

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/26-05168
Otsuse kuupäev	12.06.2026
Komisjoni koosseis	Taavi Hein
Tarbija	
Kaupleja	Rendin OÜ (14672861)
Tarbija nõue	tagastada Tarbijale 573 eurot

Resolutsioon:

1. Jätta tarbija avaldus rahuldamata.
2. Komisjoni otsuse järgimiseks on kauplejal 30 päeva arvates selle Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast, kui otsuses ei ole määratud teist tähtaega (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:

Kaupleja platvormi kaudu sõlmis Tarbija kolmanda isikuga üürilepingu, Tarbija tasus Kauplejale tasu. Üürileping lõppes, kuid uus üürnik korterisse kolis enne, kui Tarbijaga üürileping lõppes.

Tarbija leiab kokkuvõtvalt, et Kaupleja:

- esitas eksitavat reklaami;
- ei osutanud lubatud teenust;
- andis eksitavat infot ja ebapädevat juriidilist nõu;
- ei tegutsenud erapooletult.
- Mõtles välja asjaolu, et minu ja üürileandja vahel on sõlmitud tingimuslik lepingu lõpetamise kokkulepe, mille tingimuseks on, et uus üürnik peab olema korteri üle võtnud;

Rendin on kirjavahetuses kirjeldanud, et on osutanud teenust lubatud ulatuses ning see on tõendatav kindlustuskaitsega ja sellega, et minu ja üürileandja pöördumistega on tegeletud. Juhin tähelepanu asjaolule, et Rendini poole pöördusin esimest korda alles 2026. aasta jaanuaris ning kirjeldatud teemal ehk Rendini puuduliku teenuse osutamise tõttu. Võimalikele kindlustuskaitsetele viitamine pole minu hinnangul käesolevaga oluline, sest üürniku jaoks on ka Rendini väitel teenuse suurimaks väärtuseks tagatisrahata üürimine. Arvestades seni osutatud teenuse puudulikku kvaliteeti või seda, et kohati pole teenust üldse osutatud ning kuna ühtegi

kindlustusjuhtumit pole esinenud, julgen jääda seisukohale, et ka lubatud kindlustuskaitse ei oleks vajadusel lubatud mahus ja viisil realiseerunud".

Tarbija leiab, et Kaupleja ei ole oma kohustusi täitnud, kasutanud eksitavat reklaamivõtet, teenuse võtmine ei ole seaduslik.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja ei ole avaldusega nõus

Komisjoni põhjendus:

Tarbijavaidluste komisjon, tutvunud asja materjalidega, leiab, et tarbija avaldus tuleb jätta rahuldamata.

Tarbija sõlmis kaupleja platvormi vahendusel eluruumi üürilepingu VÕS § 271 lg 1 ja § 272 lg 1 tähenduses ning tasus kauplejale teenustasu kokku 573 euro ulatuses. Tarbija ja kaupleja vahel sõlmitud leping sisaldab maaklerilepingu (VÕS § 658 lg 1) ja käsunduslepingu (VÕS § 619 lg 1) tunnuseid. Lepingu peamiseks eesmärgiks oli kaupleja poolt tarbijale üürisuhtega seotud teenuste osutamine kogu üüriperioodi vältel.

Komisjon jätab tähelepanuta tarbija väited, mis ei puutu asja lahendamisse. Tarbija nõude lahendamise seisukohast on otstarbekas esmalt kvalifitseerida tarbija nõue konkreetse õiguskaitsevahendina VÕS § 101 lg 1 tähenduses ning seejärel kontrollida õiguskaitsevahendi kohaldamise eelduste täidetust.

Tarbija avalduse sisust nähtub, et tarbija on esitanud kauplejale hinna alandamise avalduse VÕS § 112 lg 1 mõttes, kasutades kujundusõigust, mille kaudu soovib tarbija saada kauplejalt raha tagasi. Tarbija ei ole rahul kaupleja osutatud teenuse kvaliteediga. Kui lepingupool võtab vastu kohustuse mittekohase täitmise, võib ta alandada tema poolt selle eest tasumisele kuuluvat hinda võrdeliselt kohustuse mittekohase täitmise väärtuse suhtele kohase täitmise väärtusesse. Kohase ja mittekohase täitmise väärtused määratakse kohustuse täitmise aja seisuga. Kui kohase ja mittekohase täitmise väärtusi ei saa täpselt kindlaks teha, otsustab väärtuste suuruse asjaolusid arvestades kohus (VÕS § 112 lg 1).

Hinna alandamiseks õigustatud lepingupool, kes on juba maksnud alandatud hinda ületava rahasumma, võib hinna alandamise korral nõuda enamakstu tagastamist vastavalt VÕS § 189 lõikes 1 ja § 191 lõikes 1 sätestatule.

Formaalse eeldusena tuli tarbijal esitada kauplejale hinna alandamise avaldus (VÕS § 112 lg 2). Kuna tarbija esitas kauplejale 15.03.2026 nõudekirja, siis järeldub sellest nõudekirjast tarbija tahteavaldus hinna alandamiseks, milles tarbija nõuab 573 euro tagastamist.

Tarbija heidab kauplejale ette kohustuse rikkumist. Kaupleja reklaamib oma teenust muu hulgas järgmiselt: „Tagatisraha 0 eurot“; „kaupleja asendab tagatisraha mõistliku kuutasuga, mida maksab kokkuleppeliselt kas üürileandja või üürnik“; „Lihtne hinnakiri. Varjatud kuludeta“; „Juriidiline nõustamine üüriprotsessi käigus“; „Juriidiline analüüs ja tugi probleemide korral“; „õigusabi numbril 602 68 18 tööpäeviti 10.00–17.00“; „Meie eksperdid aitavad sind igal võimalusel“; „Põhjalikud vastused igale küsimusele“; „Üürnike jaoks seisneb suurim väärtus tagatisrahata üürimises, kuna meie võtame üürileandja asemel vastutuse üürniku tegevuse eest.“

Tarbija väidab, et tegelikkuses kaupleja tagatisraha ei asendanud, kuigi tarbija tasus igakuiselt kaupleja esitatud teenusarveid täies ulatuses kokku summas 573 eurot.

Kaupleja on selgitanud, et tema ärimudel põhineb tagatisrahata üürimisel, kuid pooled võivad kokku leppida ka standardtingimustest erinevates tingimustes. Kaupleja viitab lepingu punktile 6.2, mille kohaselt kaupleja ei vastuta muude täpsustavate kokkulepete eest, mis on kaupleja või tarbija poolt täiendavalt lepingusse lisatud. Nähtavalt on kaupleja eksinud viitega lepingule, sest lepingupunkt 7.2 sätestab viidatud vastutuse välistuse.

Kaupleja on selgitanud, et teenustasu ei ole seotud konkreetsete toimingute tegeliku kasutamisega ega üksiku vaidluse lahendamise tulemusega, vaid teenuse kättesaadavusega kokkulepitud arvestusperioodi vältel. Seetõttu ei sõltu teenustasu maksmise kohustus kaupleja hinnangul sellest, kas ja millises ulatuses tarbija teenust konkreetsetes olukorras kasutas või selle tulemusega rahule jäi. Kaupleja märgib täiendavalt, et teenus hõlmab tehnilise platvormi toimimist, lepingupõhja ja taustakontrolli, finantskaitse korraldamist ning valmisolekut kahjunõuete menetlemiseks, samuti kliendituge ja nõustamist. Seetõttu ei saa tagatisraha olemasolu käsitada kaupleja selgituste järgi teenuse osutamata jätmisena ega luua alust teenustasu tagastamiseks.

Komisjon on kontrollinud tarbija ja kaupleja vahel sõlmitud lepingutingimusi. Lepingutingimuse 4 kohaselt on tagatisraha asendatud igakuise teenustasu maksega, mis võimaldab üürnikul alustada üürisuhet väiksemate stardikuludega. Samas tingimuses on märgitud, et mõlemal lepingupoolel on õigus saada tasuta õigusabi ja juriidilist hinnangut. Kaupleja poolt kehtestatud lepingutingimused on vastuolus kaupleja enda selgitustega teenuse olemuse ja tasu kohta. Tingimustest tuleneb üheselt, et tagatisraha asendab igakuine teenustasu. Muud teenused on lepingu järgi tasuta. Kaupleja ei ole tõendanud, milliste muude teenuste kasutamise eest pidanuks tarbija kauplejale kuutasu maksta. Komisjon nõustub kauplejaga, et teenuse eest makstud tasu seondub teenuse kättesaadavusega.

Kuigi tarbija heidab kauplejale ette kohustuse rikkumist, ei ole komisjoni hinnangul tarbija avaldusest mõistetav, miks tarbija tasus üürileandjale tagatisraha, kui kaupleja tingimuste kohaselt selleks kohustus puudus. Tarbija on üürilepingu punktis 6.4 andnud kinnituse, et on tutvunud põhjalikult kõikide kaupleja tingimustega. Teenuse eest makstud tasu seisnes küll tagatisraha asendamises, ent tarbija otsustas loobuda kaupleja poolt pakutud tagatisraha asendamisest ning leppis sellest sõltumata kokku, et tasub üürileandjale ka tagatisraha.

Selleks, et hinnata tarbija nõude põhjendatust, tuleb komisjonil esmalt hinnata tüüptingimuse 7.2 kehtivust. Nimetatud tingimuse kohaselt ei vastuta kaupleja muude täpsustavate kokkulepete eest, mille on üürilepingusse lisanud üürileandja, üürnik või maakler. Seetõttu tuleb komisjonil hinnata, kas selline tingimus saab piirata kaupleja vastutust nende kokkulepete osas, mis on poolte vahel sõlmitud üürilepingu osaks saanud. VÕS § 35 lg 1 mõttes loetakse tüüptingimuseks

lepingutingimust, mis on eelnevalt välja töötatud tüüplepingutes kasutamiseks või mida lepingupooled muul põhjusel ei ole eraldi läbi rääkinud ja mida tüüptingimust kasutav lepingupool (tingimuse kasutaja) kasutab teise lepingupoolle suhtes, kes ei ole seepärast võimeline mõjutama tingimuse sisu. Tüüptingimus võib sisalduda lepingudokumendis või olla lepingu eraldi osa. Tüüptingimus võib olla lepingu tingimuseks sõltumata sellest, milline on selle tingimuse ulatus, millisel viisil on tingimus lepingus kajastatud või mis vormis on leping sõlmitud (VÕS § 35 lg 3).

Tüüptingimus saab lepingu osaks, kui tingimuse kasutaja enne lepingu sõlmimist või sõlmimise ajal neile kui lepingu osale selgelt viitas ja teisel lepingupoolel oli võimalus nende sisust teada saada. Tüüptingimused on lepingu osaks ka siis, kui lepingu sõlmimise viisist tulenevalt võis nende olemasolu eeldada ja teisel lepingupoolel oli võimalus nende sisust teada saada (VÕS § 37 lg 1). Kuna tarbija on lepingut sõlmides kaupleja kehtestatud tüüptingimusega 7.2 nõustunud, siis on see tingimus saanud lepingu osaks.

Komisjonil tuleb hinnata ka seda, kas see tüüptingimus võib olla tühine. Tüüptingimus on tühine, kui see lepingu olemust, sisu, sõlmimise viisi, lepingupoolte huvisid ja teisi olulisi asjaolusid arvestades kahjustab teist lepingupoolt ebamõistlikult, eelkõige siis, kui tüüptingimusega on lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste tasakaalu teise lepingupoolle kahjuks oluliselt rikutud (VÕS § 42 lg 1). Komisjoni hinnangul ei ole kaupleja tüüptingimus tühine, sest kaupleja ei pea kontrollima seda, milles pooled omavahel täiendavalt kokku lepivad. Kaupleja ei saa käesoleval juhul vastutada selle eest, et tarbija kasutas tagatisraha asendamise teenust, kuid otsustas sellest hoolimata üürileandjale tagatisraha vabatahtlikult tasuda. Seetõttu ei ole põhjendatud väita, et kaupleja on kohustust rikkunud.

Kui tarbija ei oleks üürileandjale tagatisraha tasunud või kui tagatisraha oleks talle varem tagastatud, oleks kaupleja pakutud teenus olnud tarbija jaoks endiselt kasutatav. Tarbija tasus tagatisraha põhjendamatult, millest ei saa põhimõtteliselt tuletada kauplejapoolset kohustuse rikkumist. Kohustuse rikkumine on VÕS § 100 lg 1 mõttes võlasuhtest tuleneva kohustuse täitmata jätmine või mittekohane täitmine, sealhulgas täitmisega viivitamine.

Kuna rahaline kohustus tekkis üksnes tagatise asendamisest, mille eest tarbija kauplejale igakuiselt tasus, siis ei ole muud etteheited ebaprofessionaalsele nõustamisele jms asjakohased, sest lepingutingimustest tuleneb, et igakuine tasu oli konkreetselt seotud tagatise katteks tehtud maksetega ega laiene seega tasuta kõrvalteenustele nagu nõustamine, infoliini avatus jms. Seetõttu saab kohustuse rikkumine, millele tarbija oma nõude rajab, seisneda üksnes tagatise asendamise kohustuse rikkumises.

Lähtudes eeltoodust, jätab komisjon tarbija avalduse rahuldamata.

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/