

# Millainen vuokrasopimus tukee peltomaan sadontuottoa ja arvoa?

9.2.2026

Kimmo Tammi





# Sisältö

1. Sopimusoikeuden yleiset opit
2. Yleisimpiä kipukohtia
3. Hyviä käytäntöjä pellonvuokrasopimukseen



# Sopimusoikeuden yleiset opit

- **Sopimusvapaus** – se, mistä ei ole sovittu määräytyy maanvuokralain säännösten mukaisesti
  - Kohtuullisuus, pätemättömyys ja mitättömyys rajoittavat tekijät
- (Pellon)vuokrasopimus voi syntyä 1) suullisesti 2) kirjallisesti 3) ”hiljaisesti” eli toiminnan perustella
- Sopimus + liitteet
- Hallinnan luovutus on sitova



# Vuokrasopimuksen päättäminen kesken sopimuskauden

- **Irtisanominen = Vuokrasuhde päättyy irtisanomisajan kuluttua**
  - Irtisanomisilmoitus on oltava 1) kirjallinen ja se pitää 2) toimittaa todistettavasti + 3) päättymisajankohta + 4) irtisanomisperuste
- **Purku = Vuokrasuhde päättyy välittömästi**
  - Purkuilmoitus on oltava kirjallinen ja se pitää toimittaa todistettavasti
  - Oltava käsillä lain tarkoittama purkamisperuste
  - Oikeus purkaa sopimus raukeaa, jos laiminlyönti on korjattu ennen purkuilmoituksen saapumista tai jos purkamista ei ole tehty kohtuullisessa ajassa siitä hetkestä, jona purkuperuste tuli osapuolen tietoon.



# Vuokranantajan purkuperusteet

1. vuokralainen on maanvuokralain tai sopimuksen vastaisesti siirtänyt vuokraoikeuden tai luovuttanut vuokra-alueen tai sen osan hallinnan toiselle
2. vuokralainen on laiminlyönyt vuokran maksamisen eikä kehotuksen jälkeen täytä maksuvelvollisuuttaan viimeistään 1 kk kuluessa kehotuksesta
3. jos vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuuden
4. vuokralaisen omaisuus luovutetaan konkurssiin

# Vuokralaisen purkuperusteet

1. Vuokra-alue ei luovuteta sovittuna ajankohtana
2. Vuokranantaja ei ole ilmoittanut sopimusta tehtäessä alueen käyttöä estävästä tai vaikeuttavasta viranomaisen päätöksestä tai määräyksestä
3. Vuokra-alue ei ole luovutushetkellä sopimuksen mukaisessa kunnossa
4. Vuokra-alue, jonka kunnosta ei ole sovittu, ei ole luovutushetkellä sellaisessa kunnossa, jota vuokralainen pellon käyttötarkoitus, sopimuksen ehdot ja muut olosuhteet huomioiden voi kohtuudella vaatia
5. Vuokranantaja ei ole saattanut aluetta määrättyyn kuntoon tai pitänyt sitä määrättyssä kunnossa



# Muut tilanteet

- **Sopimuksen siirto: spv:t, kuolemantapaukset ja muut tilanteet**
  - Vuokramies ei saa vuokranantajan luvatta siirtää pellon vuokraoikeutta, ellei vuokranantaja ole vuokrakirjassa antanut siihen suostumustaan.
  - Vuokranantajan kuolemantapauksessa vuokrasopimus jatkuu ja sitoo kuolinpesää.
- **Kauppa päättää sopimuksen ainoastaan, jos näin on sovittu**
- **Kylvökustannusten korvaus, jos satoa ei voitu korjata ennen sopimuksen päättymistä**



# Sadontuottokykyä ja pellon arvoa tukeva vuokrasopimus

- Täydellinen sopimus on mahdoton
- Osapuolten toiveet selväksi jo neuvotteluvaiheessa
  - Realistiset tavoitteet, keppi vai porkkana?
  - Kirjallinen sopimus!
- Sopimuksen pitkäaikaisuus tukee mahdollisuuksia parantaa pellon kasvukuntoa ja sitouttaa pellostä huolehtimiseen
  - Suunnitelmallisuus paranee, toisaalta jouston tarve?
  - Investointituet
- Lyhyysiinkin sopimukseen voidaan luoda kannusteita pellon kasvukunnon parantamiseen, huomioi lupa perusparannustoimiin ja niiden hyvitys!
- Kasvukuntosopimus ja/tai ”pellon huoltokirja”



# Kiitos

**Kimmo Tammi**  
**Juristi, maatalous ja elintarvikemarkkina**  
**Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry**  
**PL 510 (Simonkatu 6), 00101 Helsinki**  
**puh. 050 570 4405**  
**kimmo.tammi@mtk.fi**  
**www.mtk.fi**

