

## TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/25-06195  
Otsuse kuupäev 17.08.2025  
Komisjoni koosseis Taavi Hein

Tarbija  
Kaupleja SilverSon Advisory OÜ (14570132)

Tarbija nõue Kahju hüvitamine summas 1147.63 eurot (Korteri üürimise-,  
kommunaal- ja elektrikulu).

### Resolutsioon:

1. Tarbija avaldus rahuldada osaliselt. Kaupleja kohustub tarbijale hüvitama 63,80 eurot VÕS § 115 lg 1 alusel.
2. Komisjoni otsus täidetakse 30 päeva jooksul, arvates selle Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast. Kui vaidlevad pooled ei nõustu komisjoni otsusega, on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

### Asjaolud:

Tarbija tellis 30.09.2024.a kauplejalt seoses kindlustusjuhtumiga korteri remonttööd aadressil Ahtme tee 27-34, Ahtme (avalduse juures on hinnapakumine, kuid sellel puudub kuupäev).

**Tarbija** avalduse kohaselt algasid remonttööd 14.10.2024.a ja pidid lõppema kolme nädala pärast.

02.11.2024.a sai tarbija korteri kätte ja järgmisel päeval tuvastas tarbija erinevad puudused (vannitoa uks vahetamata, köögimööbli soklite probleem, korter koristamata, magamistoa madratsi määrdumine). Samuti ehitusvead põrandakatte vahetuses, vanni tagasipaigaldusel vale kaldenurk, rikutud seinanurgad, katmata augud torustiku juures seintes jne.

05.11.2024.a vahetati vannitoa uks ja köögimööbli soklid.

Hiljem käidi korduvalt vigu parandamas (16.11.2024; 07.01.2025; 13.01.2025; 23.01.2025) ja probleemid olid põrandakattega (Kokkuvõtvalt vahetati aluspõrand ja ka põrandakate uuesti ning paigaldati laminaatparkett) ja 04.02.2025.a oli korter kasutusvalmis. Tarbija pole ka rahul, et köögipliit silikooniti mööbli külge.

Tarbija saatis kauplejale 11.04.2025.a kirja ja soovis üüripinna kulude hüvitamist (Üür, kommunaalkulud, elekter) ja pooled vahetasid samateemalisi kirju, kuid kokkuleppele ei jõutud, sest pooltel oli eriarvamus, kas korter oli tööde ajal elamiskõlbulik või mitte.

Kaupleja soovis hüvitada vaid 5 päeva üürikulu ja soovis arvet, kuid tarbija sõnul ei saanud ta korterit kasutada 114 päeva ja köök ning vannituba olid kasutuskõlbmatud.

Tarbija kinnitusel ei ole talle korterit üürinud isik tema elukaaslane.

Peale kaupleja selgitusi tarbijavaidluse menetluse käigus, lisas tarbija, et tööde ümbertegemised olid seotud kaupleja praaktööga, mitte aga tema hinnangutega. See kehtib ka põranda vahetuse kohta ja praagi olemasolu on kinnitanud kaupleja töötajad.

Esialgse põrandakatte valis tarbija vastavalt kaupleja pakkumisele ja põrandakatte valikuvõimalustest tarbijat algsest ei teavitatud, vaid see selgus hiljem.

### **Kaupleja seisukoht:**

**Kaupleja** vastuse kohaselt oli tegemist kindlustusjuhtumiga ja seega pidi tarbija arvestama asjaoluga, et on vajadus mõnes teises korteris vahepeal elada ja sellised kulud tuleb tal endal kanda. Tööde orienteeruv kestus 3 nädalat oli kaupleja sõnul esialgne hinnang, sest veekahjud võivad kaasa tuua ettearvamatuid lisatöid. Kaupleja uuris enne tööde algust tarbijalt asenduspinna olemasolu kohta ja tarbijaga koos olnud isik (hilisem üürileandja) kinnitas, et asenduspinda vaja ei ole, sest elatakse tema korteris.

Tööde kestuseks prognoositud 3 nädalat ei olnud kokkulepe, vaid hinnang, sest enne avamistöid ei olnud võimalik veekahjude ulatust hinnata.

Kaupleja on endiselt seisukohal, et kuna korteris on kaks eraldi tuba ja köök ning oli tagatud elutähtsate funktsioonide kasutamine (elekter, vesi, kanalisatsioon), siis oli korter ka remondi ajal kasutuskõlblik (v.a. 3 päeva). Kaupleja kinnitab samas, et esimese 3 nädala jooksul korter elamiskõlblik ei olnud, sest toimus vannitoa remont.

Kaupleja tunnistab, et peale esialgsete tööde teostamist oli mõningaid vigu, kuid nendest teavitas tarbija 10 päeva pärast tööde üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamist, mis tõi samuti kaasa täiendavat ajakulu (Samamoodi mitmel korral). Samuti võttis aega köögi ja koridori pöranda vahetus, sest tarbija soovil võeti üles ka aluspõrand, mida kaupleja vajalikuks ei pidanud, sest veejäljed olid pindmised (Kaupleja kandis lisakulu 1000 eurot). Tarbija valitud õhuke reliin läks eelnevalt kortsu.

Tarbija on tööde teostamise jooksul 3 korda tööde üleandmis-vastuvõtmise akti allkirjastanud ja tal on olnud võimalik koheselt kõik üle vaadata aga kuna tarbija elas teises korteris, siis ilmselt seetõttu alati avastatigi vead mitu nädalat hiljem ja seetõttu siis ka n-ö "ajutine elamispind" pikenes.

Kaupleja selgituste järgi on tarbijale korterit üürinud isik tarbija elukaaslane, kes kinnitas remonttööde alguses kauplejale, et asenduspinna vajadus puudub. Üürileping on sõlmitud sama isikuga ja kaupleja sõnul puuduvad tõendid, et tarbija oleks nelja kuu jooksul pidanud ise üüri tasuma, lisaks kahtleb kaupleja lepingu õigsuses.

Kaupleja peab kokkuvõttes tarbija nõuet põhjendamatuks ja käitumist pahatahtlikuks ning on valmis hüvitama 5 päeva elamiskulu.

### **Komisjoni põhjendus:**

Tarbija tellis kauplejalt seoses kindlustusjuhtumiga remonttööd, mis pidid lõppema kolme nädalaga. Tarbija sai korteri pärast töö valmimist kätte puudustega ning esitas töövõtja vastu tarbijavaidluste komisjonile avalduse kahju hüvitamise nõudes 1147,63 eurot. Tarbija väidab, et ta ei saanud kaupleja lepingu rikkumiste tõttu korterit kasutada põhjusel, et korter oli elamiskõlbmatu.

Pooled sõlmisid VÕS § 635 lg 1 mõttes töövõtulepingu, millega kaupleja kohustus tegema tarbijale kokkulepitud töö ning tarbija selle eest kauplejale maksuma tasu. Tarbija võib võlaõigusseaduse (VÕS) § 115 lg 1 ning §-de 127 ja 128 alusel nõuda kahju hüvitamist, kui on täidetud eelkõige järgmised üldised eeldused (vt ka Riigikohtu 20. märtsi 2012. a otsus tsiviilasjas

nr 3-2-1-5-12, p 27):

- kaupleja on kohustust rikkunud (VÕS § 115 lg 1);
- kaupleja vastutab lepingu rikkumise eest (VÕS § 115 lg 1), st rikkumine ei ole VÕS § 103 lg 1 järgi vabandata;v;
- tarbijale on tekkinud või tekib kahju (VÕS § 127 lg 1, § 128);
- kahju on hõlmatud rikutud lepingulise kohustuse kaitse-eesmärgiga (VÕS § 127 lg 2);
- kahju oli rikkumise võimaliku tagajärjena kauplejale lepingu sõlmimise ajal ettenähtav, v.a kui kahju tekitati tahtlikult või raske hooletuse tõttu (VÕS § 127 lg 3);
- rikkumise ja kahju vahel on põhjuslik seos (VÕS § 127 lg 4).

Põhimõtteliselt peab kõiki kahju hüvitamise nõude aluseks olevaid asjaolusid tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 230 lg 1 esimese lause järgi tõendama tarbija. VÕS § 103 lg 1 teise lause järgi eeldatakse siiski, et kohustuse rikkumine ei ole vabandata ja kaupleja peab kahju hüvitamise kohustusest vabanemiseks tõendama, et rikkumine oli vabandata.

Põhjusliku seose tõendamine lepingurikkumise ja kahju vahel (VÕS § 127 lg 4) on samuti tarbija ülesanne. Põhjusliku seose tuvastamisel tuleb juhinduda *conditio sine qua non* põhimõttest, mille järgi ajalisel eelnev sündmus loetakse hilisema sündmuse põhjuseks, kui ilma esimese sündmuseta poleks ajalisel hilisemat sündmust toimunud. Selleks võib kasutada elimineerimise meetodit, mille abil jäetakse kaupleja väidetav tegu mõtteliselt kõrvale ja uuritakse, kas kahjulik tagajärg oleks ilma selleta saanud (vt selle ja ka põhjusliku seose kindlakstegemise kohta üldiselt Riigikohtu 26. septembri 2006. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-53-06, p 11).

Tarbija nõuab kahju hüvitamist summas 1147,63 eurot. Komisjon on tarbijal palunud kahel korral selgitada ja tõendada, millisel ajavahemikul ja miks ei olnud tarbija korter kasutatav. Tarbija väidab, et kaupleja poolt tehtud tööde parandamine venis kolme kuu pikkuseks perioodiks. Kaupleja on möönnud, et tööd venisid kokku küll mitme kuu pikkuseks, kuid ei nõustu tarbija väitega, mille kohaselt on tarbijale tekkinud tarbija väidetud kahju. Kaupleja on esitanud tarbija avaldusele muu hulgas vastuväite, mille kohaselt oli korter kasutatav valdava osa remonttööde tegemise ajast.

Tarbija on komisjonile selgitanud, et ta tugineb VÕS § 1045 lg 1 punktile 5 ning lastekaitseaduse (LasteKS) § 5 lg 1 punktile 3. Viidatud sätted ei ole asjakohased. Lepinguvälisele kahjule tuginemise välistab poolte vahel sõlmitud leping (VÕS § 1044 lg 2) ning tarbija viidatud lastekaitse seaduses käsitletud lapse huvide järgimine ei anna alust kahju hüvitamise nõude rahuldamiseks, kuivõrd kahju ärahoidmine ei ole LasteKS § 5 lg 1 punkti 3 eesmärgiks (vt VÕS § 127 lg 2). Lisaks on tarbija tuginenud eluruumile esitatavatele nõuetele §-le 4, lg-le 2, 3 ja 5. Ka viidatud sättele tuginemine ei ole

asjakohane, kuivõrd tegemist oli remonttöödega, mis ei muuda korterit tingimata elamiskõlbmatuks.

Tarbija enda esitatud seisukohtadest tuleneb, et korteris käidi parandustöid tegema hooti. Kord tehti üht tüüpi töid, siis teist tüüpi töid. Kaupleja on esitanud põhjendatud vastuväite, et kuna korteris oli kaks eraldi tuba ja köök ning oli tagatud elutähtsate funktsioonide kasutamine (elekter, vesi, kanalisatsioon), siis oli korter ka remondi ajal kasutuskõlblik (v.a kolm päeva). Samuti kinnitab kaupleja, et esimese kolme nädala sees korter elamiskõlblik ei olnud. Tarbija on aga selgitanud, et esimese kolme nädala eest tarbija hüvitist ei nõua.

Komisjon ei pea veenvaks tarbija käsitlust, mille kohaselt ei olnud korter kolm kuud järjest elamiskõlblik. Tarbija ei ole selgitanud ega tõendanud, millistel perioodidel ja miks korteris elada ei saanud. Kuna kaupleja möönab, et mingitel päevadel ei olnud korter elamiseks kasutatav ning kaupleja on nõus hüvitama viie päeva elamiskulud, siis mõistab komisjon kauplejalt need kulud välja.

Kuna tarbija kulud kolme kuu eest moodustasid kokku 1147,63 eurot, siis ühe kuu keskmiste kulude leidmiseks jagab komisjon tarbija nõude kolmega, saades 382,55 eurot. Ühes kuus on keskmiselt 30 päeva. 382,55 eurot jagades 30 päevaga, tekkib ühe päeva keskmiseks kuluks 12,76 eurot. Korrutades saadu viiega, on tulemuseks 63,80 eurot.

Kaupleja kohustub tarbijale hüvitama 63,80 eurot VÕS § 115 lg 1 alusel. Muus osas jätab komisjon tarbija avalduse rahuldamata.

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

Taavi Hein

/allkirjastatud digitaalselt/