

## TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

|                        |                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Asja number            | 19-1/20-08445-023                                                                  |
| Otsuse kuupäev         | 8. dets 2020                                                                       |
| Komisjoni koosseis     | Esimees Silvia Truman, liikmed Kristina Jerjomina, Maarja Mere                     |
| Tarbija                |                                                                                    |
| Kaupleja               | Linnamäe Majad OÜ, 12281381                                                        |
| Tarbija nõue           | Korteriomandi lepingutingimustega vastavusse viimine ja ekspertiisikulu hüvitamine |
| Asja läbivaatamise aeg | 9. nov 2020                                                                        |

### Resolutsioon:

1. Rahuldada tarbija avaldus. Linnamäe Majad OÜ peab viima tarbija soetatud korteriomandi lepingutingimustega vastavusse ning asendama avatud elutoa ja koridori põrandale paigaldatud parkett.
2. Kaupleja peab hüvitama tarbijale ekspertiisikulu summas 150 eurot.
3. Komisjoni otsuse järgimiseks on kauplajal aega 30 päeva, arvates otsuse Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast. Kui vaidlevad pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse. Kaupleja teavitab Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametit kirjalikult otsuse järgimisest või samas asjas maakohtusse pöördumisest, lisades ära kirja maakohtule esitatud hagiavaldusest

### Asjaolud:

Tarbija avalduse kohaselt ostis ta kauplajalt Tallinnas Linnamäe tee 42a elamus asuva korteriomandi. Notariaalne võlaõiguslik müügileping sõlmiti 24.09.2018 ning asjaõiguslik omandiõiguse üleandmise leping sõlmiti 26.11.2019. Jaanuaris 2020 esitas tarbija kauplajale pretensiooni selle kohta, et elutoa ja koridori parkett on erineva läikeastmega ja põranda välimus on ebaühtlane. Korteri anti tarbijale üle 26.11.2019 ning selle kohta koostati ka üleandmise-vastuvõtmise akt, milles parkettpõranda läike kontraste ei märgitud, kuna nõrga päevavalguse ja puuduva laevalgustuse tõttu ei olnud läike erinevus koheselt ilmnähtav. Defekti avastamisel pöördus tarbija koheselt kauplaja poole parketihvli asendamise nõudega, leides, et parketi paigaldamisel ei järgitud tootja paigaldamisjuhiseid. Pretensioonile vastas kauplajana ehitustöid teostanud Hausers Ehitus OÜ, kes tunnistas, et läikeastmes on erinevus, mis tuleneb sellest, et parketihvli on erinevatest partiidest. Ehitaja pakkus läike ühtlustamiseks välja kasutada spetsiaalset hooldusvahendit või siis põrand üle lihvida ja uuesti lakiga katta. Tarbija kummagi lahendusega ei nõustu, kuivõrd ostis uusarendusse uue korteri; hooldusvahendiga töödeldud või lihvitud/uuesti lakitud parkett enam uueväärne ei ole. Teie Maja OÜ-lt tellitud ekspertiis tuvastas, et põrandal on ilmne valguse peegeldus ja kõva värvikontrast ning ilmne on ka parketilaua piki- ja põiksuunaliste ühenduste paisumine. Ekspertiisiakti kohaselt on parketi paigaldamisel kasutatud erinevatest partiidest ja erineva peegeldava omadustega parkettplaate ning osaliselt olid avatud piki- ja ristsuunalised ühendid, mida saab käsitleda ehitusliku praagina. Õige pole kauplaja väide, et läikeastme mõõtmistulemuste kohta pole dokumente esitatud.

Pretensiooni lahendamisel pole kaupleja ise koha peal käinud ega omapoolseid mõõdistusi teinud. Tarbija lasi teha parketi läike mõõdistuse sertifitseeritud mõõteseadmega, millega tuvastati koridoris läike tugevuseks 8,6 kuni 22,5 ja elutoas 6,8 kuni 15,9. Ehitaja kirja kohaselt parketi läike erinevus võib olla 9-12. Seega on läike norme ületatud mitmekordselt. (vastavalt 3 ja 4 korda). Seda kinnitavad mõõtmise käigus tehtud fotod, kus on vastavad näidud fikseeritud. Tarbija nõudeks on paigaldatud parketi asendamine ning ekspertiisikulu 300 eurot hüvitamine.

Tarbija täpsustas istungil, et parketi läike erinevus on mitte kõigis ruumides, vaid üksnes avatud elutoas ja koridoris kokku umbes 35 m<sup>2</sup> ulatuses. Tarbija pole jätkuvalt nõus kaupleja pakutud lahendustega, kuivõrd hooldusvahendiga kaetud või siis lihvitud ja uuesti lakitud parkett ei ole enam uus. Uut parketti ei pea hakkama kohe hooldusvahendiga töötleva. Tarbija maksis kauplejale uue korteri hinna, seega peab ka kogu siseviimistlus olema uus ja defektideta. Erineva läikeastmega parkett on puudus, mis vähendab korteri väärtust vähemalt paari tuhande euro võrra. Korteri edasi müümise korral peaks tarbija teavitama ostjaid sellest, et parketti on hooldusvahendiga töödeldud ja/või juba korra lihvitud/uuesti lakiga kaetud, mis võib mõjutada müügiprotsessi ja müügihinda. Puudub veendumus, et et hooldusvahend läikeerinevuse kõrvaldab, samuti pole teada hooldusvahendi toimeaeg.

### **Kaupleja seisukoht:**

Parkett on paigaldatud vastavalt paigaldamisele esitatavate tehniliste/tehnoloogiliste nõuete ja toote paigaldusjuhendi järgi. Põhjendatud pole tarbija väide, et paigaldaja ei veendunud laudade kvaliteedis ja sobivuses. Korteriomandi üleandmisel/vastuvõtmisel põranda läike erinevuste probleemi ei tuvastatud. Ülevaatuse käigus tekkis korteriomanikel soov kontrollida 2 parketilukku, mida sai ka tehtud. Kontrollimiseks kasutati spetsiaalset kalibreerimiseadet ja mõõdistuse tulemused olid normide piires. Probleem parketiläikega tõusetus alles kaks kuud pärast korteri üleandmist. Seejuures pole esitatud dokumente läikeastme mõõtmistulemuste kohta ning parketipaaside läikeastme erinevust ei ole tuvastatud. Läikeastme erinevuse kohta ei eksisteeri ka norme, seda määrab tootja. Parketi läike erinevust on korteris näha vaid väga kindlate valgustustingimustega. Tegemist ei ole varjatud puudusega, kuid tarbijale vastutuleku korras pakkus kauplejale välja kaks varianti probleemi lahendamiseks: 1) parketi maaletooja (Lincona) hooldusvahendi kasutamine, 2) parketi taastamine, mille käigus terves ruumis lihvitakse ülemine lakikiht, et läikeaste oleks ühtlane ning seejärel kaetakse parkett uue lakikihiga. Mõlemad variandid on maaletooja sõnul probleemi lahendavad ja igapäevases praktikas kasutatavad. Tarbija väide, et pakutud lahenduste puhul poleks korteri parkett enam uueväärne ei pea paika, parketile jääb kehtima nii tootjapoolne kui ka ehitaja antud garantii, mis lõpeb kaks aastat pärast korteri üleandmist, samuti ei kahanda see kuidagi parketi omadusi selle kasutamisel.

Kaupleja esindaja pakkus komisjoni istungi jätkuvalt võimalust likvideerida parkettpõranda läike erinevused kas maaletooja soovitatud hooldusvahendi abil või teise variandina parkett lihvida ja uuesti lakkida.

### **Komisjoni põhjendus:**

Komisjon uuris asjas esitatud kirjalikke tõendeid, kuulas ära poolte seletused ning leiab, et tarbija avaldus tuleb põhinõude osas rahuldada terves ulatuses ja menetluskulude hüvitamise osas osaliselt.

Asja materjalidest nähtuvalt poolte vahel oli VÕS § 208 lg 1 kohaselt sõlmitud müügileping, mis vastab tarbijalemüügi tunnustele VÕS § 208 lg 4 tähenduses. Vastavalt VÕS § 217 lg-le 1 peab ostjale üleantav asi vastama lepingutingimustele eelkõige koguse, kvaliteedi, liigi, kirjelduse ja pakendi osas. VÕS § 218 lg 2.1 sätestab, et müügilepingu puhul, mille esemeks on kinnisasi või selle osa, korteriomand või piiratud asjaõigus, mille osaks on ehitis, või hooneühistu liikmelisus, ning mis on sõlmitud majandus- ja kutsetegevuses tegutseva müüja

ja tarbijast ostja vahel, eeldatakse, et kahe aasta jooksul ehitise tarbijale üleandmise päevast arvates ilmnenu lepingutingimustele mittevastavus oli olemas ehitise üleandmise ajal, kui selline eeldus ei ole vastuolus ehitise või puuduse olemusega; tarbija kahjuks kõrvalekalduv kokkuleppe on tühine. Viidatud sättest järeldub, et kui ostja esitab pretensiooni kahe aasta jooksul korteriomandi talle üleandmisest, lasub müüjal vastuväidete esitamisel kohustus tõendada, et tegemist on lepingutingimustele vastava korteriomandiga. VÕS § 220 lg 1 näeb ette, et tarbijalemüügi puhul peab ostja teavitama asja lepingutingimustele mittevastavusest 2 kuu jooksul mittevastavusest teada saamisest. Praegusel juhul anti tarbijale korteriomandi valdus üle 26.11.2019 ning pretensioon esitati jaanuaris 2020, seega seaduses sätestatud tähtajal. Kaupleja tugines vastuväites asjaolule, et valduse üleandmisel parketi läike erinevuste kohta pretensiooni ei esitatud. Aktsepteeritav on tarbija selgitus, et 26.11.2019 korteri ülevaatamisel parketi läike erinevused teravalt silma ei hakanud, kuivõrd laevalgustus puudus ja päevavalgustust oli napilt. Parema valgustuse juures parketil läike kontrastide ilmnemisel jaanuaris 2020 teavitas tarbija sellest koheselt.

Pretensiooni ja tarbijavaidluste komisjonile esitatud avalduse kohaselt ei vasta põrandale paigaldatud parkett kvaliteedi osas lepingutingimustele, kuivõrd on värvikontrastiga ja erineva läikeastmega. Komisjoni hinnangul on tarbija soetatud korteriomandi puuduse tõendanud parkettpõrandast tehtud fotodega ning Teie Maja OÜ eksperdi 07.05.2020 koostatud ehitustööde kvaliteedi hindamise aktiga. Fotodelt on värvi kontrast ja läike erinevus selgelt näha. Ekspert hindas põrandate paigaldamise tööde kvaliteeti ning sedastas, et ilmne on valguse peegeldus ja kõva värvi kontrast. Eksperti järelduste kohaselt vaatlus näitas, et parketi paigaldamisel kasutasid ehitajad erinevatest partiidest ja erineva peegeldava omadustega parkettplaate, mis tõi kaasa parketi erinevate elementide sügava kontrasti koridori ja saali (avatud elutoa) esteetiliselt kõige olulisemas piirkonnas. Ekspert tõi välja, et olemasoleva pinna lihvimise ja ühtlase lakiga katmise korral ei ole see enam mitte uus, vaid remonditud põrand. Kaupleja pole väitnud ega esitanud tõendeid selle kohta, et värvi kontraste ja erinevusi parketi läikes ei ole või et see oleks mingil viisil tarbija enda tekitatud või et vastavates erinevustes oleks tarbijaga lepingu sõlmimisel kokku lepitud. Asja materjalide juurde võetud kirjavahetusest nähtub, et vastuseks tarbija pretensioonile vastas ehitustööde teostaja, et parketi läike erinevus võib olla 9-12. Tarbija väitel neid norme on praegusel juhul mitmekordselt ületatud. Vastuväite kohaselt ei ole läikeastme erinevust tuvastatud, kuid omapoolseid mõõtmistulemusi pole kaupleja esitanud. Asja materjalidest ei nähtu, et kaupleja oleks pretensiooni lahendamisel parketi üle vaadanud ja vastavad mõõdistused teinud. Samas kaupleja väidetest, et parketi läike erinevust on korteris näha vaid kindlate valgustustingimustega, ja et seda on võimalik likvideerida hooldusvahendi kasutamise või parketi lihvimise ja uuesti lakkimise teel, saab järeldada, et sisuliselt kaupleja parketipaani läikeastme erinevust ja parketi paigaldamisel tehtud viga ei eita ja on nõus selle kõrvaldama.

Vastavalt VÕS § 222 lg-le 1 kui asi ei vasta lepingutingimustele, võib ostja nõuda müüjalt asja parandamist või asendamist, kui see on võimalik ja sellega ei põhjustata müüjale võrreldes teiste õiguskaitse vahendite kasutamisega ebamõistlikke kulusid või põhjendamatuid ebamugavusi, arvestades muu hulgas asja väärtust, lepingutingimustele mittevastavuse olulisust ning ostja võimalust saada lepingutingimustele mittevastav asi oluliste ebamugavusteta mujalt; müüja võib parandamise asemel asendada asja lepingutingimustele vastava asjaga. VÕS § 112 sätestab, et kui lepingu pool võtab vastu kohustuse mittekohase täitmise, võib ta alandada tema poolt selle eest tasumisele kuuluvat hinda võrdeliselt kohustuse mittekohase täitmise väärtuse suhtele kohase täitmise väärtusesse. Tarbija tõi istungil välja, et parkettpõranda defekt vähendab korteriomandi väärtust, kuid õiguskaitsevahendina hinnaalandamise kohaldamist pole tarbija nõudnud, vaid soovib asja asendamist. Kaupleja on pakkunud asja parandamise võimalust.

Kas lepingutingimustele mittevastav asi parandada või asendada on kaupleja otsustusõigus,

seejuures arvestada tuleb, kas ja kui palju/kaua on ostja asja kasutanud.

Praegusel juhul ostis tarbija kõnealuse korteri uusarendusse. Tarbija märgib põhjendatult, et maksis kauplejale uue korter hinna, seega peab ka kogu siseviimistlus sh põrandale paigaldatud parkett olema kvaliteetne, uus ja defektideta. Komisjon nõustub tarbijaga, et parkettpõrand, mida on lubatud kokku vaid 2-3 korda lihvida ja millest kaupleja pakutud parandamise käigus oleks 1 kord juba ära kasutatud, ei ole uue parketiga samaväärne ning põranda renoveerimine vähendab korteriomandi väärtust. Seetõttu oli tarbijal õigus kaupleja pakutud parketi lihvimise/uuesti lakkimise ettepanekust keelduda. Põhjendatud on ka tarbija kahtlus, et hooldusvahendiga töötlemine kõrvaldaks probleemi üksnes ajutiselt, kuna hooldusvahendi kulumisel ilmneks puudus uuesti. Kaupleja pole komisjonile veenvalt tõendanud, et parketi hooldusvahendiga töötlemine kõrvaldaks läikeprobleemi püsivalt. Eeltoodud asjaoludel on komisjon seisukohal, et tarbija nõue lepingu eseme puuduse kõrvaldamiseks parketi osaliselt asendamise teel on põhjendatud ning rahuldab selle.

Tarbija taotleb ekspertarvamuse eest Teie Maja OÜ 17.052020 arve nr 17/05-20 alusel tasutud 300 euro hüvitamist. Kaupleja pole ekspertiisitasu hüvitamise nõudele vastuväiteid esitanud. Komisjon rahuldab selle nõude osaliselt. Ekspert kinnitab tarbija väidet parkettpõranda paigaldamisel tehtud vigade kohta. Samuti kinnitab ekspert, et renoveeritud parkett ei ole uuega samaväärne. Ekspertiisitasu näol on tegemist tarbija kahjuga, mida ta kandis selleks, et tõendada kaupleja poolt müügilepingu rikkumist ja mis kuulub tarbijale hüvitamisele VÕS § 101 lg 1 p 3 alusel. Kuludokumentidest järeldeb, et 75 eurot on tarbija tasunud sularahas ja 225 eurot pangaülekandega. Ekspertiisi aktis märgitu kohaselt oli eksperdi ülesandeks hinnata parkettpõrandate teostamise kvaliteeti ja teha soovitusi tuvastatud puuduste kõrvaldamiseks, samuti hinnata muid auditi käigus tuvastatud ilmseid ehituslikke puudusi. Aktis välja toodud muud ehituslikud puudused ei ole käesoleva vaidluse esemeks. Neil asjaoludel on komisjoni hinnangul põhjendatud ekspertiisikulude hüvitame pooles ulatuses, so summas 150 eurot.

.

TKS § 60 lg 2 järgi kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Silvia Truman

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristina Jerjomina

/allkirjastatud digitaalselt/

Maarja Mere

/allkirjastatud digitaalselt/