

Üürivaidlusasi nr.	11-1/85/20
Otsuse kuupäev ja koht	18.03.2021, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Mai Sõber ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	K. E. (Exxxxxx; i.k xxxxxxxxxxxx, e-post: xxxxxxx@gmail.com) avaldus K. L. (i.k xxxxxxxxxxxx, e-post: xxxxxxxxxx@gmail.com) vastu nõuetes välja mõista K. L.-lt eluruumi Axxxxx xx-x Tallinnas kasutamisel tekkinud üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 280,82 eurot, viivis võlalt määras 0,2% päevas ning kahjuhüvitis eluruumi kahjustamise katteks 1588,87 eurot.
Istungil osalenud isikud	avaldaja K. E., vastustaja volitatud esindaja K. K. veebis Microsft Teams keskkonna kaudu
Asja läbivaatamise kuupäev	09.03.2021

Resolutsioon **Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Välja mõista K. L.-lt K. E. kasuks eluruumi Axxxxx xx-x Tallinnas kasutamisel tekkinud üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 280,82 eurot (kakssada kaheksakümmend eurot 82 senti).
3. Välja mõista K. L.-lt K. E. kasuks võlalt arvestatud viivis 88,72 eurot (kaheksakümmend kaheksa eurot 72 senti).

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevast päevast alates 20 päeva jooksul.

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagi võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagimenetluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool ja komisjonile esitatud avaldus loetakse hagiavalduseks. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse ära kiri. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral.

Üürikomisjoni otsus jõustub, kui otsuse kättesaamise päevast alates 20 päeva jooksul ei ole maakohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud vaidlustatud osaga. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmis avaldaja K. E. 29.07.19 üürileandjana üürilepingu Axxxxx xx-x Tallinnas asuva korteri üürile andmiseks vastustajale K. L.-le kui üürnikule. Lepingut pikendati üürniku soovil 29.07.20 ühe aasta võrra. Üürnik avaldas 27.09.20 soovi lepingu kokkuleppeliselt lõpetada ning see lõpetati 6.10.20, kui toimus korteri üleandmine. Koostati korteri üleandmise-vastuvõtmise akt, milles on välja toodud korteris leitud puudused ja millega üürnik nõustus ja allkirjaga kinnitas, kuid hiljem keeldub tekitatud kahjude hüvitamisest. Samuti on jäänud maksmata korteriga seotud üür ja kõrvalkulud. Avaldaja on proovinud saada üürnikuga kahjustuste hüvitamise osas kokkuleppele, pakkudes välja nende tasumist osade kaupa, kuid üürnik sellega nõustunud ei ole. Vastustaja oli pakkunud välja sõlmida leping ümber korteris elanud isiku nimele, kuid sellelt isikult sellist soovi ei tulnud. Avaldaja selgitas vastustajale, et üürilepingu sõlminud isikul lasub täielikult vastutus lepingu järgimise eest. Avaldaja esitatud tabeli kohaselt on kahju suurus kokku 1553,87 eurot. Selles on märgitud kahjud kahjustuste ja maksumuse kaupa. Kortelist on tehtud fotod kaks nädalat enne lepingu sõlmimist (15.07.19). Korter anti üürnikule üle samas seisukorras. Uued fotod tehti kahjustustest, mis avastati korteri üürileandjale tagastamisel 6.10.20. Avalduses on märgitud üüri- ja kõrvalkulude võla suuruseks koos viivisega 119,10 eurot.

Komisjonile esitatud 02.11.20 avalduse täpsustuse kohaselt nõuab avaldaja vastustajalt korteri kahjustuste eest kokku 1588,87 eurot. Esialgses avalduses märgitud summale on lisandunud vannitoa ukse vahetamise tasu. Lisatud ka poolte vahel toimunud Facebooki vestlus 07.10.20, mille käigus oli vastustajale saadetud avaldaja hinnangud kahjustuste likvideerimise võimaluse kohta. Võla ja viivise nõue selles jäi esialgse avaldusega samaks, 119,10 eurot. Täpsustatud võlanõude esitas vastuseks 10.02.21 komisjoni määrusele, milles määrati istungiaeg 09.03.21. Selles jäi tema üüri- ja kõrvalkulude nõudeks 280,81 eurot ja sellelt viivise nõudeks 88,72 eurot.

Üürikomisjoni istungil veebi vahendusel osaledes jäi avaldaja täpsustatud nõude juurde. Selgitas, et korteri tagastamisel on fikseeritud palju eluruumi kahjustusi ja need märgiti ka korteri tagastamisel koostatud akti. Nendeks on: Teleri katki. Kahjustatud oli ka teleri aluse lauana kasutatav kapp, mille pealispinna laminaat oli kahjustatud. Köögi põrandal sulama hakanud külmkapist tulenev veekahjustus ja mida osaliselt taastada ei saa, vahetada tuleb terve põrand. Koridori seinad olid takkeid täis ja sellel plekid, mis meenutas vere hüübimist ega tulnud pestes maha. Samad plekid ka vannitoas, kuid seal sai need ära pesta. Köögi prügikasti kaas kadunud. Radiaatorite ümbruses seinalt värv maha hõõrutud ja selle peal paks mustuse kiht. Köögi seinad, mis värviti aasta enne üürile andmist, olid määrdunud. Kööginurga riiuli plaat katki, kuid sellest tulenevast nõudest istungil loobus. Ruloo nõör katki. Diivani lahtitõmmatava osa madratsil plekid, diivani katterie tugevalt määrdunud ja oli vaja laenutada pesur. Rohelise tumba nurk katki, seda märkas hiljem. Katki oli põrandalamp. Valamukapp pundunud, ilmselt vedelikuga kokkupuutest, selle välimine kiht lahti löönud. Külmkapi sügavkülma osa tihend täksitud ja kapp väga must ega hoidnud enam korralikult külma. Kadunud sügavkülma osa üks sahtel. Vannitoa ukse juures keraamilised plaadid katki.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja oma 07.12.20 kirjalikus vastuses nõudeid ei tunnistanud, vaidles neile vastu. Vastuse kohaselt juba alguses pidid külmkapi alune ning kapitaguste ja vannitoa plaatide defekt üürileandjale varem teada olema, kuna üürilepingusse kirjutati, et kui üürnik üürile võtmise ajal defekte ei märka, on ta nende eest vastutav. Korterrisse kolides ei tulnud selle peale, et ei hakata mööblit liigutama ja ükshaaval uurima kõiki plaate. Enamuse märgitud kahjustustest loeb loomulikuks kulumiseks. Absurdseks loeb lepingus märgitu, mille kohaselt peab korter olema pärast üüriperioodi lõppu paremas seisukorras kui üürile andes. Korter anti

elamiseks, mitte muuseumiks. Arvestama peab ka, et korter teenib üürileandjale kasu ja et selles olid ka varem elanud üürnikud. Üürileandja nõuab kahjustatud asjade uutega asendamist. Vastustaja on palunud korduvalt tõenditena esitada uute esemete ostudokumendid, kuid neid ei ole saanud. Üürileandja on märkinud, et need ei ole olulised. Loeb avaldaja nõude asendada vastustaja poolt kasutatud, kuid mitte rikutud esemete uutega asendamise alusetuks ja ebamõistlikuks. Vastustaja tunnistas kasutatud teleri rikkumist ja nõustus selle asendama samaväärselt, mitte uuega.

Istungil vastustaja esindaja tunnistas üüri- ja kõrvalkulude võla nõuet. Viivise nõudele vaidles vastu. Leidis, et lepingus kokku lepitud viivise suurus 0,2% on vastuolus võlaõigusseaduses (VÕS) tehtud muudatustega, luges kokku lepitud viivise ülemääraseks. Kahjunõudest võttis õigeks üksnes teleri purunemisest tuleneva nõude, leides, et selle katab makstud tagatisraha. Oli seisukohal, et kõik ülejäänud nõuded on tõendamata ja seetõttu tuleb need jätta rahuldamata. Vastustaja esindaja oli seisukohal, et üürileandja sai kõikidel üürilepingu perioodi jäävatel kuudel üüri ja see peaks katma kõik üürileandja väidetava kahjuna märgitud kulutused.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära veebi kaudu istungil osalenud pooled, tutvunud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et avaldaja K. E. üürileandjana ja vastustaja K. L. üürnikuna sõlmisid 29.07.2019 üürilepingu Axxxxx xx-x Tallinnas asuva eluruumi üürile andmiseks vastustajale tähtajaga üks aasta. Lepingu p 2.8 kohaselt pidi tagastatav korter olema mitte halvemas seisus kui selle üleandmisel, arvestades korteri lepingujärgsest kasutamisest tulenevat loomulikku kulumist. Üürnik kohustus tasuma korteri kasutamise eest üüri 360 eurot kuus iga järgneva kalendrikuu eest (so ettemaksega) hiljemalt 15.-ndaks kuupäevaks (p 3.1). Lisaks üürile kohustus üürnik tasuma korteri kasutamisega seotud kõrvalkulud. Nendeks märgiti korteriühistu poolt esitatud, arvel toodud kulud ja tarbitud elekter, v.a korteriühistu poolt võetud laen. Üüri ja/või kõrvalkulude tasumisega viivitamise eest on üürileandjal õigus ja üürnikul kohustus tasuda viivist 0,2% tasumisele kuuluvast summast iga viivituses oldud päeva eest. Vastavalt lepingu p-le 4.1 pooled vastutavad lepingu mittetäitmise või mittekohase täitmisega teisele poolele tekitatud kahju eest. Kõik korteris asuva sisustuse ja esemete võimalikud puudused märgitakse korteri üleandmisel vastuvõtuakti. Juhul, kui puudust ei ole vastuvõtuaktis märgitud, loetakse see tekkinuks üürniku süül. Vastupidise tõendamiskohustus lasub üürnikul (p 4.4). Üürnik vastutab korteri hävimise ja kahjustumise eest, mis toimub ajal, kui see oli üürniku valduses ja sõltus üürniku tegevusest või tegevusetusest. Üürnik ei vastuta korteri hariliku kulumise, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasneb selle lepingujärgse kasutamisega.

Pooled allkirjastasid korteri ennetähtaegse lõpetamise akti selle kohta, et 29.07.19 sõlmitud ja 29.07.20 pikendatud üürileping lõpetatakse ennetähtaegselt 06.10.20. Korteri üleandmisel-vastuvõtmisel on märgitud akti (tlk 5 pöördel) järgmised puudused: telekas katki; telekalaualt lamineeritud kiht maas; köögi põrand pundunud – vedeliku kahjustus; ahi tugevalt määrdunud; koridori seinad kahjustatud, vajavad väljavahetamist; prügikasti kaas kadunud; radiaatorite ümbrustel värvikahjustus; köögi seinad tugevalt määrdunud, vajab üle värvimist; kööginurga alumine plaat katki; ruloo kinnituspöör pooleks; diivan määrdunud; roheline tumba katki; põrandalamp katki, vajab välja vahetamist; kraanikausi alune kapp pundunud,

vajab välja vahetamist; osaliselt külmkapi alumise osa tihend katki, külmkapi küljed kahjustatud; vannitoa ukse juures keraamilised plaadid katki.

Avaldaja nõuab vastustajalt eluruumi Axxxxx xx-x üürivõlga 69,68 eurot ajavahemikul 1.-6.10.20, kõrvalkulude võlga korteriühistu arvete alusel juuli, augusti ja septembri ning elektri võlga juuli, augusti ja septembri eest, kõik kokku 280,81 eurot ning viivist võlalt 88,72 eurot ning kahjuhüvitist korterile tekitatud kahjustuste eest kokku 1588,87 eurot.

1)Komisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla ning viivise nõudes.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 271 kohaselt üürilepinguga kohustub üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri).

VÕS 292 lg 1 järgi peab üürnik lisaks üüri maksmisele kandma muid üüritud asjaga seotud kulusid (kõrvalkulud) üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja 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 lg 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil. VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud nõuda kohustuse täitmist.

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.

VÕS § 103 lg 1 kohaselt eeldatakse, et kohustuse rikkumine ei ole vabandatav.

Vastavalt lepingu p-le 3.1 kohustus üürnik maksma üüri 360 eurot kuus iga järgneva kalendrikuu eest (so ettemaksega) hiljemalt 15.-ndaks kuupäevaks.

Üürivõlga on avaldaja arvestanud ajavahemiku 01.-06.10.20 eest, lähtudes üürilepingus kokku lepitud üüri suuruselt 69,69 € (360:31x6). Kõrvalkulude võla on avaldaja arvestanud ja nõuab korteriühistule Axxxxx xx KÜ maksmisele määratud arvete alusel: juuli eest 26,03 € (arve, tlk 28), augusti eest 94,46 € (arve, tlk 29), septembri eest 36,72 € (arve, tlk 29). Elektri võlga nõuab Imatra elekter arvete alusel juuli eest 21,52 € (arve, tlk 25), augusti eest 19,70 € (arve, tlk 26), septembri eest 12,70 € (arve, tlk 27). Vastustaja tunnistas üüri- ja kõrvalkulude võla nõuet täies ulatuses. Eeltooduga loeb komisjon tõendatuks avaldaja üüri- ja kõrvalkulude võla kokku 280,81 eurot.

Komisjon otsustab, et see tuleb vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista.

Avaldaja on võla koosseisu kuuluvatelt summadelt arvestanud viivist, lähtudes poolte vahel lepingus kokku lepitud määrast 0,2% võlalt päevas. See koosneb täiendavat esitatud viivise arvestuse kohaselt viivisest, mis on arvestatud määraga 0,2% seisuga 08.03.21 järgmistelt summadel: alates 01.10.20 oktoobri üürivõlalt 69,69 eurolt 22,02 € (tlk 127); juuli kõrvalkulude võlalt 26,03 eurolt alates 01.09.20 summas 9,84 € (tlk 126); augusti kõrvalkulude võlalt 94,46 eurolt alates 02.10.20 summas 29,85 € (tlk 131); septembri kõrvalkulude võlalt 36,72 eurolt alates 01.11.20 summas 9,40 € (tlk 129); elektrivõlalt juuli eest 21,52 eurolt alates 01.09.20 summas 8,13 eurot (tlk 132), augusti eest 19,70 eurolt alates 02.10.20 summas 6,23 € (tlk 130); septembri eest 12,70 eurolt alates 01.11.20 summas 3,25 € (tlk 128). Kokku on avaldaja arvestanud viivist 88,72 €.

Vastustaja esindaja vaidles viivise nõudele vastu, väites, et viivise määr on ülemäärane ega lähtu seaduses sätestatust. Komisjon on tuvastanud, et VÕS § 287¹, mis sätestab viivise suhtes piirmäära, jõustus 14.01.21 ehk ei kehtinud lepingu sõlmimise ajal. Ka ei saa lugeda

arvestatud viivise summat, võrreldes seda võlasummaga, ülemääraseks ja pooled olid sellises viivises ka kokku leppinud.

Komisjon otsustab, et avaldaja viivise nõue tuleb rahuldada ja välja mõista vastustajalt avaldaja kasuks võlalt arvestatud viivis kokku 88,72 eurot.

2) Komisjoni seisukoht kahjuhüvitise kokku 1588,87 euro väljamõistmise nõudes.

Avalduse kohaselt nõuab avaldaja vastustajalt kahjuhüvitist Axxxxx xx-x asuvale eluruumile ja selles asunud inventarile tekitatud kahju katteks 1588,87 eurot. Avaldaja hinnangul on vastustaja tekitatud kahju ja selle suurus järgmine:

- vannitoa ukse kohal kahhelplaadid purunenud, avaldaja kompromissina pakutud hinnanguline summa kahjustuse eest 100 €;
- köögi põrandal veekahjustus külmiku ja selle kõrval asuva kapi all, avaldaja kompromissina pakutud hinnanguline summa põranda vahetuse eest 375 €, kuna samasugust ei õnnestu osaliseks vahetamiseks saada,
- köögi seinad määrdunud, avaldaja hinnanguline summa seinte värvimiseks koos töövahenditega 125 €;
- vannitoa uks tugevalt määrdunud, püütakse puhastada ja kui see ei õnnestu, vajalik ukse välja vahetamine, maksumus 54,90 €, osundatud veebilehele;
- seinapaneelid tugevalt määrdunud, vajalik süvapesu või uued paneelid, avaldaja hinnanguline kompromiss 200 €;
- telerialuse kapi pind rikutud, sahtlid defektidega, uue maksumus 119 € (väljatrükk Jysk veebilehelt, tlk 141-142);
- lahtikäiva tumba nurgad lõhutud, uue maksumus 19,90 € (osundus Jysk veebilehele);
- elutoa diivani vedrumadrats määrdunud, puhastuseks vajalik tekstiilipesuri rent, avaldaja hinnanguline maksumus 20 €, osundatud keemilise puhastuse veebilehele, väljatrükk tlk 143);
- ruloo kerimismäär 4 €, uus määr 4 €, väljatrükk veebipoest, tlk 144);
- köögi nurgakapi alumine riiul kinnitusest lahti, ise teostatava remondi hinnanguline maksumuse 5 €;
- prügikasti kaas kadunud, uue prügikasti maksumus 15 €, väljatrükk kaup.24.ee veebilehelt, tlk 145);
- põrandalamp katki, uue maksumus 55 €, osundus k-rauta veebilehele;
- külmik Samsung RL17MBMS uksetihend rikutud, plastik seest kraabitud ja auguline, puudu üks sügavkülmiku sahtel kolmest, samaväärset ei müüda, vajalik asendus uuega, hinnanguline maksumus 350 €;
- teleril LG 42LB620V ekraan purunenud vajalik vana utiliseerimine ja uue samaväärse teleri ostmine; esitatud väljatrükk veebilehelt, tlk 146);
- ahi tugevalt määrdunud, vajab põhjalikku puhastust, mida tehakse oma jõududega, puhastusvahendi maksumus 7,75 € (väljatrükk veebilehelt).

Korteri üürileandjale tagastamisel koostatud aktis on märgitud samad kahjustused ja pooled on sellele alla kirjutanud (tlk 5, pöördel).

VÕS § 276 lg 2 kohaselt peab üürnik asja hoolikalt kasutama ja vastavalt sihtotstarbele, millest üürile andmisel lähtuti.

VÕS § 334 lg 2 tulenevalt vastutab üürnik üüritud asja kahjustumise eest, mis toimub ajal, kui asi oli antud üürniku valdusse, kui ta ei tõenda, et kahjustumine toimus asjaoludel, mis ei tulenenud temast. Üürnik ei vastuta eluruumi lepingujärgse kasutamisega kaasneva hariliku kulumise, halvenemise või muutuse eest.

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

VÕS § 127 lg 3 sätestab, et lepingulist kohustust rikkunud lepingupool peab hüvitama üksnes kahju, mida ta nägi rikkumise võimaliku tagajärjena ette või pidi seda ette nägema lepingu sõlmimise ajal, välja arvatud juhul, kui kahju tekitati tahtlikult või raske hooletuse tõttu ning lõike 4 kohaselt peab isik hüvitama kahju üksnes juhul, kui asjaolu, millele tema vastutus põhineb, on kahju tekkimisega sellises seoses, et tekkinud kahju on selle asjaolu tagajärg (põhjuslik seos).

Kahjunõude tõendamiseks on esitatud fotod korterist enne üürile andmist (tlk 146-51), millelt nähtub puhas ja korras, ilma nähtavate kahjustusteta korter. Tekkinud kahjustuste olemasolu tõendamiseks on esitatud fotod, mis on tehtud korteri üürileandjale tagastamise järgselt (tlk 52-60 ja 88-91). Enne ja pärast tehtud fotod on erinevatest positsioonidest ja erineva suurendusega, mistõttu kõiki kahjustusi ja nende ulatust fotodelt hinnata ei ole võimalik. Ka on kahjustuste katteks nõutava hüvitise suurus enamuse positsioonide jaoks hinnanguline, nende avaldaja koostatud tabelis märgitud maksumus on tõendamata. Pärast korteri tagastamist tehtud fotodel on nähtav korter, mille seisund tundub osaliselt halvem üürile andmise aegsest: köögi põrandal laigud ja mustus (tlk 52 pöördel ja 53); must praeahi (tlk 53 pöördel); külmiku jäätunud sisemusega ja määrdunud sügavkülma kamber, (tlk 54); külmkapi uksepiidal täkked (tlk 54 pöördel); prügikasti ilma kaaneta (tlk 55); köögi nurgakapis prügi ja taara (tlk 56 pöördel); põrandalambi üks valgusti väärdunud (lk 57 ja pöördel); teler purunenud (tlk 57 pöördel); ruloo nõör katki (tlk 58); diivani madratsil plekid (tlk 58 pöördel); seintel kahjustused (tlk 59 pöördel ja 60).

Avaldaja jäi täies ulatuses esitatud kahjunõude juurde, palus see nõutavas summas üürnikult välja mõista.

Vastustaja esindaja tunnistas üksnes teleri purunemist, mille katteks oli nõus võtma vastutuse tagatisraha ulatuses. Tema seisukoht oli, et vastustaja allkiri aktil omas ainult puuduste fikseerimise, mitte nende tekitamises süü omaksvõtu tähendust. Leidis, et kõik ülejäänud kahjustused tuleb lugeda loomulikuks kulumiseks ja on kaetavad üürileandjale igakuiselt laekunud üüri arvelt.

Istungil avaldaja seletuse põhjal on tuvastatud, et vastustajale üüritud eluruumi oli enne selle talle üürile andmist juba pärast remonti kasutatud. Komisjon on tuvastanud, et ka vastustaja kasutuses oli eluruum pisut üle 1 aasta ja 2 kuu. Kuigi üürilepingu p 2.8 8 pidi tagastatav korter olema mitte halvemas seisus kui selle üleandmisel, leiab komisjon, et arvestada tuleks esiteks loomulikku kulumist. Teiseks peab komisjonil olema võimalik võrrelda kõiki aktis nimetatud ja kahjustustena märgitud positsioone nii enne kui pärast üürile andmist tehtud lähivaates fotodega või muul viisil tuvastada, et kahjustus on tekkinud üürile andmise järgselt. Kolmandaks, üürnik vastutab kahju eest, mille tekkimises on tõendatud tema hooletus või süülisus ning mille suurus on tõenditega tõendatud. Avaldaja esitatud kahjunõudes on vaid üksikute positsioonide osas tõendatud konkreetne summa. Suuremas osas on kahjustuste maksumus esitatud avaldaja hinnanguna. Komisjon loeb selgelt tõendatuks fotode põhjal, et purunenud on teler ja katki on põrandalamp. Neid kahjustusi ei saa lugeda tekkinuks loomuliku kulumisena ja neid kahjustusi on võimalik ka lähivaates tuvastada, võrreldes üürile andmise seisuga. Kuid ka nende eest kahjuhüvitise arvestamisel peab võtma arvesse, et esemed ei olnud korteri vastustajale üürile andmise hetkel uued. Võttes arvestuslikult nende kasutus eaks 10 aasta, oleks aastas nende väärtuse vähenemine 10%, seega kahe aasta kohta 20%. Uue teleri maksumuseks on märgitud 384,14 eurot, millest 20% moodustab 76,82 eurot ja seega oleks alus nõuda hüvitist teleri eest 307,32 eurot (384,14-76,82). Põrandalambi

maksumuseks on märgitud 55 eurot, kuid tõendit selle kohta esitatud ei ole. On märgitud link k-rauta veebilehele, kuid sellelt komisjonile esitatud fotol olevat põrandalampi ei leidnud, kuid sarnaseid tooteid on seal hinnavaheemikus 109 – 35 eurot. Sellega loeb komisjon avalduses märgitud hinna usutavaks. Seega, kui lugeda uue toote maksumuseks 55 eurot, oleks väärtus vähenenud kahe aasta jooksul 20% ehk 11 eurot. Alust on nõuda lambi eest hüvitist 44 eurot (55-11). Kokku oleks nende kahe kahjustuse hüvitis 351,32 eurot. Kõigi teiste kahjustuste osas märgib komisjon, et ei ole lähivaates võrreldavaid fotosid enne ja pärast üürile andmist ega ka tõendeid, et need tekkisid üürniku süül tema tahtliku tegevusena. Külmkapi kahjustuse hindamisel puuduvad fotod külmkapist enne üürile andmist lähivaates ja samuti sisevaade. Tõendatud ei ole, et külmikut enam kasutada ei ole võimalik ja et uus on ostetud. Ka võib osa avaldaja märgitud kahjustustest lugeda pigem loomulikuks kulumiseks (tumba, prügikasti kaas, puhastusvahend, ruloo nõör). Madratsi plekkide osas ei ole teada, kas diivani madratsit ka üürile andmisel üle vaadati või millises seisukorras see siis oli. Mis põhjusel oli pundunud põrand ja nurgakapp, ei ole tuvastatav ega ka, et see tekkis just üürniku süüliku tegevusena.

Kuna vastustaja oli nõus vastutama tasutud tagatisrahaga, leiab komisjon, et sellises summas peabki vastustaja kahjustuste eest vastutama.

Poolte vahel puudus vaidlus, et tagatisraha üürilepingu sõlmimisel maksti. Avaldaja seletuse kohaselt tagatisraha ei tagastata, kuna leping lõpetati ennetähtaegselt. Komisjon osundab lepingu sõlmimisel kehtinud VÕS §-le 287, mille kohaselt kokkulepe, millega üürnikku kohustatakse lepingu rikkumise korral tasuma leppetrahvi, on tühine. Selle tasumises lepingus ka kokku ei lepitud. Vastustaja kinnitas, et üürnik on valmis vastutama kahjude eest tasutud tagatisraha ulatuses, seega tagatisraha maksmist samuti ei vaidlustanud. Komisjon, tutvunud poolte vahel sõlmitud üürilepinguga, ei leidnud sellest sätet selle kohta, et üürnik oli kohustatud maksma tagatisraha. Kuid lepingu p 3.1 kohaselt kohustus üürnik tasuma korteri kasutamise eest üüri 360 eurot kuus iga järgneva kalendrikuu eest (so ettemaksega) hiljemalt 15.-ndaks kuupäevaks (p 3.1). Et üürivõlga varasema perioodi eest üürnikul ei ole, tõendab avaldaja nõue, mille kohaselt nõuab ta üürivõlga üksnes oktoobri 6 päeva eest. Kuna mõlemad vaidluse pooled on kinnitanud ühe kuu üürisumma ulatuses tagatisraha maksmist, siis komisjon leiab, et üürniku poolt ühe kuu üürisumma ulatuses tasuta tuleb lugeda tagatisrahaks. VÕS § 308 lg 1 näeb ette kokkuleppe, mis kohustab üürnikku maksma tagatisraha, et tagada üürileandjal tekkivaid üürilepingust tulenevaid nõudeid üürniku vastu. Samas lg 2 sätestab, et üürnik võib nõuda tagatisraha tagastamist, kui üürileandja ei ole teatanud kahe kuu jooksul pärast üürilepingu lõppemist oma nõudest üürniku vastu. Käesolevas vaidluses on tuvastatud, et lisaks üüri- ja kõrvalkulude ja viivise nõudele (mis eespool on otsustatud välja mõista) on üürnikule esitatud ka kahjuhüvitise nõue. Vastustaja on sellega nõustunud ühe kuu üürisumma ulatuses. Seega ei ole alust tagatisraha üürnikule tagastada ja komisjon otsustab, et see tuleb tasaarveldada kahjuhüvitise katteks.

Avaldaja avaldus kuulub rahuldamisele osaliselt.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber