

TEHO Plus
-hankkeen julkaisu
4/2013



HUOLEHDI PELLOSTASI – VINKKEJÄ VUOKRANANTAJALLE JA VUOKRALAISELLE

SUSANNA KAASINEN, AIRI KULMALA JA SAMI MYYRÄ



Maatalouden vesiensuojelun tehostaminen

TEHO Plus -hankkeen julkaisu 4/2013

Taitto: Mainostoimisto SST Oy

Kannen kuva: Airi Kulmala

Kirjoittajat: Susanna Kaasinen ja Airi Kulmala työskentelevät Maa- ja metsätalous-
tuottajain Keskusliitto MTK ry:ssä ja Sami Myyrä MTT Taloustutkimuksessa.

Julkaisu on saatavilla internetistä: www.ymparisto.fi/tehoplus



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment



mmm.fi

MAA- JA METSÄTALOUSMINISTERIÖ

SISÄLLYS

1. JOHDANTO	2
2. MAANVUOKRALAIN PÄÄKOHDAT	3
Vuokra-ajat	3
Vuokrasopimuksen purkaminen	3
Vuokrasopimuksen irtisanominen	3
3. MIKSI PELLON KASVUKUNTOON KANNATTAA PANOSTAA?	5
4. PELTOMAAN HOITO JA PERUSKUNNOSTUS VUOKRAUKSEN AIKANA	6
Ojitus	6
Salaojitus	6
Piiriojat ja valtaojat	7
Kalkitus	8
Lanta	8
Suojavyöhykkeet, perinnebiotoopit ja muut erityisalueet	8
5. ERÄITÄ MUITA VUOKRASOPIMUKSESSA HUOMIOITAVIA ASIOITA	9
Tiehoitomaksut, teiden ja siltojen kunnossapito	9
Rakennusten käyttö	9
Kastelumahdollisuus	9
Pellon käyttö	10
Puhdistamoliete ja puhdistamolietepohjaiset orgaaniset lannoitevalmisteet	10
Tukikelpoisuus ja tukioikeudet vuokrauksessa	10
6. MAAN VUOKRAUS TALOUDELLISESTA NÄKÖKULMASTA	11
Pellonvuokramarkkinoilla laatu ei selitä hintaa	11
Mistä vuokrasopimuksissa on yleensä sovittu?	11
Vuokrahinnat alueittain	13
Vuokrahintojen suhde pellon kauppahintoihin	13
Vuokrahintoihin vaikuttavat tekijät	14
LÄHTEET	17
KUVAILULEHTI	18
PRESENTATIONSBLAD	19

1. JOHDANTO

Vuokramaiden osuus Suomen viljelypinta-alasta on noin kolmannes. Vuokrasopimusten pituudet ja sisällöt vaihtelevat. Lyhyet sopimukset vaikeuttavat tuotannon suunnittelua eivätkä kannusta vuokralaista panostamaan pellon kasvukuntoon, sillä kasvukuntoa parantavien toimenpiteiden vaikutus on usein nähtävissä vasta vuosien saatossa. Pellon kasvukunnosta huolehtiminen on kuitenkin tärkeää sekä tilan talouden että ympäristön kannalta, sillä hyväkuntoisilla pelloilla on parhaimmat edellytykset hyviin satoihin kohtuullisilla ravinne- määrillä.

Viljelijöiden tulee ottaa työssään erilaiset ympäristöasiat yhä tarkemmin huomioon. Myös vuokranantaja voi halutessaan vaikuttaa vuokrasopimuksessa määriteltävin ehdoin siihen, miten ympäristö huomioidaan vuokrapellolla. Vuokranantajan on kuitenkin muistettava, että monista ympäristön eteen tehdyistä töistä aiheutuu lisäkustannuksia, jotka olisi hyvä huomioida vuokrahinnassa.

Tähän oppaaseen on koottu tietoa maanvuokrauksesta yleisesti ja siitä, kuinka vuokrasopimuksissa voidaan ottaa huomioon myös pellon kasvukuntoon ja ympäristöön liittyviä asioita. Oppaassa esitellyt kohdat perustuvat kirjoittajien omaan tietoon ja kokemukseen sekä muilta asiantuntijoilta saatuihin kommentteihin. Luettelo ei ole täydellinen kuvaus sovittavista asioista vaan asiat tulee aina miettiä tapauskohtaisesti. Talousosio perustuu pitkälti Sami Myyrän tekemiin tutkimuksiin. Lainsäädäntöön pureutuva osa perustuu maanvuokralakiin (MVL 258/1966).

Opas on kohdennettu erityisesti vuokranantajille, jotka eivät jokapäiväisessä arjessaan ole tekemisissä maan vuokraukseen ja pellon kasvukuntoon liittyvien kysymysten kanssa. Myös peltoa itselleen vuokraavat saavat oppaasta vinkkejä maan vuokrauksessa huomioitavista seikoista.



Monipuolinen viljelykierto, kerääjäkasvit, syväjuurisiet kasvit ja viherlannoitus ovat esimerkkejä maan kasvukuntoa parantavista viljelytoimenpiteistä. Näillä voidaan yrittää myös vähentää maan tiivistymistä. Kuva: Airi Kulmala

2. MAANVUOKRALAIN PÄÄKOHDAT

Maanvuokralaki määrittää mm. enimmäisvuokra-ajan sekä vuokranantajan ja vuokralaisen velvoitteet.

Vuokra-ajat

Maanvuokralain (258/1966) mukaan viljelmä, jolla on maatalouden harjoittamiseen tarvittavat asuin- ja talousrakennukset, voidaan antaa vuokralle enintään 25 vuoden määräajaksi pääasiallisesti maatalouden harjoittamiseen käytettäväksi.

Maatalousmaa, jolla ei ole maatalouden harjoittamiseen tarvittavia asuin- ja talousrakennuksia tai jolla ne ovat tähän tarkoitukseen riittämättömät, voidaan puolestaan antaa vuokralle enintään 20 vuoden määräajaksi pääasiallisesti maatalouden harjoittamiseen käytettäväksi.

Jos vuokrasopimuksessa ei ole mainittu vuokra-aikaa, katsotaan sopimus tehdyksi kahdeksi vuodeksi.

Vuokrasopimuksen purkaminen

Vuokrasopimuksen purkaminen on mahdollista vain maanvuokralaissa säädetyissä tapauksissa (MVL 19–21 §). Vuokralaisen oikeudet sopimuksen purkuun liittyvät alueen kuntoa ja luovutusajankohtaa koskeviin kysymyksiin tai siihen, että alue ei ole käytettävissä sovittuun tarkoitukseen. Vuokranantajan oikeudet sopimuksen purkamiseen liittyvät puolestaan vuokralaisen konkurssitilanteeseen, sopimuksen vastaiseen toimintaan vuokraoikeuden siirrossa tai vuokra-alueen hallinnan luovuttamisessa, vuokranmaksun laiminlyöntiin, vuokra-alueen sopimuksen vastaisen käyttöön tai kun-

nossapitovelvoitteen laiminlyöntiin. Purkamisen syystä riippuen on osassa tapauksista toiselle osapuolelle kuitenkin annettava mahdollisuus tilanteen korjaamiseen. Sopimus päättyy heti, kun purkuilmoitus on annettu toiselle sopijapuolelle todistettavasti.

Vuokrasopimuksen irtisanominen

Vuokrasopimuksen irtisanominen on mahdollista vain, jos irtisanomisen ehdoista on sovittu vuokrasopimuksessa (MVL 23–24 §). Kun vuokrasopimus on irtisanottu, vuokrasuhde päättyy, jollei muuta ole sovittu:

- kolmen kuukauden kuluttua irtisanomista lähinnä seuranneen kalenterikuukauden alusta, jos sopimuksen mukainen vuokra-aika on kahta vuotta pitempi. Esimerkiksi jos sopimus irtisanotaan 20.11.2013, se päättyy 1.3.2014.
- kahden viikon kuluttua irtisanomisesta, jos sopimuksen mukainen vuokra-aika on kaksi vuotta tai sitä lyhyempi. Esimerkiksi jos sopimus irtisanotaan 20.11.2013, se päättyy 5.12.2013.

Irtisanomisesta on annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus, jossa mainitaan vuokrasuhteen päättymisajan kohta ja irtisanomisen peruste.

Kannattaa muistaa, että vuokrasopimus säilyy voimassa, vaikka maa vaihtaisi omistajaa. Tällöin vain vuokranantaja vaihtuu. Mikäli haluaa vuokrasopimuksen päättyvän myyntitilanteessa, on tästä sovittava vuokrasopimuksessa. Tällöinkin on muistettava irtisanoa sopimus.

Jos vuokralainen on suorittanut vuokra-alueella kylvön, mutta ei ole voinut ennen vuokrasuhteen päättymistä korjata satoa, tulee sato vuokranantajalle, mutta vuokranantaja on velvollinen korvaamaan vuokralaiselle kylvökustannukset (MVL 65 §).

Lisäksi vuokralainen ei ole velvollinen vuokrasopimuksen lakattua luopumaan viljelmän hallinnasta ennen kuin vuokranantaja on maksanut hänen MVL:n mukaan suoritettavakseen kuuluvan sellaisen korvauksen tai lunastuksen, jonka määrä on ennen vuokrasuhteen päättymistä vahvistettu sopimuksella tai arvioitu katselmuksessa, tai antanut siitä hyväksyttävän vakuuden. Vuokralainen vastaa, niin kauan kuin viljelmä on hänen hallinnassaan, viljelmän ja siihen kuuluvan omaisuuden hoitamisesta sekä vuokrasopimuksen lakatessa suoritettua vuokramaksua vastaavan vastikkeen suorittamisesta (MVL 70 §).

Vuokralaisen näkökulmasta kohtuullisen pitkäaikaiset vuokrasopimukset ovat eduksi, sillä ne mahdollistavat tuotannon pitkäaikaisen kehittämisen. Lisäksi vuokralaisella on suuremmat mahdollisuudet ylläpitää ja parantaa maan kasvukuntoa, mikä hyödyttää myös maan-

omistajaa. Kaikkien vuokrasopimuksen ehtojen osalta on syytä muistaa, että kirjallisesti tehtävään vuokrasopimukseen on otettava kaikki sopimusehdot. Ehto, jota ei ole sopimukseen otettu, on mitätön (MVL 3 §). Näin ollen on myös syytä sopia kirjallisesti, kuka maksaa peltomaan hoidon ja peruskunnostuksen ja milloin maksu suoritetaan.

Nykyisessä ympäristötukijärjestelmässä on toimenpiteitä, joista tehdään 5 tai 10 vuoden ns. erityisympäristötukisopimuksia maataloushallinnon kanssa. Eräissä sopimustyypeissä on sopimukseen haettujen lohkojen oltava hakijan hallinnassa koko sopimuskauden ajan. Jatkossa, vuodesta 2015 alkaen, pitkäaikaisia sopimuksia vaativien toimenpiteiden määrä vähenee, mutta varmuudella niistä tiedetään vasta maaseudun kehittämishojelman valmistuttua. Vuokrautilanteessa on aina hyvä varmistaa uusimmat tukiin liittyvät vaatimukset. Jos pellolla on tarkoitus viljellä monivuotisia kasveja (esim. monet nurmet, puutarhakasvit ja kumina), vaaditaan myös monivuotinen vuokrasopimus.

*Hyvin orastunut syysvilja vähentää ravinteiden huuhtoutumisen riskiä, sillä se ottaa maasta ravinteita ja suojaa maan pintaa eroosiolta.
Kuva: Airi Kulmala*



Taulukko 1. Vuokrasopimuksen päättymisen, irtisanomisen ja purkamisen yleiset periaatteet. Tarkemmat yksityiskohdat on syytä tarkistaa maanvuokralaista, kun asia tulee omalla kohdalla ajankohtaiseksi.

Milloin vuokrasopimus päättyy?	Milloin vuokrasopimus päättyy?
<p>1) Kun sovittu vuokra-aika päättyy</p> <ul style="list-style-type: none">- Sopimus enintään 20 vuotta ilman rakennuksia- Ellei sovittu erikseen, kesto on 2 vuotta- Suullinen sopimus enintään 2 vuotta <p>2) Sopimus sanotaan irti</p> <ul style="list-style-type: none">- Sopimus voidaan sanoa irti vain, jos sopimukseen on kirjattu irtisanomisehto- Ellei irtisanomisajasta ole muuta sovittu, niin irtisanomisaika vaihtelee 2 viikosta 3 kuukauteen vuokra-ajan pituudesta riippuen- Kirjallinen irtisanomisilmoitus todistettavasti, mainittava sopimuksen päättymispäivä ja irtisanomisen peruste	<p>3) Sopimus puretaan</p> <ul style="list-style-type: none">- Vain tietyissä laissa määritellyissä tilanteissa- Annettava tilanteesta riippuen mahdollisuus purkamisen perusteena olevan syyn korjaamiseen- Sopimus päättyy heti, kun purkuilmoitus on annettu toiselle sopijapuolelle todistettavasti <p>4) Kuolemantapaus</p> <ul style="list-style-type: none">- Jos sovittu, että vuokralainen voi siirtää vuokrasopimuksen toiselle vuokranantajaa kuulematta, pysyy vuokrasopimus voimassa vuokralaisen kuoltua- Jos vuokrasopimus ei ole vapaasti siirrettävä, lesken tai rintaperillisen on ilmoitettava vuokranantajalle halukkuudestaan jatkaa sopimusta 3 kuukauden sisällä.- Vuokranantajan kuolemantapauksessa vuokrasopimus jatkuu ja sitoo kuolinpesää

3. MIKSI PELLON KASVUKUNTOON KANNATTAA PANOSTAA?

Monilla alueilla vuokramaista on enemmän kysyntää kuin tarjontaa. Tällaisessa tilanteessa myös viljely-arvoiltaan heikompi kuntoiset pellot saa vuokratuksi alueen yleisen vuokratason mukaisella hinnalla. Kun vuokramaiden tarjonta ylittää kysynnän, hyväkuntoinen peltomaa on helpommin vuokrattavissa. Pellon kasvukunto vaikuttaa pellon tuottoarvoon ja jossain määrin myös kauppahintoihin. Kasvukunnon ja kauppahinnan yhteyttä on kuitenkin tutkittu toistaiseksi vähän.

Hyväkuntoisessa maassa kasveilla on riittävästi kosteutta, ja olosuhteet ovat otolliset maan ravinteiden, kuten fosforin ja typen hyödyntämiseen. Huonorakenteinen maa on myös taloudellinen riski, jos kasvi ei pysty käyttämään lannoitteissa lisättyjä ravinteita. Jos maa ei läpäise vettä eikä ojitus toimi, voi se johtaa peltomaan tiivistymiseen, minkä korjaaminen saattaa kestää vuosia.

Pellon kasvukuntoon kannattaa panostaa myös ympäristösyistä, etteivät kasveilta käyttämättä jääneet fosfori ja typpi huuhtoudu pellolta veden mukana ojiin ja edelleen vesistöihin, joissa ne aiheuttavat rehevöitymistä.

Hyväkuntoisella pellolla maan pH on kasvin ravinteiden saannille ja maaperän pieneliöille sopiva. Kun maaperä on kunnossa, se läpäisee sadeveden ja toimiva ojitus johtaa veden pois peltolohkoilta. Lisää pellon kasvukuntoon vaikuttavista tekijöistä voi lukea seuraavasta kappaleesta ja esim. TEHO Plus -hankkeen sivuilta (www.ymparisto.fi/tehoplus).

4. PELTOMAAN HOITO JA PERUSKUNNOSTUS VUOKRAUKSEN AIKANA

Pellon omistajan kannattaa tarkkailla pellon kasvukuntoa, vaikka ei peltoa itse viljelisikään. Pellolla seisova vesi, lisääntynyt rikkakasvillisuus, sortuvat reunat ja epätasainen kasvusto ovat joitain esimerkkejä siitä, että maan rakenteessa on parannettavaa. Kasvukunnosta huolehtiminen varmistaa mahdollisimman hyvät sadot samalla, kun ympäristökuormitus vähenee. Tärkeimmät toimenpiteet liittyvät maan hyvän rakenteen ja vesitalouden ylläpitoon ja parantamiseen.

Ojitus

Pellon toimiva vesitalous on edellytys kasvien normaalille kasvulle. Toimiva paikalliskuivatus varmistaa, että liika vesi poistuu lohkolta sala- tai sarkaojien kautta eivätkä kasvit tukehdu hapen puutteeseen. Kuivatuksen toimimattomuus saattaa johtaa myös siihen, että peltolohkolla joudutaan ajamaan raskailla koneilla maan ollessa liian märkää. Tämä tiivistää maata, mikä heikentää kasvien kasvua useiden vuosien ajan. Mitä suurempi sato lohkolta korjataan, sitä enemmän sen mukana poistuu myös maassa ennestään olevia ja sinne

annettuja ravinteita. Tällöin ne eivät jää alttiiksi huuhtoutumiselle vesistöihin.

Ojituksen hyödyt ovat monivuotiset. Mitä pidempi vuokra-aika on, sitä suurempi on vuokralaisen ojituksesta saama hyöty. Tällöin vuokralaisella on luonnollisesti myös suurempi kiinnostus maksaa ojituksesta syntyviä kuluja.

Salaojitus

Lohkon salaojitus tai uudelleen ojitus on huomattava investointi (3000–4000 €/ha, Pulkka 2013), joka nostaa pellon kauppaa-arvoa 20–25 % (Peltola ym. 2005). Joskus riittää pellon märkään kohtaan tehty yksittäinen lisäoja. Myös salaojien huuhtelu voi tulla kyseeseen ojituksen toimivuuden parantamiseksi. Salaojien laskuaukot on syytä tarkistaa ja estää niitä ympäröivän maan aineksen sortuminen. Lisäksi pensaiden ja puiden juuristo voi tukkia putkia. Aina häiriö ei ole kuitenkaan suoraan salaojassa vaan maan tiivistymisessä, mikä estää veden nopean pääsyn salaojaan. Tällöin pitää pyrkiä tiivistymän rikkomiseen esimerkiksi viljelykasvivalinnoilla.



Maatalousuomien luonnonmukaisilla peruskunnostustoimenpiteillä kuten kuvan kaltaisilla loivennetuilla luiskilla, pienkosteikoilla ja tulvatasanteilla, saadaan esimerkiksi tulvahaittoja vähennettyä. Tämä hyödyttää myös pellonvuokraajaa. Kuva: Katariina Yli-Heikkilä

Huolehdi kalkituksesta.



Pidä ojitus kunnossa - myös salaajat.



Kalkitus vähentää maan happamuutta ja parantaa maan rakennetta.

pH:n ollessa noin 6,5 ovat ravinteet parhaiten kasvien käytettävissä



Maan rakennetta voi parantaa myös mm. kasvivalinnalla (syväjuuriset kasvit), välttämällä ajoa märällä pellolla sekä lisäämällä maahan orgaanista ainesta (esim. lantaa).

Hyvärakenteisessa maassa kasvit kasvavat hyvin ja ottavat ravinteita tehokkaasti.

Pellolla pitkään säilyvät lätköt kertovat huonosta maan rakenteesta ja vesitaloudesta.

Pellon ojituksesta ja kalkituksesta huolehtiminen on tärkeää maan kasvukunnon säilyttämiseksi ja parantamiseksi. Kuvat: Airi Kulmala

Piiriojat ja valtaojat

Peltolohkoilta kuivatusvedet johdetaan piiri- ja valtaojien kautta kohti vesistöjä. Ojiin kasvaa vähitellen erilaista matalaa kasvillisuutta ja niihin kerääntyy maa-ainesta, jolloin niitä on perattava tai uudelleen kaivettava. Ojiin kasvaa myös puita ja pensaita, joita on säännöllisesti poistettava veden kulun parantamiseksi.

Ojia voidaan kunnostaa myös ns. luonnonmukaisen peruskuidatuksen periaatteilla. Ojakunnostuksessa työtä säästyy, kun perataan vain virtausta todellisesti haittaavat kohdat. Perinteinen oja voidaan muuttaa myös monitasoiseksi loiventamalla luiskia, palauttamalla luonnollista mutkittelua ja rakentamalla tulvatasanteita ylivirtaamille. Monimuotoinen uoma vähentää omaeroosiota sekä tulvapainetta alapuolisissa vesistöissä. Luonnonmukaisesti kunnostetun ojan kunnossapitotarve vähenee ja se edistää vesiensuojelua.

Kalkitus

Säännöllinen, tarpeenmukainen kalkitus pitää pellon happamuuden kasvien kasvulle sopivana. Jos vuokrasopimus on lyhytaikainen, voidaan sopia esimerkiksi, että maanomistaja maksaa kalkin, mutta vuokralainen hoitaa käytännön toteutuksen. Jos vuokrasopimus on pitkäaikainen, voidaan sopia, että vuokralainen maksaa koko kalkituksen, koska hän pystyy hyötymään kalkituksesta täysimääräisesti. Tutkimuksissa on osoitettu, että ellei kalkituksesta erikseen sovita jää se helposti tekemättä.

Lanta

Lanta sisältää orgaanista ainesta, joka lisää maan multavuutta ja siten ylläpitää maan kasvukuntoa ja vesitaloutta. Lannan levityksessä tulee pyrkiä välttämään levitystä märkään maahan, jolloin maan tiivistymisriski on suuri. Vuokrasopimuksissa on toisinaan sovittu myös lannan levittämisen ajankohdasta esimerkiksi niin, että pyhinä ei levitetä. On myös hyvä selvittää kunnan ympäristönsuojelumääräykset lannan levityksestä ennen vuokrasopimuksen tekoa.

Suojavyöhykkeet, perinnebiotoopit ja muut erityisalueet

Vesistöjen varrelle voidaan perustaa monivuotisen nurmen peittämiä suojavyöhykkeitä. Niiden vesistöjen ravinnekuormitusta vähentävä vaikutus perustuu maa-ainestavalmien eli eroosion estämiseen. Lisäksi nurmimassaa korjaamalla poistetaan ravinteita alueelta. Jotta suojavyöhykkeistä saataisiin mahdollisimman suuri teho, niiden tulee olla useampivuotisia, sillä nurmen muokkaukseen liittyy lisääntynyt ravinnekuormitusriski.

Suojavyöhykeheinälle ei valitettavasti aina ole hyötykäyttöä. Tällöin suojavyöhykkeestä saattaa tulla rasite viljelijälle eikä edes viljelijän saama mahdollinen korvaus kata kaikkia kustannuksia. Mikäli vuokranantaja haluaa suojavyöhykkeitä alueelleen vesiensuojelun ja monimuotoisuustarkoituksissa, olisi vuokranantajan otettava kustannukset huomioon vuokran määrässä.

Perinnebiotoopit vaativat aina kohteen mukaan suunniteltua hoitoa, joka voi toisinaan olla kallistakin. Viljeli-



Pellon ulkopuolisia alueita kuten perinnebiotooppeja vuokrattaessa tulee sopimuksessa kiinnittää erityistä huomiota alueella tehtäviin toimenpiteisiin ja mahdolliseen ympäristötuen ehtoihin. Kuva: Airi Kulmala

jä voi saada hoitoon tietyn ehdoin tukea, mutta paljon kunnostusta vaativissa kohteissa tuki voi jäädä kustannuksia alhaisemmaksi. Myös kosteikkoalueet ja muut erilaiset luonnon monimuotoisuuskohteet ovat erityiskohteita, joissa vuokran suuruus pitää tarkkaan harkita alueella edellytettyjen toimenpiteiden mukaan.

Kun erityisalueille tehdään vuokrasopimusta, voi olla hyvä kysyä neuvojan apua, jotta kaikki oleelliset asiat huomioidaan. Esimerkiksi perinnebiotoopin tapauksessa voidaan kirjata sopimukseen, mitä aidoille tapahtuu laidunnuksen päätyttyä tai kuka saa polttopuut, jos aluetta raivataan.

Suojavyöhykkeiden, perinnebiotooppien ja kosteikkojen perustamisesta on ravinnekuormituksen vähentämisen lisäksi muitakin hyötyjä. Suojavyöhykkeet monipuolistavat maisemaa ja niiden avulla voi muotoilla lohkoja helpottamaan työkoneilla ajoa. Perinnebiotoopit ja kosteikat tuovat maisemaan vaihtelua sekä lisäävät maatalousluonnon monimuotoisuutta tarjoamalla elinympäristön monille lajeille.

5. ERÄITÄ MUITA VUOKRASOPIMUKSESSA HUOMIOITAVIA ASIOITA

Vuokrauksesta kannattaa sopia hyvissä ajoin esimerkiksi jo varsinaista viljelyä edeltävän syksyn aikana. Tällöin tuleva vuokralainen voi valmistautua viljelyyn ja tehdä suunnitelmat ja tarvittavat hankinnat ilman kiirettä.

Vuokrasopimuksessa voidaan sopia kirjallisesti oman harkinnan mukaan esimerkiksi seuraavista asioista.

Tiehoitomaksut, teiden ja siltojen kunnossapito

Lohkot eivät aina sijaitse suoraan yleisten teiden varilla, vaan joudutaan käyttämään yksityisiä teitä. Jos kyseessä on tiekunta, osakkaat joutuvat yleensä maksamaan tiehoitomaksua. Mikäli vuokralaisen halutaan osallistuvan maksuihin osana vuokraa, on tästä syytä sopia vuokrasopimuksessa.

Tiet ja sillat vaativat säännöllistä hoitoa. Joskus tien käyttöä joudutaan rajoittamaan esimerkiksi kelirikkoaikaan. Rajoituksista ja tien hoitoa koskevista kysymyksistä voidaan tehdä kirjaus sopimukseen. Rajoituksia

kirjattaessa on kuitenkin pidettävä mielessä, ettei tarpeettomasti estetä normaaliin viljelyyn liittyvää liikennettä.

Rakennusten käyttö

Toisinaan peltomaan vuokrauksen yhteydessä voidaan vuokrata esim. varistorakennus tai kuivuri. Vuokrasopimukseen on syytä kirjata kaikki rakennuksen käyttöön ja kustannuksiin liittyvät asiat kuten esimerkiksi korjaukset, vahinkotapaukset, sähkön ja veden käyttö sekä vakuutukset. Maanvuokralaissa on sääntöjä, jotka koskevat rakennetun viljelmän vuokrausta.

Kastelumahdollisuus

Erityisesti puutarhakasveja ja perunaa viljelevillä voi olla kiinnostusta kasteluveden käyttöön hallantorjunnassa tai varsinaisessa kastelussa. Mikäli peltolohkolla on mahdollisuus veden käyttöön, on tähän liittyvistä kysymyksistä syytä sopia etukäteen. Vedenottoon toi-



Puutarhakasvien viljelyssä kastelumahdollisuus on usein eduksi. Kuva: Airi Kulmala

sen vesialueelta on aina saatava vesialueen omistajan suostumus. Kun vettä käytetään, on selvitettävä ympäristölupaviranomaiselta, tarvitaanko siihen vedenotto-lupa. Vesilain (587/2011) mukaan lupa tarvitaan, jos katsotaan, että vedenotto aiheuttaa yleisen tai yksityisen edun loukkausta. Lupaehtojen noudattaminen kuuluu täydentäviin ehtoihin, jos lupa tarvitaan (Mavi 2010). Jos ottaminen ei edellytä lupaa, mutta otettava määrä on yli 100 m³/vrk, on vedenottajan tehtävä ilmoitus ELY-keskukselle.

Pellon käyttö

Vuokrasopimuksessa on mahdollista sopia, että peltoa käytetään esimerkiksi vain viljanviljelyyn.

Kun pelto vuokrataan, on se usein sängellä, jollakin tavalla muokattua tai nurmipeitteinen. Vuokrasopimuksessa voidaan sopia, jääkö pelto samaan tilaan vuokrauksen päättyessä tai muusta menettelystä.

Puhdistamoliete ja puhdistamolietepohjaiset orgaaniset lannoitevalmisteet

Ravinteiden kierrätys yhteiskunnassa on suositeltavaa. Puhdistamolietteen käytöstä vuokrapelloilla on kuitenkin hyvä sopia erikseen, sillä sen käytöstä seuraa rajoituksia seuraavien kasvien viljelyyn. Pellolla, johon on levitetty käsiteltyä puhdistamolietettä, saa viljellä perunaa, juureksia, vihanneksia tai juuri- ja yrttimausteita aikaisintaan viiden vuoden kuluttua viimeisestä lietelevityksestä, jos lietetyypille ei ole annettu lyhyempää varoaikaa. Luonnonmukaisessa tuotannossa puhdistamolietteen käyttö ei ole sallittua.

Puhdistamolietteen käyttö on sallittua pellolla, jonka raskasmetallipitoisuudet eivät ylitä tiettyjä raja-arvoja. Tarve näytteenottoon pitoisuuksien selvittämiseksi harmitaan tapauskohtaisesti. Myös puhdistamolietteen käytöstä aiheutuvalle vuotuiselle raskasmetallikertymälle on raja-arvot. Lisäksi viljelymaan pH:n pitää olla puhdistamolietettä käytettäessä yli 5,8 ja kalkkistabiloidun lietteen käytössä yli 5,5. Viime aikoina keskustelussa on lisäksi nostettu esiin lietteen mahdolliset orgaaniset haitta-aineet. Haitta-aineiden käyttäytymistä ympäristössä ja kulkeutumista ravintoketjussa ei vielä tarkasti

tunneta eikä myöskään niiden yhteisvaikutuksia (Puhdistamolietteen käyttö maataloudessa 2013).

Tukikelpoisuus ja tukioikeudet vuokrauksessa

Pelloille on määritelty erilaisia ominaisuuksia osana maatalouden tukijärjestelmiä. Suurimmalla osalla lohkoista on ympäristö- ja LFA-tukikelpoisuus. Mikäli lohko on vuokraushetkellä tukikelpoinen ja halutaan varmistaa tukikelpoisuuden säilymisen, kannattaa tästä tehdä kirjaus vuokrasopimukseen.

Suurimmalle osalle lohkoista on määritelty tukioikeudet, jotka liittyvät ns. tilatukeen. Tukioikeuksien arvo vaihtelee maatalouden tukialueittain. Lisäksi tilalla tukioikeuksien määräytymishetkellä harjoitettu maataloustuotanto on voinut nostaa tukioikeuksien arvoa. Tukioikeuksien arvo ei ole kuitenkaan pysyvä vaan siinä tapahtuu muutoksia osana maatalouden tukijärjestelmään sovitteja muutoksia.

Tällä hetkellä tukioikeuksia voi myydä erillään pellostasta, mutta vuokraaminen tapahtuu aina yhdessä peltomaan vuokrauksen yhteydessä. Tukioikeuksien siirtymisestä vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on hyvä sopia vuokrauksen yhteydessä. Siirtymisen vahvistaa maataloushallinto, jolle siirrosta on ilmoitettava sitä varten olevalla lomakkeella (http://www.suomi.fi/suomifi/suomi/asioi_verkossa/).

Tukioikeuksista sekä muista lohkoon liittyvistä tukikysymyksistä saa lisätietoa alueen maaseututoimistoista sekä mm. maatalousneuvonnalta. MTK tarjoaa jäsenilleen valmiita vuokrasopimus pohjia, joissa nämä tukikysymykset on huomioitu (<http://www.mtk.fi/rep-pu>). Myös ProAgrian internet-sivuilta löytyy vuokrasopimus pohja (www.proagria.fi).

Vuonna 2015 maatalouden tukijärjestelmiin tulee huomattavia muutoksia, joiden yksityiskohtia ei vielä tätä kirjoitettaessa syksyllä 2013 tiedetä. Lisäksi säädöksissä tapahtuu usein myös vuosittain pieniä muutoksia. Jokaisen on syytä tarkistaa aina erikseen vuokraushetkellä voimassa olevat tukiin liittyvät säädökset ja ottaa ne huomioon vuokrauksessa.

6. MAAN VUOKRAUS TALOUDELLISESTA NÄKÖKULMASTA

Pellonvuokramarkkinoilla laatu ei selitä hintaa

Asuntovuokramarkkinoilla asunnon kunto vaikuttaa sijaintitekijöiden ohella olennaisesti vuokrahintaan, mutta pellonvuokramarkkinoilla sijainnin vaikutus vuokrahintaan korostuu ja pellon kunnan vaikutus on vähäisempi. Tätä on pidetty ongelmallisena ympäristövaikutusten vähentämisen näkökulmasta, sillä vuokralaisella tai pellonomistajalla ei ole kannusteita pellon kasvukunnon parantamiseen. Maatalouspolitiikan suunnittelussa tästä on huolestuttu, ja pellonvuokramarkkinoiden toimintaa on haluttu selvittää. Tietoruutuun 1 on koottu tuloksia tutkimusasetelmasta, jossa pellon kunnostusvelvoite asetettaisiin maanomistajalle (Pouta ym. 2012).

Tulosten perusteella peltomarkkinat reagoivat voimakkaasti pellonomistajiin kohdistuvaan pellon kunnostusvelvoitteeseen. Jos pellon hyvä kasvukunto ei näy

pellon vuokrahinnassa, ei peltonsa pois vuokraavalla pellonomistajalla ole myöskään kannusteita kasvukunnon kehittämiseen. Alueellisesta markkinatilanteesta riippuen pellonomistajat joko metsittäisivät tai myisivät peltojaan vuokraamisen sijasta.

Mistä vuokrasopimuksissa on yleensä sovittu?

Vuokrasopimusten sisällöstä on vähän tutkimustietoa. On kuitenkin havaittu, että vuokrasopimuksissa on perinteisesti mainittu hyvin vähän mitään perusparannuksiin liittyvää. Hinta on keskeisin asia, josta sovitaan maanvuokrasopimuksissa. Vuonna 2003 toteutetussa tutkimuksessa (taulukko 2, Myyrä 2004) tarkasteltiin 2 475 lohkon tietoja ja havaittiin, että viljavuusanalyysin tekeminen on sisällytetty vuokrahintaan noin 15 %:ssa sopimuksista ja perusparannukset olivat osana vuokra-



TIETORUUTU 1: PELLON KUNNOSTUSVELVOITTEEN VAIKUTUS VUOKRAMARKKINOIHIN (POUTA YM. 2012)

Vuosina 2006–2010 toteutetussa Pellonomistaja-tutkimuksessa tarkasteltiin 2 684 pellonomistajan mielipiteisiin perustuen mahdollisten peruskunnostusvelvoitteiden vaikutusta tuleviin vuokrausaikomuksiin. Tavoitteena oli toisaalta arvioida pellonvuokramarkkinoiden muutoksia ja toisaalta luoda kuva pellonvuokraajista. Keskeisenä tavoitteena oli selvittää pellonomistajiin kohdistuvan pellon kunnostusvelvoitteen vaikutusta pellon käyttöön ja erityisesti pellon poisvuokraamiseen. Lainsäätäjän näkökulmasta olisi liian yksinkertaista olettaa, että pellonomistajaan kohdistuva maan kunnostusvelvoite ei vaikuttaisi mitenkään pellon poisvuokrausaikomuksiin.

Koska kunnostusvelvoite olisi uusi politiikkakeino, jonka vaikutuksia ei voida päätellä tilastojen avulla, tehtiin kysely suomalaisille pellonomistajille. Postikyselyssä pellonomistajille luotiin skenaarioita kunnostusvelvoitteesta ja sen kustannusvaikutuksista. Skenaariossa kunnostusvelvoitteen kerrottiin kohdistuvan sekä itse viljeltyyn että poisvuokrattuun peltoon. Kunnostusvelvoitteen kustannusvaikutukseksi arvioitiin 60–150 €/ha. Omistajat kertoivat aikomuksensa pellonvuokraukseen olettaen kunnostusvelvoitteen toteutuvan.

Tutkimuksessa tuli ilmi, että pellonomistajat pitävät pellon poisvuokraamista ylipäättään hyvänä pellonkäyttövaihtoehtona. Ellei vuokralainsäädäntöön tule olennaisia muutoksia, nykyisen 56 %:n sijaan 62 % pellonomistajista aikoi vuokrata peltonsa pois tulevaisuudessa. Mahdollinen maanomistajaan kohdistuva kunnostusvelvoite pienentäisi poisvuokrausaikomuksia olennaisesti.

Kunnostusvelvoitteen myötä Itä- ja Pohjois-Suomessa pelto metsitettäisiin vuokrauksen sijasta. Käytännössä tämä hidastaisi maatalouden rakennekehitystä ja lisäisi laajentavien karjatilojen painetta metsän raivaamiseen. Pellon kunnostusvelvoitteen ympäristövaikutukset saattaisivat olla lisääntyneen metsänraivauksen myötä tavoitteisiin verrattuna vastakkaiset. Etelä- ja Länsi-Suomessa omistajiin kohdistuvan kunnostusvelvoitepolitiikan vaikutus saattaisi olla kuitenkin toinen. Kunnostusvelvoite aktivoisi peltokauppaa, sillä osa pellonomistajista olisi valmis luopumaan omistuksestaan voimakkaan peruskunnostusvaateen edessä. Tutkimustulokset osoittavat, että pellonomistajien päätöksenteko on keskeisessä asemassa maatalouspolitiikan vaihtoehtoja verrattaessa.

Taulukko 2. Vuokrasopimusten sisältö vuonna 2003 (Myyrä 2004).

Rahan lisäksi vuokran maksuun kuuluu		Vuokrahinta on sidottu	
	Prosenttia havainnoista		Prosenttia havainnoista
Viljavuusanalyysi	14,57	Johonkin indeksiin	3,22
Viljavuusanalyysi ja muu palvelu	0,41	Satotasoon	0,65
muu palvelu	2,49	Ei sidottu	31,42
Perusparannus	3,22	Ei vastausta	62,18
Perusparannus ja viljavuusanalyysi	3,47	Tukiin	0,45
Perusparannus ja muu palvelu	0,04	Viljelijän tekemiin perusparannuksiin	1,18
Ei rahan lisäksi muuta	0,41	Erittelemätön	0,9
Ei vastausta	74,99	Havainto puuttuu	21 lohkolta
Erittelemätön	0,41		
Havainto puuttuu	18 lohkolta		

Vuokrasopimuksessa on sovittu ojituksesta		Vuokrasopimuksessa on sovittu kalkituksesta	
	Prosenttia havainnoista		Prosenttia havainnoista
Maanomistaja tekee ja maksaa	2,16	Maanomistaja tekee ja maksaa	0,98
Vuokramies tekee ja maksaa	18,09	Vuokramies tekee ja maksaa	21,63
Työ ja kustannukset jaetaan	2	Työ ja kustannukset jaetaan	0,08
Ei sovittu	8,35	Ei sovittu	8,95
Ei vastausta	65,25	Ei vastausta	64,38
Erittelemätön	4,15	Erittelemätön	3,99
Havainto puuttuu	20 lohkolta	Havainto puuttuu	16 lohkolta

Vuokrasopimuksessa on sovittu muista perusparannuksista	
	Prosenttia havainnoista
Maanomistaja tekee ja maksaa	1,67
Vuokramies tekee ja maksaa	15,38
Työ ja kustannukset jaetaan	1,59
Ei sovittu	8,55
Ei vastausta	69,11
Erittelemätön	3,7
Havainto puuttuu	18 lohkolta

Lähde: Myyrä, Sami. 2004. Pellon vuokrahinnat Suomessa vuosina 2003–2004. MTT:n selvityksiä 75. 23 s., 1 liite.

Tutkimus perustuu 2 475 vuokralohkon tarkasteluun.



hintaa vain noin 7 %:ssa sopimuksista. Vuokrahinta oli sidottu vuokralaisen tekemiin perusparannuksiin vain yhdessä sopimuksessa sadasta.

Pellonvuokrasopimuksissa olisikin paljon kehittämisen varaa nimenomaan perusparannusten suhteen. Parannustoimista ojitus oli ehkä koettu kaikkein konkreettisimmaksi asiaksi. Joka neljännessä tai joka viidennessä sopimuksessa asiasta oli sovittu vuokralaisen ja maanomistajan kesken. Näissä tapauksissa perusparannus ei ollut osana vuokrahintaa, vaan kyse oli perusparannusten kustannusten jakamiseen liittyvästä sopimisesta.

Ojituksen hyödyt ovat monivuotiset ja siksi pitkä vuokrasopimus lisää vuokraajan kiinnostusta osallistua ojituskustannuksiin. Salaojituksen hoidosta ja kustannusten jakamisesta voidaan mainita vuokrasopimuksessa. Kuva: Airi Kulmala

Taulukko 3. Pellon vuokrahintojen kehitys keskiarvotasolla ProAgria maaseutukeskuksittain vuosina 2005–2011 (MTT Taloustohtori).

PELLONVUOKRA, EUR/ha (keskiarvo)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Uusimaa	197	230	211	220	220	210	220
Nylands Svenska lantbrukssällskapet	170	182	162	189	210	190	200
Farma (Varsinais-Suomi)	240	256	301	283	330	330	350
Satakunta	272	281	281	296	240	240	240
Pirkanmaa	166	152	140	178	190	160	180
Häme	172	176	195	245	230	230	240
Kymenlaakso	195	212	224	233	240	220	250
Etelä-Karjala	128	122	130	117	130	140	120
Etelä-Savo	127	115	118	115	120	120	130
Pohjois-Savo	130	146	197	205	160	150	180
Pohjois-Karjala	122	142	114	116	120	130	130
Keski-Suomi	95	95	105	105	100	120	120
Etelä-Pohjanmaa	199	201	226	246	230	240	250
Österbottens Svenska lantbrukssällskapet	198	201	220	215	220	220	240
Keski-Pohjanmaa	152	171	178	187	200	230	260
Oulu	112	117	127	136	110	110	120
Kainuu	73	63	69	64	60	60	70
Lappi	46	52	52	55	50	50	50
Koko maa	168	175	186	195	190	190	210

Vuokrahinnat alueittain

Vaikka viljelysmaa on yksi keskeisimmistä tuotannon-tekijöistä, pellon vuokrahinnoista ei koota virallista tilastoa kuten monesta muusta tuotannontekijästä. Ajantasaisinta tietoa vuokrahinnoista löytyy MTT:n Taloustohtori palvelusta (<http://www.mtt.fi/taloustohtori>). Taulukossa 3 on kuvattu keskimääräisten vuokrahintojen kehitystä vuosina 2005–2011. Kilpailutetuissa tilanteissa vuokrahinnat ovat yleensä korkeampia kuin tuttavien kesken tehdyissä sopimuksissa.

Vuokrahintojen suhde pellon kauppahintoihin

Suomessa vallalla oleva tapa vertailla alueiden välisiä vuokrahintoja euroina voi antaa väärän kuvan. Esimerkiksi ProAgria Farman alueella maksetut pellonvuokrat 350 €/ha vaikuttavat korkeilta verrattaessa niitä Keski-Suomessa maksettuihin hintoihin 120 €/ha. Harha voidaan poistaa suhteuttamalla maksetut vuokrahinnat pellon kauppahintoihin (taulukko 4). Näin tarkasteltuna ProAgria Farman alueella maksetut vuokrat suhteessa (%) pellon markkinahintaan (3,2 %) ovat pienempiä kuin Keski-Suomessa (4,0 %). Koko maata tarkasteltaessa kauppahinnat ovat nousseet vuokrahintoja nopeammin.

Taulukko 4. Maksetut pellonvuokrat % pellon markkinahinnoista eräiden ProAgria maaseutukeskusten alueella. (MTT Taloustohtori, MML Kiinteistöjen kauppahintatilasto)

Vuokra % pellon kauppahinnoista							
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Uusimaa	3,3	3,6	2,7	2,3	2,2	2,7	2,5
Farma (Varsinais-Suomi)	3,1	3,2	3,4	2,8	3,4	3,0	3,2
Satakunta	4,2	3,6	3,7	3,3	2,7	2,7	2,5
Pirkanmaa	2,9	3,0	2,8	2,0	3,1	2,3	2,1
Etelä-Savo	3,4	3,8	3,4	3,3	2,7	2,8	2,9
Keski-Suomi	3,8	2,4	2,4	2,7	3,1	3,6	4,0
Etelä-Pohjanmaa	3,3	3,1	3,3	2,9	2,9	2,6	2,7
Keski-Pohjanmaa	3,8	4,1	3,7	3,8	2,7	3,1	3,6
Koko maa	3,1	2,9	3,0	2,8	2,8	2,4	2,8

Vuokrahintoihin vaikuttavat tekijät

Maasta maksettava vuokra on aina vuokranantajan ja vuokralaisen välinen sopimus. Hehtaarikohtaisen vuokran suuruudessa on paljon vaihtelua. Hintaan vaikuttaa yleisesti kysynnän ja tarjonnan suhde, mutta myös monet muut tekijät.

• Vuokrasopimuksen pituus

Tutkimusaineiston (Myyrä 2004) perusteella näyttää siltä, että pitemmissä vuokrasopimuksissa vuokrahinnat ovat alempia kuin lyhyissä sopimuksissa. Ero saattaa johtua siitä, että pitkiäkin vuokrasopimuksia on tehty kiinteähintaisina. Vuosittainen kilpailutus voi nostaa saatavaa vuokratuloa, mutta tällöin maan kunnosta huolehtiminen jää yleensä taka-alalle. Yksi mahdollisuus varmistaa vuokratuloa voi olla pidempiaikaiset sopimukset, joissa vuokra sidotaan esimerkiksi johonkin maatalousindeksiin.

• Lohkokoko

Vuokrapeltojen lohkokoon kasvu vaikuttaa tutkimusaineiston mukaan (Myyrä 2004) vuokrahintoihin niitä ko-

rottavasti. Esimerkiksi 1–2 hehtaarin lohkoilla keskimääräinen vuokra oli noin 30 €/ha pienempi kuin 3–4 hehtaarin lohkoilla. Vuokralohkojen etäisyyden ja vuokrahinnan välillä ei havaittu yhteyttä. Aikaisemmissa tutkimuksissa on havaittu, että suuremmat tilat maksavat korkeampia pellonvuokria kuin pienet tilat. Myös Myyrän aineisto vahvisti tämän havainnon.

• Kunnan maatalousvaltaisuus

Kunnan maatalousvaltaisuus näyttää olevan hyvä selittäjä vuokrahinnoille, sillä noin 30 % vuokrahintojen vaihtelusta voidaan selittää sillä. Kotieläinvaltaisilla alueilla vuokrahinnat ovat selvästi korkeampia.

• Lohkon tukikelpoisuus ja tukioikeus

Jos vuokrapeltoon ei liity tilatukioikeutta tai se ei ole LFA- tai ympäristötukikelpoinen, laskee sen arvo vuokramarkkinoilla olennaisesti, sillä viljely ei tällaisilla lohkoilla välttämättä ole kannattavaa (ks. tietoruutu 2).

• Lohkon käyttötarkoitus

Lohkon käyttö vaikuttaa myös viljelijän vuokranmaksukykyyn. Jos lohkon sijainti ja kasvukunto on sellainen, että sillä voidaan viljellä erikoiskasveja, voi se vaikuttaa lohkolta saatavaan vuokraan sitä nostavasti. Toisaalta, jos vuokraajalla on tarvetta löytää yksinomaan lannalle levitysalaa, voi lohko, jonka fosforipitoisuus on mahdollisimman alhainen olla kiinnostava, koska se mahdollistaa runsaamman lannan käytön. Kotieläintuotannon keskittymisalueilla saattaa olla pulaa lannan levitysaluista, ja tällöin vuokran suuruus saattaa lähteä nousemaan riippumatta pellon kasvukunnosta.

• Erikoisehdot

Jos vuokrasopimukseen kirjataan paljon erikoisehtoja, jotka aiheuttavat kustannuksia vuokralaiselle, tulisi löytää sopiva kompromissi siitä, miten kumpikin osapuoli osallistuu kustannuksiin. Vuokranantaja voi tulla vastaan esimerkiksi vuokrahinnassa.

• Lohkon sijainti

Lohkon sijainti (mm. vesistön läheisyys, pohjavesialue) voi tuoda rajoituksia viljelyyn. Myös kunnallisissa ympäristönsuojelumääräyksissä saattaa olla rajoitteita esimerkiksi lannan tai puhdistamolietteiden käytölle. Nämä olisi myös hyvä huomioida vuokran suuruutta mietittäessä. Vesistön läheisyyden on todettu nostavan pellon kauppahintoja (Peltola ym. 2005), joten pitkien vuokrasopimusten yhteydessä vesistön vaikutus voi olla myös positiivinen.

*Lannanlevityksen ajankohdasta voidaan kirjata vuokrasopimukseen. Lisäksi on otettava huomioon lainsäädäntö ja kunnan ympäristönsuojelumääräykset.
Kuva: Aino Launto-Tiuttu*





Pellon vuokrahinta ja kauppahinta liittyvät suoraan toisiinsa. Jos ostaa peltoa ja vuokraa sen pois, pellostä ei kannata maksaa yhtään enempää kuin eri vuosina kertyvien vuokratuottojen nykyarvo on. Peltoa tuotannossa tarvitsevalla viljelijällä on kaksi vaihtoehtoa: osto ja vuokraus. Alla olevat esimerkit antavat apuvälineitä myös tähän valintaan. Tarkastelussa voidaan käyttää joko jaksollisten tuottojen nykyarvo- tai tasalyhennyskaavoja, riippuen siitä, onko tiedossa pellon vuokra- vai kauppahinta. Tarvittavat kaavat löytyvät myös esimerkiksi kaikista Excel-taulukkolaskentaohjelmista.

Kaksi esimerkkiä vuokratuoton pääomittamisesta:

- Esimerkki 1, vuokratulo 1 €/ha

- Esimerkki 2, vuokratulo 210 €/ha (keskimääräinen pellon vuokrahinta Suomessa vuonna 2011, taulukko 3). Vuokrapeltoa viljelevä viljelijä joutuu puolestaan pohtimaan vuokrahintaa suhteessa tuotannossa saatavaan tuottoon. Tämä esimerkki antaa apua pohdintaan pellon vuokraamisen ja ostamisen välillä.

- laskentakorko 1 %

- tuottoa kertyy 30 vuotta

- jaksollisten tuottojen nykyarvokerroin saadaan kaavasta $\frac{1-(1+i)^{-n}}{i}$, missä i =korkokanta prosenttimuodossa (0,01) ja n =korkojaksojen lukumäärä (30). Näillä lähtötiedoilla pellon puhdas tuotto voidaan pääomittaa kertoimella 25,81

- Esimerkki 1: $\frac{1-(1+0,01)^{-30}}{0,01} * 1 \text{ €} = 25,81 \text{ €}$

- Esimerkki 2: $\frac{1-(1+0,01)^{-30}}{0,01} * 210 \text{ €} = 5\,420 \text{ €}$

Edellä kuvattu esimerkki antaa täsmällisen laskusäännön tuottojen, kuten esimerkiksi vuokratuottojen pääomittamiseen. Tapausten välinen vaihtelu saadaan hyvin esiin vaihtamalla laskentakorkoa sekä tuottoa kerryttävää laskenta-aikaa. Kääntäen voidaan laskea myös se, kuinka paljon vuotuista vuokratuottoa tai tuottoa tuotannossa tulee saada pääoman kuolettamiseen tietystä ajasta.

Esimerkkilaskelma:

- vuokratuottoa tai tuottoa viljelyssä saadaan 30 vuotta

- laskentakorko on 1 %

- Esimerkki 1, peltoon sitoutunut pääoma 1 € / ha

- Esimerkki 2, peltoon sitoutunut pääoma 5 420 € / ha

- vuotuisen vuokratuoton tarve saadaan kaavasta $(1+i)^n \frac{1-(1+i)}{1-(1+i)^n}$ missä i =korkokanta prosenttimuodossa (0,01) ja n =korkojaksojen lukumäärä (30). Näillä lähtötiedoilla jokaisesta pääoma euroa kohti vuokratuottoa täytyy saada 0,03875 € vuodessa

- Esimerkki 1 $(1+0,01)^{30} \frac{1-(1+0,01)}{1-(1+0,01)^{30}} * 1 \text{ €} = 0,03875 \text{ €}$

- Esimerkki 2 $(1+0,01)^{30} \frac{1-(1+0,01)}{1-(1+0,01)^{30}} * 5\,420 \text{ €} = 210 \text{ €}$

Esimerkki 2 kehottaa pellon vuokraamista tai ostamista harkitsevaa viljelijää vuokraamaan, jos vuokrahinta on alle 210 €/ha ja pellon markkinahinta on samaan aikaan yli 5 420 €/ha. Pellon ostaminen on puolestaan kannattavaa, jos pellon markkinahinta on alle 5 420 € ja vuokrahinta yli 210 €/ha. Nämä säännöt pätevät vain esimerkkilaskelmassa käytetyllä korkokannalla 1 % ja laskenta-ajalla 30 vuotta.

LÄHTEET

Maanvuokralaki 29.4.1966/258.

Mavi 2010. Viljelytapa ja ympäristöehdot. Mavi, Helsinki. Maaseutuviraston julkaisusarja: Hakuoppaita ja ohjeita. 35 s. http://www.mavi.fi/attachments/mavi/julkaisut/5ndBeR1Sg/taydentavat_ehdot_viljelytapa_ja_ymparistoehdot.pdf (16.10.2013)

Myyrä, S. 2004. Pellon vuokrahinnat Suomessa vuosina 2003–2004. MTT Taloustutkimus, Helsinki. MTT:n selvityksiä 75. 23 s. + liite. <http://www.mtt.fi/mtts/pdf/mtts75.pdf> (16.10.2013)

Peltola, R., Mattila, P. & Kasteenpohja, E. 2005. Pellon arvo. Maanmittauslaitos, Kehittämiskeskus, Helsinki. Maanmittauslaitoksen julkaisuja 102. 43 s. + liitteet. http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/Nro_102_pellon_arvo.pdf (25.10.2013)

Pouta, E., Myyrä, S., & Pietola, K. 2012. Landowner response to policies regulating land improvements in Finland: lease or search for other options? *Land Use Policy* 29 2: 367–376. <http://jukuri.mtt.fi/handle/10024/479097> (25.10.2013)

Puhdistamolietteen käyttö maataloudessa 2013. Vesilaitosyhdistys, Helsinki. https://portal.mtt.fi/portal/pls/portal/!DEV_PORTAL.wwwpob_page.show?_docname=3742615.PDF (25.10.2013)

Pulkka, J. 2013. Suullinen tieto 23.10.2013.

Vesilaki 27.5.2011/587.

KUVAILULEHTI

Julkaisija:	TEHO Plus -hanke			
Julkaisu-aika:	Marraskuu 2013			
Tekijä:	Susanna Kaasinen, Airi Kulmala ja Sami Myyrä			
Julkaisun nimi:	Huolehdi pellostasi – vinkkejä vuokranantajalle ja vuokralaiselle			
Julkaisusarjan nimi ja numero:	TEHO Plus -hankkeen julkaisu 4/2013			
Tiivistelmä:	<p>Vuokramaiden osuus Suomen viljelypinta-alasta on noin kolmannes. Lyhyet sopimukset vaikeuttavat tuotannon suunnittelua eivätkä kannusta vuokralaista panostamaan pellon kasvukuntoon, vaikka se olisi tärkeää sekä ympäristön että tilan talouden kannalta.</p> <p>Myös vuokranantaja voi halutessaan vuokrasopimuksessa määriteltävin ehdoin vaikuttaa siihen, miten ympäristöasiat huomioidaan vuokrapellolla. Merkittävät lisäehdot tulisi kuitenkin ottaa huomioon vuokran suuruudesta päätettäessä.</p> <p>Julkaisu on tuotettu osana TEHO Plus - Maatalouden vesiensuojelun tehostaminen -hanketta. Oppaan toivotaan lisäävään erityisesti vuokranantajien kiinnostusta maatalouden vesiensuojeluun.</p>			
Asiasanat:	maanparannus, maanvuokralaki, maanvuokraus, maatalous, vesiensuojelu, ympäristönsuojelu			
Rahoittaja/toimeksiantaja:	TEHO Plus -hanke			
	ISBN 978-952-257-906-5 (painettu)	ISBN 978-952-257-907-2 (PDF)	ISSN 1798-1115 (painettu)	ISSN 1798-1123 (verkkojulkaisu)
	Sivuja 24	Kieli: suomi, ruotsi	Luottamuksellisuus: julkinen	
Julkaisun myynti/jakaja:	<p>Julkaisun myynti/jakaja: TEHO Plus -hanke/Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue puh. 0295 022 500</p> <p>Julkaisu on saatavana myös Internetistä: www.ymparisto.fi/tehoplus > Julkaisusarja / www.doria.fi</p>			
Julkaisun kustantaja:	TEHO Plus -hanke			
Painopaikka ja -aika:	Kopijyvä Oy, Jyväskylä 2013			

PRESENTATIONSBLAD

Utgivare:	TEHO Plus -projektet			
Publiceringsdatum:	November 2013			
Författare:	Susanna Kaasinen, Airi Kulmala och Sami Myyrä			
Publikationens titel:	Ta vara på din åker – tips för arrendegivaren och arrendatorn			
Publikationsseriens namn och nummer:	TEHO Plus -projektets publikation 4/2013			
Sammandrag:	<p>Andelen arrendjord av Finlands odlade areal är nästan en tredjedel. Korta avtal försvårar planeringen av produktionen och sporrar inte arrendatorn till att satsa på åkerns markkvalitet trots att det skulle vara viktigt både för miljön och gårdens ekonomi.</p> <p>Även arrendegivaren kan, om han eller hon så vill, med villkor som definieras i arrendeavtalet påverka hur miljöfrågorna beaktas på arrendeåkrarna. Viktiga tilläggsvillkor ska dock beaktas då arrendebeloppet fastställs.</p> <p>Publikationen har producerats som en del av projektet TEHO Plus - Effektivisering av vattenskyddet inom jordbruket. Förhoppningen är att guiden ökar i synnerhet arrendegivarnas intresse i jordbrukets vattenskydd.</p>			
Nyckelord:	jordförbättring, jordlegolag, arrendering, jordbruk, vattenskydd, miljöskydd			
Finansiär/uppdragsgivare:	TEHO Plus -projektet			
	ISBN 978-952-257-906-5 (tryckt)	ISBN 978-952-257-907-2 (PDF)	ISSN 1798-1115 (tryckt)	ISSN 1798-1123 (webbpublikation)
	Sidantal 24	Språk: finska, svenska	Offentlighet: Offentlig	
Försäljning/distribution av publikationen:	<p>Försäljning/distribution av publikationen TEHO PLUS -projektet/Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland, ansvarsområdet för miljö och naturresurser, tfn 0295 022 500</p> <p>Publikationen finns också på webben: www.ymparisto.fi/tehoplus (på finska) > Publikationsserie / www.doria.fi</p>			
Förläggare:	TEHO Plus -projektet			
Tryckeri/tryckort och år:	Kopijyvä Oy, Jyväskylä 2013			

Oppaaseen on koottu tietoa maanvuokrauksesta yleisesti sekä siitä, miten vuokranantaja ja vuokralainen voivat yhdessä sopimalla edistää maan kasvukunnon paranemista. Vuokramaiden osuus viljelyalasta on noin kolmannes, joten myös niihin panostaminen on tärkeää sekä tilan talouden että ympäristön kannalta.

ISBN 978-952-257-906-5 (painettu)

ISBN 978-952-257-907-2 (PDF)

ISSN 1798-1115 (painettu)

ISSN 1798-1123 (verkkajulkaisu)