

TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/20-02717-017
Otsuse kuupäev	21. juuli 2020
Komisjoni koosseis	Esimees Aase Sammelselg, liikmed Mari-Liis Aas, Kristina Jerjomina
Tarbija	
Kaupleja	Osaühing Alterate, 10955674
Tarbija nõue	Ehitises puuduste kõrvaldamine.
Asja läbivaatamise aeg	7. juuli 2020

Resolutsioon:

Komisjon otsustas:

1. avaldus rahuldada osaliselt;
2. Osaühingul Alterate teha 7.märtsi 2019 lepingu esemeks olevas ehitises parandustööd, millega viiakse kõrvalekalded projektist (korteritevahelise heliisolatsiooni tase, ventilatsiooniseadme kasutegur, anduritel töötav valgustus ja sadeveetorustiku küttekaablid) projektiga vastavusse. Parandustööde tegemisel tuleb lähtuda projekteerimise käigus viimasest tellijaga kooskõlastatud lahendusest.
3. Osaühingul Alterate parandada esiku plaatimises esinevad puudused ja kõrvaldada parketi ebatasasused, mis ületavad lubatud tolerantsi (+/-3mm);
4. Kui tarbija on teinud või teeb p-des 1 ja 2 märgitud tööd ise või on tellinud töö teiselt ettevõtjalt peab kaupleja hüvitama selleks tehtud mõistlikult vajalikud kulutused.
5. Kauplejal täita komisjoni otsus 30 päeva jooksul arvates selle Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast.

Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Kaupleja peab 30 päeva jooksul arvates otsuse ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast teatama kirjalikult Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile otsuse täitmisest või samas asjas maakohtusse pöördumisest, lisades ära kirja maakoh tule

esitatud hagiavaldusest.

Asjaolud:

Pooled sõlmisid 27.augustil 2019 lepingu, millega kaupleja võttis enesele kohustuse anda tarbijale üle Harku vallas, Tiskre külas asuv korteriomand ja tarbija kohustus selle eest tasuma 189 000,00 eurot. Müügilepingu sõlmimise eelduseks oli 7.märtsil 2019 sõlmitud lepingus ettenähtud omandi üleandmiseks vajalike eelduste, eelkõige ehituskohustuse täitmine.

Tarbija väidab, et kaupleja on 7.märtsi 2010 lepingut rikkunud; üleantud ehitises esineb mitmeid puudusi. Projektile ei vasta korterite vahelise heliisolatsiooni lahendus, kasutatud ventilatsioonisüsteemi kasutegur on ettenähtust madalam, elektriprojektiga ettenähtud liikumisandur on trepihalli paigaldamata, fassaadile on paigaldamata hämaraandur, vihmaveetorudes puudub küttekaabel. Esiku ja II korruse pesuruumi plaatimistöö ei ole nõutava kvaliteediga, põrandaparketil esinevad ebatasasused, elutoa parketil on osaliselt lakk maha tulnud. Tarbija soovib puuduste kõrvaldamist ja töö projektiga vastavusse viimist.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja on seisukohal, et osas, milles tarbija tugineb põhiprojektile, on etteheited põhjendamatud. Kauplejal lasus kohustus ehitada objekt valmis vastavalt ehitusprojektile, mida on ka tehtud. Tarbijal puudub õigus nõuda kauplejat ehitusnormidest suurema heliisolatsiooni paigaldamist. Sobivaks lahenduseks on ehitusmaterjalide tootja Knauf tootelehel W623 väljatoodud tehniline lahendus, mille helipidavus 55db vastab nõuetele. Kaupleja on valmis korteritevahelise seina ümber ehitama vastavalt kehtestatud nõuetele, kuid tarbija ei ole seda lubanud.

Pooled ei ole kokku leppinud ventilatsioonisüsteemi kasuteguris. Lepingu kohaselt pidi kaupleja paigaldama energiasäästliku soojustagastusega ventilatsiooni agregadi, mida kaupleja on ka teinud. Paigaldatud seade on tarbija soovitud energiasäästlikum.

Kauplejal lasus kohustus paigaldada üksnes pesuruumide valgustid, muude valgustite osas oli kaupleja kohustuseks üksnes vajalikud kaabeldustööd. Trepihalli liikumisanduriga valgusti jaoks on tehtud vajalikud ettevalmistustööd; fassaadi hämaraanduriga valgustit ei olnud ehitusprojektis ette nähtud ja kasutatud on lüliteid. I korruse panipaiga ja talveaia katuses asuval sadeveetorustikul ei ole küttekaabli paigaldamine ehitusprojektiga ette nähtud; selleks puudub ka vajadus, kuna katuse all asuvad mitteköetavad ruumid.

Tarbija poolt nimetatud puudused, mis ei takista elamu kasutamist, näiteks parketi vähene ebatasasus, parandab kaupleja garantiitähtaja lõpus, so hiljemalt augustis 2021. II korruse pesuruumi seinaplaatidega seonduv parandatakse samaaegselt korteritevahelise seina ümberehitusega; töö saab teha koheselt, kui tarbija annab selleks nõusoleku. Elutoa parketi kahjustus ei ole toote puudus, vaid on tekkinud tarbijapoolse kasutuse käigus.

Komisjoni põhjendus:

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 3 p 1 järgi tekib võlasuhe muu hulgas lepingust. Esitatud tõendite järgi põhineb vaidlusalune õigussuhe töövõtulepingul. VÕS § 635 järgi kohustub töövõtja töövõtulepinguga valmistama või muutma asja või saavutama teenuse osutamisega muu kokkulepitud tulemuse (töö), teine isik (tellija) aga maksma selle eest kokkulepitud tasu.

Pooltel on vaidlus lepingu kohase täitmise üle ehk selles, kas ehitamisel on kasutatud projektijärgseid lahendusi ning selles, kas tehtud tööde kvaliteet vastab nõuetele.

Esmalt hindab komisjon kohustuse sisu, so vaidlust selles, millistest nõuetest pidi kaupleja ehitamisel lähtuma.

VÕS § 641 järgi peab töö vastama eelkõige lepingutingimustele. VÕS § 23 järgi võivad lepingupoolte kohustused olla kindlaks määratud lepingus või sätestatud seaduses. Kohustused võivad tuleneda ka lepingu olemusest ja eesmärgist või hea usu ja mõistlikkuse põhimõttest.

Pooled on 7.märtsil 2019 leppinud kokku, et kaupleja kohustuseks on ehitada hoone valmis kooskõlas ehitusprojektiga (lepingu p-d 2.1 ja 2.2). Hoonesse paigaldatavate materjalide ja seadmete kvaliteet peab vastama Eestis tunnustatud kvaliteedinormidele (RYL 2000 II klass), ehitusprojektile ja selle muudatustega kehtestatud nõuetele.

Tarbija on pretensioonide esitamisel lähtunud põhiprojektist, millega tal oli võimalus enne lepingu sõlmimist tutvuda. Kaupleja väidab, et lähtuda tuleb mitte põhiprojektist, vaid ehitusprojektist.

Komisjon juhib poolte tähelepanu ehitusseadustiku (ES) §-le 5, mille järgi on ehitusprojekt projekteerimise käigus koostatud dokument või dokumentide kogum, mis sisaldab ehitamiseks vajalikku teavet. Asjakohasel juhul kajastab ehitusprojekt ka ehitise kasutamiseks ja korrashoiuks vajalikku teavet.

ES § 13 lg 3 alusel majandus- ja taristuministri 17.juuli 2015 määrusega nr 97 kehtestatud nõuete järgi on ehitusprojekti staadiumiteks eelprojekt, põhiprojekt ja tööprojekt. Ehitusprojekti erinevates staadiumides kajastatud projektlahendused esitatakse tellijale kooskõlastamiseks. Eelnevas ehitusprojekti staadiumis koostatud ja tellijaga kooskõlastatud ehitusprojekt on koos võimalike lisatingimustega siduvaks lähteülesandeks järgneva ehitusprojekti staadiumi koostamisele. ES § 12 järgi tuleb ehitada ehitusprojekti kohaselt, järgides ehitise ja ehitamise kohta kehtivaid nõudeid.

Eelnevast järeldub üheselt, et ehitusprojekti (projektdokumentatsiooni) koostamine peab olema järjepidev ning tellijaga kooskõlastatud lahendustega tuleb arvestada igas järgnevas projekti staadiumis. Komisjon ei saa nõustuda kaupleja käsitusega selles, et põhiprojektist tööprojektidesse üle kandmata lahendusi ja nõudeid järgima ei pea. Tööprojektide koostamine on eesmärgistatud eel- ja põhiprojekti staadiumis projekteeritud ja kooskõlastatud põhimõtteliste lahenduste konkretiseerimisega detailsemal tasemel. Ehitamisel tuleb siiski lähtuda ehitusprojektist tervikuna. Nii on 7.märtsi 2019 lepingu p-s 2.1 ka kokku lepitud.

Kaupleja selgitused põhiprojekti ja ehitusprojekti (eeldatavalt tööprojekti) vastuoludest on arvestatavad üksnes juhul, kui põhiprojektist kõrvalekalduvad lahendused on tellijaga kooskõlastatud. Kui projektdokumentatsioonis esineb vastuolusid, tuleb need reeglina ära lahendada enne ehitamist. Tarbijal on õigus nõuda ehitamist temaga kooskõlastatud lahenduste tasemel. Komisjon ei jaga kaupleja seisukohta selles, et sõltumata kokkulepitust peab kaupleja järgima üksnes ehitamiseks kehtestatud norme ja nõudeid. Tellijal on õigus nõuda, et projektis kasutatakse normidest kõrgemaid standardeid ja tasemeid. Kui seda on tehtud, tuleb ehitamisel lähtuda projektis ettenähtust.

Poolte selgitustest on võimalik aru saada, et peamises vaidlevad pooled heliisolatsiooni lahenduse üle. Mõlemad pooled on seisukohal, et projektijärgne lahendus ei ole sobiv ning tuleb asendada. Tarbija eeldab, et uue lahendusega tuleb tagada isolatsioonitase põhiprojektis märgitud ulatuses, so 65dB, kaupleja on seisukohal, et ehitusnormidele vastab ka lahendus, mis tagab isolatsiooni tasemel 55dB.

Komisjoni hinnangul on tegemist projekti muutmist vajava olukorraga, mida saab lahendada üksnes kooskõlastatult tellijaga. Kauplejal puudub üldjuhul õigus ühepoolset projektijärgseid lahendusi muuta. Seda võiks tolereerida üksnes juhul, kui lahenduse muutmine on objektiivselt vajalik ja kasutusele võetakse samaväärset või paremat tulemust tagav muu lahendus (muu materjal või seade). Kõnealusel juhul on eelprojekti staadiumis kooskõlastatud normidest kõrgema isolatsioonitaseme saavutamine (korteritevaheline sein, $R_w = \min 65 \text{ dB}$), seega tuleb uute lahenduste väljatöötamisel sellest tasemest ka lähtuda või siis saavutada tellijaga kokkulepe isolatsioonitaseme alandamises.

Kaupleja selgituste järgi ei ole projektiga ventilatsiooni kasuteguri nõudeid kehtestatud. Komisjon kauplejaga ei nõustu. Ehitusprojekti osaks oleva eelprojekti seletuskirja p 1.3.2 järgi on ette nähtud sissepuhke ja väljatõmbe ventilatsiooniagregaatide paigaldamine tehases valmistatud ja komplekteeritud kujul seadmete arvestusliku kasuteguriga ~83%. Kaupleja ei ole esitanud tõendeid, millest saaks järeldada, et hilisemates projekti staadiumites oleks sellest nõudest loobutud või sellekohane muudatus tellijaga kooskõlastatud.

Tarbija väidab, et hoone sadeveetorudes pidi kasutatama jäätumise vältimiseks küttekaablit. Kaupleja väidab, et kaablit ei paigaldatud kohtadesse, kus jäätumise ohtu ei ole. Tarbija on esitanud OÜ Bravalla koostatud katuse plaani, millele on muu hulgas kantud sadeveetorustiku küttekaablite asukohad. Seega tuleb nõustuda tarbijaga selles, et sadevee torustikku olid küttekaablid ette nähtud ja need tuli paigaldada. Kaupleja ei ole esitanud tõendeid, millest saaks järeldada, et projekteerimise hilisemas staadiumis oleks küttekaablitest loobumine tellijaga kooskõlastatud.

Komisjon nõustub kauplejaga selles, et valgustite ja vajalike andurite valik kuulub tavapäraselt tellija vastutusalasse. Tegemist on esteetiliste lahendustega, mille puhul tuleb arvestada tellija soove ja valikuid. Sellest ei saa aga iseenesest järeldada, et kauplejal puudub tellija valitud valgustite ja andurite paigaldamise kohustus. Kaupleja on sellekohasele kokkuleppele viidanud, kuid tõendit esitanud ei ole. Komisjon nõustub tarbijaga selles, et fassaadi- ja trepihalli valgustite tehnilised lahendused peavad olema tehtud kooskõlas elektriprojektiga. Kokkulepet anduritel põhineva lahenduse asendamises lülilil põhineva lahendusega ei ole esitatud.

Eelnevat kokku võttes leiab komisjon, et tarbija nõue ehitise vastavusse viimiseks ehitusprojekti ettenähtud nõuetele on põhjendatud ja tuleb rahuldada.

VÕS § 642 alusel vastutab töövõtja lepingutingimustele mittevastava töö eest; § 646 alusel võib tellija nõuda kauplejalt lepingutingimustele mittevastava töö parandamist või uue töö tegemist, kui sellega ei põhjustata töövõtjale ebamõistlikke kulusid või põhjendamatuid ebamugavusi, arvestades muu hulgas asja väärtust ja lepingutingimustele mittevastavuse olulisust. Töövõtja võib töö parandamise asemel teha lepingutingimustele vastava uue töö. Kui tellija nõuab õigustatult parandamist ja töövõtja ei tee seda mõistliku aja jooksul, võib tellija töö ise parandada või lasta seda teha ja nõuda töövõtjalt selleks tehtud mõistlike kulutuste hüvitamist.

Komisjon peab vajalikuks märkida, et tarbijavaidluskomisjoni menetlus on tõendite kogumise ja uurimise võimaluste osas mõnevõrra piiratud. Komisjonil ei pruugi olla täielikku ülevaadet projekteerimise käigust ja võimalikest kokkulepetest tööprojekti(de) koostamise staadiumis. Sellest tulenevalt otsustab komisjon vaidluse põhimõttelise

lahendusega, kuid igakordse kõrvalekaldega seonduva töö osas tuleb aluseks võtta projektdokumentatsioon tervikuna ning ehitada lahendus, mis on sõltumata projekteerimise staadiumist viimasena tellijaga kooskõlastatud.

Järgnevalt hindab komisjon tarbija nõudeid, mis on seotud puudustega töö kvaliteedis. Tarbija esile toodud puudusteks on põrandaparketi ebatasasused ja elutoa parketi laki osaline kahjustus ning esikus oleva plaadi ebakindel nakkuvus ning II korruse pesuruumi vuukide ebaühtsus ning halb nakkuvus.

Kaupleja ei vaidlusta, et parketi mõnetist ebatasasust ja puudusi plaatimistöös II korruse pesuruumis. Poolte selgitustest saab komisjon aru, et II korruse pesuruumi sein tuleb nõutava heliisolatsiooni saavutamiseks ümber ehitada. Komisjon nõustub kauplejaga, et selle ruumi plaatimistöös esinevad puudused on mõistlik parandada koos kokkulepitud heliisolatsiooni taseme saavutamiseks vajalike töödega.

Komisjon ei nõustu kauplejaga selles, et muud puudused (parketi ebatasasus ja lahtine plaat esikus) tuleks parandada alles garantiitähtaja möödudes. Töövõtjal ja müüjal lasub kohustus parandada töös või tootes esinev puudus mõistliku aja jooksul arvates puudusest teatamisest. Mõistlikuks ajaks tuleb pidada vastava töö tegemiseks mõistlikult vajalikku aega (VÕS § 82 lg 3), millele lisandub töö mõnetine korraldamisega (sobiva aja kooskõlastamine jmt) seotud aeg. Puudub mistahes alus arvata, et mõistlik aeg puuduste kõrvaldamiseks saabub alles garantiiperioodi lõpus.

Komisjon juhib poolte tähelepanu tsiviilseadustiku üldosa seaduse §-le 138 ja VÕS §-dele 6 ja 7, mille järgi tuleb võlasuhetes käituda lähtudes hea usu ja mõistlikkuse põhimõtetest ning arvestada teineteise huvidega. Hea usu põhimõtet järgides on võimalik sobivates lahendustes kokku leppida ja korraldada ümberehitus- ja parandustööd mõlema poole huve arvestades.

Komisjon nõustub kauplejaga selles, et kahjustus elutoa parketi lakikihi ei ole hinnatav kaupleja rikkumisena. Kaupleja on esitanud spetsialisti (tootja) arvamuse, et kahjustus on tekkinud parketi kasutamisel. Komisjonil puuduvad tõendid selles, et nähtav kahjustus oli olemas juba töö üleandmise ajal.

Eelnevat kokku võttes leiab komisjon, et tarbija nõue on põhjendatud ja tuleb rahuldada osaliselt.

TKS § 60 lg 2 järgi kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi võivad nad

pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Aase Sammelselg

Mari-Liis Aas

Kristina Jerjomina

/allkirjastatud digitaalselt/