Sopimukset maatilan omistajanvaihdoksen eri tilanteissa

Ellinor Sundqvist

27.10.2026

ArvoLEX
Maanläheinen lakitoimisto



Ellinor Sundqvist
Juristi, luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja
ArvoLex Oy
www.linkedin.com/in/ellinor-sundqvist-214284bb/

Ura:
Arvolex Oy, juristi 2023 -
Vaasan Osuuspankki, juristi 2020 - 2023
SLC (Ruotsinkielisten maa- ja metsätaloustuottajien keskusliitto), juristi 2019

Asiantuntemus:
Kiinteistö- ja asuntokauppa, maanmittaustoimitukset, kiinteistönmuodostaminen, hallinnanjakosopimukset, rasitesopimukset, maanvuokra-asiat, perhe- ja jäämistöoikeus, lunastuslaki, pakkolunastus, kunnan etuosto-oikeus, ympäristöluvat, kaavoitus.



Sopimukset maatilan omistajanvaihdoksen eri tilanteissa

- Vuokrasopimukset
- Kauppakirjat ja lahjakirjat
- Muut toimintaan liittyvät sopimukset

ArvoLEX
Maanläheinen lakitoimisto



Vuokrasopimukset

Maanvuokrasopimusket
Tuotantorakennuksen vuokraus

ArvoLEX
Maanläheinen lakitoimisto

Maanvuokrasopimus – mitä oikeastaan luovutetaan

Maanvuokrasopimus – käyttöoikeus toisen omistamaan alueeseen

- Maanomistaja säilyttää omistusoikeuden
- Vuokralainen saa sovitun käyttöoikeuden
- Käyttötarkoitus määrittää pitkälti sopimuksen sisällön
- Maanvuokralaki asettaa eri vuokratyypeille erilaisia sääntöjä
- Sopimuksen vaikutukset voivat ulottua pitkälle tulevaisuuteen

Maatalousmaan vuokraus

Pellon vuokra – mistä kannattaa sopia

- Vuokra-alueen tarkka yksilöinti
- Vuokra-aika ja jatkaminen
  - 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
- Vuokran määrä ja tarkistaminen
- Pellon kunto ja hoitovelvollisuus
- Perusparannukset, ojitus ja kalkitus
- Tukioikeuksiin ja maataloustukiin liittyvät kysymykset
- Sopimuksen päättyminen ja pellon kunto palautettaessa

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 määrätyssä 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 rakentamiseen
    1. Rakennus kuuluu lähtökohtaisesti vuokralaiselle, ellei toisin sovita
    2. Mikäli vuokralainen ei halua siirtää rakennusta, oikeus saada rakennus lunastettavaksi
  - Ei kirjallista lupaa rakentamiseen
    1. Vuokranantajalla oikeus (ei velvollisuutta) lunastaa rakennus ennen vuokrasuhteen päättymistä

Tuotantorakennuksen vuokraus

Rakennuksen vuokra – mistä kannattaa sopia

- **Sopimuksen kohde**
  - Sopimuksessa on yksilöitävä tarkasti, mitä aluetta ja rakennusta sopimus koskee (osoite, karttaliitteet)
  - Sovitaan tilan/rakennuksen käyttötarkoituksesta
  - Rajataan irtaimisto: selvitetään ja merkitään sopimukseen, mikä on irtaimistoa ja mikä kuuluu kiinteänä osana rakennukseen.

- **Vuokra-aika, sopimuksen irtisanominen/purkaminen**
  - Sopimus voi olla määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva (tulee mainita sopimuksessa)
  - Sopimuksesta tulee löytyä vuokra-ajan lisäksi myös: irtisanomisaika ja -perusteet sekä purkuperusteet

Tuotantorakennuksen vuokraus

- **Vuokra ja maksuehdot:**
  - Sopimuksessa tulee lukea vuokran suuruus ja päivämäärä, koska vuokra on maksettava sekä viivästyskoron suuruus
  - Vuokrantarkistamisesta on myös sovittava
- **Vastuunjako:**
  - Sopimuksessa on sovittava, kuka vastaa mistäkin: kunnossapito, laitteet, vakuutukset
  - Vuokralaista sitoo huolellisuusvelvollisuus



Kiinteistön omistajanvaihdos

Kiinteistö voidaan luovuttaa

kaupalla

lahjana

vaihtona

muulla tavalla (esim. yhteisomistuksen purku)

ArvoLEX
Maanläheinen lakitoimisto

Kiinteistön kauppa

- Kiinteistön kauppa on **määrämuotoinen oikeustoimi**.
  - Kauppa on tehtävä kirjallisesti ja kaupanvahvistajan vahvistettava se.
  - Kauppakirjasta on käytävä ilmi vähintään luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, kaupan osapuolet sekä kauppahinta tai muu vastike.
- Kauppakirjassa kannattaa sopia tarkasti erityisesti omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä sekä kauppahinnan maksamisesta.
- Maatilan kaupassa erityisesti huomioitavaa: **Mitä kaikkea kauppaan sisältyy?** Siirtyvätkö rakennukset, pellot, metsät, koneet, eläimet, varastot?
- Ostajan on haettava lainhuutoa kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Kiinteistön kauppa

Mitä ennen kiinteistön kauppaa tulee selvittää?

- Kiinteistön omistussuhteet sekä mahdolliset kiinnitykset, panttioikeudet, rasitteet ja käyttöoikeudet.
- Kiinteistön rajat, pinta-alat sekä rakennusten kunto ja mahdolliset puutteet.
- Voimassa olevat vuokrasopimukset ja muut kiinteistön käyttöä koskevat sopimukset.
- Mahdolliset ympäristövastuut, pilaantuneet maa-alueet sekä rakennusten lupa-asiat.
- Myyjän velvollisuus antaa ostajalle olennaiset tiedot kiinteistöstä ja ostajan velvollisuus tarkastaa kaupan kohde ennen kaupantekoa.

Vuokrasopimus kiinteistön kaupassa

Vuokrattu kiinteistö kaupan kohteena – tarkista ainakin

- Onko alue vuokrattu?
- Mitä aluetta sopimus koskee?
- Kuinka kauan sopimus on voimassa?
- Sitooko vuokrasopimus ostajaa?
- Onko vuokraoikeus kirjattu?
- Mitä maanomistajan käyttöä sopimus rajoittaa?
- Kenelle vuokra maksetaan omistajanvaihdoksen jälkeen?
- Onko sopimuksessa lunastus-, etuosto-, osto-optio- tai muita kiinteistön luovuttamiseen vaikuttavia ehtoja?

Kiinteistön lahjoittaminen

Kiinteistö voidaan luovuttaa myös lahjana

- Kiinteistön lahjoittaminen edellyttää lähtökohtaisesti samojen muotovaatimusten noudattamista kuin kiinteistön kauppa.
- Lahjakirjassa yksilöidään lahjanantaja, lahjansaaja ja lahjoitettava kiinteistö sekä ilmaistaan lahjoitustarkoitus.
- Lahjaan voidaan liittää ehtoja, esimerkiksi lahjanantajalle pidätettävä hallinta- tai käyttöoikeus.
- Lahjakirjassa voidaan määrätä, ettei lahjansaajan aviopuolisolla ole avio-oikeutta lahjoitettuun omaisuuteen.
- Lahja voidaan määrätä ennakkoperinnöksi tai lahjakirjassa voidaan todeta, ettei sitä ole tarkoitettu ennakkoperinnöksi.
- Lahjansaajan tulee hakea lainhuutoa, ja lahjoituksesta saattaa aiheutua lahjaveroseuraamuksia.

Maatilan sukupolvenvaihdoksessa voidaan käyttää myös **lahjanluonteista kauppaa**. Veroseuraamukset ja mahdolliset sukupolvenvaihdoshuojennukset kannattaa selvittää ennen luovutusta.

Maatilan siirtyminen uudelle yrittäjälle – mitä sopimuksia tarvitaan?

Omistajanvaihdos ei tarkoita aina kaiken omaisuuden tai toiminnan siirtymistä kerralla.

- Maatilan rakennukset, pellot, koneet, eläimet ja tuotantotoiminta voivat siirtyä eri tavoin tai eri ajankohtina.
- Osa omaisuudesta voidaan myydä tai lahjoittaa, kun taas osa voidaan jättää edelliselle omistajalle ja vuokrata jatkajan käyttöön.
- Sopimuksilla tulee varmistaa, että uudella yrittäjällä on oikeus käyttää kaikkia toiminnan kannalta tarpeellisia tiloja, alueita, koneita ja laitteita.
- Osapuolten oikeudet, velvollisuudet, kustannusvastuut ja mahdolliset korvaukset tulee määritellä selkeästi.

Keskeinen kysymys: Kuka omistaa mitäkin, kuka saa käyttää omaisuutta ja kuka vastaa sen ylläpidosta sekä kustannuksista?

Kun pellot jäävät edelliselle omistajalle – rehujen ostaminen

Esimerkki: Edellinen omistaja jatkaa peltoviljelyä ja uusi yrittäjä ostaa häneltä rehut eläimilleen.

- Tällöin osapuolten kannattaa laatia kirjallinen rehujen toimitus- tai kauppasopimus, jossa sovitaan esimerkiksi seuraavista asioista:
  - Mitä rehua toimitetaan ja kuinka paljon?
  - Miten rehujen hinta määräytyy ja milloin se maksetaan?
  - Millaisia laatuvaatimuksia rehuille asetetaan?
  - Kuka vastaa rehujen korjuusta, kuljetuksesta, varastoinnista ja niihin liittyvistä kustannuksista?
  - Milloin rehujen omistus ja vahingonvaara siirtyvät ostajalle?
  - Miten toimitaan, jos sato epäonnistuu, rehun laatu ei vastaa sovittua tai rehua ei saada toimitettua riittävästi?
  - Kuinka kauan sopimus on voimassa ja millä edellytyksillä sitä voidaan muuttaa tai se voidaan päättää?

Tärkeää: Sopimuksella kannattaa varautua myös poikkeustilanteisiin, jotta uuden yrittäjän toiminta ei vaarannu esimerkiksi rehupulan vuoksi.

Muut maatilan omistajanvaihdoksessa huomioitavat sopimukset

Toiminnan jatkuvuuden kannalta voi olla tarpeen laatia myös muita sopimuksia.

- Koneiden ja laitteiden käyttö- tai vuokrasopimukset: Jos koneet jäävät edelliselle omistajalle mutta uusi yrittäjä käyttää niitä.
- Urakointi- ja palvelusopimukset: Jos edellinen omistaja jatkaa esimerkiksi peltotöiden, rehunkorjuun tai muiden töiden tekemistä.
- Yhteiskäyttösopimukset: Jos osapuolet käyttävät samoja rakennuksia, koneita, teitä, vesihuoltoa tai sähköliittymiä.
- Kauppa- ja toimitussopimukset: Esimerkiksi rehujen, lannan, kuivikkeiden tai muiden tuotantopanosten myynnistä ja toimituksista.
- Työ- ja yhteistyösopimukset: Jos edellinen omistaja osallistuu maatilan päivittäiseen toimintaan omistajanvaihdoksen jälkeen.
- Asumiseen liittyvät sopimukset: Jos edellinen omistaja jää asumaan tilalle tai säilyttää käyttöoikeuden tiettyihin rakennuksiin.

Hyvä sopimus huomioi myös tulevaisuuden: Mitä tapahtuu, jos yhteistyö ei enää toimi, toinen osapuoli sairastuu, kuolee tai haluaa lopettaa toimintansa?

Kaikesta olennaisesta kannattaa sopia kirjallisesti

- Maatilan omistajanvaihdoksessa osapuolet ovat usein perheenjäseniä tai läheisiä sukulaisia. Vaikka yhteistyö sujuisi hyvin ja keskinäinen luottamus olisi vahva, kirjallisten sopimusten merkitystä ei pidä vähätellä.
- Selkeät sopimukset ehkäisevät epäselvyyksiä, turvaavat molempien osapuolten asemaa ja ennen kaikkea varmistavat maatilan toiminnan jatkuvuutta myös odottamattomissa tilanteissa.

ArvoLEX
Maanläheinen lakitoimisto



KIITOS!

Ellinor Sundqvist

040 650 1216

ellinor.sundqvist@arvolex.fi

https://arvolex.fi/