

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/26-09071
Otsuse kuupäev 12.10.2026
Komisjoni koosseis Alar Urm

Tarbija
Kaupleja Raemõisa OÜ (16145309)

Tarbija nõue Kahju hüvitamine summas 50 000 eurot, lepingu täitmise nõue, hinna alandamise nõue.

Resolutsioon:

1. Rahuldada avaldus osaliselt.
2. Kaupleja peab mõistliku aja jooksul, milleks on 14 päeva, puhastama tarbija korterile paigaldatud määrdunud aknad ja reguleerima reguleerimist vajavad aknad. Kui tarbija korterile paigaldatud aknaid ei saa puhastada või nende puudust ei saa reguleerimise teel kõrvaldada, tuleb sama aja jooksul aknad vahetada.
3. Tarbija esitatud nõue hinna alandamiseks jätta rahuldamata. Tarbija nõue kahju hüvitamiseks jätta rahuldamata.
4. Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohusse.

Asjaolud:

Tarbija ostis kauplejalt 28.04.2022.a koostatud notariaalakti nr. 1580 (Võlaõiguslik müügileping) kohaselt kinnisasja aadressil Dolomiidi tee 2/3-6, Rae küla, Rae vald, Harju maakond, hinnaga 206 905 eurot. Asjaõigusleping sõlmiti 29.05.2023. a, mis oli ka korteriomandi üleandmise päevaks.

Tarbija avalduse kohaselt on korterile paigaldatud valed aknad, tänu millele ei ole tagatud energiaklass "A". Korterile on paigaldatud aknad, mille g-väärtused on 0.52, aga peaksid olema g 0.32 ja see tekitab olukorra, kus juba kevadel on korteris ebanormaalselt palav.

Tarbija viitab oma avalduses projekti seletuskirjale, mille punkt 3.3.9 toob välja avatäidete nõuded, lisaks on avatäidete nõudeid kirjeldatud erakorralise auditi punktis 6.1.4.

Tarbija pöördus akende probleemiga kaupleja poole 11.04.2025.a ja probleemiga lubati tegeleda (Nt 15.09.2025.a on vastatud, et tööde teostamise aeg on täpsustamisel, kuid tööd teostatakse nähtavasti uuel aastal). Märtsis-aprillis 2026.a tundis tarbija huvi, millal tööd algavad, kuid 28.04.2026.a kirjas sellele vastata ei osatud.

Peale kaupleja vastust tarbijavaidluse menetluse käigus, lisas tarbija, et KÜ poolne audit leidis, et vaidluses olevad aknad ei vasta projektile, kuid mingil põhjusel esitab kaupleja valeväiteid.

Kaupleja selgitas ka, et hoonete projektdokumentatsioonis on tehtud viga ja nõuetekohase suvise ruumitemperatuuri tagamiseks on vaja aknapaketid vahetada ja pärast vahetamist saavutatakse energiatõhususarv "A". Kaupleja ei lahendanud seda probleemi mõistliku aja jooksul ja lubadusi on antud mitu aastat.

Tarbija leiab, et tema nõue 50 000 eurot on õigustatud, sest defekti tõttu on korteri väärtus madalam ja korteri täisväärtuslik kasutamine võimatu ning oht tervisele.

Tarbija tegi kauplejale ettepaneku vaidluse lõpetamiseks kohtuvälise kompromissiga tingimusel, et kaupleja ostab korteri tagasi hinnaga 320 000 eurot ja tarbija loobub oma nõudest.

Peale akende vahetust juulis 2026.a jäi tarbija oma nõude juurde, sest kaupleja vahetas aknad vaid kolmes korteris ja ülejäänud hoone on endiselt nõutele mittevastav, mistõttu ei oma hoone ega selles asuv korter lepingujärgset A-energiaklassi staatust. Vara turuväärtus on püsivalt vähenenud ja hoone ei vasta algprojektile ega ka projekti muudatustele.

Pärast akende asendamist selgus, et paigaldati räpased aknapaketid ja üks aken ei käi pärast pakettide vahetamist korralikult kinni ja lahti. Kaupleja on puuduseid tunnistanud.

Hetkel maksavad Raemõisa piirkonnas samaväärsed 3-toalised (60m² - 69m²) korterid hinnavahemikus 239 900 eurot - 264 900 eurot, millele lisanduvad panipaiga hinnad (umbes 2500 eurot) ja parkimiskohad (kaks, väärtuses vähemalt 10 000 eurot), pluss mööbel ja muu eluks vajalik tehnika.

Tarbijal on võimatu realiseerida vara turul samaväärse hinnaga. See kinnitab ostuhinna alandamise nõude põhjendatust tehingu hetkel. Tarbija kinnitusele olid lepingujärgne A-energiaklass ja nõuetekohane sisekliima tema jaoks tehingu sõlmimise olemuslikuks eeltingimuseks, vastasel juhul poleks korterit ostnud.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja vastuse kohaselt on ehitusloa aluseks olnud arhitektuurse projekti seletuskirjas on aknapakettide g arvusid kirjeldatud punktis 3.3.7 ja seal on kirjas, et akende klaaspakettides kasutatakse päikesekaitseklaase g-arvuga 0,32 kagu-, edela- ja loodekaares ning 0,55 kirde ilmakaares.

Hoonele kasutusloa taotlemisel esitati ehitisregistris hoone ehitamise aluseks olnud arhitektuurne põhiprojekt ja seal on samasugune tekst. Erinevalt eelprojektist on aga põhiprojektis lisaks seletuskirjale akende g-arvude väärtused täpsustavalt märgitud ka joonistel (plaanid ja vaated). Mingil põhjusel ei ole tarbija sellele oma pöördumises tähelepanu juhtinud ja viitab üksnes projekti seletuskirjale. Korter 6 osas on joonistel kõikidele akendele märgitud g-arvud 0,55.

KÜ poolt tellitud ekspertiisis on kirjas, et aknad vastavad projektile.

Kahjuks tuli ehituse järgselt välja, et kasutusloa saanud hoonete projektdokumentatsioonis on tehtud viga – identse plaanilahendusega Dolomiidi 2/1 ja 2/3 plaanidel ja vaadetel on ka akende g-arvud identsed ning ei võetud arvesse, et need hooned paiknevad ilmakaarte suhtes mõnevõrra

erinevalt. Vea ilmsikstuleku järgselt teostati energiamärgise kontrollarvutus ja selle käigus teostati ka suvise ruumitemperatuuri arvutus suurema g-arvuga akendega fassaadiküljel ehk Dolomiidi 2/3 hoone tagaküljel võttes arvesse selle hoone tegelikku paiknemist ilmakaarte suhtes.

Arvutuse tulemusel tehti järeldus, et nõuetekohase suvise ruumitemperatuuri tagamiseks on vaja vahetada aknapaketid kolmes hoone tagaküljele jäävas püstakus. Aknapakettide korrigeeritud g-arvudega ja täpsustatud lähteandmetega teostati ka energiamärgise arvutus ning saadi tulemuseks energiatõhususarv „A“. Aknapakettide vahetamiseks koostati muudatusprojekt ning konsulteerides kohaliku omavalituse esindajaga esitati ehitisregistris andmete esitamise teatis, mis kinnitati Rae Valla poolt ehitisregistris 05.06.2026 a. Muudatusprojektis on toodud vahetamist vajavad aknapaketid neljas hoone tagaküljele jäävas püstakus. Nende seas on ka kolm hoone tagaküljele jäävat korter 6 aknapaketti.

Akende vahetus venis, sest KÜ nõudis, et aknad vahetatakse vastavalt esialgsele projektile, lisaks paikneb hoone erinevate ilmakaartes, mida on võimalik mitmeti tõlgendada.

Pärast korteriühistult vastava kooskõlastuse saamist vahetati tarbija korteris 2026. aasta 29. nädalal aknapaketid g-väärtusega 0,32 aknapakettide vastu. Tarbija soovitud aknakatete paigaldus toimus 24. juulil 2026.

Kaupleja hinnangul on tarbija nõude sisuline osa sellega lahendatud. Mis puutub tarbija väidetesse aknapakettide määrdumise ja ühe akna häiritud toimimise kohta pärast aknapakettide vahetamist, siis kaupleja võtab nimetatud pöördumise teadmiseks ning korraldab asjaolude kontrollimise ehitustööde teostaja poolt ja vajaduse korral tuvastatud puuduste kõrvaldamise.

Kaupleja on endiselt valmis pärast korteriühistu kooskõlastuse saamist vahetama aknapaketid ka ülejäänud kolmes korteris. Aknapaketid on tellitud ja tarnitud ning ootavad paigaldamist.

Kaupleja ei pea tarbija rahalisi nõudeid ega korteriomandi tagasiostu nõuet põhjendatuks ning ei nõustu esitatud kompromissiettepanekuga.

Tarbija nimetatud asjaolud ei põhjenda kaupleja hinnangul tarbija 50 000 euro suurust rahalist nõuet. Rahalise nõude suurus peab olema objektiivselt põhjendatud ja tõendatud ning põhjuslikus seoses tegelikult tekkinud kahjuga. Tarbija ei ole esitanud sõltumatu ja vastava pädevusega eksperdi või hindaja hinnangut, mis kinnitaks 50 000 euro suuruse kahju tekkimist või selgitaks selle summa kujunemist. Kaupleja hinnangul ei ole tarbija väidetud rahalise kahju tekkimine ega suurus menetluses esitatud tõenditega tõendatud ning seetõttu ei nõustu kaupleja tarbija rahaliste nõuetega.

Kaupleja palub jätta tarbija rahalised nõuded rahuldamata.

Komisjoni põhjendus:

1. Pooled on sõlminud korteriomandi müügilepingu.
2. Tarbijale anti üle lepingutingimustele mittevastav asi, paigaldatud aknad ei vastanud lepingule. Tarbija nõudis akende asendamist ja kaupleja on aknad vahetanud tarbija korteris, kuid mitte kõigis korterelamu teistes korterites.

3. Tarbija väitel on uued aknad määrdunud ja üks akendest ei avane ja sulgu korrektselt. Seega on puuduse kõrvaldamine puudustega, asendusena paigaldatud aknad tuleb kaupljal puhastada, reguleerida või asendada.
4. Kaupleja esitatu alusel ei selgu, et tarbija esitatud puudusi asenduseks paigaldatud akendel ei ole. Kaupleja ei ole puudusi kõrvaldanud.
5. Kaupleja on kinnitanud, et tal on teiste korterite akende vahetamiseks tellitud ja saadud aknad. Kauplejal on olnud mõistlik aeg määrdunud, mittetöötavate või reguleerimist vajavate akende korrastamiseks või uueks vahetamiseks. Mõistlik aeg akende puhastamiseks, reguleerimiseks või asendamiseks olukorras, kus asendusaknad on olemas, on 14 päeva. Tarbija nõue puudusega akende puhastamiseks, reguleerimiseks või asendamiseks on lepingu täitmise nõue (VÕS § 101 lg 1 p 1).
6. Nõuetele vastava asja üleandmise kohustus on kaupleja lepinguline põhikohustus. VÕS § 217(1) lg 2 p 1 kohaselt asja kvaliteet peab vastama kokkulepitud tingimustele. Arvestades, et kaupleja aknad asendas ei ole kahtlust, et algselt paigaldatud aken ei vastanud nõuetele.
7. Asja puuduse korral on müüja kohustus vastavalt VÕS § 222 lg 1 puudus kõrvaldada, kui ostja seda nõuab. Kaupleja ei ole puudust mõistliku aja jooksul kõrvaldanud. See on kaupleja kohustise rikkumine (VÕS § 100). Tarbija on puudusest õigeaegselt teatanud (VÕS § 220). Sellise rikkumise korral õiguskaitse andmine on VÕS § 222 kaitsealas. Kaupleja vastutust välistavaid ja rikkumist vabandavad asjaolud puuduvad. Tarbija esitatud lepingu täitmise nõue on põhjendatud, sissenõutavaks muutunud ja tuleb rahuldada.
8. Lisaks eelnevale on tarbija esitanud kahju hüvitamise ja lepingust taganemise nõuded. Tsiviilvaidlused on võistlevad, vaidlevad pooled peavad tõendama enda esitatud asjaolud. Vaidluse lahendaja ega kohus ei kogu poole eest tõendeid ja lahendab vaidluse avalduses ja sellele esitatud vastuses esitatud asjaolude ja nende kohta esitatud tõendite alusel.
9. Komisjoni menetluses rakendub analoogia korras TsMS § 230 lg 1, mille kohaselt tuleb asjaolu esitanud poolel see tõendada. Kaupleja on lepingu hinna alandamisele ja kahju hüvitamise nõudele vastu vaielnud. Seega on tarbija tõendamiskoormis nõude eeldused ja nõude summa tõendada.
10. Tarbija on esitanud väidetavalt analoogsete korterite müügikuulutused ja väljavõtte Maa- ja Ruumiameti korterite müügistatistikast ning nõuab viitega nendele hinna alandamisena või kahjuhüvitisena 50 tuhat eurot. Esitatud tõendite alusel ei selgu, et tarbija korteri ja võrdluseks esitatud korterite hinnaerinevus on 50 tuhat eurot ning samuti ei selgu, et hinnaerinevus tarbija korteriga on tingitud korterite akende erinevusest või hoonete energiaklassist või hoone vastavusest energiaklassi nõuetele.
11. Hinda saab vastavalt VÕS § 112 lg 1 alandada juhul, kui on vastu võetud mittevastav täitmine. Praegu ei ole tarbija mittevastavat täitmist vastu võtnud. Tarbija nõudis puuduse kõrvaldamist ja aknad on vahetatud nõutud omadustega pakettide vastu.
12. VÕS § 112 lg 1 alusel hinna alandamine peab olema võrdeline tasumisele kuuluva hinna suhtele kohustuse mittekohase täitmise väärtusega. Esitatu põhjal ei ole hinna alandamise eeldused täidetud ja hinna alandamise summa ei ole tarbija poolt tõendatud.
13. Tarbija on esitanud kahju hüvitamise nõude. On ebaselge, milles seisneb tekkinud kahju, kui puudus on kõrvaldatud. Tarbija on esitanud lepingu täitmise nõude, mitte kahju hüvitamise nõude seoses kaupleja paigaldatud määrdunud ja mittetöötavate akendega.
14. Lisaks lepingu täitmise nõudega ei saa tarbijal olla korraga samadel asjaoludel ka kahju hüvitamise nõuet, nõuded ei ole alternatiivsed, klaaspakettide asendamise nõue on täidetud. Ei ole mõisteta, kuidas on tekitanud valede aknapakettide paigaldamine kuni nende asendamiseni kahju summas 50 tuhat eurot, mis on sissenõutav ka pärast pakettide asendamist.

15. Tarbija väitel on kahju hüvitamine seotud sellega, et teistel korteritel ei ole aknaid vahetatud. Ei ole põhjendatud ja tõendanud, missugune kahju tekkis seoses sellega tarbijale.
16. Kahju hüvitamise eelduste esinemine (VÕS § 100, 101 lg 1 p 3, 115, 127 ja 132) ei ole esitatud asjaolude ja tõendite alusel tuvastatav. Kahju summa on tõendamata.

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/