

# Maanvuokrasopimus

*Maanvuokrasopimuksella tarkoitetaan sopimusta, jolla kiinteistö tai alue annetaan määräajaksi tai toistaiseksi vuokralle maksua vastaan.*

## Maanvuokrauksesta säädetään laissa

Maanvuokraa koskee maanvuokralaki (L 258/1966, MVL).

Lain säännökset ovat pääosin toissijaisia, eli ne tulevat sovellettaviksi vain, jos osapuolten välillä ei ole muuta sovittu. Maanvuokralakiin sisältyy kuitenkin myös pakottavia säännöksiä.

## Milloin on kyse maanvuokrauksesta?

Maanvuokralaki ei koske sopimuksia, joilla kiinteistö tai sen alue on annettu toisen käyttöön vastikkeetta. Maanvuokrasta ei ole kysymys myöskään silloin, kun vuokrauksen pääasiallisena kohteena on maanomistajalle kuuluva rakennus tai sen osa, vaikka vuokralle samalla luovutettaisiin myös maa-alue rakennuksen tai huoneiston yhteydessä käytettäväksi. Tällöin kysymys on huoneenvuokrasta.

## Sopimus on tehtävä kirjallisesti

Maanvuokraoikeuden voi perustaa kiinteistön omistaja. Määräosin omistetun kiinteistön tai sen alueen voivat vuokrata vain kaikki yhteisomistajat yhdessä.

Vuokrasopimus on pääsääntöisesti tehtävä kirjallisesti ja siihen on kirjattava kaikki sopimusehdot. Ehto, jota ei ole otettu sopimukseen, on mitätön. Sopimus on päivättävä ja sopijapuolten allekirjoitettava.

Jos vuokrasopimuksen ehtoja muutetaan tai lisätään, muutokset ja lisäykset on tehtävä kirjallisesti noudattaen samoja muotovaatimuksia kuin varsinaisen sopimuksen tekemisessä.

Vuokrasopimuksessa tulee yksilöidä tarkasti vuokraoikeudenkohteena oleva kiinteistö. Vuokraoikeuden kohteesta tulee mainita ainakin kiinteistön sijaintikunta, kylän tai kaupunginosan nimi tai kaupunginosan numero, tilan nimi ja rekisterinumero tai korttelin ja tontin numerot. Suositeltavaa olisi ilmoittaa voimassaoleva kiinteistötunnus. Jos vuokrauksen kohteena ei ole koko kiinteistö, tulee vuokra-alueen rajat yksilöidä tarkasti esimerkiksi kartta-liitteelle.

## Myös vuokra-ajasta on sovittava

Sopimuksessa tulee myös mainita vuokran määrä ja vuokraoikeuden voimassaoloaika. Vuokraoikeus voidaan sopia olemaan voimassa toistaiseksi tai määräajaksi, korkeintaan sadaksi vuodeksi. Toistaiseksi voimassa olevaa vuokra-aikaa voidaan käyttää vain maanvuokralain 5 luvun mukaisissa vuokrasopimuksissa.

Vuokrauksen tarkoitukseen liittyen lakiin sisältyy myös pakottavia säännöksiä vuokrauksen vähimmäis- tai enimmäiskestosta. Jos vuokrasopimuksessa ei ole lainkaan mainintaa vuokra-ajasta, sovellettaviksi tulevat maanvuokralain toissijaiset vuokra-aikaa koskevat säännökset.

## Muustakin on syytä sopia

Vuokrasopimukseen tulisi myös ottaa ehdot siitä, onko vuokraoikeus siirrettävissä kolmannelle ilman vuokranantajan suostumusta.

Tarpeen mukaan vuokrauksen ehdoista tulee sopia hyvinkin yksityiskohtaisesti esimerkiksi silloin, kun vuokra-alueelle on tarkoitus rakentaa vuokramiehelle kuuluvia arvokkaita rakennuksia tai laitteita.

Huomiota kannattaa kiinnittää tällöin mm. siihen, onko vuokranantajalla vuokrasuhteen päättyessä oikeus tai velvollisuus lunastaa vuokra-alueella olevat vuokramiehen rakentamat rakennukset ja minkälaisin ehdoin lunastusoikeus tai -velvollisuus on olemassa.

Sekä siirtokelpoisuudesta että lunastuskysymyksistä on maanvuokralaissa säännöksiä, jotka tulevat sovellettaviksi, jos muuta ei ole sovittu.

## Käyttötarkoitus merkittävä sopimukseen

Vuokrasopimuksesta tulee käydä ilmi vuokrauksen tarkoitus.

Maanvuokralain mukaan vuokrauksen tarkoituksena voivat olla:

- maan vuokraaminen asuntotarkoitukseen vuokramiehelle kuuluvassa, vuokra-alueella jo olevassa rakennuksessa tai hänen rakennettavakseen tarkoitettussa rakennuksessa (MVL 3 luku),
- rakennetun viljelmän vuokra tai pelkkä maatalousmaan vuokra ilman maatalouden harjoittamiseen tarvittavia asuin- ja talousrakennuksia (MVL 4 luku) ja
- muu maanvuokra, kuten vuokraus teollisuutta ja muuta tuotantotoimintaa varten tai vuokraus vapaaajan asunnon rakennuspaikaksi (MVL 5 luku).

Maanvuokralain 2 lukuun sisältyvät säännökset vuokrauksesta asuntotarkoituksiin ns. tontinvuokraoikeuksien. Käytännössä tontinvuokraoikeuksien tehdyt sopimukset ovat olleet erittäin harvinaisia ja asuntotarkoituksiin tapahtuvat vuokraukset ovat olleet pääosin MVL 3 luvun mukaisia asuntoalueen vuokrasopimuksia.



## Vuokraoikeuden kirjaaminen

Maanvuokraoikeus voidaan kirjata kiinteistöön kohdistuvana erityisenä oikeutena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kirjausta haetaan Maanmittauslaitoksesta.

Kirjattuna vuokraoikeus sitoo aina oikeuden kohteena olevan kiinteistön uutta omistajaa. Kirjaus antaa myös etusijansa mukaisesti suojaa kiinteistön omistajan velkoihin nähden.

Tietyn tyyppisiä maanvuokraoikeuksia koskee kirjaamisvelvollisuus. Tällaisia ovat määräaikaiset vuokraoikeudet, jotka saadaan siirtää kolmannelle vuokranantajaa kuulematta, jos vuokra-alueella on tai sille sopimuksen mukaan saadaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kirjaamista on haettava kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen tekemisestä lukien. Kirjaamisvelvollisuus koskee myös tällaisen vuokraoikeuden siirtoa.

Kirjaamista haettaessa kannattaa käyttää sitä varten laadittua hakemuslomaketta, jossa on tarkempia ohjeita hakemuksen tekemisestä. Lisätietoja kirjaamisesta esitteessä ”Erityisen oikeuden kirjaaminen”.

## Vuokraoikeus velan vakuutena

Kirjaamisvelvollisuuden alaista vuokraoikeutta rakennuksineen voidaan käyttää velan vakuutena. Se tapahtuu hakemalla vuokraoikeuteen kiinnitystä, josta annetaan todistukseksi panttikirja. Velkoja saa panttioikeuden, kun panttikirja luovutetaan velkojalle saamisen vakuudeksi.

Kiinnitystä voidaan hakea käyttämällä sitä varten laadittua lomaketta. Lisätietoja esitteestä ”Kiinteistön kiinnittäminen ja kiinteistön käyttäminen velan vakuutena”.

Maanvuokraoikeuden kirjausta sekä kiinnitystä haetaan Maanmittauslaitoksesta. Yhteystiedot löytyvät Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta osoitteesta [www.maanmittauslaitos.fi](http://www.maanmittauslaitos.fi). Kirjauksesta peritään säädetty maksu.

Hakemuslomakkeita, ohjeita hakemuksen tekemiseen ja tietoja maksuista saa maanmittaustoimistoista sekä osoitteesta [www.maanmittauslaitos.fi](http://www.maanmittauslaitos.fi) > *Kiinteistöt* > *Kiinteistökauppa ja kirjaamisasiat*.

## ***Lisätietoja maanmittaustoimituksista ja muista kiinteistöihin liittyvistä asioista [www.maanmittauslaitos.fi](http://www.maanmittauslaitos.fi)***

Maanmittauslaitos palvelee 35 paikkakunnalla. Huolehdimme maanmittaustoimituksista, kiinteistötiedoista, kartta-aineistoista sekä lainhuudoista ja kiinnityksistä. Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta voi hankkia kiinteistöön tai määräälaan liittyviä todistuksia, kuten kiinteistörekisteriotteita, lainhuutotodistuksia ja rasiustodistuksia sekä karttoja ja ilmapuvia.