



Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen aluehallitus

Antti Nikkanen

Tila- ja tukipalvelujohtaja

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

VASTINE KESKI-UUDENMAAN HYVINVOINTIALUEEN 17.8.2026 PÄIVÄTTYYN ILMOITUKSEEN VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMISESTA

Nurmijärven kunnan (jäljempänä "Vuokranantaja") vastaus Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen (jäljempänä "Keusote") 17.8.2026 päivättyyn ilmoitukseen purkaa Klaukkalan terveysaseman vuokrasopimus.

Keusote on vuokralainen Klaukkalan terveysasemalla osoitteessa Vaskomäentie 2, 01800 Klaukkala (jäljempänä "vuokrakohde"). Vuokrakohde muodostuu rakennuksen vanhasta ja uudesta osasta. Tässä vastauksessa rakennuksen osiin viitataan tarvittaessa erikseen niiden merkityksen vuoksi asian arvioinnissa.

Keusote on 17.8.2026 lähettämällään ilmoituksella yksipuolisesti purkanut toimitilan vuokrasopimuksen päättyväksi välittömästi. Keusote on ilmoittanut purkavansa vuokrasopimuksen liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995, LHV) 18 §:n 2 momentin sekä 50 §:n 1 momentin 1 ja 3 kohtien perusteella.

Keusoten näkemyksen mukaan vuokratilat eivät ole olleet eivätkä ole edelleenkään vuokrasopimuksessa edellytetyssä kunnossa. Keusote katsoo, että tiloissa todetut sisäilmaan liittyvät puutteet ja mikrobilöydökset aiheuttavat terveydellistä haittaa, minkä vuoksi osaa tiloista ei voida käyttää turvallisesti. Lisäksi Vuokranantajan katsotaan laiminlyöneen velvollisuutensa korjata havaitut puutteet ja saattaa tilat sovittuun käyttökuntoon. Näiden seikkojen perusteella Keusote pitää Vuokranantajan sopimusrikkomusta olennaisena ja katsoo, että sillä on LHV:n nojalla oikeus purkaa vuokrasopimus välittömästi.

Purkamisilmoituksen perusteettomuus

LHV 18 §:n 1 ja 2 momentin mukaan:

18 § Liikehuoneiston kunto ja sen puutteellisuus



Huoneiston on vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana oltava sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen huoneiston iän, alueen vastaavaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen kunnon ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia.

Jos huoneisto ei vuokrasuhteen alkaessa tai kestäessä ole vaadittavassa tai sovitussa kunnossa ja vuokranantaja on vastuussa siitä, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos puutteellisuudella on olennainen merkitys eikä vuokranantaja kehotuksen saatuaan viivytyksettä huolehdi puutteellisuuden poistamisesta taikka puutteellisuutta ei voida korjata. Jos vuokranantaja laiminlyö vuokranantajalle kuuluvan korjauksen, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella paitsi, jos puutteellisuus johtuu rakennuksen keskeneräisyydestä tai viranomaisen on kieltänyt huoneiston käyttämisen. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjaamisesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.

LHVL 50 §:n 1–3 momentin mukaan:

50 § Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus: 1) jos vuokralaisen tai vuokralaisen palveluksessa olevan terveydelle aiheutuu ilmeistä vaaraa huoneiston käyttämisestä sopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen; 2) jos huoneisto tai osa siitä on joutunut pois vuokralaisen hallinnasta; 3) jos vuokranantaja olennaisesti rikkoo sitä, mitä huoneiston osalta on sovittu.

Jos purkamisperusteen aiheuttaneella seikalla on vain vähäinen merkitys, ei oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen kuitenkaan ole.

Vuokralainen voi koska tahansa vedota 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuun sopimuksen purkamisperusteeseen. Saman momentin 2 kohdassa tarkoitettuun purkamisperusteeseen vuokralainen voi vedota kuukauden kuluessa siitä, kun peruste on ilmennyt. Momentin 3 kohdassa tarkoitettuun purkamisperusteeseen vuokralaisen on vedottava kohtuullisessa ajassa siitä, kun se on tullut vuokralaisen tietoon. Vuokralainen ei kuitenkaan menetä oikeuttaan purkaa sopimus niin kauan kuin 3 kohdassa tarkoitettu menettely jatkuu.

Väite ilmeisestä terveysvaarasta ja olennaisesta sopimusrikkomuksesta

Keusoten mukaan vuokrakohteen sisäilmaongelmat, mikrobilöydökset sekä korjaamatta jääneet puutteet aiheuttavat terveysvaaran, eikä tiloja voida turvallisesti käyttää vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen. Lisäksi Keusote katsoo Vuokranantajan laiminlyöneen kunnossapitovelvollisuutensa jättämällä toteuttamatta tarvittavia



korjaus- ja ennallistamistoimenpiteitä sekä antamatta riittävää selvitystä niiden toteuttamisesta. Keusoten näkemyksen mukaan sillä on näiden seikkojen perusteella oikeus purkaa vuokrasopimus 50 §:n 1 momentin 1 ja 3 kohtien nojalla.

Vuokrakohteessa on vuonna 2023 valmistunut kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus. Tutkimus on koskenut uutta ja vanhaa puolta rakennuksesta. Tutkimuksessa on esitetty toimenpide-ehdotuksia sekä välittömästi toteutettavista korjaustoimenpiteistä että rakennuksen käyttöä turvaavista toimenpiteistä. Vuokranantaja on ryhtynyt toteuttamaan tutkimuksessa esitettyjä toimenpiteitä ja jatkanut vuokrakohteen kunnossapitoa niiden mukaisesti. Toteutettuja toimenpiteitä ovat alapohjan luukkujen tiivistäminen rakennuksen molemmissa osissa, rakennusjätteiden poistaminen, tilojen 130 ja 131 tiivistystyöt sekä vanhan osan jirissä ilmenneen akuutin kattovuodon korjaaminen. Vuokrakohteen vanhaan osaan ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi kohdistaa laajamittaisia korjaustoimenpiteitä tai perusparannuksia, koska Keusoten toiminnan jatkuminen vuokrakohteen vanhassa osassa on ollut epävarmaa. Tilojen käyttöön ei kohdistu viranomaisrajoitteita, eikä Vuokranantajalle ole esitetty sellaista asiantuntijaselvitystä, jonka perusteella vuokrakohteen käyttäminen aiheuttaisi terveydelle ilmeistä vaaraa.

Vuokranantaja on pitänyt noin joka toinen kuukausi Keusoten asiantuntijoiden kanssa sisäilmapalaverieita, joissa on käsitelty myös vuokrakohdetta. Palaverieissa on käyty läpi tilojen kuntoa. Kaikki akuutit toimenpiteet kohteessa on toteutettu keskusteluissa sovitulla tavalla. Keusotelle on näin ollen annettu ajankohtaista tietoa vuokrakohteen kunnosta, ja Keusote on ollut tietoinen muun muassa siitä, että vuokrakohteen uusi ja vanha osa ovat edelleen käyttökunnossa, vaikka rakennuksen julkisivussa on mikrobivaurioita.

Vuokrakohteen uuteen puoleen on tehty kuntotutkimus Keusoten pyynnöstä keväällä 2026. Alustavassa kuntotutkimuksessa vuokrakohteen uudessa osassa ei ole havaittu merkittäviä puutteita, joiden perusteella tiloja ei voisi käyttää, tai jotka olisivat perusteita vuokrasopimuksen purkamiselle. Kuntotutkimuksen alustavat havainnot on tehty ennen 25.6.2026 tapahtunutta tulipaloa. Lopullinen raportti viimeistellään tulipalon jälkeisten korjaustoimenpiteiden valmistuttua.

Vuokranantaja on ilmoittanut Keusotelle jo maaliskuussa 2026, että se on valmis neuvottelemaan Klaukkalan terveysaseman vanhan osan vuokranmaksusta. Myös tila- ja tukipalvelujohtajan viranhaltijapäätöksessä 13.3.2026 § 5 todetaan, että ”Keski-Uudenmaan hyvinvointialue toivoo, että osapuolet voivat yhdessä sopia vuokrasopimuksen muuttamisesta siten, että muutos on molempien osapuolten hyväksyttävissä. Lähtökohtana on, että Keusoten vuokranmaksuvelvoite päättyy neuvottelujen jälkeen kuitenkin alkuperäisessä aikataulussa 08/2026.” Tällaista neuvottelua ei kuitenkaan ole



käyty, vaikka sitä olisi pidettävä ensisijaisena keinona ratkaista osapuolten välinen erimielisyys ennen vuokrasopimuksen purkamista.

LHVL 50.1 §:n 1 kohdan mukainen purkamisperuste edellyttää, että vuokralaisen tai vuokralaisen palveluksessa olevan terveydelle aiheutuu ilmeistä vaaraa huoneiston käyttämisestä. Purkuoikeus edellyttää vaaran ilmeisyyttä, eli asialla tulee olla vähäistä suurempi merkitys. Vuokranantajalle ei ole esitetty sellaisia asiantuntijalausuntoja, joiden perusteella voitaisiin objektiivisesti katsoa terveydellisen vaaran olevan välittömästi läsnä. Tilojen käyttöön ei myöskään kohdistu viranomaisrajoitteita.

Vuokranantajan näkemyksen mukaan asiassa ei ole osoitettu ilmeistä terveysvaaraa eikä myöskään sitä, että Vuokranantaja olisi olennaisesti rikkonut sitä, mitä vuokra-kohteen osalta on sovittu.

Väite vuokraohteen puutteellisesta kunnosta

Keusoten mukaan vuokrakohde ei ole ollut eikä ole edelleenkään vuokrasopimuksen edellyttämässä kunnossa. Keusoten näkemyksen mukaan Vuokranantaja ei ole huolehtinut puutteiden korjaamisesta asianmukaisesti, minkä vuoksi sillä on oikeus purkaa vuokrasopimus LHVL 18 §:n 2 momentin nojalla.

Sopimuksia solmittaessa lähtökohtana on, että sopimukset pyritään pitämään voimaassa. Sopimuksen purkaminen on pääsääntöisesti aina viimesijainen keino, ja mahdollisuus sopimuksen purkamiseen aktualisoituu vain tietyissä lailla määritellyissä tilanteissa. Liikehuoneistojen osalta LHVL määrittelee edellytykset, joiden vallitessa vuokralaisella on oikeus vuokraamansa liikehuoneiston vuokrasopimuksen purkamiseen.

Purkuoikeus LHVL 18.2 §:n perusteella edellyttää, että puutteella on olennainen merkitys ja vuokranantajaa on ensin kehoitettu korjaamaan puute, eikä vuokranantaja siitä huolimatta ole virhettä korjannut.

Lainkohdassa tarkoitettu purkuoikeus ei synny tilanteessa, jossa vuokranantaja on ryhtynyt viivytyksettä asianmukaisiin toimenpiteisiin puutteiden selvittämiseksi ja poistamiseksi. Vuokranantaja on laatinut ja toteuttanut vuokrakohdetta koskevia toimenpidesuunnitelmia yhteistyössä Keusoten kanssa. Keusote on ollut tietoinen suunnitelluista toimenpiteistä ja niiden aikatauluista sekä hyväksynyt osapuolten kesken sovitun etenemistavan. Keusote ei myöskään ole esittänyt Vuokranantajalle yksilöityä kehoitusta korjata vuokraohteessa ilmenneitä puutteita eikä varannut Vuokranantajalle määräaika niiden korjaamiseen. Vuokranantaja ei siten ole laiminlyönyt sille kuuluvaa korjausvelvollisuutta eikä asiassa ole kysymys LHVL 18 §:n 2 momentissa



tarkoitettua tilanteesta, jossa vuokranantaja olisi kehotuksesta huolimatta jättänyt puutteellisuuden viivytyksettä poistamatta.

Tulipalon jälkeiset ennallistamistoimenpiteet

Vuokrakohteen uudella puolella hissikuilussa tapahtui 25.6.2026 tulipalo, josta seurasi savu- ja nokivahinkoja vuokrakohteen uuteen osaan. Keusote on vedonnut purkamisilmoituksessaan siihen, ettei vuokrakohdetta ole 25.6.2026 tapahtuneen tulipalon jälkeen saatettu kokonaisuudessaan vuokrasopimuksen edellyttämään kuntoon eikä Keusotelle ole annettu riittävää selvitystä ennallistamistoimenpiteistä tai niiden aikataulusta.

Keusoten väite, ettei vuokrakohdetta ole tulipalon jälkeen saatettu kokonaisuudessaan vuokrasopimuksen edellyttämään kuntoon, ei vastaa osapuolten välillä kesä- ja heinäkuussa käytyjä keskusteluja eikä toteutettuja toimenpiteitä. Vuokranantaja on tulipalon jälkeen käynnistänyt välittömästi toimenpiteet, joilla tulipalosta kärsineet uuden osan tilat saatetaan takaisin käyttökuntoon. Tulipalon jälkeisessä käyttöönottokokouksessa 27.7.2026 Keusoten edustajan kanssa on käyty läpi tilojen kunnostamiseen ja käyttöönottoon liittyviä toimenpiteitä. Osapuolet ovat lisäksi sopineet, että kunnostamisen aikatauluja ja yksityiskohtia käsitellään viikolla 35. Purkamisilmoitusta tehtäessä ennallistamistoimenpiteet ja niitä koskeva vuoropuhelu ovat siten olleet kesken. Lisäksi Keusote on todennut 27.7. muistion mukaan, että sillä ei ole kiire saada tiloja käyttökuntoon syyskuun puoliväliin mennessä.

Tämänhetkisen aikataulun mukaan vuokrakohteen 1. ja 2. kerros saadaan käyttökuntoon syyskuun puolivälissä. Vuokrakohteen 3. kerroksen toimenpiteitä ei ole voitu kaikilta osin toteuttaa, koska tiloissa oleva Keusoten irtaimisto on estänyt töiden jatkamisen. Keusote ei ole saanut omalta vakuutusyhtiöltä lupaa irtaimiston siirtämiseen. Keusoten irtaimisto on saatu siirrettyä pois 3. kerroksesta vasta viikolla 34, jonka jälkeen Vuokranantajan on mahdollista käynnistää korjaustoimenpiteet. Tästä Vuokranantajasta riippumattomasta seikasta johtuvaa viivästystä ei voida pitää Vuokranantajan olennaisena sopimusrikkomuksena.

Purkamisilmoituksen suhde palveluverkkoratkaisuun

Vuokranantaja katsoo, ettei Keusote ole osoittanut LHVL:n mukaisia vuokrasopimuksen purkamisen edellytyksiä. Purkamisilmoituksen tosiasiallisena seurauksena on Klaukkalan terveysaseman toiminnan päättymisen kyseisessä toimipisteessä ja siten luopuminen toimipisteen käytöstä. Liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia ei



voida käyttää keinona toteuttaa palveluverkkoa koskevaa ratkaisua tilanteessa, jossa lain mukaiset vuokrasopimuksen purkamisen edellytykset eivät täyty.

Nurmijärven kunnalla ei ole tiedossa sellaista pysyvää korvaavaa tilaratkaisua, jolla aluevaltuuston Klaukkalaan päättämät palvelut toteutettaisiin. Myöskään aluevaltuuston 2.10.2025 tekemän palveluverkkopäätöksen täytäntöönpanoa ei ole uudisrakennuksen osalta aloitettu. Jos Keusote arvioi, ettei toimintaa ole tarkoituksenmukaista enää harjoittaa Klaukkalan terveysasemalla, asia tulee ratkaista hyvinvointialueen toimivaltaisessa päätöksenteossa palveluverkkoa koskevana asiana eikä vuokrasopimuksen purkamista koskevalla ilmoituksella. Asiakokonaisuus huomioon ottaen vuokrasopimuksen purkamisella on tosiasiallisesti vaikutuksia, jotka voivat johtaa samaan lopputulokseen kuin palveluverkkoa koskevan ratkaisun muuttaminen.

Lopuksi

Edellä esitetyillä perusteilla Keusote ei ole osoittanut, että LHVL 18 §:n 2 momentissa tai 50 §:n 1 momentin 1 tai 3 kohdassa säädetty vuokrasopimuksen purkamisen edellytykset täyttyisivät. Vuokranantajan näkemyksen mukaan purkamisilmoitus perustuu virheellisiin tietoihin, minkä vuoksi Vuokranantaja pitää Keusoten 17.8.2026 tekemää purkamisilmoitusta perusteettomana eikä hyväksy vuokrasopimuksen päättymistä ilmoitetulla tavalla.

Osapuolten välillä on jo pitkään käsitelty tilojen kuntoon liittyviä kysymyksiä yhteistyössä, ja käytännössä on etsitty ratkaisuja tilanteeseen ilman, että vuokrasuhteen jatkumista olisi asetettu kyseenalaiseksi. Keusote on esimerkiksi luopunut osasta tilojen käyttöä, mutta jatkanut vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteidensa täyttämistä. Tällaisessa tilanteessa mahdolliset erimielisyydet tilojen käytettävyydestä ja vuokran määrästä tulisi ensisijaisesti ratkaista osapuolten välisillä neuvotteluilla.

Hyvinvointialueen ja kunnan tulisi valmistella palveluverkkoa koskevat muutokset hyvässä yhteistyössä keskinäisin neuvotteluin. Asian ratkaisemiseksi sovinnollisesti Vuokranantaja ehdottaa, että Keusote peruuttaa purkamisilmoituksensa ja osapuolet jatkavat viipymättä neuvotteluja vuokrakohteen korjaus- ja ennallistamistoimenpiteistä ja vuokranmaksua koskevista periaatteista.

Nurmijärven kunta on valmis esittelemään Klaukkalan terveysaseman tilannetta ja asiassa tehtyjä toimenpiteitä myös Keusoten aluehallitukselle.



Kunnioittavasti,

Outi Mäkelä, kunnanjohtaja, puh. 040 317 2100

Katja Vuorinen, hallintojohtaja, puh. 040 317 4000

Juha Oksanen, tekninen johtaja, puh. 040 317 2300

Pasi Kivelä, tilakeskuksen päällikkö, puh. 040 317 4794