



15.4.2010

YM41/04/2010

Oikeusministeriölle

Oikeusministeriö

16. 04. 2010

al 7/12/2007

Viite OM:n lausuntopyyntö 29.3.2010 (OM 7/42/2007, OM038:00/2000)
Hänvisning

Asia
Ärende

LAUSUNTO EHDOTUKSESTA MAANVUOKRALAIN MUUTTAMISEKSI

Oikeusministeriön asettama maanvuokralain tarkistamistyöryhmä on laatinut ehdotuksen maanvuokralain tarkistamiseksi. Lakiehdotuksen tavoitteena on vähentää lain käytännön soveltamisessa havaittuja ongelmia.

Ympäristöministeriö esittää pyydettyä lausuntonaan lakiehdotuksesta seuraavaa:

Ympäristöministeriö pitää perusteltuna työryhmän ehdotusta pidentää rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokraa koskevien sopimusten enimmäiskestoja. Rakennetun viljelmän vuokrasopimuksen enimmäiskesto pidentyisi 15 vuodesta 25 vuoteen ja maatalousmaan 10 vuodesta 20 vuoteen. Muutoksilla saavutettaisiin myös ympäristönsuojelun kannalta myönteisiä vaikutuksia. Pidempikestoiset vuokrasopimukset kannustaisivat vuokraviljelijöitä ei-tuotannollisten investointien tekoon, kuten ravinteiden huuhtoutumista vähentävien suojavyöhykkeiden perustamiseen. Tähän tarkoitukseen voidaan viljelijälle myöntää maatalouden ympäristötukia.

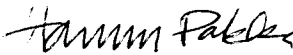
Työryhmä ehdottaa maanvuokralain 51 §:n 2 momentin kumoamista. Säännöksen mukaan asemakaava-alueella asuintalon rakentamista varten vuokrattavan alueen tulee olla asemakaavan mukainen asuntotontti. Säännös lisättiin maanvuokralakiin eduskuntakäsittelyn yhteydessä. Sen tavoitteena on ohjata vuokrasopimusten laatimista siten, että vuokrattava alue kattaa nykyänsäädännön valossa sitovan tonttijaon mukaisen tontin tai ohjeellisen tonttijaon mukaisen rakennuspaikan kokonaisuudessaan. Tämä on pääsääntö myös rakennusluvan myöntämiselle. Säännös ohjaa siten vuokrasopimusten laatimista paitsi kaavan toteuttamisen kannalta myönteisesti, myös vuokrasopimuksen osapuolten edun mukaisesti. Jälkimmäinen seikka on syytä ottaa huomioon arvioitaessa maanvuokralain sääntelyn alaa ja sen suhdetta maankäyttö- ja rakennuslakiin.

Lakiehdotuksen yksityiskohtaisissa perusteluissa säännöksen kumoamista on perusteltu oikeustilan selkiyttämällä ja sen turvaamisella, ettei maanvuokralain säännöksillä aiheuttomasti rajoiteta sopimusvapautta ja aiheuteta tarpeettomia esteitä käytännön tarpeiden mu-

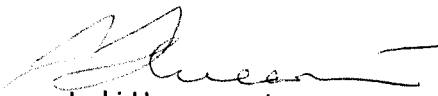
kaiselle rakentamiselle. Säännöksen kumoaminen ei kuitenkaan millään tavoin ratkaise Suomen Hypoteekkiyhdistys ry:n ja Rakennusteollisuus RT ry:n lausunnoissaan esiin tuomia suurten tonttien ongelmia (ks. OM:n lausuntotiivistelmä maanvuokralain tarkistamistarpeista 2009:16, sivu 16). Sitovan tonttijaon alueella rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on joka tapauksessa, että hakija osoittaa hallitsevansa koko tontin aluetta.

Ympäristöministeriö ei edellä mainituista syistä pidä maanvuokralain 51 §:n 2 momentin kumoamista perusteltuna. Ehdotuksen jatkovalmistelussa säännös tulee kuitenkin saattaa vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain terminologiaa.

Kansliapäällikkö


Hannele Pokka

Lainsäädäntöneuvos


Jyrki Hurmeranta