

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/24-08900
Otsuse kuupäev 17.09.2024
Komisjoni koosseis Alar Urm

Tarbija
Kaupleja Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ (11346894)

Tarbija nõue 420 euro tagatamine

Resolutsioon:

1. Jätta avaldus rahuldamata.
2. Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

Tarbija tahtis osta maja, aga maakler ei teavitanud, et renoveerimise käigus tehtud ehitustööd ei ole seadustatud ja registrisse lisatud. Müügikuulutuses ei olnud ka seda infot. Seda infot teades oleks tarbija loobunud maja ostmisest. See asjaolu selgus pärast hindamisakti saamist, mille eest tarbija maksis 420€. Tarbija soovib selle summa tagastamist.

Tarbija esitatud dokumentidest nähtub, et kinnisvara müügikuulutus ja hindamisakt on tehtud ühe kinnisvarabüroo poolt, müügikuulutuses puudub info, et ehitus on seadustamata.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja tarbija nõudega ei nõustunud.

Komisjoni põhjendus:

Tarbija, kes soovis osta majaga kinnistut, on tellinud kinnistu hindamisakti.

Hindamisakti valmistanud kinnisvarabüroo on avaldanud ka sama kinnistu müügikuulutuse, ilmselt tegutsedes müüja maaklerina.

Tarbija hinnangul on tal alus lepingust taganeda, kuna hoone müügikuulutuses puudus teave selle kohta, et hoone ümberehitused ei ole seadustatud.

Pooled sõlminud töövõtulepingu kohaselt pidi kaupleja hindama kinnistuta. Esitatu kohaselt on hindamisakt koostatud ja see sisaldas nii teavet kinnistu müügihinna kohta kui seda, et hoone ümberehitused on seadustamata.

Asjaolu, et hoone müügikuulutus ei sisaldanud teavet hoone ümberehituste seadustamise kohta ei loo tarbijale õigust töövõtulepingust taganemiseks. Esiteks seetõttu, et müügilepingus õige teabe avaldamise eest vastutab asja müüja, mitte tema esindaja. Teiseks selle tõttu, et kinnisvara hindamisakti tellimise eesmärk on saada teada kinnistu keskmine müügihind ja sellega seonduv kinnistut puudutav teave. Selle teabe tarbija hindamisaktist sai.

Asjaolu, et müüja ei avaldanud müügikuulutuses kogu teavet, mis sisaldus hindamisaktis, ei mõjuta seda, kas kaupleja poolt koostatud kinnistu hindamine vastab lepingutingimustele või mitte.

Esitatud asjaolude kohaselt on kaupleja lepingu täitnud. See, et müüja ei avaldanud müügikuulutuses lepingu eseme kohta tarbija viidatud teavet, ei saa olla aluseks pidada kaupleja poolt koostatud hindamisakti mittevastavaks ega pooltevahelisest lepingust taganeda.

Vastavalt VÕS § 14 lg 1 tuleb lepingueelsetes läbirääkimistes mõistlikult arvestada üksteise huvidega. Müügikuulutuse sisu ja maht ei ole seadusega sätestatud ja kogu teave, mis on asja hindamisaktis, ei saa olla asja müügikuulutuses.

Kui tarbija siiski arvab, et müügikuulutuses ebapiisava teabe avaldamine põhjustas talle kahju, ei ole isik, kellele tarbija saaks seonduva nõude esitada, kaupleja vaid kinnistu omanik, kes kinnistut müüs. Asjaolu, et müüja kasutas maaklerit, seda ei muuda.

Kaupleja ei ole enda kohustust rikkunud (VÕS § 100) ja tarbijal puudub nõue kaupleja vastu ja võimalus kohaldada kaupleja suhtes VÕS § 101 lg 1 sätestatud õiguskaitsevahendeid.

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/