

Menestystä
maalle



Maanvuokra

Marica Twerin

2.3.2022

Maanvuokra

Rakennetun viljelmän voi vuokrata (asuin- ja talousrakennukset) **enintään 25 vuodeksi**. Jos vuokrasopimuksessa ei ole mainittu aikaa, sopimus katsotaan tehdyksi 2 vuodeksi. Sopimus on tehtävä kirjallisesti.

Maatalousmaan voi vuokrata enintään 20 vuodeksi. Suullinen sopimus on mahdollinen, jos vuokra-aika on enintään 2 vuotta.



Maanvuokrasopimus

Kirjallisesti tehtävään vuokrasopimukseen on otettava **kaikki sopimusehdot**. Ehto, jota ei ole sopimukseen otettu, on mitätön.

Vuokramaksu on määrättävä rahana.

Voi kuitenkin olla 0 €

Ei jatkosopimuksia → jos enimmäisaika ylittyy, voidaan katsoa, että sopimus on mitätön

Kaikkien omistajien allekirjoitukset tarvitaan vuokrasopimukseen tai vuokrasopimus tehdään valtakirjan avulla.



Irtisanomissuoja

”Vuokrasopimuksen saa purkaa ja määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanoa vain tässä laissa säädetyllä perusteella. Muu sopimusehto on mitätön, **paitsi** jos kyseessä on 4 tai 5 luvussa tarkoitettu vuokrasopimus”.

4 luvussa säädetään rakennetun viljelmän sekä maatalousmaan vuokrauksesta.

Eli vuokrasopimus voidaan irtisanoa, jos on otettu irtisanomisehto sopimukseen.

Irtisanomissuoja (2)

Ehto on oltava sopimuksessa.

Heikentää viljelijän/vuokralaisen suojaa

Esim. sopimus tehdään 10 vuodeksi, mutta sopimuksessa on irtisanomisehto -> voidaan irtisanoa vaikka heti ensimmäisenä vuonna



Irtisanominen (1)

Myös vuokralainen voi irtisanoa vuokrasopimuksen, jos tästä on otettu ehtoja sopimukseen!

Irtisanomisesta on ilmoitettava **kirjallisesti**.

Ilmoituksessa on oltava pellonvuokrasuhteen **päättymisajankohta ja irtisanomisperuste**.

Toimitettava **todistettavasti**.



Irtisanominen (2)

- Jollei oikein tehty (kirjallisesti, todistettavasti ja ilmoituksessa on ollut päättymisajankohta ja irtisanomisperuste) -> irtisanominen on **tehoton**.
- Jos sovittu aika on pidempi kuin 2 vuotta -vuokrasuhde päättyy kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta lähinnä seuraavan kalenterikuukauden alusta.
- Jos on lyhyempi vuokra-aika, sopimus päättyy kahden viikon kuluttua irtisanomisesta.

- 2 v (tai pidempi): 3 kk seuraavan kalenterikuukauden alusta. Irtisanotaan 2.3.2022 loppuu 1.7.2022.
- Lyhyempi aika kuin 2 v: 2 viikkoa. Irtisanotaan 2.3.2022 loppuu 15.3.2022.



Rikkooko kauppa vuokrasopimusta?

Jos pellonvuokrasopimukseen on otettu irtisanomisehto koskien myyntiä (tai yleinen irtisanomisehto), vuokrasopimus päättyy.

Irtisanominen on kuitenkin tehtävä oikein muuten tehoton.

Jos sopimukseen ei ole otettu irtisanomisehtoa, kauppa ei riko vuokrasopimusta edelleenkään.



Purkuehdot (1)

Vanhassa laissa olleet irtisanomisperusteet ovat nyt purkuehdot.

Vuokranantaja voi purkaa sopimuksen,

jos vuokralainen on maanvuokralain tai sopimuksen vastaisesti **siirtänyt vuokraoikeuden tai luovuttanut vuokra-alueen tai sen osan hallinnan toiselle**

jos vuokralainen on **laiminlyönyt vuokran maksamisen** eikä kehotuksen jälkeen täytä maksuvelvollisuuttaan viimeistään 1 kk kuluessa kehotuksesta (tai ei ole asettanut hyväksyttävää vakuutta)



Purkuehdot (2)

jos vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden **kunnossapito-velvollisuuden** tai jos hän on **maanvuokralain tai sopimuksen vastaisesti käyttänyt vuokra-aluetta tai siihen kuuluvaa omaisuutta**, eikä siihen kehotuksen saatuaan ole laiminlyöntiään tai menettelyään korjannut hänelle asetetussa kohtuullisessa määräajassa.

jos vuokralaisen omaisuus **luovutetaan konkurssiin** eikä konkurssipesä ole vuokranantajan asettamassa vähintään yhden kuukauden määräajassa ilmoittanut ottavansa vastatakseen vuokrasopimuksesta konkurssin alkamisen jälkeen aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä.



Purkuehdot (3)

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos:

- 1) vuokranantaja **ei luovuta vuokra-aluea** vuokralaiselle sovittuna ajankohtana;
- 2) sopimusta tehtäessä voimassa ollut **viranomaisen päätös tai määräys estää tai vaikeuttaa vuokra-alueen käyttämistä** sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen eikä vuokranantaja ole ilmoittanut tästä vuokralaiselle eikä vuokralainen ole muutoinkaan tästä tiennyt;
- 3) vuokra-alue ei luovutushetkellä ole **sopimuksen mukaisessa kunnossa**;

Purkuehdot (4)

4) vuokra-alue, jonka kunnosta ei ole sovittu, ei luovutushetkellä ole **sellaisessa kunnossa**, jota vuokralainen vuokra-alueen käyttötarkoitus, sopimuksen ehdot ja muut olosuhteet huomioon ottaen **kohtuudella voi vaatia**; taikka

5) vuokranantaja, joka on **sitoutunut saattamaan vuokra-alueen määrättyyn kuntoon tai pitämään sen määrättyssä kunnossa**, laiminlyö täyttää sitoumuksensa.

Edellä 1 momentin 3—5 kohdassa tarkoitetuissa tapauksissa vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus edellyttää lisäksi, että **vuokralainen on kehottanut vuokranantajaa korjaamaan puutteellisuuden kohtuullisessa määräajassa** ja vuokranantaja on tämän laiminlyönyt tai että puutteellisuutta ei voida korjata.



Purkuehdot (5)

Vuokrasuhde **päätyy välittömästi**, jos sopimus puretaan.

Purkuilmoitus on oltava kirjallinen ja se pitää toimittaa todistettavasti.

Kuolemantapauksen vaikutus vuokrasopimukseen

Jos vuokrasopimus voidaan siirtää toiselle vuokranantajaa kuulematta, on vuokraoikeus perinnöllinen -> pysyy voimassa alkuperäisen vuokralaisen kuoltua.

Jos vuokrasopimus ei ole vapaasti siirrettävä, lesken tai rintaperillisen on ilmoitettava halukkuudestaan jatkaa sopimusta vuokranantajalle. Ilmoitus on tehtävä kolmen kuukauden sisällä kuolemantapauksesta.

Vuokranantajan kuolemantapauksessa vuokrasopimus jatkuu ja sitoo kuolinpesää.



Tukioikeudet

Tilatukioikeudet voidaan vuokrata myös ilman peltoa.

Tilatukioikeuksien vuokrauksesta ja hinnoista kannatta sopia kirjallisesti maanvuokrasopimuksessa.

Tilatukioikeuden arvonnisäverollisuus vuokrattaessa riippuu vuokrantajan arvonnisäverovelvollisuudesta. Koska tilatuen hinta on tietyissä tapauksissa arvonnisäverollinen, tilatuen ja pellon hintojen osuudet kannattaa erottaa toisistaan ja mainita vuokrasopimuksessa.

Tilatukioikeuksien kohtalo??



Kannattaa käyttää MTK:n vuokrasopimusmalleja

Kiitos!