

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/26-03196
Otsuse kuupäev 30.04.2026
Komisjoni koosseis Alar Urm

Tarbija
Kaupleja Aren Kinnisvara OÜ (17097894)

Tarbija nõue
Tarbija palub kohustada kauplejat:

- kõrvaldama tasapinnalisuse puuduse ning tagama põrandapinna ühtlase tasapinna,
- kõrvaldama visuaalse toonierinevuse ning tagama põrandapinna visuaalselt ühtlase lõpptulemuse.

Kui üksikute plaatide vahetus ei võimalda saavutada visuaalselt ühtlast ja tasapinnalist tulemust, tuleb teostada põrandapinna ümberpaigaldus ulatuses, mis tagab nõuetekohase lõpptulemuse ehk terve vannitoa põrand.

Resolutsioon:

1. Avaldus rahuldada. Kaupleja peab puudused oma kulul kõrvaldama hiljemalt 05.06.2026.
2. Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

Juunis 2025 sõlmis Tarbija Kauplejaga korteriomandi võlaõigusliku ja asjaõigusliku müügilepingu.

Tarbija arvates ei ole Kaupleja täitnud garantiikohustusi ja korteriomandi vannitoas on puudused. Tarbija palub kohustada Kauplejat kõrvaldama garantiitöö käigus tekkinud.

Garantiitöö teostati purunenud põrandaplaatide asendamiseks, kuid pärast tööde teostamist esinevad järgmised puudused:

1. Tasapinnalisuse puudus (lipping)

Paigaldatud plaatide servad on ümbritsevast põrandapinnast kõrgemal ning kõrguse erinevus on pesuruumis palja jalaga selgelt tuntav. Pesuruumi põrand peab olema tasane ning nõuetekohaselt paigaldatud. Selline paigaldus ei vasta heale ehitustavale ega tavapärasele kvaliteedinõudele.

2. Visuaalne toonierinevus

Asendatud põrandaplaadid on ülejäänud põrandaga võrreldes selgelt erineva tooniga.

Toonierinevus on loomulikus valguses visuaalselt märgatav ning põrandapind ei ole seetõttu ühtlane.

Tarbija leiab, et teostatud töö ei ole puudusi nõuetekohaselt kõrvaldanud ega taastanud põranda esialgset kvaliteeti.

Kaupleja komisjoni sekretariaadile esitatud vastusega ei nõustunud ja jäi oma nõude juurde.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja vastas:

"Omanik ei olnud rahul garantiikorras välja vahetatud plaatide tooniga ning paigalduse kvaliteediga, väites, et kõrguste erinevus on pesuruumis palja jalaga selgelt tuntav. Teostasime ülevaatusse paarismaja boksis.

Plaatimistööd on teostatud vastavalt standardile "EVS-EN 14411 Keraamilised plaadid. Määratlused, liigitamine, omadused, vastavushindamine ja märgistamine" ja sisetööde RYL "Ehitustööde kvaliteedi üldnõuded. Hoone sisetööd".

Ülevaatus käigus leidsime koostöös omanikuga teda kõige rohkem häirivad kohad ja teostasime mõõdistuse lehtkaliibriga. Plaatide tasapinnalisuse erinevused olid 0,7; 0,6 ja 0,8 mm, mis jäävad alla standardis lubatud tasetasuväljete (Sisetööde RYL tabel 541:T6). Tooni erinevus vaadeldes 1,5 - 2 m kauguselt loomuliku valgusega risti pinda on raskesti märgatav. Antud põrandaplaatidel Stn Ceramica Indeed Ash, Inout on tootja poolt antud "SHADE VARIATION V2", mis tähistab ka mõõdukat tooni erinevust. Oleme seisukohal, et plaatide vahetus ja uued plaadid vastavad esitatud nõuetele.

Ülevaatus käigus tõi omanik välja, et vuugid on liiga tühjad ja plaatide külgedelt paistab pruun plaadi alusmassi osa. Olen nõus, et vuukide täitmine ei ole kõige paremini õnnestunud ja oleme valmis seda parandama."

Komisjoni põhjendus:

Pooltel on kehtiv korteriomandi müügileping.

Garantii alusel vahetati keraamilisi põrandaplaate. Tarbija hinnangul on asendatud plaadid teist tooni ning erineval kõrgusel.

Kaupleja tunnistab, et esineb toonierinevus ja tasapinnaerinevus ja, et vuugitaidet tuleb korrigeerida.

Kaupleja vastuväite kohaselt vastab plaatimistöö standardile EVS-EN 14411 Keraamilised plaadid. Määratlused, liigitamine, omadused, vastavushindamine ja märgistamine" ja sisetööde RYL "Ehitustööde kvaliteedi üldnõuded. Hoone sisetööd. Vastavus ei ole tõendatud. Kuigi need standardid olid võibolla kasutusel antud hoone ehitusel peaks kaupleja tõendama, et neid on

järgitud vigade kõrvaldamisel. Kaupleja esitatud väide, et töö vastab standardile ei ole tõend. Samuti ei ole kaupleja tõendanud ja eluliselt ei ole usutav, et standard lubab kõrvuti asuvate kahhelkiviplaatile kõrguse erinevust 0,8 mm.

Kaupleja on tunnistanud, et asendatud põrandaplaadidel on toonierinevus. Tarbija hinnangul on see väga märgatav ja kaupleja meelest vaevumärgatav.

Uue korteri puhul saab eeldada, et selle põrandaplaadid on sama tooni. Kui põrandal oli puudus, mis tuli kõrvaldada ja samasuguseid plaate ei olnud, tulnuks vahetata kõik plaadid. Sarnast printsiipi rakendatakse teadaolevalt ka siis, kui kindlustusandja hüvitab plaaditud põrandate remonti. Uue korteri põrandaplaadid peavad olema nii paigaldatud, et need ei ole jala all tuntavalt ebatasased.

Esitatu kohaselt kaupleja katse kõrvaldada asja puudus garantii alusel ebaõnnestus. Uue korteriomandi puhul ei ole aktsepteeritav märgatav ja tuntav plaatide tasapinnaerinevus ega plaatide toonierinevus. Kauplejal tuleb puudused oma kulul uuesti kõrvaldada ja nii, et puuduseid ei ole ja plaaditud pind ei ole märgatavalt ega tuntavalt eri tasapinnal plaatidega ja on samas toonis.

Vaidluste kohtueelse lahendamise puhul kohaldub analoogia korras TsMS § 230 lg 1, mille kohaselt pool, kes mingi asjaolu esitab, peab selle tõendama. Tarbija väited on tõendatud. Kaupleja vastuväited kaebusele on üldsõnalised ja tõendamata.

Kaupleja on kohustist rikkunud ja tarbijal on alus esitada lepingu täitmise nõue (VÕS § 100, 101 lg 1 p 1). VÕS § 217¹ lg 2 p 1-2 kaitse-eesmärk on tagada ostjale kvaliteetne ja lepingukohane asi. Asja puuduste kõrvaldamisel ei saa tarbijalt eeldada, et parandustööd on ebakvaliteetne ja uue korteri puhul jääb ruumis märgatavaks, et seal on tehtud parandusi. Kaupleja rikkumine on põhjuslikus seoses tarbijale tekkinud kahjuga, asja mittevastavusega. Kaupleja rikkumist vabandavaid ega vastutust välistavaid 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/