

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/23-17742
Otsuse kuupäev 27.06.2024
Komisjoni koosseis Kai Amos
Hellika Teder
Kaili-Helena Kolts

Tarbija
Kaupleja OÜ Roopa Arendus (12071420)

Tarbija nõue Lepingu täitmine

Resolutsioon:

1. Tarbija avaldus rahuldada osaliselt. Kaupleja peab tarbijale maksma puuduste kõrvaldamise kulude hüvitamiseks 1878, 48 eurot. Kaupleja peab mõistliku aja jooksul ära tegema lisa- ja muutmistööde muudatustes numbritega 7, 9, 10, 11, 24, 37, 42, 46, 47, 70, 92, 109 ja 117 loetletud, kuid veel tegemata tööd, samuti peab tarbija eluruumis välja vahetama kaks erinevat värvitooni siseust kahe sama värvitooniga siseukse vastu.

Komisjoni otsus täidetakse 30 päeva jooksul, arvates selle Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast.

Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu või seda ei järgi, on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse. Kaupleja peab 30 päeva jooksul arvates otsuse ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast teatama kirjalikult Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile otsuse täitmisest või samas asjas maakohtusse pöördumisest, lisades ära kirja maakohtule esitatud hagiavaldusest.

Asjaolud:

Tarbija ostis 16.03.2021 ridaelamu, milline tuli lepingu kohaselt valmis ehitada. Tarbija tellis oma ridaelamule lisa- ja muudatustööd ja tasus nende tööde eest. Ehitaja ei teinud tööd lõpuni, tarbijale teatati, et ehitustööd teeb lõpuni Künnipõllu Arenduse OÜ, tarbijale ei kaasne täiendavaid kulusid. Kõik tööd tuli lõpetada jaanuaris 2022. Tegelikult anti tarbijale ridaelamu üle 28.06.2022 ülevaatuse aktis loetletud puudustega, millised lubati kõrvaldada 15.07.2022. Tarbijale lubati, et tegemata lisa- ja muudatustööde tasud makstakse tagasi. Vaatamata lubadustele puudusi ei kõrvaldatud ning teostamata lisa- ja muudatustööde raha ei tagastatud. Künnipõllu Arenduse OÜ kustutati äriregistris 21.06.2023, tarbijale keegi sellest ei teatanud. Tarbijale teadaolevalt on kaupleja Künnipõllu Arenduse OÜ õigusjärglane. Tarbija esitas kauplejale lepingu täitmise nõude, kuid kaupleja seda ei täitnud. Tarbija teeb ise osa puudustega tööd ümber ning nõuab kauplejalt kulude hüvitamist.

Tarbija soovib, et 1) kaupleja hüvitaks puudustega töö ümbertegemise või teostamata tööde eest hüvitust summas 1878, 48 euro ulatuses, 2) vahetaks välja kaks erineva tooniga siseust; 3) teeks ära teostamata vaegtööd vastavalt lepingus toodud kvaliteedile; 4) esitaks tarbijale kogu ehitusdokumentatsioon.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja vaidles tarbija nõudele vastu selgitades, et on valmis lõpetama vaegtöödest puuduvate otsakorkide paigalduse ja jalgvärava reguleerimise näol. Kaupleja soovib tarbijaga vormistada kirjaliku akti eelnevalt kõrvaldatud vaegtööde ja puuduste kohta. Tarbija poolt ehitajale makstud lisa- ja muudatustööde osas on kaupleja valmis tarbijale vastu tulema ning hüvitama 800 eurot kompleksena. Kahe siseukse värvitooni osas lähtub kaupleja RT-kaardis lubatud värvitooni kõikumisest ning ei pea ukselehe asendamist põhjendatuks

Komisjoni põhjendus:

Komisjon, tutvunud asja materjaliga, leidis, et tarbija nõue kuulub osaliselt rahuldamisele.

TKS § 51 järgi lahendab komisjon tarbijavaidluse poolte kirjalikult esitatud ning sekretariaadi kogutud teabe ja tõendite alusel.

Tarbija nõuded on seotud tehtud töö ja selle kvaliteediga. Neid küsimusi reguleerivad võlaõigusseaduse (VÕS) töövõtulepingu sätted. VÕS § 635 lg 1 järgi kohustub töövõtulepinguga töövõtja valmistama või muutma asja või saavutama teenuse osutamisega muu kokkulepitud tulemuse (töö), tellija aga maksma selle eest tasu. Töö peab vastama lepingutingimustele (VÕS § 641 lg 1). Kui töö ei vasta lepingutingimustele, võib tellija nõuda töövõtjalt töö parandamist või uue töö tegemist (VÕS § 646 lg 1). Kui tellija nõuab õigustatult parandamist ja töövõtja ei tee seda mõistliku aja jooksul, võib tellija töö ise parandada või lasta seda teha ja nõuda töövõtjalt selleks tehtud mõistlike kulutuste hüvitamist (VÕS § 646 lg 5).

Tarbija esitas kauplejale lepingu täitmise nõude paludes kõrvaldada töös ilmnunud puudused ja teha ära veel tegemata töö. Tarbija esitab osade tööde osas kulude hüvitamise nõude ja osade tööde osas nõuab nende tegemist.

Tarbija kulude hüvitamise nõue. Tarbija esitas kauplejale nõude teostada lisa- ja muudatustööd ning kõrvaldada ilmnunud puudused. Kaupleja keeldus seda tegemast. Kaupleja pakkus komisjonimenetluses tarbijale kompromissina hüvitust 800 eurot ulatuses.

Tarbija esitas Haart Ehitus OÜ hinnapakumise alusel veel tegemata või puudustega tehtud tööde mõistlike kulude hüvitamise nõude summas 1878,48 eurot. Tarbija selgitustel puudutavad need tööd muudatusi numbritega 7, 9, 10, 11, 24, 37, 42, 46, 47, 70, 92, 109 ja 117. Need tööd sisaldasid põrandaplaatide asendamist, lisanduva WC poti ja loputuskasti paigaldamist, WC pott asendamist seinapealse WC potiga, põranda ja põranda ülespööret projektijärgse plaadiga, vanni teistpidist paigaldamist koos ühenduste muutmisega, seinavalgustile paigaldada 3 kaablit, muuta garderoobi ava mõõte, paigaldada garderoobide kipsseintele OSB 12mm, ventilatsiooni sissepuhke difuusori asendus, täpsustada resti ja rõhualanduskasti mõõdud vastavalt õhuhulgale, terrassile viia

eraldi kaabel peakilbist, lisada 2 pistikupesa, välisseina paigaldada ABB FUTURE LINEAR MUST MATT kaanega. Kaupleja vaidles neile töödele vastu.

Tarbija nõudis lepingu täitmise nõudena teostamata või ebakvaliteetselt teostatud vaegtööde tegemist: 1. korruse elutoa viimistlus – õõnespaneel tolerantsist väljas 30mm; 2. korruse trepihalli lae suitsuandur vaja paigaldada projektis ettenähtud kohale ja parandada rikutud vahelagi; trepiseina viimistlus – rikutud on trepi spoon pind, viimistlus ebakvaliteetne. Vaja parandada trepi spoonpinnad ja viimistleda kvaliteetselt; panipaiga viimistlus poolik, mõnes kohas pole seina isegi värvitud; esikupõrand tolerantsist väljas; paigaldada ära kukkunud rõdupiirde otsakorgid, see probleem on kauplejale teada 2022 aasta juuni lõpust, kuid töö on teostamata; üle kontrollida tagumise aia jalgvärava reguleerimine, kas on piisav või mitte, ka see probleem on kauplejale teada üle aasta. Kaupleja selgitustel on kaupleja nõus vaid paigaldama ära kukkunud rõdupiirde otsakorgid ning reguleerima jalgväravat.

Komisjoni hinnangul on tarbija kulude hüvitamise nõue summas 1878,48 ja teostamata või ebakvaliteetselt teostatud vaegtööde nõue põhjendatud. Kuigi kaupleja on neile nõuetele vastu vaieldud, ei ole kaupleja oma vastuväiteid põhistanud ega tõendanud. Pooltele teadaolevalt ilmnesid puudused juba 28.06.2022 tarbija ridaelamus tehtud tööde üle vaatamisel. Kaupleja ei ole selgitanud, millise asjaolu tõttu ta on kaks aastat viivitanud tööde tegemisega.

Kaupleja selgitustel sattus ehitaja ülemaailmne ehitusmaterjalide hüppeline kallinemise ja defitsiidi tõttu raskustesse, kaupleja lõpetas temaga peatöövõtulepingu. Kaupleja on omalt poolt teinud kõik võimaliku, et tarbija poolt ehitajalt tellitud lisatööd saaksid teostatud või teostatud sellises mahus, kus lisatööde hilisem teostamine ei eelda ebamõistlikus või põhjendamatus mahus lammutustööde teostamist. Kaupleja on tarbija poolt ehitajalt tellitud lisatööd teostanud omafinantseeringust, ilma tarbijale täiendavate rahaliste kulutusteta.

Kuid kaupleja ei selgita komisjonile, et kas tarbija poolt nõudes nimetatud lisa- ja muudatustööd oli ka tegelikult kokku lepitud ja et kas need tööd teostati kokkulepitud viisil. Juhul kui ei teostatud, siis kellel lasus ehitajaga peatöövõtulepingu lõpetamise järgselt kohustus tagada tööde tegemine ja töö kvaliteet. Samuti kaupleja ei teatanud, et kas müügilepingu sõlmimisel tehti tarbijale teatavaks, et ta ei tohi oma ridaelamule kaupleja peatöövõtjalt lisatöid tellida või kui tarbija neid tellib, siis teeb tarbija seda oma riisikol, kuna kaupleja ei vastuta nende tellitud tööde eest. Neil põhjustel komisjon leiab, et kaupleja ei ole oma vastuväiteid põhistanud.

Arvestada tuleb ka sellega, et tarbijale lubati, et tööd teostatakse vastavalt lepingule, tarbijale ei kaasne täiendavaid kulusid. Kaupleja ei ole tõendanud, et ta on lepingu täitnud. Seega lasub kauplejal jätkuvalt toitmise kohustus.

Tarbija siseuste vahetamise nõue. Tarbija esitas komisjonile tõendina pildi kahest siseuksest, millised on erinevad toonis. Tarbija selgitustel on sisetööde kvaliteedinormis RYL 2013 p 732.1.1 toodud akende ja uste üldnõuded, muuhulgas on nõuded: Sama hoone akende ja uste välimus ja pinnatöötlus peab olema ühesugune. Neil ei tohi olla üldmuljet rikkuvaid värvierinevusi. RT 42-11058-et tabel 7 kehtestab viimistlemata või läbipaistvalt viimistletult tarnitavate puituste paistma jäävate okas- ja väärspuitpindade välimusnõuded. Kvaliteediklass V lubab värviviga nõrgalt, kui see ei kahjusta koguilmet. Tabel 8 kehtestab uste nähtavale jääva spoonpinna välimusnõuded. Nõuded kehtivad okas- ja väärspuitspoonile. Kvaliteediklass V lubab mõõdukalt värviviga, kui see ei kahjusta üldvälimust.

Kaupleja vaidles tarbija nõudel vastu selgitades, et on paigaldatud tehases viimistletud naturaalse tammepuu spooniga kaetud puituksed, mis on tarbija soovil toonitud tumedaks. Nende uste kvaliteediklass on V. Kaupleja viitab samuti RT-kaardi nr RT 42-11058-et tabelitele 7 ja 8, millistega lubatakse värviviga nõrgalt, kui ei kahjustata koguilmet. Kaupleja väitel vastavad siseuksed nõuetele.

Komisjon ei nõustu kaupleja seisukohaga. Tarbija tõi esile ustele laienevad kvaliteedinõuded, nende kohaselt ei ole lubatud üldmuljet rikkuvaid värvierinevusi, ka kaupleja selgitas, et lubatud on üksnes nõrk värviviga, mis ei kahjusta koguilmet. Antud juhul on kahe siseukse plaadi värvitoon häirivalt erinev, need värvierinevused rikuvad üldmuljel ja ei vasta kvaliteediklass V nõuetele. Tarbija siseuste vahetamise nõue on põhjendatud.

Tarbija ehitusdokumentatsiooni esitamise nõue. Tarbija soovib kauplejalt saada järgmisi dokumente: puuduvad ehitusprojektid, ehitusprojekti ekspertiis, ehituspäevikud, ehituskoosolekute protokollid, põrandakütte torustiku kaetud tööde aktid koos fotodega, mürataseme mõõdistusprotokoll, valgustuse mõõteprotokoll ning seadmete ja materjalide sertifikaadid. Tarbija selgitustel tuli lepingu järgi temale üle anda kõik ehitusdokumendid. Lepingus ei ole kirjas, et esitama peab ainult kasutusloa jaoks vajalikud dokumendid. Peatöövõtja vahetumine ei saa olla põhjendus dokumentide mitte esitamiseks.

Kaupleja vaidles tarbija nõudele vastu selgitades, et on hoone kasutusloa menetluse käigus esitanud www.ehr.ee keskkonda hoonet puudutava täitedokumentatsiooni, mis on piisav ja vastab kasutusloa väljastamise nõuetele. Kaupleja on teavitanud korteriühistut kasutusloa väljastamisest ning püstitatud hoone täitedokumentatsiooni eraldi ühistule või ühistu liikmetele ei saadeta. Sellega loeb Kaupleja www.ehr.ee keskkonnas oleva täitedokumentatsiooni, sh projektid või projekti osad, hoone ja korterite kasutamiseks ja valdamiseks vajalikud dokumendid ammendavaks ning täiendavad materjale kauplejal esitada ei ole.

Komisjon nõustub kaupleja seisukohaga ja ei rahulda tarbija seda nõuet. Tarbija soovitud ehitusdokumentatsiooni esitamise nõue puudutab hoonet tervikuna. Sellist nõuet saaksid esitada hoones asuvate korteriomandite omanikud koos.

Komisjon rahuldab tarbija nõude osaliselt, rahuldamata jääb ehitusdokumentatsiooni esitamise nõue.

Pooled on komisjonile teatanud, et tarbija ridaelamus tehtud tööd tuleks koos uuesti üle vaadata. Tarbija on kinnitanud oma nõusolekut teha kordusülevaatus, vormistada kordus ülevaatus akt ja kontrollida ülevaatus aktis toodud vaeg tööde teostamist lepingus toodud nõuete järgi.

Komisjon teeb pooltele ettepaneku teha paari nädala jooksul kordusülevaatus ning leppida kokku ilmnenud puuduste kõrvaldamise või tööde tegemise aeg.

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

Kai Amos

Hellika Teder
Kaili-Helena Kolts

/allkirjastatud digitaalselt/