavat sitoutua. Myös sopimusten purkamismahdollisuuksia ehdotetaan lisättäväksi lakiin. Sen vuoksi ei ole perusteltua säätää sellaista irtisanomismahdollisuutta, mitä eri mieltä olleet työryhmän jäsenet ovat ehdottaneet.

Maanvuokrasopimuksen päättämistä koskeva sääntely

Mietinnön sivuilla 18-20 esitetyistä syistä on perusteltua lisätä vuokralaisen mahdollisuuksia purkaa vuokrasopimus. Osapuolilla on oltava oikeus sopia muistakin päättämisperusteista kuin laissa mainituista.

Säännökset ovat sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisia. Oikeuskirjallisuuden mukaan vuokralaisella on ollut jo aikaisemminkin oikeus purkaa sopimus, jos vuokrattua aluetta ei ole luovutettu tai se ei ole ollut sovitussa kunnossa (Saarnilehto: Vuokraoikeus, Wirilander: Maanvuokraoikeus). Vuokratun alueen on jo yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan oltava sovitussa kunnossa tai sellaisessa kunnossa, mitä vuokralainen on voinut edellyttää. Muutoin vuokranantaja on rikkonut sopimusvelvoitteensa. Mitä tulee lakitekstiin, olisiko selkeämpää säätää 4 §:ssä, että" 4 tai 5 luvussa tarkoitetun vuokrasopimuksen saa purkaa tai määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanoa myös muulla kuin tässä laissa säädetyllä perusteella, jos siitä on vuokrasopimuksessa sovittu."

Sen lisäksi mitä työryhmä on esittänyt voisi tässä tai muussa yhteydessä pohtia pitäisikö lisäksi säätää siitä kenelle EU-tukioikeudet kuuluvat kun vuokrasopimus puretaan tai irtisanotaan. Samoin voisi harkita, olisiko maanvuokralaissa tarvetta säätää muuttopäivän siirtämisestä esim. sellaista tilannetta varten, että vuokrasopimus puretaan juuri ennen sadonkorjuuta. Tällainen tilanne on kyllä käytännössä varmaan harvinainen.

Johtava laamanni Markku Latva-Teikari