

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/26-01582
Otsuse kuupäev 13.08.2026
Komisjoni koosseis Alar Urm

Tarbija
Kaupleja AS YIT Eesti (10093801)

Tarbija nõue 200 euro suuruse kindlustuse omavastutuse kulu hüvitamise nõue

Resolutsioon:

1. Avaldus rahuldada. Kaupleja peab tarbijale tasuma 200 eurot.

Asjaolud:

Avalduse kohaselt toimus tarbija korteris 2025. aastal vannitoas veeleke ülemisest korterist, mille käigus tungis vesi läbi põranda ja konstruktsioonide otse duššialas olevale laelambile ning sealt edasi üladuššile, kahjustades lampi, ripplage ja duššipead. Juhtumist teavitati viivitamata nii arendajat, kelle garantii kehtis, kui ka kindlustust, kes fikseeris kahjuraportis muu hulgas vajaduse vahetada välja ka duššipea. Arendaja kinnitas enne parandustöid suuliselt, et kahjustunud lamp ja duššipea vahetatakse välja, kuid pärast tööde lõpetamist anti tarbijale üle ühepoolsest koostatud tööde akt ning korterit üle vaadates selgus, et lagi oli ebakvaliteetselt viimistletud ning nii lamp kui ka duššipea olid samad, lekkest kahjustunud esemed. Valgustil esines rooste ja niiskuskahjustusi, mis seadsid kahtluse alla selle ohutuse, ning duššipea oli pikaajalise tilkumise tõttu tugevalt katlakivistunud ja hilisema ebaõnnestunud puhastamise käigus ka kriimustatud ning ebafunktsionaalne. Tarbija esitas arendajale koheselt pretensioonid, kuid arendaja eitas vastutust ega tulnud olukorda uuesti hindama. Tarbija pöördus kindlustuse poole, kes parandas lae viimistluse ning vahetas välja nii lambi kui ka duššipea, kuid tarbija kanda jäi 200-eurone omavastutus. Kindlustuse hinnangul lasub vastutus arendajal ning tarbijal soovitati omavastutuse hüvitamist arendajalt nõuda. Tarbija esitas vastava nõude, kuid arendaja keeldub süüd tunnustamast ja omavastutust hüvitamast, väites muu hulgas, et lagi vastas nõuetele ja lekke tõttu kahjustunud esemeid ei olnud vaja vahetada. Tarbija rõhutab, et tegemist oli ühe kindlustusjuhtumiga, mille käigus said kahjustada mitu eset, ning omavastutus oleks tekkinud igal juhul, ning nõuab arendajalt tekitatud kahju hüvitamist 200 euro ulatuses.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja vaidleb tarbija avaldusele vastu ning selgitab, et pooled sõlmisid 15.07.2021 müügilepingu korteri ostuks ning omandiõigus anti üle 22.02.2022. Tarbija teatas 23.05.2025 õhtul

vannitoas esinenud veelekkest, mis avaldus vähese tilkumisena ripplaevalgusti juurest. Kaupleja alustas probleemi lahendamist järgmisel tööpäeval. Lekke tuvastamine osutus keeruliseks, kuna tegemist oli vähese ja ebaregulaarse lekkega, mis liikus betoonkonstruktsioonis. Juuni keskpaigaks tuvastati lekke allikaks ülemine korter, kus teostati parandustööd ajavahemikul 30.06.–04.07.2025, mille käigus leke kõrvaldati. Seega kestis lekke kõrvaldamine alates teavitamisest ligikaudu üks kuu ja kaks nädalat.

Pärast lekke peatamist oli vajalik korteri laekonstruktsiooni kuivatamine, mille teostamine viibis kuivatusseadme piiratud kättesaadavuse ning poolte vaheliste kokkulepete tõttu. Kuivatamise vajadus tuvastati 18.07.2025 mõõtmistega ning seejärel lepidi tööde aeg kokku. Garantiitööd tarbija korteris algasid 25.08.2025, mille käigus eemaldati kahjustatud laeosa, kuivatati konstruktsioon, taastati ja viimistleti lagi ning teostati koristus. Tööde ajaks tagas kaupleja tarbijale asendusmajutuse, arvestades tarbija eelistusi. Tööd lõpetati 29.08.2025.

Kaupleja leiab, et ta täitis garantiikohustuse nõuetekohaselt, kõrvaldades puuduse ja taastades lepingu eseme vastavuse. Tarbija nõue hüvitada 200 euro suurune kindlustuse omavastutus ei ole kaupleja hinnangul põhjendatud, kuna garantiikohustust ei ole rikutud.

Vaidlus puudutab eelkõige vannitoa lae viimistlustööde kvaliteeti ning duši ja ripplaevalgusti vahetamata jätmist. Lae värvitööde osas väidab kaupleja, et töö vastab lepingus kokkulepitud kvaliteedinõuetele (RYL kvaliteediklass II) ning tarbija hinnang ei ole asjakohane, kuna puuduste tuvastamisel ei ole järgitud ettenähtud hindamismetoodikat, vaid on kasutatud ebatavapäraseid valgustingimusi ja lähivaatlust.

Üladuši osas leiab kaupleja, et sellel esinenud katlakivi ei ole seotud veelekkega, vaid tuleneb tarbija ebapiisavast hooldusest. Kaupleja hinnangul oli leke ajaliselt piiratud ja vähene ega saanud põhjustada väidetud kahjustusi. Dušš puhastati ning see toimis tavapäraselt, mistõttu puudus alus selle garantiikorras asendamiseks. Samuti viitab kaupleja, et tarbija oleks saanud võimaliku kahju ära hoida mõistlike abinõudega, mistõttu välistab või vähendab see võimaliku kahjuhüvitise. Lisaks seab kaupleja kahtluse alla, kas dušš on üldse hiljem välja vahetatud.

Ripplaevalgusti osas märgib kaupleja, et see ei olnud veelekkest kahjustatud ning oli tehniliselt töökorras, mistõttu selle asendamine ei olnud põhjendatud. Kaupleja hinnangul oleks tarbija saanud võimaliku kahju vältida, jättes valgusti lekkekohta tagasi paigaldamata.

Kokkuvõtvalt leiab kaupleja, et ta on täitnud oma garantiikohustuse lepingutingimuste kohaselt, tarbija väited ei ole tõendatud ega põhine asjakohasel õiguslikul alusel ning tarbija nõue kahju hüvitamiseks tuleb jätta rahuldamata.

Tarbija ei nõustu kaupleja seisukohaga.

Tarbija selgitab, et teavitas 23.05.2025 kauplejat ja kindlustusandjat vannitoa laest valgusti ümbert lekkivast veest. Tarbija hinnangul ei ole lekke tegelik algusaeg teada, kuid arvestades varasemat vee tilkumist duššiipealt, võis leke kesta pikemat aega. Samal päeval teostas kindlustusandja esindaja objektil ülevaatus ja tarbija väitel tuvastati lekke asukoht ülemise korteri vannitoas, millest tarbija teavitas ka kauplejat.

Tarbija märgib, et kaupleja ei arvestanud talle edastatud teabega ning asus lekke põhjust iseseisvalt tuvastama. Tarbija kirjeldab, et kaupleja teostas mitmel korral veekatseid, kuid lekke allikat ei tuvastatud kohe. Tarbija hinnangul venis probleemi lahendamine põhjendamatult ning lõplik lekke põhjus tuvastati alles 13.06.2025, kuigi sama koht oli varasemalt juba kindlustusandja esindaja poolt tuvastatud.

Tarbija väidab, et lekke esinemine oli korduv ning see on dokumenteeritud. Tarbija ei nõustu kaupleja väitega, et leke oli minimaalne ning kahjustused väikesed, viidates ka laiematele niiskuskahjustustele.

Vannitoa lae viimistlustööde osas leiab tarbija, et töö ei vasta lekke-eelsele olukorrale ega ole kvaliteetne. Tarbija hinnangul on lagi pärast parandustöid laiguline ja ebatasane ning pahteldatud kohad on nähtavad. Samuti viitab tarbija täiendavatele parandustele, mille viimistlus ei ole tema hinnangul nõuetekohane.

Üladuši osas selgitab tarbija, et seda on regulaarselt puhastatud ning katlakivi tekkis lekkiva vee toime. Tarbija väitel lubas kaupleja duššipea välja vahetada, kuid seda ei tehtud. Tarbija hinnangul oli dušš kahjustunud ning see vahetati hiljem välja kindlustuse kaudu.

Ripplaevalgusti osas leiab tarbija, et see sai veelekkest kahjustada ning ei ole ohutu kasutada. Tarbija viitab nähtavatele kahjustustele ning asjaolule, et vesi võis sattuda ka valgusti sisemusse. Tarbija märgib, et valgusti lubati välja vahetada, kuid seda ei tehtud.

Tarbija ei nõustu väitega, et ta oleks saanud kahju ise vältida, selgitades, et lekke avastamine ei olnud varasemalt võimalik ning ei ole mõistlik eeldada pidevat jälgimist. Samuti leiab tarbija, et kaupleja ei võtnud kasutusele meetmeid vara kaitsmiseks lekke ajal.

Kokkuvõttes leiab tarbija, et kaupleja ei täitnud garantiikohustust nõuetekohaselt, mistõttu tuli tal pöörduda kindlustuse poole ja kanda omavastutuse kulu, mille hüvitamist summas 200 eurot ta kauplejalt nõuab.

Komisjoni põhjendus:

1. Pooled sõlmisid ehitatava korteri müügilepingu.
2. Vastavalt TsÜS § 146 lg 2 ehitise puuduse tõttu töövõtulepingust tuleneva nõude aegumistähtaeg on viis aastat. Ehitise puuduse tõttu müügilepingust tulenev nõue ei aegu enne viie aasta möödumist ehitise valmimisest. Asi anti tarbijale üle 2022.
3. Kaupleja ei vaidlusta, et andis üleantavale asjale garantii ja on alus selle rakendamiseks. Samas komisjoni hinnangul on lisaks garantii regulatsioonile rakendatav ka VÕS § 217¹ lg 1-2, üleantud asja kvaliteet ei olnud nõuetekohane ja üleantud asi ole varjatud puudusega, tarbija teavitas sellest kohasel viisil.
4. Esitatu kohaselt tegi puuduste kõrvaldamise esmalt kaupleja, see ebaõnnestus. Töö kvaliteet ei vastanud nõuetele ja kaupleja keeldus parandustöö puudusi kõrvaldamast. Tarbija pöördus kindlustusandja poole ja kindlustusandja aktsepteeris, et kindlustatud asjal on veelekke kahjustused ja teostati uus puuduste kõrvaldamine. See tõendab asjaolu, et kauplejapoolne puuduste kõrvaldamine ebaõnnestus. Tarbija pidi kindlustuslepingu omavastutuse summa, 200 eurot, ulatuses taastamistöö ise finantseerima.

5. Kaupleja väidab, et tema teostatud puuduste kõrvaldamine oli nõuetekohane. Kaupleja väited ei ole usutavad arvestades, et kindlustusandja, kelle poole tarbija pöördus, nõustus hüvitama veekahju kõrvaldamise kulusid pärast seda.
6. Kaupleja vastuväited avaldusele kirjeldavad kaupleja tegevusi puuduse kõrvaldamisel ja kinnitavad fakti, et puudus ja kahjustused esinesid. Kaupleja väited selle kohta, et puudused kõrvaldati nõuetekohaselt ei ole usutavad. Asjaolusid arvestades pidi kaupleja puudused kõrvaldama nii, et asi oleks uueväärne ehk selliselt, kus lekke tagajärgi ei ole võimalik tuvastada.
7. Kaupleja andis müügilepingu alusel tarbijale üle puudusega asja. Tarbija on kandnud asja varjatud puuduste kõrvaldamise kulusid summas 200 eurot. Kaupleja on kohustist rikkunud (VÕS § 100, 217¹lg 1-2). Kaupleja kohustise rikkumisest tekkinud kahju hüvitamine on eelviidatud normi kaitse-eesmärgiga kooskõlas. Tekkinud kahju on kaupleja kohustise rikkumisega põhjuslikus seoses. Kaupleja rikkumist vabandavaid ega vastutust välistavaid asjaolusid ei ole. Nõude summa osas vaidlus puudub.
8. Tarbijal on kaupleja (VÕS § 101 lg 1 p 3) vastu sissenõutavaks muutunud kahju hüvitamise nõue summas 200 eurot.

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/