



### **Avalduse asjaolud ja nõue**

Üürikomisjonile 28.09.2016 esitatud avalduse kohaselt sõlmisid avaldaja kui üürileandja ja vastustaja kui üürnik 10.02.2014 eluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi üürimiseks koos mööbli ja varaga tähtajaga 10.02.2015. Lepingut pikendati kuni 10.08.2015, alates 11.08.2015 muutus leping tähtajatuks, kuna üürnik jätkas eluruumi kasutamist ja üüri maksmist. Lepingus oli kokku lepitud üüri ja kõrvalkulude maksetähtajaks iga kuu 15. kuupäev. Üürnikul tekkis võlg eluruumi eest 15.02.2016 (148€). Märtsis lükkas üürnik maksmist mitu korda edasi ja kolis 28.03.2016 eluruumist välja. Võtmeid ta ei tagastanud. Vara, mida üürnik oli eluruumis kasutanud, oli tema lahkudes kõlbmatus seisundis: kahekohaline voodi katki, madrats kasutuskõlbmatu, riide- ja köögikappide ukсед katki ja ripuvad ees, aknakatted ja põrandavaibad rikutud, segisti ja sifoon köögis katki, laelambid murdunud. Kahju suuruseks hindab üürileandja 1730,62 eurot (kahju arvutuskäik esitatud tabelina). Eluruumi olid maha jäetud üürnike asjad (vana diivan, pesumasin, toolid) ja palju prahti. Sellest lahtisaamine on samuti üürileandja kulu (konteiner ja töömehed 240€), lisaks ka korteri koristamine (70€).

Avaldaja loeb üürilepingu lõppenuks 30.03.2016. Vastustaja makstud tagatisrahaga on taasaarvestatud korteri koristuse ja prügi väljveo kulu ning osa elektritöödest. Vastustajaga ühendust saada ei ole olnud võimalik. Avaldaja on pöördunud ka politsei poole, kes võttis vastustajaga ühendust ja kellele vastustaja vastas, et ta avaldaja nõudeid ei tunnista ega soovi avaldajaga suhelda. Oma väiteid tõendab avaldaja fotodega korterist, mis on tehtud enne ja pärast üürile andmist, tekitatud kahju arvutuskäik on esitatud tabelina ja selle lisadena. Avaldaja nõuab võlga 749,17 eurot, viivist 739,48 eurot ja kahjuhüvitist 1380,62 eurot.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja üüri- ja kõrvalkulude võla 749,17 euro, viivise 739,48 euro ja kahjuhüvitise 1188,12 euro väljamõistmise nõude juurde.

Üüri nõuab 2016 veebruari eest 148 eurot ja märtsi eest 134,84 eurot (kuni 28.03.2016, mil eluruum vabastati). Kõrvalkulusid nõuab korteriühistu arvete alusel veebruari eest 208,23 eurot ja märtsi eest 215,59 ning elektri tarbimise eest Eesti Energia arve alusel 42,51 eurot. Viivist on arvestanud maksmata võlalt (749,17€) 27.09.2016 seisuga 739,48 eurot.

Selgitas, et eluruum oli veebruaris 2014 üürile andmisel heas korras. Ühes toas oli tehtud remont, santehnika ja torud olid vahetatud ja paigaldatud uus köögimööbel. Voodi ja madrats on 6-7 a vanad, vaibad umbes 5 aastat, üks vaip (1,9x3,0) 15 aasta vana. Kahjuhüvitist eluruumi ja selle sisustuse rikkumise eest nõuab kokku 1188,12 eurot, sest eluruum ja asjad olid üürnike lahkumisel kasutuskõlbmatus seisundis: sealt on vaja välja viia lõhutud või üürnike jäetud asjad (voodi, madrats, vana pesumasin, diivan, haisvad vaibad jne) ja prügi (kulu kokku 253€) ning eluruumi on vaja koristada (72€), on vaja teha santehnilisi töid (45€) ja osta uus segisti köögi kraanikausile (17,90€), elektritöid (laelampide parandus, 45€), parandada kappe (25€), viia vaip keemilisse puhastusse (166,80€) ja osta uued vaibad, sest olemasolevad on muudetud kasutuskõlbmatuseks (268,49€), samuti osta uued kardinad (101,91€), toolide padjad 4 tk (11,99€) ja vannitoa vaipkate (14,37€). Kuna voodi oli lõhutud tükkideks ja madrats kasutuskõlbmatu, on vaja osta uus voodi (260€) ja madrats (249€). Kulutusi tõi kaasa ka üürikomisjonile avalduse esitamine (korteri seisukorda kinnitavate fotode väljatrükk, 7,66€). Praegu on korter samas seisukorras, kui üürnike lahkumisel, sest avaldajal ei ole olnud rahaliselt võimalik tekitatud kahju likvideerida. Üürniku makstud tagatisraha (350€) on maha arvestanud tekitatud kahjust.

### **Vastustaja vastus**

Vastustaja L. V. kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, mille ta sai kohtutäituri vahendusel kätte 25.11.2016 (akt, tlk 76). Koos kutsega edastati talle ka koopia avaldaja

avaldusest ja sellele lisatud tõenditest ning anti talle võimalus nõuetele vastata. Vastustaja nõuetele kirjalikke vastuväiteid ei esitanud.

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud, ilmumata jätmise mõjuvatest põhjustest üürikomisjonile ei teatanud.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

Üürikomisjon, kuulanud ära kohal olnud üüri vaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjon juhendub otsuse tegemisel üüri vaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et M. L. üüri leandjana ja L. V. üüri kurna sõlmisid 10.02.2014 eluruumi üüri lepingu xxx Tallinnas asuva 2-toalise korteri andmiseks üüri kurna kasutusse koos selles oleva varaga ajavahemikuks 10.02.2014 -10.02.2015 (üüri leping, tlk 6-8). Lepingut pikendati 10.02.2015 kuni 10.08.2015 (tlk 15). Avaldaja väitel vabastas üüri kurna eluruumi ja leping lõppes 28.03.2016.

Üüri kurna kohustus maksma korteri kasutamise eest üüri 220 eurot kuus (üüri lepingu p 2.4), lisaks sellele pidi ta tasuma elektrienergia, vee ja korteriühistu esitatavate arvete eest (üüri lepingu p 2.5). Üüri kurna pidi maksma järgmise kuu üüri ja talle osutatud teenuste eest hiljemalt jooksva kuu 15. kuupäeval, maksimisega viivitamisel oli üüri leandjal õigus nõuda viivist 0,5% võlasummast (üüri lepingu p 3.2.3). Koos üüri kurna hakkas eluruumis elama Viktor Vedenko (üüri lepingu p 2.8).

Vaidlust ei ole, et üüri kurna maksis üüri leandjale lepingu sõlmimisel tagatisraha 350 eurot.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga 749,17 eurot, viivist 739,48 eurot ja kahjuhüvitist eluruumi ja sisustuse kahjustamise eest 1188,12 eurot. Vastustaja nõuetele vastu ei ole vaieldud.

Vastavalt VÕS §-le 271 kohustub üüri lepinguga üks isik (üüri leandja) andma teisele isikule (üüri kurna) kasutamiseks asja ja üüri kurna kohustub maksma üüri leandjale selle eest tasu (üüri). Sama seaduse § 292 lg 1 järgi peab üüri kurna lisaks üüri maksmisele kandma muid üüri kurna asjaga seotud kulusid (kõrvalkulud) juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üüri leandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega. VÕS § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele, sama paragrahvi lõike 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil.

Komisjonile ei ole esitatud tõendeid, mis annaksid alust kahelda, et vastustaja üüri kurna sai üüri lepingu sõlmimisel eluruumi enda kasutusse, elas selles koos pereliikmega ja tarbis talle osutatud kommunaalteenuseid. Tõendeid arvete vaidlustamisest ei ole. Ka asjaolu, et avaldaja nõuab üüri- ja kõrvalkulude võlga vaid 2016 a veebruari ja märtsi eest kinnitab, et vastustaja on eluruumis elamise ja tarbitud teenuste eest maksnud ning tal ei ole eluruumi kasutamise ja teenuste tarbimise osas üüri leandjale etteheiteid olnud.

Üüri lepinguga võttis üüri kurna endale kohustuse tasuda nii üüri kui ka kõrvalkulude eest igaükselt. Avaldaja väitel lahkus üüri kurna eluruumist 28.03.2016. Seega pidi ta kuni selle ajani eluruumi eest maksma. Avaldaja koostatud võlgnevuste kokkuvõttest (tabel, tlk 16) nähtub, et maksmata on üüri 2016 veebruari eest 148 eurot ja märtsi eest 134,84 eurot. Kõrvalkulude võlg on korteriühistu märtsis esitatud arve alusel 208,23 eurot (veebruari eest, tlk 53),

aprillis esitatud arve alusel 215,59 eurot (märtsi 28 päeva eest, tlk 54) ja Eesti Energia arve alusel 42,51 eurot (tlk 55). Vastustaja võlale vastuväiteid ei ole esitanud.

Vastavalt VÕS § 82 lg 7 muutub kohustus sissenõutavaks, kui võlausaldajal on õigus nõuda kohustuse täitmist. Kui lepingust ei tulene teisiti, võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist kohustuse täitmise tähtpäeva või kohustuse täitmiseks ettenähtud tähtaja möödumisel. Üürilepingu kohaselt pidi üürnik maksma eluruumi eest hiljemalt iga kuu 15. kuupäevaks. Kuna üürileping lõppes 28.03.2016, pidi vastustaja kõik lepingu alusel maksmisele kuuluvad summad ära maksma hiljemalt 15.04.2016 (märtsi kõrvalkulude eest). Tõendeid, et vastustaja oleks midagi maksnud, esitatud ei ole.

Vastustaja on maksnud avaldajale tagatisraha 350 eurot. Avaldaja on tagatisraha maha arvestanud nõutavast kahjuhüvitisest ja nagu nähtub kahjuhüvitise arvutuskäigust (tlk 37), seda tagatisraha võrra vähendanud.

Komisjon on seisukohal, et tagatisrahaga on põhjendatud tasaarvestada üüri- ja osaliselt ka kõrvalkulude võlg, mitte aga kahjuhüvitise nõue. Kahjuhüvitise nõude tasaarvestamine tagatisrahaga toob kaasa üüri- ja kõrvalkulude võlalt viivise arvestamise võimaluse, mis ei ole aga komisjoni hinnangul põhjendatud ega õiglane. Vastustaja makstud tagatisraha on olnud avaldaja käes alates veebruarist-märtsist 2014 (üürilepingu p 2.6, tlk 6); seadus kohustab hoiustama tagatisraha krediidiasutuses vähemalt kohaliku keskmise intressiga ning intress kuulub üürnikule ja suurendab tagatisraha (VÕS § 308 lg 2). Sellest tulenevalt peaks tagatisraha abil üürniku rahalised kohustused vähenema, mitte aga (nt viivise näol) suurenema.

Seega tuleb komisjoni hinnangul tagatisrahaga tasaarvestada 15.02.2016 maksmata üür 148 eurot, 15.03.2016 maksmata üür 134,84 eurot ja osa kõrvalkulude võlast. Vastustaja üürivõlg tuleb lugeda sellega kustutatuks, samuti 67,16 eurot kõrvalkulude võlast ( $350 - 148 - 134,84 = 67,16$ ). Kõrvalkulude võlaks jääb 399,17 eurot (208,23 eurot veebruari eest + 215,59 eurot märtsi eest + 42,51 elektri eest - 67,16 eurot tasaarveldatud tagatisrahaga), mis tuleb vastustajalt välja mõista.

Lisaks üüri- ja kõrvalkulude võlale nõuab avaldaja vastustajalt ka viivist maksmisega viivitamise eest. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja rahalise kohustuse täitmisega viivitamisel nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni ning kui viivisemäär on lepingus kokku lepitud, loetakse viivisemääraks lepingus kokkulepitu. Pooled on üürilepingus kokku leppinud (lepingupunkt 3.2.3), et lepingujärgsete maksetega viivitamisel on üürileandjal õigus nõuda viivist 0,5% võlasummalt iga viivitatud päeva eest.

Avaldaja nõuab viivist 749-eurosel võlalt 173 päeva eest määras 0,5% päevas, kokku 739,48 eurot.

Kuivõrd komisjon luges eespool põhjendatuks ja tõendatuks vastustaja 399,17-eurose võla, tuleb ka viivist arvestada sellelt summalt.

Ühe päeva viivis määras 0,5% on 399,17-eurosel võlalt 1,99 eurot päevas ( $399,17 \times 0,5\% = 1,99585$ ). Viivis 173 päeva eest on seega 345,28 eurot ( $173 \times 1,99585$ ).

Kõigest eelnevast tulenevalt otsustab komisjon vastustajalt välja mõista kõrvalkulude võla 399,17 eurot ja viivise 345,28 eurot.

Komisjoni seisukoht kahjuhüvitise väljamõistmise nõudes.

Kahjuhüvitist nõuab avaldaja eluruumi ja selles olnud asjade rikkumise eest, sest üürniku lahkumisel oli eluruum avaldaja hinnangul kasutuskõlbmatu.

VÕS § 334 lg 1 sätestab, et üürnik peab üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Kui üüritud asja üürnikule üleandmisel koostati asja üleandmisakt, eeldatakse, et asi anti üle üleandmisaktis toodud seisundis. Sama paragrahvi lõikest 2 tulenevalt vastutab üürnik üüritud asja hävimise, kaotsimineku ja kahjustumise eest, mis toimub ajal, kui asi oli üürniku valduses, kui ta ei tõenda, et hävimine, kaotsimineku või kahjustumine toimus asjaoludel, mis ei tulenenud temast või isikust, kellele ta asja kasutamise lepinguga kooskõlas üle andis. Üürnik ei vastusta asja hariliku kulumise, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad asja lepingujärgse kasutamisega.

VÕS § 127 lg 1 sätestab, et kahju hüvitamise eesmärk on kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud.

Tulenevalt VÕS § 128 võib hüvitamisele kuuluv kahju olla varaline või mittevaraline. Varaline kahju on eelkõige otsene varaline kahju ja saamata jäänud tulu. Otsene varaline kahju hõlmab eelkõige kaotsiläinud või hävinud vara väärtuse või vara halvenemisest tekkinud väärtuse vähenemise, isegi kui see tekib tulevikus ning kahju tekitamisega seoses kantud või tulevikus kantavad mõistlikud kulud, sh mõistlikud kulud kahju ärahoidmiseks või vähendamiseks ja hüvitise saamiseks, muu hulgas kahju kindlaks tegemiseks ja kahju hüvitamisega seotud nõuete esitamiseks.

Avaldaja ja vastustaja vahel 10.02.2014 sõlmitud eluruumi üürilepingu p-de 2.2 ja 2.3 kohaselt anti eluruum vastustajale üürile koos külmikuga, pliidiga, veekeetjaga, voodiga ja tubades olevate uute kardinatega; eluruum oli puhas, uue santehnikaga, vaibad puhastatud, põrand pestud, kapid ja aknalauad puhastatud, külmkapp ja pliit puhastatud, vannituba puhas; ühes toas oli tehtud remont. Lepingule olid lisatud eluruumi seisukorda kinnitavad fotod (tlk 9-14), millelt on näha möbleeritud, elamiseks sobiv eluruum, korras ja puhta santehnika ning köögi ja vannitoa sisustusega, vaibad põrandatel, kardinad akende ees.

Vaidlust ei ole, et üürilepingu lõppemisel eluruumi tagastamise akti üürniku ja üürileandja vahel ei koostatud. Eluruumi seisukorda pärast üürilepingu lõppemist tõendab avaldaja fotodega (tlk 18-27, 44-47), millelt on näha tühja taarat jm rämpsüüste täis rippuvate üste ja ilma sahtli esitükkideta kapid, määrdunud pliit ja katkine segisti köögis, jääd täis külmkapp, täielikult lagunenu voodi, plekilised ja lokkivate servadega vaibad, plekilised toolikatted ja madrats, kulunud ja rikutud vaipkate vannitoas, katkised lambipesad, kardinatel plekid ja niidid väljas. Fotodelt on näha ka pesumasin ja diivan, mida üürile andmisel tehtud fotodel ei ole.

Fotode põhjal saab järeldada, et eluruum oli üürile andmisel heas ja elamiseks sobivas seisukorras, kuid lepingu lõppemisel rikutud oluliselt rohkem, kui eeldaks harilik kulumine lepingujärgsel kasutamisel kahe aasta jooksul. Seetõttu ja avaldaja istungil antud seletuste põhjal loeb komisjon põhjendatuks ja tõendatuks vajaduse teha kulutusi prügi väljaviimiseks, korteri koristamiseks, santehniliste ja elektritööde tegemiseks, kappide parandamiseks ning vaiba keemiliseks puhastamiseks. Prügi väljaviimise eest kahjuhüvitise nõudmisel lähtub avaldaja konteineri rendihinnast (203€) ja kahe inimese tööjõu kulust (2x25€), kokku 253 eurot (tlk 38); korteri koristuse eest koristaja/koduabilise tunnihinnast (24€), mis teeb

kolme tunni koristuse hinnaks  $3 \times 24 = 72$  eurot (tlk 40); santehniliste tööde (valamu ja sifooni parandus) ning elektritööde (laelampide parandus) tegemiseks samuti tunnihinnast 45 eurot, kummagi töö eest kokku seega  $2 \times 45 = 90$  eurot (tlk 41); uue segisti soetamiseks poehinnast 17,90 eurot (tlk 49); kappide parandamiseks tunnihinnast 25 eurot (tlk 42) ja vaiba (mõõdud  $2,5 \times 3,42 = 8,55 \text{m}^2$ ) keemilise puhastuse hinnaks 16 eurot/ $\text{m}^2$  eest, so  $8,55 \times 16 = 136,80$  eurot, lisaks transpordikulu 30 eurot, kokku 166,80 eurot (tlk 43). Komisjon leiab, et kõik loetletud tööd on eluruumi seisukorda arvestades põhjendatud ja vajalikud ning nende maksumus tõendatud. Vastustaja kahjuhüvitise nõudele vastu ei ole vaielnud. Eeltoodust tulenevalt mõistab komisjon vastustajalt avaldaja kasuks välja 624,70 eurot ( $253 + 72 + 90 + 17,90 + 25 + 166,80 = 624,70$ ).

Avaldaja on seisukohal, et eluruumis olnud ülejäänud põrandavaibad (5tk), kardinal, toolipadjad (4 tk), voodi ja madrats on üürniku poolt niivõrd kahjustatud, et neid ei ole võimalik korda teha ja nõuab seetõttu vastustajalt nende asjade väärtuse hüvitamist.

Avaldaja istungil antud seletuste kohaselt on  $1,9 \times 3,0$  mõõtmetes vaip 15 aastat vana ja avaldaja nõuab selle hüvitamiseks 50% praegusest poehinnast (385€), st 192,50 eurot. Arvestades, et kvaliteetne vaip võib hea hoolduse korral vastu pidada aastakümneid, loeb komisjon 192,50-eurose hüvitise vaiba rikkumise eest põhjendatuks ja mõistab selle vastustajalt välja.

Vaibad mõõtmetega  $1,0 \times 0,7 \text{m}$  ja  $1,0 \times 2,5 \text{m}$  (müügihind poes kokku 45 eurot, lk 46) ja  $0,74 \times 2,27 \text{m}$  (müügihind 25 eurot, tlk 47) on avaldaja seletuste kohaselt viis aastat vanad. Avaldaja nõuab nende eest hüvitist poehinna alusel  $45 + 25 = 70$  eurot. Komisjon on seisukohal, et isegi kui vastustaja oleks hoidnud kõnealuseid vaipu hoolikalt ja neil ei oleks silmaga nähtavaid kahjustusi, ei oleks vaibad olnud üürilepingu lõppemisel uued, vaid kasutatud vaibad, arvestades eriti seda, et vaibad on kasutusel koridoris, st käidavas kohas. Sellest tulenevalt ei ole komisjoni hinnangul põhjendatud nõuda vastustajalt vaipade hüvitamiseks uute vaipade hinda, vaid tuleb arvestada kulumisega. Eeldusel, et vaibad võiksid mõistlikul kasutamisel vastu pidada 10-15 aastat (kulum  $6,6-10\%$  aastas), on need viie aastaga kulunud 33-50%. Komisjon vähendab nõutavat hüvitist 40% võrra ja mõistab vastustajalt välja 42 eurot (nõutud 70 eurot –  $40\% = 42$  eurot).

Köögis olnud kaltsuvaiba hüvitamiseks nõuab avaldaja selle soetamishinda 5,99 eurot (30.11.2012 ostutšekk, tlk 49). Arvestades vaiba materjali ja asukohta (köögis on määrdumismõimalus suurem kui nt elutoas) ei loe komisjon selle kasutusajaks üle viie aasta (kulum 20% aastas). Seega vähendab komisjon 3,5 aastat vana vaiba eest nõutavat hüvitist 70% võrra ( $3,5 \times 20\% = 70\%$ ) ja mõistab hüvitiseks välja 1,80 eurot (nõutud 5,99 eurot –  $70\% = 1,80$  eurot).

Vannitoa põrandakatte (vannitoamatt) hüvitamiseks nõuab avaldaja 14,37 eurot ja nelja toolipadja hüvitamiseks 11,99 eurot, mis on nende asjade soetamishinnad. Toolipadjad olid ostetud 30.11.2012 (ostutšekk, tlk 49) ja vannitoamatt 25.01.2014 (ostutšekk, tlk 49). Seega olid toolipadjad üürilepingu lõppemisel 3,5 aastat vanad ja vannitoamatt kaks aastat vana. Komisjoni hinnangul võiks toolipatjade kasutusaeg mõistlikult võttes olla keskmiselt viis aastat (kulum 20% aastas), seega on põhjendatud mõista 3,5 aasta vanuste toolipatjade (kulunud  $3,5 \times 20\% = 70\%$ ) rikkumise eest välja hüvitise 3,60 eurot ( $11,99$  eurot –  $70\% = 3,60$  eurot). Vannitoamati mõistlik kasutusaeg võiks olla 10 aastat (kulum 10% aastas), seega on põhjendatud kahe aasta vanuse mati (kulunud  $2 \times 10\% = 20\%$ ) hüvitamiseks välja mõista 11,50 eurot ( $14,37$  eurot –  $20\% = 11,50$  eurot).

Voodi ja madrats olid avaldaja seletuste kohaselt 6-7 aastat vanad, ta nõuab voodi hüvitamiseks 260 eurot ja madratsi hüvitamiseks 249 eurot poehinna alusel (tlk 50). Fotode põhjal võib järeldada, et tegemist ei olnud täispuidust voodiga (tlk 13, 22, 23). Sellise voodi kasutusaeg ei ületa komisjoni hinnangul 10 aastat (kulum 10% aastas, 6-7 aasta jooksul 60-

70%), seega on põhjendatud voodi hüvitamiseks välja mõista 91 eurot (260 eurot – 65% = 91 eurot). Ka madratsi mõistlik kasutusaeg on komisjoni hinnangul 10 aastat, mistõttu mõistab komisjon madratsi hüvitamiseks välja 87,15 eurot (249 eurot – 65% = 87,15 eurot).

Kardinate eest nõuab avaldaja 101,91 eurot. Kuivõrd üürilepingus märgitu kohaselt olid tubades uued kardinad hinnaga ~ 100 eurot (üürilepingu p 2.2, tlk 6), siis lepingu lõppedes olid kardinad kaks aastat vanad. Lugeses kardinade kasutusajaks olenevalt asjaoludest keskmiselt 10 aastat (kulum 10% aastas, kahe aastaga 20%), on põhjendatud kardinade hüvitamiseks välja mõista 81,53 eurot (101,91 eurot – 20% = 81,53 eurot).

Lisaks eelnevale on avaldaja pidanud seoses üürikomisjonile avalduse esitamisega tegema kulutusi fotode väljatrukkimise näol 7,66 eurot (arve, tlk 51), mille väljamõistmist vastustajalt peab komisjon samuti põhjendatuks.

Eelnevalt tulenevalt mõistab komisjon vastustajalt avaldaja kasuks välja kahjuhüvitise järgmiselt: tööde ja materjalide hüvitamiseks 624,70 eurot, põrandavaipade eest 236,30 eurot (192,50+42+1,80), toolipatjade eest 3,60 eurot, vannitoa põrandakatte eest 11,50 eurot, voodi eest 91 eurot, madratsi eest 87,15 eurot, kardinade eest 81,53 eurot, fotode väljatruki eest 7,66 eurot, kokku 1143,44 eurot.

Kõigest eelnevat kokku võttes tuleb avaldaja avaldus rahuldada osaliselt ja mõista vastustajalt avaldaja kasuks välja kõrvalkulude võlg 399,17 eurot, viivis 345,28 eurot ja kahjuhüvitis 1143,44 eurot.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjusega, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, mille ta sai kätte 25.11.2016. Kutses tehti vastustajale teatavaks tema vastu esitatud nõuded ja üürikomisjoni istungi toimumise aeg ja koht, koos kutsega edastati vastustajale ka avaldaja avaldus koos sellele lisatud tõenditega ja anti talle tähtaeg nõuetele vastuväidete esitamiseks. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei esitanud ega ilmunud ka üürikomisjoni istungile. Istungile ilmunuta jätmise mõjuvatest põhjustest vastustaja üürikomisjonile ei teatanud. Avaldaja istungi edasilükkamist seoses vastustaja mitteilmumisega ei taotlenud ja komisjon lahendas vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Heli Hellamaa  
Üürikomisjoni liige

Anne Oad  
Üürikomisjoni liige

Mai Sõber  
Üürikomisjoni liige