

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/26-08909
Otsuse kuupäev 29.09.2026
Komisjoni koosseis Kai Amos

Tarbija
Kaupleja AZtech Osaühing (14293879)

Tarbija nõue Asja asendamine, kahju hüvitamine. Tarbija kahju hüvitamise nõue on 9149,80 eurot, see koosneb eksperthinnangust 4340 eurot, eksperthinnang välisukse vahetamise vajaduse kohta 549 eurot, tehnoruumis teostatud tööd- akumulatsioonipaagi paigaldamine, paisupaagi vahetus ja puudulike kraanide paigaldamine 1760,80 eurot ja välisukse asendamise hinnanguline kulu 2500 eurot.

Resolutsioon:

1. Tarbija nõue rahuldada osaliselt. Kaupleja peab tarbijale maksma hüvitist 5391,20 eurot.

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 maakoh tule esitatud hagiavaldusest.

Asjaolud:

Tarbija sõlmis kauplejaga 12.06.2024 müügilepingu korteriomandi ostmiseks, kaupleja andis valduse pärast ehitustööde lõpetamist üle 01.07.2024. Tarbija tuvastas nii valduse üle võtmisel kui kasutamise käigus ostetud korteriomandis puudusi, ta teavitas neist kauplejale, kaupleja lubas puudused kõrvaldada 31.08.2024. Kuna kaupleja seda ei teinud, edastas tarbija 22.09.2024 kauplejale puuduste loetelu ja teatas, et kaupleja viivitamise tõttu asub tarbija ise küsima puuduste kõrvaldamiseks pakkumisi ja edastab kauplejale tehtud kulutused/arved. Tarbija selgitustel oli tema tegevuse aluseks notari juures sõlmitud müügileping, erinevad seadustest tulenevad paragrahvid ja üleandmise-vastuvõtu akt. Pooled pidasid pikka aega kirjavahetust, kaupleja käis puudusi üle vaatama, kuid nende kõrvaldamiseni ei jõutud. Tarbija tellis puuduste kohta kaks ekspertarvamust: 01.12.2024 ehitise auditi aruande ja 19.12.2025 ehitustehnilise asjatundja arvamuse, millistega tuvastati üleantud korteriomandis olevad puudused. Tarbija esitas kauplejale lepingu täitmise nõude paludes puudused kaupleja poolt kõrvaldada. Kuna kaupleja seda ei teinud, tellis tarbija ise vajalikud tööd ja kandis kulud.

Tarbija soovib, et kaupleja hüvitaks täiendavate kulude tõttu temale tekkinud kahju summas

9149,80 eurot, mis koosneb ehitustehnilise asjatundja arvamuse kulust 4340 eurot, ehitise auditi aruande kulust 549 eurot, tehnoariumis teostatud tööd- akumulatsioonipaagi paigaldamine, paisupaagi vahetus ja puudulike kraanide paigaldamine 1760,80 eurot ja välisukse asendamise hinnanguline kulu 2500 eurot. Menetluse käigus nõude suurus muutus.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja vaidles tarbija nõudele vastu. Kaupleja kinnitusel ta ei ole keeldunud ilmnenud puuduste kõrvaldamisest, kaupleja oli nõus tegelema puudustega, millised on objektiivselt tuvastatavad. Kaupleja vaidles tarbija tellitus ekspertarvamustele vastu, kuna kaupleja ei ole kooskõlastanud arvamuste tellimisi ega ole andnud tarbijale nõusolekut tellida töid teistelt isikutelt.

Komisjoni põhjendus:

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

Pooled sõlmisid müügilepingu, millist reguleerib võlaõigusseadus (VÕS). VÕS § 208 lg 1 kohaselt asja müügilepinguga kohustub müüja andma ostjale üle kokkulepitud asja, ostja aga kohustub müüjale tasuma asja ostuhinna rahas ja võtma asja vastu. Müüdud asi peab vastama lepingutingimustele (VÕS § 217 lg 1). Müügilepingu puhul, mille esemeks on kinnisasi või selle osa, korteriomand ning mis on sõlmitud majandus- ja kutsetegevuses tegutseva müüja ja tarbijast ostja vahel, eeldatakse, et kahe aasta jooksul ehitise tarbijale üleandmisest arvates ilmnenud lepingutingimustele mittevastavus oli olemas ehitise üleandmise ajal, kui selline eeldus ei ole vastuolus ehitise või puuduse olemusega. Selles lõikes sätestatust tarbija kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine (VÕS § 218 lg 2.1). Kui müüdud asi ei vasta lepingutingimustele, võis tarbija ostjana kohaldada õiguskaitsevahendeid, sh nõuda lepingu täitmist (VÕS § 101 lg 1 p 1) ja nõuda kahju hüvitamist (VÕS § 101 lg 1 p 3).

Riigikohus on müügilepingus müüja vastutuse aluseid korduvalt selgitanud, sh 14.03.2019 lahendis nr 2-17-1937 ja 18.11.2020 lahendis nr 2-17-7157. Müüja vastutab müüdud asja puuduse eest eelkõige siis, kui on täidetud järgmised tingimused: puudus oli olemas riisiko ülemineku ajal ostjale (VÕS § 218 lg 1); puudus ei tulenenud ostjast (VÕS § 101 lg 3); ostja ei teadnud lepingu sõlmimise ajal puudusest ega pidanudki teadma (VÕS § 218 lg 4); sõlmitud ei ole müüja vastutust piiravat kokkulepet või ei saa müüja sellele tugineda (VÕS § 221 lg 2); ostja on teatanud puudusest müüjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta puudusest teada sai või pidi teada saama (VÕS § 220 lg 3), puudus tekkis müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu (VÕS § 221 lg 1 p 1) või kui müüja puudusest teadis või pidi teadma, kuid ei avaldanud seda ostjale (VÕS § 221 lg 1 p 2).

Tarbija esitas kaupleja vastu müügilepingu täitmise nõude. Komisjon kontrollis poolte esitatud asjaolude ja tõendite alusel tarbija poolt müüja vastu esitatud nõude eelduste esinemist. Komisjoni hinnangul esinesid antud juhul Riigikohtu selgitustes loetletud müüja vastutuse eeldused, sh puudused olid olemas tarbijale riisiko ülemineku ajal, need puudused ei tulenenud tarbijast, müügilepingu sõlmimisel ei olnud puudused tarbijale teada ning tarbija teatas puudustest kauplejale mõistliku aja jooksul.

Riigikohtu selgitustel peab müüdud asjal esinevaid puudusi tõendama TsMS § 230 lg 1 järgi ostja. Kuna tõendamise koormus lasus tarbijal, ei pidanud tarbija enne ekspertiiside tellimist kauplejaga seda kooskõlastama. Kaupleja oleks saanud tarbija poolt ekspertiiside tellimise ära hoida, kui ta oleks olnud nõus dokumenteerima tarbija poolt avastatud puudused, fikseerima kahepoolsest nende puuduste kõrvaldamise aja ning kui kaupleja oleks siis kokkulepitud ajal need puudused ka kõrvaldanud.

Komisjoni hinnangul on tarbija puudusi tõendanud, see nähtub järgnevast: tarbija teavitas kauplejat ostetud korteriomandi puudustest, kaupleja lubas need kõrvaldada 31.08.2024. Kuna kaupleja ei asunud puudusi kõrvaldama, edastas tarbija kauplejale 22.09.2024 e-kirja, milles loetles ilmnunud puudused: alumise dušinurga ümber tegemine; trepile tekitatud augukeste parandamine; peamagamistoa põranda parandamisega tekitatud uued puudused; tehnoruumi seadmete ülevaatamine, seadmed tilguvad jne; pragudega seinaliistude korda tegemine; katusealuse lekkimine; välisuksel on vahel praod, see tuleb asendada. Tarbija teatas, et kuna kaupleja ei täida tema enda lubadusi, alustab tarbija ise puuduste kõrvaldamiseks pakkumisi võtma ning kavatseb kantud kulud esitada kauplejale hüvitamiseks. Kaupleja ei ole esitanud sellele tarbija teatele vastuväiteid.

Kaupleja viivitamise tõttu asus tarbija koguma puuduste esinemise kohta tõendeid. OÜ Cuculus Consult koostas ehitise auditi aruande ja esitas 01.12.2024 tasumiseks arve nr 24029 summas 549 eurot. Ehitise auditi aruande kohaselt tuvastati, et hoone välisuks ei vastanud nõuetele, selle paigaldamisel oli ukse muudetud hingede pesasid, tekkinud praegusi ei saa parandada, uks tuli ümber vahetada; 1. korruse dušširuumi plaatimistööd ei vastanud kvaliteedi nõuetele, plaatimistöö tuli ümber teha.

Tarbija tellis Kohtuekspert OÜ-lt ehitustehnilise asjatundja arvamuse, tarbijale esitati 14.12.2024 tasumiseks arve nr 25KE88 summas 4340 eurot. Asjatundja arvamuse kohaselt tekkisid ilmnunud puudused otseselt oskamatu ehitamise tagajärjel, hinnanguline puuduste kõrvaldamise maksumus kokku on 41 550 eurot, millele lisandub käibemaks. Arvamuses tuvastati järgmised puudused: esiku põranda kattev klinkerplaadid on lahtised, need tuleb asendada; põrandakütte kontuuris on leke; tehnoseadmete ruumi trafil puudub vesilukku moodustav sisu; õhk-vesi soojuspumba ja sellega seonduvate paigaldiste juures puudub ehitusprojektis ette nähtud akumulatsiooni paak; esimese ja teise korruse dušširuumide vee äravoolu trappide silikoonimine on ebaõnnestunud, silikoon ei nakkunud aluspinnaga; esimesel korrusel köök/elutoa lagi on oskamatu lae värvimise tõttu tugevalt triibuliseks värvitud; põrandakatteks olev parkett on osaliselt alt tühjaks jäänud jne.

Kui tarbija esitas puuduste esinemise kohta tõendeid, siis oli kauplejal võimalus need tarbija tõendid oma tõenditega ümber lükata, kuid kaupleja ei ole seda teinud. Kaupleja esitas tarbija nõudele üksnes üldsõnalisi vastuväiteid, need vastuväited ei ole tõendatud.

Komisjon tuvastas, et kaupleja poolt tarbijale müüdud asi ei vastanud lepingutingimustele, tarbijal tekkis müüja suhtes õigus nõuda lepingu täitmisena asja lepingutingimistega vastavusse viimist.

VÕS § 222 lg 4 kohaselt kannab müüja asja parandamisega või asendamisega seotud kulud, eelkõige veo-, posti-, töö-, reisi- ja materjalikulud ning VÕS § 222 lg 4.2 kohaselt peab müüja asja parandama või asendama mõistliku aja jooksul. Tarbija taotles kauplejale lepingu täitmise nõudena puuduste kõrvaldamist, kaupleja andis erinevaid lubadusi, kuid jättis puudused mõistliku aja jooksul kõrvaldamata. Sellisel juhul tekkis tarbijal VÕS § 222 lg 5 alusel asja ise parandada või

lasta seda teha ning nõuda müüjalt selleks tehtud mõistlike kulutuste hüvitamist. Tarbija kulude nõuded on kahju hüvitamise nõuded vastavalt VÕS §-dele 115 ja 127.

Tarbija esitas kauplejale järgmiste kulude hüvitamise nõuded: ehitise auditi aruande eest tasu summas 549 eurot ja ehitustehnilise asjatundja arvamuse eest tasu summas 4340 eurot. Komisjoni hinnangul on need kulud põhjendatud ning kuuluvad kauplejalt välja mõistmisele. Tarbija esitas ka Kliimaexpress OÜ-le arve nr INV-KE/2026/01537 alusel tasutud kulu hüvitamise nõude, mille suurus oli tarbija avalduse kohaselt 1760,80 eurot. Samas on komisjonile esitatud kirjavahetus, mille kohaselt tasus tarbija pärast Kliimaexpress OÜ poolt arve muutmist summas 502,20 eurot. Komisjon rahuldab selle summa osas nõude. Tarbija nõudis avalduses ka välisukse eest hinnanguliselt 2300 eurot. Kaupleja asendas välisukse, tarbija kinnitas 13.07.2026 kauplejale välisukse asendamise toimumist. Kuigi tarbija kirja kohaselt oli viimistlus veel pooleli, siis puuduvad tõendid, et välisukse asendamine ebaõnnestus. Seega antud vaidluse läbivaatamise ajaks oli kaupleja välisuksega seotud probleemi lahendanud, tarbija välisuksega seotud kulunõue jääb rahuldamata.

Komisjon rahuldab tarbija nõude osaliselt kokku summas 5391,20 euro ulatuses. Ülejäänud nõudesumma jääb rahuldamata.

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/