

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/22-11009-013
Otsuse kuupäev	5. dets 2022
Komisjoni koosseis	Esimees Enn Tonka, liikmed Rainer Tamsalu, Liilia Laks
Tarbija	
Kaupleja	Osaühing KALDA MAJAD, 10295060
Tarbija nõue	Müügilepingu täitmine
Asja läbivaatamise aeg	15. nov 2022

Resolutsioon:

Tarbija avaldus rahuldada. Kauplejal asendada aknapakett.

Komisjoni otsuse järgimiseks on kauplejal 30 päeva arvates selle Tarbijakaitse- ja Tahnilise Järelevalva Ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast. Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad sama vaidluse läbivaatamiseks pöörduda maakohtusse.

Asjaolud:

Tarbija sõlmis 28.04.2021 Kalda Majad OÜ-ga korteriomandi müügi- ja asjaõiguslepingu. 2022. aasta kevadel märkas tarbija, et ühel aknal oli sisemisele klaasile tekkinud mõra. 09.06.2022 teavitas tarbija sellest kauplejat. Tarbija leidis, et korteriomandile kehtib 2-aastane garantiiperiood ja palus aknapaketi välja vahetada. Kirjale oli lisatud foto mõranenud aknast. Kaupleja tarbija nõuet ei rahuldanud. 05.08.2022 esitas tarbija avalduse Tarbijavaidluste komisjonile. Tarbija avaldas, et korteri müüjapoolse garantii ajal on tekkinud aknasse mõra, mille garantiikorras parandamist ta müüjalt ootab. Tarbija ja kaupleja kirjavahetusest (avaldusele lisatud) nähtub, et müüja apelleerib muudele asjaoludele ning ei vaevu garantiiajast kinni pidama. Tarbija on müüjale jaganud omapoolseid selgitusi, neile ei ole ta vastust saanud. Kaupleja viidatud asjaoludest ei ole tarbijat enne ostu teavitatud. Kauplejal ei ole õigust garantiist keelduda. Samuti ei saa müüja eeldada, et akna ette ei paigaldata kardinaid. Antud mõra ei ole tekkinud ka ribikardinate paigalduse kohta vaid aknaraami/akna keskele. Avalduses nõuab tarbija aknapaketi vahetamist.

Kaupleja seisukoht:

Tarbijale 13.06.2022 saadetud kirjas selgitas kaupleja, et mõra võis tekkida mitmetel asjaoludel - termilise pinge tõttu ja seda just kevadel lõunapoolsetel akendel. Temperatuuri ebaühtlane jaotumine klaaspinnal toimub varakevadel, kui ere päike hakkab intensiivselt soojendama ja tekib pinget klaasiserval. Soodustavaks asjaoluks on ruloo, kardina või ribide kasutamine. Samuti võib pragu tekkida ruloo, kardinapuu paigaldamisel või toa poolt klaasi vastu sattunud objekti tõttu. Pragu on tekkinud pärast korteri müümist. Klaasi mõra ei lähe garantii alla, tegemist ei ole materjali mittevastavusega vaid termilise pinget tõttu tekkinud mõraga ja see on klaasi kui materjali omadustest tingitud nähtus. 05.10.2022 esitas kaupleja komisjonile kirjaliku selgituse tarbija nõude kohta. Kaupleja selgitas: 1. Kaupleja ja tarbija ei vaidle mõra tekkimise aja ega olemasolu osas. Vaidlus on selles, kas kaupleja peab tarbijale klaasi mõrast tekkinud aknapaketi hüvitama. 2. Kaupleja on andnud korteriomandi üle terve aknapaketiga, mõra klaasil on tekkinud kevadel 2022. Aknapaketi tootja arvamus on, et

tegemist on termilise purunemisega. Tegemist ei ole ebakvaliteetse materjaliga. Paigalduse, raami või klaasi defektide puhul tulevad purunemised välja kindlasti esimese aasta jooksul peale paigaldust. Termilise purunemise tunneb ära selle järgi, et see algab klaasi servast vertikaalselt ja tekib looklev käänuline mõra. Painde all oleva klaasi mõra jookseks sirgelt mööda klaasi. Ehitusinsener on andnud oma hinnangu ja selgitab, et termilise pinge tõttu tekkinud mõra on seotud klaasi kui materjali omadusega ja kriitiline temperatuur tekitab üldjuhul klaaspinnal päikesekiirguse toimetel kevadel. Suur-Jõekalda 2 projekteeritud korterelamu ehituskonstruksioonid ei põhjusta täiendavat soojuse peegeldumist klaaspaketile. Kui õhk ei saa klaaspaketi taga vabalt tsirkuleerida tõuseb klaasi temperatuur. Kuna hoone on juba hulk aastaid tagasi ehitatud ja varem ei ole klaasi pragu tekkinud, viitab hilisem prao tekkimine olukorra muutusele. 3. Aknapaketi tootja on toonud välja loetelu, mis on riskifaktoriks termilisele purunemisele sh õhuringlus ja kardinad. Termiline mõra tekib hetkel kui temperatuurimuutus klaasi kesk- ja ääreala vahel ületab kriitilise piiri. Mõraga akna fotolt on näha, et klaaspaketile on paigaldatud ribikardinad. 4. Sisustuse paigaldamis- ja kasutusjuhendid annavad vastava teenuse osutajad või kauba müüja ja see on nende kohustus. Samuti on nendel teada võimalikud riskid nende kaupade kasutamisel. Ehitusfirma, kes teostas peatöövõtjana ehitamist ei ole esitanud kauplejale tingimusi, hoiatusi ega soovitusi, kuidas peaks toimuma korteriomani poolt korteri kasutus s.h sisustustööd (valgustite, kodutehnika, mööbli, sanitaartechnika, kardinade paigaldamine jne) ega muude tegevuste osas, mida tavapäraselt ruumides teostatakse. Kõikide eelloetletud tööde tegemisel ja hilisemal kasutusel ei saa keegi välistada täielikult riske soovimatutele tagajärgedele. 5. Aknatootja selgitusest selgub, et klaasi termopurunemist ei saa välistada ja aknatootja ei anna klaaspaketi termopurunemisele garantiid. Selgituses öeldakse, et termopurunemine on nende praktika kohaselt kindlustusjuhtum. 6. Riskide maandamiseks on kindlustuslepingu sõlmimine. Tavapäraselt on korteriomandi kindlustamise kohustus laenulepingu tingimus. Kauplejale ei ole teada, kas Tarbija on sõlminud kindlustuslepingu. Kaupleja ei saa vastutada ega ära hoida klaaspaketi termilise mõra tekkimist. Tegemist pole ebakvaliteetse klaaspaketiga ega aknapaketi paigalduse tõttu tekkinud mõraga. Termiline mõra ei ole tekkinud kaupleja kohustuste rikkumisest, vaid päikesekiirguse mõjust klaaspaketile ja võimalikust koosmõjust korteri kasutusega tarbija poolt. Kaupleja vastusele olid lisatud Nord Projekt AS ehitusinseneri 04.10.2022 arvamus ja aknatootja Aknakoda Eesti OÜ 22.09.2022 arvamus, millele kaupleja oma selgitustes tugines.

Komisjoni põhjendus:

Komisjon hinnanud kogutud tõendeid leidis, et tarbija avaldus kuulub rahuldamisele. Tarbija ja kaupleja vahel oli sõlmitud müügileping, mille esemeks on korteriomand ning leping on sõlmitud majandus- ja kutsetegevuses tegutseva müüja ja tarbijast ostja vahel. Vastavuses võlaõigusseaduse (VÕS) § 218 lg 2¹ eeldatakse sellise lepingu puhul, et kahe aasta jooksul lepingu eseme tarbijale üleandmisest arvates ilmnenu lepingutingimustele mittevastavus oli olemas ehitise üleandmise ajal, kui selline eeldus ei ole vastuolus ehitise või puuduse olemusega. Aknaklaasi mõranemine on tõendatud ning puuduse olemasolu ja selle tekkimise aja üle pooltel vaidlust ei ole. Tarbijale müüdud korteril esimese kahe aasta jooksul ilmnenu puuduste korral peab müüja vastu nõuet esitada sooviv tarbija tõendama üksnes puuduse olemasolu ja selle ilmnemise aega. Müüja, kes soovib tema vastu esitatud nõude rahuldamist vältida, peab tõendama, et puudus on tekkinud tarbija enda tegevuse tagajärjel, näiteks asja vale kasutamine. Kaupleja on selgitanud, et aknal mõra tekkimine on tingitud klaasi termilisest purunemisest ning seetõttu ei vastuta ta mõra tekkimise eest. Tegemist on aknaklaasi kui materjali omadusega. Purunemist võib olla soodustanud ka aknakatete kasutamine. Termilise pinge tekkimise põhjuseks akna klaaspaketis on temperatuuri ebaühtlane levimine. Päikesekiirguse mõjul paisub aknaklaasi katmata pind kiiremini, kui varjatud ala (nt aknaraami sees olev klaasi serv või varjus olev klaasi pind). Kui

temperatuuride erinevus kiiremini soojenenud klaasi pinna ja varjatud ala vahel ületab teatud kriitilise piiri, võib klaas puruneda. Seda nähtust nimetatakse termiliseks purunemiseks. Termiline purunemine algab reeglina klaasi servade suhtes 90 kraadise nurga all ning sellele järgneb looklev mõra. Termilise purunemise vältimiseks tuleks kasutada karastatud või kuumtugevdatud klaase. Seega oleks klaaside termiline purunemine olnud teistsuguse klaasi kasutamisel välditav. Tarbijal ei olnud võimalust aknaklaasi valikut mõjutada. Kaupleja kinnitab, et klaasi purunemisele on kaasa aidanud kardinade või ruloode kasutamine. Enne müügilepingu sõlmimist ei selgitatud tarbijale kardinade või ruloode kasutamise võimalikku kahjulikku mõju aknaklaasidele. Tarbijakaitseaduse (TKS) § 3 p 2 alusel on tarbijal õigus saada pakutava kauba kohta vajalikku ja tõest teavet kaubaga seotud riskide kohta. TKS § 4 lg 2 kohustatakse kauplejat andma tarbijale enne kauba omandamist teavet kauba omaduste ja kasutamistingimuste kohta ulatuses ja korras, mis vastab võlaõigusseaduses või muus seaduses sätestatud lepingueelse teabe andmise kohustusele ja tarbijakaitseaduses nimetatud tingimustele. VÕS § 14 lg 1 ja 2 sätestatakse, et lepingueelseid läbirääkimisi pidavad või lepingu sõlmimist muul viisil ette valmistavad isikud peavad mõistlikult arvestama üksteise huvide ja õigustega. Kui isikud esitavad üksteisele lepingu sõlmimise ettevalmistamise käigus andmeid, peavad need olema tõesed. Lepingueelseid läbirääkimisi pidav või muul viisil lepingu sõlmimist ettevalmistav isik peab teisele poolele teatama kõigist asjaoludest, mille vastu teisel poolel on lepingu eesmärki arvestades äratuntav oluline huvi. Akende kasutamise ja kardinade paigutuse või nende kasutuskeelu osas teabe saamiseks oli tarbijal äratuntav huvi. Seega oleks kaupleja pidanud tarbijat akende kasutamise erisustest teavitama. Kaupleja, kui ta ei soovinud tarbija nõude rahuldamist, oleks pidanud välja selgitama, kas tarbija on kuidagi ise akent kahjustanud. Selleks oleks olnud piisav, kui kaupleja oleks akent kohapeal kontrollinud. Liistude eemaldamisel oleks olnud näha, kas klaasi on kahjustatud selle paigaldamisel või on mõra tekkinud tarbija tegevuse tõttu (klaasi vastu on kukkunud mõni ese vms).

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

Enn Tonka

/allkirjastatud digitaalselt/

Liilia Laks

/allkirjastatud digitaalselt/

Rainer Tamsalu

/allkirjastatud digitaalselt/