

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/25-11333
Otsuse kuupäev 29.12.2025
Komisjoni koosseis Alar Urm

Tarbija
Kaupleja Lauupeo Residents OÜ (14594925)

Tarbija nõue asja parandamine ja puuduste kõrvaldamine

Resolutsioon:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kauplejal on kohustus oma kulul kõrvaldada kõik asja puudused mõistliku aja jooksul, milleks on 30 päeva.
3. Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

Tarbija ostis 18. sept 2024 Kauplejalt korteriomandi. Tarbija leiab, et Kaupleja ei ole täitnud garantiitingimusi, korteriomandil ja elamu ühisel osal on olulisi puudusi.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja vastus avaldusele:

1. Üldine lähenemine garantiitöödele

-Kõikide korterite garantiiaegne ülevaatus viidi läbi 18.06.2025 ühistu juhatuse kaasabil.

-Kõigi korterite puhul koostati akt, kus puudused märgiti kas "JAH" (kuulub garantii alla) või "EI" (ei kuulu garantii alla, sest vastab normidele või on kasutuslik eripära).

-Hr Raudbergi korteri osas koostati detailne akt ning ehitaja on kinnitanud valmisolekut teostada kõik tööd, mille kohta oli märke "JAH".

2. Vaidlusalused küsimused

Kaebaja esitab vaidlustena 9 suuremat teemat. Nende osas on meie seisukoht järgmine:

- Küttesüsteemi müra:

Küttesüsteem on projekteeritud ja ehitatud vastava kvalifikatsiooniga spetsialistide poolt. Süsteem

töötab vastavalt ettenähtud töörežiimile ning tagab hoonele nõuetekohase soojusvarustuse. Küttesüsteemi tööga kaasnev heli ei kujuta endast garantiipuudust. Hoone müramõõdistused on teostatud ja vastavad normidele. Nagu kaebaja ka väidab, siis kütte süsteemi töötamisel teatava võimsusega. Oleme korduvalt juhtinud tähelepanu, et selliste probleemidega peaks tegelema vastava tehnosüsteemi hooldusega tegelev firma. Kui hooldusfirma tuvastab konkreetse puuduse, mis on seotud ehitusliku veaga, siis oleme valmis puuduse likvideerima. Siiani väidab hooldusfirma Varpo Grupp OÜ, et ei ole tegemist ehitusveaga.

- Sammumüra ja laekonstruksioon:

Korterite vahelised vahelaed on ehitatud vastavalt projektile ja kehtivatele standarditele. Tegemist on tüüpiliste elutegevusest tulenevate helidega, mis ei ole käsitletavad garantiipuudusena. Tegemist on ajaloolise, 100 aasta vanuse hoonega mille vahelaed säilitati. Vahelagedele lisati isolatsioon ja sammumüraplaadid vastavalt projektidele. Isegi teoreetiliselt, lisakihtide korral ei tagataks enam eluruumi nõudeid korterite kõrguse osas.

- Viimistlus radiaatori kinnituste ümber:

Tegemist on visuaalse sooviga. Omaniku soovil pakuti kompromissina lahendust silikoon viimistlusega ümber kinnituse, kuid konstruktsiooniliselt ei ole tegemist puudusega. Soov viimistleda radiaatori kinnituse alt, ei ole põhjendatud - seda enam et korteri üleandmise ajal sellekohane märkus puudus.

- Radiaatori juures olev pistik:

Pistik on mõeldud jahutuse ventilaatori toiteks ja selle kaitse on vastavuses projektdokumentatsiooniga. Kaitse väljalülitumine tuleneb ebaõigest kasutusest, mitte ehituslikust puudusest. Oleme korduvalt selgitanud, et seda pistikut kasutatakse ainult jahutusventilaatori toiteks (ehitatud valmidus kõigile korteritele) kuid omanik sellega selgitusega ei nõustu.

- Tuletõkkeklapi ligipääs:

Ventilatsioonisüsteem on kortermaja ühisomand, mitte korteri eriomand ja selle nõuetekohase hoolduse ja toimimise eest vastutab korteriühistu või tema poolt palgatud hooldusfirma. Paigaldatud tuletõkkeklapid on hooldusvabad ja nendele igapäevane ligipääs ei ole vajalik. Klapile ligipääsuks luuk on WC laes olemas ja see on avatav. Tuletõkke klapp on paigaldatud liikuva muhviga, millega on tagatud ka ligipääs tuletõkkeklapile. Luugi teenindamine on ette nähtud spetsialistile, mitte korteriomaniku igapäevaseks kasutamiseks. Ligipääsu olemasolu kinnitab ka maja ventilatsioonisüsteemi hooldav ettevõtte Varpo Grupp AS.

- Keraamilise plaadi ülemine serv vannitoas:

Viimistlus on teostatud vastavalt projektile ja ehitustavadele. Antud koha puhul ei ole ette nähtud eraldi viimistlusliistu ega silikooni.

- Põranda kalle ja nagin:

Põranda kalde osas oleme andnud tagasiside, et teostame omapoolse kontrolli garantiitööde teostamise käigus. Kui puudus on olemas siis see likvideeritakse. Põrandate nagin võib tuleneda puidust materjalide loomulikust tööliikumisest erinevatel niiskus- ja temperatuuri koormusel.

- Segisti heli:

Tegemist on hooldusvajadusega, mitte garantiipuudusega. Segistite tööiga ja müratase sõltuvad kasutusest ning tootja hooldusjuhenditest. Siiski oleme valmis antud teema üle vaatama

garantiitööde käigus.

- Ukseliistude paigaldus:

Liistud on paigaldatud vastavalt standardile. Visuaalne erinevus seinaga ei tähenda, et paigaldus oleks vigane. Tegemist on laiade puitliistudega ja nende kinnitamine välisservast kipsseina külge ei ole tavapärane ega vastupidav. Liistu kinnitus on rajatud ukse lengi külge - siseserva. Oleme selgitanud, et liistu saab värvi külge vajadusel liimida kuid puit võib ennast seinavärvi küljest lahti rebida.

3. Tööde valmidus

Kõigi nende tööde osas, mille osas on konsensus saavutatud ("JAH"), on ehitaja valmis töid teostama ning tööde ajakava kooskõlastama korteriomaniikuga.

4. Kokkuvõte

- Tuleb võtta arvesse, et tegemist on 1914 a. ehitatud hoone, mis asub miljööväärtslikul alal ja omab seetõttu muinuskaitsealaseid piiranguid, rekonstrueerimisega. Projekti seletuskiri ütleb, et

„Olemasolevate ehitusosade või konstruktsioonide remonttööde teostamisel tuleb lahtuda RYL 2010

nõuetest niivõrd kui see on ehitustehniliselt võimalik. Antud renoveerimise käigus jäid kandeseinad, vahelaed, trepid jmv alles olemasolevad.

- Ehitaja ja arendaja ei ole jätnud garantiikohustusi täitmata.

- Meie hinnangul on suurem osa kaebaja väidetest seotud tõlgendusküsimuste, mitte reaalse garantiipuudusega.

- Palume omanikule selgitada ja eristada garantiikorras kõrvaldatavaid vigu, mis peaks põhinema kõrvaldalede projektist või normidest ning korteriomaniiku või eksperdi subjektiivseid tõlgendusi.

Komisjoni põhjendus:

Pooled on sõlminud müügilepingu.

Tarbija on esitanud komisjonile üldsõnalise eksperdi arvamuse, mis loetleb puudusi, kuid ei sisalda puuduse sisulist analüüsi ega hinnangut iga puuduse kohta. Dokumendi üldsõnalisus muudab selle tõendusväärtuse väheseks. Puudub teave hindamaks puuduse iseloomu, põhjust, kõrvaldamise hinda ja vastuolu ehitusnormidega.

Esitatud puuduste osas on eluliselt usutav, et need eksisteerivad ja arvestades asjatundja arvamust ja VÕS § 218 lg 2¹ on tegemist puudustega, mille põhjused eksisteerisid asja tarbijale loovutamise ajal. Vaidluse jätkumise korral tuleb iga puuduse kohta see täpselt fikseerida, hinnata puuduse põhjus ning võimalusel ka selle kõrvaldamise kulu.

Kaupleja vastus avaldusele on umbmäärane. Ühelegi esitatud puudastest ei ole kaupleja esitanud konkreetseid vastuväiteid ega tõendeid selle kohta, et puudust ei esine.

Kaupleja vastuses väidab kaupleja, et on valmis puuduse kõrvaldamiseks teostama töid, mille kohta puuduse fikseerimisel on kaupleja esindaja märkinud "jah". Kauplejal ei ole seaduse ega lepingu alusel pädevust ühepoolselt hinnata, missugused puudused esinevad ja mis mitte.

Arvestades, et kaupleja ei ole esitanud mitte ühtegi tõendit selle kohta, et tarbija loetletud puuduseid ei ole vaid kaupleja on esitanud ainult verbaalsed vastuväited ja puuduste nimistu on tuvastatud asjatundja poolt, on tõendatud, et asjatundja arvamuses esitatud puudused esinevad.

Kaupleja ei ole mõistnud erisust garantiist tuleneval vastutusel ja üleantud asja puudusest tuleneval vastutusel. Garantii ei piira kaupleja kohustust anda üle lepingule vastav asi. Garantii puhul eeldatakse, et tarbijale antakse seadusega võrreldes täiendav tagatis. Vastavalt VÕS § § 217¹ lg 3 peab asi olema seda liiki asjadele tavaliselt omases koguses ja omase kvaliteedi ning tavaliste toimivusomadustega, sealhulgas vastupidavuse, kasutusviisi, ühilduvuse ja turvalisuse poolest, mida tarbija võib mõistlikult eeldada /.../. Olukorras, kus tarbija on esitatud tõendi puuduste esinemise on kaupleja kohustus tulenevalt TsMS § 230 lg 1 (analoogia korras kohalduv) tõendada, et puudust ei esine või kaupleja selle eest ei vastuta.

Arvestades, et kaupleja ei ole tõendeid esitanud, vastutab kaupleja kõigi tarbija poolt esitatud puuduste kõrvaldamise eest. Sealjuures ei ole kauplejal asja puuduste kohta alust kohaldada pooltevahelises lepingus garantiitööde kõrvaldamise kohta kokkulepitut. Kaupleja peab asja puudused kõrvaldama mõistliku aja jooksul. Arvestades tarbija poolt puudustest teatamise aega ja seda, et puudused ei ole tänaseni kõrvaldatud, on mõistlik aeg puuduste kõrvaldamiseks möödunud. Kui tarbija esitab kaupleja vastu kahju hüvitamise nõude, minetab kaupleja heastamise (puuduste kõrvaldamine) võimaluse ja peab tarbijale tasuma puuduste kõrvaldamiskulud rahas.

Vastavalt VÕS § 218 lg 2¹ on alus eeldada, et kõik tarbija esitatud puudused (puuduste põhjused) olid asjal ajal, mil asja valdus tarbijale loovutati.

Kaupleja on rikkunud VÕS 217¹ lg 3 , kuna müüdud asi ei vastanud nõuetele. Toimunud on kauplejapoolne kohustuse rikkumine (VÕS § 100) ja tarbijal on alus esitada lepingu täitmise nõue(VÕS § 101 lg 1 p 1). Kui kaupleja käesolevat otsust ei täida, on tarbijal kohane esitada kahju hüvitamise nõue.

Kaupleja poolt rikutud sätte kaitse-eesmärk on kaitsta tarbijat niisuguse rikkumise korral. Kaupleja vastutust välistavaid ega rikkumist vabandavaid asjaolusid ei ole.

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/