

**MAANVUOKRASOPIMUKSEN PURKAMINEN MVL 21 §:N  
NOJALLA JA TOIMENPITEET SEN JÄLKEEN**

Lampela Joni

Opinnäytetyö  
Tekniikka ja liikenne  
Maanmittaustekniikka  
Insinööri (AMK)

2018

Tekniikka ja liikenne  
Maanmittaustekniikka  
Insinööri (AMK)

---

<b>Tekijä</b>	Joni Lampela	Vuosi	2018
<b>Ohjaaja(t)</b>	Mari Hietämäki		
<b>Toimeksiantaja</b>	Kemin kaupunki		
<b>Työn nimi</b>	Maanvuokrasopimuksen purkaminen MVL 21 §:n nojalla ja toimenpiteet sen jälkeen		
<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b>	41 + 2		

---

Opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia maanvuokrasopimuksen purkamiskeinoja sekä sen jälkeisiä toimenpiteitä vuokranantajan näkökulmasta. Maanvuokrasopimuksen purkamisperusteet on kerrottu maanvuokralain 21 §:ssä, mutta tarkempaa tietoa purkamisesta tai sen jälkeisistä toimenpiteistä on vähäisesti saatavilla.

Tämä opinnäytetyö oli laadullinen tutkimus. Opinnäytetyötä tehdessä perehdyttiin tarkasti maanvuokralaista tehtyyn kirjallisuuteen ja muutamiin lakeihin. Tärkeimpiä lakeja työn kannalta maanvuokralain lisäksi olivat maakaari ja ulosotto-kaari. Työtä varten laadittiin myös kolme kysymystä sisältänyt sähköpostikysely väkiluvultaan Suomen 50 suurimmalle kunnalle.

Opinnäytetyön lopputuotoksena valmistettiin selventäviä taulukkoja maanvuokrasopimuksen purkamisesta, vuokranantajan lunastusvelvollisuudesta ja vuokralaisen rakennuksen poisvientivelvollisuudesta sekä prosessikaavio maanvuokraoikeuden kirjausten poistamisesta ja laitoskiinnitysten kuolettamisesta. Sähköpostikyselyn vastaukset analysoitiin ja niiden myötä saatiin hyvin tietoa siitä, miten maanvuokrasopimuksen purkamistilanteet käytännössä hoidetaan.

Avainsanat

maanvuokra, maanvuokralaki, maakaari, lunastus

Technology, Communication and  
Transport  
Degree Programme of Land Surveying  
Bachelor of Engineering

---

<b>Author</b>	Joni Lampela	Year	2018
<b>Supervisor</b>	Mari Hietamäki		
<b>Commissioned by</b>	City of Kemi		
<b>Subject of thesis</b>	Termination of a Tenancy Agreement and measures thereafter Under Section 21 of the Law of Tenancy		
<b>Number of pages</b>	41 + 2		

---

The objective of the thesis was to study the termination options of tenancy agreements and measures thereafter for the landlord's point of view. The termination grounds for the tenancy agreements have been stated in Section 21 of the Law of Tenancy, but there is hardly information available about the measures after the termination.

A qualitative research method was used in this thesis. The literature about tenancy and a couple of acts were thoroughly acquainted with in the thesis. Besides the Law of Tenancy, the Code of Real Estate and the Enforcement Code were the most important Acts. A questionnaire survey was also carried out via email as a part of the thesis. The questionnaire was sent to 50 Finnish towns with the highest population.

The outcome of this thesis included tables clarifying the termination of tenancy agreement, the redemption duties and the rights for the landlord and the duty of building removal for the tenant. A process flow chart was also made about the removal of tenancy right registrations and discharging the mortgages. Answers from the questionnaire survey were also analyzed and they gave much useful information about terminating a tenancy agreement in practice.

Key words

tenancy, Law of Tenancy, the Code of Real Estate, redemption

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO .....	8
2	MAANVUOKRASTA YLEISESTI .....	9
2.1	Maanvuokrauksen historiaa Suomessa .....	9
2.2	Vuokranantajaryhmät.....	10
2.3	Maanvuokrauksen hyödyt ja haitat .....	10
3	MAANVUOKRASUHTEEN SOLMIMINEN .....	12
3.1	Soveltuvuus maanvuokralakiin .....	12
3.2	Maanvuokratyypit.....	13
3.2.1	Tontinvuokra .....	13
3.2.2	Muu asuntoalueen vuokra .....	14
3.2.3	Rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokra .....	15
3.2.4	Muu maanvuokra.....	15
3.3	Vuokraoikeuden kirjaamisvelvollisuudesta ja kiinnityksistä .....	16
4	MAANVUOKRASOPIMUKSEN PURKAMINEN.....	18
4.1	Yleistä .....	18
4.2	Vuokraoikeuden siirto tai vuokra-alueen tai sen osan hallinnan luovuttaminen toiselle MVL:n tai vuokrasopimuksen vastaisesti .....	19
4.3	Vuokramaksuvelvollisuuden laiminlyönti.....	19
4.4	Vuokralaisen olennainen kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönti .....	20
4.5	Vuokra-alueen tai siihen kuuluvan omaisuuden MVL:n tai vuokrasopimuksen vastainen käyttö.....	21
4.6	Rakentamisvelvollisuuden laiminlyönti.....	22
5	TOIMENPITEET VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMISEN JÄLKEEN.....	23
5.1	Rakennusten ja muun omaisuuden lunastaminen .....	23
5.2	Vuokralaisen rakennuksen poisvientivelvollisuudesta .....	24
5.3	Maanvuokraoikeuden kirjauksen poisto ja kiinnitysten kuoletus .....	26
5.4	Taulukot ja prosessikaavio maanvuokrasopimuksen purkamisesta ja toimenpiteistä sen jälkeen .....	27
6	KYSELY MAANVUOKRASOPIMUSTEN PURKAMISESTA ERI KUNNISSA	

6.1	Yleistä sähköpostikyselystä .....	32
6.1.1	Kyselyn tarkoitus .....	32
6.1.2	Kyselyn toteutus .....	32
6.1.3	Kyselyn rakenne.....	32
6.2	Sähköpostikyselyn tulokset.....	33
6.2.1	Yleistä .....	33
6.2.2	Purettujen maanvuokrasopimusten määrästä .....	33
6.2.3	Maanvuokrasopimusten purkamisesta johtuneet riitatilanteet .....	35
6.2.4	Riitatilanteiden ratkaiseminen .....	37
7	POHDINTA.....	38
	LÄHTEET .....	40
	LIITTEET .....	41

## ALKUSANAT

Haluan kiittää erityisesti toimeksiantajaani Kemin kaupunkia ja kaupungingeodeetti Paulus Rantajärveä, joka löysi minulle tämän opinnäytetyöaiheen ja jonka kanssa pystyin niin sähköpostin välityksellä kuin kasvotustenkin aktiivisesti keskustelemaan opinnäytetyön etenemisestä.

Lapin ammattikorkeakoulun osalta haluan kiittää ohjaavaa opettajaani Mari Hietämäkeä, suomen kielen ja viestinnän opettaja Leena Ruokasta sekä englannin kielen opettaja Ritva Ala-Loukoa. Haluan myös kiittää koulun entistä opettajaa Aune Rummukaista, jonka kanssa keskustelin opinnäytetyön aloittamisesta ja joka antoi minulle kaksi hyödyllistä kirjaa lainaan opinnäytetyön tekemisen avuksi.

## KÄYTETYT MERKIT JA LYHENTEET

MK	maakaari
MVL	maanvuokralaki
UK	ulosottoakaari

## 1 JOHDANTO

Opinnäytetyössä perehdytään maanvuokrasopimukseen, niiden purkuperusteisiin ja purkamisen jälkeisiin toimenpiteisiin. Pääasiallisena lähteenä työssä käytetään alaan liittyvää kirjallisuutta sekä lakeja, mutta työtä varten laaditaan myös sähköpostikysely Suomen kunnille.

Opinnäytetyön aihe valikoitui joulukuussa 2017, kun kävin kysymässä Kemin kaupungin kaupungingeodeetilta mahdollista opinnäytetyöaihetta. Työskentelen Kemin kaupungin Maankäyttöpalvelut-osastolla maanmittaustyöntekijänä ja halusin opinnäytetyöstäni olevan apua myös työnantajalleni. Kemissä on tällä hetkellä meneillään muutama maanvuokrasopimusten purkamiseen liittyvä ongelmatapaus, joihin ei ole löytynyt vastauksia.

Maanvuokralaki on jo yli 50 vuotta vanha ja sisältää käytännössä vain maanvuokrasopimuksen purkamisperusteet. Näin ollen monille kunnille tai muille vuokranantajille voi muodostua ongelmia siitä, miten maanvuokrasopimuksen purkamisen jälkeen tulisi menetellä. Opinnäytetyön tavoitteena onkin luoda vuokranantajille selkeä tietopaketti maanvuokrasopimusten purkuperusteista ja sen jälkeisistä toimenpiteistä määräaikoineen.

Opinnäytetyön aihe rajataan koskemaan kahta yleisintä maanvuokratyyppiä, MVL 3 luvun mukaista muuta asuntoalueen vuokraa ja MVL 5 luvun mukaista muuta maanvuokraa. Työssä käsitellään perinpohjaisesti MVL 21 §:n mukaisia sopimuksen purkuperusteita sekä rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnistä johtuvan maanvuokrasopimuksen purkamista vuokranantajan näkökulmasta.



## 2 MAANVUOKRASTA YLEISESTI

### 2.1 Maanvuokrauksen historiaa Suomessa

Maanvuokrauksen kehitys alkoi Suomessa 1700-luvulla ja 1900-luvulle tultaessa maanvuokrakysymyksestä oli muodostunut vakava sosiaalinen ja taloudellinen ongelma. Kehitykseen vaikuttivat liberalististen näkemysten heijastuminen maanvuokraa koskevaan lainsäädäntöön sekä taloudellisten ja yhteiskunnallisten olojen muutokset. Vuonna 1902 ongelmien ratkaisemiseksi laadittiin laki maanvuokrasta maalla (MVL 1902), joka sisälsi yksityiskohtaisia määräyksiä muun muassa vuokrasopimuksen teosta, vuokra-ajasta, vuokran maksusta ja asianosaisten keskinäisistä oikeuksista ja velvollisuuksista. Lain soveltamisalan ulkopuolelle jäivät kuitenkin valtion maiden ja kruununtilojen sekä kaupunkien alueella olevan maan vuokrat. (Kartio 1983, 20–21.)

Asuntoalueen vuokraan keskittyvän lainsäädännön tarvetta mietittiin 1930-luvulla vakavasti. Lopputuotoksena vuonna 1939 laadittiin tontinvuokralaki (TVL 1939) sekä laki tontinvuokrasopimuksen rekisteröimisestä ja asetus tontinvuokrasopimuksen rekisteröimisestä ja tontinvuokrarekisteristä. Lakien ja asetuksen tarkoituksena oli luoda erityinen käyttöoikeus, jolla on yhteiskuntapoliittinen rakenne. Tontinvuokramuotoa ei kuitenkaan ryhdytty käyttämään juuri lainkaan. Syynä voidaan osittain pitää pian alkaneen sota-ajan olosuhteita, mutta pääasiallisesti syynä oli sopimusvapauteen ja sen rajoituksiin liittyvä problematiikka. (Kartio 1983, 40–42, 45.)

Maankäyttölainsäädäntökomitean tavoitteena oli säätää laki, joka oikeuttaisi vuokramiehet lunastamaan omikseen sellaiset vuokra-alueet, joihin nähden vuokrasuhteen ylläpitämistä ei voitu yhteiskunnallisista tai taloudellisista syistä pitää tarkoituksenmukaisena. Lisäksi tarkoituksena oli uudistaa vanhentunut ja puutteellinen maanvuokralainsäädäntö siten, ettei uuden vuokra-alueiden lunastamislain säätäminen tulevaisuudessa olisi tarpeen. (Kartio 1983, 47.)

Kaiken kaikkiaan tilanne oli siis muodostunut ennen nykyisen maanvuokralain säätämistä sellaiseksi, että erityisesti maanviljelystarkoituksiin tapahtuvan vuokrauksen lainsäädäntö oli yksityiskohtainen, mutta asumistarkoitukseen tapahtuvan vuokrauksen lainsäädäntö puutteellinen, vaikka vuokrasopimuksia oli mittavasti. (Wirilander 1993, 4.)

Nykyistä maanvuokralakia alettiin laatia vuonna 1957. Aluksi tontinvuokraa ehdotettiin pakolliseksi vuokramuodoksi asuntotarkoitukseen liittyvässä maanvuokrassa, mutta loppujen lopuksi laadittiin myös muuta asuntoalueen vuokraa koskeva lainsäädäntö. Valmis MVL annettiin ja otettiin käyttöön lopulta vuonna 1966. (Kartio 1983, 54, 56, 59.)

## 2.2 Vuokranantajaryhmät

Maanvuokralain voimassaoloaikana ei ole ylläpidetty tarkkoja maanvuokratilastoja, mutta suurimpina vuokranantajaryhminä voidaan pitää kaupunkeja ja kuntia, seurakuntia sekä valtiota. (Wirilander 1993, 7.)

Kaupungit ja kunnat ovat vuokranantajaryhmistä suurimpia ja merkittävimpiä. Alueita vuokrataan pääasiallisesti asuntotarkoituksiin, mutta myös teollisuus- ja liiketonteiksi. Seurakunnilla on ollut tapana vuokrata alueitaan pääasiallisesti asuntotarkoitukseen, mutta huomattavasti vähemmässä määrin kuin kaupungit ja kunnat vuokraavat. Valtio vuokraa alueitaan muun muassa asunto-, lomamaja-, johdin-, yleishyöty- ja poroalueiksi. (Wirilander 1993, 7.)

## 2.3 Maanvuokrauksen hyödyt ja haitat

Vuokranantajan kannalta maanvuokrauksen hyötypuolia ovat asuntorakentamisen edistäminen ja asumiskustannusten aleneminen. Lisäksi maan arvonnousu tulee pidätetyksi kunnalle. Vuokrajärjestelmä vaikuttaa tonttimarkkinoiden hintatasoon ja kohtuulliset vuokramaksut yleiseen hintatasoon. Vuokrasopimukseen voidaan myös sisällyttää ehtoja rakentamisen ja vuokra-alueen käytön ohjaukseksi sekä kiinteistöjen yhteislaitteisiin ja -järjestelyihin liittyvät toimenpiteet ovat toteutettavissa mutkattomammin kuin myydessä. (Kartio 1983, 97.)

Vuokralaisen kannalta rakentamisen rahoitus helpottuu ja asumiskustannukset alenevat tasoittuen asunnon eri ikävaiheissa. Vuokralainen on myös vapaa varallisuusverosta ja lainhuudatusleimaverosta maapohjan osalta. (Kartio 1983, 97.)

Maanvuokrauksen haittapuolista vuokranantajan näkökulmasta voidaan mainita tontin hankintakustannukset, jotka kertyvät takaisin vasta vähitellen vuokrakauden aikana, kun myytäessä ne saataisiin perittyä välittömästi. Vuokratontilla olevien rakennusten kunnossapito voi myös tulla laiminlyödyiksi vuokrakauden lopussa. (Kartio 1983, 97–98.)

Vuokralaisen kannalta haittapuolena on olemassa vaara tontin menettämisestä vuokrakauden päättyessä ja epävarmaksi koettu asema. Vuokralaisen kannalta vuokrasopimuksen ehdot voivat olla hankalia, eikä vuokralainen saa hyötyä maan arvonnoususta. (Kartio 1983, 98.)

### 3 MAANVUOKRASUHTEEN SOLMIMINEN

#### 3.1 Soveltuvuus maanvuokralakiin

Sopijapuolten on MVL 3 §:n 1 momentin mukaan tehtävä vuokrasopimus kirjallisesti ja allekirjoitettava se. Laki ei edellytä todistajien allekirjoituksia, mutta todistajista voi olla hyötyä, jos myöhemmin ilmenee epäselvyyksiä. MVL 3 §:n 3 momentissa on säädetty, että jos joku on saanut alueen hallintaansa suullisella sopimuksella vastoin maanvuokralain säännöksiä, on se sopijapuoli, joka kieltäytyy tekemästä kirjallista vuokrasopimusta, velvollinen korvaamaan toiselle sopijapuolelle vuokrasuhteen syntymättä jäämisestä aiheutuneen vahingon. Vahingonkorvauskanne on pantava vireille vuoden kuluessa hallinnan päättymisestä. (Kuntaliitto 1996, 69–70.)

Vuokraoikeuden vastikkeellisuusvaatimus selviää MVL 1 §:n sanoista ”vuokralle määräsuuruista maksua vastaan”. Käyttöoikeus ei kuulu lain soveltamisalaan, jos oikeudenhaltijalla ei ole velvollisuutta maksaa vastiketta. (Wirilander 1993, 14.)

MVL 6 §:ssä on säädetty alivuokrauksesta. Sen mukaan vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen kolmannen osapuolen hallintaan on lähtökohtaisesti kielletty. Jos alivuokraus on sallittua, siitä on erikseen sovittava vuokrasopimuksessa. (Wirilander 1993, 13.)

Vuokraoikeuteen kuuluu aikarajoitus ja velvollisuus esineen palauttamiseen vuokra-ajan päättyessä. Epämääräiseksi ajaksi annettuja ja irtisanomattomia käyttöoikeuksia ei voi pitää vuokraoikeuksina. Vuokra-aika on kuitenkin mahdollista jättää vuokrasopimuksessa avoimeksi, mutta tällaisissa tapauksissa sovelletaan maanvuokralaissa säädettyjä toissijaisia vuokra-aikoja. (Wirilander 1993, 15.)

Jos vuokrasopimuksen pääasiallinen tarkoitus on rakennuksen tai siinä olevien huoneistotilojen vuokraus, kyseessä on huoneenvuokrasopimus. Mikäli alue taas vuokrataan liikehuoneiston tai teollisuuslaitoksen rakentamista ja käyttämistä varten, kyse on yleensä maanvuokrasta. Eron tekeminen huoneenvuokrasuhteen

ja maanvuokrasuhteen välillä on tarpeen, sillä esimerkiksi huoneenvuokralaissa olevat vuokralaisen eduksi säädetyt määräykset välittömästi irtisanomissuojasta tulevat sovellettavaksi vain huoneenvuokrasuhteessa ja vastaavasti maanvuokralain lunastussäännökset tulevat sovellettavaksi vain maanvuokrasuhteessa. (Kuntaliitto 1996, 70.)

## 3.2 Maanvuokratyypit

### 3.2.1 Tontinvuokra

Maanvuokralain 2 luku sisältää säädökset tontinvuokrasta. Tontinvuokrasopimuksessa on nimenomaisesti mainittava, että vuokraus tapahtuu tontinvuokraoikeuksien. Jos mainintaa ei ole, kyseessä on MVL 3 luvun mukainen muu asuntoalueen vuokraus, vaikka vuokrauksen kohteena olisikin tontti. (Maanmittauslaitos 2018, 216.)

Tontinvuokrasopimus on tehtävä määräajaksi, minimiajan ollessa 30 ja maksimiajan 100 vuotta. Jos vuokrasopimuksessa ei ole mainittu vuokra-aikaa, sopimus määritellään toissijaisen vuokra-ajan mukaan, joka on tontinvuokrassa 30 vuotta. (Maanmittauslaitos 2018, 217.)

Tontinvuokrasopimus vaatii virallisen rekisteröimisen. Rekisteröintiä on haettava yhden kuukauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta sopimuksen raukeamisen uhalla. MVL 44 § edellyttää rekisteröinnin osalta, että vuokrasopimus on maanvuokralain mukainen ja että tontti on kiinnityksistä ja muista lainkohdassa määritetyistä rasitteista vapaa. Kirjaamisviranomaisen on näin ollen tarkistettava sopimuksen lainmukaisuus. (Maanmittauslaitos 2018, 217.)

Kaupunkiliiton kanta tontinvuokrasta muuttui MVL:n voimaantulon jälkeen negatiiviseksi, eikä vuokrasopimusmalleihin sisällytetty lainkaan tontinvuokrasopimusta koskevaa mallia (Kartio 1983, 86). Tontteja koskevat vuokrasopimukset tehdään poikkeuksetta muun asuntoalueen vuokrana. (Kuntaliitto 1996, 71.)

### 3.2.2 Muu asuntoalueen vuokra

Yleisimmän vuokramuodon, muun asuntoalueen vuokran, säännökset on säädetty MVL 3 luvussa. Säännökset koskevat kiinteistön tai alueen vuokraamista pysyvään asumistarkoitukseen vuokralaiselle kuuluvassa tai hänen rakennettavakseen tarkoitettussa rakennuksessa. (Maanmittauslaitos 2018, 217.)

Maanvuokrasopimus on MVL 52 §:n mukaan tehtävä määräajaksi ja pisimmillään 100 vuoden pituiseksi. Jos kyseessä on alue, joka on vuokrasopimuksen tarkoituksen mukaisesti varustettava suurimmaksi osaksi vuokralaisen rakennettavilla rakennuksilla, vuokra-aika saa olla minimissään 30 vuotta. Mikäli vuokrasopimuksessa ei ole mainittu vuokra-aikaa tai se on asetettu minimaaliakaa lyhyemmäksi, sopimus katsotaan MVL 52 §:n 3 momentin mukaan rakennusvelvoitteen sisältävissä sopimuksissa 30 vuoden ja muissa sopimuksissa kahden vuoden pituiseksi. (Maanmittauslaitos 2018, 217.)

Vuokra-ajan suhteen huomionarvoista on arava-asetuksen (1587/93) 8 §:n toinen momentti, jossa säädetään seuraavaa:

*”Asunto-osakelainan, vuokratalolainan, vuokratalon hankintalainan, vuokra-asuntolainan tai pitkäaikaisen vuokra-asumisen perusparannuslainan myöntäminen edellyttää, että vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan on oltava vähintään 45 vuotta. Omakotilainan, omakotitalon hankintalainan, omakotitalon perusparannuslainan tai asuinhuoneiston perusparannuslainan myöntäminen edellyttää, että jäljellä olevan vuokra-ajan on oltava vähintään 35 vuotta. Lainan myöntävä viranomaisen voi erityisestä syystä hyväksyä lyhyemmänkin vuokra-ajan.”* (Arava-asetus 1587/93.)

Kun otetaan huomioon edellä mainittu arava-asetus, vuokrasopimusten turvallisuus sekä rakennusten käyttöikä, omakotitalojen osalta sopivana vuokra-aikana voidaan pitää noin 50 vuoden ja kerrostaloja koskevissa vuokrasopimuksissa noin 60 vuoden pituisia vuokrasopimuksia (Kuntaliitto 1996, 88.)

Muun asuntoalueen vuokran osalta vuokralaisella on MVL 53 §:n mukaan oikeus siirtää vuokraoikeutensa kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan suostumusta, ellei siirtoa ole vuokrakirjassa kielletty. (Maanmittauslaitos 2018, 218.)

### 3.2.3 Rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokra

MVL 4 luvussa on säädetty rakennetun viljelmän vuokrasta ja maatalousmaan vuokrasta. Rakennetun viljelmän vuokrassa vuokra-alueella on oltava vuokranantajan omistamat maatalouden harjoittamiseen tarvittavat asuin- ja talousrakennukset. Vuokralaisen rakentamista ei siis edellytetä, mutta vuokranantaja voi MVL 62 §:n mukaan antaa luvan rakentamiseen. Maatalousmaan vuokrassa rakennuksia ei joko ole tai ne ovat riittämättömät. (Maanmittauslaitos 2018, 218.)

Rakennetun viljelmän vuokra-ajan maksimiaika on 25 vuotta ja maatalousmaan vuokran 20 vuotta. Jos vuokrasopimuksessa ei ole erikseen mainittu vuokra-aikaa, katsotaan sopimuksen kestoksi kaksi vuotta. (Maanmittauslaitos 2018, 218.)

Jos vuokranantaja on antanut kirjallisen luvan rakentamiseen, kuuluu rakennettu rakennus vuokralaiselle, ellei muuta ole sovittu. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisella on oikeus saada rakentamastaan rakennuksesta lunastus laissa säädettyjen perusteiden mukaan, mikäli hän ei halua siirtää rakennusta pois. Vuokranantajan antama rakentamislupa siis aiheuttaa hänelle lunastusvelvollisuuden. Mikäli vuokralainen on tehnyt vuokra-alueella muita parannuksia ja vuokranantaja on antanut niihin kirjallisen luvan, on vuokralaisella oikeus saada toimenpiteistään vuokrasuhteen päättyessä korvaus. (Kuntaliitto 1996, 72.)

### 3.2.4 Muu maanvuokra

Maanvuokralain 5 luvun säännökset koskevat muuta maanvuokraa. Säännöksiä sovelletaan muun muassa teollisuus- ja virkistysalueiden sekä rantatonttien vuokrasopimukseen. Käytännössä tämä vuokratyyppi on muun asuntoalueen vuokran ohella yleisin maanvuokrausta koskevassa sopimuskäytännössä. (Kuntaliitto 1996, 73.)

Muun maanvuokran mukainen sopimus on tehtävä MVL 73 §:n mukaan määräajaksi, maksimissaan 100 vuodeksi tai toistaiseksi. Jos vuokrasopimuksessa ei ole erikseen mainittu vuokra-aikaa, se katsotaan toistaiseksi voimassa olevaksi. (Maanmittauslaitos 2018, 219.) Vuokra-aikaa määriteltäessä vuokrasopimukseen ohjeena voidaan pitää rakennusten kuoletusaikaa lisättynä noin 10 vuodella. Sopiva sopimuksen pituus olisi siis 40-50 vuotta tapauksesta riippuen. (Kuntaliitto 1996, 88.)

Rakentamisesta sovitaan vuokrasopimuksen yhteydessä. Jos vuokra-alueella sijaitsee jo ennestään vuokranantajan omistama rakennus, se ei saa muodostaa vuokrasuhteen pääasiallista sisältöä. (Wirilander 1993, 35.)

Muun maanvuokran mukaisessa vuokrasopimuksessa vuokralaisella on MVL 75 §:n nojalla oikeus siirtää vuokraoikeutensa kolmannelle ilman vuokranantajan suostumusta, ellei siirtoa ole erikseen vuokrasopimuksessa kielletty. (Kuntaliitto 1996, 76.)

### 3.3 Vuokraoikeuden kirjaamisvelvollisuudesta ja kiinnityksistä

Kirjaamiseksi kutsutaan menettelyä, jossa kiinteistön omistajanvaihdos tai jokin kiinteistöön kohdistuva oikeus merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kirjaamisjärjestelmän tavoitteena on edistää kiinteistön vaihdantaa ja se mahdollistaa kiinteistöjä koskevien oikeustoimien turvallisuuden. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 235.)

Maanvuokraoikeus kuuluu kirjaamisasioissa erityisen oikeuden piiriin. Erityisen oikeuden kirjaaminen tarkoittaa toisen omistamaan kiinteistöön kohdistuvaa käyttö- tai irrottamisoikeuden kirjaamista. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 239.)

MK 14 luvun 2 §:n mukaan maanvuokraoikeuden haltijalla on velvollisuus hakea oikeutensa kirjaamista, jos oikeus on siirrettävissä kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan kuulemista ja jos alueella joko sijaitsee tai vuokrasopimuksessa



on annettu lupa rakentaa vuokralaiselle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. (Maa-kaari 540/1995.)

Kirjaamisvelvollisuuden piiriin kuuluvat MVL 2, 3 ja 5 luvun mukaiset vuokratyypit. Käyttöoikeuden haltijan täytyy tehdä kirjaamishakemus kuuden kuukauden kuluessa oikeuden perustamisesta tai siirtämisestä. Määräaika on sovellettu lainhuudatusta koskevista säännöksistä. Kirjaamisvelvollisuuden täyttämiseksi voidaan asettaa sakon uhka. (Maanmittauslaitos 2018, 219.)

Kirjatulle vuokraoikeudelle on mahdollista hakea laitoskiinnitys. Laitoskiinnityksen kohteena on vuokraoikeus, johon rakennukset ja muut vuokralaisen laitteet kuuluvat ainesosina. Pelkkien rakennusten kiinnittäminen ei ole mahdollista. Kiinnityksen edellytyksenä ei myöskään ole se, että vuokra-alueella kiinnitystä haettaessa olisi vuokralaiselle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 427–428.)

Kiinnitystä saa MK 16 luvun 3 §:n mukaan hakea vain kiinnitettävän kohteen aineellisoikeudellinen omistaja. Kiinnityksen hakijalle on tullut myöntää lainhuuto tai lainhuutohakemuksen on vähintäänkin oltava vireillä. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 430.)

Kun kiinnitys on kirjaamisviranomaisen toimesta vahvistettu, hakijalle annetaan panttikirja todisteeksi. Panttikirjaan merkitään kiinnityksen kohde, kiinnityksen rahamäärä, hakemuksen vireilletulopäivä sekä asianumero. Kiinnityksen etusija käy ilmi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettavasta rasiustodistuksesta. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 445.)

## 4 MAANVUOKRASOPIMUKSEN PURKAMINEN

### 4.1 Yleistä

Maanvuokralain 4 §:ssä on säädetty, että maanvuokrasopimusta ei voida purkaa muulla kuin maanvuokralaissa säädetyllä tavalla, ellei kysymys ole lain 5 luvun mukaisesta muusta maanvuokrasta. Näin ollen MVL 3 luvun mukaista muun asuntoalueen vuokrasopimusta ei voida irtisanoa muulla kuin laissa säädetyllä perusteella. (Kuntaliitto 1996, 74.)

MVL 21 §:ssä on mainittu perusteet, joilla sopimus voidaan purkaa ilman irtisanomisaikaa. Tällä tavalla vuokrasuhde voi päättyä, kun:

- 1) *”Vuokralainen on lain tai vuokrasopimuksen vastaisesti siirtänyt vuokraoikeuden tai luovuttanut vuokra-alueen tai sen osan hallinnan toiselle;*
- 2) *Vuokralainen on laiminlyönyt vuokramaksun määräaikaisen suorittamisen eikä saatuaan siihen kehotuksen täytä maksuvelvollisuuttaan viimeistään kuukauden kuluessa kehotuksesta tai samassa ajassa aseta hyväksyttävää vakuutta; tai*
- 3) *Vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuuden taikka käyttänyt vuokra-alueita tai siihen kuuluvaa omaisuutta vuokrasopimuksen vastaisesti, eikä siihen kehotuksen saatuaan ole laiminlyöntiään tai menettelyään korjannut hänelle asetetussa kohtuullisessa määräajassa.”* (Maanvuokralaki 29.4.1966/258.)

MVL 23 a §:n mukaan purkamisilmoitus on toimitettava kirjallisesti. Kirjallisessa purkamisilmoituksessa on mainittava purkamisperuste ja jos vuokrasuhteen ei haluta päättyvän välittömästi, vuokrasuhteen päättymisen ajankohta. Mikäli vuokralaista ei löydetä asunnostaan eikä työpaikaltaan, purkaminen voidaan suorittaa sijaistiedoksiannolla laissa mainitulla tavalla. Sijaistiedoksiannon mukainen purkamisilmoitus voidaan antaa vuokralaiselle tiedoksi julkaisemalla se Virallisessa lehdessä. Lehden ilmestymispäivä on päivä, jolloin ilmoituksen katsotaan tulleen vuokralaisen tietoon. (Maanvuokralaki 1966/258; Kuntaliitto 1996, 75.)

#### 4.2 Vuokraoikeuden siirto tai vuokra-alueen tai sen osan hallinnan luovuttaminen toiselle MVL:n tai vuokrasopimuksen vastaisesti

Vuokraoikeuden siirrossa siirronsaajasta tulee vuokralainen siirtäjän sijasta, ja näin ollen vuokraoikeuden siirtäjä vapautuu vuokrasuhteesta. Alivuokrauksessa on sen sijaan kyse oikeustoimesta, jolla vuokralainen perustaa vuokraamansa alueeseen uuden itsenäisen vuokraoikeuden pysyen edelleen oman vuokranantajansa vuokralaisena. (Wirilander 1993, 59.)

MVL 6 §:n mukaan vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen on kielletty, jollei toisin ole sovittu. Vuokraoikeuden siirrettävyyttä voidaan kuitenkin pitää pääsääntönä erityisesti asuntoalueen vuokrassa, sillä se on välttämätön edellytys vuokraoikeuden kiinnityskelpoisuudelle. Kiinnityskelpoisen oikeuden tulee olla ulosmittavissa. (Kartio 1983, 387.)

Sopimuksen purkamiselle on asetettu kolmen kuukauden määräaika siitä päivästä lähtien, kun vuokranantaja on saanut tietoon vuokralaisen tekemän sopimusrikkeen. Vuokralaisella on kuitenkin mahdollisuus torjua purkuseuraus oikaisemalla kiellonvastaisen menettelynsä peruuttamalla kielletyn siirron tai alivuokrauksen. Mikäli vuokralainen ehtii oikaista tilanteen ennen vuokrasopimuksen irtisanomista, on irtisanomisoikeus MVL 21 §:n 2 momentin mukaan rauennut. (Kuntaliitto 1996, 74.)

#### 4.3 Vuokramaksuvelvollisuuden laiminlyönti

Vuokranantajalla on MVL 21 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan oikeus vuokrasopimuksen purkamiseen, jos vuokralainen on laiminlyönyt vuokramaksun määräaikaisen suorittamisen eikä kehotuksen siihen saatuaan ole täyttänyt maksuvelvollisuuttaan viimeistään kuukauden kuluessa tai samassa ajassa asettanut hyväksyttävää vakuutta. (Wirilander 1993, 129.) Vakuudeksi käy esimerkiksi kolmen vuoden vuokraa vastaava panttioikeus vuokralaisen vuokraoikeuteen ja rakennuksiin. (Kuntaliitto 1996, 100.)

Irtisanominen on irtisanomisoikeuden raukeamisen uhalla suoritettava kolmen kuukauden kuluessa kehotuksen tiedoksiantamisesta. Vuokralaisella on kuitenkin irtisanomisajan aikana mahdollista korjata menettelynsä maksamalla laiminlyöty vuokraerä. (Wirilander 1993, 129.)

Kun vuokrasopimus on purettu vuokramaksuvelvollisuuden laiminlyönnin perusteella, lakkaa vuokrasuhde välittömästi ja vuokranantajalla on oikeus saada vuokralaiselta korvaus vuokrasuhteen ennenaikaisen päättymisen aiheuttamista vahingoista. Vuokramaksua voidaan velkoa suorituskanteella, summaarisella menettelyllä tai maksamismääräysmenettelyllä. Kanteen vireillepanon vanhentumisajasta määritellään laissa velan vanhentumisesta, jonka 7 §:n mukaan kanne on laitettava vireille kymmenen vuoden kuluessa sopimusrikkomuksesta. (Wirilander 1993, 129–130.; Laki velan vanhentumisesta 15.8.2003/728.)

Maksamattomia maanvuokria on mahdollisuus saada perittyä myös ulosoton kautta. Vuokramaksuvelvollisuuden rikkomisesta tulee merkintä rasiustodistukseen, ja kun vuokraoikeus ja alueella sijaitseva rakennus myöhemmin myydään ulosoton kautta, saa kaupunki maksamattomat vuokrat siten. (Panschin 2018.)

#### 4.4 Vuokralaisen olennainen kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönti

Maanvuokralain mukaan vuokranantajan tehtävänä on vastata siitä, että vuokra-alue pysyy vuokralaisen käytettävänä vuokrasopimuksen mukaisessa käyttökelpoisessa kunnossa, kun taas vuokralaisen vastuulla on vuokraesineen hoitovelvollisuus. Hoitovelvollisuus käsittää MVL 10 §:n mukaan vuokranantajan omaisuuden, mutta se voidaan sopimusteitse ulottaa koskemaan myös vuokra-alueella sijaitsevaa vuokralaisen omaisuutta. (Wirilander 1993, 65–66.)

Vuokralaisen hoitovelvollisuuden laiminlyönnistä tulee vuokranantajan näkökulmasta vaarallista silloin, kun se on jatkuvaa ja aiheuttaa vuokranantajan omaisuuden rappeutumisen vaaraa. Vuokranantajan tulee kehottaa vuokralaista korjaamaan laiminlyöntinsä ja asettaa tarpeellisia kunnostustoimenpiteitä varten kohtuullinen määräaika. Mikäli kunnostustoimenpiteitä ei ole määräaikaan men-

nessä suoritettu, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus kolmen kuukauden kuluessa. Irtisanomisoikeus raukeaa, jos vuokralainen korjaa laiminlyöntinsä ennen kuin irtisanominen on ehditty suorittaa. (Wirilander 1993, 161.)

Vuokralainen on velvollinen maksamaan korvauksen aiheuttamastaan vuokranantajan omaisuuden arvon alenemisesta. Vuokralaisesta tulee korvausvelvollinen vasta vuokrasuhteen päättyessä. Korvauskanne on velan vanhentumislain 7 §:n mukaan pantava kanneoikeuden menettämisen uhalla vireille kymmenen vuoden kuluessa sopimusrikkomuksesta. (Wirilander 1993, 69.; Laki velan vanhentumisesta 15.8.2003/728.)

#### 4.5 Vuokra-alueen tai siihen kuuluvan omaisuuden MVL:n tai vuokrasopimuksen vastainen käyttö

Maanvuokralain 21 §:n säännöksessä ei ole puhuttu tarkemmin väärinkäytön olennaisuudesta, mutta kyseessä on oltava rikkomus, jolla on reaalista merkitystä vuokranantajan näkökulmasta. Vuokranantaja ei voi tässäkään tapauksessa purkaa vuokrasopimusta välittömästi, vaan hänen tulee kehottaa vuokralaista rikkomuksen oikaisuun ja asettaa tarvittavia toimenpiteitä varten kohtuullinen määräaika. (Wirilander 1993, 162.)

Mikäli vuokralainen ei korjaa menettelyään, vuokranantaja on oikeutettu maanvuokrasopimuksen irtisanomiseen kolmen kuukauden kuluessa tiedon saamisesta. Kun vuokrasopimus on sanottu irti, päättyy vuokrasuhde MVL 21 §:n 3 momentin mukaan välittömästi ja vuokranantaja on oikeutettu korvaukseen enenaikaisen vuokrasuhteen päättymisen aiheuttamasta vahingosta. (Wirilander 1993, 163.)

Lainmukaisen irtisanomisen tapahduttua vuokranantaja voi pyytää virka-apumennettelyä alioikeudessa kanteella vireille tulevalla summaarisella riita-asiain oikeudenkäyntimenettelyllä. (Wirilander 1993, 59.)

Vaikka vuokranantaja ei käyttäisikään irtisanomisoikeuttaan, on hänellä MVL 11 §:n mukaan oikeus saada vuokralaiselta vahingonkorvausta vuokrasopimuksen vastaisen käytön aiheuttamista vahingoista. Kyseisen lakipykälän mukaan vuokranantajalla on käytössään myös kielto- ja ennallistamiskanne luvattoman menettelyn jatkamisen ehkäisemiseksi ja vuokra-alueella luvattomasti tehtyjen muutosten ennallistamiseksi. (Wirilander 1993, 59.)

#### 4.6 Rakentamisvelvollisuuden laiminlyönti

MVL 54 §:ssä säädetään, että jos vuokralainen ei ole hänelle määrätyssä ajassa noudattanut vuokrasopimuksessa sovittua rakentamisvelvollisuuden laajuutta ja sen täyttämisaikaa, on vuokranantajalla oikeus kuukauden kuluttua kyseisen määräajan umpeutumisesta irtisanoa vuokrasopimus. Mikäli rakennettavan rakennuksen rakentamiseksi on kuitenkin myönnetty asuntolaina, vuokranantajan irtisanomis- ja purkuoikeutta on rajoitettava. (Kuntaliitto 1996, 99.)

Syynä rakentamisvelvollisuuden laiminlyöntiin on todennäköisemmin vuokralaisen taloudellinen kyvyttömyys kuin haluttomuus sopimuksen täyttämiseen. Näin ollen vuokranantajan näkökulmasta vuokrasopimuksen irtisanominen ja uuden, maksukykyisemmän, vuokralaisen hankkiminen on järkevämpää kuin nykyisen vuokralaisen velvoittaminen rakentamiseen. (Wirilander 1993, 79.)

## 5 TOIMENPITEET VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMISEN JÄLKEEN

### 5.1 Rakennusten ja muun omaisuuden lunastaminen

Vuokranantajan lunastusvelvollisuutta tai vähintäänkin oikeutta vuokralaisen rakentamia rakennuksia kohtaan pidetään tarkoituksenmukaisena erityiseksi sen takia, että rakennusten asianmukainen ylläpito vuokrasuhteen loppupuolella saataisiin turvattua ja vuokraoikeuden käyttökelpoisuutta luoton vakuutena parannettuna. (Wirilander 1993, 211–212.)

Muun asuntoalueen vuokrassa vuokranantajalla on lunastusvelvollisuus, jos muuten ei ole sovittu (MVL 55 §:n 1 momentti). Lunastusvelvollisuus käsittää vuokralaisen tontilla olevat rakennukset, puut ja pensaat sekä pysyvään käyttöön tarkoitetut laitokset. Lunastusvelvollisuus ei käsitä tilapäiseen käyttöön tarkoitettua omaisuutta. (Wirilander 1993, 212, 215.)

Muun maanvuokran osalta vuokranantajalla on MVL 76 §:n 2 momentin mukaan oikeus lunastaa vuokralaisen vuokra-alueella rakentama rakennus, ellei muuta ole sovittu. Sopimisasiointia voivat olla lunastusoikeuden poissulkeminen tai vuokranantajan lunastusvelvollisuus. (Wirilander 1993, 213.)

MVL 55 § ei koske asuntoalueen vuokraa silloin, jos vuokra-alue on vuokraamisvaiheessa ollut jo pääasiallisesti rakennettu. Lisäksi pykälä antaa muissakin tapauksissa mahdollisuuden poissulkea vuokranantajan lunastusvelvollisuuden. Asuntoalueen vuokrassa vuokralaisen oikeus lunastukseen rakennuksistaan ja muista kohteistaan on käytännössä aina vuokranantajan päätettävissä. (Kartio 1983, 462–463.)

Kuntien vuokrasopimusmalleissa on yleistä, että vuokranantajalla (kunta) on lunastusvelvollisuus omakoti- ja kerrostalotonteilla oleviin vuokralaisen rakennuksiin, mutta teollisuustonteilla oleviin rakennuksiin ei. Teollisuustontin vuokrassa vuokralaisella on siis yleisesti rakennuksen poisvientivelvollisuus vuokrasuhteen päättyessä. (Wirilander 1993, 213.)

Mikäli kiinteistön omistaja vaihtuu vuokrasuhteen aikana, uudesta omistajasta tulee lunastusvelvollinen. Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske pakkohuutokauppaostajaa. Näin ollen vuokralainen on velvollinen poistamaan rakennukset, jos pakkohuutokauppaostaja ei halua lunastaa niitä. (Wirilander 1993, 213–214.)

Maanvuokrasopimusmallien lunastushinnan suuruutena pidetään 60 % rakennusten rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Rakennusteknillinen arvo tarkoittaa käytännössä sitä, että rakennuksen uudelleenhankintakustannuksista vähennetään ns. ikäalennus, joka määritellään käyttäjän ja rakennuksen kunnon perusteella. (Kuntaliitto 1996, 95.)

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja panttioikeus perustettu, vuokranantaja maksaa lunastuksen asianmukaisella etuoikeudella panttioikeudenhaltijalle, mikäli hän vaatii sitä vuokrasopimuksen purkamisen jälkeen. Mikäli lunastushinta on yli panttikirjan osoittaman määrän, ylijäämä tulee vuokralaiselle. (Kuntaliitto 1996, 96.)

Vuokrasopimuksen lakattua vuokralainen ei ole velvollinen luopumaan vuokra-alueen ja sen omaisuuden hallinnasta ennen kuin vuokranantaja on maksanut lunastuksen muiden vuokramuotojen kuin muun maanvuokran osalta. Muussa maanvuokrassa mahdollisesta pidätysoikeudesta sovitaan erikseen vuokrasopimuksessa. (Wirilander 1993, 223–224.)

## 5.2 Vuokralaisen rakennuksen poisvientivelvollisuudesta

MVL 3 luvun mukaisessa muussa asuntoalueen vuokrassa rakennusten poissiirtovelvollisuudesta on määritelty 56 §:n 2 momentissa, jonka mukaan muun asuntoalueen vuokrassa on soveltuvin osin voimassa, mitä MVL 2 luvun 35–38 §:ssä on säädetty. Edellä mainituista pykälistä 38 § koskee rakennuksen poisvientivelvollisuutta. Mikäli lunastusvelvollisuutta ei ole tai se on rauennut, vuokralaisella on vuokrasuhteen päättyessä velvollisuus viedä vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset ja muut laitteet pois ja laittamaan paikat kuntoon, jollei toisin ole



sovittu. Poissiirtovelvollisuuden suorittamisaika on kuusi kuukautta vuokrasuhteen päättymisestä. (Kartio 1983, 474.)

MVL 5 luvun mukaisessa muussa maanvuokrassa rakennusten poissiirtovelvollisuudesta on säädetty 76 §:ssä, jonka mukaan vuokralaisen on kolmen kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä siirrettävä omistamansa rakennus/rakennukset pois ja pantava paikka kuntoon, mikäli vuokranantaja ei niitä lunasta tai jollei toisin ole sovittu. (Maanvuokralaki 1966/258.)

Jos vuokralainen laiminlyö poissiirtovelvollisuutensa vaaditussa määräajassa, vuokranantajalla on oikeus myydä omaisuus vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta (Kartio 1983, 474.). Julkisessa huutokaupassa ulosottomies vastaa omaisuuden myynnistä. Ulosottomies laatii kauppakirjan, suorittaa laillisuustarkastuksen ja antaa kauppakirjan ostajalle kaupan tultua lainvoimaiseksi. Ulosottomies ilmoittaa myös kirjaamisviranomaiselle ulosmittausmerkinnän poistamisen, tiedot panttioikeuksista ja kirjatuista oikeuksista, kauppahinnan jaon ja kuolettavat kiinnitykset. (Maanmittauslaitos 2018, 305.)

MVL 38 §:n ja 76 §:n säädöksissä mainittu ”jollei toisin ole sovittu” antaa kuitenkin vuokralaiselle mahdollisuuden neuvotteluun. Asianosaiset voivat sopia esimerkiksi siitä, että vuokralaisen poissiirtovelvollisuuden alainen omaisuus jää tois-taiseksi vuokra-alueelle, kunnes vuokralainen löytää niille ostajan. (Kartio 1983, 476.)

Mikäli vuokra-alueella on lunastamisvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää omaisuutta, mutta niiden arvo kattaa vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. (Kuntaliitto 1996, 107.)

### 5.3 Maanvuokraoikeuden kirjauksen poisto ja kiinnitysten kuoletus

Maanvuokraoikeuden kirjaus poistetaan yleensä oikeudenhaltijan hakemuksesta. Maanvuokrasopimuksen purkutapauksessa hakijana voi kuitenkin olla myös kiinteistön omistaja, koska jos vuokralainen on passiivinen, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ei olisi mahdollista poistaa lakannutta vuokraoikeutta. (Maanmittauslaitos 2018, 258.)

Edellytyksenä maanvuokraoikeuden poistamiseen on oikeuteen kohdistuvien kiinnitysten kuolettaminen (MK 14:16). Jos kiinnityksen vakuudeksi on annettu panttikirja, kiinnitys on mahdollista kuolettaa vain panttioikeuden haltijan suostumuksella tai hänen passiivisuutensa perusteella. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 526.)

Jos maanvuokraoikeuteen vahvistettuja kiinnityksiä ei saada vapaaehtoisesti kuoletetuksi, hakemus kirjauksen poistamisesta on jätettävä lepäämään ja päätös lepäämään jättämisestä on tiedotettava panttioikeuden haltijoille. Päätöksessä panttioikeuden haltijaa osoitetaan nostamaan velkomuskanne maksun saamiseksi kolmen kuukauden kuluessa päätöksestä. (Maanmittauslaitos 2018, 258.)

Jos velkoja ei nosta kannetta annetussa määräajassa ja ilmoita siitä kirjaamisviranomaiselle, kiinnitys kuoletetaan ja erityisen oikeuden kirjaus poistetaan MK 14 luvun 16 §:n 2 momentissa säädetyin perustein. Jos velkomuskanne on sen sijaan nostettu, kyseinen panttioikeuden haltija vastaa MK 14:16.3 momentin nojalla vuokranantajalle päätöksen tiedoksiannon jälkeen erääntyvistä vuokramaksuista vuokraoikeuden siirtymiseen asti. (Maakaari 12.4.1995/540.)

Panttivelkojat voivat MK 19 luvun 6 §:n nojalla halutessaan laajentaa laitoskiinnityksen koskemaan koko kiinteistöä. Siirtämistoimen hakijana on kiinteistön omistaja. Kun kiinnitykset on siirretty ja käyttöoikeuden kirjaus poistettu, sekä kiinteistöön että käyttöoikeuteen kohdistuvat panttioikeudet laajenevat koskemaan koko kiinteistöä ja kiinteistön omistajalle kuuluvia tai hänelle siirtyneitä rakennuksia ja laitteita. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 526–527.)

Jos panttioikeus pysyy voimassa vuokraoikeuden lakkaamisesta huolimatta, pakotäytäntöönpanon kohteena on vuokraoikeus rakennuksineen. Vuokraoikeus myydään ulosottoteitse UK 5:52 §:n nojalla siten, että vuokraoikeus ja vuokra-alueella sijaitsevat vuokralaisen rakennukset siirtyvät uudelle omistajalle alkupe-  
räisin ehdoin jäljellä olevaksi sopimuskaudeksi. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 528.)

Jos panttioikeuden laajentaminen ei tule kyseeseen, panttikirja täytyy kuolettaa. Kuolettamista tulee hakea kiinteistön sijaintipaikkakunnan käräjäoikeudesta ja siihen sisältyy aina kuulutusmenettely. Kuulutus julkaistaan Virallisessa lehdessä ja kuulutusaika on vähintään kolme kuukautta. Jos kukaan ei ilmoita vastustavansa kuolettamista, panttikirja kuoletetaan. Kiinteistön omistaja voi panttikirjan kuoletuksen jälkeen hakea kirjaamisviranomaiselta kiinnityksen kuolettamista. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 543–544.)

Kiinnitys voidaan kuolettaa myös viranomaisen, kuten ulosottomiehen toimesta. Ulosottomies ilmoittaa kuolettettavat kiinnitykset ja toimittaa panttikirjat ja muut asiakirjat kirjaamisviranomaiselle (UK 5:87). Vaikka panttikirjoja tai muita asiakirjoja ei olisi saatu annettua ulosottomiehen haltuun, kiinnitys voidaan UK 5:88 §:n mukaan silti kuolettaa. Kun ulosottomies on suorittanut tehtävänsä, kirjaamisviranomaisen tekee tarvittavat merkinnät rekisteriin. (Maanmittauslaitos 2018, 298.)

#### 5.4 Taulukot ja prosessikaavio maanvuokrasopimuksen purkamisesta ja toimenpiteistä sen jälkeen

Taulukoita tehdään kolme kappaletta ja prosessikaavioita yksi kappale. Taulukoissa on käsitelty maanvuokrasopimusten purkamistapoja ja menettelyä niiden osalta, vuokranantajan lunastusvelvollisuutta ja -oikeutta sekä vuokralaisen rakennuksen poisvientivelvollisuutta. Prosessikaaviossa on käsitelty maanvuokraoikeuden kirjauksen poistamista, laitoskiinnitysten kuolettamista ja niihin liittyviä määräaikoja.

Taulukko 1. Maanvuokrasopimuksen purkuperusteet (Kartio 1983; Kuntaliitto 1996; Wirilander 1993.)

Purkuperuste	Purkamismenettely	Tiedoksianto	Korvausten hakeminen
Vuokraoikeuden luvaton siirto	3 kk määräaika siitä lähtien, kun vuokranantaja saanut tiedon rikkomuksesta	Tiedoksianto kirjallisella irtisanomisilmoituksella suoraan vuokralaiselle tai sijaistiedoksiantona, jos vuokralaista ei tavoiteta	Vuokranantajalla oikeus saada korvaus vuokrasuhteen ennenaikaisen päättymisen aiheuttamista vahingoista. Korvauskanne laitettava vireille 10 vuoden kuluessa sopimusrikkomuksesta.
Vuokramaksuvelvollisuuden laiminlyönti	Maksukehotus 1 kk määräajalla vuokran maksamiseksi tai hyväksyttävän vakuuden antamiseksi. Irtisanomisoikeus 3 kk kuluessa maksukehotuksen antamisesta	Tiedoksianto joko suoraan vuokralaiselle tai sijaistiedoksiantona, jos vuokralaista ei tavoiteta	Vuokranantajalla oikeus saada korvaus vuokrasuhteen ennenaikaisen päättymisen aiheuttamista vahingoista. Vuokramaksua voidaan velkoa suorituskanteella, summaarisella- tai maksamismääräysmenettelyllä. Korvauskanne laitettava vireille 10 vuoden kuluessa sopimusrikkomuksesta.
Kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönti	Korjauskehotus ja kohtuullinen määräaika. Irtisanomisoikeus 3 kk kuluessa määräajan umpeutumisesta.	Tiedoksianto kirjallisella irtisanomisilmoituksella suoraan vuokralaiselle tai sijaistiedoksiantona, jos vuokralaista ei tavoiteta	Vuokranantajalla oikeus saada korvaus vuokrasuhteen ennenaikaisen päättymisen aiheuttamista vahingoista. Korvauskanne laitettava vireille 10 vuoden kuluessa sopimusrikkomuksesta.
Vuokra-alueen MVL:n tai sopimuksen vastainen käyttö	Korjauskehotus ja kohtuullinen määräaika. Irtisanomisoikeus 3 kk kuluessa määräajan umpeutumisesta.	Tiedoksianto kirjallisella irtisanomisilmoituksella suoraan vuokralaiselle tai sijaistiedoksiantona, jos vuokralaista ei tavoiteta	Vuokranantajalla oikeus saada korvaus vuokrasuhteen ennenaikaisen päättymisen aiheuttamista vahingoista. Korvauskanne laitettava vireille 10 vuoden kuluessa sopimusrikkomuksesta.
Rakentamisvelvollisuuden laiminlyönti	Irtisanomisoikeus 1 kk kuluttua vuokrasopimuksessa määritellyn rakentamisvelvollisuuden määräajan umpeutumisesta.	Tiedoksianto kirjallisella irtisanomisilmoituksella suoraan vuokralaiselle tai sijaistiedoksiantona, jos vuokralaista ei tavoiteta	

Ensimmäisessä taulukossa on listattuna kaikki MVL 21 §:n mukaiset sopimuksen purkamistavat ja rakentamisvelvollisuuden laiminlyönti. Lisäksi taulukkoon on selvitetty purkamistavoittain maanvuokrasopimuksen purkamismenettely, tiedoksianto sekä mahdollisten korvausten hakeminen purkamisen jälkeen.

Taulukko 2. Vuokranantajan lunastusvelvollisuus ja -oikeus (Kuntaliitto 1996; Wirilander 1993.)

	Lunastusvelvollisuus vai -oikeus?	Lunastushinta	Vuokralaisen pidätys-oikeus
Muu asuntoalueen vuokra (MVL 3 luku)	Lunastusvelvollisuus, jos muuta ei ole sovittu.	60 % rakennusteknisestä arvosta.	Vuokralaisella on pidätys-oikeus.
Muu maanvuokra (MVL 5 luku)	Lunastusoikeus, jos muuta ei ole sovittu.	60 % rakennusteknisestä arvosta.	Pidätys-oikeudesta sovitaan erikseen vuokrasopimuksessa.

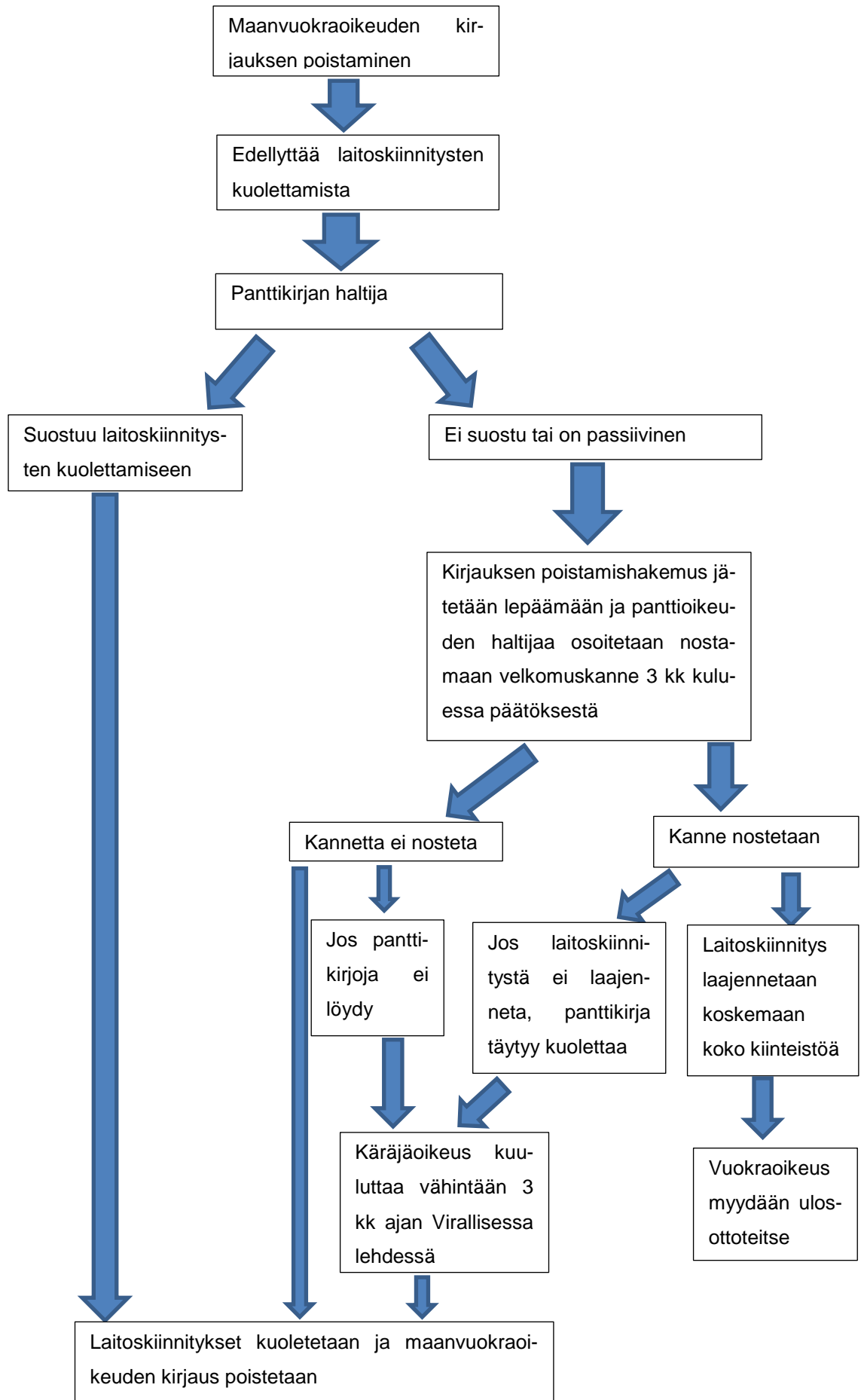
Toisessa taulukossa käsitellään vuokranantajan lunastusvelvollisuutta ja -oikeutta MVL 3 luvun mukaisessa muun asuntoalueen vuokrassa ja MVL 5 luvun mukaisessa muussa maanvuokrassa. Taulukossa on kerrottu, onko vuokranantajalla lunastusvelvollisuus tai -oikeus, lunastushinnan määrä ja onko vuokralaisella omistamiensa rakennusten pidätys-oikeutta.

Taulukko 3. Vuokralaisen rakennuksen poisvientivelvollisuus (Kuntaliitto 1996; Wirilander 1993.)

	Rakennuksen poisvientivelvollisuus	Poisvientivelvollisuuden suorittamisaika	Jos poisvientivelvollisuutta ei suoriteta
Muu asuntoalueen vuokra (MVL 3 luku)	Voimassa, jos lunastusvelvollisuutta ei ole tai se on rauennut.	6 kk vuokrasuhteen päättymisestä.	Vuokranantajalla oikeus myydä omaisuus vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla ja pantava paikka kuntoon.
Muu maanvuokra (MVL 5 luku)	Voimassa, jos vuokranantaja ei lunasta tai jollei toisin ole sovittu.	3 kk vuokrasuhteen päättymisestä.	Vuokranantajalla oikeus myydä omaisuus vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla ja pantava paikka kuntoon.

Kolmannessa taulukossa on käsitelty vuokralaisen rakennusten ja laitosten poissiirtovelvollisuutta MVL 3 luvun mukaisessa muun asuntoalueen vuokrassa ja MVL 5 luvun mukaisessa muussa maanvuokrassa. Taulukossa on kerrottu, milloin rakennuksen poisvientivelvollisuus on voimassa, mikä on sen suorittamisaika ja mitä oikeuksia vuokranantajalla on, jos poissiirtovelvollisuus laiminlyödään.

Alla olevassa prosessikaaviossa on selvennetty, miten maanvuokraoikeuden kirjaus on mahdollista poistaa sekä siihen kohdistuvat laitoskiinnitykset kuolettaa maanvuokrasopimuksen purkamisen jälkeen.



Kuvio 1. Maanvuokraoikeuden kirjauksen poistaminen ja laitoskiinnitysten kuollettaminen (Jokela, Kartio & Ojanen 2010; Maanmittauslaitos 2018.)

## 6 KYSELY MAANVUOKRASOPIMUSTEN PURKAMISESTA ERI KUNNISSA

### 6.1 Yleistä sähköpostikyselystä

#### 6.1.1 Kyselyn tarkoitus

Opinnäytetyön kannalta oli tarpeellista saada tietoa käytännön kokemuksista maanvuokrasopimusten purkamisen suhteen. Sähköpostikysely kunnille vaikutti parhaalta tavalta saada tähän tarpeeseen liittyviä vastauksia.

#### 6.1.2 Kyselyn toteutus

Kysely lähetettiin maaliskuun puolivälissä 2018 väkiluvun perusteella Suomen 50 suurimmalle kunnalle/kaupungille. Kysely sisälsi saatekirjeen (Liite 1), jossa esitelin itseni, kerroin opinnäytetyöstäni ja sen toimeksiannosta. Sähköposti sisälsi myös kyselylomakkeen (Liite 2).

Koin helpoimmaksi suorittaa kyselyn sähköpostin välityksellä, koska tekstimuodossa saatuja vastauksia on huomattavasti helpompi käsitellä kuin puhelinhaastattelun välityksellä saatuja vastauksia. Kasvotusten haastattelemisen ei olisi tällaisessa tilanteessa voinut tulla edes kyseeseen pitkien välimatkojen ja rajallisen ajan sekä resurssien takia.

Tavoitteeksi asetettiin 20 vastauksen saaminen, joka täyttyi 10.4.2018 mennessä. Kyseisen rajapyykin ylittämisen jälkeen tuli vielä yksi vastaus, joka otettiin mukaan tulosten analysointiin. Kokonaisuudessaan vastauksia tuli siis 21.

#### 6.1.3 Kyselyn rakenne

Kyselyyn sisältyi yhteensä kolme kysymystä, jotka sovittiin yhdessä toimeksiantajan kanssa. Ensimmäiseen kysymykseen haettiin vastaukseksi arvioitua lukumäärää, mutta kaksi muuta kysymystä olivat muodoltaan avoimia, jotta vastaajalla olisi mahdollisuus vastata laajemmin.



Ensimmäisessä kysymyksessä tarkoituksena oli selvittää, kuinka monta muun asuntoalueen vuokran ja muun maanvuokran mukaista maanvuokrasopimusta kunnissa on arviolta jouduttu MVL 21 §:n nojalla purkamaan viimeisen kymmenen vuoden aikana. Sana ”arvioilta” otettiin kysymykseen mukaan, koska kunnat eivät välttämättä ole tilastoineet purettujen maanvuokrasopimusten lukumäärää eikä tarkkoja lukemia ole näin ollen saatavilla.

Toisessa kysymyksessä kysyttiin, onko maanvuokrasopimusten purkamisesta aiheutunut riitatilanteita vuokralaisen kanssa ja jos on, niin millaisia riitatilanteita kunnat ovat kohdanneet. Kyseessä oli siis avoin kysymys, johon toiveena oli saada mahdollisimman laajoja vastauksia.

Viimeinen kysymys oli edelliseen liittyvä jatkokysymys, jossa haluttiin tietää, miten mahdolliset riitatilanteet on saatu ratkaistua. Kysymys oli niin ikään muodoltaan avoin.

## 6.2 Sähköpostikyselyn tulokset

### 6.2.1 Yleistä

Kyselyyn vastasivat kuntien palveluksissa työskentelevät virkamiehet, kuten maankäyttö- ja tontti-insinöörit sekä kaupungingeodeetit. Vastauksia kertyi 16.4.2018 mennessä yhteensä 21 kappaletta. Sähköpostikyselyä valmistellessa asetettuun tavoitteeseen siis päästiin.

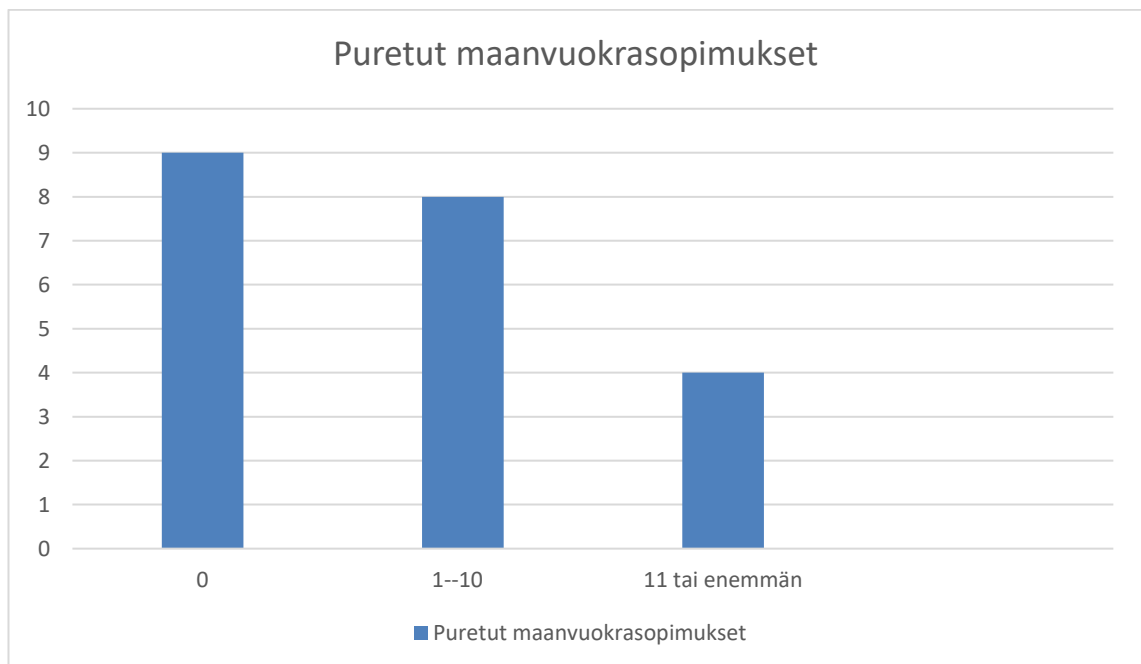
Vastauksia tuli laidasta laitaan. Osa vastauksista oli lyhyitä lähinnä siitä syystä, ettei kokemusta sopimusten purkamisista löytynyt, kun taas osa oli hyvin laajalajaisia ja niistä oli hyötyä myös oman tietämyksen syventämiseen.

### 6.2.2 Purettujen maanvuokrasopimusten määrästä

*”Arviolta kuinka monta MVL 3 ja 5 lukujen (muu asuntoalueen vuokra ja muu maanvuokra) mukaista maanvuokrasopimusta kunnassanne on jouduttu purkamaan MVL 21 §:n nojalla viimeisen 10 vuoden aikana?”*

Kyselyssä tarkoituksena oli saada tietoon MVL 21 §:n nojalla tapahtuneet purkamiset, mutta suurimmassa osassa vastauksista purkamisen syynä oli rakentamisvelvollisuuden laiminlyönti, joka ei lukeudu MVL 21 §:n mukaisiin purkuperusteisiin. Yksi vastauksista koski lisäksi vain MVL 3 luvun mukaista muun asuntoalueen vuokraa ja yksi vain MVL 5 luvun mukaista muuta maanvuokraa, eikä siis molempia. Tilastojen käsittelyssä otetaan siis huomioon myös rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnistä johtuneet purkamiset.

Vastauksia tuli 16.4.2018 mennessä 21 kunnalta. Purettujen maanvuokrasopimusten arvioitu yhteislukumäärä oli 118. Purettujen maanvuokrasopimusten keskiarvo yhtä kuntaa kohden oli noin 5,62 ja mediaani oli 1.



Kuvio 2. Purettut maanvuokrasopimukset

Kuntia, joiden ei ollut tarvinnut purkaa yhtään maanvuokrasopimusta viimeisen 10 vuoden aikana, oli yhteensä yhdeksän kappaletta. Arviolta 1-10 maanvuokrasopimusta purkaneita kuntia oli kahdeksan kappaletta ja yli 10 maanvuokrasopimusta purkaneita kuntia 4 kappaletta.



Kuvio 3. Tonttien tilanne purkamistilanteessa

Puretuissa maanvuokrasopimuksissa rakentamattomia tontteja oli yhteensä 101 (85,6 %) ja rakennettuja tai osin rakennettuja tontteja 17 (14,4 %).

Koska valtaosa puretuista maanvuokrasopimuksista koski rakentamattomia tontteja, yleisin purkuperuste oli siis luonnollisesti rakentamisvelvollisuuden laiminlyönti. Toinen yleisesti vastauksissa mainittu purkuperuste oli vuokramaksuvelvollisuuden laiminlyönti, ja joissain tapauksessa nämä kaksi syytä olivat yhdessä perusteluna maanvuokrasopimuksen purkamiselle.

Ainakin yksi kunta oli käyttänyt MVL 21 §:n mukaisissa luvattomissa vuokraoikeuden siirroissa, kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönneissä ja vuokra-alueen sopimuksenvastaisissa käytöissä maanvuokrasopimuksen purkamisen sijasta vuosivuokraan sidottuja sopimussakkokeinoja. Tämä lienee normaali käytäntö, sillä kyseisten lakikohtien perusteella maanvuokrasopimusten purkuihin ei ole muuallakaan ryhdytty.

### 6.2.3 Maanvuokrasopimusten purkamisesta johtuneet riitatilanteet

*”Onko maanvuokrasopimusten purkamisesta aiheutunut riitatilanteita esimerkiksi rakennusten poisviemisen / lunastamisen osalta?”*

Maanvuokrasopimusten purkamisesta ei ole aiheutunut ollenkaan riitatilanteita 12 vastanneelle kunnalle.

Suurin osa sopimusten purkamisista oli tehty rakentamisvelvollisuuden laiminlyöntiin vedoten ja ennen rakentamistöiden aloittamista. Kahdessa tapauksessa rakentaminen oli kuitenkin ehditty jo aloittaa, mutta se oli syystä tai toisesta jäänyt keskeneräiseksi. Tällaisista tapauksista on ollut haittaa kunnan lisäksi myös naapureille, joiden tonteille on kulkeutunut roskia kesken jääneeltä rakennustyömaalta.

Eräässä rakentamatonta omakotitonttia koskevassa tapauksessa rakentamisaika oli päättynyt ja maanvuokria ei oltu maksettu, mutta vuokralainen oli ehtinyt myydä vuokraoikeutensa toiselle. Kunta purki kyseisen maanvuokrasopimuksen ja päätti tehdä uuden vuokraoikeuden ostajan kanssa. Uusi vuokralainen on kuitenkin itsekin jättänyt vuokria maksamatta, eikä tontille ole vielääkään rakennettu.

Rakennusten poisvientivelvollisuus on myös aiheuttanut riitoja kuntien ja vuokralaisten välillä. Monissa tapauksissa vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset on jätetty heitteille, vuokrat ovat jääneet maksamatta ja kunnat ovat joutuneet käyttämään haastemiestä saattaessaan maksukehotuksen tai purkamisilmoituksen vuokralaisen tiedoksi. Vuokralaista ei ole löydetty aina haastemiehenkään toimesta, jolloin kunta on joutunut viemään asian käräjäoikeuteen.

Eräässä tapauksessa vuokralainen oli laiminlyönyt vuokramaksuvelvollisuutensa ja jättänyt rakennuksen heitteille. Vuokralainen oli myös hakeutunut konkurssiin, mutta konkurssi oli rauennut varojen puutteen takia. Konkurssin myötä myös konkurssipesä on alkanut vaatia saataviaan kunnalta. Rakennusta ei ole mahdollista purkaa, ennen kuin kunta saa hankittua rakennuksen omistukseensa.

Kiinnitysten kuolettaminen on aiheuttanut myös ongelmia. Eräässä tapauksessa vuokralainen ei ole luovuttanut panttikirjoja, joten niiden kuolettamista on jouduttu hakemaan käräjäoikeudelta. Koska käräjäoikeuden on asetettava kuulutus nähtäville, panttikirjojen kuoletusprosessi vie aikaa.

Teollisuustonteilla riidaksi on muodostunut myös kysymys maaperän pilaantumisesta. Eräässä riidassa asia meni käräjäoikeuden ratkaistavaksi, kun osapuolet eivät päässeet neuvotteluissa sopimukseen. Lopulta käräjäoikeus velvoitti vuokralaisen korvaamaan kunnalle hänen toiminnastaan johtuneet puhdistustyöt.

#### 6.2.4 Riitatilanteiden ratkaiseminen

*”Jos on, niin miten riitatilanteet on ratkaistu?”*

Kyselystä saatujen vastausten perusteella riitatilanteita pyritään viimeiseen asti ratkaisemaan neuvottelemalla vuokralaisen kanssa. Neuvotteluissa on voitu sopia esimerkiksi lunastushinnasta, jonka kaupunki maksaa vuokralaiselle ja tällöin vuokralainen on saanut motivaatiota rakennusten tai muiden laitteiden poisviemiseen ja tontin siistimiseen. Eräs kunta oli maksanut parillekin vuokralaiselle pienen lunastushinnan huonokuntoisistakin rakennuksista, ja saanut tämän johdosta esimerkiksi muutettua erään teollisuustontin kahdeksi omakotitontiksi ja myytyä.

Neuvottelu ei ole kuitenkaan aina mahdollista, sillä vuokralaisten olinpaikka ei välttämättä ole ollut edes tiedossa. Joissain tapauksissa vuokralaista ei ole löydetty haastemiehenkään avulla, joten päätös on täytynyt asettaa käräjäoikeuden kuulutuksella vuokralaisen tietoon. Tällä tavalla kiinnitykset ja samalla vuokraoikeuden kirjaus on saatu poistettua.

Rakennuksen poisvientivelvollisuutta koskevat riitatilanteet ovat monesti päättyneet siten, että kunta on joutunut poistamaan rakennukset ja laitokset pois, eikä korvausta ole saatu. Eräässä tapauksessa kunta oli hakenut käräjäoikeudelta julkista huutokauppalupaa. Lupa myönnettiin, mutta rakennukselle ei löytynyt ostajia, joten ulosottovirasto antoi kaupungille luvan poistaa rakennuksen.

## 7 POHDINTA

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää perinpohjaisesti, millä keinoilla maanvuokrasopimus on mahdollista purkaa vuokranantajan näkökulmasta ja mitä toimenpiteitä vuokranantajan on sen jälkeen tehtävä. Työn toteutuksessa käytettiin hyödyksi alaan liittyvää kirjallisuutta ja lakeja, joiden pohjalta laadittiin selventäviä taulukoita ja prosessikaavio. Lisäksi työtä varten laadittiin sähköpostikysely asukasluvultaan Suomen 50 suurimmalle kunnalle, jonka tarkoituksena oli saada tietoon käytännön kokemuksia maanvuokrasopimusten purkamiseen liittyvistä riita-tilanteista ja siitä, miten ne on saatu ratkaistua.

Opinnäytetyön tekeminen alkoi alan aineistoon perehtymisellä joulukuussa 2017. Aineistoon perehtymiseen ja muistiinpanojen tekoon käytin aikaa noin 2,5 kuukautta, jonka jälkeen itse opinnäytetyön rakenteen suunnittelu alkoi.

Keskustelin maaliskuussa 2018 toimeksiantajan kanssa opinnäytetyön etenemisestä. Päätimme yhteistuumin rajata aiheen koskemaan kahta yleisintä vuokratyyppiä, eli muun asuntoalueen vuokraa ja muuta maanvuokraa ja purkamistilanteet koskemaan vain MVL 21 §:n mukaisia tilanteita. Lisäksi sovimme, että tekisin sähköpostikyselyn Suomen kunnille liittyen niiden kokemuksiin sopimusten purkamistilanteista.

Kehittelimme yhdessä toimeksiantajan kanssa kolme kysymystä, jotka lähetin väkiluvun mukaan 50 suurimman kunnan kaupungingeodeeteille, tontti-insinööreille tai jollekin muulle virkamiehelle, jonka vastuulle maanvuokra-asiat kuuluvat.

Analysoidessani saamiani vastauksia tarkemmin, huomasin, että MVL 21 §:n nojalla purettujen maanvuokrasopimusten arvioitua lukumäärää käsitellyt kysymys oli ymmärretty väärin joidenkin kuntien osalta. Osa kunnista nimittäin otti vastauksessa huomioon myös rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnin, joka ei kuulu MVL 21 §:n mukaisiin purkamisperusteisiin. Tämä aiheutti ongelmia vastausten käsittelyssä, sillä minun täytyi vielä erikseen selvittää vastauksista, mitkä purkamisista

ovat johtuneet rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnistä ja mitkä MVL 21 §:n mukaisista purkamisperusteista. Päätin kuitenkin ottaa myös rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnistä johtuneet purkamiset mukaan tulosten analysointiin.

Jälkikäteen tajusin, että olisin voinut käyttää kyselyn tekemisessä Webropol-palvelua, sillä lähetin kysymykset suoraan sähköpostin välityksellä kunnille. Webropol-palvelun kautta tehty kysely olisi vähentänyt vastausten kokoamiseen käytettyä aikaa huomattavasti.

Kaiken kaikkiaan opinnäytetyön tekeminen oli oikein mielenkiintoinen, mutta aikaavievä prosessi. Ehdottomasti työläintä oli aineistoon perehtyminen, sillä lähtötietoa maanvuokrasopimuksista olin saanut vain kiinteistötekniikan ja siviilioikeuden opintojaksoilla. Jouduin siis käytännössä kirjoittamaan muistiinpanoja lähes kaikesta mahdollisesta, mitä aineistoista vain löysin. Toisaalta tämä myös kartoitti tietämystäni maanvuokrauksesta hyvin laajaksi. Kun opinnäytetyön aihe rajattiin lopulliseen muotoonsa, työn eteneminen sujui joutuisasti ilman suurempia ongelmia.

## LÄHTEET

Arava-asetus 30.12.1993/1587.

Jokela, M., Kartio, L. & Ojanen, I. 2010. Maakaari. Viides, uudistettu painos. Helsinki: Talentum.

Kartio, L. 1983. Asuntoalueen vuokra. Helsinki: Suomen lakimiesliiton kustannus Oy.

Kuntaliitto. 1996. Kiinteistönkauppa & Maanvuokra. Helsinki: Suomen Kuntaliitto.

Laki velan vanhentumisesta 15.8.2003/728.

Maakaari 12.4.1995/540.

Maanmittauslaitos 2018. Kirjaamismenettelyn käsikirja. Viitattu 7.4.2018  
[http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2018/03/Kirjaamismenettelyn\\_k%C3%A4sikirja\\_20180309.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2018/03/Kirjaamismenettelyn_k%C3%A4sikirja_20180309.pdf).

Maanvuokralaki 29.4.1966/258.

Panschin, S. 2018. Maanvuokrasopimusten purkamista koskeva kysely opinnäytetyötä varten. Sähköposti joni.lampela3@edu.lapinamk.fi Tulostettu 21.3.2018

Ulosottokaari 15.6.2007/705.

Wirilander, J. 1993. Maanvuokraoikeus. Toinen, uudistettu painos. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.



## LIITTEET

Liite 1. Sähköpostikyselyn saatekirje

Liite 2. Sähköpostikyselyn kyselylomake

Liite 1. Sähköpostikyselyn saatekirje

Hei.

Olen maanmittaustekniikan opiskelija Lapin ammattikorkeakoulusta ja teen opin-  
näytetyötä Kemin kaupungin toimeksiannosta. Opinnäytetyöni aihe on ”Maan-  
vuokrasopimuksen purkaminen ja sen jälkeiset toimenpiteet”.

Minulla olisi teille muutama kysymys aiheeseen liittyen.

Pienistäkin vastauksista olisi minulle suuri apu.

Ystävällisin terveisin,

Joni Lampela

## Liite 2. Sähköpostikyselyn kyselylomake

1. Arviolta kuinka monta MVL 3 ja 5 lukujen (muu asuntoalueen vuokra ja muu maanvuokra) mukaista maanvuokrasopimusta kunnassanne on jouduttu purkamaan MVL 21 §:n nojalla viimeisen 10 vuoden aikana?
2. Onko maanvuokrasopimusten purkamisesta aiheutunut riitatilanteita esimerkiksi rakennusten poisviemisen / lunastamisen osalta?
3. Jos on, niin miten riitatilanteet on ratkaistu?