

## TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/22-11596-027
Otsuse kuupäev	21. dets 2022
Komisjoni koosseis	Esimees Alar Urm, liikmed Valter Napits, Indrek Peterson
Tarbija	
Kaupleja	OSAÜHING NORDKAPITAL, 10819149
Tarbija nõue	Puuduste kõrvaldamise ja kahju hüvitamise nõue summas 24 113.20 eurot.
Asja läbivaatamise aeg	7. dets 2022

### Resolutsioon:

- 1) Jätta avaldus rahuldamata.
- 2) Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu võib sama vaidluse läbivaatamiseks pöörduda maakohtusse.

### Asjaolud:

Pooled on sõlminud 30.04.2019 korteriomandi võlaõigusliku müügilepingu ja 18.08.2020 asjaõiguslepingu. Korteriomandi üleandmise akt on vormistatud 03.07.2020.

Võlaõigusliku müügilepingu p 2.10 sätestab:

Müüja garanteerib Hoones, s.h. lepingu esemes teostatud ehitustööde, kasutatud materjalide ning paigaldatud seadmetiku vastavuse Eesti Vabariigis tunnustatud kvaliteedinormidele, kusjuures kvaliteedi hindamise aluseks võetakse Eestis kehtivad "Ehitusnormid ja -eeskirjad" ning "Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded RYL 2000" II klass

Tarbija avaldab, et kaupleja on lepingulisi kohustusi rikkunud, kuivõrd korteril on ilmned defektid.

Tarbija tellitud Futex Grupp OÜ hinnangul ei vasta parkettpõrand, pesuruumi põrandakalded ja lodžal sadevete ärajuhtimise lahendus ehitusnormidele.

Pärast korteri üleandmist selgus, et

- korteri parkettpõrand on ebatasane, lainetab ning käimisel vajub ja nagiseb. Korteri üleandmisel parkettpõrandal puuduseid näha ei olnud ning ka müüja ei teavitanud puuduste esinemisest. Korteri parkettpõranda keskmise kvaliteedi nõuded on tuletatavad dokumendist Sisetööde RYL 2013 peatükist 75 „Puitpinna kattetööd”, alapunktist 752.5 „Valmis parkett”.

Parkettpõrand ei vasta RYL 2013 2. kvaliteediklassi nõuetele ja ei ole vähemalt keskmise kvaliteediga. Lubatud põranda ebatasasus ületab  $\pm 3$  mm.

- korteri pesuruumi põrandakalded on ebapiisavad ja osaliselt ka negatiivse kaldega Korteri üleandmisel põrandale veekatset ei tehtud ning visuaalselt ei olnud ebapiisav põrandakalle

tuvastatav. Müüja ei ole Ostjat antud puudusest teavitanud. Korterite plaatimistöde keskmise kvaliteedi nõuded on tuletatavad dokumendist Sisetööde RYL 2013 peatükist 54 „Plaatimine”, alampunktist 541.3 „Plaatimise alus”.

Pesuruumi põrandakalded ei vasta RYL 2013 nõuetele, kuna märgades ruumides peab põranda kalle olema selline, et vesi valguks takistusteta põranda trappi. Põranda nõutav kalle peab olema vähemalt 1:100 ja trapi ümber umbes 0,5 m raadiuses 1:50.

- lodža kalded on suunaga hoone poole. Korterite üleandmisel ei olnud lodža kalde suund tuvastatav. Müüja ei ole Ostjat antud puudusest teavitanud. Välisplatvormide kvaliteedi nõuded on tuletatavad dokumendist Tarindi RYL 2013 peatükist 125 „Välisplatvormid”, alampunktist 1251 „Rõdud”. Fotol on näha, et lodža pinnal on põrandakalle hoone poole ja peale vihmasadu tekib ukse alla loik.

Lodža osas on vee-eemaldusviis seoses hoonepoolse kaldega lahendamata ja tulenevalt antud asjaolust ei vasta sadevete ärajuhtimise lahendus RYL 2013 nõuetele.

Kui põrandad on ebatasased, ei saa paigaldada integreeritud mööblit ega kodutehnikat.

Tarbija jaoks ei ole korter elamiseks kõlbulik, mistõttu ta elab perega oma naise korteris, mille eest tuleb maksta kommunaalmakseid.

Tarbija esitas nõude puuduste kõrvaldamiseks ja kahju hüvitamiseks.

31.10.2022 vastusest Kaupleja vastusele (pdf lisatud kokkuvõttele, 11596- 007)

Tänaseks REMET ei teinud ühtegi garantiitööd, mida lubati teha garantiiperioodi lõppus!

Minu lõplik nõue et Remet lõpetas kõik tööd korteris, kompenseeris mulle kõik kulud, mida tekkisid korteri ostu momendist kuni tööde lõpetamis momendini!

Arvestada seda ka, et mööbli tootmise hind kasvas 2 aastaga, kui seda vahe aktsepteeritav, lisan summa vahe eraldi ka.

Tarbija nõue on kahju hüvitamine summas 13 491,00 eurot.

Nõue koosneb:

1. perioodist august 2020 kuni juuli 2022 tarbija poolt tasutud kommunaalteenuste arvestest summas 3 455,79 eurot;
2. August 2022 kommunaalteenuste arvest summas 106,74 eurot;
3. 24 kuu jooksul tasutud pangalaenu intressidest summas 7 776,00 eurot;
4. Kommunaalkuludest ja intressikuludest summas 2 153,00 eurot;
5. parandus- ja garantiitööde tegemise nõue.

06.12.2022 muutis tarbija nõuet esitades järgneva:

1. Kahju hüvitamise nõue 24 113.20 eurot.

See sisaldab:

- \* terve korteri põrandaliistu vahetus (vanad oli mitmekordselt terve perimeetril kahjustatud),
- \* seinade ja lae garantiiremont (pragude likvideerimine ja muud defektid),
- \* varjatud defektide likvideerimine (pesemisruumi ja lodža põrandakallete tööd),
- \* vannitoa ja wc ruumi seinaplaadide ümberpaigaldus, vastavalt ehitustehnoloogijale - minu korteris seinaplaat oli paigaldatud mittekvalifitseeritud töötajaga, kes ei kasutatud töö käigus plaadide eraldamiseks vuugiriste, mida peab teadma ja kasutada iga plaadi paigaldaja - <https://www.4seina.com/uudised/keraamiliste-porandaplaatide-paigaldamine>, lisan paar pildi vannitoast ja WC ruumist ka)

2. Pikendada tarbija ostetud kodutehnikale garantiiperioodi kahe aasta võrra.

Seoses garantiiperioodi lõpuga korteri jaoks soetatud tehnikale soovin lisada nõue - pikendada garantiiperioodi kodutehnikale kaheks aastaks kuni 31.01.2025, sest tarbija ei saanud ja hetkel ka ei saa seda kasutada, kuna korter pole elamiskõlblik.

### **Kaupleja seisukoht:**

Kaupleja hinnangul puuduvad mistahes takistused korteri kasutamiseks, seetõttu on alusetud tarbija nõuded, mis on seotud kommunaalteenuste hüvitamise ja pangalaenu intressidega.

Lisaks eeltoodule on tarbija korteri juures garantiitööd tehtud ning etteheited, mis on seotud rõdu põrandaga, vannitoa plaatide ja vannitoa avariitrapiga ei ole korteri puudusteks lepingu täitmise mõttes.

Tarbija on esitanud avalduse, mille rahuldamisel palub välja mõista kauplejalt 13 491,00 eurot. Nõue koosneb:

1.1.1. Perioodist august 2020 kuni juuli 2022 tarbija poolt tasutud

kommunaalteenuste arvestest summas 3 455,79 eurot;

1.1.2. August 2022 kommunaalteenuste arvest summas 106,74 eurot;

1.1.3. Kahekümne nelja kuu jooksul tasutud pangalaenu intressidest summas 7 776,00 eurot;

1.1.4. Kommunaalkuludest ja intressikuludest summas 2 153,00 eurot;

1.1.5. Lisaks eeltoodule on tarbija esitanud nõude garantiitööde tegemiseks, milles taotleb korteri rõdu ja vannitoa põrandate ümber ehitamist, vannitoa seinaplaatide ümber paigaldamist ja kodutehnika garantiiperioodi pikendamist.

Kaupleja ei tunnista nõudeid, seoses kommunaalteenuste arvetega, laenu intressidega ning korteri juures tehtud garantiitöödega.

Kaupleja seisukohad uute nõuete osas, mis tarbija on esitanud 06.12.2022, mis on vastavalt nõue paigaldada ümber seinaplaadid ja kodutehnika garantiiperioodi pikendamine.

Kaupleja seisukohad kodutehnika garantiiaja pikendamise nõudes

VÕS § 230 lg 1 sätestab, et müügigarantii võlaõigusseaduse 11 peatüki tähenduses on müüja, varasema müüja või tootja (müügigarantii andja)

lubadus müüdnud asi garantiis või reklaamis ettenähtud tingimustel tasuta või tasu eest asendada või parandada või seda hooldada, et tagada selle vastavus garantiis või reklaamis ettenähtud tingimustele, või maksta tagasi asja eest tasutud ostuhind. Müügigarantiiga antakse ostjale seaduses sätestatud soodsam seisund.

Poolte vahel ei ole sellist müügilepingut, mille alusel saaks tarbija esitada kaupleja vastu kodutehnika müügigarantiist tulenevaid nõudeid. Lisaks eeltoodule leiab kaupleja, et 06.12.2022 esitatud täiendava garantii andmise nõue ei saa olla käsitletav ka kahju hüvitamise nõudena.

Võlaõigusseaduse § 101 lg 1 p 3 sätestab, et kahju hüvitamist saab nõuda, kui võlgnik on kohustust rikkunud.

VÕS § 127 lg 4 sätestab, et isik peab kahju hüvitama üksnes juhul, kui asjaolu, millel tema vastutus põhineb, on kahju tekkimisega sellises seoses, et tekkinud kahju on selle asjaolu tagajärg (põhjuslik seos).

Tarbija on esitanud kaupleja vastu mitmeid kahju hüvitamise nõudeid. Kaupleja soovib esile tuua, et eeldused tarbijale mistahes kahju hüvitamiseks puuduvad, sest kaupleja ei ole tarbijaga sõlmitud kinnisasja ostu-müügi lepingut rikkunud ning puudused, mida sai käsitleda garantipuudusena on kõrvaldatud.

Kaupleja juhib tähelepanu asjaolule, et tarbija ei ole esitanud mitte ühtegi tõendit, mille pinnalt saaks järeldada, et tarbija ei saa korterit kasutada, isegi kui võtta arvesse juba kõrvaldatud garantiipuudusi, milleks oli vähene aluspõranda ebatasasus, ei saa asuda seisukohale, et tarbija ostetud korteril oleks kasutamist takistav puudus, mis oleks tingitud kaupleja poolsest lepingurikkumisest.

Võttes arvesse, et kaupleja ei ole tarbijale kodutehnikat müünud, samuti arvestades, et kaupleja ei ole pooltevahelist müügilepingut rikkunud, puudub kaupleja hinnangul alus rahuldada tarbija nõue garantiitähtaja pikendamiseks.

Kaupleja seisukoht seinaplaatide osas

Tarbija taotleb seinaplaatide ümber paigaldamist. Kaupleja hinnangul ei ole tegemist garantiitööde nõudega ega ka varajatud puudusega. Kaupleja lisab käesolevale vastusele koopia korteri üleandmise aktist, kuupäevast 03.07.2020 (lisa 1), millest nähtuvalt on tarbija korteri üle vaadanud ning selle ilma märkusteta vastu võtnud. Kaupleja hinnangul on vannitoa seinaplaatide vähene ebatasasus esmasel ülevaatusel kergelt tuvastatav, mistõttu oleks selle puuduse pidanud tarbija paluma kanda juba korteri üleandmise akti, mida käesoleval juhul tehtud ei ole. Eeltoodu valguses leiab kaupleja, et tarbija on nõustunud korteri vastuvõtmisel selle nähtavate osadega, selahulgas vannitoa seinaplaatide paigaldustöödega.

Kaupleja seisukohad garantiitööde osas

Kaupleja on koos vastusega kuupäevast 13.10.2022 esitanud ka seisukohad garantiitööde osas, s.h on kaupleja avaldanud seisukoha seoses tarbija etteheidetega vannitoa põrand ja korteri rõdu osas.

13.10.2022 vastusele on kaupleja lisanud ka koopia garantiitööde üleandmise aktist, mida tarbija ei ole allkirjastanud.

Võttes arvesse, et kaupleja soovib siiski täiendavalt tõendada, et on tarbija korteri juures garantiitöid teinud, lisab kaupleja käesolevale vastusele koopia ehitustööde üleandmise aktist, mis on koostatud ja allkirjastatud digitaalselt kaupleja, ehitaja Remet-Ehituse OÜ poolt, garantiitööde tegija Expolio Põrand OÜ poolt 26.07.2022, s.o peale garantiitööde lõppu.

Kokkuvõttes palub kaupleja jätta avaldus rahuldamata. Kaupleja hinnangul puuduvad mistahes takistused korteri kasutamiseks, seetõttu on alusetud tarbija nõuded, mis on seotud kommunaalteenuste hüvitamise ja pangalaenu intressidega. Lisaks eeltoodule on tarbija korteri juures garantiitööd tehtud ning etteheited, mis on seotud rõdu põrand, vannitoa plaatide ja vannitoa avariitrapiga ei ole korteri puudusteks lepingu täitmise mõttes.

Kaupleja kordab, et:

-elamu rõdud on väliskeskkonnale osaliselt avatud, seetõttu on ilmselge, et rõdu põrandale võib koguneda vett, mille kohta kaupleja lisab tarbija poolt varasemalt saadatud foto millelt nähtub, et rõdu alumine osa on avatud, seega on rõdule vee sattumine ootuspärane;  
-avariitrap ei ole mõeldud dushi- või vannivee ära juhtimiseks põrandalt, see tähendab, et igapäevaseks kasutamiseks on ette nähtud vannitrap, mille toimimise osas kauplejale arusaadavalt pretensioone pole ning avariitrap on projekti järgi rajatud avariilukorras vee ära juhtimiseks, kui põrandale on sattunud avarii tulemusel suurem hulk vett, mis võib ohustada hoone konstruktsioone. Viidatud asjaolu osas on kaupleja esitanud koos oma 13.10.2022 vastusega eksperdi arvamuse (vt ka 13.10.2022 vastuse lisa 5).

#### **Komisjoni põhjendus:**

Poolte vahel on sõlmitud müügileping. Tarbija väitel on üleantud asi puudustega ja kaupleja peab hüvitama sellega seoses kahju ja kõrvaldama puudused. Väidetavalt on puuduste tõttu olnud võimatu korterit kasutada.

Tarbija on esitanud järgmised nõuded:

1. perioodist august 2020 kuni juuli 2022 tarbija poolt tasutud kommunaalteenuste arvetest summas 3 455,79 eurot;
2. August 2022 kommunaalteenuste arvest summas 106,74 eurot;
3. 24 kuu jooksul tasutud pangalaenu intressidest summas 7 776,00 eurot;
4. Kommunaalkuludest ja intressikuludest summas 2 153,00 eurot;
5. parandus- ja garantiitööde tegemise nõue.

6. kahju hüvitamise nõue 24 113.20 eurot (korterite puuduste kõrvaldamise kulud).

7. Pikendada tarbija ostetud kodutehnikale garantiiperioodi kahe aasta võrra.

Kõik tarbija esitatud nõuded põhinevad asjaolul, et korteri puuduste tõttu ei saa tarbija korterit kasutada. Esitatu põhjal ei ole selliseid puudusi, mis välistavad korteri kasutamise, esinenud isegi, kui eeldada, et tarbija esitatud puudused esinesid.

Parketi ebatasasused ei välistanud korteri kasutamise võimalust. Ka köögimööbli korterisse paigaldamine ei välistanud võimalust vahetada korterisse paigaldatud parkett. Mitte ühtegi tõendit selle kohta, et esitatud puudused olid sellised, mis muudavad korteri kasutamise võimatuks või keeruliseks, ei ole. Tarbija sellekohased väited ei ole eluliselt usutavad.

Avaldaja nõuded 2-4 ei ole kaupleja poolt põhjustatud kulud vaid kulud, mis avaldajal tekivad muude lepingute alusel. Kui nendes punktides esitatud nõuet käsitada kasutuskatkestuse hüvitamise nõudena, siis ei ole esinenud põhjust, miks avaldaja ei saanud enda korterit kasutada.

Avaldaja esitatud lepingu täitmise nõue on suunatud erinevate parandustööde tegemisele. Peamised neist on parketi vahetamine, ühes ruumis vee äravool tagamiseks põranda kallete muutmine, rõdu põranda kalde muutmine ja vannitoa plaatide paigalduse ebakvaliteetsusega seotud nõue.

Parketi vahetamise nõue on alusetu, kuna parkett on asendatud. Komisjon nõustub kaupleja selgitustega majapidamisruumi põrandakallete kohta - ei ole tõendeid ega põhjendusi, et selles ruumis peavad põrandakalded olema nagu dushiruumis. Esitatud nõue rõdu põrandakalde kohta on alusetu, avaldaja ei ole esitanud tõendit selle kohta, et selline rõdupõranda kalle ei vasta lepingule või õigusaktidele.

Esitatud pretensioon seinaplaatide paigalduse kohta on usaldusväärset tõendamata ja esitatu põhjal on tarbija sellest hilinevalt teatanud. VÕS § 218 lg 2 kohaselt tarbijalemüügi puhul vastutab müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis ilmneb kahe aasta jooksul alates asja ostjale üleandmisest. Antud puudus on selline, mille puhul saab eeldada, et see oli olemas asja müüjale üleandmise ajal. Antud puudusest pidi tarbija müüjat vastavalt VÕS § 220 lg 1 teavitama kahe kuu jooksul alates mittevastavusest teada saamist. Võib eeldada, et tarbija pidi puudusest teada saama asja vastuvõtmisel.

Arvestades, et kahju hüvitamise nõue on alusetu, ei hinda komisjon nõude summat.

Arvestades, et nõue on alusetu, on põhjendamatu ka tarbija nõue seoses kodutehnika garantiiga. Viimatinimetatud nõude osas märgib komisjon, et antud nõue on alusetu ka põhjusel, et kaupleja ei ole esitatu kohaselt tarbijale kodutehnikat müünud ega sellele garantiid andnud, seega ei ole võimalik, et kaupleja pikendab kodutehnikale antud garantiid.

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

Alar Urm

/allkirjastatud digitaalselt/

Valter Napits  
/allkirjastatud digitaalselt/

Indrek Peterson  
/allkirjastatud digitaalselt/