

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/25-17279
Otsuse kuupäev 11.03.2026
Komisjoni koosseis Meelis Pirn

Tarbija
Kaupleja Kastanikodud OÜ (10887688)

Tarbija nõue Lepingu täitmine

Resolutsioon:

Tarbija avaldus rahuldada. Kaupleja peab viima hoone ventilatsiooni kooskõlla ehitusprojektiga (paigaldama projektis ette nähtud jõudlusega ventilatsiooniseadmed).

Komisjoni otsus täidetakse 30 päeva jooksul, arvates selle Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast.

Kui vaidlevad pooled otsusega ei nõustu, on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse. Kaupleja peab Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametit kirjalikult teavitama otsuse täitmisest 30 päeva jooksul arvates otsuse ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast või samas asjas maakohtusse pöördumisest, lisades ära kirja maakohtule esitatud hagiavaldusest.

Asjaolud:

Tarbija ostis 2022 aasta detsembris kauplejalt korteri. Kortoris ja hoones tervikuna esinevad alates ostuhetkest tõsised ventilatsiooniprobleemid, mis viitavad selgelt ehituslikule puudusele.

Ventilatsioon ei taga nõuetekohast õhuvahetust, sh olukorras, kus ukсед on suletud. Probleem on korduvalt mõõtmistega tuvastatud ning see mõjutab otseselt eluruumi kasutuskõlblikkust, ohutust ja sisekliimat. Tegemist ei ole kasutusveaga, vaid ehitusliku lahenduse puudulikkusega. Tarbija kurdab ka ventilatsiooniseadmete müra üle.

Tarbija on mitme aasta jooksul korduvalt pöördunud nii korteriühistu, hoone haldaja kui ka ehitaja poole. Sisulist lahendust ei ole pakutud ning ehitusvea kõrvaldamisest on keeldutud.

Korteriühistu tellis omal kulul ventilatsiooni ekspertiisi, mille käigus tuvastati puudused ning asjaolu, et ventilatsioon ei ole rajatud projektkohaselt. See kinnitab, et tegemist on varjatud puudusega, mis esines juba müügilepingu sõlmimise ajal.

Avaldaja tugineb varjatud puudusele, mille eest müüja vastutab.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja ei nõustu väidetega ning viitab hoone kasutuselevõtu käigus tehtud akrediteeritud mõõdistustele, mille järgi ventilatsiooni õhuvooluhulgad ja müratasemed vastavad projektile ning standarditele. Kaupleja selgitab, et süsteem on projekteeritud tagama optimaalset, mitte ideaalset sisekliimat ning CO₂ tasemele 1000 ppm ei ole Eestis siduvat normi eluruumides.

Kaupleja toob välja, et ventilatsioonisüsteemi tasakaalu võivad rikkuda korteriomanike enda tehtud muudatused (nt plafoonide reguleerimine), mille eest vastutab korteriühistu ja korteriomanikud.

Komisjoni põhjendus:

Pooled on 29.11.2021 sõlminud notariaalse võlaõigusliku müügilepingu (edaspidi Leping). Pooled sõlmisid müügilepingu. Võlaõigusseaduse (VÕS) § 208 lg 1 sätestab müügileping poolte peamised kohustused: asja müügilepinguga kohustub müüja andma ostjale üle asja, ostja aga kohustub müüjale tasuma asja ostuhinna rahas ja võtma asja vastu. VÕS § 218 lg 1 kohaselt müüja vastutab asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem.

Lepingu punktis 4.1.1 on sätestatud, et müüja tagab kinnistule hoone ehitamise vastavalt hoone projektdokumentatsioonile. Lepingu punktis 4.1.2 on sätestatud, et müüja tagab hoone teenindamiseks vajalike hoonesiseste ja -väliste tehnovõrkude välja ehitamise vastavalt hoone projektdokumentatsioonile. Lepingu punktis 4.9 on sätestatud, et kui kahe aasta jooksul arvates korteriomandi eriomandi eseme otsese valduse ostjale üleandmise päevast ilmneb korteriomandil puudusi, millest tulenevalt ei vasta korteriomand lepingutingimustele, siis eeldatakse, et need olid olemas korteriomandi ostjale üleandmise ajal, mistõttu kohustub müüja need likvideerima omal kulul. Seega on müüja andnud ostjale kaheaastase müügigarantii. VÕS § 230 lg 1 kohaselt on müügigarantii müüja, varasema müüja või tootja (müügigarantii andja) lubadus müüdüd 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 sätestatust soodsam seisund. VÕS § 230 lg 5 sätestab, et müügigarantii ei välista ega piira ostja õigust kasutada muid seadusest või lepingust tulenevaid õiguskaitsevahendeid

Pooltel puudub vaidlus selle üle, et tarbija on esitanud oma nõuded ventilatsioonisüsteemi osas kauplejale garantiiaja jooksul.

VÕS § 222 lg 1 sätestab, et kui asi ei vasta lepingutingimustele, võib ostja nõuda müüjalt asja parandamist või asendamist. Antud juhul nõuabki tarbija kauplejalt ventilatsioonisüsteemi parandamist (kooskõlla viimist lepingutingimustega ja projektiga).

Tarbija on esitanud korteriühistu poolt tellitud ekspertiisi. Ekspertiisi on teostanud diplomeeritud kütte-, ventilatsiooni-, ja jahutusinsener Konstantin Gruuber, tase 7. Ekspert on tuvastanud, et ventilatsioonisüsteemi teostus erineb põhiprojektis olevast lahendusest. Ventilatsiooniseadme jõudlus erineb projektis olevast. (vt ekspertarvamuse p 4.2).

Komisjon leiab, et kui paigaldatud on projektis ettenähtust väiksema jõudlusega ventilatsiooniseade, siis täisvõimsusel töötades võib see nõ ideaaltingimustes maksimumvõimsusel töötades isegi saavutada nõutava õhuvahetuse, kuid ükski seade pole mõeldud pikaajaliselt töötama täisvõimsusel. Pikaajalisest täisvõimsusel töötamisest võib olla tingitud ka müra, millele tarbija osundab (detailide kiire kulumine).

Eeltoodust tulenevalt leiab komisjon, et tarbija nõue on põhjendatud. Kaupleja peab viima hoone ventilatsiooni kooskõlla ehitusprojektiga (paigaldama projektis ette nähtud jõudlusega ventilatsiooniseadmed).

Tarbija on esitanud ka nõude hüvitada kulud, mis korteriühistu on kandnud seoses ekspertiisi tellimisega. Selle nõude jätab komisjon rahuldamata, sest kui kulud on kandnud korteriühistu, siis saab nõude esitada korteriühistu, mitte ühe korteri omanik.

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

Meelis Pirn

/allkirjastatud digitaalselt/