

TARBIJAVAIKLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/21-02782-026
Otsuse kuupäev	13. juuli 2021
Komisjoni koosseis	Esimees Alar Urm, liikmed Merle Salmistu, Marianne Metssoon
Tarbija	
Kaupleja	ITM Grupp Arendus OÜ, 11697441
Tarbija nõue	Puudusega töö ümbertegemise nõue ja ekspertiisikulu hüvitamise nõue.
Asja läbivaatamise aeg	11. juuni 2021

Resolutsioon:

Rahuldada kaebus osaliselt.

Kauplejal on kohustus 30 päeva jooksul alates käesoleva otsuse saamisest asendada korterisse paigaldatud parkett ja äärelüüstud lepingus kokkulepitud parketiga, mis on paigaldatud korrektselt ja millega koos on korrektselt paigaldatud sama värvi lüüstud.

Kaupleja peab tarbijale ekspertiisikulud hüvitama osaliselt, 131,66 euro ulatuses.

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

Asjaolud:

08.04.2020 sõlmiti poolte vahel korteriomandi võlaõiguslik müügileping Viimsi vallas, Lubja külas, Paepanga teel korteriomandi ostmiseks.

13.01.2021 allkirjastasid pooled korteriomandi üleandmise-vastuvõtmisakti.

20.01.2021 sõlmisid pooled omandi üleandmise asjaõiguslepingu.

Tarbija sõnul on korterisse paigaldatud parkett ebakvaliteetselt ning viitab Ehituskaitse büroo raportile A151, milles on kajastatud, et lippidevahelised lubatust suuremad praod tuleb parandada. Tarbija lisab, et lippide vahe ei tohi olla suurem kui 0.2mm, mis antud juhul kindlasti seda ületab.

Tarbija ütleb, et samuti on kaupleja liiminud vale värvi lüüstud ning näha on vahesid nii seina ja lüüstu, kui parketi ja lüüstu vahel.

25.03.2021 tellis tarbija Teie Maja OÜ-lt ehitustööde kvaliteedi hindamise ekspertiisi.

Tegu ei ole puitparketiga, tegelikkuses, on parketil väga õhuke kiht spooni ja kui midagi põrandale kukub, siis on koheselt ka kahjustus kuna üliõhukese tammekihi all on miski pehme MDF. See on samuti probleem. Arendaja on ostjat petnud.

Mis puudutab müügieelset ülevaatus ja puuduste eemaldamist akti allkirjastamise ajaks, siis see väide on väär. Puuduseid eemaldati peale valduse üleandmist. Antud asjaolu tõestab ka see, et üleandmise aktis puudub kirje, et kõik puudused on eemaldatud. Müügieelne ülevaatus tehti üks nädal (13.01) enne ostutehingut (20.01) ja selleks ajaks ei olnud arendaja jõudnud kõiki puudusi eemaldada.

Lisaks, on auditi tekstis märgitud, et arendaja eksis niiskustaseme nõudest kinnipidamisega parketi paigaldamisel, s.t maalritööd käisid samal ajal kui paigaldati parkett, mis põhjustas laudiste paisumise ja spooni murdumise liitekohtades.

Mis puudutab 23-kuist garantiiaja lõppu, siis kahjuks ei ole võimalik seda antud kontekstis ootama jääda. Kuna põrandale hakatakse paigaldama kohtmööblit (nt garderoobi sisseehitatud kapid), mis raskendab tulevikus põrandate üles võtmist.

Mis puudutab koledaid liistusid — siis selle osas oleme samuti vaielnud arendajaga ja esiteks on värv vale ja teiseks on liimitud nii, et vahe oli nii sein ja liistu, kui parketi ja liistu vahel. Selle põhjustasid muuhulgas kõverad seinad ja põrandad ehk ehitusnormide rikkumine ning vale liistu paigaldamise tehnoloogia — kõverale seinalle liistu ei «liimita» vaid otsitakse mõni muu, kindlam variant kinnitamiseks. Lisaks on arendaja ise edastanud parketi paigaldamise nõuded ja seal on liistu kinnitamise viisiks märgitud sein külge kruvimine.

Tarbija nõue

Soovin, et arendaja paneks parketi uuesti, et kaoksid need vahed ja liistud tuleb uuesti kleepida.

Ekspertiisikulu hüvitamine 395,00 eurot.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja selgitab, et korteriomandi siseviimistlustööd on teostatud vastavalt projekte, ehitustoodete tootjajuhistele ning kooskõlas kehtivatele standarditele.

Lisaks kinnitusele üleandmise-vastuvõtmise aktis, on tarbija tellinud korteriomandi müügieelse ülevaatus, mille tulemusel tuvastatud puudused kõrvaldati üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamise ning valduse üleandmise ajaks. Sellest tulenevalt on tarbijale antud üle nõuetele vastav korteriomand, sh parketid.

Käesoleval juhul on korterisse paigaldatud puitparkett. Puit on looduslik materjal, mis elab kaasa niiskuse vaheldumisele, kahanedes ja paisudes vastavalt ruumi sisekeskkonna muutumistele. Samuti on parkett temperatuuritundlik ning valmis põrand kasutusaegne pinnatemperatuur tohib olla maksimaalselt 27 kraadi, sh võib ööpäevane temperatuuri erinevus olla maksimaalselt 5 kraadi. Maksimaalse temperatuuri nõue on lisatud ka ostjatele edastatud juhendisse.

Parkett on looduslik materjal, millele on omane niiskuse vaheldumisest põhjustatud pikkuse ja laiuse muutused. Nii äärmuslikud niiskus- kui ka temperatuuritingimused võivad põhjustada nähtavaid pragusid või deformatsioone. Korteriomandi temperatuur oli seatud püsivalt 20 kraadini, mis tähendab, et ka temperatuuri suurendamine enam kui 5 kraadi võrra, võib põhjustada pragusid või deformatsioone parketis.

Käesoleval juhul puudub Arendajal täiendav informatsioon üle antud korteriomandis paigaldatud parketi hooldusnõuete täitmise üle, millest tulenevalt ei anna esitatud väited alust avalduses märgitud võimalike puuduste lugemiseks puuduseks üle antud töös.

Juhul, kui Ostjate poolt viidatud puudused ei ole tekkinud parketi ekspluatatsiooninõuete rikkumisest, kuuluvad kõik tekkinud ning olemasolevad puudused ehitaja poolt antud garantii alla ning likvideeritakse garantiiaja lõppedes.

Komisjoni põhjendus:

Poolte vahel on müügileping. Vastavalt lepingule pidi korterisse olema paigaldatud tammeparkett. Poolte esitatud ja tõendatud asjaolude kohaselt ei ole korterisse paigaldatud tammeparketit.

Kaupleja ei ole esitanud ühtegi tõendit selle kohta, et tal puudus kohustus paigaldada tammeparkett. Kaupleja ei ole tõendanud seda, et korterisse on parkett paigaldatud nõuetekohaselt. Kaupleja ei ole vastu vaieldud, et oli kohustatud korterisse paigaldama tammepuust parketi.

Lisaks eelnevale on eksperdi arvamusega tõendatud ka asjaolu, et parkett ja liistud ei ole paigaldatud korrektselt.

Tarbija poolt esitatud eksperdiarvamusega on tõendatud, et korterisse paigaldatu ei ole tammeparkett. Seega on kaupleja lepingut rikkunud ja kauplejal on kohustus rikkumine heastada, see tähendab, paigaldada lepingu nõuetele vastav parkett või sellest keeldumisel või selle ebaõnnestumise korral hüvitada tekitatud kahju vastavalt VÕS § 222 lg 1.

Vastavalt VÕS § 222 lg 5 kui ostja nõuab õigustatult asja parandamist ja müüja ei tee seda mõistliku aja jooksul, võib ostja asja ise parandada või lasta seda teha ning nõuda müüjalt selleks tehtud mõistlike kulutuste hüvitamist.

Parketi paigaldamise puudused ja liistude vale värv olid tuvatatavad eksperdi abita. Esitatu kohaselt kasutas tarbija eksperti selleks, et kontrollida üle kogu korter, mitte seoses parketi puudustega. Seega on käesoleva nõude raames eksperdi kulude hüvitamine komisjoni hinnangul põhjendatud nõudest kolmandiku ulatuses. Eksperdi abita ei oleks tarbija pruukinud mõista, et paigaldatud parkett ei ole tammeparkett.

Kaupleja vastuväide, et tal on kohustus puudusi kõrvaldada alles garantiiaja lõppedes ei ole õige. Garantii on täiendav lepinguga antav tagatis mis annab seadusega tagatuga võrreldes täiendavaid õigusi. Garantii ei piira tarbija õigust nõuda puudusega töö ümbertegemist ega kohusta tarbijat taluma puudustega tööd 2 aastat.

Kaupleja esitatud üldsõnalised viited töö teostamine vastavalt standarditele ja projektile ei lõkka ümber tarbija väited ja ei saa olla alus avalduse rahuldamata jätmiseks.

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/