

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/21-02097-022
Otsuse kuupäev	29. juuni 2021
Komisjoni koosseis	Esimees Alar Urm, liikmed Merle Salmistu, Marianne Metssoon
Tarbija	
Kaupleja	Osaühing Redo Ehitus, 11133247
Tarbija nõue	Mittevastava töö parandamise nõue.
Asja läbivaatamise aeg	11. juuni 2021

Resolutsioon:

Jätta avaldus rahuldamata.

Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohusse.

Asjaolud:

Tarbija on esitanud kaebuse ja nõude nõude lepingule mittevastava töö tõttu.

Tarbija ja kaupleja vahel on 22.01.2019 sõlmitud töövõtuleping.

31.07.2019 sai töö valmis.

16.01.2021 külmus tarbija tualetis asuvas boileris ära sisse voolav vesi.

23.01.2021 sulas vesi ära ning 10.02.2021 külmus vesi uuesti ära.

Töövõtulepingu esmeks oli põranda soojustamine, uue torustiku paigaldamine, samuti põrandakütte paigaldamine, mille käigus valati uus põrand, plaaditi wc seinad ja põrand jpm.

Paigaldatud põrandaküte ei toimi korralikult. Põrand on üldiselt väga jahe ning pool põrandat on täiesti jääkülma, seal ei toimi küte üldse.

Samuti on seina sees olev veetorustiku soojendus üsna puudulik. Nendest puudustest tulenevalt on külmus kaks korda boilerisse voolav vesi. Töö valmimise järgsel talvel probleem ei saanud ilmnedagi, sest oli soe talv.

18.01.2021 tarbija pöördus kaupleja poole pretensiooniga. Kaupleja pretensioonile ei vastanud.

Tarbija on töö ülevaatamisel leidnud järgnevad puudused:

- 1) remonditud WC põranda küttekaablit ei ole paigaldatud poti taha välisseina äärde;
- 2) torud on paigaldatud välisseina ja siseseina vahele.

Kuna veetorustik on paigaldatud alale põrandas, kus puudub põrandaküte (WC-poti taga), siis võib olla tegu külmasillaga põrand ja vundamendi ääres, mis põhjustas torude külmumise.

Torude soojustamise vaatlust on keeruline teostada kuna seinas on vaatluse teostamiseks max 15cm läbimõõduga hooldusluuk. Hooldusluugist vaadates on torud lohakalt soojustatud. Soojustamata torud välisseina ääres võivad samuti põhjustada torude külmumist. Et viga parandada, tuleb lammutada antud plaaditud sein, mille taha on paigaldatud veetorud. Vanades palkmajades paigaldatakse reeglina pinna pealne veetorustik, mis välistab külmumist ja lekete hilist avastamist.

Seoses põrandakütte halva toimimisega tuleb teostada põrand lammutus, mille järgselt tuleb soojustada põrand, paigaldada uus küttekaabel ja taastada elamiskõlblikud tingimused.

Tarbija soovib puuduste kõrvaldamist. See tähendab, et vana põrand lammutatakse, ning paigaldatakse uus toimiv põrandkütte süsteem, mis toimiks korralikult üle terve põrand. Soojustatakse uuesti nii põrand alused kui sein sisesed torud. Ning viimistletakse/asendatakse uuesti kõik mis ümberehituse käigus lammutatakse või vigastatakse.

Kaupleja seisukoht:

Tarbija kaebusel ja nõudel puudub igasugune alus. Ehitamise omaniku järelvalvet teostas Tarbija praktiliselt igapäevaselt isiklikult. Ehitamise tehnoloogia, materjalid ja värvid on valitud vastavalt tarbija igakordsetele soovidele. Väidetav nõue puudutab kogu töövõtust ainult WC osa.

Välis- ja siseseina vahel asuv boilerisse sisse tuleva vee toru on korralikult soojustatud. Peale selle on maja välissein ka välisküljelt villa, tuuletõkke ja voodrilauaga soojustatud. Ehitaja on juhtinud tarbija tähelepanu asjaolule, et välisseina väliskülje soojustus on alumisest servast mittekvaliteetselt paigaldatud ja sealt pääseb välisõhk vabalt soojustuse ja välisseina vahele, mis põhjustabki boilerisse sisse tuleva vee toru külmumise. Tarbija on lubanud parema tulemuse saavutamiseks ka maja vundamendi ära soojustada.

Põrandaküttest: Vastavalt töövõtulepingule on WC-s vana põrand lammutatud, paigaldatud hüdrotõke (kile), paigaldatud soojustus (EPS 100 mm), paigaldatud põrandaküte poti esisele alale, paigaldatud armeeritud betoon ja kivist plaadid.

Põrandaküte on paigaldatud nii nagu tarbija soovis. Ka ehitaja arvates on põrandaküte otstarbekas paigaldada alale, kus inimene liigub, sest põrandakütte paigaldamise eesmärk WC-s on tavaliselt see, et inimene ei pea astuma külmale kivipõrandale, s t põrandakütte põhieesmärk WC-s ei ole tavaliselt ruumi kütmine.

1. Fotol, kus põrand plaad (suurusega 20mmx100mm) oli põrand küljest lahti, on ainuke lahtine plaat kogu põrandapinnal. Seda sai tellijale näidatud ja selgitatud 22.05.2021. Võimalik, et sellele plaadile on midagi kukkunud.

2. Olemasolev põrandaküttekaabel on terve ja toimiv, seda kinnitas ka tellija 22.05.2021.

3. Fotodel olemasolevad veetorustikud paiknevad palkseinal, mille välisküljele väljaspoole on ehitatud lisasein (50mmx100mm). Sein on soojustatud villa ja tuuletõkkeplaadiga. Palkseina sisekülg on kaetud 42mm metallkarkassiga, mille vahele on pandud heliisolatsioon (50mm

vill), kaetud kipsplaadiga ning viimistletud kiviplaadiga. (Välissoojustustöid kaupleja ei teostanud).

4. WC tagasein on sama olemasolev palksein, mis on puhastatud viimistletud lakiga, seega sama sein mille kõrval palkseina küljes asuvad veetorud.

5. See, et väliseina soojustus on puudulik, sai mainitud tellijale siis, kui kaupleja teostas sisetöid. Tellija tunnistas selle töö vajalikkust.

6. Olles tellija juures 22.05.2021 puhus tuul vaatlusluugi ja seina sees.

7. Vundamendi väljastpoolt soojustuse vajalikkus on vaid soovituslik, sest seestpoolt on kogu WC ja pesuruumi vundament soojustatud.

8. Tegelikult on põhiprobleem välisfassaadi soojustuse karkassis.

Karkassi 50mmx100mm rihtimisel tekkis palkseina ja karkassi vahele 30mm vahe. Sinna alumisse otsa on paigaldatud 22mmx100mm laud, et kinnitada tuuletõkke alumine serv, kuid laua ja palkväliseina vahele jääb 30 mm tuulekoridor, mis on polüuretaanvahuga täitmata. 22.05.2021 vaatlusel oli näha, et majal on osaliselt see vahe täidetud, kuid WC seina osas see puudub.

9. NB: Ehitustööde ajal ja 22.05.2021 kohtudes tellijaga oli meil heatahtlik vastastikune arusaamine tekkinud probleemist ja selle lahendamisest.

Komisjoni põhjendus:

Pooltel on töövõtuleping. Tellija on seisukohal, et kaupleja on teinud mittevastava töö ja tellija soovib töö ümbertegemist.

Töö põhipuudus seisneb selles, et seina sisse paigaldatud torud külmuvad ja teiseks selles, et põrandaküte ei ole piisavalt soe ja kolmandaks, et põrandaküte ei kata kogu ruumi põrandat. Lisaks on vaidlus ühe lahtitulnud plaadi pärast.

Poolte esitatu põhjal ei ole komisjonil võimalik kaebuses esitatud asjaolusid kontrollida ja otsustada, kas nõue on põhjendatud.

Torude ja boileri külmumise põhjus ei ole tõendatud. Kaupleja esitatud selgituste kohaselt on hoone sein palkidest ja väljaspoole, palkide peale on rajatud voodrilauaga lisasein ja selle sees on soojustus. Seega asub torustik seespool hoone soojustust.

Kui hoone soojustus ja küte on selline, et hoone sisetemperatuur siiski talvel siseruumides muutub negatiivsetesse kraadidesse, siis ei ole probleemi põhjus torude soojustus vaid hoone üldine soojustus ja küte. Kaupleja viitas, et hoone välisosa soojustuse alumisest osast pääseb tuul sisse ja samuti, et vundament ei ole soojustatud. Avaldaja ei ole neid asjaolusid vaidlustanud ega vastupidist tõendanud.

Avaldaja ei ole esitanud tõendeid selle kohta, et põrandaküte on paigaldatud valele alale. Pooled ei ole töövõtulepingut kirjalikult vormistanud ja komisjonil ei ole võimalik otsustada, mis alale tuli põrandaküte paigaldada. Kui hoone vundament on soojustamata ja tekib külmasild, on see põhjus, miks põrandaküte on ebaefektiivne.

Tarbija etteheide on, et töö ei vasta lepingutingimustele. Samas ei ole pooled lepingutingimusi piisavas ulatuses kirjalikult fikseerinud ja selle tõttu ei ole võimalik töö vastavust küttekaabli paigaldamise ala osas kontrollida. Paigaldatud torude külmumise põhjus on tõendamata, kuid kui toru siseruumis külmub, peab seal temperatuur olema miinuskraadides. Avaldaja on väitnud, et üritas probleemi vältida paigaldades ruuni puhureid ja kütteradiaatoreid, kui probleem ei lahenenud. See viitab üheselt sellele, et vähemalt antud ruumi osas on hoone üldine soojustus väga puudulik. Põrandasse paigaldatud küttekaabli võimsusest ei piisa ruumi kütmiseks, kui tegemist on külmasillaga vundamendiga põrandasse paigaldamise ja puuduliku välissoojustusega ruumiga.

Lahtitulnud põrandaplaadi lahtituleku põhjus ei ole teada. Arbestades töö üleandmisest möödunud aega on võimalik, et plaadi lahtituleku põhjustanud asjaolu ei esinenud töö üleandmise ajal.

Avaldaja ei ole töövõtja poolt lepingurikkumist tõendanud Vastavalt tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 230 lg 1 peab kumbki pool hagemeneluses tõendama neid asjaolusid, millele tuginevad tema nõuded ja vastuväited, kui seadusest ei tulene teisiti. Pooled võivad kokku leppida tõendamiskoormise jaotuse erinevalt seaduses sätestatust ja selle, millised on tõendid, millega mingit asjaolu võib tõendada, kui seadusest ei tulene teisiti. Sama põhimõtet on kohane rakendada vaidluste kohtueelsel lahendamisel.

Vastavalt võlaõigusseaduse § 641 lg 1 peab töö vastama lepingutingimustele. Käesoleval juhul ei ole mittevastavust tõendatud. Esitatud asjaolude tõttu on võimalik, et probleemid on põhjustatud hoone halvast ehituskvaliteedist.

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

Alar Urm
/allkirjastatud digitaalselt/

Marianne Metssoon
/allkirjastatud digitaalselt/

Merle Salmistu
/allkirjastatud digitaalselt/