

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/20-14359-021
Otsuse kuupäev	19. veebr 2021
Komisjoni koosseis	Esimees Tõnis Kõiv, liikmed Merle Salmistu, Kerly Kirsipuu
Tarbija	
Kaupleja	Osaühing Koseveski, 11255200
Tarbija nõue	Puuduste kõrvaldamine
Asja läbivaatamise aeg	15. veebr 2021

Resolutsioon:

Tarbija avaldus rahuldada osaliselt, kohustada Kauplejat kõrvaldama puudused 60 päeva jooksul.

Kui pooled otsust ei täida või sellega ei nõustu, on õigus pöörduda maakohtu poole.

Asjaolud:

Tarbija ja Kaupleja sõlmisid 18.05.2018 notariaalse kinnistu müügilepingu, mille esemeks oli kinnistu koos seal asuva hoonega. 20.01.2020 esitas Tarbija Kauplejale nimekirja hoonel ilmnunud puudustest, mille kõrvaldamist Tarbija soovis garantiikorras. Kaupleja on enamus puudusi lahendanud, aga lahendamata on parkettpõranda nagisemine, katuse kolisemine tuulega ja seinte-lagede vaheliste pragude likvideerimine.

Kaupleja on katust kontrollinud, võtnud lahti katuseharja esimese paneeli ja leidnud, et kõik on õigesti paigaldatud ja kolina põhjust öelda ei oksa. Katusetootja on avaldanud seisukoha, et kolinast vabanemiseks tuleks katus kinnitada täiendavate kruvidega, aga Tarbija seda ei poolda, sest kardab, et katus võib kruvide kohtadest hakata lekkima.

Parkettpõranda on kaupleja ühes toas lahti võtnud ja aluspõranda üle lihvinud. Seejärel paigaldati sama parkett tagasi ning selles toas põrand enam ei krigise. Teistes tubades keeldus Kaupleja parketi ülesvõtmisest ja krigina kõrvaldamisest.

Avalduse esitamise ajal oli Kauplejal kõrvaldamata seinte-lagede vahel tekkinud praod.

Tarbija nõuab Kauplejalt

- hoone katuse täielikku lahtivõtmist ja asendamist,
- parketi lahtivõtmist, vajalike tööde tegemist (betooni tasandamist) ja parketi tagasi panekut;
- seina ja lagede vaheliste pragude parandamist.

Kaupleja seisukoht:

Vastavalt ekspertarvamusele ja üldlevinud tõekspidamisele, et plekist katus teebki teatud müra, siis Kaupleja ei ole nõus katust lahti võtma ning uuesti tagasi paigaldama. Kompromissiks on Kaupleja nõus omal kulul tegema tööd, millele on viidanud ehitaja. See tähendab paigaldama lisakinnitused katuse kattesesse.

Tarbija kaebuse kohaselt teeb naturaalne puitparkett teatud kohtades ebameeldivalt tugevat naksuvat häält. Puitparketi paigalduse omadused on välja toodud viimistluse RYL-s. Seal on selgelt välja toodud, et valmis puitparkett ei pea olema hääletu ning lubatud on loomulikust elamisest tingitud helid. Tarbijale on selgitatud, et ehitusfüüsikaliselt puit nn mängib kaasa nii ruumi temperatuuri kui ka niiskuse muutumisele. Seda eriti põrandakütte puhul, mis on antud hoones kütteallikaks. Ka Tarbija on mõõnnud, et naksumine läks intensiivsemaks

kütteperioodi algusega. Soovides veenduda parketi paigalduse tolerantsides, teostas ehitaja Kaupleja esindaja ning hoone omanike juuresolekul mõõtmised. Mõõtmiseks kasutati spetsiaalset põranda loodsuse ja tasapinnalisuse mõõtmiseks ettenähtud kiiluga loodi. Tulemuseks saadi maksimaalne tasapinnalisuse hälve 1,5 mm, mis vastab paigalduse normidele. Ühe toa parkett võeti lahti põhjusel, et veenduda, ega parkett pole saanud niiskuskahjustusi või kas toote partii on kvaliteetne. Samuti vaatas Kaupleja üle parketi aluspinna. Ülesvõtmisel veendusime, et niiskuskahjustusi pole, parkett on kvaliteetne. Aluspinnale tehti ühes kohas kerge parandus. Muus osas oli pind parketi paigalduseks sobilik. Toa parkett paigaldati tagasi. Häiriv naksumine jäi küll vähemaks kuid säilis. Naksumise vähenemine jäi vähemaks põhjusel, et parkett oli paigaldusel täpselt samades tingimustes, mis toa kliima. Põrandakütte väljalülitamisel oleme veendunud, et naksumine intensiivistub. Kuna parketi paigalduse mõõtmise tolerantsid on normipärased ning arvestades toote eripära, Kauplejai ei ole nõus parketti oma kuludega üles võtma ning tagasi paigaldama.

Tarbija kaebuse kohaselt ei tehtud viimistluse garantiitöid õigeaegselt. Kahjuks antud tööde viibimine ei sõltunud täiel määral Kaupleja tahtest. Tööde alustamise tähtaeg kattus riigis tekkinud eriolukorra ajaga. Sellest tulenevalt ei olnud mõistlik töödega alustada. Sellest teavitati ka Tarbijat. Peale eriolukorra lõppu paraku olid pea kõigi ettevõtete plaanid segi löödud ning tuli teha ellujäämiseks teatud valikud. Samuti pidi käituma ka viimistlustööde ettevõtte. Kahjuks korduvad kokkulepped ning lubadused Kaupleja ja viimistlustöid tegeva ettevõtte vahel ei pidanud paika. Ka sellest oli tarbijat teavitatud nii telefoni teel kui ka kirjalikult. Samuti andis Kaupleja teada, et oma kohustustest garantiitööd lõpetada, ta ei tagane. Täna on viimistluse garantiitööd lõpetatud (va Tarbija enda poolt värvitud sein, millele ta ei oska värvitooni koodi öelda). Sellele probleemile leiame ühiselt Tarbijaga lahenduse.

Komisjoni põhjendus:

Tarbija ja Kaupleja sõlmisid müügilepingu VÕS § 208 lg 4 tähenduses ja Tarbijale üleantud hoone peab vastama lepingutingimustele VÕS § 217 lg 1 tähenduses. VÕS § 218 lg 2 prim kohaselt müügilepingu puhul, mille esemeks on kinnisasi või selle osa, mille osaks on ehitise ning mis on sõlmitud majandus-ja kutsetegevuses tegutseva müüja ja tarbijast ostja vahel, eeldatakse, et kahe aasta jooksul ehitise tarbijale üleandmise päevast ilmnenu lepingutingimustele mittevastavus oli olemas ehitise üleandmise ajal, kui selline eeldus ei ole vastuolus ehitise või puuduse olemusega.

Kaupleja ei ole väinud vastu parketi ebaloomulikult valjule nagisemisele ega katuse kolisemisele, kuid ei pea neid puudusteks. Komisjon tutvus asjale lisatud materjalidega ja asus seisukohale, et Tarbija esitatud videost kuuldav parkettpõranda nagin on ebaloomulikult vali ja selgelt häiriv ning kvalifitseeritav puudusena. Kaupleja on parkettpõranda nagina põhjuste väljaselgitamisel kasutanud kahte viisi - 1. võtnud ühe toa parkettpõranda üles, tasandanud aluspinna ja paigaldanud parketi tagasi; 2. tellinud ekspertiisi ja mõõtnud parkettpõranda vertikaalset tasapinnalisust. Kaupleja poolt kasutatud esimene viis tõi tulemuseks selles toas häiriva nagina kadumise. Teine viis aga tuvastas korrektse tasapinnalisuse, millest tegi Kaupleja eksliku järelduse, et parkettpõranda häiriva nagisemise probleem puudub. Komisjon on seisukohal, et mõõtmise järeldus saab olla vaid see, et tasapinnalisuse hälbe normikohasuse tõttu ei saa see olla parkettpõranda häiriva nagina põhjuseks. Küll aga võib põhjuseks olla parkettpõranda aluspinna ebatasasus. Tarbija ja Kaupleja vahel sõlmitud müügilepingus puudub kokkulepe ebaloomulikult valjult ja häirivalt nagiseva parkettpõranda kohta, siis on tegemist asja mittevastamisega lepingu tingimustele ja Kaupleja on kohustatud puuduse kõrvaldama. Komisjon juhib Kaupleja tähelepanu asjaolule, et Kaupleja on asja materjalide põhjal tuvastanud viisi, kuidas häiriva nagina puudus kõrvaldada ning seega on mõistlik seda tulemuseni viivat viisi kasutada ka teistes tubades.

Tarbija poolt esitatud video tõendab plekk-katuse kolisemise olemasolu ning sellegi kohta puudub kokkulepe müügilepingus. Asja materjalidele lisatud katusetootja arvamusele tuginedes võib katuse kolisemine tuleneda katuse eripärast ja asjaolust, et katuseplekk on valtside vahel veidi kummis ning tugeva tuule mõjul tekib liikumine, mis kostub kolinana. Katusetootja on välja pakkunud viisi olukorra lahendamiseks ja selleks on häirivat heli tekitavate katusepleki paanide täiendav kinnitamine kruvidega.

Komisjon juhib Kaupleja tähelepanu asjaolule, et Kauplejal puudub kohustus kooskõlastada Tarbijaga puuduse kõrvaldamise viis (täiendavad kinnitused) ning Tarbija tähelepanu asjaolule, et täiendava kinnitusviisi kasutamisest hakkab kulgema pretensiooni esitamise kahe aasta pikkune periood täiendavast kinnitusviisist tuleneda võivate kahjustuste suhtes.

Kolmas Tarbija nõue oli pragude likvideerimine sein ja lae vahel. Tulenevalt asja materjalidele lisatud infost on Kaupleja teavitanud komisjoni jaanuaris 2021, et kõik vajalikud viimistlustööd on tehtud ja Tarbija ei ole sellele vastu vaielnud ning seega on komisjon seisukohal, et see Tarbija nõue on Kaupleja poolt rahuldatud.

Lähtudes eeltoodust ja tuginedes VÕS § 222 lõikele 1 ja 4, otsustab komisjon rahuldada Tarbija avaldus osaliselt ja kohustada Kauplejat likvideerima parkettpõranda häiriv nagin ja paigaldama katusele täiendavad kinnitused häiriva kolisemise lõpetamiseks 60 päeva jooksul.

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

Tõnis Kõiv

/allkirjastatud digitaalselt/

Merle Salmistu

/allkirjastatud digitaalselt/

Kerly Kirsipuu

/allkirjastatud digitaalselt/