

## TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/25-04242
Otsuse kuupäev	26.07.2025
Komisjoni koosseis	Alar Urm
Tarbija	
Kaupleja	Tegus Maja OÜ (11987854)
Tarbija nõue	Asja parandamine.

### Resolutsioon:

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

### Asjaolud:

Tarbija ostis 14.11.2024.a kauplejalt notariaalakti kohaselt kinnistu aadressil Harju maakond, Rae vald, Kopli küla, Viinamäe tee 18, hinnaga 337 000 eurot.

**Tarbija** selgituste ja avalduse kohaselt ilmneseid puudused akendega (Tubadesse puhub tuult, aknad vajad reguleerimist ja üks aken on kõver), lisaks toob tarbija välja kütte- ja ventilatsioonisüsteemide dokumentide puudumise, samuti vajaks tarbija süsteemide osas kasutajakoolitust. Paigaldamata on ka tehnoruumi vee- ja kütetorude kinnitused.

Tarbija on enda sõnul pidanud kauplejaga kirjavahetust alates novembrist 2024.a ja juba novembris lepiti kokku aeg akende ülevaatuseks ja 27.11.2024.a käidi ka aknaid üle vaatamas, kuid puudusi kõrvaldada ei õnnestunud ja töömees lahkus.

Tarbija saatis 12.12.2024.a selgitava kirja, milles palus puuduste kõrvaldamist ja kordas oma nõudmisi 09.01.2025.a kirjas, sest eelmisele kirjale ei vastatud. Tarbija loetles oma kirjades ka teisi puudusi, kuid avaldusse ei ole ta neid märkinud. Lõpuks vastati 24.03.2025.a tarbijale, et OÜ Tegus Maja on omapoolsed kohustused täitnud ja rohkem mingeid kohtumisi tarbijaga ei tule.

Notariaalakti punktis 3.4 on kirjas, et „*Müüja kohustub omal kulul korraldama elamu aknaavade täiendava reguleerimise, tehnoruumis kütetorude/veetorude täiendavate kinnituste paigaldamise ja paigaldama ventilatsiooniavadele katted ning panema kinni elutoa põrandas oleva kamina paigaldamise jaoks olulise ava hiljemalt 13.12.2024. Ostja kohustub võimaldama nimetatud tööde*

*tegemiseks lepingu esemele ligipääsu“.*

Tarbija on oma kirjas (12.12.2024) lisaks kirjutanud, et ta soovib ventilatsiooni seadistuspassi, ventilatsiooniseadme kasutusjuhendit ja kasutuskoolitust, garantii-ostudokumente, hooldusjuhendit, kinnitust hoolduse teostamise kohta. Lisaks maakütteseadme passi, kasutusjuhendit, kasutuskoolitust, garantii-ostudokumente, hooldusjuhendit, hoolduse kinnitust. Küttesüsteemi harude seadistuse kinnitust ja seadistuspassi. Puudu on elektrisüsteemi mõõdistusakt, elektrikilbi skeem.

Tarbijavaidluste komisjoni menetluse käigus saatis tarbija täiendavad fotod rõduuste kõveruse kohta, mille tõttu lasevad aknad müra ja tuult läbi. Kõõgi aken ei avane tuulutusasendisse. Elutoa aken on praak ja niiskus koguneb klaaside vahele. Katlaruumi laes ja seinal puuduvad torude kinnitusklambrid, vaheuste sulused logisevad, viltu ja vigastasid ukselehti (Probleemid kõigi ustega).

Asendada tuleks kõverad aknad, rõdu ukselehed, niiskusega aken ja paigaldada torukinnitused (ka hilisema viimistlusparandusega kinnitite ümbert). Siseustel värviparandused või uued ukсед, suluste parandus või vahetus.

Peale kaupleja vastus tarbijavaidluse menetluse käigus, täiendas tarbija, et kaupleja väited objektile ligipääsetavuse kohta on pahatahtlikud, sest põhiprobleemiks oli, et kaupleja ei teavitanud oma liikumistest piisava varuga ette. Alltöövõtja OÜ Remkor ei oma tarbija sõnul pädevust ehitualase tegevuse hindamiseks.

Tarbija kordab veelkord, et akna kõveruse tõttu puhub tuul läbi. Kaupleja on varasemalt ühes kirjas kinnitanud, et kui aknal on kõverus, siis see kompenseeritakse, kuid realselt kaupleja hiljem huvi üles ei näidanud.

Tehnoruumide torude kinnitused on ilmselgelt vajalikud, sest hetkel puuduvad tehnoruumis täielikult kinnitused torudele ning torud on lahtiselt ja on oht nende purunemisele või liitmikest lahti tulemisele, mille tagajärjel on oht uputusele või isegi tervisekahjustusele, kui peaks lõhkema kuumavee toru.

Tarbija peab ka elementaarseks kütte ja ventilatsiooniseadmete koolitust. Kasutusjuhendeid on tarbija ise otsinud, kuid sellest ei piisa, sest tarbija soovib infot hoolduse kohta (millal tuleb seadmetele hooldust teha ja millal on viimati tehtud, et seadmete garantii kehtiks).

### **Kaupleja seisukoht:**

**Kaupleja** vastas, et korter on ehitatud nõuetekohaselt ja tarbijal oli piisav aeg enne ostu objektiga tutvuda. Aknaavade reguleerimiseks tellis kaupleja koostööpartner alltöövõtu tootjafirmalt ning

elutoa põrandas oleva ava sulgemiseks telliti spetsialist parketi paigaldanud firmast. Mõlemal korral tuli töömeestelt tagasiside, et kohapeal segati tööprotsessi ja neisse suhtuti spetsiaalselt kohalekutsutud isikute poolt halvustavalt ja nemad sellele objektile enam tagasi ei lähe. Lisaks olid probleemid objektile ligipääsetavusega. Aknad said siiski reguleeritud. Ökonoomse hinnaklassi majal on kaupleja sõnul ka vastava hinnaklassi aknad, millele esitatavad standardsed nõuded on vastavuses hinnaklassiga ja näiteks leebemad kui alumiinium-puit konstruktsioonil. Tuule aknast läbi puhumise väiteid peab kaupleja kohatuks.

Torude kinnitused on tehnoruumis projektijärgsed ja kaupleja tuli lepingus tarbija erisoovile vastu ja nõustus paigaldama lisakinnitusi. Arvestades kujunenud asjaolusid, taandab kaupleja ennast selle kohustuse täitmisest ja tarbija võib ise otsustada, kuivõrd vajalikud need lisakinnitused ikkagi on.

Tarbijale selgitati, et tootjate kodulehtedel, kui ka Youtubes on leitavad erinevad juhendid ja koolitused, kui peaks olema vajadus ventilatsioonisüsteemi displeid lahti mõtestada. Kaupleja on valmis täiendavaid selgitusi ka suuliselt komisjonile andma.

Varasema kirjavahetus käigus 12.12.2024.a tarbijale kirjutatud, et kokkulepitud tööd on lõpetamisel ja enne ostu-müügi lepingu sõlmimist rahuldab tarbijat info, et majja paigaldatud maasoojuspumba, ventilatsioonisüsteemi jms tehnoloogia kasutusjuhendid on leitavad tootjate kodulehtedel. Thermia-Calibra maasoojuspumba kasutus- ja ka paigaldusjuhend tarbijale saadeti. Maja projekt, eriosade projektid (sh. ventilatsioon ja elekter) ning kasutusloa väljastamiseks nõutud mõõtmistööde aktid on leitavad ehitisregistri kodulehelt.

Kaupleja kirjutab samas kirjas, et 27.11.2024.a oli tarbija juures keegi isik ebaviisalt kamandanud aknafirma töolist, lisaks ka teisi objektile käinud partnerettevõtete töölisi. Kaupleja peab seda lubamatuks ja alltöövõtjad tarbija juurde enam minna ei soovi.

09.01.2025.a selgitas kaupleja, et maja on ehitatud projekti järgides ja kõiki seadusi/regulatsioone täites, mille kinnituseks on KOV poolt väljastatud kasutusluba, millega tarbija on tutvunud. Tarbijal võimaldati ka tavapärasest erinevalt mitmel korral iseseisvalt enne ostutehingut majaga tutvuda ja kõik sobis, mida tarbija kinnitas ka lepingus. Lähtudes tarbija pretensioonidest pakkus kaupleja ostutehingu tagasipööramist. Kui aknal on mingi lubatust väljuv kõverus, siis on mõeldav selle kompenseerimine.

24.03.2025.a vastati tarbijale, et kaupleja on oma lepingulised kohustused täitnud. Agregaatide kasutusjuhendid on tarbijale saadatud ja samuti on selgitatud, et need on vabalt kättesaadavad ka tootjate ja maaletoojate kodulehtedel. Mingeid täiendavaid esitlusi kaupleja poolt ei tule. Tarbija käsitus puudustest ei kannata kriitikat ja edaspidi peab tarbija lahendama probleeme ilma kaupleja poole pöördumata. Edaspidise koostöö võimalust kaupleja enam ei näe ja kaupleja koostööpartnerid objektile enam ebaviisaka käitumise pärast minna ei taha.

## Komisjoni põhjendus:

Pooled on sõlminud kinnistu müügilepingu.

Tarbija on esitanud avalduse, milles peamiseks etteheiteks kauplejale on puudused seoses elamu akendega. Väidetavalt vajavad aknad reguleerimist ja osa akendest ei vasta nõuetele ja vajavad asendamist. Samuti on puudu torude kinnitusi ning tarbijale ei ole üle antud tarbija poolt nõutud dokumentatsiooni ega korraldatud tarbija soovitud koolitust.

Tarbijavaidluste komisjon on vaidluste kohtueelse lahendamise organ. Lepingurikkumise korral on kahjustatud isikul õigus esitada vastutavale isikule võlaõigusseaduse (VÕS) § 101 lg 1 sätestatud õiguskaitsevahendite hulgast valitud nõue. Nõude esitamise eeldus on nõude aluseks olevate asjaolude tõendamine. Tarbijavaidluste lahendamisel kohaldub analoogia korras tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 4 ja 230, mille kohaselt toimub menetlus arvestades avaldusi, mille pooled on esitanud ja pool, kes on mingi asjaolu esitanud, peab seda tõendama.

Antud juhul on avaldaja loetlenud puudusi ja kaupleja on nendele vastu vaielnud. Avaldaja on koos avaldusega esitanud akende ja kütteruumi fotod. Fotode alusel ei saa tuvastada, et aknad lasevad läbi tuult, on kõverad või vajavad reguleerimist. Samuti ei saa fotode alusel tuvastada seda, kui palju kinnitusi on küttesüsteemi paigaldamisel ette nähtud ja realselt paigaldatud. Mis puudutab asja kasutamisega seotud dokumente ja teavet, siis selle on kaupleja väidetavalt kättesaadavaks teinud.

Esitatud nõue on tõendamata. Esitatu põhjal ei ole võimalik tuvastada, et kaupleja on kohustist rikkunud (VÕS § 100) ja tarbijal on põhjuslikus seoses rikkumisega tekkinud alus õiguskaitsevahendi kasutamiseks.

Rikkumiste tõendamiseks on võimalik kasutada asjatundja arvamust või esitada näiteks hinnapakumised, mis kajastavad tuvastatud puudusi ning näitavad nende kõrvaldamiseks vajalikku tööd, ajakulu ja materjalikulu. Nii tarbijavaidluste komisjoni menetluses kui kohtus peab asjaolu esitaja ise seda ka tõendama, komisjon ega kohus ei saa asuda poole esindajaks ja koguma tema esitatud asjaolude kohta tõendeid. Seega, kui vaidlus jätkub, tuleb avaldajal pöörata tähelepanu enda esitatud asjaolude tõendamisele.

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/