

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/26-01848
Otsuse kuupäev 14.04.2026
Komisjoni koosseis Meelis Pirn

Tarbija
Kaupleja Capital Home OÜ (14186037)

Tarbija nõue Asja parandamine või kulude hüvitamine.

Resolutsioon:

Tarbija avaldus rahuldada. Kaupleja peab hüvitama tarbijale puuduste kõrvaldamise maksumuse summas 9657,41 eurot.

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 veebiküljel avaldamise päevale järgnevast päevast või samas asjas maakohtusse pöördumisest, lisades ära kirja maakohtule esitatud hagiavaldusest.

Asjaolud:

Tarbija ostis 18.05.2023.a notariaalakti kohaselt kauplejalt kinnisasja hinnaga 390 000 eurot. Müüja andis 2-aastase ehitusgarantii teostatud ehitustöödele alates valduse üleandmisest. Tarbija pöördus kaupleja poole juba 02.06.2023.a, kui ilmnisid probleemid ustega ning samal kuul veel ka haljastuse, vee kogunemisega maja fassaadi äärde, kivide kaldega, ventilatsioonivad juurde tekkinud ringidega. Kõikide probleemidega lubati tegeleda.

Enne garantiitähtaja lõppu saatis tarbija kauplejale 15.05.2025.a kirja, sest soovis esitada loetelu puudustest, mis vajavad kõrvaldamist. 19.05.2025.a vastuskirjas anti talle teada, et tarbijaga võetakse ühendust alltöövõtjate poolt ja lepitakse kokku tööde teostamise aeg, kuid tagasi saadetud tabelis ei arvestanud kaupleja mõranenud katusekividega, samuti kaevude ümbruste ja ukseliistude osaga.

Tarbija suunati kaupleja esindaja poolt ise ühendust võtma erinevate alltöövõtjatega. 22.10.2025.a

saatis tarbija kauplejale kirja, milles andis teada, et alltöövõtjad suures osas ei vasta või siis soovivad, et nende poole pöörduks OÜ Capital Home ise.

Kuna kauplejapoolset reaktsiooni ei järgnenud, saatis tarbija 25.01.2026.a uue kirja ja andis teada, et alustab ise tööde tellimist ning edastas ka hinnapakumise summas 9657,41 eurot.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja ei ole tarbijavaidluse menetluse käigus vastanud.

Komisjoni põhjendus:

Pooled on 18.05.2023.a sõlminud notariaalse müügilepingu (edaspidi Leping). Lepinguga müüs kaupleja tarbijale hoonestatud kinnisasja. Lepingu punkti 1.4.4. kohaselt paikneb kinnistul elamu, mis on ehitatud vastavalt 03.09.2021 väljastatud ehitusloale. Lepingu punkti 5.7 kohaselt andis kaupleja tarbijale 24 kuulise ehitusgarantii. Kaupleja kohustus 2 kuud enne garantiiperioodi lõppu lepingu eseme üle vaatama ning kõrvaldama omal kulul kõik garantiiaja jooksul ilmnunud puudused.

VÕS § 230 lg 1 kohaselt on müügigarantii müüja, varasema müüja või tootja (müügigarantii andja) lubadus müüdud 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 sätestatud 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 tähtaegselt. Ostja/tarbija ees vastutab müüja/kaupleja, mitte tema alltöövõtjad. Seetõttu on olnud seaduses sätestatuga vastuolus olev tarbija suunamine alltöövõtjate poole.

VÕS § 222 lg 1 sätestab, et kui asi ei vasta lepingutingimustele, võib ostja nõuda müüjalt asja parandamist või asendamist. VÕS § 222 lg 5 sätestab, et kui ostja nõuab õigustatult asja parandamist ja müüja ei tee seda mõistliku aja jooksul, võib ostja asja ise parandada või lasta seda teha ning nõuda müüjalt selleks tehtud mõistlike kulutuste hüvitamist.

Komisjon leiab, et antud juhul on tarbija andnud kauplejale piisavalt võimalusi oma kohustuste täitmiseks, kuid kaupleja ei ole neid täitnud. Seetõttu on tarbijal tekkinud õigus tellida puuduste kõrvaldamine kolmandalt isikult. Tarbija on võtnud puuduste kõrvaldamise maksumuse väljaselgitamiseks hinnapakumise Eksdek OÜ-lt ning on saatnud hinnapakumise ka kauplejale. Kaupleja ei ole mingeid sisulisi vastuväiteid esitanud ega ole vastanud ka tarbijavaidluste komisjoni kirjadele.

Eeltoodust tulenevalt leiab komisjon, et tarbija nõue on põhjendatud. Tarbijal on õigus tellida puuduste kõrvaldamine kolmandalt isikult ja kaupleja peab hüvitama selle maksumuse summas 9657,41 eurot.

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/