

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/26-02951
Otsuse kuupäev 02.05.2026
Komisjoni koosseis Kai Amos

Tarbija
Kaupleja Quicktransfer OÜ (17284852)

Tarbija nõue Ettemaksu 100.-€ tagastamine

Resolutsioon:

1. Rahuldada tarbija nõue. Kaupleja peab tarbijale tagasi maksma 100 eurot tagatisraha.

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

Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu või seda ei järgi, on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse. Kaupleja peab 30 päeva jooksul arvates otsuse ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast teatama kirjalikult Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile otsuse täitmisest või samas asjas maakohtusse pöördumisest, lisades ärakirja maakohtule esitatud hagiavaldusest.

Asjaolud:

Tarbija pöördus kaupleja poole sooviga üürida korterit. Kaupleja näitas talle ühte korterit, tarbija soovis 13.02.2026 seda broneerida ja sõlmida üürileping alates 05.03.2026. Tarbija tasus 16.02.2026 kauplejale 100 eurot tagatisraha, mille saamist kaupleja kinnitas. Tarbija mõtles ümber, loobus korteri üürimisest ja soovis makstud tagatisraha tagasi saada. Kaupleja keeldus tarbijale raha tagastamast põhjendusel, et kokkulepe oli broneerimiseks, mitte üürimiseks ja tasutud rahasumma arvestati üüriarveks. Tarbija sellega ei nõustunud.

Tarbija soovib saada kauplejale makstud tagatisraha 100 eurot tagasi.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja vaidles tarbija nõudele vastu. Kaupleja selgitustel maksis tarbija tagatisraha (broneerimistasu) korteri reserveerimise eest, tagatisraha kuulus edaspidi üürilepingu sõlmimisel tasaarvestamisele.

Komisjoni põhjendus:

Komisjon, tutvunud asja materjaliga, leidis, et tarbija nõue kuulub rahuldamisele.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 3 p 1 järgi tekib võlasuhe muu hulgas lepingust, VÕS § 8 lg 2 kohaselt on leping lepingupooltele täitmiseks kohustuslik. Asjaolude kohaselt sõlmisid pooled suuliselt VÕS § 658 lg-s 1 sätestatud maaklerilepingu, millega maakler kohustus vahendada teisele isikule (käsundiandja) lepingu sõlmimist kolmanda isikuga, käsundiandja aga kohustub maksma talle selle eest tasu (maakleritasu).

Asjaolude kohaselt vaidlevad pooled selle üle, et kas nad leppisid kokku tarbija poolt sellises tagatisraha või broneerimistasu maksmises, milline ei kuulunud tagastamisele juhul, kui tarbija jätab üürilepingu sõlmimata. Tarbija eitab taolist kokkulepet, kaupleja kinnitusel leppisid nad selles suuliselt kokku korteri ülevaatamise ajal.

Komisjon kontrollis, milles võisid pooled tasu osas kokku leppida.

Kaupleja selgitustel soovis tarbija üürida korterit, kaupleja näitas talle ühte korterit. Tarbija soovis enne üürilepingu sõlmimist järele mõelda. Kaupleja nõustus sellega, kuid selgitas tarbijale, et tarbija peab maksma 100 eurot tagatisraha. Tarbija maksis kauplejale selle raha. Kaupleja andis 16.02.2026 tarbijale kirjaliku kinnituse, et sai tarbijalt kätte rahalise deposiidi tagatisrahana üürilepingu alusel koos viitega tarbijale huvi pakkunud korteri aadressiga. Kaupleja kinnituse kohaselt maksis tarbija tagatisraha tulevikus sõlmitava üürilepingu täitmiseks.

VÕS üürilepingu sätete kohaselt on üürnikult tagatisraha küsimine lubatav. VÕS § 308 lg 1 kohaselt võib eluruumi üürilepinguga ette näha, et üürnik maksab lepingust tulenevate nõuete tagamiseks üürileandjale tagatisraha kuni kolme kuu üüri ulatuses. Seega eeldab tagatisraha kokkulepe kehtivat üürilepingut, kuna seaduse kohaselt lepitakse tagatisraha maksmine kokku üürilepingus. Antud juhul tarbija ei sõlminud kauplejaga üürilepingut, seega ei saanud kaupleja ka tarbijalt üürilepingusse kuuluvat tagatisraha nõuda. Kaupleja väide, et tarbija maksis temale tulevase üürilepingu alusel tagatisraha, on ilma õigusliku aluseta.

Samas kaupleja selgitab, et see tagatisraha ei kuulu tagastamisele seetõttu, et ta täitis suulise kokkuleppe tingimused täielikult: korter broneeriti tarbijale kokkulepitud tähtajani (05.03.2026); korter eemaldati üüriplatvormidelt ja lõpetati selle pakkumine teistele huvilistele; teistele potentsiaalsetele üürnikele keelduti korteri pakkumisest, mille tulemusena jäi kauplejal saamata võimalik tulu; tehingust loobumine toimus tarbija algatusel.

Kaupleja see selgitus viitab, et kaupleja võis tagatisraha käsitleda maakleritasuna. See käsitus on vastuolus kaupleja poolt tarbijale antud kirjaliku kinnitusega, millise kohaselt oli tegemist sõlmitava üürilepingu tagatisrahaga. Kaupleja ei saa maaklerilepingut ühepoolset muuta ja hiljem lepingut uute tingimustega sisustada. Ka ei ole kaupleja selles menetluses väitnud, et tarbija poolt makstud 100 eurot oli tegelikult maakleritasu. Kuna asjas olevate tõenditega ei leia maakleritasu osas kokku leppimine kinnitust, siis seetõttu ei oma tähendust, milliseid kohustusi ja millises ulatuses kaupleja täitis.

Kui kaupleja sõlmib tarbijaga teenuse osutamise lepingu, lasub kauplejal kohustus teha tarbijale teatavaks kõik olulised tingimused. Kui kaupleja oleks soovinud tarbijaga kokku leppida mitte tagastatavat deposiiti, oleks kaupleja pidanud tarbijaga sellises tingimuses sõnaselgelt kokku leppima. Antud juhul kaupleja väidab tarbijaga mitte tagastatavas deposiidis suuliselt kokku

leppimist. Kuna tarbija eitab sellist kokkulepet, lasub kauplejal kohustus kokkulepet tõendada. Kaupleja kannab suulises vormis lepingute sõlmimisel kokkulepitavate tingimuste tõendamise riski. Kaupleja ei ole temal lasuvat tõendamise koormust täitnud ega ole tõendanud tarbijaga tagatisraha kauplejale jäämises kokku leppimist.

Komisjon tuvastas, et pooled ei leppinud kokku, et tarbija poolt makstav 100 eurot jääb igal juhul kauplejale. Kauplejal puudub lepinguline alus tarbijalt saadud 100 euro endale jätmiseks, kaupleja peab tarbijale 100 eurot tagasi maksma. Tarbija nõue on põhjendatud, komisjon rahuldab selle.

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

Kai Amos

/allkirjastatud digitaalselt/