

## TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

|                        |                                                           |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Asja number            | 19-1/22-15991-027                                         |
| Otsuse kuupäev         | 1. juuni 2023                                             |
| Komisjoni koosseis     | Esimees Jüri Aava, liikmed Valter Napits, Indrek Peterson |
| Tarbija                |                                                           |
| Kaupleja               | Mäekuru Invest OÜ, 14685585                               |
| Tarbija nõue           | Hinna alandamine.                                         |
| Asja läbivaatamise aeg | 19. apr 2023                                              |

### Resolutsioon:

- 1.Kohustada kauplejat viima tarbija korteri elektrilahendused projektile vastavaks.
- 2.Kohustada kauplejat paigaldama puuduvad pistikupesad, niiskete ruumida pistikupesadele paigaldama IP klassi tihendid, leiliruumi valgusti viima üle IP klassile ning ehitama välja puuduva potentsiaaliühtlustuse vee sisestuse, ventilatsioonitorustiku ka kollektori osas.
- 3.Juhul kui kaupleja 30 päeva jooksul parandustöödega ei alusta või tarbijaga töö alguses teist aega kokku ei lepi, siis võib tarbija tellida eeltoodud tööd teiselt ettevõttel ning nõuda kauplejalt mõistlike kulutuste hüvitamist.
- 4.Jätta rahuldamata tarbija nõue hinna alandamiseks.

Komisjoni otsus täidetakse 30 päeva jooksul, arvates selle Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast. Kui vaidlevad pooled ei nõustu komisjoni otsusega, on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

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

### Asjaolud:

29.04.2022 sõlmisid kaupleja ja tarbija eriomandi esemeks oleva korteriomandi müügilepingu ja 25.07.2022 asjaõiguslepingu. Tarbija leidis, et müüja rikkus müügilepingut, kuna elektripaigaldis ei vastanud algselt edastatud projektile. Tarbija esitas erinevaid põhjendusi, milles tema arvates mittevastavus esines. Kokkuvõtvalt olid etteheited järgmised: ühe kaitsme alla on pandud tsoonid, mis seal olema ei peaks, vähenenud elektripaigaldise kasutusfunktsionaalsus, elektrikilbis oli algselt planeeritud 32 kaitseautomaadi asemel 23 kaitseautomaati ning sellest lähtuvalt olid mõned pistikupesad paigaldatud ühte gruppi, puudu on 3 potentsiaaliühtlustust, 2 tihendit, 6 pistikupesa ja ühe kahese pistikupesa asemel paigaldatud ühene pesa. Tarbija selgitas avalduses, et korteriomandi kaupleja poolne ostuprotsessi esindaja esitas tarbijale 07.04.2022 valmimisel oleva ehituse eriosade projektid. Sealhulgas oli elektripaigaldise projekt, mille tarbija hindas sobivaks ja mis oli eelduseks võlaõigusliku notariaalse ostu-müügi tehingu sõlmimiseks 29.04.2022. Asjaõiguslik leping sõlmiti 25.07.2022. Paar nädalat hiljem avastas tarbija, et korteri elektrikilp ja sellega koos teostatud elektripaigaldis ei vasta talle tehingu eel esitatud elektriprojektile. Üheskoos naaberkorteri omanikuga tegi tarbija 16.08.2022 esimese kirjaliku järelepärimise, mis jäi

müüja poolse selge kommentaarita. Pärast mitmeid kirjavahetusi tehniliste aspektide teemal, kuhu oli segatud nii projekteerija kui elektrikud, edastas tarbija mõlema korteromaniku nimel 31.08.2022 uue kirja, kus nõudis projektikohase elektripaigaldise tegemist või rahalist kompensatsiooni. Sellele kaupleja ei vastanud. 25.08.2022 esitas tarbija mõlema korteri nimel uue nõude kauplejale ja nõudis tulenevalt VÕS § 112 alusel hinna alandamist 3% tehingu hinnast ehk 10200 euro võrra.

### **Kaupleja seisukoht:**

Kaupleja leidis, kuna tegemist pole tarbijavaidlusega VÕS § 208 lg 4 mõistes, siis asja lahendamine ei kuulu Tarbijavaidluste komisjoni pädevusse. Kaupleja leidis, et poolte vahel on võlasuhe lõppenud, kuna kaupleja andis tarbijale üle lepingutingimustele vastava asja. Müügilepingus on lepingu eseme kirjeldus toodud p-s 1 ja müüja kohustused p-s 2. Lepingus lisas on välja toodud ka eelprojekti elamu esimese ja teise korruse plaanid ning kinnistu asendiplaan. Nendest ei nähtu, et poolte vahel oleks elektripaigaldise osas olnud erikokkulepet. Lepingu p 2.3. kohaselt peavad eluruumi ruumides olema paigaldatud pistikud ja lülitid, nõrkvoolupistikud elutoas ja igas magamistoas, ripplagedesse peavad olema paigaldatud süvistatud valgustid. Muud kokkulepet pooltel elektripaigaldise osas pole. Elamule väljastati 19.08.2022 kasutusluba. Ehs § 50 lg 1 kohaselt antakse kasutusluba, kui valminud ehitise ehitamine vastas ehitusloale ning ehitist on võimalik kasutada nõuete ja kasutusotstarbe kohaselt. Kasutusluba eluhoonele anti, seega elamut saab kasutada elamiseks. Ostja on elamus 7,5 kuud elanud, st reaalselt ka kasutab hoonet elamiseks ega pole ka välja toonud ühtegi asjaolu, et elamut ei saaks elamiseks kasutada. Ehitusprojekti staadiumiteks on eelprojekt, põhiprojekt ja tööprojekt (Majandus- ja taristusministri 17.07.2015 määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, edaspidi määrus, § 5 lg 1), kusjuures elektripaigaldise osas vaidlusalusel küsimused lahendatakse alles tööprojekti staadiumis ja need ei mõjuta ehitusluba, mis väljastatakse eelprojekti staadiumis. See tähendab, et ehitusprojekt töötatakse välja järk-järgult ning on tavapärane, et projekt tööde käigus detailide osas muutub ja täieneb. Kuivõrd poolte vahel puudus kokkulepe, et elektripaigaldise osas tuleb täpselt järgida projekti, siis ei ole müüja rikkunud oma kohustusi kui on elektritööde osas tööd teostanud muul seaduses lubatud viisil. Ka Riigikohus on korduvalt rõhutanud, et igasuguseid kõrvalekaldumisi projektist ei saa iseenesest lugeda ehitise puudusteks, kui ehitatu vastab ehitus- ja tuleohutusnõuetele. Korteriomandi elektripaigaldis vastab seaduses sätestatud nõuetele ning ostja pole viidanud ühelegi seadusele sättele, mida oleks rikutud. Korteriomandis on kasutusloa taotlemisele eelnevalt teostatud mõõdistused ning auditiga on kinnitatud, et elektripaigaldis või selle osa vastab kehtestatud ohutusnõuetele ja seda võib ettenähtud otstarbel kasutada. Seega vastab korteriomandi elektripaigaldis seaduses sätestatud nõuetele ning on VÕS § 77 lg-s 1 nõutava kvaliteediga. Müüja vaidleb vastu ka ostja nõude ulatusele. VÕS § 112 lg-st 1 tuleneb hinna alandamisele selge valem. Hinda ei saa alandada oma tunnetuse järgi nagu seda on teinud ostja. Hinna alandamise aluseks on kohase ja mittekohase täitmise väärtuste erinevus. Alandatud hinna arvutamiseks tuleb korrutada lepingu eseme väärtus koos puudustega ja kokkulepitud müügihind ning saadud arv jagada väärtusega, mis on lepingu esemel puudusteta. Riigikohus on korduvalt rõhutanud, et muul moel hinda alandada ei saa.

### **Komisjoni põhjendus:**

Komisjoni istung:

Pooled jäid enda seisukohtade juurde. Komisjon tegi pooltele ettepaneku sõlmida asjas kompromiss.

Kaupleja esitas 26.04.2023 kompromisspakkumise, mille kohaselt pakkus kaupleja, et teeb

järgmised tööd:

1. Niiskete ruumide pistikupesadele lisatakse IP klassiks vajalik tihend.
2. Leiliruumi valgusti ühendus viiakse üle vajalikule IP klassile.
3. Ehitatakse välja puuduv potentsiaaliühtlustus vee sisestuse, ventilatsioonitorustiku ja kollektori osas.
4. Kilbis asendatakse 3-faasilised rikkevoolukaitsmed 1-faasiliste kombilülititega (st kõik 1-faasilised voolutarbijad on eraldi rikkevoolukaitsmega). Antud töö tagab olukorra, et rikke korral ühes seadmes ei lülitu teine töötav seade välja. Müüja märgib, et ka olemasoleva lahenduse korral ei teki olukorda, millele komisjon viitas (riike valgusti lööb välja töötava pesumasina ja tekib oht veeuputusele), kuna valgusti rikke korral rakendub valgustuse kaitse, mitte pistiku kaitselüliti. Lisaks on kõikvõimalikud ohud maandatud peakaitsega, st tõsiste rikete korral rakendub ka liitumiskilbis peakaitse. Rikkevoolukaitsmete asendamisel jääb kilpi lisaks 8 moodulit vabaruumi.
5. Kõikide teostatud muudatuste osas teostatakse vajalikud teostusjoonised ning need esitatakse ka EHR-le.

Müüja oli kompromissina valmis tegema järgmised tööd hiljemalt 31.05.2023.

02.05.2023 andis tarbija teada, et ta ei nõustu kompromissiga sellisel kujul. Tegemist on küünilise kompromissi etendamisega, aga mitte tõsiseltvõetava lahenduse otsimisega.

Märgruumide pistikupesade/ühenduste nõutud IP klassiga vastavusse viimise, puuduva potentsiaaliühtlustuse väljaehitamise ning korrektse dokumentatsiooni esitamise näol on tegemist puudustega, mis kuuluvad nii ehk nii likvideerimisele garantiitööde raames, sõltumata käesolevast vaidlusest elektripaigaldise põhiprojektile mittevastavuse osas. Kuidas peaksin nende kuulumist kompromissi hulka mõistma - kompromissist keeldudes ei täida müüja enda kohustust ka vaegtööde osas? Jaotuskilbis 3-faasiliste rikkevoolukaitsmete asendamine 1-faasiliste kombilülititega on samm lahenduse suunas, kuid ei adresseeri ühtegi põhilist probleemkohta, mis tulenevad teostuse erinevusest võrreldes põhiprojektiga. Neid erisusi on tarbija nii käesoleva vaidluse kui ka sellele eelneva müüjaga kommunikatsiooni raames korduvalt rõhutanud. Tarbija selgitas, et kui integreeritud köögitehnika (külmkapp ja nõudepesumasin) pistikupesad on ühendatud sama kaitselüliti külge (või on lisaks ka ühe ja sama kaabliliini peal) kui töötasapinna pistikupesad, siis on need nii ehk nii rikke korral lahutamatu seotud, sõltumata sellest kas see kaitselüliti on kombikaitse või mitte. Põhiprojektis olid need tarbijad eraldi kaitselülititega ühendatud. Sama kehtib elutoa pistikupesade ja terrassil välitingimustes olevate pistikupesade kohta. Põhiprojektis olid need tarbijad eraldi kaitselülititega ühendatud. Sama kehtib välisvalgustuse ning sisevalgustuse (tehnoruumi valgustus) kohta. Põhiprojektis olid need tarbijad eraldi kaitselülititega ühendatud.

Sama kehti 2. korruse pistikupesade ja 2. korruse küttekollektori kohta. Põhiprojektis olid need tarbijad eraldi kaitselülititega ühendatud. Kui seda arvestades kirjutab müüja kompromissi ettepanekus, et 3-faasilised rikkevoolukaitsmete asendamine 1-faasiliste kombikaitsmetega tagab olukorra, et rikke korral ühes seadmes ei lülitu teine töötav seade välja, siis tal tekib küsimus, kas pooled räägivad samast objektist? Kui müüja ei oma ülevaadet, kuidas on tegelikult elektripaigaldised välja ehitatud, siis palub tulla tutvuma.

Kui kaupleja nõustub lisaks omalt poolt väljapakutud töödele kompromissi raames kõrvaldama eespool mainitud erisused põhiprojekti suhtes, siis oleks tarbija jaoks tegemist vastuvõetava kompromissilahendusega.

18.05.2023 märkis kaupleja, et ei pea võimalikuks kompromissi sõlmimist avaldajate poolt nõutud kujul, pole välja toodud ka konkreetseid töid, mille tegemist soovitakse, vaid väidetava probleemi kirjeldus ning jääb oma pakutu juurde. Kaupleja rõhutas veelkord, et elektripaigaldis vastab ohutusnõuetele (seda on kinnitanud ka Tarbijakaitse ja Tehnilise

Järelevalve Ameti tehnikaosakonna ametnikud), ehitatud on vastavalt projektile (projekt muutus tööde käigus ning puudub kokkulepe, et elektripaigaldise osas oleks pidanud järgima konkreetset projekti). Kaupleja märkis ka, et kompromissis väljapakutud kilbis 3-faasiliste rikkevoolukaitselülitite asendamine 1-faasiliste rikkevoolukaitselülititega tagab parema töökindluse kui algselt põhiprojektis ettenähtud 3-faasilised rikkevoolukaitselülititega lahendus.

Komisjoni põhjendus:

Komisjon, tutvunud põhjalikult dokumentaalsete tõenditega leiab, et avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 3 p 1 kohaselt tekib võlasuhe muuhulgas lepingust.

Tarbija ja kaupleja vahel oli võlaõigusseaduse (VÕS) § 208 lg 1 kohaselt sõlmitud müügileping.

Komisjon selgitab kõigepealt, et kinnisasja müük ei ole tarbijalemüük VÕS § 208 lg 4 mõistes. Samas ei takista see asjaolu komisjonil asja menetlemast. TKS § 40 lg 3 tulenevalt on komisjoni pädevuses lahendada tarbija ja kaupleja vahelisest lepingust tulenevaid nii riigisiseseid kui ka piiriüleseid tarbija algatatud tarbijavaidlusi, mille üheks pooleks on kaupleja, kelle asutamiskoht on Eesti Vabariigis. Seega ei ole komisjoni pädevuses üksnes tarbijalemüügist tulenevate vaidluste lahendamine, vaid komisjon võib lahendada tarbija ja kaupleja mistahes lepingust tulenevaid vaidlusi kui kauplejaks on Eestis asutatud ettevõtte.

VÕS § 217 järgi on müüja põhikohustuseks anda ostjale üle lepingu tingimustele vastav asi, ostjale üleantav asi peab vastama kokkulepitule koguse, kvaliteedi, liigi, kirjelduse ja pakendi osas. VÕS § 217 lg 2 p 1 ja 2 kohaselt ei vasta asi muu hulgas lepingutingimustele kui asjal ei ole kokkulepitud omadusi ning kokkuleppe puudumisel asja omaduste kohta ei sobi asi teatud eriliseks otstarbeks, milleks ostja seda vajab ja mida müüja lepingu ajal teadis või teadma pidi, kui ostja võis mõistlikult tugineda müüja erialastele oskustele või teadmistele, muul juhul aga otstarbeks, milleks seda liiki asju tavapäraselt kasutatakse. Võlaõigusseaduse § 218 lg 1 kohaselt vastutab müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem.. VÕS § 218 lg 2-1 kohaselt müügilepingu puhul, mille esemeks on kinnisasi või selle osa, korteriomand või piiratud asjaõigus, mille osaks on ehitis, või hooneühistu liikmesus, 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. Käesolevas lõikes sätestatud tarbija kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine ning lõike 3 kohaselt vastutab müüja ka asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut ostjale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt.

Ülaltoodud sätetest tulenevalt hindab komisjon, kas tarbijale üleantud kinnisasi vastab lepingutingimustele. Komisjon märgib, et EhS § 50 lg 1 kohaselt antakse kasutusluba, kui valminud ehitise ehitamine vastas ehitusloale ning ehitist on võimalik kasutada nõuete ja kasutusotstarbe kohaselt. Komisjon selgitab, et 19.08.2022 väljastatud kasutusluba ei võta tarbijalt õigusi kasutada VÕS § 101 sätestatud õiguskaitsevahendeid kohustuse rikkumise korra. Muuhulgas nõuda kauplejalt kinnisasja viimist lepingutingimustega vastavusse või

esitada hinna alandamise nõudeid.

Komisjon käesoleval juhul nõustub kauplejaga, et VÕS § 112 lg-st 1 tuleneb hinna alandamisele selge valem. Hinda ei saa alandada oma tunnetuse järgi nagu tarbija avalduses soovis. Hinna alandamise aluseks on kohase ja mittekohase täitmise väärtuste erinevus. Alandatud hinna arvutamiseks tuleb korrutada lepingu eseme väärtus koos puudustega ja kokkulepitud müügihind ning saadud arv jagada väärtusega, mis on lepingu esemel puudusteta. Riigikohus on korduvalt rõhutanud, et muul moel hinda alandada ei saa. Tarbija ei ole vastavat nõuet tõendanud, mistõttu komisjoni hinnangul tuleb nõue hinna alandamiseks tuleb jätta rahuldamata.

Tarbija avalduses leidis, et müüja rikkus müügilepingut, kuna elektripaigaldis ei vastanud algselt edastatud projektile. Kokkuvõtvalt olid etteheited järgmised: ühe kaitsme alla on pandud tsoonid, mis seal olema ei peaks, vähenenud elektripaigaldise kasutusfunktsionaalsus, elektrikilbis oli algselt planeeritud 32 kaitseautomaadi asemel 23 kaitseautomaati ning sellest lähtuvalt olid mõned pistikupesad paigaldatud ühte gruppi, puudu on 3 potentsiaalühtlustust, 2 tihendit, 6 pistikupesa ja ühe kahese pistikupesa asemel paigaldatud ühene pesa.

VÕS § 222 lg 1 kohaselt võib ostja nõuda müüjalt asja parandamist või asendamist. Komisjoni hinnangul on tarbija nõue kinnisasja lepingutingimustele vastavusse viimise kohta põhjendatud.

Kaupleja nõustus osaliselt pretensiooniga ning oli valmis kõrvaldama järgmised puudused:

1. Niiskete ruumide pistikupesadele lisatakse IP klassiks vajalik tihend.
2. Leiliruumi valgusti ühendus viiakse üle vajalikule IP klassile.
3. Ehitatakse välja puuduv potentsiaalühtlustus vee sisestuse, ventilatsioonitorustiku ja kollektori osas.
4. Kilbis asendatakse 3-faasilised rikkevoolukaitsmed 1-faasiliste kombilülititega (st kõik 1-faasilised voolutarbijad on eraldi rikkevoolukaitsmega). Antud töö tagab olukorra, et rikke korral ühes seadmes ei lülitu teine töötav seade välja. Müüja märgib, et ka olemasoleva lahenduse korral ei teki olukorda, millele komisjon viitas (rike valgusti lööb välja töötava pesumasina ja tekib oht veeuputusele), kuna valgusti rikke korral rakendub valgustuse kaitse, mitte pistiku kaitselüliti. Lisaks on kõikvõimalikud ohud maandatud peakaitsega, st tõsiste rikete korral rakendub ka liitumiskilbis peakaitse. Rikkevoolukaitsmete asendamisel jääb kilpi lisaks 8 moodulit vabaruumi.
5. Kõikide teostatud muudatuste osas teostatakse vajalikud teostusjoonised ning need esitatakse ka EHR-le.

RKTKo leidis kohtulahendis 3-2-1-100-15 p 27, et elamuga kinnistu müümisel lähtuda vastupidisest eeldusest, st elamu peab vastama olemasolevale projektdokumentatsioonile ja kõrvalekalded sellest peaks olema kokku lepitud. Siiski ei saa igasuguseid kõrvalekaldumisi projektist iseenesest lugeda ehitise puudusteks, kui ehitatu vastab ehitus- ja tuleohutusnõuetele (vt Riigikohtu 30. novembri 2005. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-131-05, p 15). Seda, et projektist kõrvalekaldumine ei ole müügilepingu rikkumiseks, peab aga vähemasti üldjuhul tõendama müüja.

Komisjoni hinnangul ei ole kaupleja esitanud asjakohaseid dokumente, mis tõendaksid, et kaupleja poolt elektriprojektist kõrvalekaldumine pole lepingutingimustele mittevastavus. Komisjoni hinnangul jäi tarbija seetõttu ilma sellest, mida ta lepingult õigustatult lootis. Isegi kui praegune elektrilahendus ei kujuta endast reaalselt ohtu, siis komisjoni hinnangul peab kaupleja viima elektrilahenduses projektile vastavaks. Selleks kohustab komisjon kauplejat

paigutama integreeritud köögitehnika pistikupesad eraldi kaitselüliti külge. Samuti ühendama eraldi kaitselülititega elutoa pistikupesad ja terrassil välitingimustes olevad pistikupesad, välisvalgustuse ja tehnoruumi valgustuse ning 2. korruse pistikupesad ja 2. korruse küttekollektori. Lisaks peab kaupleja paigaldama puuduvad pistikupesad, niiskete ruumida pistikupesadele paigaldama IP klassi tihendid ning leiliruumi valgusti viima üle IP klassile ning ehitama välja puuduva potentsaaliühtlustuse vee sisestuse, ventilatsioonitorustiku ka kollektori osas.

Juhul kui kaupleja 30 päeva jooksul parandustöödega ei alusta või tarbijaga töö alguses teist aega kokku ei lepi, siis võib tarbija VÕS § 222 lg 5 kohaselt tellida eeltoodud tööd teiselt ettevõttel ning nõuda kauplejalt mõistlike kulutuste hüvitamist.

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

Jüri Aava

/allkirjastatud digitaalselt/

Valter Napits

/allkirjastatud digitaalselt/

Indrek Peterson

/allkirjastatud digitaalselt/