

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/26-03036
Otsuse kuupäev 02.05.2026
Komisjoni koosseis Taavi Hein

Tarbija
Kaupleja Rendin OÜ (14672861)

Tarbija nõue Kahju hüvitamine

Resolutsioon:

1. Tarbija avaldus rahuldada osaliselt. Mõista kauplejalt tarbija kasuks välja hüvitis summas 392 eurot.
2. Komisjoni otsuse järgimiseks on kauplejal 30 päeva arvates selle Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast (TKS § 60 lg 1).
3. Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse (TKS § 60 lg 2).

Asjaolud:

Tarbija sõlmis teise eraisikuga Rendin platvormi vahendusel eluruumi üürilepingu. Üürileping kehtis 01.08.2025 kuni 31.01.2026 ning lõppes poolte kokkuleppel.

20.08.2025 käis tarbija üürniku juures parandustöid tegemas ja avastas parketil sügava kriimustuse. Üürniku väitel oli see kahjustus algusest peale, kuid üleandmisaktis seda märgitud ei ole. Kuivõrd üürnik keeldus tarbijale kahju hüvitamisest, soovib tarbija kahju hüvitamist kauplejalt.

Tarbija leiab, et kui tegemist oleks varem olemas olnud kahjustusega, oleks selline puudus pidanud olema märgitud vara üleandmise aktis. Tarbija on konstruktsioonilise vea puudumist tõendanud videotõenditega ning on seisukohal, et kahjustus võis tekkida ukse alla sattunud võõrkeha tõttu.

OÜ Kev Grupp hinnapakkumise kohaselt maksab kahjustuse parandamine 980 eurot, millises ulatuses esitas tarbija nõude kauplejale.

Kaupleja seisukoht:

Rendini teenus asendab traditsioonilist tagatisraha ning võimaldab üürileandjal esitada Rendinile nõude juhul, kui üürnik on tekitanud kahju ning keeldub seda vabatahtlikult hüvitamast.

Rendin OÜ saab vastavalt lepingule, teenuse kasutustingimustele ja kohaldatavale õigusele kahju hüvitada üksnes juhul, kui on tuvastatud üürniku tsiviilõiguslik vastutus üürileandja ees ning Rendin OÜ on omalt poolt hinnanud nõude õiguspärasust. Sellisel juhul maksab Rendin OÜ hüvitise ning omandab regressiõiguse üürniku vastu.

Käesolevas vaidluses ei ole üürniku vastutust üürileandja ees tuvastatud. Kahjustus on seotud sanitaarruumi ukse ja põrandakatte mehaanilise kokkupuutega ukse avamisel ning selline olukord viitab pigem ukse reguleerimise puudusele või eluruumi konstruktsioonilisele eripärale. Eluruumi konstruktsiooniliste või tehniliste puuduste eest vastutab üldjuhul üürileandja.

Käesolevas asjas ei ole võimalik tuvastada kahjustuse täpset tekkimise aega, kuna üleandmise-vastuvõtmise aktis ei ole nimetatud kohta dokumenteeritud.

Komisjoni põhjendus:

Komisjon, olles tutvunud vaidluse aluseks olevate asjaolude, poolte seisukohtade ning esitatud tõenditega, leiab, et tarbija avaldus kuulub osaliselt rahuldamisele.

Tarbija pöördus komisjoni poole avaldusega, mille kohaselt kaupleja on põhjendamatult keeldunud hüvitamast üürniku poolt väidetavalt tekitatud kahju parkettpõrandale. Tarbija nõue kaupleja vastu on 875 eurot, kuid menetluses esitatud täiendavates selgitustes on tarbija märkinud, et nimetatud summa oli kompromisettepanek ning lõpliku vaidluse lahendamisel taotleb ta lisatud hinnapakumise alusel 980 euro hüvitamist. Tarbija selgituste kohaselt ei olnud vaidluselust põrandakahjustust üürisuhte alguses koostatud üleandmise-vastuvõtmise aktis fikseeritud ning see tekkis ajal, mil korter oli üürniku valduses. Tarbija leiab, et kahju ei saa pidada tavapäraseks kulumiseks, sest tegemist on sügava lineaarse kriimustusega, mis kahjustab parketi kaitsekihti ja puitpinda. Tarbija hinnangul pidi kaupleja tema nõude rahuldama, sest kaupleja teenus on mõeldud asendada tavapärasest tagatisraha ja kaitsma üürileandjat olukorras, kus üürnik on tekitanud kahju ega hüvita seda vabatahtlikult.

Kaupleja vaidleb nõudele vastu ning leiab, et hüvitamise eelduseid ei ole täidetud. Kaupleja selgitab, et ta ei ole üürilepingu pooleks, vaid platvormi- ja kaitseteenuse osutaja, kes hindab üksnes seda, kas üürileandja nõue kuulub kaupleja teenuse tingimuste järgi hüvitamisele. Kaupleja viitab, et teenuse üldtingimuste p 4.2.1 kohaselt loetakse varakahju juhtumiks olukorda, kus üürniku tegevuse või tegevusetuse tagajärjel tekib eluruumile või seal olevale varale kahju. Seega eeldab hüvitamine üürniku vastutust. Kaupleja hinnangul ei ole käesolevas asjas tõendatud, et kahjustus tekkis üürniku süül või hooletu tegevuse tagajärjel, vaid kahjustus on seotud ukse ja põrandakatte mehaanilise kokkupuutega ukse avamisel. Kaupleja leiab, et selline asjaolu viitab pigem ukse reguleerimise puudusele või eluruumi konstruktsioonilisele eripärale, mistõttu ei ole tegemist hüvitatava kahjuga. Kaupleja tugineb ka sellele, et tingimuste kohaselt tuleb varakahju tõendamisel lähtuda üleandmise-vastuvõtmise aktist ja piltidest ning tõendamata kahju ei kuulu hüvitamisele.

Komisjon märgib, et vaidluse lahendamisel tuleb arvestada kaupleja teenuse eripära. Kaupleja ei

ole üürileandja VÕS § 271 tähenduses ega kanna vahetult üürileandja kohustusi VÕS § 276 alusel, kui võrd eluruumi kasutusse andmise lepinguline suhe oli kahe tarbija vahel. Kaupleja vastutus saab tuleneda eelkõige tema enda ja tarbija vahelisest teenuse osutamise lepingust ning teenuse üldtingimustes võetud kohustustest. Kaupleja üldtingimuste p 4 kohaselt on platvormil sõlmitud üürilepinguga üürileandjale tagatud mh võimaliku varakahju hüvitamine, kuid samas on seal rõhutatud, et oluline on fikseerida objekti seisukord üürilepingu alguses akti ja fotodega ning kokku leppida, kes ja mis ulatuses hüvitab üürilepingu lõppedes kulud. Seega ei ole kaupleja teenus piiramatult kahjugarantii, vaid hüvitamine sõltub tingimustes sätestatud eelduste täitmisest.

Kaupleja üldtingimuste p 4.2.5 kohaselt lähtutakse varakahju tõendamisel üürileandja ja üürniku kinnitatud üleandmise-vastuvõtmise aktist ning piltidest. Sama punkt näeb ette, et kinnitatud üleandmise-vastuvõtmise akti puudumise tõttu võib kahju suuruse tõendamine olla raskendatud või võimatu ning tõendamata kahju ei kuulu hüvitamisele. Käesolevas asjas ei ole vaidlust selles, et üürisuhte alguses koostatud üleandmise-vastuvõtmise aktis ei olnud parkettpõranda kahjustust märgitud. See toetab tarbija väidet, et kahjustus ei olnud üürnikule korteri üleandmise ajal fikseeritud. Samas ei anna kahjustuse puudumine algses aktis automaatselt vastust küsimusele, kas kahjustus tekkis üürnikust või tulenes hoopis objekti tehnilisest või konstruktsioonilisest eripärast.

Komisjon arvestab, et üldtingimuste p 4.2.1 eeldab hüvitamiseks üürniku tegevuse või tegevusetuse tõttu tekkinud varakahju. Kaupleja enda vastuses on samuti viidatud sellele, et teenuse tingimuste kohaselt hüvitatakse üksnes sellised kahjud, mille eest vastutab üürnik, ning kui kahju tekkimise põhjuseks on eluruumi konstruktsiooniline või tehniline puudus, ei kuulu selline kahju teenuse alusel hüvitamisele. Kaupleja seisukoha järgi oli kahjustuse vahetuks põhjuseks sanitaarruumi ukse ja põrandakatte mehaaniline kokkupuude. Komisjon nõustub, et selline asjaolu võib viidata eluruumi kasutustingimustele, kuid ei nõustu, et see välistab igal juhul üürniku tegevuse või tegevusetuse tähenduse kahjustuse tekkimisel.

Komisjon peab oluliseks, et vaidlusalune kahjustus tekkis üüriperioodi jooksul ning puudus üürisuhte alguses koostatud aktis. Samuti nähtub esitatud materjalidest, et kahjustus ei ole käsitatav tavalise kulumisena, vaid mehaanilise parketikahjustusena. Üürisuhtes vastutab üürnik VÕS § 334 lg 2 alusel asja kahjustamise eest, kui kahjustus ei ole tingitud asja tavapärasest kasutamisest, samas VÕS § 335 lg 1 järgi ei vastuta üürnik asja hariliku kulumise eest. Kuna kahjustus tekkis ukse ja põranda kokkupuutest, tuleb hinnata nii kasutusviisi kui ka objekti omadusi. Komisjon leiab, et kahjustuse tekkimine ei ole üheselt omistatav ainult konstruktsioonilisele eripärale, sest kahjustus tekkis konkreetse kasutamise käigus, kuid samal ajal ei ole tõendatud, et üürnik oleks tegutsenud tahtlikult või raskelt hooletult. Seetõttu on tegemist vahepealse olukorraga, kus hüvitamisest täielikult keeldumine ei ole põhjendatud, kuid täies ulatuses hüvitamine ei ole samuti põhjendatud.

Kahju suuruse puhul tuleb arvestada üldtingimuste hüvitamise põhimõtetega. Tingimustes on sätestatud, et rahaline arvestus põhineb kaupleja spetsialisti, professionaalse teenusepakkuja või kindlustusseltsi nimetatud eksperdi hinnangul vara taastamise või asendamise võimaliku maksumuse kohta, ning vara asendamisel või rahalisel hüvitamisel võib arvestada kulumist. Samuti näevad tingimused ette, et hüvitisest võib maha arvata kahjustatud vara kulumisega võrdelise osa, lähtudes vara senisest olukorrast ja seisundist. Need põhimõtted vastavad VÕS § 127 lg 1 ja lg 5 ning VÕS § 132 lg 3 loogikale, mille kohaselt hüvitatakse tegelik kahju, arvestatakse põhjuslikku seost ning asja kahjustamise korral hõlmab hüvitis eelkõige parandamise mõistlikud kulud ja võimaliku väärtuse vähenemise.

Komisjon arvestab kaupleja üldtingimuste p 4.2.6 ja p 4.2.7. Punkti 4.2.6 kohaselt makstakse hüvitist juhul, kui nõue on lõplik, üürileandja on üürnikku nõudest ja summast teavitanud, üürnikule on antud mõistlik täiendav tähtaeg vähemalt kaks nädalat ning üürnik ei ole nõuet täiendava tähtaja jooksul rahuldanud. Punkti 4.2.7 kohaselt, kui vara kahjustuse korral esitatakse menetluses üksnes hinnapakumine, mitte arve, lahutatakse hüvitise summast käibemaks ja vajadusel hindamiskulud. Käesolevas asjas on tarbija selgitanud, et ta esitas üürnikule ametliku kahjunõude ning üürnik ei rahuldanud nõuet, kuid komisjonile esitatud hinnapakumine ei ole remondiarve, vaid kalkulatsioon. Seetõttu tuleb hüvitise määramisel arvestada, et tegemist ei ole tegelikult kantud kuluga, vaid prognoositava taastamiskuluga.

Komisjon märgib, et esitatud hinnapakumine summas 980 eurot hõlmab kogu 25 m² avatud parketipinna lihvimist ja viimistlust, mööbli liigutamist, servade käsitööd, materjale ning lõppkoristust. Hinnapakumise järgi ei ole lakitud naturaalse parketi puhul tehniliselt korrektne teha kohtparandust üksnes kahjustatud ala ulatuses ning ühtlase tulemuse saavutamiseks on vajalik kogu avatud parketipinna lihvimine ja viimistlus. See kinnitab, et kahjustuse kõrvaldamine võib nõuda suuremat tööd kui üksiku kriimustuse lokaalne parandamine, kuid samas tähendab kogu pinna taastamine ka seda, et hüvitis võib parandada kogu põranda üldist seisukorda. VÕS § 127 lg 5 kohaselt tuleb kahjuhüvitisest maha arvata kasu, mida kahjustatud isik kahju tõttu saab, ning Rendini üldtingimused näevad samuti ette kulumise arvestamise. Seetõttu ei ole kogu 980 euro suuruse hinnapakumise hüvitamine täies ulatuses põhjendatud.

Kahju tekkepõhjus on segatüübiline, sest kahjustus tekkis üüriperioodil ja ei olnud algses üleandmise-vastuvõtmise aktis fikseeritud, kuid selle tekkimisele aitas kaasa ukse ja põranda kokkupuude, mis viitab eluruumi kasutustingimustele või tehnilisele eripärale. Sellises olukorras ei saa kaupleja õiguspäraselt tugineda tüüptingimustele viisil, mis välistab hüvitamise täielikult, sest varakahju juhtumi eeldused ei ole täielikult ümber lükatud. Samas ei ole tarbija tõendanud, et kogu kahju ulatuses vastutab üürnik ning et hüvitamisele peaks kuuluma kogu põranda taastamise kulu ilma kulumist ja kasu arvestamata. Komisjoni hinnangul on õiglane lähtuda 50% ulatuses hüvitamisest, kuivõrd vastutust ei saa kindlalt omistada ainult ühele põhjusele.

Eeltoodust tulenevalt tuleb tarbija avaldus rahuldada osaliselt. Komisjon leiab, et kahju tekkimine üüriperioodil on tõendatud, kuid arvestades VÕS § 127 lg 5 kohaselt kahjustatud isikule tekkivat kasu (vara väärtuse paranemist uue parketi paigaldamisel), ei saa hüvitamise aluseks võtta kogu hinnapakumise summat. Menetluses esitatud hinnapakumine on 980 eurot, millest tuleb maha arvata hinnanguliselt 20% ulatuses väärtuse paranemine ehk 196 eurot. Seega kujuneb tegelikuks ja põhjendatud kahjuks 784 eurot. Arvestades, et kaupleja vastutab kahju eest 50% ulatuses, tuleb hüvitiseks määrata 392 eurot. Kaupleja üldtingimuste p 4.2.7 kohaselt ei ole käesoleval juhul vajalik käibemaksu täiendav mahaarvamine, kuna hinnapakumises on märgitud, et käibemaksu ei lisandu.

Seega määrab komisjon lõplikuks hüvitise suuruseks 392 eurot.

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

Taavi Hein

/allkirjastatud digitaalselt/