

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/26-04484
Otsuse kuupäev 30.06.2026
Komisjoni koosseis Taavi Hein

Tarbija
Kaupleja Rendin OÜ (14672861)

Tarbija nõue Soovin arve korrigeerimist vastavalt lepingulise suhte lõppemise kuupäeva seisuga, mitte täiskuu eest.

Resolutsioon:

1. Jätta tarbija avaldus rahuldamata.
2. Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse (TKS § 60 lg 2).

Asjaolud:

Tarbija on edastanud oma avalduses alljärgneva selgituse asjaoludest:

"Minu üürileping lõppes 15.03.2026, kuid Rendin on esitanud mulle arve terve kalendrikuu eest. Leian, et selline arvestus on ebaõiglane ja seadusega vastuolus järgmistel põhjustel:

Teenuse osutamise puudumine ja alusetu rikastumine: Alates 15.03.2026 ei ole mulle teenust osutatud, kuna lepinguline suhe on lõppenud. Tasu nõudmine perioodi eest, mil teenusepakkuja ei kanna mingeid riske ega paku tuge, kvalifitseerub alusetuks rikastumiseks (VÕS § 1027). Ettevõtte puudub õiguslik alus küsida tasu teenuse eest, mida tegelikult ei eksisteeri.

Tüüptingimuste ebamõistlikkus ja tasakaalustamatus: Kui Rendini süsteem eeldab täiskuu tasu maksmist ka lepingu lõppemisel kuu keskel, on tegemist üürnikku ebamõistlikult kahjustava tüüptingimusega. See loob olukorra, kus poolte õigused ja kohustused on tugevalt kaldu ettevõtte kasuks – üürnik maksab, kuid vastutasu (kaitset) ei saa.

Ebaaus kauplemisvõte: Teenuse turundamine "turvalisuse" ja "toena", samal ajal kasseerides tasu pärast lepingu lõppemist, on tarbijat eksitav. Kogu lepingu vältel olen tasunud teenustasu korrektselt, kuid ei ole saanud Rendini poolt sisulist juriidilist tuge, mis õigustaks täismahus tasu nõudmist ka pärast üürilepingu lõppemist.

Päevapõhise arvelduse puudumine: Digitaalse platvormi puhul on proportsionaalne (päevapõhine) arvestus standardne ootus. Täiskuu tasu nõudmine poole kuu eest on vastuolus hea usu põhimõttega."

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja ei nõustu tarbija nõudega ning selgitab asjaolusid alljärgnevalt:

"III. FAKTILISED ASJAOLUD JA PÕHJENDUSED Poolte vahel ei ole vaidlust selles, et:

- *avaldaja üürileping lõppes 15.03.2026;*
- *üürilepinguga kaasnes Rendini teenus;*
- *Rendin esitas teenustasu arve 2026. aasta märtsikuu eest täiskuu ulatuses.*

Poolte vaidlus puudutab üksnes küsimust, kas Rendinil oli õigus arvestada teenustasu kogu kalendrikuu eest. 1. Teenuse olemus Rendin OÜ pakub klientidele üürisuhtega seotud riskide katet ning asendab traditsioonilist tagatisraha. Teenus hõlmab riskikatte korraldamist, tehnilise platvormi toimimist ning valmisolekut kahjunõuete menetlemiseks. Teenuse tasu ei ole seotud üksikute toimingute tegeliku kasutamisega, vaid teenuse kättesaadavusega kokkulepitud arvestusperioodi vältel. 2. Teenustasu arvestuse kokkulepitud kord Rendini teenuse üldtingimuste kohaselt on teenustasu kalendrikuupõhine ning lepingu lõppemisel 15. kuupäeval või hiljem väljastatakse lõpparve täiskuu eest.

Vastavalt Üldtingimuste punktile 13.7: „Rendini teenustasu on kalendrikuu põhine ja arve väljastatakse kalendrikuu eest. Lepingu ülesütlemisel maksab lepingus määratud osapool tasu Rendini poolt osutatud teenuste eest kuni teenuse osutamise kalendrikuu lõpuni. Lõpparve väljastatakse täiskuu eest. Juhul kui üürileping lõpetatakse enne 15. kuupäeva, kliendil on õigus taotleda lõpparve summa ümberarvestust. Lepingu lõppemisel 15. või hilisemal kuupäeval kohaldatakse teenustasu maksele kuu põhist tagasiarvestuse põhimõtet, tasutud teenuse ettemaksu ei tagastata.” Rendini teenuse osutamine põhineb portfelli põhisel riskijuhtimise ja kindlustuskaitse korraldamise mudelil, mille arvestus toimub kalendrikuude lõikes ega sõltu üksiku kliendilepingu lõppemise kuupäevast kuu sees.

Avaldaja on teenusega liitudes nende tingimustega tutvunud ja nendega nõustunud. Teenustasu arvestamine vastavalt kokkulepitud tingimustele ei ole käsitatav teenuse osutamata jätmisena. Seetõttu puudub alus järeldada, et Rendin oleks saanud avaldaja arvelt põhjendamatult varalist kasu. 3. Tüüptingimuste mõistlikkus Kalendrikuupõhine arvestus on finantsteenuste ja riskikattega seotud toodete puhul tavapärane ning vajalik teenuse majandusliku toimimise tagamiseks. Tingimus on sõnastatud selgelt ning kohaldub võrdselt kõigile teenuse kasutajatele. Puudub alus järeldada, et vaidlusalune tingimus kahjustaks avaldajat ebamõistlikult või rikuks poolte õiguste ja kohustuste tasakaalu.

IV. KOKKUVÕTE Rendin OÜ hinnangul on teenustasu arvestatud kooskõlas poolte vahel sõlmitud lepingu ja teenuse üldtingimustega. Kuna teenustasu nõudmisel on olemas õiguslik alus ning puudub alus järeldada alusetut rikastumist või tüüptingimuste ebamõistlikkust, ei ole Rendinil võimalik avaldaja nõuet rahuldada.”

Komisjoni põhjendus:

Komisjon, olles tutvunud vaidluse aluseks olevate asjaolude, poolte seisukohtade ning esitatud tõenditega, jätab tarbija avalduse rahuldamata.

Poolte vahel ei ole vaidlust selles, et tarbija ja üürileandja sõlmisid 01.10.2023 kaupleja platvormi vahendusel eluruumi üürilepingu nr EE231001-105557. Samuti ei ole vaidlust selles, et üürilepinguga kaasnes kaupleja teenus, mille eest pidi lepingu kohaselt tasuma tarbija, ning et üürileping lõppes 15.03.2026. Poolte vahel ei ole vaidlust ka selles, et kaupleja esitas tarbijale 2026. aasta märtsikuu eest arve summas 20 eurot.

Tarbija leiab, et arve tuleb korrigeerida vastavalt lepingu lõppemise kuupäevale, kuna pärast 15.03.2026 ei osutatud talle enam teenust ega kehtinud ka kindlustuskaitse. Tarbija hinnangul on täiskuu eest tasu nõudmine vastuolus hea usu põhimõttega ning tegemist on tarbijat ebamõistlikult kahjustava tüüptingimusega. Kaupleja vaidleb avaldusele vastu ja leiab, et arve on esitatud lepingu ning kaupleja teenuse üldtingimuste kohaselt.

Komisjon kvalifitseerib poolte vahelise õigussuhte selliselt, et tarbija ja üürileandja vahel sõlmiti eluruumi üürileping VÕS § 271 lg 1 tähenduses. Kaupleja osutas üürilepingu sõlmimise, haldamise, kindlustuslahenduse vahendamise ning üürisuhtega seotud nõustamise teenust. Tarbija ja kaupleja vaheline suhe sisaldab käsunduslepingu tunnuseid VÕS § 619 lg 1 tähenduses, kuivõrd kaupleja kohustus osutama tarbijale ja üürileandjale üürisuhtega seotud teenuseid ning tarbija kohustus tasuma selle eest kokkulepitud tasu. Samuti sisaldab tarbija ja kaupleja vaheline suhe maaklerilepingu (VÕS § 658 lg 1) tunnuseid, kuivõrd kaupleja vahendab tehingu sõlmimist tarbija ja üürileandja vahel.

Vaidluse lahendamisel tuleb esmalt hinnata, kas kaupleja teenuse üldtingimused said lepingu osaks. VÕS § 35 lg 1 kohaselt on tüüptingimused lepingutingimused, mis on eelnevalt välja töötatud tüüplepingutes kasutamiseks või mida lepingupooled muul põhjusel eraldi läbi ei räägi ning mida tüüptingimust kasutav lepingupool kasutab teise lepingupoole suhtes. Kaupleja teenuse üldtingimused on kaupleja poolt eelnevalt välja töötatud tingimused, mille üle tarbijaga eraldi läbi ei räägitud. Seetõttu on tegemist tüüptingimustega VÕS § 35 jj tähenduses.

VÕS § 37 lg 1 järgi saavad tüüptingimused lepingu osaks, kui lepingu sõlmimisel viitas tüüptingimuste kasutaja neile selgelt või kui nende olemasolu võis lepingu sõlmimise viisist tulenevalt mõistlikult eeldada ja teisel poolel oli võimalus nende sisust teada saada. Käesolevas asjas nähtub üürilepingu dokumendist, et lepingu dokumentide hulka kuulusid lisaks üürilepingule selle lisad ning kaasnevad toote- ja teenuse üldtingimused. Üürilepingu punktis 6.3 on märgitud, et kaasnevad toote- ja teenuste üldtingimused on kättesaadavad kaupleja veebikeskkonnas. Üürilepingu punktide 6.4.1 ja 6.4.2 kohaselt kinnitas tarbija lepingu allkirjastamisega, et ta on tutvunud kaupleja üldtingimuste ja kindlustustoote üldtingimustega ning saanud lepingu ja selle lisade sisust aru.

Komisjon leiab, et kaupleja on viidanud tüüptingimustele piisavalt selgelt ning tarbijal oli võimalus nende sisuga enne lepingu sõlmimist tutvuda. Asjaolu, et tingimused olid kättesaadavad veebilehel, ei välista nende lepingu osaks saamist. Selline lahendus on digitaalsete platvormide

kaudu sõlmitavate lepingute puhul tavapärane, tingimusel et tarbijale on viide tingimustele esitatud selgelt ja enne lepingu sõlmimist. Käesolevas asjas sisaldas üürileping viidet kaupleja tingimustele ning tarbija kinnitas nendega tutvumist ja nõustumist. Seetõttu loeb komisjon kaupleja teenuse üldtingimused VÕS § 37 lg 1 alusel lepingu osaks.

Järgmisena tuleb hinnata, kas kaupleja tugineb lepingu sõlmimise ajal kehtinud tingimustele. Kaupleja on esitanud selgituse, et lepingu sõlmimise ajal kehtis kaupleja teenuse üldtingimuste versioon 1.4, mis kehtis alates 05.09.2023. Seetõttu lähtub komisjon sellest, et vaidlusalune teenustasu arvestamise kord sisaldus lepingu sõlmimise ajal kehtinud üldtingimustes.

Kaupleja teenuse üldtingimuste punkti 13.7 kohaselt on kaupleja teenustasu kalendrikuu põhine ja arve väljastatakse kalendrikuu eest. Sama punkti kohaselt maksab lepingu ülesõllemisel lepingus määratud osapool tasu kaupleja poolt osutatud teenuste eest kuni teenuse osutamise kalendrikuu lõpuni. Tingimus näeb ette, et lõpparve väljastatakse täiskuu eest. Juhul kui üürileping lõpetatakse enne 15. kuupäeva, on kliendil õigus taotleda lõpparve summa ümberarvestust. Lepingu lõppemisel 15. või hilisemal kuupäeval kohaldatakse teenustasu maksele kuupõhist tagasiarvestuse põhimõtet ning tasutud teenuse ettemaksu ei tagastata.

Komisjon leiab, et tingimus on sõnastatud piisavalt arusaadavalt. Tingimusest nähtub üheselt, et teenustasu arvestatakse kalendrikuu põhisel ning lepingu lõppemisel enne kuu 15. kuupäeva on kliendil õigus taotleda ümberarvestust. Kui leping lõpeb 15. kuupäeval või hiljem, kuulub kohaldamisele kuupõhine arvestus. Tarbija üürileping lõppes 15.03.2026. Seega saabus tingimuses sätestatud eeldus, mille kohaselt väljastatakse lõpparve täiskuu eest.

Komisjon kontrollib omal algatusel ka tüüptingimuse kehtivust. VÕS § 42 lg 1 kohaselt on tüüptingimus tühine, kui see lepingu olemust, sisu, sõlmimise viisi, lepingupoolte huvisid ja teisi olulisi asjaolusid arvestades kahjustab teist lepingupoolt ebamõistlikult, eelkõige kui tüüptingimusega on lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste tasakaalu teise lepingupoolle kahjuks oluliselt rikutud.

Komisjon ei leia, et vaidlusalune tingimus kahjustaks tarbijat VÕS § 42 lg 1 tähenduses ebamõistlikult, kuigi tarbija teatavat kahjustamist komisjon mõnab. VÕS § 42 lg 1 kontekstis on esmatähtis, et kahjustamine oleks ebamõistlik ehk negatiivne riive tarbijale oleks märkimisväärne. Kuupõhine arvestus ei ole kestvuslepingutes iseenesest ebatavaline ega tarbijat ebamõistlikult kahjustav. Teenuse hinna arvestamine arvestusperioodi põhisel võib olla põhjendatud teenuse olemusega, eriti olukorras, kus teenus hõlmab lisaks konkreetsele üksiktoimingule ka platvormi kasutamist, lepingu haldamist, kindlustuskaitse korraldamist, nõustamist ning võimalike nõuete ja kahjujuhtumite menetlemise valmisolekut. Sellise teenuse puhul ei pruugi tasu olla otseses päevapõhises vastavuses üksiku kalendripäeva jooksul tarbijale tehtud toiminguga.

Samuti arvestab komisjon, et tingimus ei näe ette tasu nõudmist olenemata lepingu lõppemise ajast, vaid eristab lepingu lõppemist enne 15. kuupäeva ja 15. kuupäeval või hiljem. Selline arvestusmudel annab tarbijale võimaluse taotleda ümberarvestust juhul, kui leping lõpeb kuu esimeses pooles. Kui leping kestab vähemalt kuu keskpaigani, kohaldatakse täiskuu arvestust. Komisjon ei pea sellist piiri iseenesest suvaliseks või ilmselgelt ebaproportsionaalseks.

Tarbija väide, et pärast 15.03.2026 teenust enam ei osutatud, ei anna käesoleval juhul alust nõude rahuldamiseks. Kaupleja teenus ei seisne üksnes eluruumi füüsilises kasutamises ega ainult konkreetse kindlustusjuhtumi olemasolus, vaid tegemist on üürisuhtega seotud teenuste ja riskikatte korraldamisega. Teenuse eest tasumine oli lepingus kokkulepitud kuupõhiselt. Asjaolu, et tarbija ei kasutanud pärast lepingu lõppemist kaupleja abi või et kindlustuskaitse lõppes üürilepingu lõppemisega, ei tähenda automaatselt, et kuupõhine arvestustingimus oleks tühine või et kauplejal puuduks alus lõpparve esitamiseks.

Komisjon ei nõustu tarbija väitega, et tegemist on alusetu rikastumisega VÕS § 1027 tähenduses. Alusetu rikastumise nõue eeldab muu hulgas seda, et isik on saanud teise isiku arvel midagi ilma

õigusliku aluseta. Käesolevas asjas tuleneb kaupleja nõude õiguslik alus poolte vahel sõlmitud lepingust ja selle osaks saanud tüüptingimustest. Kuna komisjon ei tuvastanud, et vaidlusalune tüüptingimus oleks tühine või et see ei oleks lepingu osaks saanud, puudub alus pidada kaupleja nõuet õigusliku aluseta nõudeks.

Tarbija on viidanud ka sellele, et kaupleja ei osutanud talle sisulist juriidilist tuge ega kindlustuskaitset sellisel määral, mis õigustaks täiskuu tasu nõudmist. Komisjon märgib, et käsundus- või teenuselepingu tasu sissenõutavus ei sõltu alati sellest, kas tarbija igas arvestusperioodis konkreetset nõustamist või kahjuabi tegelikult kasutas. Kui teenus hõlmab ka valmisolekut teenust osutada ja kokkulepitud teenuse infrastruktuuri kättesaadavust, võib tasu olla võlgnetav ka olukorras, kus tarbija konkreetset abi ei kasuta. Tarbija ei ole tõendanud, et kaupleja oleks lepingu kestel jätnud talle kokkulepitud teenuse tervikuna osutamata või et teenuse osutamata jätmine annaks aluse märtsikuu arve vähendamiseks.

Komisjon peab eraldi vajalikuks käsitleda tarbija viiteid maksehäireregistrile, võlateavitustele ja täiendavatele meeldetuletustele. Menetluses esitatud tõenditest nähtub, et kaupleja on vaidluse ajal saatnud tarbijale võlateavitusi ning edastanud või kavatsenud edastada andmeid maksehäireregistrisse. Käesoleva tarbijavaidluse esemeks on aga tarbija nõue korrigeerida märtsikuu arvet vastavalt lepingu lõppemise kuupäevale. Seetõttu ei ole maksehäireregistriga seotud asjaolud käesoleva nõude lahendamisel määravad. Need asjaolud ei muuda iseenesest olematuks kaupleja lepingulist nõuet, kui nõude aluseks olev arvestuskord on lepingu osaks saanud ja kehtiv.

Komisjon märgib siiski, et vaidlustatud nõude sissenõudmisel peab kaupleja tegutsema heas usus ning hoiduma tarbija ebaproportsionaalsest survestamisest. See ei anna aga käesolevas asjas alust järeldada, et vaidlusalune 20-eurone arve oleks õigusliku aluseta või et tarbijal puuduks selle tasumise kohustus.

Lähtudes eeltoodust leiab komisjon, et kaupleja teenuse üldtingimused said lepingu osaks, vaidlusalune kuupõhine arvestustingimus kehtis lepingu sõlmimise ajal ning komisjon ei tuvastanud alust lugeda see tüüptingimus VÕS § 42 lg 1 alusel tühiseks. Kuna tarbija üürileping lõppes 15.03.2026, oli kauplejal üldtingimuste punkti 13.7 alusel õigus väljastada märtsikuu eest lõpparve täiskuu ulatuses.

Eeltoodust tulenevalt tuleb tarbija avaldus jätta 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/