

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/25-03809
Otsuse kuupäev 31.05.2025
Komisjoni koosseis Alar Urm

Tarbija
Kaupleja Innover Ehitus OÜ (14811423)

Tarbija nõue Kahju hüvitamise nõue.

Resolutsioon:

1. Avaldus rahuldada. Kaupleja peab tarbijale hüvitama 17 380,14 eurot.
2. Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

06.02.2023 sõlmis Tarbija Kauplejaga töövõtulepingu objektil eramu laiendamise välispiirete rekonstrueerimiseks.

Tööde valmimise järel tekkis Tarbijal kahtlusi ehituskvaliteedi suhtes. Ta tellis ehitusekspertiisi, mis tuvastas ehitusvead ja edastas selle Kauplejale 08.04.2024.

Kaupleja parandas töö puudused.

Tarbija hinnangul on siiani tegemata töö - likvideerida õhkvahe soojustuse ja olemasoleva seinavahe vahel töö uuesti tegemise teel.

Kaupleja väide soojustuse paigaldamisest vastavalt projektile pole tõene. Projekti seletuskirja peatükk 6 sätestab "Villa plaadid peavad olema paigaldatud õhutihedalt. Kui välis seinakõverus ületab +/- 10mm tuleb kasutada vastavalt kas õhemaid või paksemaid plaate". Sama toob välja ka ehitusekspertiis.

Kaupleja korrigeeris soojustuse puudusi pisteliselt. Väide, et tellija kontrollis kogu tegevust ei vasta tõele. Kaupleja andis mõista, et nende valitud tegevusest (osaline soojustuse lisamine ja tuuletõkkeribade lisamine villa otstesse) piisab õhkvahe sulgemiseks soojustuse ja seinavahe vahel. Hetkel selge, et tehtud parandused polnud piisavad. Tellitud alarõhutesti ja termograafia aruandest (esitatud failina) selgub, et seinavahe ja soojustuse vahel liigub õhk (akende juures olulised õhulekked, põranda juures külmasillad). Tellijana olen seisukohal, et rahuldava tulemuse saamiseks tuleb sulgeda õhuvahed kogu maja seinte ulatuses vastavalt projektile ja ekspertiisis välja toodud ehitusvigadele.

Kaupleja seisukoht:

2024 Juulis ja augustis käisime likvideerimas puudusi.

Eemaldasime laudise ja tuuletõkke, ning korrigeerisime soojustuse puudused.

Kõik kohad said Tarbijaga üle vaadatud ja üle korrigeeritud.

Paigaldasime vintskappidel ja hoone otsakelpades villale lõpetuseks tuuletõkkeplaadi, et villa soojus ei läheks katusesse.

Hoonel on katusekate vahetamata ja soojustus puudulik. Tarbija nõudis Kauplejalt küttekulude kompenseerimist, aga vastasime, et sellist kokkulepet leping ei sätestanud ja kokkulepe puudus.

Innover Ehitus OÜ ei ole nõus küttekulusid kompenseerima, kuna hoone on poolikult renoveeritud ja ei ole võimalik soojuskadu hinnata.

Hoonele oli projekteeritud 100mm soojustust ja Innover Ehitus oü paigaldas fassaadile 100mm soojustust.

Tellija andis teada, et karkassi vahel tuul puhub. Probleem oli selles, et paigaldatud oli 100mm karkass ja rihiti 10-20m seinu välja.

Võtsime osaliselt fassaadilauda igalt poolt maha, et aru saada, kus on probleemsed kohad ja likvideerisime puudused.

Puudused likvideeriti selliselt, et fassaadilaud eemaldati koos tuuletõkkega ja lisati 50mm villa, et ei oleks karkassi taguseid tühimikke.

Kõike seda kontrollis Tarbija (järelvalve) ja kiht kihiti lubas uusi kihte paigaldada ise kõike kontrollides.

Trepikojal sai ehitatud uus vundament f100 200mm ja paigaldati vundamendi soojustus Eps 120 perimeeter 100mm.

Tuulekoja sein sai ehitatud projektist erinevalt Tarbijaga kokku leppeliselt, et ehitatakse 50x200mm puitkarkassist.

Vahel 200mm soojustus ja väljaspool tuuletõkkeplaat. Vundamendi ja tuuletõkkeplaadi ühenduskoht sai tihendatud ja üle teibitud.

Kõiki tegevusi on Tarbija (järelvalve) üle vaadanud ja KTA allkirjastamisega kinnitanud

Arvame, et tuulekoja soojustus 200mm on projekteeritud liiga vähe. Oleks pidanud rohkem soojustust olema.

Leiame, et ehitajalt ei saa lõputult asju nõuda ja kõiki puudusi ehitaja süüks panna.

Kaupleja esitas tõendina hoone projekti ja pildid.

Komisjoni põhjendus:

1. Pooled sõlmisid töövõtulepingu. Esitatud tõendite põhjal ei vastanud töö nõuetele (VÕS § 641 lg 1). Seda tõendab tarbija esitatud asjatundja (Jüri Org) arvamus. Kaupleja vastuväited puudustele on paljasõnalised.
2. Kaupleja ei ole nõus puudusi kõrvaldama. Kaupleja väitel oleks probleemi lahendanud täiendava soojustuse paigaldamine. Arvestades asjatundja arvamust on töö puudus selles, et soojustusmaterjal on valesti paigaldatud, see ei täida enda eesmärki, sest õhk liigub majaseina ja soojustuse vahel. Asjatundja arvamuse kohaselt on vajalik kogu töö ümber tegemine.
3. Vastavalt VÕS § 642 lg 1 vastutab töövõtja puuduse eest, mis esineb riisiko tellijale ülemineku ajal. Kaupleja ei ole tõendanud, et tööl ei olnud puudusi ega sellele vastu vaieldud.
4. Tarbija on tõendanud, et seoses puuduste kõrvaldamisega tuleb teha täiendavaid töid. Tarbija väitel tuleb kogu soojustamine ja voodrilaua paigaldamine uuesti teha. Uuesti tegemise vajadust kinnitab ka asjatundja Jüri Org arvamus.
5. Tarbija väitel on puuduste kõrvaldamise maksumus 34 760,29 eurot. Nõude summa kohta on tarbija esitanud Excel formaadis tabeli, mille koostas tarbija ise. Antud tabel ei ole usaldusväärne, kuna selle on koostanud tarbija ise.
6. VÕS § 127 lg 6 alusel leiab komisjon, et puuduste kõrvaldamise kulu on vähemalt 50% tarbija kalkulatsiooni esitatust, seega 17 380,14 eurot, arvestades vajadust avada kogu fassaad, soojustus korrigeerida, fassaad uuesti paigaldada ja värvida. Kui tarbija leiab, et kulud on suuremad, tuleb vajalike kulude täpne suurus korrektselt tõendada ja esitada kaupleja vastu nõue kohtusse.
7. Tarbija on kauplejat töö puudusest õigeaegselt teatanud (VÕS § 644 lg 1). Esitatu põhjal oli kauplejal võimalus puudused ise kõrvaldada või see korraldada, kuid kaupleja ei teinud seda.
8. Kaupleja on kohustust rikkunud (VÕS § 100 ja 641 lg 1, 642 lg 1) ja tarbijal on vastavalt VÕS § 101 lg 1 p 3 alus kahju hüvitamise nõude esitamiseks. Tekkinud kahju on põhjuslikus seoses kaupleja rikkumisega ja nõude suurus on kooskõlas VÕS § 127. Sellise kahju hüvitamine on kaetud rikutud õigusnormi kaitse-eesmärgiga. Kaupleja rikkumist vabandavaid asjaolusid ega kaupleja vastutust välistavaid asjaolusid ei ole esitatud.

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/