



Webinaarisarja maatalousyrittäjän sopimusosaamisesta – Kiinteistöä koskevat sopimukset

Erika Mäkinen

Tammikuu 2026





ArvoLEX
Maanläheinen lakitoimisto

Erika Mäkinen

Juristi, luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja

ArvoLex Oy

www.linkedin.com/in/erika-mäkinen-517311101



Ura:

Arvolex Oy, juristi 2025

Properta Asianajotoimisto Oy, asianajaja 2024-2025

Maanmittauslaitos, juristi 2022 – 2024

Rastor-instituutti (ent. Markkinointi-instituutti), asiantuntijakouluttaja 2019 –

Arvolex Oy (ent. Arviointikeskus Oy), lakimies 2018 – 2022

PricewaterhouseCoopers, tax consultant 2014 – 2017

Asiantuntemus:

kaavoitus, kiinteistönmuodostaminen, hallinnanjakosopimukset, rasite- ja yhteisjärjestelyasiat, maanvuokra-asiat, poikkeamis-, purkamis- ja rakennuslupa-asiat, kiinteistö- ja asuntokauppa, asunto-osakeyhtiöasiat, perhe- ja jäämistöoikeusasunto-osakeyhtiöasiat



Luennon sisältö

- Kiinteistön luovutus: kiinteistön, määräalan ja määräosan luovutuksen oikeudelliset edellytykset, muotovaatimukset, lainhuutoasiat ja riskienhallinta
- Maanvuokrasopimus: maatalouden ja energiatuotannon näkökulmasta – pellon vuokraus ja maan vuokraus tuuli- ja aurinkovoimahankkeisiin
- Hallinnanjakosopimukset: yhteisomistuksen hallinta ja osapuolten oikeudet ja velvollisuudet
- Rasitteet: perustaminen, vaikutukset ja huomioon otettavat seikat sopimuksia laadittaessa

Kiinteistön luovutuksen kohteet

Itsenäinen kiinteistö

- Kokonainen kiinteistö sellaisenaan

Kiinteistön määräosa (esim. ¼)

- Kiinteistöllä useita omistajia
- Omistusoikeus murto-osaan
- Hallinta sovitaan erikseen (hallinnanjakosopimus)
 - Kirjaamisoikeus (MK 14:3 §)

Kiinteistön määräala

- Rajattu alue kantakiinteistöstä
- Kuuluu kantakiinteistöön, kunnes lohkotaan
- Sijainti ja ulottuvuus määritellään

Kiinteistöjen yhteinen alue

- Usean kiinteistön yhteiskäytössä oleva alue
- Luovutus koskee yhteisalueosuutta tai määräalaa



Rakennuksen luovutus ilman maan myyntiä – käyttöoikeuden luovutus

Mitä luovutetaan?

- Kiinteistöön kuuluva rakennus tai sen käyttöoikeus
- Maa jää alkuperäiselle omistajalle
- Rakennus siirtyy toiselle (esim. A → B)

Oikeudellinen luonne

- Ei ole kiinteistön luovutus maakaaren mukaan
- Kiinteistön luovutusta ja lainhuutoa koskevia säännöksiä ei sovelleta
- Maakaaren virhesäännökset soveltuvat

Tyypilliset tilanteet

- Vuokra-alueelle rakennettu rakennus
- Pysyvyyskiinnitys vuokrasopimuksen perusteella
- Rakennus ja vuokraoikeus vakuutena (kiinnitykset, panttikirjat)

Luovutus eteenpäin

- Mahdollinen ilman maanomistajan suostumusta
- Kirjaaminen tarpeen oikeuksien turvaamiseksi

Kiinteistön luovutus

Kiinteistö voidaan luovuttaa

kaupalla

lahjana

vaihtona

muulla tavalla (esim.
yhteisomistuksen purku)

Mitä kiinteistön luovutukseen kuuluu?

1. Kiinteistön alue ja oikeudet

- Kiinteistön alue
- Osuudet yhteisiin alueisiin
- Rasitteet ja rasitukset
- Erityiset oikeudet (esim. käyttöoikeudet)

2. Kiinteistön osat ja tarpeisto

- Aineisosat ja tarpeisto kuuluvat kiinteistöön (pensaat, puut, patsaat, polttopuut yms.)
- Ei täsmällistä luetteloa laissa
- Ratkaisevaa
 - Pysyvä liitos kiinteistöön
 - Käyttötarkoituksen yhteys
 - Luettelo kauppakirjassa erittäin tärkeää

3. Sopimukset ja asiakirjat

- Kiinteistöä koskevat sopimukset (sähkö sopimukset, jättesopimukset yms.)
- Energiatodistus

Kiinteistökaupan virhe

Virhetyypit

- **Laatuvirhe**
 - Kiinteistö ei vastaa sovittua
 - Esim. pinta-ala, rakennusten kunto, rakenteet
 - Ostajalla perusteltu odotus eri tasosta
- **Vallintavirhe**
 - Ostajan käyttöoikeus rajoittuu
 - Esim. kaava, rakennuskielto, naapurin käyttö
- **Oikeudellinen virhe**
 - Omistukseen tai oikeuksiin liittyvä puute
 - Esim. lainhuuto, pantit, vuokra- tai käyttöoikeudet

Kiinteistön ostotarjous



- Vastauksen antaminen ostotarjoukseen **ei vielä sido** osapuolia kiinteistökauppaan
- Hyväksyttykään ostotarjous (käsirahalla tai vakiokorvausehdolla)
 - ei velvoita kaupan tekemiseen
 - Kiinteistökauppaan **ei lähtökohtaisesti sovelleta** yleisiä sopimussääntöjä sopimuksen syntymisestä
 - Maakaaren muutos 2024 - voi velvoittaa sovitun käsirahan maksamiseen ilman määrämuotoista esisopimusta
- Käsiraha:
 - ensisijaisesti kulujen korvausta, sanktioluonteinen (MK 2:8)
- **Keskeistä:** ostotarjous = neuvotteluvaihe, ei kauppasopimus

Esisopimus (MK 2:7)

- Sitova sopimus tulevasta kiinteistökaupasta
- Tehtävä **kiinteistökaupan määrämuodossa**
- Kauppa tehtävä:
 - viimeistään 5 vuoden kuluessa sopimuksen tekemisestä ellei muuta sovittu
- Kauppa tehdään, kun sovitut ehdot täyttyvät
- Kauppahinta tai vastike:
 - euromäärä tai riittävät perusteet (esim. rakennusoikeuden määrä)

Seuraamukset

- Täytäntöönpano vahvistuskanteella
 - tuomio vastaa kauppakirjaa
- Vahingonkorvaus tai sopimussakko
- **Keskeistä:** esisopimus = oikeudellisesti sitova väline

Korvaus kaupasta vetäytymisestä (MK 2:8 §)

Jos osapuolet ovat sopineet tekevänsä kiinteistön kaupan, mutta sopimusta ei ole tehty 7 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla, kaupan tekemisestä kieltäytyneen osapuolen on korvattava toiselle osapuolelle ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta ja muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Jos käsirahaa on annettu, osapuolen on palautettava siitä osa, joka ylittää edellä mainitut kustannukset.

Osapuolet voivat 7 §:n 2 momentissa säädetyn estämättä sopia siitä, että kaupasta vetäytyvä osapuoli suorittaa toiselle osapuolelle ennalta määrätyn korvauksen. Jollei muuta ole sovittu, korvaus ei rajoita oikeutta 1 momentissa tarkoitettuun korvaukseen ja se tulee suorittaa riippumatta siitä, onko toiselle osapuolelle aiheutunut 1 momentissa tarkoitettuja kustannuksia.

Kaupan muoto ja luovutuksen vähimmäisehdot

Kiinteistön luovutus on määrämuotoinen oikeustoimi (MK 2:1)

Kauppakirjassa on oltava:

- **Luovutustarkoitus**
(esim. kauppa, lahja)
- **Luovutettava kiinteistö**
(yksilöity kaupan kohde)
- **Myyjä ja ostaja**
(henkilötiedot)
- **Vastike**
(kauppahinta tai sen määräytymisperuste)

Muoto

- Kirjallinen
- Osapuolten allekirjoitukset
- Kaupanvahvistajan läsnäolo
 - poikkeuksena sähköinen kauppa (MML)

Vähimmäisehdoista

Osapuolten yksilöinti (käytännössä)

- Nimen lisäksi suositus: henkilö-/y-tunnus ja osoite
- Jos useita luovuttajia/saajia: kaikkien oltava mukana tai edustettuina
- Kuolinpesän osalta merkitään kuolinpesän osakkaat (ei pelkkä "X:n kuolinpesä")
 - Riittää myös, jos osakkaat ilmenevät muista asiakirjoista ja kaikki osakkaat ovat edustettuina

Luovutuksen kohteen yksilöinti

- Kiinteistötunnus, nimi ja osoite
- Määräalan osalta yksilöitävä sijainti karttaliitteen avulla (pinta-ala ei riitä)
- Määräosa määriteltävä luovutuskirjassa (ei riitä, että määritellään lainhuutohakemuksessa)
 - Pääluvun mukainen eli yhtä suuri osuus kiinteistöstä kaikille, jos ei määritelty

Kauppahinta tai muu vastike

- Ilmoitettava selkeästi – kiinteä summa tai yksiselitteisesti laskettavissa oleva peruste
- Voi olla muutakin kun rahaa (kiinteistö, sen osa, osakkeet, raha + muu omaisuus, rahasaaminen)
- Keskeistä: kauppahinta tai sen määräytymisperuste on oltava selkeästi todettavissa
 - Mahdollista että tarkentuu esim. lohkomisessa jos hinta määritelty €/m²

Luovutuskirjaan otettavista muista ehdoista

Omistus ja hallinta

- Omistusoikeuden siirtymisajankohta ja kiinteistön hallinnan siirtyminen
- Vaaranvastuu siirtyy kaupan tekemisen jälkeen

Vakuudet ja velat

- Panttikirjojen / kiinnitysten luovutus
- Vakuusjärjestelyt ja mahdollinen omistuksenpidätys
- Panttivelkojen käsittely

Maksut ja kustannukset

- Kiinteistövero
- Sähkö-, energia- ja jätemaksut
- Varainsiirtovero ja lainhuudatuskulut

Tiedot ja vastuut

- Kiinteistöä ja sen kuntoa koskevien tietojen luovutus (asiakirjat, päätökset, selvitykset)
- Mahdollinen vastuunrajoitus
- Muut kauppaan kuuluvat ehdot

Suostumukset

- Tarvittavat viranomais- tai osapuolisuostumukset (kuolinpesän osakkaat, aviopuolison suostumus, sijaisedunvalvoja jne.)

Kiinteistökauppa

Sopimusvapaus (MK 2:9 – pääsääntö)

- Myyjä ja ostaja voivat sopia toisin kuin maakaassa säädetään
- Sopimuksella voidaan poiketa myyjän ja ostajan velvollisuuksista
- Ostajan hyväksi säädettyistä oikeuksista (MK 2:17-34§):
 - Poikkeaminen mahdollista vain sopimalla
 - Poikkeukset yksilöitävä kauppakirjassa

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus (MK 2.22)

- Ostaja ei voi vedota laatuvirheeseen, jos se olisi ollut havaittavissa tavanomaisessa tarkastuksessa ennen kauppaa
- Ostajalla ei lähtökohtaisesti ole velvollisuutta tarkistaa myyjän antamien tietojen paikkansapitävyyttä ilman erityistä syytä.
- Tarkastusvelvollisuus ei ulotu seikkoihin, joiden selvittäminen vaatii tavanomaisesta poikkeavia tai teknisiä toimenpiteitä.
- Ostaja ei voi vedota virheeseen, josta hänen on katsottava tienneen kauppaa tehtäessä.

Oikeustapaus

KKO:2019:16

Kiinteistön ostajille oli ennen kauppaa esitetty kiinteistöllä olevaa rakennusta koskeva kuntotarkastusraportti, jossa kuvattiin rakennuksessa olevia riskirakenteita ja vaurioita sekä esitettiin korjaus- ja lisätutkimussuosituksia. Kun ostajilla oli saamiensa tietojen vuoksi ollut erityinen syy edellyttää tutkimuksia alapohjan kunnon selvittämiseksi ennen kauppaa, ostajat eivät voineet vedota virheenä kaupan jälkeen havaittuihin alapohjan vaurioihin eivätkä siihen, että rakennuksessa ei, toisin kuin kuntotarkastusraportissa oli ilmoitettu, ollut tuulettuvaa alapohjaa.

Oikeustapaus: KKO:2019:16

- Kyse oli vuonna 1958 rakennetusta rakennuksesta. Kuntotarkastusraportissa oli todettu, että rakennuksessa oli **riskirakenteita** ja että alapohjassa oli lahovaurioita, joiden laajuutta ei ollut selvitetty.
 - Alapohjan osalta oli lisäksi esitetty lisätutkimussuositus.
 - Ostaja ei ollut kuitenkaan teettänyt alapohjaan lisätutkimuksia.
- Oliko ostajalla kaupan jälkeen oikeus vedota virheenä alapohjan vaurioihin
 - MK 22 § ostaja ei saa vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä.
 - Ostajan on suoritettava tarkastus tavanomaisella huolellisuudella; tarkastuksessa ostajan tulee tutustua kaikkiin niihin tiloihin, joihin hänellä on esteetön pääsy.
 - Ostajalla ei ole velvollisuutta tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä, eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä, ellei tähän ole erityistä syytä
- KKO katsoi ostajien **ottaneen tietoisien riskin** mahdollisista vaurioista
 - KKO katsoi, että ostajilla olisi ollut erityinen syy edellyttää lisätutkimuksia alapohjan osalta
 - Alapohjan lahovauriot olisivat tulleet ilmi, jos alapohjan kuntoa olisi selvitetty lisätutkimuksin ennen kauppaa eikä vasta kaupanteon jälkeen.
- Ostajat eivät voineet vedota virheenä kaupan jälkeen havaittuihin alapohjan vaurioihin, minkä vuoksi ostajien kanne hylättiin.

Pätemättömät ehdot kiinteistön kaupassa (MK 2:11)

- **Lunastus- ja takaisinostoehto**

- *ehto, jonka mukaan myyjällä tai jollakin muulla on oikeus halutessaan lunastaa kiinteistö taikka jonka mukaan ostajalla on velvollisuus tarjota kiinteistö myyjän tai jonkun muun ostettavaksi ennen sen luovuttamista uudelle omistajalle.*

- **Ostajan määräysvaltaa rajoittava ehto**

- *ehto, joka rajoittaa ostajan oikeutta luovuttaa kiinteistö edelleen, pantata kiinteistö, sopia vuokraoikeuden tai muun erityisen oikeuden perustamisesta kiinteistöön taikka muutoin näihin verrattavalla tavalla oikeudellisesti määrätä kiinteistöstä.*
- sallitaan tietyt ostajan määräämisvaltaa rajoittavat ehdot
 - ehdon tarkoituksena estää keinottelu tavanomaista edullisemmin ehdoin luovutetuilla tai rahoitetuilla kiinteistöillä.
 - Päteviä ovat ehdot, joiden mukaan ostaja ei saa myyjän suostumuksetta luovuttaa kiinteistöä rakentamattomana edelleen tai määrättyä kauppahintaa korkeammasta hinnasta.
 - Ehdon oltava kauppakirjassa, voi olla voimassa enintään 5 vuotta

- **Myyjän vastuuta rajoittava ehto**

- *ehto, joka rajoittaa myyjän tai hänen edeltäjänsä vastuuta saannonmoitteesta.*
- myyjä vastaa siitä, että hän on pätevä luovuttamaan kiinteistön omistusoikeuden.

- **Sopimaton tai lainvastainen ehto**

- *ehto, joka rajoittaa ostajan henkilökohtaista vapautta tai joka on muutoin sopimaton taikka jonka noudattaminen on lainvastaista.*

Keskeistä: pätemättömät ehdot eivät sido kumpaakaan osapuolta.

Kiinteistökaupan reklamaatio (MK2:25)

Milloin ostajan on reklamoitava?

- Kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta (käytännössä usein n. 4–5 kk), tai
- Viimeistään 5 vuoden kuluessa hallinnan luovutuksesta

Poikkeus 5 vuoden määräaikaan

- Jos myyjä on toiminut
 - törkeän huolimattomasti
 - kunnianvastaisesti tai
 - arvottomasti

Reklamaation laiminlyönti

- Jos virheestä ei ilmoiteta määräajassa
 - ostaja menettää oikeuden vaatimukseen

Määräajan alkaminen

- Pääsääntö: hallinnan luovutuksesta
- Jos ostaja on jo hallinnassa → kaupantekohetkestä



Virheen oikeusseuraamukset

Virheen korjaaminen	Suorituksesta pidättäminen (MK 2:30)	Hinnanalennus (MK 2:31)	Kaupan purku (MK 2:33)	Vahingonkorvaus (MK 2:32)
•Sovitaan kauppakirjassa tai jälkikäteen	•Ostaja voi pidättää maksua siltä osin kuin vaatimukset kohdistuvat myyjään	•Erotus sovitun hinnan ja virheellisen kiinteistön arvon välillä •Arvioinnissa huomioidaan ➢Markkinahinta ➢Virheen korjaamisen vaikutus ➢Käyttöiän pidentyminen jne.	•edellyttää olennaista virhettä •Kokonaisharkinta ➢Estääkö kiinteistön käytön ➢Aikaraja 10 vuotta	•Korvaa virheestä aiheutuneet vahingot •Edellyttää tuottamusta – myyjän osoitettava toimineen huolellisesti •Voidaan vaatia hinnanalennuksen tai purun lisäksi

Etuostolaki

- Kunnalla oikeus käyttää etuostoa kunnan alueella tehdyssä kiinteistökaupassa
- Tarkoituksena maankäytön ja yhdyskuntarakenteen kehittäminen
- Käyttötarkoituksesta riippumatta
 - Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa
- Kun kiinteistö tai myytävät kiinteistöt yli 5 000 m²
 - Pääkaupunkiseudun kaupungit (Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa):
yli 3 000 m²
- Kunta astuu ostajan asemaan ja on lähtökohtaisesti on velvollinen täyttämään kaupan ehdot sellaisenaan
- Kunnan ilmoitettava etuosto-oikeuden käyttämisestä kolmen (3) kuukauden kuluessa kaupan tekemisestä
- Kunta voi etukäteen ilmoittaa, ettei se tule käyttämään etuosto-oikeuttaan
 - Sitoo kuntaa kaksi vuotta, jos kauppa tehdään päätöksessä ilmoitetuilla ehdoilla

Laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla

Valtiolla on etuosto-oikeus kiinteistöihin, jotka sijaitsevat tai joiden osa sijaitsee:

1. maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai asemakaavassa Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarpeisiin osoitetuilla alueilla tai enintään 1 000 metrin etäisyydellä niistä;
 2. enintään 1 000 metrin etäisyydellä viestiasemista, tutka-asemista, lentopaikoista tai satamista tai näitä vähäisemmistä kohteista, jotka palvelevat Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen vesiliikennettä tai ilmailua normaalioloissa, normaaliolojen häiriötilanteissa tai poikkeusoloissa;
 3. enintään 1 000 metrin etäisyydellä Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen käytössä olevista muista kuin 1 ja 2 kohdassa tarkoitetuista kiinteistöistä, joilla harjoitettavan toiminnan turvaaminen edellyttää suoja-aluetta.
- Valtion ilmoitettava etuosto-oikeuden käyttämisestä neljän (4) kuukauden kuluessa kaupan tekemisestä
 - Kiinteistön omistaja voi tiedustella Maanmittauslaitokselta sijaitseeko kiinteistö laissa määritellyllä alueilla

Laki eräiden kiinteistöjen luvanvaraisuudesta

Milloin lupa tarvitaan?

EU- ja ETA-alueen ulkopuolisen ostajan on haettava lupa Puolustusministeriöltä, kun ostajana on:

1. Yksityishenkilö, joka ei ole EU- tai ETA-valtion kansalainen
2. Yritys tai muu yhteisö, jonka kotipaikka on EU- tai ETA-alueen ulkopuolella
3. EU/ETA-alueella sijaitseva yritys tai yhteisö, jos:
 - EU-/ETA-alueen ulkopuolisella taholla on vähintään 10 % omistus tai muu tosiasiallinen määräysvalta

Lupaa ei tarvita kun luovuttaja on ostajan aviopuoliso, avopuoliso tai rekisteröidyn parisuhteen osapuoli

- Lupa haetaan Puolustusministeriöstä
 - ennen luovutusta tai
 - viimeistään 2 kk luovutuksen jälkeen
- Luvan tarvetta voi selvittää etukäteen (ennakkotieto)

Maanvuokra - yleistä

Vuokrasopimuksen voimassaolo

- Määräaikainen vuokrasopimus päättyy vuokrakauden kuluttua ilman irtisanomista
- Jos vuokrasopimuksessa ei mainita vuokra-aikaa katsotaan sopimus tehdyksi toistaiseksi.
- Mikäli vuokrasopimus voimassa toistaiseksi
 - Vuokrasopimus päättyy irtisanomisen jälkeen, jollei muuta sovittu
 1. kolmen kuukauden kuluttua irtisanomista lähinnä seuranneen kalenterikuukauden alusta, jos sopimuksen mukainen vuokra-aika on kahta vuotta pitempi; ja
 2. kahden viikon kuluttua irtisanomisesta, jos sopimuksen mukainen vuokra-aika on kaksi vuotta tai sitä lyhyempi taikka jos sopimus on voimassa toistaiseksi.

Maanvuokrasopimus – muu maanvuokra

Koskee maan vuokrausta tuuli- ja aurinkovoimahankkeisiin

Sovellettava lainsäädäntö

- Maanvuokralain 5 luku

Vuokra-aika

- Vuokrasopimus tehtävä määräajaksi, enintään 100 vuodeksi, tai toistaiseksi
 - Toistaiseksi voimassaolevassa vuokrasopimuksessa voidaan sopia irtisanomisajasta laista poiketen

Maanvuokrasopimus – muu maanvuokra

- Sopimukset laajoja, pitkiä ja sopimusehdot moninaisia
 - Lähtökohtaisesti sitovat osapuolia
- Erityisesti kiinnitettävä mm.
 - Vuokralaisen oikeus jatkaa sopimusta yksipuolisella ilmoituksella
 - Irtisanomisoikeus– määräaikainen sopimus ei lähtökohtaisesti sisällä ehtoa, joka sallii sopimuksen irtisanomisen tietyn irtisanomisajan jälkeen
 - Purkamisoikeus – sidottava tilanteeseen, jossa sopimuksen tarkoitusta ei voida toteuttaa
 - Vuokra-alueen ennallistaminen vuokra-ajan jälkeen – lähtökohtaisesti ennallistamisvelvollisuus, ei saa olla rajoitettu esim. pintapuoliseksi
 - Asetettava riittävät vakuudet vahinkojen varalle ja ennallistamista varten
 - Vuokra-alueen lohkominen omaksi kiinteistöksi voi vaikuttaa kiinteistön rakentamisoikeuteen
 - Riitaisuudet ratkaistava **toimivaltaisessa tuomioistuimessa** – ei välitysmenettelyssä!
 - Sopimukseen tehtävät muutokset aina kirjallisesti

Maanvuokrasopimus – muu maanvuokra

Sopimuskorvaukset vaihtelevat

- Kilpailuttaminen eri yhtiöiden välillä
- Tarkista vuokran määrää ja korvauksia koskevat perusteet asiantuntijan kanssa
- Tarkista myös, että vakuudet kattavat vahingot ja ennallistamisen
 - Esim. Vakuudet ovat vakiintuneesti olleet 120 000 - 150 000 euroa tuulivoimalaa kohden. Mitä enemmän vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle, sitä suurempi ennallistamisvakuuden tulee olla.

Maanvuokrasopimus – maatalousmaan vuokrasopimus

Sovellettava lainsäädäntö

- Maanvuokralain **4 luku**

Vuokra-aika

- Vuokra voidaan tehdä **enintään 20 vuodeksi** (**maatalousmaa**, jolla ei ole maatalouden harjoittamiseen tarvittavia asuin- ja talousrakennuksia)
- Viljelmä, jolla on maatalouden harjoittamiseen tarvittavat asuin- ja talousrakennukset, voidaan antaa vuokralle enintään 25 vuoden määräajaksi
- Ellei vuokra-aikaa ole sovittu → sopimus katsotaan tehdyksi **2 vuodeksi**

Maanvuokrasopimus – maatalousmaan vuokrasopimus

Erityisesti kiinnitettävä huomiota

- Luomuviljelyn siirtymäaika
 - Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokranantaja, joka on sitoutunut saattamaan vuokra-alueen määrättyyn kuntoon tai pitämään sen määrättyssä kunnossa, laiminlyö täyttää sitoumuksensa tai jos vuokra-alue ei luovutushetkellä ole sopimuksen mukaisessa kunnossa
- Vuokralaisen oikeus siirtää vuokraoikeus
 - Vuokramies ei saa vuokranantajan luvatta siirtää vuokraoikeutta, ellei vuokranantaja ole vuokrakirjassa antanut siihen suostumustaan (maanvuokralaki 58 §)
- Rakennuksen lunastaminen
 - Kirjallinen lupa
 1. Rakennus kuuluu lähtökohtaisesti vuokralaiselle, ellei toisin sovita
 2. Mikäli vuokralainen ei halua siirtää rakennusta, oikeus saada rakennus lunastettavaksi
 - Ei kirjallista lupaa
 1. Vuokranantajalla oikeus (ei velvollisuutta) lunastaa rakennus ennen vuokrasuhteen päättymistä

Kiinteistön hallinnan jakamista koskeva sopimus

Hallinnanjakosopimus

- Yhteisomistajien (esim. $1/3 + 1/3 + 1/3$) välinen sopimus
- Sovitaan mm.:
 - hallinta-alueista ja –rajoista – määritellään kunkin osaomistajan alue
 - rakentamisesta, rakennusoikeuksista, rakennusten omistuksesta
 - kiinteistön käytöstä
 - osapuolten käyttöoikeuksista toisen hallinta-alueella (esim. Ivis-linjaukset, kulkuyhteydet, pysäköinti, aidat jne.)
 - Hoito- ja ylläpito kustannusten ja vastuiden jakamisesta (esim. jätehuolto, lumityöt)
 - Vastuiden laiminlyönnin sanktioseurauksista
 - Kiinteistön maksujen (esim. kiinteistövero) jakautumisesta
- Karttaliite hallinta-alueista

Kiinteistön hallinnan jakamista koskeva sopimus

Kirjaaminen

- Sopimus voidaan kirjata erityisenä oikeutena vain parhaalle etusijalle
 - Kaikkien kiinteistöön kohdistuvien panttioikeuksien haltijoiden suostumus vaaditaan kirjaukseen ja etusijajärjestyksen muuttamiseen

Kiinnitykset ja panttioikeus

- Määräosan omistaja (tai valtuutettu) hakee kiinnitystä Maanmittauslaitokselta
- Kukin omistaja voi kiinnittää oman omistusosuutensa kiinteistöön, jolloin kiinnitys kohdistuu hallinnanjakosopimuksen osoittamaan hallinta-alueeseen - kiinnitys vahvistetaan omistajan määräosaan
- Osapuolet voivat käyttää hallinta-aluettaan vakuustarkoituksessa ilman, että vakuuskäyttö vaarantaa toisen osapuolen asemaa

Kiinteistörasitteet (KML 164 §)

- Kiinteistöä varten voidaan perustaa toista kiinteistöä rasittava pysyvä oikeus
- Tyypillisiä rasitteita:
 - Oikeus tiehen
 - veden ottaminen, kaivo
 - kulkuoikeus
 - autopaikan pitäminen
 - venevalkama-tai venepaikka
 - sähköjohtojen sijoittaminen
- Rasitteet on lueteltu tyhjentävästi kiinteistönmuodostamislaissa (KML)
- Rasitteen perustaminen perustuu
 - osapuolten sopimukseen, tai
 - pakollisesti, jos rasite on kiinteistön käytön kannalta tarpeellinen, ja siitä ei aiheudu rasitetulle kiinteistölle huomattavaa haittaa

Kiinteistörasitteet (KML 164 §)

- Rasitesopimuksessa sovitaan mm.
 - Kohdekiinteistöt
 - Rasitteen rakentamisesta ja kunnossapidosta aiheutuvista velvoitteista ja kustannusten jakamisesta
 - Mahdollisesta rasitteesta maksettavasta korvauksesta
 - Rasitteen rekisteröimisestä aiheutuvista toimituskustannuksista
- Karttaliite rasitteen sijainnista
- Yhteisessä omistuksessa olevan kiinteistön osalta kaikkien osaomistajien tulee allekirjoittaa sopimus.
 - Kuolinpesän tapauksessa pesän osakkaat ovat osaomistajia.
- Kiinteistölle kuuluva pysyvä oikeus merkitään kiinteistörekisteriin.
 - Tällöin mahdolliset kiinteistöjen omistajavaihdokset eivät vaikuta tie- tai käyttöoikeuteen.
 - Rasite perustetaan kiinteistötoimituksessa, jota haettava erikseen

Lainhuudatusvelvollisuudesta

- Jokainen on velvollinen hakemaan kiinteistön, sen määräosan taikka määräalan saannolleen lainhuudon (MK 11:1)
 - 6 kk:n kuluessa kaupasta, lahjasta, vaihdosta
 - Ratkaisevaa saantokirjan allekirjoittaminen, ei omistusoikeuden siirtyminen
 - Ositus-, perintö-, perinnönjako ja testamenttisaanto
 - Aika alkaa pääsääntöisesti siitä, kun saanto on tullut lainvoimaiseksi (MK 11:2)
- Hakijasta riippumaton: yksityishenkilöt, yksityisoikeudelliset ja julkisoikeudelliset yhteisöt; kansalaisuus tai kotipaikka ei vaikuta.
- Saantotavasta riippumaton: mm. luovutussaannot ja perhe- ja perintöoikeudelliset saannot.
- Koskee kiinteää omaisuutta sen käyttö-tarkoituksesta ja laadusta riippumatta.
- Velvollisuuden laiminlyönti johtaa varainsiirtoveron korotukseen.
 - Varainsiirtoveroa korotetaan **20 %** jokaiselta alkavalta 6 kk:lta siitä päivästä lukien, jona lainhuutoa olisi viimeistään tullut hakea (enintään kuitenkin 100 prosenttia).

Maanvuokrasopimuksen kirjaamisvelvollisuudesta

- Maanvuokraoikeus tai muu toisen maahan kohdistuva määräaikainen käyttöoikeus on kirjaamisvelvollisuuden alainen, jos
 - oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja
 - alueella on tai sille sopimuksen mukaan saadaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita
- Kirjaamisvelvollisuuden alaisia erityisiä oikeuksia ovat esimerkiksi
 - Maanvuokralain 2 luvun mukaiset tontinvuokrat;
 - Maanvuokralain 3 luvun mukaiset asuntoalueiden vuokrat; ja
 - **Maanvuokralain 5 luvun mukaiset muut maanvuokrat**
- Kirjaamisvelvollisuuden alaisia erityisiä oikeuksia eivät ole esimerkiksi
 - Maanvuokralain 4 luvun mukaiset rakennettujen viljelmien vuokrat
 - Ellei poikkeuksellisesti annettu vuokramiehelle rakentamisoikeutta ja vapaata siirto-oikeutta



Sovellettavia lakeja

- Maakaari
- Kiinteistönmuodostamislaki
- Laki kaupanvahvistajista
- Etuostolaki
- Lupalaki
- Valtion etuosto-oikeus
- Maanvuokralaki



ArvoLEX
Maanläheinen lakitoimisto



KIITOS!

Erika Mäkinen

050 498 9908

erika.makinen@arvolex.fi

www.linkedin.com/in/erika-mäkinen-517311101

<https://arvolex.fi/>