

Usein kysyttyjä kysymyksiä maanvuokrista/ julkaistu myös Kumpostissa

1. Milloin viimeistään pitää tehdä ilmoitukset ja muutosvaatimukset koskien maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa? Mihin korjausvaatimus lähetetään? Miten korjausvaatimukseni käsitellään? Pitääkö korjausvaatimuksen yhteydessä itse merkitä kirjeessä lähetettyihin piirroksiin esim. ne tilat, joissa tilan korkeus on alle 1,6 m.?

Maanvuokran perusteena olevat kerrosalat määritetään virallisista rakennuslupapiirustuksista. Maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa koskevan laskelman on laatinut kaupungin ulkopuolinen asiantuntijataho, ja laskelmat on ne laatineen tahon toimesta tarkistettu. Myös vuokrauspäätöksen valmistelija tarkistaa maanvuokran perusteena olevan kerrosalalaskelman yksittäisen sopimuksen uusimista koskevan valmistelun yhteydessä.

Kaupungin vuosien 2017 ja 2018 vaihteessa lähettämän kirjeen ”tietoa maanvuokrasopimuksenne uusimisesta” mukaan, jos selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta ei vastaa todellista tilannetta, ilmoitus tästä tulisi tehdä vuoden loppuun 2018 mennessä. Ilmoitukset tulisi tehdä kuitenkin viimeistään, kun vuokrauspäätöksen valmistelija ottaa vuokralaiseen yhteyttä vuokrauksesta, mielipiteestä ja sopimusehdoista keskustelemiseksi. Suosittelemme, että ensisijaisesti ilmoitus tehtäisiin vuoden 2018 loppuun mennessä, koska uusittavien sopimusten määrä on suuri.

Ilmoitukset voi lähettää sähköpostitse osoitteeseen [tontti\(at\)hel.fi](mailto:tontti(at)hel.fi) tai postitse osoitteeseen kaupunkiympäristön toimiala, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, PL 58213, 00099 Helsingin kaupunki (kuoreen/viestikenttään merkintä vuosina 2020-2021 päättyvien maanvuokrasopimusten uusiminen)

Korjauspyyntö toimitetaan maanvuokran perusteena olevat kerrosalat laskeneen ulkopuolisen asiantuntijatahon tarkastettavaksi.

Maanvuokran perusteena olevat kerrosalat määritetään virallisten rakennuslupapiirustusten mukaan. Mikäli virallisista rakennuspiirustuksista ei ilmene esim. alle 1,6 m tilaa, tällöin korjauksia maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan ei voida tehdä. Myöskään esimerkiksi vuokralaisten omatoimisesti suorittamia mittauksia ei voida hyväksyä maanvuokran määrittämisen perustaksi.

Halutessaan vuokralainen voi ilmoituksensa selventämiseksi valitsemallaan tavalla merkitä piirustuksiin/selvitykseensä rakennuksesta kohdan, jota ilmoitus koskee.

2. Kaupungilla olevat talomme piirustukset ovat vaillinaiset, sillä ajantasaiset piirustukset ovat vain niistä kerroksista, joihin on tehty rakennuslupahakemus nykyisten tontinvuokralaisten aikana. Piirustuksista puuttuu aikaisemmin rakennettu kylpyhuone ja sillä on vaikutusta kerrosalaan. Miten tässä tilanteessa pitää toimia?

Lähtökohtana ovat aina viralliset rakennuslupapiirustukset riippumatta siitä, milloin/minkä vuokralaisen aikana rakennuslupahakemus on tehty. Asiassa on myös hyvä huomata, että joissakin tapauksissa uusimmat muutospiirustukset esittävät vain pientä rakennuksen osaa. Tällöin maanvuokran perusteena olevan kerrosalaselvityksen pohjakuvana on käytetty tarkoituksella vanhempia piirustuksia, joissa muutoksen vaikutus kerrosalaan on otettu huomioon.

Mikäli kyse on tilanteesta, että maanvuokran perusteena olevassa kerrosalaselvityksessä on laskettu mukaan kellarissa tai ullakolla sijaitseva pesutila, mutta myös kerroksista löytyy riittävä pesutila, joka ei ilmene rakennuslupapiirustuksista, asiassa suoritetaan tontti-yksikön toimesta katselmus tilanteen toteutukseksi. Tämän lisäksi vuokralaisen tulisi esittää vuokranantajalle kaupungin rakennusvalvontapalvelujen menettelytapojen mukaiset selvitykset siitä, että tehdyt muutokset on toteutettu lupakäytännön mukaisesti ja asianmukaisesti (asumisturvallisuuden vaatimukset täyttäen ja

hyvän rakentamistavan mukaisesti). Menettelytavoista selvitysten toimittamisen osalta tiedotetaan rakennusvalvontapalvelun ja tontit-yksikön toimesta erikseen. Tiedote suunnataan niille vuokralaisille, jotka ovat ilmoittaneet, että rakennuksen tosiallinen tilanne ei vastaa rakennuslupapiirustuksia.

Mikäli pesutila on sopimusvalmistelun aikana toteutettu kerroksiin ja vuokralainen on esittänyt vuokranantajalle kaupungin rakennusvalvontapalvelujen menettelytapojen mukaiset selvitykset siitä, että tehdyt muutokset on toteutettu lupakäytännön mukaisesti ja asianmukaisesti, tällöin maanvuokran perusteena olevassa kerrosalaselvityksessä kellarissa tai ullakolla oleva pesutila voidaan poistaa maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta, mikä voi johtaa maanvuokran perusteena olevan kerrosalan ja maanvuokran pienenemiseen.

Vuokralaisen on kuitenkin hyvä huomata, että uuden sopimuksen voimaantultua tehdyt muutokset pesutilojen sijainnissa eivät vaikuta maanvuokraan.

3. Miten otetaan huomioon muutokset, jotka vaikuttavat kerrosneliöiden laskemiseen, mutta eivät ole vaatineet rakennuslupaa? Esim. märkätilojen rakentamiseen ei enää useimmissa tapauksissa tarvita rakennuslupaa.

Märkätilojen muutoksiin, jotka toteutetaan olemassa olevien rakennusten sisällä tarvitaan rakennuslupa tai lausunto, mikäli:

-Rakennus on muutettavilta sisätiloiltaan suojeltu tai jos hankkeessa puututaan rakennuksen suojeltuihin julkisivuihin, tulee hakea rakennuslupaa.

-Jos muutosalueella olevat rakenteet ovat kosteusvaurioituneet, tulee luvan tarve selvittää rakennusvalvonnasta.

-Jos lattian tai seinien kantaviin rakenteisiin tehdään muutoksia tai rakenteiden kuormitus lisääntyy oleellisesti asia käsitellään rakennusvalvonnassa lausuntona.

Asiassa suoritetaan tontit-yksikön toimesta katselmus tilanteen toteamiseksi. Tämän lisäksi vuokralaisen tulisi esittää vuokranantajalle kaupungin rakennusvalvontapalvelujen menettelytapojen mukaiset selvitykset siitä, että tehdyt muutokset on toteutettu lupakäytännön mukaisesti ja asianmukaisesti (asumisturvallisuuden vaatimukset täyttäen ja hyvän rakentamistavan mukaisesti). Menettelytavoista selvitysten toimittamisen osalta tiedotetaan rakennusvalvontapalvelun ja tontit-yksikön toimesta erikseen. Tiedote suunnataan niille vuokralaisille, jotka ovat ilmoittaneet, että rakennuksen tosiallinen tilanne ei vastaa rakennuslupapiirustuksia.

Mikäli pesutila on sopimusvalmistelun aikana toteutettu kerroksiin ja vuokralainen on esittänyt vuokranantajalle kaupungin rakennusvalvontapalvelujen menettelytapojen mukaiset selvitykset siitä, että tehdyt muutokset on toteutettu lupakäytännön mukaisesti ja asianmukaisesti, tällöin maanvuokran perusteena olevassa kerrosalaselvityksessä kellarissa tai ullakolla oleva pesutila voidaan poistaa maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta, mikä voi johtaa maanvuokran perusteena olevan kerrosalan ja maanvuokran pienenemiseen.

Vuokralaisen on kuitenkin hyvä huomata, että uuden sopimuksen voimaantultua tehdyt muutokset pesutilojen sijainnissa eivät vaikuta maanvuokraan.

4. Kerrostaloksi lasketaan talo, jossa on vähintään kolme asuntoa, joista ainakin kaksi päällekkäin. Kaupunki edellyttää myös, että asunnoissa on omat kylpyhuoneet. Mihin tällainen vaatimus perustuu?

Maanvuokran määrittämistä ohjaa ennen kaikkea yhdenvertaisuus ja tasapuolisuus, joten maanvuokran määrittämisen perusteena käytetään sopimuksia uusittaessa virallisten rakennuslupapiirustusten mukaista tilannetta ja yhdenmukaista menettelytapaa kaikille vuokralaisille, muun muassa yhdenmukaista tulkintaa pesutilojen vaatimuksille. Huoneistoa kohden tulee olla wc sekä suihku tai kylpyamme varsinaisessa kerroksessa, jotta kellarin (tai ullakon) pesutiloja ei lasketa maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Wc-istuiimen yhteydessä oleva bide´-suihku ei yksin ole riittävä.

Mikäli varsinaisissa kerroksissa asuinhuoneiston yhteydessä on useampia wc ja/tai pesutiloja, ne kaikki lasketaan mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan.

5. Millaisissa tilanteissa tontilla järjestetään katselmus? Onko tällaisia katselmuksia jo järjestetty?

Katselmus järjestetään, mikäli se on tarpeen maanvuokran määrittämiseksi ja/tai tilanne tontilla ei vastaa rakennuslupapiirustuksia. Esimerkiksi pesutiloja koskevia katselmuksia on jo järjestetty.

6. Miksi täysin samanlaisista ja samankokoisista taloista peritään erilaista maanvuokraa riippuen siitä, onko talo määritelty paritaloksi tai omakotitaloksi? Mihin hinnat perustuvat?

Vaikka talo näyttää ulkopuolelta samalta, se voi olla omakotitalo, paritalo, rivitalo tai kerrostalo.

Omakotitalotontin rakennusoikeuden arvo on esimerkiksi Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla korkeampi, kuin paritalotontin rakennusoikeuden arvo, ja paritalotontin rakennusoikeuden arvo taas on korkeampi kuin rivitalotontin rakennusoikeuden arvo ja rivitalotontin rakennusoikeuden arvo taas on korkeampi kuin kerrostalotontin rakennusoikeuden arvo (euroa/kerrosneliömetri). Osana asian valmistelua on hankittu 2 arviolausuntoa, joista edellä todettu tiedossa oleva tosiseikka rakennusoikeuden arvojen eroista ilmenee.

Kaupungin on tehtävä erottelu eri hintaisten tonttien välillä senkin vuoksi, että vuonna 2015 voimaantullut kuntalaki velvoittaa kaupunkia käyttämään tontteja vuokratessaan käypää arvoa, mikäli tontit vuokrataan kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle. Sopimuksia uusittaessa käytetään kuitenkin (ellei lainsäädäntö muuta edellytä) vuokran perusteena arvoa 60 % käyvästä arvosta, ja Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla jopa tätä alhaisempaa arvoa vuokran perusteena.

Esimerkiksi rivitalotonttien ja omakotitalotonttien hintaerossa on havaittavissa se, että ihmiset arvostavat kiinteistömarkkinoilla yksityisyyttä ja omaa pihaa, jolloin omakotitalotontin rakennusoikeus on rivitalotontin rakennusoikeutta arvokkaampaa (euroa/ k-m²). Verrattaessa taas omakotitalotontin rakennusoikeutta paritalotontin rakennusoikeuteen, omakotitalotontin rakennusoikeus on arvokkaampaa kuin paritalotontin. Tähän vaikuttavat mm. omakotitalon yksityisyys paritaloon verrattuna, omakotitalossa asuvan suurempi päätäntävalta/riippumattomuus muiden mielipiteistä (esim. remonttiasiat) ja omakotiasumisen status. Em. syistä esim. 100 k-m² omakotitalotontista maksetaan enemmän, kuin saman rakennusoikeuden omaavasta paritalotontin puolikkaasta.

Eri asia on vielä se, että tontin arvo määräytyy paitsi sen mukaan, mitä tontille on rakennettu, myös sen mukaan, mitä tontille saa myöhemmin rakentaa. Kaupunki kuitenkin huomioi asuntotonttien sopimuksia uusittaessa maanvuokraa määritettäessään vain tontille rakennetun kerrosalan. Käytäntö on vuokralaiselle hyvin edullinen.

7. Mihin vuokralainen voi valittaa vuokrauspäätöksestä? Voiko lopullisessakin vuokrasopimuksessa olla esim. kerrosala laskettu väärin tai kahden täysin samanlaisen talon tonteilla erilainen vuokra?

Maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan liittyvät kysymykset käydään läpi viimeistään silloin, kun valmistelija on yhteydessä vuokralaiseen mm. vuokralaisen mielipiteestä ja yksittäisen tontin sopimusehdoista keskustelemiseksi. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään virallisista rakennuslupapiirustuksista, joten se saadaan varmasti oikein sopimuksen uusimisvaiheessa.

Kahden samanlaisen talon tonteilla voi olla eri vuokra, kts. yllä todettua erilaisten tonttien rakennusoikeuden arvojen eroista.

Vuokralainen voi tehdä vuokrausasiasta halutessaan oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnalle.

8. Mitä tapahtuu, jos tontinvuokralainen ei pysty maksamaan korotettua vuokraa? Pakkolunastaako kaupunki vuokralaisen omistaman talon?

Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla maanvuokrat ovat olleet poikkeuksellisen alhaisia pitkään, koska päättyvien sopimusten mukaiset vuokrat ovat jääneet hyvin alhaisiksi verrattuna nykyhetken kohtuulliseen maanvuokratasoon.

Asiassa on hyvä huomata, että uusittavien sopimusten tonteille määritettävät vuokrat ovat alhaisempia, kuin vastaavien uudiskohteiden tonteille määritetyt vuokrat. Monissa uudiskohteissa kaupunki on kuntalain säännöksistä johtuen velvollinen vuokraamaan tontit niiden käyvästä arvosta. Sopimuksia uusittaessa vuokran perusteena käytetään arvoa, joka on vain noin 60 % käyvästä arvosta ja Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla vuokran perusteena käytetään jopa tätä alhaisempaa arvoa. Uusittaviin sopimuksiin liittyy lisäksi 10 vuoden siirtymäaika, eli vuokraa peritään täysimääräisenä vasta 10 vuoden kuluttua uuden sopimuksen vuokra-ajan alkamisesta. Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueille määritetyt maanvuokrat ovat samassa suuruusluokassa verrattuna kaupungin huomattavasti huonompien kulkuyhteyksien varrelta kauempana keskustasta vuokrattujen uudiskohteiden tonttien vuokrahintoihin.

Siten vastaavalla tavalla, kuin muillakin tonteilla, vuokranantajalla on oikeus saada korvausta tontin hallinnasta ja siitä, että vuokralainen pitää tontilla rakennustaan.

Mikäli maanvuokria ei pysty maksamaan, kyse on samankaltaisesta tilanteesta, kuin muidenkin mahdollisten maksamattomien laskujen kohdalla. Maksamattomasta laskusta lähetetään maksumuistutuksia/maksuvaatimuksia ja viime kädessä maksusuoritus voidaan hakea oikeusteitse. Oikeuden antama tuomio täytäntöönpannaan ulosotossa, jolloin ulosotto voi viimeisenä keinona myydä rakennuksen ja vuokraoikeuden.

Maanvuokralaki (21 §) säätelee tilanteita, joissa maanvuokrasopimus voidaan joutua purkamaan maksamattomien maanvuokrien vuoksi. Tämä on rakennetuilla asuntotonteilla äärimmäisen harvinaista.

9. Kaupunki on luvannut järjestää klinikoita, joissa voi vielä kysyä omasta tontinvuokrastaan ja sen määräytymisestä. Milloin klinikoita järjestetään ja miten niistä tiedotetaan vuokralaisille?

Klinikalla eli vastaanotolla kerrotaan samoja asioita, kuin mitä vuokrausvalmistelija kertoo vuokralaiselle ottaessaan yhteyttä vuokralaiseen mm. sopimusehdoista ja mielipiteestä keskustelemiseksi. Vuokralainen voi tällöin kysyä omasta tontin vuokrastaan, maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta ja sen määräytymisestä. Maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa koskeva vastaanotto järjestetään arvioidusti ennen vuoden vaihdetta ja vastaanotosta tiedotetaan kaupungin nettisivuilla ja, mikäli se käy omakotiyhdistykselle/muulle alueen yhdistykselle, myös heidän kautta. Vastaanotto ei vaikuta sopimusten

uusimisaikatauluun, koska kun vuokrausvalmistelija ottaa yhteyttä vuokralaiseen, vuokralaiselle tarjotaan samaa tietoa, kuin vastaanotolla. Vastaanotolle saapuminen ei siten ole pakollista tai välttämättä edes tarpeen asian selvittämiseksi.

10. Talomme on alunperin ollut paritalo, joka on muutettu yhden perheen taloksi, sitten taas paritaloksi ja sen jälkeen yhden perheen taloksi. On aivan mahdollista, että talo muutetaan myöhemmin taas paritaloksi. Mikä on oikea luokittelu talolle nyt, kun se on yhden perheen käytössä ja esim. keittiöitä on vain yksi? (Kaupungin kirjeessä talo on luokiteltu paritaloksi.) Jos talo myöhemmin, esim. 10 vuoden päästä muutetaan taas paritaloksi, miten silloin pitää toimia ja muuttuuko vuokraperuste?

Myös talotyyppi on määritetty kaupungin ulkopuolisen asiantuntijan toimesta osana maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittämistä. Talotyyppi on määritetty virallisista rakennuslupapiirustuksista. Talon asukkaat tai lisäkeittiön rakentaminen taikka keittiön purkaminen ei vaikuta talotyyppiin. Kts myös kohta 1 koskien ilmoittamisen menettelyä, jos tosiasiallinen tilanne ei vastaa rakennuslupapiirustusten/maanvuokran perusteena olevan kerrosalaselvityksen mukaista tilannetta.

Talotyyppimuutokset edellyttävät rakennuslupaa. Vuokratonteilla rakennuslupapiirustukset tulee osana lupaprosessia esittää myös vuokranantajan tarkistettavaksi.

Vuokralaisen on kuitenkin hyvä huomata, että uuden sopimuksen voimaantultua tehdyt muutokset talotyypeissä eivät vaikuta maanvuokraan.

Kysymyksiä vuokralaisille lähetetystä mallisopimuksesta:

11. Mitä tarkoittavat 28.12.2017 lähetetyssä mallisopimuksessa olevat pykälässä 5 mainitut kohdat kiinnityksistä ja panttaussitoumuksista?

Ehdot kiinnityksistä ja panttaussitoumuksesta ovat kaupungin käyttämiä vakiosopimusehtoja. Ehdot tulevat kaikkiin kaupungin maanvuokrasopimuksiin.

Kiinnityksellä tarkoitetaan vuokratonteilla rakennukseen ja vuokraoikeuteen kohdistuvaa merkintää siitä, että sitä käytetään velan tai muun saamisen vakuutena. Panttaus puolestaan tarkoittaa sitä, että velkojalla, jonka hallussa panttikirja on, on oikeus maksuhäiriötilanteessa saada suoritus velallisen omistaman pantin eli rakennuksen ja vuokraoikeuden arvosta.

Maanvuokrasopimusten ehtojen mukaan kaupungin hyväksi vahvistetaan kiinnitys vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin. Kiinnitys vahvistetaan 1. etusijalle, ja kiinnityksen suuruus vastaa suuruudeltaan noin 2 vuoden maanvuokraa. Kiinnityksellä ei siten sen pienuuden vuoksi ole vaikutuksia esimerkiksi vuokralaisen muuhun lainansaantiin. Sähköiset panttikirjat luovutetaan kaupungille vakuudeksi vuokrasopimuksen mukaisten veloitteiden suorittamisesta.

12. Mihin perustuu mallivuokrasopimuksen kohta Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta? (... vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemmin että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.) Maan pilaantumista ei ole tutkittu aikaisempien vuokrasopimusten muuttuessa tai siirtyessä uudelle vuokralaiselle. Miten vuokralainen voidaan velvoittaa vastaamaan aikaisempien tontinhaltijoiden toimista?

Kaupungin luovuttaessa tontin ensimmäistä kertaa maaperä on ollut puhdasta. Vuokralainen on hallinnut aluetta maanvuokrasopimuksen nojalla useita vuosikymmeniä. Kun vuokrasopimus uusitaan, vastuu maaperästä ei katkea sopimuksen uusimiseen. Tämän vuoksi uuteen vuokrasopimukseen sisällytetään ehto, jonka mukaan vuokralainen vastaa kustannuksellaan myös aikaisemman vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta pilaantumisesta.

Ostettaessa rakennus ja vuokraoikeus, myyjän tulee antaa ostajalle tiedot paitsi rakennuksen, niin myös maaperän kunnosta. Mahdolliset puutteet edellä mainittujen kunnossa tulee huomioida aina kauppahinnassa rakennusta ja vuokraoikeutta ostettaessa. Myös ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaan maa-alueen luovuttajan tai vuokraajan on esitettävä uudelle omistajalle tai haltijalle käytettävissä olevat tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista, sekä alueella mahdollisesti tehdyistä tutkimuksista tai puhdistustoimenpiteistä.

Edelleen myös maanvuokralain 10 §:n mukaan vuokramiehen on huolehdittava siitä, että vuokra-alue pysyy vuokra-aikana kunnossa.

Ympäristönsuojelulain 133 §:n 2 momentin mukaan, mikäli maaperän pilaantumisen aiheuttajaa ei saada selville tai täyttämään puhdistamisvelvollisuuttaan ja jos pilaantuminen on tapahtunut alueen haltijan suostumuksella tai hän on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää alueen tila sitä hankkiessaan, on alueen haltijan puhdistettava alueen maaperä. Vastaavat periaatteet alueen haltijan (vuokralaisen) vastuusta ovat olleet voimassa myös aikaisemmassa lainsäädännössä (vanha ympäristönsuojelulaki, jätelaki, jätehuoltolaki).

Alueen haltijan ja vuokralaisen vastuu alueen maaperän puhdistamisesta on vahvistettu myös oikeuskäytännössä. Esimerkiksi korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisukäytännön mukaan puhdistamisvastuu määräytyy lähtökohtaisesti siitä ajankohdasta, jolloin pilaantuminen ilmenee ja puhdistamista ensimmäisen kerran vaaditaan. Jos kuitenkin kiinteistön haltija on vaihtunut, pääsääntöisesti vastuu määräytyy sen mukaan, kuka on kiinteistön haltija sillä hetkellä, kun puhdistamisvelvoite asetetaan.

Maanvuokrasopimukset tehdään kaupungin ja alueen haltijan (vuokralaisen) väliseksi, ja sopimuksessa sovitaan kaupungin ja vuokralaisen välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista. Sopimuksessa ei sovita kaupungin ja pilaantumisen aiheuttajan välisistä sopimusehdoista, joskin vuokralainen pilaantumista aiheuttaessaan on alueen haltijavastuun lisäksi myös aiheuttajavastuussa pilaantumisesta.

Jos maaperän pilaantuminen olisi tapahtunut ennen ensimmäisen vuokrasuhteen alkamista, vuokralainen ei tällöin vastaa pilaantumisesta.

Kaupunki ei voi ottaa vastuuta alueen aikaisempien vuokralaisten mahdollisesta maaperää pilaavasta toiminnasta myöskään siksi, koska maanvuokrasopimus on siirtokelpoinen, eikä kaupunki ole voinut vaikuttaa rakennuksen ja vuokraoikeuden myyjän ja ostajan sopimusehtoihin.

13. Mitä voivat olla mallisopimuksen kohdan 21 rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset?

Ne voivat esimerkiksi olla sopimuksia, joilla on sovittu tonttien yhteisestä ajotiestä tai muusta kulkuoikeudesta, johtojen pito-oikeudesta tai vaikka aidan pito-oikeudesta.