

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/26-03718
Otsuse kuupäev 02.09.2026
Komisjoni koosseis Taavi Hein

Tarbija
Kaupleja A-Maja OÜ (16765213)

Tarbija nõue Tarbija leiab, et Kaupleja arve ei tugine lepingule ja soovib hinnaalandust.

Resolutsioon:

1. Tarbija avaldus rahuldada osaliselt.
2. Tuvastada, et tarbija VÕS § 112 lg 1 alusel tehtud hinna alandamise avaldus on põhjendatud osaliselt ning kaupleja 02.03.2026 arvest nr 2026013 tulenev tasunõue tarbija vastu on põhjendatud 392,67 euro ulatuses. Tarbija ei ole kohustatud arvet seda summat ületavas osas tasuma.
3. Ülejäänud osas jätta tarbija avaldus rahuldamata.
4. 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).
5. Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse (TKS § 60 lg 2).

Asjaolud:

Tarbija pöördus Kaupleja poole 25.01.2026 ettevõtte A-MAJA OÜ poole hinnapäringuga elamu eelprojekti koostamiseks ja ehitusloa taotlemiseks, esitades konkreetse ruumiprogrammi (4 magamistuba ja majapidamisruum teisel korrusel). Arhitekt K. L. esitas samal päeval pakkumise fikseeritud tükihinnaga 1900 € + km kogu eelprojekti mahu ja menetluse eest. Pooltevaheline lepinguline suhe ja tööprotsess algas 08.02.2026, mil Tarbija edastas arhitektile projekteerimiseks vajalikud alusmaterjalid (geoalus, projekteerimistingimused), mille arhitekt võttis täitmiseks vastu. Tarbija leiab, et teenus ei ole osutatud lepingu kohaselt ja lõpetas koostöö Kauplejaga 01.03.2026, kuna teenuse kvaliteet ei vastanud kokkuleppele. Kaupleja esitas 02.03 arve nr 2026013 summas 846,30 €, asendades kokkulepitud tükihinna põhjendamatu tunnihinnaga tehtud vigaste mustandite eest. Tarbija leiab, et kuna teenus on puudulik ja mittevastav ja soovib hinnaalandust.

Komisjoni sekretariaadi menetluse käigus edastas Tarbija ettepaneku:

"Ettepanek vaidluse lõpetamiseks:

Eskiisi etapi (1/3 koguprojektist) väärtusest on teostatud vaid murdosa. Olen valmis heas usus tasuma kompensatsioonina 105,50 € + km, et lugeda meievahelised pretensioonid lõppenuks."

Kaupleja sellega ei nõustunud.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja ei ole avaldusega nõus.

Komisjoni põhjendus:

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

Poolte vahel ei ole vaidlust selles, et tarbija tellis kauplejalt kahekorruselise üksikelamu eelprojekti koostamise ja ehitusloa taotlemise. Poolte vahel oli kokku lepitud kogu töö hind 1900 eurot, millele lisandub käibemaks. Tarbija edastas kauplejale projekteerimiseks vajalikud alusmaterjalid ning kaupleja asus tööd tegema. Töö jäi enne eelprojekti valmimist pooleli ning kaupleja esitas 02.03.2026 tarbijale arve nr 2026013 summas 846,30 eurot. Arve kohaselt koosneb nõue 10,5 töötunnist hinnaga 65 eurot tunnis ehk 682,50 eurost, millele lisandub käibemaks 163,80 eurot.

Tarbija ei nõustu arvega. Tarbija hinnangul ei vastanud kaupleja koostatud eskiisid kokkulepitud lähteülesandele ega tarbija poolt töö käigus antud juhiste. Tarbija on muu hulgas tuginenud sellele, et soovis teisele korrusele nelja magamistuba ja majapidamisruumi, kuid kaupleja lahendustes oli magamistubade arv suurem. Samuti heidab tarbija kauplejale ette ruumide mõõtude ja paiknemise muutmist ning seda, et vaatamata korduvatele parandusettepanekutele ei jõutud tarbija soovidele vastava lahenduseni. Tarbija on menetluses sõnaselgelt teatanud, et kasutab VÕS §-st 112 tulenevat õigust tasu alandada, ning leidnud, et tehtud töö eest võiks kuuluda tasumisele 105,50 eurot koos käibemaksu lisamisega.

Kaupleja vaidleb tarbija väidetele vastu. Kaupleja selgitab, et arhitektuurse projekti koostamine on etapiline protsess ning esialgse eskiisi eesmärk ongi saada tellijalt tagasisidet ja jõuda selle põhjal sobiva lahenduseni. Kaupleja leiab, et tellija lõpetas töö enne projekti valmimist ning pooleliolevat projekti ei saa seetõttu hinnata valmis projekti nõuete järgi. Kaupleja on samas menetluses selgitanud, et pörandaplaani lahenduse leidmine ja tellijaga kooskõlastamine moodustab ligikaudu ühe kolmandiku kogu projekti koostamise ajalisest kulust ning tema hinnangul on esitatud arve tehtud töö mahuga proportsionaalne.

Poolte vahel sõlmitud leping vastab töövõtulepingu tunnustele. VÕS § 635 lg 1 kohaselt kohustub töövõtja töövõtulepinguga valmistama või muutma asja või saavutama teenuse osutamisega muu kokkulepitud tulemuse ning tellija maksuma selle eest tasu. Käesoleval juhul ei kohustunud kaupleja üksnes kulutama projekti koostamisele teatud hulka töötunde, vaid saavutama kokkulepitud tulemuse, koostama tellija vajadustele vastava üksikelamu eelprojekti ning tegelema ehitusloa taotlemisega.

Komisjon ei nõustu seetõttu kauplejaga selles, et 846,30 euro suuruse tasunõude põhjendatuse saab tuletada üksnes kaupleja poolt töö tegemisele kulutatud 10,5 tunnist. Poolte kokkulepitud tasu oli 1900 eurot + käibemaks kogu töö eest. Menetluses ei ole esitatud tõendeid selle kohta, et pooled

oleksid kokku leppinud 65 euro suuruses tunnitaskus või et lepingu ennetähtaegse lõppemise korral muutuks fikseeritud hinnaga kokkulepe tunnitaskupõhiseks. Kaupleja ei saa pärast lepingu sõlmimist ühepoolset asendada kokkulepitud hinnastamise alust teistsuguse hinnastamise alusega. Arvel kajastatud töötundide arv võib tõendada töö tegemisele kulutatud aega, kuid arve ise ei tekita poolte vahel kokkulepet 65 euro suuruse tunnitasku kohta.

VÕS § 641 lg 1 kohaselt peab töö vastama lepingutingimustele. Sama paragrahvi lõike 2 punkti 1 kohaselt ei vasta töö lepingutingimustele muu hulgas juhul, kui töö ei ole kokkulepitud omadusi. Töövõtja kohustus saavutada kokkulepitud tulemus ei tähenda seejuures, et arhitekt ei võiks töö käigus tellijale omapoolseid lahendusi välja pakkuda. Eskiisprojekti olemusest tulenevalt on tavapärane, et esialgset lahendust täpsustatakse ning muudetakse pooltevahelise koostöö käigus. See ei anna töövõtjale siiski õigust jätta tellija selgelt väljendatud lähteülesannet arvestamata. Kui töövõtja peab tellija soovitud lahendust ebaotstarbekaks või tehniliselt problemaatiliseks, võib ja peab ta sellele professionaalse teenuse osutajana tähelepanu juhtima, kuid lähteülesandest kõrvalekaldumine eeldab lõppastmes tellija nõusolekut.

Menetluses esitatud joonised kinnitavad, et tegemist ei olnud üksnes tarbija subjektiivse rahulolematusega. Teise eskiisi teise korruse plaanil on viis magamistuba pindaladega 16 m², 16 m², 17,6 m², 20,2 m² ja 14,3 m² ning koridor pindalaga 28,3 m². Hilisemas eskiisis oli küll tehtud täiendavaid muudatusi ning lisatud abiruum ja lõige, kuid ka sellel joonisel oli teisel korrusel endiselt viis magamistuba. Joonisel on magamistubade pindaladeks märgitud 16,4 m², 14,6 m², 16 m², 22,4 m² ja 14,4 m² ning lisaks abiruum pindalaga 6,2 m². Seega ei olnud ka hilisem lahendus viidud vastavusse tarbija poolt menetluses kirjeldatud nelja magamistoaga ruumiprogrammiga.

Komisjon arvestab kaupleja vastuväitega, et projekt oli pooleli ning eskiisi koostamine on oma olemuselt iteratiivne protsess. See asjaolu selgitab, miks esimene joonis ei pidanud veel olema lõplikult viimistletud. Samas nähtub menetlusmaterjalidest, et tarbija ei lõpetanud koostööd kohe pärast esimese eskiisi saamist, vaid edastas kauplejale omapoolse visandi ja täiendavaid parandusi ning pooled tegelesid lahenduse muutmise. Tarbija tõi puudused kaupleja tähelepanu alla töö tegemise ajal ning andis kauplejale võimaluse projekti korrigeerida. Sellest hoolimata ei olnud poolte koostöö lõppemise ajaks jõutud lahenduseni, mis vastaks olulises osas tarbija väljendatud ruumiprogrammile. Kaupleja seisukoht, et töö ei saa olla puudusega põhjusel, et tegemist ei ole füüsilise esemega, ei ole õige. VÕS § 635 järgi võib töövõtulepingu esemeks olla ka teenuse osutamisega kokkulepitud tulemuse saavutamine ning VÕS § 641 kohaldub ka sellisele tööle.

Komisjon leiab seetõttu, et kaupleja täitis lepingut osaliselt mittekohaselt. Samas ei nõustu komisjon tarbijaga selles, et kaupleja tehtud töö puudus sisuliselt väärtus. Menetluses esitatud joonistest nähtub, et kaupleja koostas mõlema korruse põhiplaanid, määras ruumide pindalad, töötas läbi mitmeid ruumilahendusi, tegi tellija tagasiside alusel muudatusi ning hilisem lahendus sisaldas ka hoone lõiget. Seega on kaupleja teinud objektiivselt arvestatavas matus projekteerimistööd. Asjaolu, et tulemust tuli veel oluliselt muuta ja täiendada, vähendab tehtud töö väärtust, kuid ei muuda seda olematuks.

Tarbija on valinud õiguskaitsevahendiks hinna alandamise. VÕS § 112 lg 1 kohaselt võib lepingupool mittekohase täitmise vastuvõtmisel alandada selle eest tasumisele kuuluvat hinda võrdeliselt mittekohase täitmise väärtuse suhtele kohase täitmise väärtusesse. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt toimub hinna alandamine avalduse tegemisega teisele lepingupooltele. Hinna alandamine on seega kujundusõigus, mida teostab lepingupool ise tahteavaldusega. Komisjon ei alanda tarbija eest hinda, vaid kontrollib, kas tarbija tehtud hinna alandamise avalduse eeldused olid täidetud ning millise õigusliku tagajärje avaldus kaasa tõi. Tarbija on menetluses üheselt teatanud, et kasutab VÕS § 112 alusel hinna alandamise õigust, mistõttu on hinna alandamise formaalne eeldus täidetud.

Hinna alandamise ulatuse kindlakstegemisel tuleb võrrelda kohase ja mittekohase täitmise

väärtusi. Seda väljendatakse suhtena, mille kohaselt alandatud hind võrdub mittekohase täitmise väärtuse ja kohase täitmise väärtuse suhtega korrutatud kokkulepitud hinnaga. Kui kohase ja mittekohase täitmise väärtusi ei ole võimalik täpselt kindlaks teha, võimaldab VÕS § 112 lg 1 kolmas lause määrata nende väärtuse asjaolusid arvestades. See kaalutusõigus puudutab täitmise väärtuste kindlaksmääramist, mitte õigust määrata vabalt sobivana näiv hinnaalanduse protsent.

Käesoleval juhul ei ole pooled esitanud eksperdihinnangut või muud tõendit selle kohta, milline oli eraldiseisvalt nõuetekohaselt koostatud põrandaplaani lahenduse turuväärtus ning milline oli kaupleja poolt tegelikult koostatud lahenduse väärtus. Tegemist on konkreetse kinnisasja ja tellija individuaalsete soovide järgi tehtava loomingulise projekteerimistööga, mille selliste vaheetappide täpne turuväärtus ei ole menetluses esitatud tõendite alusel eraldi kindlaksmääratav. Komisjon peab seetõttu põhjendatuks määrata need väärtused VÕS § 112 lg 1 kolmanda lause alusel vaidluse asjaolusid ja poolte enda hinnanguid arvestades.

Oluline on siinjuures kaupleja enda menetluses esitatud selgitus, mille kohaselt moodustab põrandaplaani lahenduse leidmine ligikaudu ühe kolmandiku projekti koostamise ajalisest kulust. Kogu projekti kokkulepitud hind oli 1900 eurot + käibemaks. Puuduvad tõendid, mille alusel tuleks põrandaplaani etappi hinnata kogu projektiga võrreldes oluliselt kallimaks või odavamaks. Komisjon peab seetõttu nõuetekohaselt teostatud põrandaplaani lahenduse väärtuseks käesolevas vaidluses ligikaudu ühe kolmandiku kogu kokkulepitud hinnast ehk 633,33 eurot ilma käibemaksuta. Seejuures ei nõustu komisjon tarbija käsitlesega, mille järgi tuleks põrandaplaani väärtust käsitleda omakorda üksnes murdosana ühest kolmandikust kogu projektist. Kaupleja enda selgituse järgi moodustab just põrandaplaani lahenduse leidmine ligikaudu ühe kolmandiku kogu projekti tööst.

Kaupleja tegelikult tehtud töö väärtuse määramisel arvestab komisjon ühelt poolt seda, et kaupleja oli teinud mitu jooniseversiooni, koostanud mõlema korruse plaanid, määranud ruumide pindalasid, lisanud mõõte ning koostanud ka hoone lõike. Teiselt poolt ei olnud töö poolte koostöö lõppemise ajaks jõudnud sellise põrandaplaani lahenduseni, mis vastaks tellija keskele ruumiprogrammile, ning ka hilisemas jooniseversioonis oli nelja soovitud magamistoa asemel viis magamistuba. Samuti nähtub poolte kirjavahetusest, et ruumide mõõtude ja paigutuse osas jäi alles oluline hulk lahendamata erimeelsusi. Seetõttu vajas tehtud töö nõuetekohase tulemuse saavutamiseks veel olulises mahus ümbertöötamist. Neid asjaolusid kogumis hinnates määrab komisjon mittekohaselt tehtud põrandaplaani töö väärtuseks 50% sama töö kohase täitmise väärtusest ehk 316,67 eurot ilma käibemaksuta.

Sellest tulenevalt on tarbija hinna alandamise avaldus põhjendatud ulatuses, mille tulemusel kuulub kauplejale tehtud töö eest tasumisele 316,67 eurot ning sellele lisanduv 24% käibemaks 76 eurot, kokku 392,67 eurot. Tarbija soov alandada tasu 105,50 euron + käibemaks ei ole ülejäänud osas põhjendatud, sest selline summa ei arvesta piisavalt kaupleja poolt reaalselt tehtud projekteerimistöö mahtu ega kaupleja enda selgitust põrandaplaani lahendamise osakaalu kohta.

Eeltoodut ei muuda kaupleja seisukoht, et tarbija lõpetas lepingu ühepoolset ja peab seetõttu tehtud töö eest esitatud arve tervikuna tasuma. VÕS § 655 lg 1 annab tellijale õiguse töövõtuleping igal ajal üles öelda ja reguleerib sellisel juhul töövõtja tasunõuet, kuid sama paragrahvi lõike 2 kohaselt ei kohaldata lõikes 1 sätestatud, kui tellija ütles lepingu üles töövõtja lepingurikkumise tõttu. Menetluses tuvastatud asjaolude kohaselt oli koostöö lõpetamine seotud just sellega, et hoolimata korduvatest parandustest ei olnud kaupleja lahendus viidud vastavusse tellija oluliste juhistega. Seejuures ei tähenda VÕS § 655 lg 2 kohaldamine, et enne lepingu lõppemist tehtud ja tarbija poolt vastu võetud osalisel töö puuduks igasugune väärtus. Selle töö eest tasumisele kuuluva summa määramisel tuleb arvestada töö lepingutingimustele vastavust ja tarbija teostatud hinna alandamise kujundusõiguse tagajärgi.

Kuna kaupleja esitatud arve nr 2026013 on 846,30 eurot, kuid tarbija hinna alandamise avalduse

tagajärjel on kaupleva tasunõue põhjendatud üksnes 392,67 euro ulatuses, ei ole tarbija kohustatud arvet 453,63 eurot ületavas osas tasuma. Seetõttu kuulub tarbija avaldus osaliselt rahuldamisele.

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/