

Olli Hämäläinen

VUOKRAVILJELYN MUUTOKSET JA KEHITTÄMINEN

Opinnäytetyö
Maanmittaustekniikka


Huhtikuu 2010




MIKKELIN AMMATTIKORKEAKOULU

Mikkeli University of Applied Sciences

KUVAILULEHTI

 <p>MIKKELIN AMMATTIKORKEAKOULU Mikkeli University of Applied Sciences</p>	<p>Opinnäytetyön päivämäärä</p> <p>29.4.2010</p>	
<p>Tekijä(t) Olli Hämäläinen</p>	<p>Koulutusohjelma ja suuntautuminen Maanmittaustekniikka</p>	
<p>Nimeke Vuokraviljelyn muutokset ja kehittäminen</p>		
<p>Tiivistelmä</p> <p>Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli esittää kehitysajatuksia vuokraviljelylle sen nykyisessä toimintaympäristössä. Työni tarkoituksena oli myös selvittää merkittävimmät näkemykset, joita aktiivi- ja passiiviviljelijöillä on pellonvuokrauksesta tänä päivänä.</p> <p>Suomessa vuokraviljelyn historia ulottuu noin 1200- luvulle, jolloin ensimmäiset ruotsalaiset asettuivat varsinaissuomalaisten ja hämäläisten kalavesien ääreen syntyneisiin kyliin. Samalla maanviljelyskulttuuri voimistui Suomessa ja säädettiin ensimmäiset vuokraviljelyä koskeneet lakipykälät valtakunnallisissa maakuntalaeissa.</p> <p>Noin 100 vuotta sitten vuokraviljely oli merkittävä yhteiskunnallinen kulmakivi. Väestönkasvu 1860-luvulla aiheutti sen, ettei vasta alussaan ollut teollisuus pystynyt työllistämään kuin pienen osan väestöstä. Samalla myös viljelyskelpoinen maa väheni ja vuokraehdot alkoivat kiristyä. Tämä aiheutti ongelman, jota kutsutaan tänä päivänä nimellä torpparikysymys. Ratkaisu torpparikysymykseen saatiin vasta vuonna 1918, kun laki torppien lunastamisesta itsenäiseksi säädettiin.</p> <p>Nykyisin Suomi on osa Euroopan Unionia ja vuokraviljelyn on todettu kasvaneen huomattavasti viime vuosina. Vuokrapeltojen kasvukunto on samalla heikentynyt, sillä nykyiset lyhytaikaiset vuokrasopimukset eivät kannusta vuokrapeltojen perusparannustoimiin. Vuokrapeltojen on myös todettu sijaitsevan kauempana kuin vuokraajan omistamien peltojen. Tämä aiheuttaa lisäkustannuksia maanvuokraajalle.</p> <p>Työni toteutin haastattelemalla aktiivisesti maataloutta harjoittavia maanviljelijöitä ja ns. passiivisia maanomistajia vuokraviljelyyn liittyvillä kysymyksillä. Lisäksi tutkin vuokraviljelyä kirjallisuuden, maataloustilastojen ja IACS- peltolohkorekisterin perusteella.</p> <p>Opinnäytetyöni antaa ehdotuksia sille, mihin suuntaan vuokraviljelyä voitaisiin jatkossa kehittää. Pellonvuokrausjärjestelmien kehittäminen on yksi keskeisistä kehityskohteista. Lisäksi paikallisten viranomaisten tulisi tiivistää yhteistyötään maanhankinta- ja sosiaalisissa tehtävissä.</p>		
<p>Asiasanat (avainsanat)</p> <p>Vuokraviljely, Torpparit, Aktiivi- ja passiiviviljelijät</p>		
<p>Sivumäärä 44 s. + liitteet 4 s.</p>	<p>Kieli Suomi</p>	<p>URN Pohjakartat, Maanmittauslaitos, lupa nro 51/MML/10</p>
<p>Huomautus (huomautukset liitteistä)</p>		
<p>Ohjaavan opettajan nimi Pekka Saikko</p>	<p>Opinnäytetyön toimeksiantaja Maanmittauslaitos Keski-Suomen maanmittaustoimisto</p>	

DESCRIPTION

 <p>MIKKELIN AMMATTIKORKEAKOULU Mikkeli University of Applied Sciences</p>		Date of the bachelor's thesis 29.4.2010
Author(s) Olli Hämäläinen	Degree programme and option Degree programme in Surveying	
Name of the bachelor's thesis The changes of land leasing and developing		
Abstract The aim of this study was to find new ways to develop land leasing. The purpose was also to inform the local authorities (Central Finland District Survey Office, municipalities etc.) how they can improve their own activities in connection with the Readjustment of Field Parcels. During this study active and passive farmers have been interviewed to find the main differences of opinion between them to lease issues. In addition to this, I have studied land leasing of literature, through statistic and IACS register. This study found that there are possibilities to develop land leasing in Finland. The foundation of Land Leasing System was supported by passive farmers in particular. This study also gave basic guidelines on what direction land leasing should develop in future. National Land Survey of Finland could intensify cooperation with municipalities in land acquisitions and social activities. In addition to this, the foundation of Land Leasing Register could promote further studies on land leasing.		
Subject headings, (keywords) Land leasing, Crofters, Active and passive farmers		
Pages 44 p. + appendices 4 p.	Language Finnish	URN National Land Survey of Finland, Authorization no. 51/NLS/10
Remarks, notes on appendices		
Tutor Pekka Saikko	Bachelor's thesis assigned by National Land Survey of Finland Central Finland District Survey Office	

SISÄLTÖ

1	JOHDANTO	1
2	VUOKRAVILJELYN HISTORIALLINEN KEHITYS SUOMESSA	2
2.1	Torpparilaitos.....	3
2.1.1	Torpparikysymyksen synty	5
2.1.2	Torpparikysymyksen ratkaisu	7
2.2	Lainsäädännön kehitys.....	8
2.3	Maanvuokrasopimusten kehitys	10
2.3.1	Vuokrasuhteen velvollisuudet ja oikeudet	11
2.3.2	Vuokra-aika.....	13
2.3.3	Vuokran määrä ja laatu	14
3	NYKYAJAN VUOKRAVILJELY	16
3.1	Maanvuokrauksen yleiset säännökset	16
3.1.1	Maatalousmaan vuokra	18
3.1.2	Maanvuokralain uudistusyritykset	18
3.2	Vuokraviljelyn nykyiset haasteet	19
3.3	Ratkaisukeinoja haasteisiin.....	20
4	VUOKRAVILJELYN KEHITTÄMINEN.....	22
4.1	Tutkimusmenetelmät	23
4.1.1	Tutkimuksen tavoite ja perustelut.....	23
4.2	Tutkimustulokset	28
4.2.1	Vuokrasopimuksen muoto ja pituus.....	29
4.2.2	Vuokrasopimuksen ehdot ja pellon vuokrahinta.....	31
4.2.3	Vuokrasopimuksen irtisanominen	32
4.2.4	Pellon myynti-, osto-, vuokraus- ja vaihtohalukkuus.....	33
4.2.5	Peltojen perusparannustoimet ja hoitaminen	34
4.2.6	Vuokrapörssi-idea	36
4.2.7	Vuokrapellon valintakriteeri ja passiiviviljelyn syyt	36
4.3	Poikkeava esimerkki	37
5	POHDINTA	39
6	LÄHTEET.....	45

1 JOHDANTO

Vuokraviljely on merkittäväällä tavalla kasvanut Suomen liittyttyä Euroopan Unioniin vuonna 1995. Euroopan maatalouspolitiikka on vaatinut maanviljelijältä investointeja tilakoon kasvattamiseen, jotta pystyttäisiin kilpailemaan kasvaneilla markkinoilla yhdessä muiden EU-maiden tuotannon kanssa. Viimeaikaisesta tilakoon kasvusta jopa noin kaksi kolmasosaa on perustunut pellonvuokraukseen ja vain kolmannes lisämaan ostoon. Pellonvuokrauksesta on tullut kannattavaa toimintaa, sillä resursseja on jäänyt muun muassa maatalouskoneiden ja -laitteiden ostamiseen.

Pellonvuokraus on suuren kasvun myötä myös aiheuttanut joitakin ongelmia, joiden haittavaikutukset saattavat olla jatkossa moninkertaiset vuokrauksen vuosittaisen hehtaaramäärän yhä kasvaessa. Peltojen vuokrasopimusten on todettu olevan varsin lyhyitä, jolloin vuokraaja ei välttämättä ole ollut kiinnostunut osallistumaan pellon perusrannustoimiin. Vuokrapeltojen kasvukunto on heikentynyt ja viljansato sitä myötä vähentynyt. Lisäksi vuokrapeltojen on todettu sijaitsevan omistuspeltoja kauempana, jolloin pitkät ajomatkat ovat aiheuttaneet merkittävästi lisäkustannuksia. Maanmittauslaitos on pyrkinyt peltotilusjärjestelytoiminnalla vaikuttamaan tähän kehitykseen. Peltolohkojen kokoa on yritetty kasvattaa ja peltoja saamaan entistä yhtenäisemmiksi.

Kaikkiin pellonvuokrauksen aiheuttamiin ongelmiin ei kuitenkaan pystytä pelkästään peltotilusjärjestelyn keinoin vaikuttamaan. On ollut syytä miettiä uusia keinoja itse pellonvuokramarkkinoille ja maanvuokrauksen lainsäädäntöön. Opinnäytetyön tavoite on kehittää sekä uusia ideoita pellonvuokrausmarkkinoille että jatkojalostaa jo olemassa olleita ideoita. Työn aikana haastattelin aktiivisesti maataloutta harjoittavia maanviljelijöitä (maanvuokraajia) ja ns. passiivisia maanviljelijöitä (maanomistajia). Haastattelujen perusteella tarkoitus löytää tärkeimmät näkemykset pellonvuokraukseen liittyen ja esittää tätä kautta kehityskohteita pellonvuokraustoimintaan.

Vuokraviljelyn kehittäminen kiinnostaa Maanmittauslaitosta. Tämä opinnäytetyö on tehty Keski-Suomen maanmittaustoimiston tilusjärjestelyprosessin toimeksiannosta. Työn ohjaajana on toiminut maanmittausinsinööri DI Kari Anttila.

2 VUOKRAVILJELYN HISTORIALLINEN KEHITYS SUOMESSA

Naapurimaassamme Ruotsissa alkoi jo 1200–1300-luvuilla suuria maaomaisuuksia kerääntyä yksiin käsiin ja sen ohella maanvuokrajärjestelmä kehittymään. Samoihin aikoihin eri yhteiskuntaluokat alkoivat erottautua toisistaan. Aatelisto ja papisto erottauivat herrasluokkana selvästi ns. rahvaasta, johon kuuluivat varsinaiset talonpojat sekä vuokramiehet. Vuokramiehet erottautuivat kokonaistilojen viljelijöinä (lampuodit) niistä kansanluokista, jotka viljelivät vain osaa toisen maasta asuntoalueena (mäkitupalaiset) taikka muuta pienempää epäitsenäistä viljelmää (torpparit). (Haataja 1936, 20–21.)

1200-luvulla Suomen rannikolle alkoi huomattavan laaja muuttoliike meren yli Ruotsista. Syynä olivat Keski-Ruotsiin syntynyt väestöpaine, verotuksen kiristyminen ja Ruotsin kruunun vallan vahvistuminen Suomessa, minkä vuoksi ruotsalaiset saattoivat asettua turvallisesti varsinaissuomalaisten ja hämäläisten vanhojen kalavesien äärelle. (Niemelä 2008, 14.) Vanhoille esihistoriallisille asutusseuduille alkoi syntyä uusia kyliä ja taloja sekä samalla kiinteää, maanviljelykseen perustuva asutus levittäytyi monille siihen saakka asumattomille seuduille (Rasila, Jutikkala, Mäkelä-Alitalo 2003, 72).

Heti kun Ruotsin valta oli vakiintunut Suomessa, sekä kirkko että kruunu alkoivat puuttua talonpoikien elämään enenevässä määrin. Molemmat vaativat käyttöönsä osansa talonpoikien kasvattamasta viljasta, eläimistä ja muista tuotteista. Kruunu eli valtiolta toimi aktiivisesti muun muassa ohjailemalla asutusta ja vaatimalla maiden jakamista tietyllä tavalla. Vähitellen valtiovallan säätämät maakuntalait ja maanlait korvasivat pelkän kansantavan ja lakien säätämisestä tuli systemaattista. Tässä vaiheessa heräsi Suomessakin kysymys siitä, kenen oikeastaan maa perimmältään oli. (Niemelä 2008, 14, 18–19.)

Maakuntalakien säännökset vuokrasta olivat molempiin osapuoliin nähden varsin tasapuolisia. Niiden mukaan vuokramies ei ollut velvollinen parantamaan vuokra-alueen viljelyksiä vaan ainoastaan pitämään ne kunnossa. Keskiajan loppupuolella aateliston vallan kasvaessa ja ulkomailta saatujen vaikutusten johdosta tapahtui kuitenkin muutos. Vuokra-alueen kunnossapidämisen sijasta määrättiin vuokramiehelle alueen paran-

tamisvelvollisuus. Aatelismiestä alettiin kutsua lampuotinsa kuninkaaksi. (Haataja 1936, 21)

Vaikka aateliston valta kasvoi, kruunun ylivalta kaiken maan perimmäisenä omistajana vahvistui vielä erityisesti uuden ajan alussa Kustaa Vaasan aikana (1532–1560). Hänen pyrkimyksenään oli saada maatilojen tuotto ja niistä suoritettavat verot mahdollisimman suuriksi. Talonpoika sai vain hallita taloaan niin kauan kuin kruunu katsoi sen hyödylliseksi. Konkreettisesti kruunun ylivalta näkyi siinä, että perimällä tai ostamalla saamansa perintötilat talonpojat saivat pitää hallussaan niin kauan kuin tilat pysyivät kunnossa. Tämä tarkoitti toisin sanoen säännöllistä verojen maksamista kruunulle. Mikäli verot jäivät kolmelta vuodelta maksamatta, tila jäi kruununtilaksi. Kruununtilallinen oli periaatteessa vain valtion vuokralainen, jolla ei ollut tilaansa sen kummempia oikeuksia. Perintötilallisen omaisuuteen puolestaan kuului myös tila, josta kaikille lapsille periaatteessa kuului osuutensa. (Haataja 1936, 23; Niemelä 2008, 21.)

Kustaa Vaasan seuraajien aikana 1600-luvulla aateliston valta kehittyi suuremmaksi kuin mitä se koskaan aikaisemmin oli ollut. Kruununtilat luovutettiin aatelisten haltuun ja täten verotalolliset joutuivat toimittamaan veronsa aatelisille. Aatelisto muodostui valtaloukaksi, jolla oli hallussaan suuria maaomaisuuksia sekä suuri varallisuus. Talonpoikaissäätty oli vain maataviljelevä luokka, jonka jäsenet eivät saaneet pyrkiä maanomistamisesta tuloja nauttiviksi henkilöiksi. Talonpoika ei saanut ottaa maanvuokraa toiselta talonpojalta, ja näihin käsityksiin perustui myös se, että talonpoikaistaloille oli kiellettyä perustaa torppia aina 1600-luvun lopulle saakka. Silloin suuri osa verotalonpoikia pääsi aatelisten veronkantajien mielivallan alaisuudesta ja sen ajan asetuksissa tunnustettiin myös talonpojan vanha omistusoikeus maahan. Taistelu aatelisten ja talonpoikien välillä oikeudesta verotalonpojan maahan jatkui kuitenkin vielä 1700-luvun loppupuolelle saakka. (Haataja 1936, 25–27.)

2.1 Torpparilaitos

Torppa on ruotsinkielestä tullut lainasana, joka on merkinnyt alun perin varsinaisen kyläasukuksen ulkopuolelta vuokratulla maalla ollutta asumusta. Myöhemmin kielen-

käyttö on lisäksi edellyttänyt, että torppaan on kuulunut jonkin verran viljeltyä maata ja että torppari on itse harjoittanut maanviljelystä pääelinkeinonaan. (Rasila 1961, 15.)

Torpasta tehtiin vuokrasopimus, jossa määriteltiin kummankin osapuolen oikeudet ja velvollisuudet. Usein sopimukset olivat suullisia. Niissä sovittiin torpan viljelykset, valmiit pellot ja raivausoikeudet, niityt ja laitumet. Peltoalueella keskeinen vuokra-
muoto olivat päivätyöt eli taksvärkit. Päivätöiden määrä vaihteli torpan viljelysten mukaan. Torpan vuokralla oli taipumus myös nousta ajan mittaan. (Niemelä 2008, 45.)

Jo monilla aikalaisilla oli vaikeuksia torpparin määrittelyssä. Torpparia pidettiin sekä pienenä maanviljelijänä että työläisenä. Jotkut määrittivät torpparin palkkatyöläisenä, joka sai ansionsa torpan ulkopuolelta. Luontevimmin torppari on määriteltävissä osaksi talonpoikaisväestöä, jonka kuitenkin erotti talonpojista erityinen maanvuokrasuhde ja siihen liittyvä yhteiskunnallinen vaikutusvallan puute. (Peltonen 1992, 269–271)

Torpparilaitoksesta voidaan puhua Suomessa 1700-luvun puolivälistä lähtien. Aikaisemmin tosin oli torppien lunastaminen ollut luvallista aatelisten omistamille rälssimaille. Suuremmassa määrin järjestelmä pääsi kuitenkin laajenemaan vasta, kun talonpojat saivat oikeuden vuonna 1743 perustaa torppia mailleen ilman lisäveroa. (Rasila 1970, 13.) Tämä oikeus kuului vain tavallisille perintötiloille, mutta myös kruunutilat saivat saman oikeuden vuonna 1757 (Niemelä 2008, 43). Lukumääräisestä kehityksestä kertoo jotain se, että Suomessa oli vuonna 1757 torppia yhteensä 5268 ja vuonna 1800 jo yhteensä 23253 kappaletta (Rasila 1961, 21–22).

1700-luvun mittaan syntyi siis käytännössä kokonaan uusi yhteiskuntaluokka, joka lisääntyi nopeasti. Maatalousväestön keskuudessa torpparit eli osatilanvuokraajat olivat lampuotien eli kokotilanvuokraajien alapuolella. (Niemelä 2008, 42–43.) Lampuotitilojen vuokraus oli oikeastaan vanhempi kuin itse torpparijärjestelmä. Lampuotitilojen lukumäärä ei missään vaiheessa noussut kuitenkaan erityisen suureksi ja lampuotitilojen vuokraajat lisäksi olivat käytännössä täysin samassa asemassa torpparien kanssa. Tämän vuoksi lampuotitiloja käsiteltiin tavallisesti yhdessä torppien kanssa. (Rasila 1970, 14.)

Aateliskartanoiden torppien ensisijainen tarkoitus oli turvata kartanoiden suurviljelmille riittävä työvoima. Talonpoikaistorppien kohdalla sen sijaan tuli alusta pitäen merkitsevimmäksi tekijäksi maakysymys. Talonpoikaistiloja ei saanut jakaa puolta manttaalimäärää pienemmiksi, jonka vuoksi perinnönjako suoritettiin usein torpparijärjestelmän avulla. (Rasila 1970, 13.) Torpparilaitoksen päätehtävänä oli toisaalta tyydyttää tilallisten työvoiman tarve ja toisaalta tilattomien maantarve. Nämä kaksi tekijää määrittivät pääasiassa torpparilaitoksen myöhempää kehitystä. (Rasila 1961, 20.)

2.1.1 Torpparikysymyksen synty

Suomen torpparikysymyksen pohjana oli väestökysymys. Maan väkiluku kasvoi nopeasti 1860-luvun nälkävuosista ensimmäiseen maailmansotaan ja vasta alussaan ollut teollisuus ei kyennyt työllistämään kuin murto-osan tästä kasvusta. Torpparijärjestelmä laajeni niin kauan kuin maata oli kohtuullisin ehdoin saatavana vuokraviljelykseen. Sitä mukaa kuin tarjolla oleva maa väheni ja väestö jatkuvasti lisääntyi, alkoivat vuokraehdot kiristyä. (Rasila 1970, 385.)

Taloudelliset, toimeentuloa koskevat tekijät pakottivat vuokramiehen alistumaan epäitsenäiseen asemaan. Torpparikysymyksen pääsyynä ei kuitenkaan ollut vuokramiesten taloudellinen puutteenalaisuus, vaan juuri vuokrasuhteiden epävarmuus ja niihin liittyvän päivätyövelvollisuuden epämääräisyys. (Rasila 1961, 452.) Torpparikysymys koski täten nimenomaan yksityisoikeudellisia maanvuokrasuhteita sekä niitä epäkohtia, jotka vaativat yhteiskunnan väliintuloa. Itse kysymyksen ydin oli siinä, kuinka paljon lainsäätäjät sai puuttua kansalaisten keskinäisiin sopimussuhteisiin. (Rasila 1970, 12.)

Monet torpparijärjestelmän epäkohdat tunnettiin alusta pitäen. Jo 1700-luvulla huomattiin se, että sekä talon että torpan pellot vaativat työvoimaa samaan aikaan ja ehdotettiin mm. torpparijärjestelmän vaihtamista mäkitupalaisjärjestelmään. Samoin kiinnitettiin huomiota epävarman kontrahdin ja päivätyövuokran haittoihin sekä vuokramiehen häätöuhkaan. (Rasila 1961, 69.)

Torpparikysymys näkyi eri näkökulmista katsottuna erilaiselta ja järjestelmä oli eri puolilla maata ja erilaisissa oloissa kehittynyt eri tavalla. Tämän vuoksi lähellekään kaikissa vuokrasuhteissa ei ilmennyt epäkohtia. (Rasila 1970, 44.) Paikoin torppariväestö oli varsin vaurasta eikä se missään ollut yhteiskunnan alimpana kerroksena. Päinvastoin yleisesti katsottiin, että torppariväestö muodosti eräänlaisen väliportaan niin sanotun irtonaisen väestön ja tilallisväestön välille. Itse torpparikysymyksen alueelliseksi painopisteiksi muodostuivat seudut, joissa torpparit olivat keskimääräistäkin vauraampia. (Rasila 1961, 101–102, 451.)

Kartanoalueilla syntyi oma torpparikysymyksensä jo verraten varhain sen seikan pohjimisena, minkälainen työvoima oli yksityisen kartanotalouden kannalta edullisin. Vanhimmilla kartanoalueilla ruvettiinkin jo 1800-luvun alussa rajoittamaan torpparien määrää, osittain käyttökelpoisen maan vähyyden takia, mutta osittain myös siksi, että pidettiin kannattavampana ottaa torppien maat kartanon omaan viljelykseen. Tässä vaiheessa torpparikysymystä pidettiin pelkästään yksityistaloudellisena asiana. (Rasila 1961, 71, 221.)

Nähtävästi ensin Ruotsissa syntynyt keskustelu torpparijärjestelmän taloudellisesta kannattavuudesta pääsi meillä täyteen vauhtiin kuitenkin vasta 1800-luvun puolivälissä. Tällöin myös alkoi enenevässä määrin sanomalehtikeskustelu pyöriä aiheen ympärillä. Sanomalehtikeskustelun luonnetta määräsi se, että voimakkaampi ruotsinkielinen lehdistö edusti ylempiä yhteiskuntaluokkia ja aloitteleva suomenkielinen lehdistö nojautui pohjimmiltaan suomenkieliseen rahvaaseen. Tiedotustoiminnan ja erityisesti sanomalehdistön kehitys teki mahdolliseksi kiinteämmän keskinäisen kanssakäymisen torpparien keskuudessa, mutta siellä missä torppareita oli paljon samalla seudulla ja missä heitä muista yhteiskuntaluokista erottavat piirteet näkyivät selvempinä, keskinäinen yhteistoiminta ilmeni jo verraten varhain näkyvästi. (Rasila 1961, 72–76, 84.)

Varsinainen torpparikysymys sai alkunsa Lounais-Hämeessä, Jokioisten ja Ypäjän kunnissa, joissa oli suhteellisesti enemmän torppariväestöä kuin missään muualla koko maassa. Ensimmäiset torpparihäädöt ja torpparien anomukset tilojensa itsenäistämistä tapahtuivat näissä kunnissa vuosien 1860–1880 välillä. (Rasila 1961, 84–94, 99–105.)

Torpparien anomuksilla ei olisi ollut kuitenkaan niin suurta merkitystä, ellei sanomalehdistö olisi tehnyt anomuksista poliittista kiistakapulaa. Vuodesta 1863 jatkunut säännöllinen valtiopäivätoiminta oli luonut poliittisen puolue-elämän, jossa kansallista itsemääräämisoikeutta eli Suomen suhdetta Venäjään koskevat kysymykset määräsivät perussuunnat. Torppariasian esille ottaminen valtiopäivillä lisäsi torpparien kiinnostusta asiaa kohtaan ja torpparit alkoivat pitää omia torpparikokouksiaan eri puolilla maata. (Rasila 1961, 93–94, 123–143.)

Torpparien anomuksista ja vähäisistä liikehtimisistä huolimatta torpparikysymys pysyi kuitenkin ikään kuin taustalla aina 1900-luvun vaihteeseen saakka, jolloin Venäjän keisarin antaman helmikuun manifestin jälkeinen maanjakohuhujen voimistuminen aiheutti torpparien keskuudessa lakkoilua ja synnytti yleisten torpparikokousten sarjan. (Rasila 1961, 180–191, 454–455; Peltonen 1992, 257–265.)

2.1.2 Torpparikysymyksen ratkaisu

1900-luvun vaihteessa virallisissa käsittelyissä torppariasiaa pidettiin ennen kaikkea lainopillisena kysymyksenä, vaikka lehdistössä oli jo kauan pidetty sitä lähinnä yhteiskunnallisena ja sosiaalisena kysymyksenä. Suomen ja Venäjän välisten suhteiden kiristyminen tekivät siitä myös valtio-ulkopoliittisen kysymyksen samoin kuin se jo muuten oli sisä- ja puoluepoliittinen kysymys. Mitä se oli näistä eniten, sitä on vaikea määrittellä. Torpparikysymyksen monitahoisuus teki siitä vaikean asian ratkaistavaksi. (Rasila 1961, 221.)

Torpparikysymys oli todella kipeä, sillä vaikka vuokramaan viljely ei ollutkaan Suomessa runsaampaa kuin monissa muissa maissa, asui vuosisadan vaihteessa kuitenkin runsas neljännes koko kansastamme vuokramaalla. Avoimeksi ristiriidaksi tilanne kärjistyi vuoden 1906 eduskuntauudistuksen yhteydessä, jolloin äänioikeusuudistus pakotti eri mielipidesuunnat organisoitumaan poliittisiksi puolueiksi. Kompromissina syntynyt vuoden 1909 maanvuokra-asetus ei tyydyttänyt kaikkia, sillä asetusta pidettiin yksityistä omistusoikeutta loukkaavana. (Rasila 1970, 385–386.)

Torpparikysymyksen ratkaisua etsittiin kaiken aikaa kolmelta eri pääsuunnalta. Konservatiivinen suunta piti loppuun saakka kiinni toisaalta omistusoikeuden loukkaamat-

tomuudesta ja toisaalta sopimusvapauden periaatteista. Radikaalisinta suuntaa edustivat sosiaalidemokraatit, jotka olivat epävarmoja pien- ja suurviljelyksen kannattavuuseroista sekä suhtautumisesta pientilojen yksityisomistukseen. Kahden äärisuunnan välinen linja tunnusti yksityisen omistusoikeuden sekä sopimusvapauden periaatteet, mutta samalla myös periaatteen, jonka mukaan yhteinen etu oli ristiriidan sattuessa asetettava yksityisen edun edelle. (Rasila 1970, 386–387.)

Vuoden 1909 asetuksen jälkeen alkoi keskustelu kohdistua siihen, oliko toisaalta tarpeen ja toisaalta oikeutettua käyttää pakkolunastusta torpparikysymyksen ratkaisemiseksi. Voimassa olleen lain mukaan pakkolunastusta voitiin käyttää yleisen tarpeen niin vaatiessa, mutta vain täyttä korvausta vastaan. Edelleen oli kuitenkin vaikeaa täsmällisesti määritellä se, mikä oli maanomistajan ja mikä vuokramiehen omaa ehkä jopa sukupolvien kestäneissä vuokrasuhteissa. Pakkolunastukseen liittyi myös rahakysymys siitä, kenen varoilla torpparien itsenäistäminen järjestettäisiin. Vapaaehtoisen lunastamisen kautta ajateltuna valtion varoja ei olisi tarvittu yhtään. Toisaalta taas, jos pidettiin kiinni pakkolunastuksesta ja täyden korvauksen vaatimuksesta, tarvittiin valtion varoja. Lopulta asiassa päädyttiin laskemaan vuokra-alueiden lunastusta varten valtion varoista 200 miljoonan markan arvosta obligaatioita eli valtion lainaa, jonka koroksi tuli 5 %. (Rasila 1970, 380, 387.)

Torpparikysymyksen ratkaisu koski niin voimakkaasti eri yhteiskuntaryhmien taloudellisia etuja, että lähtökohdat olivat hyvin kaukana toisistaan. Mieli- piteiden lähene- minen vei pakostikin aikaa. Vasta kansalaissodan jälkeen kokoontunut tynkäeduskunta oli riittävän yksimielinen ratkaisemaan asian. Laki vuokra-alueiden lunastamisesta julkaistiin lokakuun 15. päivänä 1918. Käytännössä lunastustoiminta pääsi alkamaan vasta 1.5.1919 toimeenpanoasetuksen voimaan astuessa. (Rasila 1970, 380–381, 388, 390.) Lähes 55 000 torpparia käytti lain tarjoamaa mahdollisuutta hyväkseen ja lunasti kahden ensimmäisen vuoden aikana lain voimaantulosta torppansa itsenäiseksi pientilaksi (Maanmittauslaitos 2008, 383).

2.2 Lainsäädännön kehitys

Ruotsin maakuntalaeissa oli jo yksityiskohtaisia määräyksiä maanvuokrasta sekä vuokranantajan ja vuokramiehen keskinäisistä oikeus- ja velvollisuussuhteista. Ne

koskivat kuitenkin yksinomaan lampuotien eli kokotilojen vuokrausta. (Rasila 1961, 39.) Vielä vuoden 1734 lain maakaaren 16 ja 17 luvun säännökset maanvuokrasta koskivat vain lampuotitilan vuokraa. Ne oli laadittu varsinaisesti sopimusvapauden pohjalle, mikä oli tyypillistä aikana, jolloin suhteet olivat varsinaisesti vain aatelisten ja heidän lampuotiansa välisiä vuokrasuhteita. (Haataja 1936, 30.)

Maanvuokrajärjestelmä alkoi ilmetä tilanosan vuokrauksena yksityismaalla vasta 1700-luvun puolivälissä. Lampuotitilat ja torpat kuitenkin nähtiin vielä pitkään saman lainsäädännön alla. Aseman kaksinaamaisuus toistui vielä vuosien 1766 ja 1781 asetuksissa, joissa torpparin muuttopäiväksi määrättiin sama kuin lampuotienkin eli maaliskuun 14.päivä. Ensimmäinen nimenomaan torpanvuokrausta koskeva lakipykälä saatiin vasta vuonna 1864. Tilojen lohkomista koskevan asetuksen loppuun liitettiin silloin 13§:nä määräys osatilan vuokraehdoista. (Rasila 1961, 40, 43.)

Vuoden 1775 isojakoasetuksessa määrättiin, että torpan vuokrasopimus oli tehtävä kirjallisesti ja kiinnitettävä käräjillä. Säädöksen ensisijaisena tarkoituksena oli varmistaa se, ettei perustettua torppaa erotettaisi päätilasta. Sama määräys uudistettiin vuonna 1800 ajattelemalla myös vuokramiehen etua perustelemalla kiinnitysmääräystä sillä, että vuokramies voisi nauttia vuokraoikeuttaan pelkäämättä mahdollisen päätilan omistajan vaihdoksen rikkovan sopimusta. (Rasila 1961, 42–43.)

Maanvuokralain todellinen uudistustyö aloitettiin 1880-luvun puolivälissä. Lakia korjailtiin useaan kertaan vuosisadan vaihteessa. Ensimmäisellä kerralla vuonna 1892 torpparit saivat oman asetuksen, joka tosin vasta kokosi yhteen aikaisemmin eri yhteyksissä annetut osatilan vuokrausta koskeneet säädökset. Asetus käsitti ainoastaan 6 pykälää sisältäen muun muassa vuoden 1864 osatilan vuokrausta koskeneet ehdot sopimusten kirjallisesta muodosta ja suuruudeltaan tarkoin määritellyn vuokran pakollisuudesta. (Peltonen 1992, 286)

Valtiopäivät hyväksyivät uuden maanvuokralain toukokuussa 1900, mutta senaatti julkaisi sen vasta vuonna 1902 lakina maanvuokrasta maalla. Senaatti kuitenkin ilman mitään perustelua mainitsematta määräsi sen voimaanastumispäiväksi tammikuun 1.päivän 1904. Täten kesti valtiopäivien hyväksymisestä kaikkiaan yli kolme ja puoli vuotta ennen kuin uusi maanvuokralaki astui voimaan. Vaikka tämä vuoden 1902

maanvuokralaki havaittiin torpparijärjestelmän osalta auttamattoman puutteelliseksi jo ennen kuin se ennätti astua voimaan, se säilyi meillä voimassa aina nykyisen vuonna 1966 säädetyn maanvuokralain voimaan astumiseen asti yleisenä maanvuokralakina. (Rasila 1961, 205, 209–210.)

Koska vuoden 1902 laki maanvuokrasta maalla koettiin puutteelliseksi, päätettiin vielä maanvuokraolojen järjestämiseksi säätää maanvuokra-asetus torpan, lampuotitilan ja mäkitupa-alueen vuokrauksesta vuonna 1909. Sen pyrkimyksenä oli parantaa edelleen vuokramiesten asemaa. (Haataja 1950, 92.) Asetuksen tärkeimmäksi määräykseksi osoittautui kuitenkin vasta aivan viime hetkessä syntynyt takautuva lakiosa, jolla kaikki muuten lähivuosina päättyvät maanvuokrasopimukset pidennettiin jatkumaan vuoden 1916 maaliskuun 14.päivään (Rasila 1961, 447).

Takautuvan lakiosan tarkoituksena oli saada aikaan rauhallinen pohdinta-aika maanvuokrakysymyksen lopullista järjestämistä varten. Pian kuitenkin huomattiin, että takautuvan lakiosan perusteella vuoden 1916 maaliskuussa tulisi yhtäaikaisesti päätty-mään yhteensä 19 097 torpasta tai lampuotitilasta sekä 49783 mäkitupa-alueesta tehtyä vuokrasopimusta. Yhtäaikainen pakollinen lähtö oli täten mahdollista lähes 70 000 vuokramiesperheen kohdalla. Vuoden 1909 maanvuokra-asetus oli siis vain väliaikainen ratkaisu. Sen suurin merkitys oli siinä, että se väliaikaisuudellaan pakotti etsimään ja myös löytämään lopullisen ratkaisun, vuokratilojen itsenäistämisen riittävän koh-tuullista pakkolunastusta apuna käyttäen. (Rasila 1961, 450.)

2.3 Maanvuokrasopimusten kehitys

Maanvuokrauksessa vallitsi miltei täydellinen sopimusvapaus 1800-luvun alkupuolis- kolle asti, josta johtuen itse vuokrasopimusten laatu oli luonnollisesti varsin kirjava. Sopimusvapaus merkitsi sitä, että vuokrasopimukset noudattivat herkästi kunkin ajan- kohdan vaatimuksia. (Rasila 1961, 55.)

Käytännössä muotoutui kaksi päälinjaa. Siellä, missä torppari oli ennen muuta työntekijä kuten suurissa kartanoissa, elettiin vuosi kerrallaan eli vuokrasopimus oli silloin juokseva. Tämä tarkoitti sitä, että vuokrasopimus oli milloin tahansa irtisanottavissa, mutta jos kumpikaan osapuoli ei sanonut sopimusta irti, vuokrasuhde jatkui vuodesta

toiseen. Toinen päälinja oli elinikäinen sopimus, jollainen tehtiin varsinkin silloin, kun osapuolet tunsivat toisensa hyvin ja isäntä luotti torpparin kunnollisuuteen. (Rasila, Jutikkala, Mäkelä-Alitalo 2003, 383–384)

Vielä 1840-luvulla riitti sopimus, jossa oli vain neljä kohtaa; 1) torpan ala, 2) veromäärä, 3) sopimus oli voimassa jommalta kummalta puolelta milloin tahansa tehtävään irtisanomukseen asti, ja 4) tämä ruotsiksi kirjoitettu kontrahti oli asianomaiselle torpparille tulkittu. (Rasila 1961, 55)

Kun varhaisimmissa vaiheissa oli tultu toimeen miltei ilman lakia, oli vuoden 1902 laissa jo 66 pykälää ja vuoden 1909 asetuksessa lisäyksineen kaikkiaan 96 pykälää. Samaa kehitystä yhä suurempaan yksityiskohtaisuuteen osoittaa edellä olevan mukaan myös itse vuokrasopimusten kehitys. Mitä enemmän olojen muuttuessa vuokrajärjestelmässä havaittiin epäkohtia ja riidan aihetta, sitä tarkemmin molemminpuoliset edut ja velvoitteet pyrittiin määrittelemään pääsemättä kuitenkaan koskaan täydellisyyteen. (Rasila 1961, 58)

Huolimatta aiemmin mainituista vuosien 1775 ja 1800 lakisäädösten määräyksistä, joiden mukaan vuokrasopimukset oli tehtävä kirjallisina, oli vielä vuonna 1912 kaikista torpan ja lampuotitilan vuokrasopimuksista suullisia 30,35 %. Kirjallisesti tehtyjä juoksevia sopimuksia sen sijaan oli enää verrattain vähän, vain 4,32 %. Kirjallisia vähintään 25 vuodeksi tehtyjä sopimuksia oli puolestaan 40 %. (Rasila 1961, 31, 59, 69–70.)

Vanha tapa oli siis vielä vuoden 1909 asetuksen jälkeen voimakkaampi uusien sopimuksia tehtäessä, mikä ilmenee myös siinä, että uuden asetuksen voimassa ollessa tehdyistä sopimuksista oli vain 2,41 % tehty asetuksen mukaisesti vähintään 50 vuodeksi kirjallisesti (Rasila 1961, 448–449).

2.3.1 Vuokrasuhteen velvollisuudet ja oikeudet

Jo keskiaikaiseen maanvuokrauslainsäädäntöön sekä vielä vuoden 1734 lakiin kuului ns. korvausperiaate, jonka mukaan maanvuokraaja oli oikeutettu saamaan tekemistään parannuksistaan korvauksen vuokrasuhteen katkaisevalta maanomistajalta. Tämä kor-

vaus tosin saatiin vain, jos vuokramies ei ollut vuokra-aikana hyötynyt tekemistään investoinneistaan. Käytäntö ja lainsäädäntö kulkivat kuitenkin usein eri suuntiin. Käytännössä vuokraaja sai korvauksen parannustöistään seuraajaltaan, ei maanomistajalta. (Peltonen 1992, 287.)

Vuoden 1734 laki sanoi vuokrasuhteesta lyhyesti vain, että jos maanomistaja vuokraa tilansa lampuodille, on vuokrasta sovittava joko lyhyemmäksi tai pidemmäksi ajaksi. Käytäntönä oli se, että lampuoti oli sanottava irti ennen Tuomaanpäivää. Tämä määräys ulotettiin koskemaan myös torppareita vuonna 1781. Vuokramies sai kuitenkin oikeuden pysyä vuokratilallaan vielä koko seuraavan vuoden ja korjata sen sadon niin, että varsinainen laillinen lähtöpäivä oli vasta sitä seuraavan maaliskuun 14.päivä. (Rasila, Jutikkala, Mäkelä-Alitalo 2003, 382–383.)

Vuoden 1902 laissa perusparannusten korvausvelvollisuus oli ensi kertaa selkeästi kirjattu ja siitä tulikin hyvin keskeinen asia vuokrasuhteissa. Korvausvelvollisuus oli kuitenkin monen muun ehdon takia lähinnä vielä vain muodollisuus, sillä lain mukaan kirjalliset lähtö- ja tulokatselmukset oli suoritettava ja perusparannustöiden korvaamisesta oli tehtävä erillinen kirjallinen sopimus maanomistajan kanssa. Sopimuspuolilla oli tosin mahdollisuus suorittaa katselmus myös kahden kesken. (Rasila 1961, 204; Peltonen 1992, 287.)

Vuoden 1902 lain mukaan vuokramies sai sopimusta tehtäessä pidättää itselleen oikeuden sanoutua irti kesken vuokrakauden. Tämän vastapainoksi sisällytettiin lakiin ehdot, joiden mukaan vuokranantaja voi häätää vuokramiehen kesken sopimuskauden. Näiden ehtojen mukaan vuokramies menetti vuokraoikeutensa muun muassa, jos hän ei korjannut katselmuksissa havaittuja puutteita, jätti vuokran suorittamatta, luovutti torpan ilman lupaa toiselle, niskoitteli päivätöissä ja joko syyllistyi metsänhaaskaukseen, pahantapaiseen elämään tai paloviinan polttoon/myyntiin. (Rasila 1961, 204–205.)

Vuokramies menetti vuoden 1909 asetuksen mukaan vuokraoikeutensa, jos hän lähti tilalta pois kesken vuokrakauden, käytti tilaa vastoin sopimusta tai jos hän päästi tilan huonoon kuntoon eikä huomautuksesta huolimatta tehnyt tarvittavia parannuksia. Jos tilaa oli hoidettu huonosti, oli vuokramies velvollinen korvaamaan maanomistajalle

katselmuksissa määrättävät korvaukset. Maanomistaja ei ollut myöskään velvollinen korvauksiin, jos perusparannustoimet oli tehty vastoin kieltoa tai tilanteessa, jossa maanomistaja tarjosi tilaa uudelleen vuokralle vähintään niin pitkäksi ajaksi kuin vuokralautakunta arvioi vastaavan korvattavien parannusten arvoa. Vuokralautakunnat olivat kunnallisia toimijoita, joiden tehtävänä oli valvoa sopimusten laillisuutta ja kohtuullisuutta sekä niiden noudattamista. Vuokramiehellä oli myös oikeus siirtää vuokraoikeutensa kelle tahansa toiselle henkilölle, jonka vuokralautakunta vain voi hyväksyä. (Rasila 1961, 394, 442–443.)

2.3.2 Vuokra-aika

Vuoden 1734 laissa oli jo määrätty, että vuokrasopimus on tehtävä määrävuosiksi. Lisäksi vuokramiehen täytyi saada nauttia lähtövuosi. Vuoden 1766 Kuninkaallinen asetus lisäksi määräsi, että paikkakunnalliset tavat eivät saaneet lyhentää lähtöaikaa. (Rasila 1961, 110.)

Vuonna 1800 säädettiin, että pisin sallittu vuokra-aika on 50 vuotta. Tällä tahdottiin estää ne ongelmat, joita erityisesti hintatason muutokset saattoivat synnyttää silloin, kun sopimusaika oli vieläkin pitempi. (Rasila, Jutikkala, Mäkelä-Alitalo 2003, 384.)

Heinäkuussa 1888 julkaistiin ensimmäiset julkiset kontrahtiohjeet, joissa uudistorppia varten oli määrätty vuokra-ajaksi 25–50 vuotta. Leskellä sekä lapsilla oli oikeus nauttia vuokra-aika loppuun, jos vuokramies itse kuoli sen kestäessä. (Rasila 1961, 117–118.)

Vuoden 1892 ensimmäisen torpparia koskevan asetuksen jälkeen asetettiin erillinen torpparikomitea, jonka tehtävänä oli tehdä selvitys torppariväestöstä ja sen oloista. Komitea ei esittänyt mitään periaatteellisesti uutta torpparien aseman turvaamiseksi. Vuokra-aikaan nähden se omaksui vanhan kannan, jonka mukaan pisin vuokra-aika oli määrättävä ja lyhintä sallittua vuokra-aikaa ei saanut määritellä. (Rasila 1961, 154–157.)

Maaliskuun loppupuolella 1899 asetettiin torpparikomitean mietinnön pohjalta nelimiehininen jaosto laatimaan valtiopäiville annettavaa lakiesitystä. Vuoden 1892 asetuk-

seen verrattuna lakiesityksessä esitettiin useita uudistuksia, joissa muun muassa määräys pisimmästä vuokra-ajasta jätettiin pois. Sen sijaan esitettiin lyhyimmäksi sopimusajaksi 10 vuotta. Valiokuntakäsittelyn jälkeen määräys lyhimmästä sallittavasta vuokra-ajasta jäi kuitenkin pois. Lopulta vuoden 1902 laissa maanvuokrasta maalla jäi 50 vuotta edelleen pisimmäksi sallituksi vuokrakaudeksi ilman perinnöllistä vuokraoikeutta ja lyhintä alarajaa. (Rasila 1961, 198–199, 200, 203.)

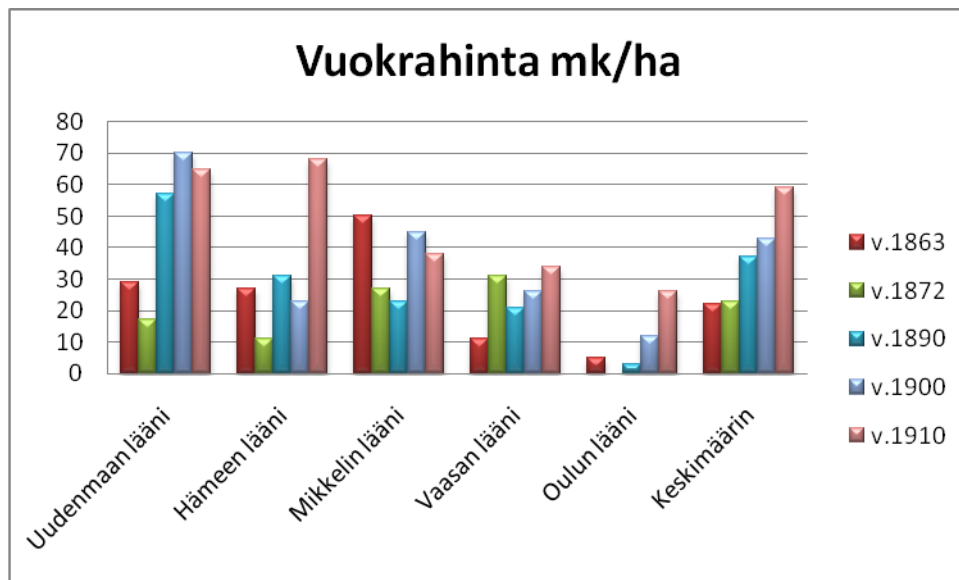
Vuoden 1909 asetuksen käsittelyssä lähdettiin edellisten valtiopäivien maatalousvaliokunnan mietinnöstä, jonka mukaan lyhin sallittu vuokra-aika ilman poikkeuksia oli 50 vuotta. Käsittelyn viralliseksi pohjaksi otettiin kuitenkin suunnitelma, jonka mukaan lyhimmäksi vuokra-ajaksi esitettiin samoin 50 vuotta. Vuokran määrää olisi kuitenkin voitu 25 vuoden kuluttua tarkistaa. Kolmantena oli hallituksen esitys, jonka mukaan lyhin vuokra-aika olisi ollut 25 vuotta niin, että vuokralautakunta olisi voinut pyynnöstä hyväksyä sitäkin lyhyempiaikaisen sopimuksen. (Rasila 1961, 425.)

Lopulta pitkällisten sovitteluiden jälkeen vuoden 1909 asetuksessa jäi lyhimmäksi sallituksi vuokra-ajaksi 50 vuotta niin, että vuokralautakunnan luvalla voitiin vuokra-aikaa lyhentää aina 25 vuoteen saakka. Pisimmäksi sallituksi vuokra-ajaksi säädettiin 100 vuotta. Lisäksi takautuvan lakiosan mukaan ne suulliset ja juoksevat sopimukset, joiden olisi pitänyt päättyä vuoden 1909 maaliskuussa, tulivat pitenemään seitsemällä vuodella. (Rasila 1961, 429, 444.)

2.3.3 Vuokran määrä ja laatu

Vuokran määrä oli vaikea määritellä kumpaakin osapuolta täysin tyydyttäväksi, sillä sekä itse maan arvo että vuokrana suoritettujen päivätöiden eli taksvärkkien arvo oli vaikea tarkoin määritellä ja lisäksi se vaihteli ajan mukaan (Rasila 1961, 60–61).

Koko maan tasolla maanvuokran kehityksessä näkyy selvästi kaksi hintatason muutosta. Ensimmäinen huomattava vuokratason nousu ajoittui 1880-luvulle, jolloin kansainvälinen maatalouskriisi heijastui Suomeen. Toinen selvä maanvuokran nousukausi osui 1900-luvun ensimmäiseen vuosikymmeneen, jolloin lähes kaikilla talonpoikaisten maanomistajien enemmistöalueilla maanvuokrataso nousi merkittävästi. Sen sijaan kartanoalueilla vuokratason nousu ajoittui jo 1890-lukuun. (Peltonen 1992, 240–244.)



Kuva 1. Maanvuokran kehitys torppariaikana (Peltonen 1992)

Itse päivätyövuokran määrä ei kuitenkaan ollut enempää torpparin kuin maanomistajankaan kannalta niin merkitsevä kuin sen suoritustapa. Maanomistajille oli tärkeintä saada riittävästi työvoimaa pelloilleen kiireellisimpinä aikoina ja siitä syystä oli tavallista, että sopimuksissa vaadittiin vuokramieheltä ylipäiviä korjuuaikoina. 1700-luvun lopulla oli jo kuitenkin kiinnitetty huomiota myös siihen, että torpparin omatkin viljeltykset vaativat työvoimaa juuri silloin. (Rasila 1961, 61–63.)

Ensimmäistä kertaa torppankontrahdissa oli maininta päivätyöpituudesta vuonna 1890, jolloin kesätyöpäivän pituudeksi määrättiin 15 tuntia ruoka-ajat mukaan lukien. Kesällä 1891 ruotsinkielisen sanomalehden Nya Pressenin maanviljelysosastossa julkaistiin kontraktikaava, jossa verotyöpäivän pituudeksi määriteltiin kesällä 12 ja talvella 8 työtuntia. Vuoden 1902 laissa maanvuokrasta maalla ei kuitenkaan työpäivän pituudesta enää määrätty mitään. Sen sijaan vuotuinen vuokra oli määrättävä rahassa, työssä tai luonnontuotteissa ja ylipäivät kiellettiin kokonaan. (Rasila 1961, 203, 253–254.)

Vuoden 1909 asetuksen mukaan oli vuokramaksu määrättävä rahassa eikä sen vuotuisesta määrää saanut kesken vuokrakauden muuttaa. Vuokran sai kuitenkin sopimuksen mukaan suorittaa myös päivätöinä, jolloin päivätyöhinnaksi oli määrättävä paikakunnalla käypä hinta. (Rasila 1970, 20.)

3 NYKYAJAN VUOKRAVILJELY

Nykyistä 1.9.1966 voimaan tullutta maanvuokralakia laadittaessa on lähdetty siitä, että laki koskee maan vuokraamista sekä maalla että kaupungissa. Maanvuokralaissa on annettu maanvuokrausta koskevien yhteisten säännösten (1, 6 ja 7 luku) ohella erityisiä säännöksiä eri tarkoituksissa tapahtuvaa maanvuokrausta silmällä pitäen. Tällaisia säännöksiä on annettu muun muassa asuntotarkoituksiin (2 ja 3 luku), maatalouden harjoittamiseen (4 luku) ja muihin tarkoituksiin tapahtuvaa vuokrausta (5 luku) silmällä pitäen. (Wirilander 1981, 8, 33.)

3.1 Maanvuokrauksen yleiset säännökset

Maanvuokrasopimus on tehtävä kirjallisesti ja se on sopijapuolten allekirjoitettava. Kun vuokrasopimus koskee maanvuokralain 71§:ssä tarkoitettua maatalousmaata saadaan vuokrasta kuitenkin sopia suullisesti, jos vuokra-aika on enintään 2 vuotta. Kirjallisesti tehtävään vuokrasopimukseen on otettava mukaan kaikki sopimusehdot. Sopimusehtojen muutos tai lisäys ja vuokraoikeuden siirto on myös tehtävä kirjallisesti. (MVL 3§)

Maanvuokralain mukaan vuokra on määriteltävä rahana. Jos vuokramaksu kuitenkin on sovittu suoritettavaksi luonnontuotteina tai työnä, on se jommankumman sopijapuolen sitä vaatiessa muunnettava rahaksi sen arvon mukaan, joka suorituksella on vuokra-alueen sijaintipaikalla vaatimuksen esittämisen ajankohtana. Vuokrasopimuksessa saadaan myös sopia, että vuokramaksu vuokra-ajan kuluessa kohoaa tai alenee sovittun perusteen mukaisesti. Sen, joka ei täytä sopimusehtoja, on tarvittaessa suoritettava sopimussakkoa. (MVL 7§)

Vuokrasopimus voidaan laatia, joko määräajaksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi. Vuokra-ajalle on laissa asetettu rajoituksia. Esimerkiksi maatalousmaan vuokra-aika voi olla enintään 10 vuotta ja rakennetun viljelmän enintään 15 vuotta. Jos vuokra-aika on sovittu pidemmäksi ajaksi kuin maanvuokralain mukaan on sallittu, päättyy vuokrasuhde sallitun pisimmän vuokra-ajan kuluttua. Kun vuokra-aika on sovittu lain sallimaa pisintä vuokra-aikaa lyhyemmäksi, voidaan sopia sen pidentämisestä siten, ettei se ylitä laissa säädettyä enimmäisaikaa. (MVL 9, 57, 71, 73§)

Vuokranantaja voi irtisanoa vuokrasopimuksen (tontinvuokrasopimusta lukuun ottamatta) seuraavilla perusteilla:

- 1) kun vuokramies on siirtänyt maanvuokralain tai vuokrasopimuksen vastaisesti vuokraoikeuden toiselle tai luovuttanut vuokra-alueen tai sen osan hallinnan toiselle (alivuokraus)
- 2) kun vuokramies on laiminlyönyt vuokramaksun määräaikaisen suorittamisen eikä maksukehotuksen saatuaan viimeistään kuukauden kuluessa täytä maksuvelvollisuuttaan tai
- 3) kun vuokramies on olennaisesti laiminlyönyt vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuuden tai vuokrasopimuksen vastaisesti käyttänyt vuokra-aluetta tai siihen kuuluvaa omaisuutta eikä siihen kehotuksen saatuaan ole laiminlyöntiään tai menettelyään korjannut hänelle asetetussa kohtuullisessa määräajassa. (MVL 6, 21§)

Milloin vuokrasopimus on tehty määrätyn ajaksi, päättyy vuokrasuhde vuokrankauden kuluessa ilman irtisanomista. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus voidaan irtisanoa milloin tahansa. (MVL 22§)

Jos osa vuokra-alueesta on joutunut pois vuokramiehen hallinnasta, on vuokramiehellä oikeus saada vuokramaksu tarkistetuksi muuttuneita olosuhteita vastaavaksi. Tällainen tilanne voi johtua esimerkiksi luonnontapahtuman, kaavoituksen, maanmittaustoimituksen, pakkolunastuksen tai muusta alueen käytöstä annettujen määräysten johdosta. Milloin olosuhteet ovat muuttuneet sellaisiksi, ettei vuokrasopimuksen voimassa pysyttämistä voida pitää kohtuullisena, on vuokramiehellä oikeus kolmen kuukauden kuluessa muutoksen tapahtumisesta irtisanoa vuokrasopimus ja saada vahingonkorvausta vuokrasuhteen ennenaikaisesta päättymisestä sekä vuokra-alueelle tekemistään parannuksista. Vuokramiehellä on puolestaan velvollisuus korvata vuokra-alueelle mahdollisesti aiheuttamansa vahingot vuokranantajalle. (MVL 15–17§)

Jos esimerkiksi tilusjärjestelytoimituksen yhteydessä joudutaan vuokra-alueen kohdalta osallistumaan kuivatus, tieneko tai muihin niihin verrattaviin työn kustannuksiin, vastaa vuokranantaja tällaisista kustannuksista, jollei toisin ole sovittu. (MVL 18§)

3.1.1 Maatalousmaan vuokra

Maatalousmaa, jolta maatalouden harjoittamiseen tarvittavat maatalous- ja asuinrakennukset kokonaan puuttuvat tai ovat tähän tarkoitukseen riittämättömät, voidaan antaa vuokralle pääasiallisesti maataloudellista käyttöä varten enintään 10 vuoden määräajaksi. Oulun ja Lapin läänissä oleva luonnonniitty, jota voidaan käyttää vain heinän tuotantoon tai laitumeksi, voidaan kuitenkin vuokrata enintään 25 vuodeksi. (MVL 71§)

Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK laatii vuosittain maatalousmaan vuokraajien avuksi vuokrasopimusmallin. Vuonna 2009 oli tarjolla kaksi eri mallia, joista toinen soveltuu voimassa olevien sopimusten jatkamiseen ja toista käytetään, kun tehdään uusi vuokrasopimus, jossa vuokrataan pelkkää peltoa tai sekä peltoa että tukioikeuksia. Liitteessä 1 on maanvuokrasopimusmalli, jota käytetään uusia vuokrasopimuksia tehtäessä. (MTK 2009.)

3.1.2 Maanvuokralain uudistusyritykset

Maanvuokralain kokonaisuudistus oli vireillä 1980-luvun lopulla, jolloin maanvuokralakitoimikunta (kom. 1989:49) ehdotti, että maatalousmaan vuokran enimmäispituus olisi selvästi nykyistä pidempi eli 30 vuotta. Mietintö ei kuitenkaan johtanut lainsäädäntötoimiin. (Maa- ja metsätalousvaliokunta 7/2006.)

Nykyiseen hallitusohjelmaan on kirjattu tavoitteeksi uudistaa maanvuokralainsäädäntöä siten, että se vastaa rakentamista ja elinkeinotoimintaa varten tapahtuvan maanvuokrauksen tarpeita. Oikeusministeriössä käynnistettiin marraskuussa 2007 selvityshanke, jonka tarkoituksena oli kartoittaa maanvuokralain tarkistamistarpeita erityisesti hallitusohjelman tavoitteita silmällä pitäen. Keskeisistä maanvuokralain tarkistamistarpeista laadittiin arviomuistio, jossa tärkeimmäksi maanvuokralain tarkistamistarpeeksi todettiin maanvuokrasopimusten, erityisesti lain 4 luvun mukaisten sopimusten, enimmäiskestoja koskevien säännösten uudistamista. (Oikeusministeriö 2009:16, 9.)

Arviomuistiosta pyydettiin lausunto 30 viranomaiselta ja yhteisöltä, joista lausunnon antoi 27 tahoja (mm. Maanmittauslaitos). Maanmittauslaitos katsoi omassa lausunnos-

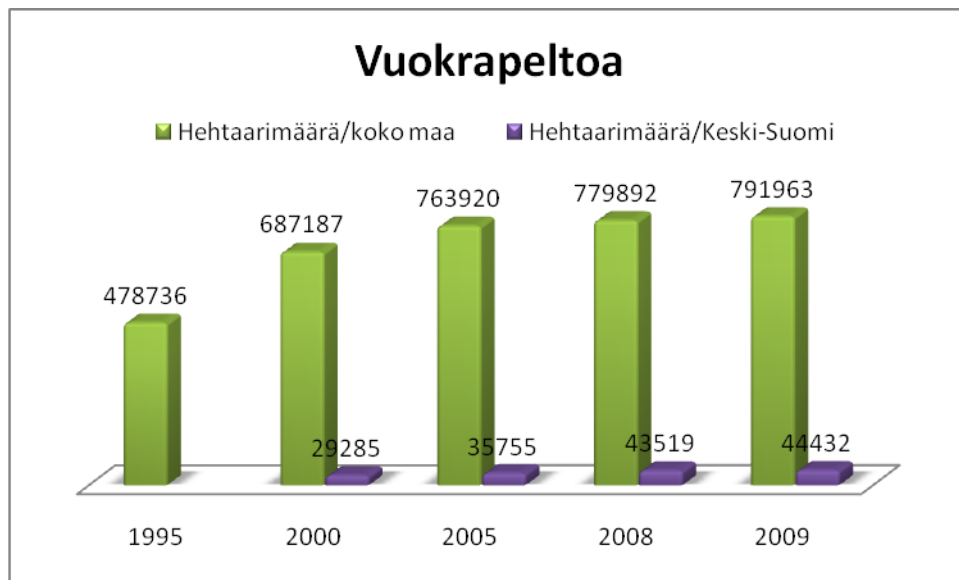
saan, että enimmäisvuokra-aikojen pidentämisen lisäksi tulisi pohtia vähimmäisvuokra-aikojen asettamista. Enimmäisvuokra-ajan pidentämisen etuina pidettiin yleisesti muun muassa mahdollisuutta pitkäjänteisempään elinkeinonharjoittamiseen sekä laajempaan sopimusvapauteen. Tämän lisäksi Maanmittauslaitos esittää muun muassa julkisen vuokrasopimusrekisterin perustamista, maanomistajien ja vuokralaisten aseman parantamista tilusjärjestelytoimituksissa sekä mahdollisuutta jakaa uusjaon perusparannuskustannukset vuokraviljelijän ja maanomistajan kesken. (Oikeusministeriö 2009:16, 1.)

3.2 Vuokraviljelyn nykyiset haasteet

Suomen liittyttyä Euroopan Unioniin vuonna 1995 maatalouden keskeiseksi strategiaksi uuteen tilanteeseen sopeutumisessa on tullut tilakoon kasvattaminen ostamalla tai vuokraamalla tuotannosta luopuvien viljelijöiden tiluksia. Tilakoon suurentamisella on pyritty alentamaan tuotannon yksikkökustannuksia ja varmistamaan riittävä tulovirta viljelijäperheen toimeentulon turvaamiseksi. (Vitikainen 2005.)

Maatalouden rakennekehitys on kuitenkin johtanut siihen, että viimeaikaisesta tilakoon kasvusta kaksi kolmasosaa on perustunut pellon vuokraukseen ja vain kolmannes lisämaan ostoon. Vuokralle tarjoutuvat peltolohkot sijaitsevat tilakokoa kasvattavan viljelijän näkökulmasta usein hajanaisesti. (Myyrä, Pouta, MT 12.5.2008.) Tilusten hajanaisuuden korostuessa välimatkat pellolta toiselle venyvät kilometrien ja jopa kymmenien kilometrien pituisiksi. Tämä on omalta osaltaan lisännyt peltotilusjärjestelyjen tarvetta. (Lensu, MT Heinäkuu 2008.)

Vuokraviljelyyn liittyy myös muita ongelmia, sillä lyhyiden vuokrasopimusten ja vuokrapeltojen hallintaoikeuden epävarmuuden on todettu alentavan viljelijöiden halukkuutta pellon kasvukunnon ylläpitoon. Vuokrapeltojen hallintaoikeuteen liittyvä epävarmuus on näin ollen huomattava kustannus paitsi yksittäiselle vuokraviljelijälle ja maan omistajalle myös koko yhteiskunnalle. Vuokraviljelyn merkittävä hehtaari-määräinen kasvu lisää tätä ongelmaa entisestään jatkossa. (Myyrä ym. 2003, Myyrä, Pouta, Hänninen 2008, 10–11.)



Kuva 2. Vuokrapeltojen hehtaarin määrä (Maatilarekisteri, Tike)

Myyrä epäilee tutkimuksessaan (Pellonvuokraus, perusparannusten laiminlyönnit ja maatalouden tuottavuuskehitys Suomessa 2009), että osa vuokrattuina viljellyistä pelloista on ajautumassa ns. matalan tuottavuuden loukkuun, jossa sekä maanomistajan että viljelijän kannusteet pellonkasvukunnon parantamiseen ovat alenevat. Sadontuotokyvyn laskiessa maatalouden ympäristöohjelmien tehokkuus kärsii, koska ravinteita ei saada maan happamuuden tai heikon vesitalouden vuoksi pelloilta pois satona, vaan ne karkaavat vesistöihin ravinnehuuhtoutumina. (Myyrä, Pouta, MT 31.7.2009.)

Kun maanomistajat vuokraavat pellot pois, halutaan usein talouskeskuksen läheisyydessä olevat pellot säilyttää omistuksessa, koska niihin liittyy monia arvoja. Peltoihin liittyy muistot raivaamisesta, ojituksesta, hyvistä ja huonoista vuosista, yhdessä tehdystä työstä ja suvun historiasta. Pellot ovat maanomistajille usein osa minuutta, identiteettiä. Tämä lisää muun muassa peltojen myyntihaluttomuutta ja pellon hinnan nousua. (Myyrä, Pouta, MT 12.5.2008, Pakka 4/09.)

3.3 Ratkaisukeinoja haasteisiin

Nykyisellään pellonvuokrausmarkkinoilta puuttuvat tarvittavat instrumentit pellonvuokrauksen aiheuttamien ongelmien laukaisemiseksi. MTT:n tutkijat Myyrä ja Pouta ehdottavat lehtiartikkelissaan ”Vuokraviljelijän tilukset ovat usein kovin levillä”, että vuokramiehille voitaisiin sallia alivuokrausoikeus. Tällöin olisi purettava maanvuokralain vanhat rajoitukset alivuokrauskiellosta. Maanomistajan mahdollisuus valita

lopullinen viljelijä murenisi alivuokrausmahdollisuuden myötä. (Myyrä, Pouta, MT 12.5.2008.)

Myyrä ja Pouta ehdottavat myös avoimen markkinapaikan luontia, ns. pellonvuokrapörssiä, joka voisi tarjota pellonvuokraukseen markkinaohjausta. Pellonvuokrapörssin luominen saattaisi auttaa vuokranantajaa saamaan paremman vuokran ja vuokramiehen puolestaan löytää tarkoituksenmukaisimmat peltoalat. Lähimpänä vuokramarkkinoille tulevaa peltoa toimivan viljelijän kannattaisi maksaa vuokrasopimuksesta eniten. Etäisyyskustannuksiin liittyvä tarkoituksenmukaisuuden tavoittelu ohjaisi näin aivan luonnostaan pellot niitä eniten tarvitseville ja lähimpänä sijaitseville viljelijöille. (Myyrä, Pouta, MT 12.5.2008.)

Verotuksen kehittämistä on tutkittu eräänä vaihtoehtona vuokraviljelyn ongelmien ratkaisemiseksi. (Myyrä 2009) Suomen hallitus on esittänyt muun muassa, että pellon myynnistä syntyvät luovutusvoitot olisivat verovapaita väliaikaisesti vuosina 2009 ja 2010. Verovapaus koskisi luonnollisen henkilön ja kuolinpesän tekemiä pellon luovutuksia ammattimaista maataloutta harjoittaville maatalousyrittäjille. Väliaikaisen verohuojennuksen toivotaan lisäävän suurempien ja kannattavampien tilakokonaisuuksien muodostumista. Hallitus katsoo, että peltomaan tulisi siirtyä aktiivista maataloutta harjoittavien maatalousyrittäjien omistukseen. (HE 118/2009)

Vuokrapeltojen perusparannusten kannustinongelmiin olisi muiden maiden esimerkkien pohjalta tarjolla muutama ratkaisukeino. Voimakkain keino on muihin paitsi maanviljelijöihin kohdistuva pellon omistuksen kieltö. Suomessa nykyinen pellon omistusrakenne on kuitenkin niin hajautunut, ettei tämä ratkaisu ole mahdollinen. Toisen tyyppisenä ratkaisukeinona on käytetty yhteisviljelyä (sharecropping), jossa maan omistaja ja viljelijä toimivat yhdessä mahdollisimman hyvän viljelytuloksen aikaansaamiseksi. Kolmantena vaihtoehtona voisi olla yhteispelto, joka edellyttäisi osakuskunnan perustamista yhteismetsien tapaan. Yhteispelto saattaisi tuoda ratkaisun, jonka myötä viljelijät saisivat käyttöönsä parempia peltoresursseja ja maatalouden tuottavuuskehitys saataisiin paremmalle uralle. Myös ympäristö kiittäisi ravinteiden päätyessä kasvuun eikä vesistöihin. (Pouta, Myyrä, MT 31.7.2009)

Maanmittauslaitos on katsonut tärkeäksi ratkaisukeinoksi pyrkiä vaikuttamaan maanvuokralain sisältöön siten, että tilusjärjestelytoiminnan kannalta tärkeitä maanvuokraukseen liittyviä tavoitteita pyritään edistämään. Tämä tarkoittaa esimerkiksi kirjallisia ja riittävän pitkiä vuokrasopimuksia. Kun vuokra-aika on riittävän pitkä, myös vuokralaisella on vahvempi intressi perusparannustoimenpiteisiin, ja hän voi tällöin myös osallistua niistä aiheutuviin kustannuksiin. Toisaalta pellonvuokraukseen tilusjärjestelytoiminnassa tulee kiinnittää huomiota myös tilussijoittelun näkökulmasta. Vuokrapeltojen on todettu sijaitsevan kauempana kuin vuokraajien omien peltöjen. (MMM 2008, 19.)

4 VUOKRAVILJELYN KEHITTÄMINEN

Pellonvuokrauksen on todettu kasvaneen Suomen liittyttyä Euroopan Unioniin vuonna 1995. Samalla Maanmittauslaitos on omalla toiminnallaan tilusjärjestelyjen yhteydessä pyrkinyt lisäämään peltolohkojen kokoa ja saamaan tilusrakennetta paremmaksi. Suuri pellonvuokrauksen kasvu on kuitenkin tuonut tälle toiminnalle suuria haasteita. Aktiivisesti maataloutta harjoittavat viljelijät ovat joutuneet hakemaan peltoja yhä kauempaa, joka on lisännyt muun muassa ajomatkoja peltolohkoilta toisille. Vuokrapeltojen kasvukunnon on todettu tätä myötä myös laskeneen ja mahdollisesti ajautuvan ns. maatalan tuottavuuden loukkuun (Myyrä 2009).

Opinnäytetyöni tarkoituksena on esittää uusia mahdollisuuksia sekä tutkimustoimintaan että käytännön toimintaan vuokraviljelyn saralla. Tutkimuksen kohteena on maanomistajia ja vuokraajia, eli toisin sanoen niitä ihmisiä, jotka päättävät siitä, kuinka myös Maanmittauslaitoksen kehittämä asiakaslähtöinen tilusjärjestelyprosessi etenee. Vuokrapeltoihin liittyvää tutkimusta on lähestytty aiemmin Maanmittauslaitoksen taholta lähinnä Kaisa Lehtikankaan diplomityössä Vuokrapeltojen asema tilusjärjestelyissä (Lehtikangas 2004). Tutkimuksessa haastateltiin toimitusinsinöörejä liittyen vuokra-alueiden käsittelyyn, hallintaan ja vuokralaisten kohteluun tilusjärjestelytoimistusten yhteydessä. Nyt tarkoituksena on kysyä vuokraviljelytoiminnan asianosaisilta heidän mielipiteitään nykyisenkaltaisen vuokraviljelyn haasteista, kehittämiskohteista ja tavoitteista.

4.1 Tutkimusmenetelmät

Suoritin aktiivi- ja passiivilviljelijöiden haastattelut pääasiassa Keski-Suomen maanmittaustoimiston tilusjärjestelyhankkeiden alueilla Kinnulassa (aktiivilviljelijät) ja Saarijärvellä (passiivilviljelijät). Aktiivilviljelijöiden osalta haastattelut suoritin yhdessä toimitusinsinööri Kari Anttilan kanssa tekemämme henkilökohtaisen haastattelukierroksen aikana syksyllä 2009 Kinnulan kirkonkylällä. Passiivilviljelijöiden osalta valitsin haastateltavat maaseutuviraston hallinnoiman IACS-peltolohkokesteriaineiston ja aiemmin syntyneiden arkistoaineistojen perusteella puhelimitse tapahtuviin haastatteluihin, jotka suoritin maaliskuussa 2010. Haastateltavien valinta perustui myös osaltaan merkittävimpiin pellon vuokralaisiin ja vuokranantajiin tilusjärjestelyhankkeiden alueilla.

Aktiivilviljelijöitä sain haastateltua 12 ja passiivilviljelijöitä 21 eli yhteensä 33. Laadin molemmille haastatteluryhmille omat kyselylomakkeet, joissa oli osittain molemmille osapuolille suunnattuja kysymyksiä ja osittain juuri kyseiselle kohderyhmälle suunnattuja kysymyksiä.

Kyselylomakkeiden vastausvaihtoehdot luokittelin siltä osin kuin se oli mahdollista. Kyselyyn vastanneiden mielipiteistä tein haastattelujen päätteeksi Microsoftin Excel-taulukko-ohjelmalla yhteenvedon, jonka pohjalta tutkimustulosten tarkastelu helpottui.

4.1.1 Tutkimuksen tavoite ja perustelut

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää aktiivisesti maataloutta harjoittavien viljelijöiden ja passiivilviljelijöiden keskeiset mielipide-erot pellonvuokraukseen läheisesti viime vuosina jo aiemmissakin tutkimuksissa kytkettyihin asioihin. Kysymysten pohjalta on tarkoitus löytää uusia mahdollisuuksia kehittää ja tutkia vuokraviljelyä nykyisessä toimintaympäristössään. Aikaisemmin on kuvattu tyypillisiä pellonomistajia ja heidän tavoitteitaan (Myyrä, Pouta, Hänninen 2008). Nyt on tarkoitus tuoda selkeästi esille pellonvuokrausta harrastavien (aktiivilviljelijät) ja peltoa omistavien (passiivilviljelijät) yksityishenkilöiden mielipide-erot samassa tutkimuksessa. Tutkimuksen tavoitteena on myös havainnollistaa mahdollisesti tutkimuksen aikana tulevia yksittäisiä poik-

keavia piirteitä pellonvuokraajien ja pellonomistajien joukossa sekä vahvistaa jo aiemmin havaittuja näkemyksiä passiivisista pellonomistajista ja heidän tavoitteistaan.

Tutkimus ei anna kattavaa kuvaa koko Suomen pellonvuokrauksen tilanteesta, vaan kertoo enemmänkin yksittäisten alueiden pellonvuokrauksen tilasta tänä päivänä. Näin ollen paikalliset toimijat (Keski-Suomen maanmittaustoimisto, kunnat ym.) voivat tutkimuksen pohjalta miettiä, kuinka omalla alueellaan esimerkiksi tilusjärjestelytoiminnan yhteydessä voitaisiin pellonvuokrauksen tilaan vaikuttaa.

Tutkimuskysymykset kohdistuvat peltojen vuokrasopimusten sisältöön, pellon parannustoimiin ja pellon myynti/vaihtohalukkuuteen sekä muihin ajankohtaisiin kysymyksiin. Yksityiskohtaiset perustelut aktiivi- ja passiiviviljelijöille esittämilleni kysymyksille esitetään seuraavaksi.

Kuinka pitkiä vuokrasopimuksia olette tehneet vuokramiesten/vuokranantajan kanssa? (molemmille)

Vuokrasopimuksen pituudella on todettu olevan muun muassa vaikutusta vuokralaisen halukkuuteen tehdä pelloillaan perusparannuksia, joten kysymystä voi esimerkiksi verrata jäljempänä olevaan kysymykseen pellon perusparannushankkeiden halukkuudesta ja kustannusten osittelusta.

Ovatko enimmäkseen suullisia vai kirjallisia sopimuksia? (molemmille)

Kysymyksen pääasiallinen tarkoitus oli selvittää, kuinka moni sopimus nykyisten lainsäädännöllisten perusteidenkin pohjalta ovat kirjallisia, ja onko yhä edelleen olemassa suullisia sopimuksia. Suulliset sopimukset ovat maatalousmaan vuokrauksen yhteydessä yhä sallittuja, vaikka kirjallisia sopimuksia suositellaankin.

Mitä mieltä olette maanvuokrasopimusten enimmäispituudesta (max. 10v.)? Pitäisikö maanvuokralainsäädäntöä joltain osin uudistaa? (molemmille)

Kysymys on laadittu siksi, että maanvuokralakimme on peräisin jo vuodelta 1966 ja joidenkin lain säädösten (esim. vuokrasopimuksen pituus) on katsottu vanhentuneen,

eikä soveltuvan nykyajan käytäntöön. Maanmittauslaitos on muiden muassa ehdottanut maanvuokralainsäädäntöön muutoksia.

Paljonko keskimäärin saatte/maksatte vuokraa pelloistanne? (molemmille)

Pellon vuokrahinnoista ei ole olemassa kattavaa vuosittaista tilastoa, joten on mahdollista ollut seurata vuokrien hinnoittelun vaihtelua. Ajatuksenani oli kuitenkin saada selville, onko Keski-Suomen alueella pellon vuokrahinnoittelussa eroja ja kuinka hintatietoisia ihmiset ylipäänsä ovat oman alueensa vuokrahintatasosta.

Vuokran määrän sitominen indeksiin?? (mahdollisuus sitoa muun Tilastokeskuksen maatalouden tuottajahintaindeksiin) (passiiville)

Kysymyksen tarkoitus oli selvittää, ovatko maanvuokraajat tietoisia mahdollisesta vuokran määrän sitomisesta indeksiin ja näkevätkö he sen esimerkiksi hintatason määrittämisen kannalta helpompana vaihtoehtona.

Millä perusteella olette mahdollisesti joutunut irtisanomaan vuokrasopimuksen kesken vuokrauden tai mikä on ollut syy ettette ole jatkaneet saman vuokramiehen kanssa vuokrasopimusta sen päätyttyä? (passiiville)

Vuokrasopimusten irtisanomisen syiden selvittäminen on nähty sen vuoksi tärkeänä, että vuokrasopimusten keskeytykset heijastavat useimmiten pellonvuokraukseen liittyviä ongelmia ja tätä kautta kysymys antaa tutkimukselle mahdollisesti lisäarvoa.

Oletteko muuttaneet vuokrasopimuksissanne olevia ehtoja viimeisen 10–15 vuoden aikana? Miltä osin? Minkä takia? (passiiville)

Tämä kysymys antaa tietoa siitä, onko esimerkiksi jollain yhteiskunnallisella tai lainsäädännöllisellä muutoksella ollut mahdollisesti merkitystä vuokraehtojen muuttamiseen.

Oletteko vuokrasopimuksessa sopineet kenelle tilatukioikeudet siirtyvät vuokrasopimuksen päätyttyä? (Tilatukijärjestelmän uudistus vuonna 2006, sovittava jos vuokrasopimus tehty 1.8.2005 jälkeen) (passiiville)

Kysymyksellä on pyritty kartoittamaan passiiviviljelijöiden tietoisuutta tilatukiudistuksesta ja siitä, ovatko he seuranneet maataloudessa tapahtuvien uudistusten mahdollisia vaikutuksia pellonvuokraustoimintaan.

Onko vuokramies hoitanut mielestänne peltojanne sopimuksen mukaisesti ja yleisesti hyvin? (passiiville)

Kysymyksen tarkoituksena on selvittää, kuinka monessa vuokrasopimuksessa on ollut epäselvyyksiä ja noin yleisesti saada kuva siitä, onko sopimustilanteissa parannettavaa.

Kuinka omasta mielestänne hoidatte vuokrapeltoja suhteessa omistamiinne peltoihin? (aktiiville)

Vuokrapeltojen on todettu sijaitsevan useimmiten hajanaisemmin omistuspeltoihin nähden ja sitä kautta niiden kasvukunto saattaa myös olla heikompi kuin omistuspeltojen. On tärkeää saada vuokralaisten oma näkemys asiasta ja verrata sitä sekä yleiseen tutkimustietoon että vuokranantajien (passiivit) omiin kannanottoihin.

Olisitteko valmis lähtemään peltojen parannustoimiin mukaan vuokrapelloillanne? (Esim. kuivatustoimet) Prosenttiosuus?? (molemmille)

Maanvuokralain 18§:n mukaan vuokranantaja vastaa sellaisista kuivatus-, tiente- ja muun niihin verrattavan työn kustannuksista, joihin lain mukaan on osallistuttava vuokra-alueen kohdalta, jollei asiasta ole toisin sovittu. Täten esimerkiksi tilusjärjestelytoimituksen saatua lainvoiman on vuokranantajan vastuulla vastata kyseisistä kustannuksista, ellei vuokramiehen kanssa ole muuta sovittu. Lakipykälän perusteella näin tärkeänä selvittää kuinka moni vuokralainen olisi itse valmis lähtemään edellä mainittuihin perusparannustoimiin mukaan ja mitä mieltä puolestaan vuokranantajat ovat kyseisten toimien aiheuttamista kustannuksista.

Uskotteko pellon myynnin kasvavan mahdollisen verouudistuksen (luovutusvoittoverojen vapautus 2009–2010) myötä? Olisitteko itse valmis myymään peltonne ja olisiko kyseisellä verouudistuksella mahdollisesti teidän myyntihalukkuuteenne vaikutusta? Minkä takia ette puolestaan myy peltojanne? (osittain molemmille esitetty)

Pellon myyntiin liittyvien kysymysten perusteella on tarkoitus perehtyä yhteen mahdollisuuden ratkaista pellonvuokraukseen liittyviä ongelmia ja löytää syyt siihen, minkä takia pellon omistuksesta pidetään niin tiukasti kiinni.

Olisitteko kiinnostunut vaihtamaan vuokrapeltonne esim. metsämaahan?? (passiiville)

Kysymys on perusteltu siitä syystä, että vaihtohalukkuuden ollessa korkea voitaisiin harkita esimerkiksi TE-keskusten (nykyisten ELY-keskusten) maapankkitoiminnan elvyttämistä ja näin ollen saada yksi lisäväline käyttöön esimerkiksi tilusjärjestelytoimien yhteydessä. Tämän toiminnan lisääminen kasvattaisi mahdollisuutta ohjata tarkoituksenmukaisimmat vuokrapeltoalat sitä eniten tarvitseville.

Minkä takia olette ruvennut passiivilijelijäksi?? Mikä on johtanut siihen, että teistä on tullut passiivilijelijä/maanvuokraaja?? (passiiville)

Kysymys on keskeinen miettiessä maatalouden rakennemuutosten aiheuttamia asioita ja perusteltaessa syitä, miksi pellonvuokrauksen määrä on Suomessa kasvanut merkittävästi viimeisten vuosikymmenien aikana.

Mitä olisitte mieltä vuokrapörssi-ideasta?? (molemmille)

Pellonvuokrapörssin perustaminen saattaisi tuoda pellonvuokramarkkinoille yhden keinon lisää ohjata tilannetta mahdollisesti parempaan suuntaan. Samalla kysymys antaa pohjaa sille, kannattaisiko ideaa viedä eteenpäin sekä ajatuksen että käytännön tasolla.

Mitä kaikkea otatte huomioon vuokratessanne peltoa? Mikä on ollut tärkein syy vuokratapeloja hankkiessanne? (aktiiville)

Kysymyksen lähtökohtana oli selvittää syyt siihen, mikä vuokramarkkinoilla aiheuttaa halukkuutta vuokrata peltoa ja mikä on se kaikista suurin kriteeri niitä valitessa.

Sijaitseeko vuokratapelonnie mielestännee kohtuullisella etäisyydellä talouskeskukseen nähden? Missä kulkee ns. kipuraja etäisyyden suhteen? (aktiiville)

Aiemman tutkimustiedon pohjalta on todettu vuokratapelojen sijaitsevan hajanaistemmin kuin omistuspeltojen. Tästä syystä on tärkeää selvittää vuokratapelojen etäisyyden merkitys vuokramiehille.

Onko teidän kohdalla käynyt niin tai oletteko kuulleet, että kun vuokramies on laittanut vuokratapeltoja parempaan kuntoon (tehden esim. perusparannustöitä), niin pelton omistaja (vuokranantaja) on myynyt tai vuokrannut pelton korkeammalla hinnalla uudelle omistajalle tai vuokramiehelle? (aktiiville)

Kysymys antaa tietoa siitä, kuinka hyvä sosiaalinen kulttuuri maaseudulla elää ja onko havaittavissa tarkoituksenmukaista keplottelua vuokrasopimusten saralla. Kysymys liittyy näin ollen läheisesti myös peltonvuokrauksen ongelmatilanteisiin ja heijastaa luottoa vuokrajärjestelmän toimivuuteen.

Vapaa sana (molemmille)

Lopuksi oli hyvä antaa haastateltavan vielä kertoa mahdollisia omia näkemyksiä asian suhteen ja kerätä lisätietoa.

4.2 Tutkimustulokset

On syytä miettiä, pystytäänkö aktiivi- ja passiiviviljelijöiden näkemyseroilla selvittämään lopulta keinoja ratkaista vuokraviljelyä koskevia ongelmia. Ainakin ongelma-kohteet tällä tavoin löytyvät, mutta onko suuri mielipiteiden eroavaisuus sitten lopulta avain kehityksen poluille ja uusien kehitysehdotusten parhaaseen mahdolliseen teke-

miseen. Ehkä haastattelut olisi pitänyt suorittaa toisella tavoin ja esittää aluksi ne ongelmat, joita vuokraviljelyn on todettu aiheuttaneen. Pohjustuksen kautta olisi sitten voinut keskustella viljelijän kanssa siitä, millä tavoin hän näkee, että jotain tiettyä ongelmaa voitaisiin ratkoa.

Tutkimustulokset erityisesti asianosaisten mielipide-eroista eivät välttämättä tuo konkreettisella tavalla lisäarvoa vuokraviljelyn ongelmien ilmentämiseen ja ratkaisuehdotusten luomiseen. Tämä saattaa olla osittain seurausta opinnäytetyöni aikataulutukseen liittyvistä ongelmista ja siitä, että selvityksen tavoite tarkentui vasta oikeastaan pienissä paloissa tutkimusprosessin kestäessä jo jonkin aikaa. Aktiiviviljelijöiden haastattelut sijoittuvat prosessin alkuaikoihin, jolloin omakaan käsitys esimerkiksi aihepiiristä ja sen rajaamisesta ei ollut vielä täysin muotoutunut. Passiiviviljelijöiden haastattelut suoritin noin puolen vuoden ajatustyön tuloksena, jolloin kokonaiskuva oli kerinnyt jo aiheen ympärillä paremmin muotoutua. Kysymysten laajuus myös kasvoi tätä myöten.

Toisaalta tutkimustulosten kannalta merkittävää saattaa tapahtuneen haastattelutapojen erilaisuudenkin vuoksi. Aktiiviviljelijöiden haastattelut tapahtuivat henkilökohtaisella haastattelulla ja passiivit haastattelin puolestaan puhelinhaastatteluin. Haastattelutapojen erilaisuus on saattanut heijastua muun muassa tutkimustulosten luotettavuuteen. Henkilökohtaisissa haastatteluissa saatoin johdatella jotkin kysymykset jo etukäteen olettamani vastauksen mukaisesti. Aktiiviviljelijöiden haastattelulomakkeet eivät myöskään olleet vastausten osalta selkeästi luokiteltuja, kun taas passiivien kohdalla tein jo ennen haastatteluja luokittelut selkeästi. Tämä saattoi auttaa tuomaan kärjistetyimmän esiin ainakin passiivien keskuudessa olevat erot.

4.2.1 Vuokrasopimuksen muoto ja pituus

Tutkittavien vuokrasopimuksien pituus on yleisimmin 5 vuotta. Aktiiviviljelijöiden vuokrasopimuksien pituudessa on selkeämpi hajonta ja joukosta löytyy myös sellainen viljelijä, joka ei ole sopinut vuokrasopimuksen pituudesta mitään. Aktiiviviljelijöillä on myös useammin eripituisia sopimuksia kuin passiiviviljelijöillä. Passiiviviljelijöiden vuokrasopimuksista yli puolet on 5 vuoden pituisia ja joukosta löytyy myös toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia.

Vuokrasopimuksen enimmäispituus voisi aktiiviviljelijöiden enemmistön mielestä olla pitempi kuin maanvuokralaki määrittelee (10 vuotta). Sopimusvapautta aktiiviviljelijöiden joukossa kannatetaan myös jonkin verran. Passiiviviljelijöistä lähes puolet on sitä mieltä, että pitempi tai 10 vuotta on sopiva enimmäispituus maatalousmaan vuokra-ajaksi. Passiiviviljelijöistä noin ¼ osa kannattaa myös sopimusvapautta ja sama määrä on lyhyemmän vuokrasopimuksen enimmäispituuden kannalla.

Passiivit ajattelevat vuokrasopimuksen pituuden antavan mahdollisuuden tehdä pienemmällä aikavälillä muutoksia vuokrasuhteeseen ja siihen liittyviin ehtoihin, jos vuokra-aikaa pidetään kohtuullisen lyhyenä. Aktiivien mielipiteet heijastavat varmasti tilan kannattavuuteen liittyviä asioita. Pieni tila ei enää kannata ja pellon vuokraaminen on maatilatalouden kustannusten kannalta järkevää. Pitkät vuokrasopimukset luovat perustaa vakaammalle tulevaisuudelle ja kannusteita peltolohkojen perusparannuksiin.

	Aktiivit kpl (%)	Passiivit kpl (%)	Yhteensä kpl (%)
1. Vuokrasopimuksen pituus			
a) toistaiseksi voimassa oleva	0 (0%)	4 (19%)	4 (12%)
b) alle 5v.	1 (8%)	0 (0%)	1 (3%)
c) 5v.	3 (25%)	12 (57%)	15 (45%)
d) 10 v.	4 (33%)	4 (19%)	8 (24%)
e) muu, mikä?	4 (33%)	1 (5%)	5 (15%)
2. Vuokrasopimuksen enimmäispituus?			
a) voisi olla pitempi	7 (58%)	1 (5%)	8 (24%)
b) 10 v. sopiva	3 (25%)	9 (43%)	12 (36%)
c) lyhyempikin riittää	0 (0%)	5 (24%)	5 (15%)
d) muu, mikä?	2 (17%)	6 (29%)	8 (24%)
3. Vuokrasopimuksen muoto			
a) suullisia	3 (25%)	1 (5%)	4 (12%)
b) kirjallisia	9 (75%)	20 (95%)	29 (88%)

Taulukko 1. Vuokrasopimuksen pituus ja muoto

Vuokrasopimukset ovat tyypillisesti kirjallisia. Aktiiviviljelijöillä on enemmän suullisia sopimuksia, joka selittänee osittain vuokrapeltojen saannin tarvetta. Kahden suullisen sopimuksen kohdalla joko vuokra-aika on lyhyt alle 5v. tai vuokrasopimuksen pituudesta ei ole tehty minkäänlaista sopimusta. Tutkimustulokset antoivat viitteitä siitä, että suulliset sopimukset olisivat olleet ns. varmoilla puheilla olevia sopimuksia. Tällöin vuokramiehillä ei ollut heidän omasta mielestään tarvetta pelätä vuokrasopi-

muksen päättymistä. Passiiviviljelijät ovat tehneet yhtä poikkeusta lukuun ottamatta kirjallisia sopimuksia.

4.2.2 Vuokrasopimuksen ehdot ja pellon vuokrahinta

Aktiiviviljelijöiden maksama pellon vuokrahinta on yleisimmin 100–140 euroa/ha välillä. Aktiiviviljelijöillä ei ole yhtään sopimusta, joissa vuokrahinta olisi yli 200 euroa/ha. Passiiviviljelijät ilmoittivat pyytävänsä myös yli 200 euroa/ha:lta, mutta joukosta löytyi myös alle 100 euroa/ha pyytäviä. Haastatteluista käy ilmi, että passiiviviljelijät eivät ole aina tietoisia oman alueensa peltojen vuokrahintatasosta ja syrjäseuduilla vuokraa ei edes välttämättä pyydetä ollenkaan. Näin ollen voidaan sanoa sijainnilla olevan pienen alueen sisälläkin merkitystä vuokrahintaan.

	Aktiivit kpl (%)	Passiivit kpl (%)	Yhteensä kpl (%)
4. Vuokrahinta			
a) alle 100 euroa/ha	1 (8%)	3 (14%)	4 (12%)
b) 100-140 euroa/ha	5 (42%)	7 (33%)	12 (36%)
c) 140-200 euroa/ha	3 (25%)	3 (14%)	6 (18%)
d) yli 200 euroa/ha	0 (0%)	3 (14%)	3 (9%)
e) muu, mikä?	3 (25%)	5 (24%)	8 (24%)
5. Vuokran sitominen indeksiin			
a) on sitonut		1 (5%)	1 (5%)
b) ei ole sitonut		18 (95%)	18 (95%)
c) hyvä idea		9 (53%)	9 (53%)
d) ei ole hyvä idea		8 (47%)	8 (47%)
6. Vuokrasopimuksen ehtojen muuttaminen			
a) olen muuttanut		14 (70%)	14 (70%)
b) en ole muuttanut		6 (30%)	6 (30%)
c) tilatukioikeudet		7 (50%)	7 (50%)
d) vuokran määrä		5 (36%)	5 (36%)
e) sopimusmuoto		1 (7%)	1 (7%)
f) tarkentanut ehtoja, ei täsmen- tänyt		1 (7%)	1 (7%)
7. Tukioikeuksien siirtymisestä sopiminen			
a) olen sopinut		8 (42%)	8 (42%)
b) ei ole sopinut		11 (58%)	11 (58%)

Taulukko 2. Vuokrapellon hinta ja sopimusehdot

Passiiviviljelijöistä vain yksi on sitonut vuokrahinnan indeksiin (maatalouden tuottajahintaindeksi ilman turkiksia). Haastatteluista tulee selkeä käsitys siitä, että vuokrahinnan sitominen indeksiin oli monelle passiiviviljelijälle vieras asia. Monet kysyivät

miten vuokrahinta määräytyisi indeksin perusteella ja mikä on indeksin tämän hetken taso. Vuokrahinnan sitominen indeksiin jakaa passiivilviljelijöiden mielipiteet. Kannattajat ovat sitä mieltä, että indeksi seuraa vuokramiehen tuloja ja on näin ollen vuokranantajalle etu. Vuokrahinnan sitomisen epäilijät ovat puolestaan sitä mieltä, että indeksiin sitominen ei merkittävästi tulisi kasvattamaan vuokratuloja ja pikemminkin laskusuhdanteiden aikana laskisi sitä. Kysymystä ei tullut esitettyä aktiivilviljelijöille, mutta aktiivilviljelijöiden joukossa kannatettiin muun muassa vuokrahinnan porrastusta. Näin saataisiin vuokramies panostamaan vuokrapeltojen perusparannuksiin paljon paremmin vuokrasuhteen alussa, jos tällöin olisi esimerkiksi hieman pienemmät vuokrustannukset.

Passiivilviljelijät ovat pääosin muuttaneet viimeisen 10–15 vuoden aikana vuokrasopimuksien ehtoja. Suurin syy ehtojen muuttamiseen näyttää olevan vuonna 2006 voimaan tulleen tilatukioikeuksien siirtymiseen tullut lakipykälä, jonka mukaan 1.8.2005 jälkeen tehtävissä vuokrasopimuksissa on hyvä sopia tukioikeuksien siirtymisestä vuokrasopimuksen päättyttyä takaisin vuokranantajan hallintaan. Noin 1/3 osassa sopimuksista on tarkistettu vuokranhintaa. Tilatukioikeuksien siirtymiseen liittyvä sopimusehto ei kuitenkaan ole kaikille tullut vielä ajankohtaiseksi, koska asia on sen verran uusi, ettei se ole kerinnyt vielä vaikuttamaan kaikkiin vuokrasopimuksiin.

4.2.3 Vuokrasopimuksen irtisanominen

Passiivilviljelijöistä on vain yksi joutunut kesken vuokrakauden irtisanomaan vuokramiehen, joten tutkittavien osalta ei näyttänyt olevan pelkoa siitä, että vuokramiehen irtisanominen olisi todennäköistä. Yli puolet on pitänyt vuokrasopimuksen päättyttyä saman vuokralaisen ja useilla on ollut jopa parinkymmenen vuoden mittaisia vuokrasuhteita. Vuokrasopimusta ei yhdessä tapauksessa jatkettu luomuviljelyyn siirtymiseen takia ja parissa tapauksessa on jätetty vuokrasopimuksen päättyessä esimerkiksi kyntövelvollisuus täyttämättä.

Aktiivilviljelijöiden alueen (Kinnula) haastatteluissa tuli paljon esille erilaisia irtisanomisiin liittyviä tarinoita. Monet aktiiveista olivat kuulleet jollekin toiselle viljelijälle tapahtuneista irtisanomisista ja joillekin oli jopa omalla kohdalla käynyt vastaavalla tavalla. Yksi aktiiveista sanoi viljelleensä peltolohkoja erinomaisesti, mutta koska

omistaja halusi itse aloittaa ns. näennäisviljelyn tukioikeuksien saamisen vuoksi, ei vuokrasopimusta ollut enää uusittu. Aktiivit puhuivat myös peltojen metsittämisestä, joka tuntui heidän mielestään pahalta asialta. Saarijärven alueella (passiivit) näyttäisi tutkimuksen perusteella puolestaan kaikki päällisin puolin toimineen vuokrasuhteissa hyvin. Tämä vahvistaa itselle sitä käsitystä, että paikkakuntien välillä on eroja ja joissakin paikoin saattaa myös olla ns. sosiaalisen kulttuurin puutetta.

	Aktiivit kpl (%)	Passiivit kpl (%)	Yhteensä kpl (%)
8. Perusparannusten jälkeinen irtisanominen			
a) on omalle kohdalle sattunut	2 (17%)		2 (17%)
b) on kuullut muille tapahtuneen	9 (75%)		9 (75%)
c) ei ole kuullut tapahtuneen	1 (8%)		1 (8%)
9. Kesken vuokrakauden irtisanominen			
a) on irtisanonut		1 (5%)	1 (5%)
b) ei ole irtisanonut		19 (95%)	19 (95%)
10. Vuokrakauden päättyessä irtisanominen			
a) ei ole irtisanonut, sama vuokramies		11 (55%)	11 (55%)
b) sopimusrikkomus		3 (15%)	3 (15%)
c) edellinen vuokramies lopettanut maanviljelyksen		6 (30%)	6 (30%)

Taulukko 3. Vuokrasopimuksen irtisanominen

4.2.4 Pellon myynti-, osto-, vuokraus- ja vaihtohalukkuus

Aiemmat tutkimukset (Myyrä 2009) yhdessä tämän tutkimuksen kanssa vahvistavat käsitystä siitä, että passiivilijelijät eivät ole erityisen myyntihalukkaita vaikka myyntiin kannustettaisiin erilaisilla verohuojennuksilla. Syyt myyntihalukkuuden vähäisyyteen liittyvät useimmiten peltojen sijaintiin kodin läheisyydessä sekä muihin maisemajä ja tunnearvoihin. Passiivilijelijät toivovat myös, että omasta perheestä löytyisi joku, joka jatkaisi peltojen viljelyä. Yhdessä tapauksessa peltojen myyntiä pidettiin jopa hankalana. Passiivilijelijöistä melkein puolella on kuitenkin vaihtohalukkuutta metsä- tai tonttimaahan. Vaihtohalukkuus näyttäisi olevan sitä suurempi, mitä lähempää passiivilijelijöiden taloa vaihdettavaa metsä/tonttimaata olisi saatavilla.

Näyttää siltä, että aktiivit ovat erityisen ostohalukkaita sekä omaan vuokrapeltoihinsa että lisämaan hankinnan suhteen. Aktiivit eivät puolestaan tämän tutkimuksen mukaan enää kovin paljon halua harrastaa peltojen vuokrausta, joka varmasti vaikeuttaa tule-

vaisuudessa myös peltojen vuokraustoimintaa passiivien keskuudessa. Kaukaa saatavat pienet peltolohkot eivät enää välttämättä innosta peltojen vuokraukseen. Tämä osaltaan selittää sitä, että syrjäseudun peltolohkoista ei enää nykyisellään välttämättä tarvitse maksaa vuokraa ollenkaan. Peltojen vuokraaja on vain tyytyväinen siihen, että joku hoitaa hänen tiluksiaan.

	Aktiivit kpl (%)	Passiivit kpl (%)	Yhteensä kpl (%)
11. Verouudistuksen vaikutus myyntiin			
a) myynti kasvaa paljon	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
b) myynti kasvaa jonkun verran	10 (83%)	15 (71%)	25 (76%)
c) myynti ei merkittävästi kasva	2 (17%)	3 (14%)	5 (15%)
d) ei vaikutusta myyntiin	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
e) ei osaa sanoa	0 (0%)	3 (14%)	3 (9%)
12. Verouudistuksen vaikutus omaan myyntiin			
a) vaikutusta omaan myyntihalukkuuteen		2 (10%)	2 (10%)
b) ei vaikutusta omaan myyntihalukkuuteen		18 (90%)	18 (90%)
13. Oma myyntihalukkuus			
a) myyntihalukkuutta		1 (5%)	1 (5%)
b) ei myyntihalukkuutta		19 (95%)	19 (95%)
14. Vaihtohalukkuus			
a) kiinnostunut vaihtoon		9 (45%)	9 (45%)
b) ei kiinnostunut		11 (55%)	11 (55%)
15. Osto- ja vuokraushalukkuus			
a) Ostoinnokkuutta	9 (75%)		9 (75%)
b) Ei ostoinnokkuutta	3 (25%)		3 (25%)
c) Vuokrausinnokkuutta	5 (42%)		5 (42%)
d) Ei vuokrausinnokkuutta	7 (58%)		7 (58%)

Taulukko 4. Pellon myynti-, osto-, vuokraus- ja vaihtohalukkuus

4.2.5 Peltojen perusparannustoimet ja hoitaminen

Perusparannustoimien osalta mielipiteet ovat samansuuntaisia molempien osapuolten keskuudessa. Noin 2/5 osa olisi mukana ja 3/5 osa ei olisi mukana perusparannustoimissa tällä hetkellä. Aktiiviviljelijöiden osalta perusparannushalukkuutta on selitetty aiemmissa tutkimuksissa vuokrasopimuksen pituudella. Tämän tutkimuksen aineisto on sen verran pieni, ettei mitään varmaa asian suhteen voida sanoa. Näyttäisi kuitenkin siltä, että 5 vuoden sopimuksissa aktiiviviljelijöiden keskuudessa ei ole kenelläkään innokkuutta perusparannustoimiin.

Perusparannustoimien kustannukset jakautuvat enemmän aktiiviviljelijän (vuokramies) vastuulle. Passiiviviljelijöistä jopa yli puolet on sitä mieltä, että perusparannustoimien kustannukset ovat kokonaan vuokramiehen vastuulla. Aktiiviviljelijöistä ¼ osa on samaa mieltä passiiviviljelijöiden kanssa. Aktiiveista yksi henkilö perustelee kustannusvastuutaan muun muassa sillä, että se antaa viljelijästä hyvän kuvan ja mahdollisesti vaikuttaa uuden sopimuksen syntyymiseen. Noin ⅓ osa aktiiviviljelijöistä ja ¼ osa passiiviviljelijöistä näkee kustannusten jakamisen tapauskohtaisena ja ei osaa sen vuoksi määritellä tarkemmin, millä osuudella olisi mukana toimissa.

Sinänsä passiiviviljelijöiden kanta siitä, että vuokramies on kokonaan tai enemmän vastuussa perusparannustoimien kustannuksista, on lainsäädännön vastainen. Maanvuokralaki (MVL 18§) nimenomaan määrää esimerkiksi tilusjärjestelyjen yhteydessä kustannuksista vastattavan vuokranantajan toimesta, jos vuokrasopimuksessa ei toisin sovita. Tämän johdosta olisi ollut mielenkiintoista tutkia, kuinka monessa tapauksessa vuokrasopimuksista poiketaan totutusta ja olisiko passiiviviljelijöiden mielipiteet ristiriidassa vuokrasopimuksen kanssa.

	Aktiivit kpl (%)	Passiivit kpl (%)	Yhteensä kpl (%)
16. Perusparannustoimet			
a) innokkuutta	5 (42%)	8 (40%)	13 (41%)
b) ei innokkuutta/tarvetta/vastuu vuokramiehellä	7 (58%)	12 (60%)	19 (59%)
17. Perusparannuskustannukset			
a) vastuu kokonaan vuokranantajalla	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
b) enemmän vuokranantajalla	2 (17%)	1 (5%)	3 (9%)
c) tasan	2 (17%)	2 (10%)	4 (12%)
d) enemmän vuokramiehellä	1 (8%)	2 (10%)	3 (9%)
e) kokonaan vuokramiehen vastuulla	3 (25%)	11 (52%)	14 (42%)
f) ei osaa sanoa/tapauskohtaista/muu vastine	4 (33%)	5 (24%)	9 (27%)
18. Vuokrapeltojen hoitaminen			
a) hoitanut sopimuksen mukaisesti ja hyvin	12 (100%)	18 (90%)	30 (94%)
b) ei ole hoitanut sopimuksen mukaisesti ja hyvin	0 (0%)	2 (10%)	2 (6%)

Taulukko 5. Perusparannukset ja vuokrapeltojen hoitaminen

Aktiiviviljelijät ovat mielestään hoitaneet vuokrapeltojaan sopimuksen mukaisesti ja joissakin tapauksissa jopa paremmin kuin omistamiaan peltoja. Myös passiiviviljelijät ovat pääosin olleet tyytyväisiä vuokramiesten viljelytapoihin. Mielipiteet kertovat peltonvuokrauksen pääosin toimineen tutkimusalueillani. Toisaalta on myös mahdollista,

etteivät kaikki passiivilijelijät edes välttämättä tiedä, kuinka hyvässä kasvukunnossa vuokralainen on peltoja pitänyt. Yksi passiivilijelijä totesi, ettei ole varma kuinka vuokramies on pellon kalkituksen hoitanut viime vuosina ja toinen totesi vuokramiehen jättäneen maksamatta vuokrahinnan.

4.2.6 Vuokrapörssi-idea

Yli puolet passiivilijelijöistä ja aktiivilijelijöistä tasan puolet kannattaa pellon vuokrapörssin perustamista. Monet aktiivilijelijöistä ovat sitä mieltä, että vuokrapörssin perustamisen kannalta olisi tärkeää miettiä, mitkä kaikki tekijät vuokraukseen vaikuttavat. Vastustajat ajattelevat vuokranantajan omistusoikeutta jotenkin loukattavan, jos ulkopuolinen taho voisi määrittellä kenelle pellot saisi vuokrata. Toki näin ei tarvitsisi olla, vaan myös vuokranantajalla voisi olla valtaa päättää kenelle pellot vuokrataan.

Vuokrapörssin kannattajat ovat puolestaan sitä mieltä, että tällä tavoin pystyttäisiin mahdollisesti vähentämään ristikkäin ajelua pellolta toiselle. Monet näkivät markkina-voimien ohjaavan peltoja hyvin niitä eniten tarvitseville ja pellon vuokraus voisi helpottua niissä tilanteissa, kun ei tiedetä kenelle pellot vuokraisi. Pellon vuokrapörssin perustamista pidetään yleisesti kehityskelpoisena ideana.

	Aktiivit kpl (%)	Passiivit kpl (%)	Yhteensä kpl (%)
19. Vuokrapörssi			
a) kannattaa ideaa	6 (50%)	12 (63%)	18 (58%)
b) ei kannata ideaa	6 (50%)	7 (37%)	13 (42%)

Taulukko 6. Vuokrapörssi-idea

4.2.7 Vuokrapellon valintakriteeri ja passiivilijelyn syyt

Passiivilijelyyn siirtymiseen liittyvät syyt liittyvät useimmiten joko elinkeinon muuttamiseen tai rakennemuutoksesta aiheutuneisiin kannattavuus ongelmiin. Tulos vahvistaa käsitystä siitä, että suomalaiset ovat vieraantumassa maanviljelyksestä ja että Euroopan maatalouspolitiikka ajaa suomalaisia muihin elinkeinoihin.

Aktiivilijelijöistä yli puolet on sitä mieltä, että etäisyys on kaikista tärkein kriteeri vuokrapelloja valittaessa. Myös maan laatu ja muoto sekä vuokran hinta merkitsevät joillekin aktiivilijelijöille paljon. Aktiivilijelijät pitävät suurimmalta osin vuokrapel-

tojensa sijaintia kohtuullisena ja he olisivat tyypillisesti valmiita hankkimaan vuokrapeltonsa joko alle 5 km:n etäisyydeltä tai korkeintaan 5-10 km:n etäisyydeltä. Tuotantosuunnalla on selkeä yhteys vuokrapeltojen etäisyyteen. Karjataloutta harrastavat tarvitsevat vuokrapeltoja läheltä, kun taas kasvinviljelyn kannalta ei ole niin merkitystä kuinka lähellä vuokrapellot sijaitsevat.

	Aktiivit kpl (%)	Passiivit kpl (%)	Yhteensä kpl (%)
20. Passiiviviljelyn syyt			
a) luopumistuet, lopettanut maanviljelyksen		4 (17%)	4 (17%)
b) töiden muuttuminen		12 (50%)	12 (50%)
c) rakennemuutos, pieni tila ei kannata		6 (25%)	6 (25%)
d) muut syyt		2 (8%)	2 (8%)
21. Vuokrapeltojen hankkiminen			
a) etäisyys	7 (58%)		7 (58%)
b) maan laatu	2 (17%)		2 (17%)
c) tukipolitiikka	0 (0%)		0 (0%)
d) muu kriteeri	3 (25%)		3 (25%)
22. Vuokrapeltojen etäisyys ja kipuraja			
a) voisi olla jopa kauempana	1 (8%)		1 (8%)
b) sijaitsee kohtuullisella etäisyydellä	8 (67%)		8 (67%)
c) liian kaukana	2 (17%)		2 (17%)
d) ei vastausta	1 (8%)		1 (8%)
e) alle 5km	5 (42%)		5 (42%)
f) 5-10km	5 (42%)		5 (42%)
g) 10-15km	1 (8%)		1 (8%)
h) ei mielipidettä	1 (8%)		1 (8%)

Taulukko 7. Passiiviviljelyn syyt ja vuokrapeltojen valinta

4.3 Poikkeava esimerkki

Esimerkin avulla havainnollistan poikkeavaa peltojen vuokraajaa Saarijärven passiiviviljelijöiden joukossa. Tutkimustulosteni perusteella monikaan Saarijärven passiiviviljelijöistä ei ole halukas myymään peltojaan aktiivisesti maataloutta harjoittaville monen erilaisen syyn takia. Esimerkki valaisee tilannetta, jossa passiiviviljelijä on halukas myymään peltonsa, jos sopiva ostajaehdokka kohdalle osuu. Tilannetta olen selvittänyt IACS-peltolohkorekisterin, toimitusinsinöörin kanssa käymieni keskustelujen sekä passiiviviljelijän omien näkemysten ja kokemusten avulla.

Kyseinen passiivilviljelijä omistaa neljän peltolohkon (noin 5 ha) lisäksi kaksi metsäpalstaa (yhteensä noin 14 ha). Toinen metsäpalstoista on ollut aiemmin peltoa. Peltolohkot sijaitsevat tilalla, jossa on peltojen lisäksi 3 mökkitonttia. Peltoja tällä hetkellä vuokraava aktiivilviljelijä käy peltolohkoilla noin 3,5 km:n päässä sijaitsevalta talouskeskukseltaan. Peltoja vuokraavalla aktiivilviljelijällä on hallinnassaan yhteensä 18 peltolohkoa, joista omistuspeltoa 6 kpl (noin 11 ha) ja vuokrapeltoja 12 kpl (noin 11 ha). Passiivilviljelijä asuu itse Saarijärven kirkonkylällä noin 15 km:n päässä linnuntietä.

Aiemman vuokramiehen kanssa passiivilviljelijällä oli ollut pitkä vuokrasuhde, joka alkoi vuonna 1973 ja päättyi vasta vuonna 2005 vuokralaisen lopetettua maanviljelyksen. Passiivilviljelijä on uudistanut kirjallisen vuokrasopimuksen 5 vuodeksi nykyisen vuokralaisen kanssa syksyllä 2009. Passiivilviljelijän mielestä maanvuokralain enimmäispituutta (10v.) lyhyempikin vuokrasopimusaika riittää, mutta hän ajattelee myös asioita vuokralaisen kannalta ja on tarvittaessa valmis tekemään myös pitempiä sopimuksia.

Uuden vuokrasopimuksen mukaan vuokrahinta on 140 euroa/ha ja vuokraa ei ole sidottu mihinkään indeksiin. Passiivilviljelijä näkee kuitenkin indeksiin sitomisen hyvänä asiana, sillä se hänen mielestään seuraa aktiivilviljelijän maataloudesta saatavia tuloja hyvin. Vuokrasopimuksen ehtoja esimerkkitapaus on muuttanut juuri vuokran määrän suhteen, mutta esimerkiksi vuonna 2006 voimaan tulleen tilatukioikeuden siirtymistä koskeva pykälä ei ole aiheuttanut minkäänlaisia toimenpiteitä hänen kohdallaan. Passiivi toteaa luottaneensa aina vuokralaiseen, vaikka periaatteessa nykyisin olisi kaikesta hyvä sopia kirjallisesti.

Passiivilviljelijän mielestä vuokramies on aina hoitanut peltojaan sopimuksen mukaisesti ja yleisesti hyvin ja näkee, ettei itse ole enää velvollinen ottamaan osaa perusparrustoimiin. Hän on aiemmin itse tehnyt salaojituksia kahdelle peltolohkolleen ja harrastanut maanviljelystä vuodesta 1962 lähtien, jolloin suoritti muun muassa peltolohkojen kyntämisen hevosella. 1960-luvun lopulla passiivilviljelijä joutui lopettamaan maanviljelyksen sairastuttuaan ja tämän vuoksi myös elinkeino muuttui.

Esimerkkitapaus uskoo pellon myynnin kasvavan mahdollisten verohelpotuksien myötä ja näkee omaan myyntihalukkuuteen myös olevan vaikutusta kyseisillä valtiovallan säätelemillä toimilla. Hän kokee veronmaksun olevan aina raskasta. Hän on myös kiinnostunut vaihtamaan vuokrapeltonsa metsämaahan, mutta toisaalta se riippuu siitä, minkälaisesta metsämaasta on kyse ja missä se sijaitsee. Hän olisi mahdollisen pellon myynnin yhteydessä myös valmis myymään pois kaksi metsäpalstaansa.

Passiiviviljelijä uskoo pellonvuokrapörssin perustamisen olevan liiketaloudelliselta kannalta ajateltuna hyvä idea. Tällöin vuokraaja saattaisi saada pelloistaan mahdollisesti parempaa hintaa. Hän ei usko kuitenkaan ikinä rikastuvansa peltojaan vuokraamalla. Loppuen lopuksi hyvä pellon vuokrasuhde koostuu hänen mielestään kahden yksityishenkilön keskinäisestä luottamuksesta, jossa ihmisluonteella on oma merkityksensä. Toisten kanssa pellonvuokraus toimii ja toisten kanssa ei. Poikkeavaa esimerkiksi havainnollistetaan liitteessä 2.

5 POHDINTA

Vuokraviljelyllä on pitkät perinteet, jotka näkyvät osittain myös tänä päivänä. Isoisien raivaamat pellot ovat periytyneet monille nykyisille pellonomistajille torppariajalta ja samalla niiden omistusoikeudesta pidetään tiukasti kiinni. Moniin torppariajan piirteisiin törmätään vielä tänä päivänä myös muilta osin. Perusparannusten korvausvelvollisuuden määrittely, ratkaisuehdotusten yhteiskunnalliset ja lainsäädännölliset aspektit, tiedotustoiminnan merkitys asian kannalta, eri osapuolten etujen korostuminen ja vuokraviljelyn erilainen tilanne maan eri osissa, jopa pienen alueen sisällä ovat selkeästi näkyvissä yhä tänä päivänä vuokraviljelyn ympärillä vellovassa keskustelussa ja tutkimuksissa.

Paikkakuntien väliset erot vahvistavat sitä käsitystä, että maanvuokralain uudistaminen ja myös muiden lainsäädännöllisten keinojen käyttäminen vuokraviljelyn kehittämisessä ei välttämättä toimi järkevällä tavalla koko maassa. Ainakaan se ei voi olla ainoa tapa ratkaista eri haasteita. Olisiko sitten mahdollista antaa erilaisia määräyksiä tai edes suosituksia eri maan alueille? Jos toisaalla todetaan esimerkiksi olevan lyhyitä vuokrasopimuksia paljon, voitaisiinko näillä alueilla kehottaa tai jopa velvoittaa maanomistajia tekemään pidempiä vuokrasopimuksia?

Pellonvuokrapörssin ja vuokrarekisterin perustaminen

Yksi konkreettinen kehitysehdotus on jo aiemmin tullut esiin pellonvuokrapörssin perustamisen johdosta (Myyrä, Pouta, MT 12.5.2008). Tämä tutkimus vahvisti käsitystä siitä, että pellonvuokrapörssille voisi olla tarvetta. Erityisesti passiiviviljelijät olivat tällaisen idean kannalla. Jatkossa olisi varmasti hyvä tutkia, minkälaisena palveluna pellonvuokrapörssi voisi toimia. Toteutus voitaisiin suorittaa vaikkapa jonkinlaisena pilottihankkeena jonkin kunnan alueella, jossa on ollut kiinnostusta tilusjärjestelytoimintaa kohtaan. Tärkeimpiä asioita hankkeen kannalta olisi ottaa huomioon käyttäjäkunnan rakenne ja sen erityisvaatimukset palvelun kannalta, palvelun rakenne ja mihin palvelu rakennettaisiin.

Nykyisellään Maaseutuviraston hallinnoimaa IACS-peltolohkorekisterin aineistoa on saatavilla karttapalvelun muodossa Maanmittauslaitoksen kehittämästä Paikkatietokuna-palvelusta. Tässä voisi olla yksinkertainen malli kehittää palvelun rakennetta. Käyttäjäkunnalle annettaisiin erilaisia käyttöoikeuksia tarpeiden mukaan. Kartalta voitaisiin vaikkapa vuokrattavia peltolohkoja klikkailla ja saada niistä esimerkiksi esiin erilaisia ominaisuustietoja sekä peltojen omistajasta että peltojen kunnosta. Pilot-tihankkeella voitaisiin kokeilla, kuinka käytännössä palvelu toimisi ja olisiko sillä vaikutusta pellonvuokrauksen kannalta oleellisten asioiden kanssa. Palvelun kehittämiseksi näyttää tämän tutkimuksen perusteella olevan kannatusta.

Maanmittauslaitos on ehdottanut julkisen pellonvuokrarekisterin perustamista (Oikeusministeriö 2009). Pellonvuokrarekisterille on tarvetta muun muassa siitä syystä, että pellonvuokrauksen ajallisia muutoksia voitaisiin jatkossa tutkia paljon paremmin. Tällä hetkellä ei ole esimerkiksi kattavaa tilastoa peltojen vuokrahinnoista. Viimeisin peltojen hintatasoa koskenut tutkimus on tehty Maatalouden tutkimuskeskuksen toimesta vuosina 2003–2004 ja se kuvaa vain sen hetkistä tilannetta (Myyrä 2004). Pellonvuokrarekisterin perustaminen olisi mielestäni kätevää yhdistää samalla palvelemaan mahdollisen pellonvuokrauspörssin käyttäjäkuntaa ja sen tarpeita.

Palvelukentän ja erilaisten työkalujen laajentaminen ei kajoa suoranaisesti maanvuokrauksen lainsäädännölliseen puoleen ja voisi sen vuoksi olla hyvä keino ohjata vuokraviljelyä kunakin ajanhetkenä haluttuun suuntaan. Maanomistajien omistusoikeutta ei

ainakaan tällä tavoin loukattaisi. Vuokrarekisterin perustaminen puolestaan auttaisi jatkotutkimusta sekä uusien kehitysehtojen tekemistä.

Poikkeavien piirteiden tutkiminen

Vuokraviljelyn kehittämisen kannalta olisi varmasti myös hyvä kasata eri tilusjärjestelyhankkeiden alueilta ns. poikkeavia tapauksia tutkittavaksi tarkemmin. Aiemmissä tutkimuksissa on keskitytty kuvaamaan pellonomistajien rakennetta ja taustoja. (Myyrä ym. 2008) Tällaisissa tutkimuksissa ei ole kuitenkaan erikseen keskitytty johonkin tiettyyn poikkeavaan pellonomistaja ryhmään ja sen taustojen selvittämiseen. Erityisesti sellaiset poikkeavat piirteet, joiden hyödyntäminen vuokraviljelyn kehittämisessä nähtäisiin merkittäviksi, olisivat ensiarvoisen tärkeää saada kuvatuksi.

Tässä tutkimuksessa otin esille poikkeavana pellonomistajana yksityishenkilön, joka oli valmis myymään peltolohkonsa pois. Pellonmyynnin on todettu sekä tässä tutkimuksessa että aiemmissä tutkimuksissa olevan melko vähäistä passiivilijelijöiden keskuudessa. Peltonsa mielellään myyvä passiivi on tutkimuksen otoksessa siis varsin poikkeava. Kun poikkeavat tapaukset saataisiin selvitettyksi taustojen ym. suhteen, saattaisi olla helpompaa edistää myös peltotilusjärjestelyiden yhteydessä pellonvuokrauksen kannalta asetettuja tavoitteita. Poikkeavia tapauksia voidaan varmasti löytää myös aktiivilijelijöiden joukosta, mutta vaikuttaminen passiivilijelijöiden myyntihalukkuuden lisäämiseen voisi olla konkreettisin tapa, jota tätä kautta voitaisiin kehittää. Lisäksi olisi varmasti hyvä miettiä, mikä kriteeri tekee jostain aktiivi- tai passiivilijelijästä poikkeavan.

Luopumistukien vaikutukset

Tämä tutkimus vahvistaa sitä käsitystä, että suurin osa pellonvuokrasopimuksista on varsin lyhyitä 5 vuoden sopimuksia. Tällaisten lyhyiden vuokrasopimusten on todettu aiheuttavan peltojen perusparannustoimien kannattavuuden laskua. Samaan aikaan peltojen vuokrausta ovat lisänneet osittain erilaiset tukijärjestelmät. Laki maatalouden harjoittamisesta luopumisen tukemista (612/2006) ja luopumiseläkelaki (16/1974) ovat hyviä esimerkkejä tällaisista lainsäätäjien laatimista tukijärjestelmistä, jotka ovat viime vuosina lisänneet pellon vuokrausta.

Luopumistuelle jäädessään viljelijä sitoutuu lopettamaan viljelyn yrittäjänä pysyvästi ja uuden viljelijän on sitouduttava viljelemään peltoja vähintään viiden vuoden ajan tai niin kauan kuin luopujalle maksetaan luopumistukea. Luopuja on voinut joko myydä tai vuokrata edellä mainituin ehdoin pellot naapuriviljelijälle. Vuodesta 2009 lähtien vuokrausmahdollisuus on kuitenkin poistettu, mutta tämä ei ole kerinnyt vielä vaikuttamaan moneenkaan luopumistukipäätökseen. (Mela 2009)

Tämän tutkimuksen eikä aiempien tutkimusten pohjalta (MMM 2009) käy selvästi ilmi esimerkiksi se, kuinka monessa tapauksessa passiiviviljelijä on luopumistuelle/eläkkeelle siirtyessään vuokrannut peltonsa vain vähimmäisajan pituisena 5 vuoden ajaksi. Minusta olisi tärkeää selvittää luopumistuen saajien vuokraamien peltolohkojen vuokrasopimusten pituudet ja kuka on ollut vuokramiehenä (tausta, etäisyys pelloille jne.) tällaisissa tilanteissa. Näin saataisiin selville se, kuinka paljon tukijärjestelmät ovat ohjanneet pellonvuokrausta peltojen kasvukuntoa heikentävään suuntaan. Jos luopumistuen alaisten peltojen luovuttaminen vuokrauksella sallittaisiin jatkossa, olisi mielestäni peltojen tarkoituksenmukaisen vuokrauksen kannalta tärkeää, että pellot vuokrattaisiin pellonvuokrapörssin kautta.

Yhteistyön tiivistäminen

Tämä tutkimus toi esille sen, että passiiviviljelijöiden pellonmyyntihalukkuus on vähäisempää kuin vaihtohalukkuus esimerkiksi metsämaahan liittyen. Tästä syystä ehdotan, että Maanmittauslaitos, kunnat ja nykyiset ELY-keskukset tiivistäisivät yhteistyötään pellon vaihtomahdollisuuksien toteuttamisessa. Aiemmin ns. maapankkitoiminta on ollut lähinnä Pohjanmaalla yleistä TE-keskusten (nykyinen ELY) toimesta. (Lehtikangas 2004, 54–56.)

Tutkimuksen aikana selvisi myös se, että esimerkiksi Kinnulan kunnalla on paljon tarvittaessa erilaista vaihtomaata. Kinnulan kunnanjohtaja oli sitä mieltä, että kunta voisi käyttää etuosto-oikeuttaan erilaisissa maakaupoissa ja siten tarjota vaihtomaata tilusjärjestelyhankkeisiin (Kinnula 2009). Maanmittauslaitoksen roolina voisi olla yhä enemmän tiedottaa tilusjärjestelyhankkeiden yhteydessä kuntia mahdollisesta vaihtohalukkuudesta tietyillä alueilla, jolloin yhteistyön tuloksena voitaisiin saada paremmin peltoaloja sitä enemmän tarvitseville aktiiviviljelijöille.

Sosiaalisen toiminnan lisääminen

Anu Immonen on tutkinut Pro Gradu-tutkielmassaan Sosiaalinen pääoma tilusjärjestelyissä kyläyhteisöjen yhteistoiminnan vaikutusta tilusjärjestelyjen onnistuneeseen läpivientiin. Immonen toteaa, että kun tilusjärjestelyalueella ihmiset ovat laajasti yhteydessä toisiinsa ja luottavat toisiinsa sekä instituutioihin, he uskaltavat osallistua hankkeeseen, jonka lopputulos ei ole ennustettavissa. (Immonen 2009)

Samoin voisi olla pellonvuokrauksen kohdalla, vaikka kyse onkin vain kahden yksityishenkilön puuhastelusta. Siellä missä kyläyhteisön toiminta on aktiivista ja ihmiset luottavat toisiinsa, luulisi ainakin tulevan vähemmän ristiriitatilanteita myös pellonvuokraukseen liittyvissä asioissa. Samalla myös ulkopuolisen tahon kehittämät pellonvuokrauksen tarkoituksenmukaisuutta parantavat keinot saatettaisiin omaksua paremmin ja muutosvastarinta ei olisi niin suurta. Ehdotan, että erityisesti kunnat lisäisivät kylätoimintaa niillä alueilla, joissa ongelmia on pellonvuokraukseen liittyen ilmennyt. Tässä työssä on myös tärkeä rooli Maanmittauslaitoksella, koska ristiriitatilanteita ilmenee usein tilusjärjestelyjen yhteydessä tehtävissä tarveselvitysvaiheen haastatteluissa.

Yhteenveto

Tärkeintä on kehittää pellonvuokrausta nykyaikaisempaan suuntaan. Tähän työni mielestäni antaa kokeilunarvoisia ehdotuksia. Erilaisten palvelujen, kuten pellonvuokrausjärjestelmän perustaminen on yksi tulevaisuuden kehityskohteista vuokraviljelyn saralla. Ehdottamani karttapalvelu voisi olla nykyaikaa, mutta käyttäjäkunta on otettava palvelua kehittäessä huomioon. Järjestelmän käyttöönotto vaatisi myös koulutuspalvelujen luomista ja markkinointityötä. Palvelua ei kannata rakentaa, jos käyttäjäkunta ei osaa sitä hyödyntää.

Erilaisten tukijärjestelmien tutkiminen ja vaikutusten arviointi ovat myös keskeisessä asemassa jatkossa. Vuokraviljely on hyvin monitahoinen ilmiö, jossa olisi sekä kuunneltava maanomistajan tahtoa että vuokraajan toiveita. Kummankaan oikeuksia ei kuitenkaan saisi suuremmalti loukata. Vaikutuksia pitää samalla tarkastella sekä asianosaisten että yhteiskunnan kannalta.

Työni tuo paljon jatkojalostamisen aiheita, kun lähitulevaisuudessa vuokratiljelyyn tulee muutoksia. Eri viranomaistahot (mm. Maanmittauslaitos) miettivät jo erilaisia ratkaisuja pellonvuokrauksen lisääntyviin ongelmiin. Ensimmäisiä konkreettisia uudistuksia on jo nähty muun muassa kieltämällä luopumistuella jäävien viljelijöiden oikeus vuokrata peltonsa toiselle viljelijälle (Mela 2009). Tämän uudistuksen vaikutukset näemme vasta lähitulevaisuudessa. Vuokrausmahdollisuus saattaa myös palata takaisin, jos lakiuudistuksella ei nähdä olevan konkreettisia vaikutuksia vuokratiljelyn ongelmiin, mm. vuokrauksen kasvukehitykseen. Opinnäytetyöni kehitysehdotukset antavat ehdotuksia sille, mihin suuntaan vuokratiljelyä ja sen oheistoimintaa voitaisiin kehittää.

6 LÄHTEET

Aktiiviviljelijät. Haastattelut 20.–22.10.2009. Kinnulan kirkonkylä.

Anttila, Kari 2010. Haastattelu 15.3.2010. Maanmittausinsinööri (DI). Keski-Suomen maanmittaustoimisto Jyväskylä.

Haataja, Kyösti 1936. Maa-oikeus I. Helsinki: Yhteiskirjapaino Osakeyhtiö.

Haataja, Kyösti 1950. Maa- ja vesioikeus sekä metsä- ja maatalouslainsäädäntö. Helsinki: WSOY.

Hallituksen esitys HE 118/2009. Pellon luovutusvoittovero. WWW-dokumentti. <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2009/20090118>. Julkaistu 21.5.2009. Luettu 5.10.2009.

Immonen, Anu. 2009. Sosiaalinen pääoma tilusjärjestelyalueilla. Vaasan Yliopisto: Hallintotieteiden tiedekunta.

Laki maatalouden harjoittamisesta luopumisen tukemisesta 612/2006. WWW-dokumentti. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2006/20060612>. Ei päivitystietoa. Luettu 6.4.2010.

Lehtikangas, Kaisa. 2004. Vuokrapeltojen asema tilusjärjestelyissä. Tampere: Maanmittaustekniikan osasto TKK.

Lensu, Hanna 2008. Peltojako elää eilistä. Maaseudun tulevaisuus Heinäkuu 2008.

Luopumiseläkelaki 16/1974. WWW-dokumentti. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1974/10740016>. Ei päivitystietoa. Luettu 6.4.2010.

Maanmittauslaitos 2008. Maan Mitta. Maanmittauksen historia Suomessa 1633–2008. Helsinki: Edita.

Maanvuokralaki 258/1966. WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1966/19660258>. Ei päivitystietoa. Luettu 25.1.2010.

Maa- ja metsätalousvaliokunta 7/2006. Valtioneuvoston selonteko maatalouspolitiikasta. WWW-dokumentti.

http://www.eduskunta.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/mmvm_7_2006_p.shtml. Ei päivitystietoa. Luettu 20.1.2010.

Mela 2009. Luopumistuki. WWW-dokumentti.

<http://www.mela.fi/Elaketurva/Luopumistuki>. Päivitetty 1.4.2009. Luettu 6.4.2010.

MMM 2008. Maa- ja metsätalousministeriön tilusjärjestelystrategia 2008–2013.

WWW-dokumentti. <http://www.mmm.fi>. Julkaistu 30.1.2008. Luettu 15.3.2010.

MMM 2009. Maa- ja porotalouden luopumistukijärjestelmän jatkamistyöryhmän

muistio. WWW-dokumentti. <http://www.mmm.fi>. Julkaistu 27.2.2009. Luettu 6.4.2010.

MTK 2009. Pellonvuokrauksen sopimusmallit. WWW-dokumentti.

<http://www.janakkala.fi/filebank/1425-1421->

[MTK_pellonvuokrasopimus_mallit_2009-1.pdf](http://www.janakkala.fi/filebank/1425-1421-MTK_pellonvuokrasopimus_mallit_2009-1.pdf). Julkaistu 12.3.2009. Luettu 20.1.2010.

Myyrä, S., Ketoja, E., Yli-Halla, M. 2003. Pellon hallintaoikeuden yhteys maanparannuksiin. Helsinki: MTT taloustutkimus.

Myyrä, Sami 2004. Pellon vuokrahinnat Suomessa vuosina 2003-2004. Helsinki: MTT taloustutkimus.

Myyrä, S., Pouta, E., Hänninen, H. 2008. Suomalainen pellonomistaja. Helsinki: MTT taloustutkimus.

Myyrä, S., Pouta, E. 2008. Vuokraviljelijän tilukset sijaitsevat usein kovin levällään. Maaseudun Tulevaisuus 12.5.2008.

Myyrä, S., Pouta, E. 2009. Yhteispelto tukemaan tuottavuutta ja vesiensuojelua. Maaseudun tulevaisuus 31.7.2009.

Myyrä, Sami 2009. Land leasing, land degradation and agricultural productivity in Finland. Helsinki: MTT Tiede.

Niemelä, Jari 2008. Talonpoika toimessaan. Helsinki: Suomen Kirjallisuuden Seura.

Oikeusministeriö 2009:16. Maanvuokralain tarkistamistarve. WWW-dokumentti. <http://www.om.fi>. Päivitetty 17.6.2009. Luettu 10.2.2010.

Pakka, Lauri 2009. Vapaaehtoisesta tilusjärjestelystä uusjakoon. Etelä-Pohjanmaan maataloustuottaja 4/09.

Passiiviviljelijät. Haastattelut 16.–19.3.2010. Keski-Suomen maanmittaustoimisto Jyväskylä.

Peltonen, Matti 1992. Vuosisadan vaihteen maatalouskysymys Suomessa. Vammala: Suomen Historiallinen Seura.

Rasila, Viljo 1961. Suomen torpparikysymys vuoteen 1909. Helsinki: Suomen Historiallinen Seura.

Rasila, Viljo 1970. Torpparikysymyksen ratkaisuvaihe. Helsinki: Suomen Historiallinen Seura.

Rasila, V., Jutikkala, E., Mäkelä-Alitalo, A. 2003. Suomen maatalouden historia osa 1. Helsinki: Suomen Historiallinen Seura.

Tilastokeskus. Maatilarekisteri. WWW-dokumentti. <http://www.maataloustilastot.fi/>. Päivitetty 15.2.2010. Luettu 20.3.2010.

Urpilainen, Juha 2009. Haastattelut 13.10.2009 ja 20.10.2009. Kinnulan kunnanjohtaja. Kinnulan kirkonkylä.

Vitikainen, Arvo 2005. Uusimuotoiset tilusjärjestelyt - maaseudun uhka vai mahdollisuus?. Maankäyttö 1/2005.

Wirilander, Juhani 1981. Maanvuokraoikeus. (Toinen painos). Helsinki: Lakimiesliiton Kustannus.

Versio 2009/2



MAANVUOKRASOPIMUS (2)

Me allekirjoittaneet olemme tänään tehneet seuraavan maanvuokrasopimuksen

VUOKRANANTAJA _____

Tilatunnus/y-tunnus _____

Osoite _____

VUOKRALAINEN _____

Tilatunnus/y-tunnus _____

Osoite _____

VUOKRAUKSEN KOHDE

_____ kunnan/kaupungin _____ kylässä/kylissä olevasta/olevista
rekisteritiloista RN:o _____

peltoaluetta yhteensä _____ ha.

Vuokrauksen kohteena olevat peruslohkot on eritelty vuokrasopimuksen liitteessä. Vuokralainen on tutustunut vuokrattaviin lohkoihin ja niiden rajoihin ja hyväksyy ne.

	Kyllä	Ei
Tämä vuokrasopimus koskee myös tukioikeuksia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika on _____ vuotta, alkaen _____ . _____ . 20____ ja päättyen _____ . _____ . 20____

Versio 2009/2

**VUOKRAN MÄÄRÄ**

Vuotuinen kokonaisvuokra on yhteensä _____ euroa.

Vuokrasta pellon osuus on _____ euroa ja tukioikeuksien vuokran osuus on _____ euroa.

Mikäli vuokranantaja on arvonlisäverovelvollinen, on tukioikeuden vuokraus arvonlisäverollinen luovutus.

Tukioikeuden vuokran perusteella laskettu arvonlisävero on _____ euroa (alv. 22 %).

VUOKRAN MAKSU

Vuokra maksetaan vuosittain ____ . ____ . mennessä vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille.

Viivästyskorke on kymmenen (10) prosenttia vuotuista korkoa eräpäivästä maksun tapahtumiseen saakka.

VUOKRASOPIMUKSEN KIRJAAMINEN

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta kirjata vuokraoikeus maakaaren mukaisesti vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.

YMPÄRISTÖTUKEA JA LUONNONHAITTA KORVAUSTA (LFA-TUKI) KOSKEVAT SOPIMUSEHDOT

Kyllä	Ei	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vuokralainen sitoutuu viljelemään vuokrauksen kohteena olevia peruslohkoja koko vuokra-ajan ympäristötuen ehdoin sekä sitoutuu pitämään vuokratut lohkot tukikelpoisina hakemalla ympäristötukea vuosittain.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vuokralainen sitoutuu viljelemään vuokrauksen kohteena olevia peruslohkoja koko vuokra-ajan luonnonhaittakorvauksen ehdoin sekä sitoutuu pitämään vuokratut lohkot tukikelpoisina hakemalla luonnonhaittakorvausta vuosittain.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vuokranantaja sitoutuu vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen siirtämään tämän vuokrasopimuksen kohteena olevien peruslohkojen hallinnan ympäristötukeen sitoutuneelle viljelijälle.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vuokranantaja sitoutuu vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen siirtämään tämän vuokrasopimuksen kohteena olevien peruslohkojen hallinnan luonnonhaittakorvaukseen sitoutuneelle viljelijälle.

Jos sopijapuoli rikkoo edellä mainittuja ehtoja, hän on velvollinen maksamaan toiselle sopijapuolelle sopimussakkona _____ euroa tai vähintään rikkomuksesta aiheutuvan tuen menetyksen määrän.

Versio 2009/2



SOPIMUS TUKIOIKEUKSIEN HALLINNAN SIIRROSTA

Vuokranantaja siirtää **15.6.2009** mennessä seuraavien tukioikeuksien hallinnan vuokralaiselle maanvuokrasopimuksen vuokra-ajaksi. Tukioikeuksien hallinnan siirrosta on ilmoitettava kuntaan Tukioikeuden hallinnan siirtolomakkeella (Lnro 103B, A-puoli).

_____ ha:n tilatukeen oikeuttavia _____ tukialueen tukioikeuksia, arvoltaan _____ €/ha

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokraamiaan tukioikeuksia vähintään joka toinen vuosi.

Sopimuksen päätyttyä edellä mainitut tuki- ja/tai kesanto-oikeudet palautuvat vuokranantajalle.

Huom! *Tukioikeuden arvo voi muuttua, joten sopimuksessa mainittu arvo tarkoittaa tukioikeuden arvoa sopimuksen tehohetkellä!*

MUUT EHDOT

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansisältöistä kappaletta; yksi kummallekin sopijaosapuolelle.

PÄIVÄYS _____ kuun _____ päivänä 20____

ALLEKIRJOITUKSET

_____	_____
Vuokranantaja	Vuokralainen

TODISTAVAT:

_____	_____
-------	-------

