

## TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/26-02328  
Otsuse kuupäev 28.04.2026  
Komisjoni koosseis Alar Urm

Tarbija  
Kaupleja Laulupeo Residents OÜ (14594925)

Tarbija nõue Tarbija soovib, et Kaupleja parandaks asja

### Resolutsioon:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kauplejal on kohustus seadustada ja korrigeerida tarbija korteriomandi äratõmbeventilaator kajastades see projektidokumentides ning muuta see tarbija korterist lülitatavaks.
3. Kauplejal on kohustus seadustada ja korrigeerida tarbija korteriomandi magamistoa küttelahendus.
4. Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

### Asjaolud:

Tarbija ostis Kauplejalt korteriomandi. Korteriomandil on erinevad puudused.

Avalduse kohaselt:

"1. Korstna otsas olevad tõmbeventilaatorid - Korteri valmides ning üleandmisel esimesele omanikule selgus, et korterisse paigaldatud kamin ei tõmba. Selle parandamiseks paigaldati 2023. aasta lõpus korstende otsa tõmbeventilaatorid. Neid ei ole üheski projektis ega teostusjoonisel. Ventilaatorid käivad katkematult ning tekitavad vibratsiooni. Tõmbeventilaatori üle ei ole korteriomaniikul kontrolli (puudub juhtkilp korteris ning toitevool tuleb ühistu üldelektrist). Tõmbeventilaatori korterist juhtimist on soovitanud ka korstnapühkija ning on märgitud ka Laulupeo residents OÜ-le esitatud aktis. Hiljem, peatöövõtja Nostra OÜ keeldus viga likvideerimast ning nõudis töö eest lisatasu. Meie sellega ei nõustunud. Leiame, et Nostra OÜ-l ei ole õigus otsustada, millised vead kuuluvad garantii alla, millised mitte (vt Tarbijavaidluste komisjoni otsus nr 19-1/25-11333-001)

Meie nõuame, et Laulupeo Residents OÜ teostaks töö, et tõmbeventilaator oleks korterist juhitav ning saaks toitevoolu korteri 19 kilbist Sellega saame tagada tõmbeventilaatori pikema eluea - 08.02.2026 seisuga on kõnealune ventilaator olnud rikkis 2 korral. Tõmbeventilaator on hetkel

rikkis ning kamina kasutamine ei ole võimalik, kuna ei ole tagatud tõmme. Sellega on oht tervisele ning majale.

2. Magamistoas (korterite teine tasand) on temperatuur madal - korduvalt on juhitud sellele tähelepanu ning on proovitud erinevaid meetodeid. Esimene pöördumine Varpo OÜ poole (Laulupeo residents OÜ esindaja U. T. soovitusel) oli 08.11.2024. Seejärel paigaldati esimesele tasandile lisapump, mis ei ole toimiv meede. Antud pump ei kajastu ka üheski dokumendis. Viimane meede oli radiaatorile kauganduriga termostaadi paigaldus Varpo OÜ poolt, mis ei ole andnud soovitud tulemust. Andur paigaldati 2025 oktoobris. 05.11.2025 edastas Varpole tagasiside, et antud lahendus ei ole toimiv. Peale seda ei ole firma vastanud. Radiaator, mis on magamistuppa paigaldatud, ei see radiaator, mis on projektis.

Meie nõuame, et paigaldataks uus radiaator teise kohta (rõdu ukse suhtes paremale seinale, hetkel on vasakus seinas), kuna radiaatori taga olevast värskeõhuklapist tuleb talvel liiga palju külma õhku peale ning radiaator ei suuda magamistuba kütta. Värskeõhuklappi ei ole võimalik reguleerida. Radiaator peab olema vähemalt projektis ettenähtud või võimsam."

### **Kaupleja seisukoht:**

Kaupleja ei ole komisjoni sekretariaadile oma seisukohti esitanud.

### **Komisjoni põhjendus:**

Tarbija sõlmis 11.06.2024 kauplejaga korteriomandi müügilepingu, millega kauplejalt korteriomandi ostnud isik andis tarbijale lepingu punktis 3.4 üle: "... kõik nõuded ja õigused, s.h ka võimalikud tulevikus tekkivad nõuded, Laulupeo Residents OÜ, registrikood 14594925, vastu, mis tulenevad Laulupeo Residents OÜ ja Müüja vahel võlaõiguslikus lepingus kokku lepitud Laulupeo Residents OÜ kohustustest likvideerida kõik lepingu eseme puudused (nn. ehitusgarantii).".

Esitatu kohaselt on korteriomandis järgmised puudused:

-korstnale paigaldatud tõmbeventilaator ei ole projektile vastav ja tekitab vibratsiooni. Kaupleja poolt puudust kõrvaldama saadetud isiku väitel ei ole see garantii korras kõrvaldatav puudus ja selle puuduse likvideerimise eest nõutakse lisatasu,

-magamistoa küte on puudulik. Kaupleja on üritanud seda parandada, kuid see ei ole õnnestunud.

Kaupleja ei ole avaldusele vastanud. Tarbija esitatud väited on eluliselt usutavad ja tõendatud. Vaidluste kohtueelsel lahendamisel rakenduvad analoogia korras TsMS § 230 lg 1 sätestatud põhimõtte, et pool, kes mingi asjaolu esitab, peab seda tõendama. Kauplejale on antud võimalus avaldusele vastu vaielda, kuid kaupleja seda ei kasutanud. Seega ei ole komisjonil alust tarbija esitatud asjaolude õigsuses kahelda.

Tarbija on kauplejat puudustest VÕS § 220 sätestatu kohaselt puudustest teavitanud kuid kaupleja puudust mõistliku tähtaja jooksul ei kõrvaldanud.

Vastavalt TsÜS § 146 lg 2 on ehitise puuduse tõttu töövõtulepingust tuleneva nõude aegumistähtaeg viis aastat. Ehitise puuduse tõttu müügilepingust tulenev nõue ei aegu enne viie aasta möödumist ehitise valmimisest. Samas lõige 3 sätestab, et nõuete aegumistähtaeg on kümme aastat, kui kohustatud isik rikkus oma kohustusi tahtlikult.

Kaupleja on kohustist rikkunud (VÕS § 100) jättes täitmata lepingus sätestatud kohustuse. Kaupleja on rikkunud VÕS 217<sup>1</sup> lg 2 p 1-3 ja VÕS § 217 lg 2 p 3 kuna asjal on ilmnenu puused kuid kaupleja ei ole neid kõrvaldanud.

Kaupleja on tunnistanud korstna äratõmbega seotud puudust ja asunud seda parandama, kuid on sellega põhjustanud täiendava probleemi – ventilatsiooniseadme vibratsiooni kostumise korteriomandisse. Selle negatiivse mõjutuse kaotamiseks ei ole kaupleja abinõusid rakendanud. Arvestades, et ventilaatori kasutamine ei ole projektijärgne lahendus, rikub kaupleja esiteks kohustust viia maja dokumentatsioon tehtud muudatusega vastavusse ja teiseks rikub kaupleja kohustust tagada ehitise säästlikus ja vastupidavus ning keskkonnasõbralik kasutus, vähendades ventilaatori tööaega ja sellega ka elektrikulu ning pikendades samas ventilatsiooniseadme kasutusiga.

VÕS § 217<sup>1</sup> lg 5 kohaselt peab asi olema vastupidav. Seega kamina äratõmbeventilaator ei pea töötama pidevalt, kui selle eesmärk on tagada kamina kasutamise ajal äratõmme.

VÕS § 211 lg 1 kohustab müüjat üle andma asja dokumendid. Kui müüja muutis ventilatsioonilahendust, peab ta sellega vastavusse viima ka hoone ventilatsiooni ja elektriprojektid. Vastavalt ehitusseadustiku § 9 tuleb asi ehitada nii, et selle kasutamine oleks keskkonnasäästlik, vastavalt EhS § 11 lg 2 p 5 peab olema tagatud kaitse müra eest ja p 6-7 kohaselt peab ehitis olema energiatõhus ja säästlik.

Kaupleja on tunnistanud kaupleja magamistoa küttelahenduse puudulikkust ja üritanud puuduseid kõrvaldada, kuid see ei ole õnnestunud. Arvestades tarbija esitatut ei ole lahendus koosõlas ehitusprojektiga (VÕS § 211 lg 1) ning ei taga nõuetekohast kütet, seega rikub kaupleja lahendus VÕS § 217<sup>1</sup> lg 2 p 2 ja EhS § 11 lg 2 p 6-7.

Rikkumisega põhjuslikus seoses on tarbija saanud puudusega asja. Tarbija on palunud kauplejal viia lepingu ese lepinguga vastavusse, kuid kaupleja ei ole seda teinud. Vastavalt VÕS § 222 lg 5, 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.

Kaupleja on kohustist rikkunud ja tarbijal on lepingu täitmise nõue vastavalt VÕS § 101 lg 1 p 1 ja 222 lg 1. Kaupleja rikkumist vabandavaid ega kaupleja vastutust välistavaid asjaolusid ei ole esitatud.

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/