

Üürivaidlusasi nr.	11-1/82/16
Otsuse kuupäev ja koht	27.10.2016, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi	W. OÜ (registrikood xxx, xxx Tallinn) nõue R. V. (ik xxx, elukoht xxx) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi ja selle sisustuse kahjustamise eest kahjuhüvitise 2540,12 euro ja viivise alates 05.09.2016 või alternatiivselt alates üürikomisjoni otsuse jõustumisest võlaõigusseaduse § 113 sätestatud määras väljamõistmiseks.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja seaduslik esindaja T. J., tema nõustaja A. L., vastustaja R. V., tunnistajad J. V., K. S. ja K. V.
Asja läbivaatamise kuupäev	18.10.2016
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Välja mõista R. V.lt W.OÜ kasuks kahjuhüvitis xxx Tallinnas asuva eluruumi ja selle sisustuse kahjustamise eest 954,65 eurot (üheksasada viiskümmend neli eurot 65 senti).
3. Välja mõista R. V.lt W.OÜ kasuks viivis väljamõistatud kahjuhüvitiselt 954,65 eurolt võlaõigusseaduse § 113 lõikes 1 sätestatud määras alates käesoleva otsuse jõustumisest kuni kahjuhüvitise täieliku tasumiseni.

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui 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. Hagis 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. 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 ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Tallinna Üürikomisjonile 29.08.2016, 30.08.2016 ja 06.09.2016 esitatud avalduste kohaselt üüris vastustaja R. V. xxx Tallinnas asuvat eluruumi ajavahemikul 13.01.2016 – 24.08.2016. Eluruum on uus, asub 2015 suvel valminud majas, eluruumi sisustus oli üürile andmisel vana

kuni kuus kuud. Peamine probleem on selles, et üürnik võttis eluruumi elama kassi, kes tekitas olulist kahju. Üürilepingu kohaselt oli kodulooma võtmine lubatud vaid üürileandja kirjalikul nõusolekul, sellist nõusolekut üürnikul ei olnud; ka oli eluruumis keelatud suitsetamine. Kassi olemasolust teada saades lõpetas üürileandja lepingu, see lõppes 24.08.2016. Paar nädalat enne lepingu lõppemist vaatas üürileandja korteri üle, siis olid katki kraabitud nahast söögilauatoolid (4tk, üürnik nõustus nende hüvitamisega) ja korter oli must (kassikarvad; seinad, kapid ja põrand must), kass oli ikka korteris. Üürileandja tuletas meelde eluruumi koristamise vajadust. Edaspidises suhtluses üürnik mingeid probleeme välja ei toonud. Keeldus maksmast viimaseid üüri (200€) ja kommunaalarve (170,04€) summasid, pakkus tasaarveldada need tagatisrahaga (499€), mis on vastuolus üürilepingus kokkulepituga. Korteri 24.08.2016 üleandmisel oli tagatisraha seega alles vaid $400 - 200 - 170,04 = 128,96$ eurot.

Eluruumi vastuvõtmisel 24.08.2016 selgus ka, et seal on lisaks rikutud söögilauatoolidele veel kahjustusi: diivanil ja ühel tumbal kassikriimustused (tumba oli üürnik nõus hüvitama); pehmetel pindadel kassikarvad; diivanil põletusjäljed, mis meenutavad suitsukoni jälge; vannitoa kapil veekahjustused (plaadid paisunud) ja oli eluruumi vastuvõtmisel märg. Üürnik oli puuduste tuvastamise juures, talle teatati, et diivan tuleb kindlasti hüvitada. Pärast üürniku eluruumist lahkumist tundis üürileandja ebameeldivat lõhna, mis meenutas kassipissihaisu, lõhn oli tugev ka järgmisel päeval.

Järgmisel päeval (25.08.2016) märkas üürileandja veel ka kriimustusi/närimisjälgi uksetihenditel ja -raamidel, samuti mustust ja kriimustusi seintel. Vaibad (3 tk) haisesid, nende all olid pruunikad/kollakad jäljed, elutoavaiba all ka mingi puru suures koguses. Sahtlid ja kapid olid seest väga mustad (plekid, puru, sodi), samuti ahjuplaadid. Köögi töötasapinna taguse seina katte alune oli kaetud kollase haisva vedelikuga, kate tuli välja vahetada; kubu äratõmbe filter haises tubaka järele. Kõikjal oli kassiliiva (wc poti taga, pesumasina ja valamü all, äravoolu truubis, diivani pesukastis, diivani all), pesumasina all tolmu sees ka tableti- ja hambapasta karp. Üürileandja hinnangul ületab see kõik loomuliku kulumise.

Üürnikule teatati puudustest 24.08.2016 e-kirjaga, üürnik eitas haisu olemasolu ja enamikke probleeme. Oli nõus hüvitama tumba ja söögilauatoolide kahjustamise, maksis 28.08.2016 üürileandjale 41 eurot (lisaks üürileandja kätte jäänud tagatisrahale 130 eurole). Diivanit jt suuremaid kahjusid ei olnud nõus hüvitama.

Seoses tubakahaisuga korteris on vaja üle värvida ka seinad ja laed tubades ja esikus.

Üürileandja nõuab üürnikult kahjuhüvitist 2552,12 eurot ja viivist seaduses sätestatud määras alates 05.09.2016, mil edastati üürnikule lõplik kahjunõue.

Üürileandja hinnangul kuuluvad hüvitamisele: diivan koos transpordiga 422 eurot; haisu eripuhastusvahendid 27,30 eurot; köögi töötasapinna taguse seina katte vahetamine ja söögilauamatid 11,40 eurot; vannitoamööbli kahjustatud plaadid 70 eurot; seina täkete parandus ja värvimine 64,86 eurot (ajakulu + materjalid); koristus ja tööde organiseerimine (2 inimest x 16 tundi) 304,79 eurot (ajakulu); kahe vaiba eest 45,49 eurot; ukseraamide värvimine, tihendi vahetus 37,67 eurot (ajakulu + materjalid); madratsi keemiline puhastus 46,33 eurot; kahjustatud tekk 12,49 eurot; seinte ja lagede värvimine tubades ja esikus 1300 eurot; üürikomisjoni avalduse koostamine (2 inimest x 6 tundi) ja võimalikud menetsulud 209,79 eurot (ajakulu).

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja kirjalikus avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde. Selgitas, et leping lõpetati 24.08.2016 põhjusel, et üürnik võttis eluruumi kassi. Eluruumi üleandmine toimus 24.08.2016 õhtul umbes 10 minuti jooksul, sest üürnikul oli kiire, juures oli ka A. L. Üürnik võttis eluruumist kaasa 4 tooli ja tumba, mille ta on hüvitanud. Diivani hüvitamisega üürnik nõus ei olnud, sel teemal lubati veel suhelda. Vannitoa kapipealne oli märg, arvatavasti valesti koristamise tõttu. Vaipu sel õhtul üle ei vaadatud. Kortoris olevast

lõhnast 10 minutiga aru ei saanud, hiljem taipasid, et tegu on kassi pissihaisuga või ka suitsu- ja kassipissihaisu seguga. Üürnikule saadeti kohe e-kiri, et ta olukorra fikseerimiseks tagasi tuleks. Üürnik ei vastanud. Sel päeval oli üürileandja eluruumis umbes paar tundi. Järgmise päeva, 25.08.2016 hommikul tehti olukorra fikseerimiseks fotod. Helistati paari puhastusfirmasse (Kuldsed Käed, Sol), kuid kuna aegu pakuti alles septembri keskel, hakati ise koristama. Vaadati üle vaibad, kardinaid viidi ära, osteti haisupuhastusvahendit, sest korteris olev hais häiris kõige rohkem. Oli hirm, et haisust vabanemiseks tuleb äkki uus põrand teha. Kuna üürnik ühelegi kõnele ei vastanud, tekkis arusaam, et ta tagasi ei tule. Õhtupoolikul vastas üürnik e-kirjaga, et tegu võib olla mustuse haisuga, et ta ei ole nõus diivanit hüvitama ega tea, millest jutt käib, niiskusekahjustustele vannitoas vaidles vastu ning koristamise osas väitis, et seda üürileping ette ei näe. Avaldaja selgitas, et 25.08.2016 koostati ka korteri vastuvõtmise akt (esitas akti istungil komisjonile), sellele kirjutasid alla lisaks üürileandjale A. L. ja T. J. Korteri koristati mitu päeva järjest. Nüüd elavad eluruumis ise, sest seda ei saanud välja üürida. Nõuded on järgmised:

Diivani eest koos transpordiga 422 eurot – diivan oli ostetud 2015 a lõpus; rikutud kassi karvade ja kraapimisjälgedega, põletusjälgedega, pesukastis kassiliiv; viidud vanemate juurde, uut diivanit ostetud ei ole.

Haisu eripuhastusvahendite eest 15,30 eurot - puhastati põrandat, diivanit, madratsit ja vaipu (hiljem tuli vaibad siiski ära visata).

Köögi seinakatte ja lauamattide eest 11,40 eurot – seinakate oli määrdunud kollaseks, selle all niiskus, haises; lauamatid „lainetasid“ (esitab ühe lauamati komisjonile), ilmselt nõudepesumasinas pesemisest. Ostetud uus kate ja lauamatid.

Seinte ja lagede ülevärvimise eest 1300 eurot – nõude aluseks on odavaim hinnapakumine töö tegemiseks (Klokman Ehitus OÜ). Ülevärvimine vajalik korteris oleva suitsuhaisu tõttu, mis häirib ja on kõige suurem köögis kubu juures. Värvimistöid veel tehtud ei ole, kuna ei ole selge, kes peab kulud katma.

Vannitoa kapi niiskuskahjustuste eest 70 eurot – niiskuse tõttu on paisunud kapi üks uks ja alumise sahtli esitükk. Nõude aluseks on Roseni Teak OÜ hinnapakumine.

Seina värvimise ja täkete paranduse eest 64,86 eurot – nõue koosneb ajakulust (55,42€) ja värvi hinnast (9,44€). Värvi veel ostetud ega värvitud ei ole. Ajakulu hind on arvestatud lähtudes keskmisest palgast koos tööjõumaksudega (7,92€/tund). Täkkeid on kokku ~20 tk läbimõõduga 1-4 cm.

Koristuse ja tööde organiseerimise eest 304,79 eurot – nõue tugineb ajakulule (2 inimest, kokku 38 tundi vastavalt ajakulu tabelile), selle hind on arvestatud lähtudes keskmisest palgast koos tööjõumaksudega (7,92€/tund). Suurt ajakulu põhjendas avaldaja vajalike koristustööde suure mahuga, nt iga sahtlit tuli mitu korda üle nühkida, sest põhi oli mitmes kohas kleepuv ja tolmune. Töö eest on avaldaja maksnud Highline Capital OÜ 04.09.2016 arve alusel (esitas istungil komisjonile arve ja maksekorralduse).

Vaipade eest 45,49 eurot – magamistoas olnud vaip 95cm x 95 cm (9,99€) ja esiku porivaip 120 cm x 100 cm (27,99€) on ära visatud, sest haisesid kassipissi järele. Plaanis on tellida uued vaibad Soomest, nagu olid eelmised.

Ukseraamide värvimise ja tihendite vahetamise eest 37,67 eurot – nõue koosneb ajakulust (4 tundi), mille hind on arvestatud lähtudes keskmisest palgast koos tööjõumaksudega (7,92€/tund) ja uksetihendi hinnast (6€). Selgitas, et eluruumis on kaks puitust, mis on valmistatud Haapsalu uksetehases ja ka tihend tuleb tellida sealt. Uste raamid on kass ära näerinud. Parandustöid käesolevaks ajaks tehtud ei ole.

Üürikomisjonile avalduse koostamise eest 209,79 eurot – kahe inimese ajakulu avalduse koostamiseks üürikomisjonile oli kokku 26 tundi. Nõue on esitatud, sest vastustajaga ei olnud võimalik olukorra lahendamiseks või kompromissile jõudmiseks suhelda, mistõttu oli vaja pöörduda üürikomisjoni. Lähtutud samuti keskmisest palgast koos tööjõumaksudega

(7,92€/tund). Kõnealuse summa on avaldaja maksnud Highline Capital OÜ 30.09.2016 arve alusel (esitas istungil komisjonile arve ja maksekorralduse).

Madratsi keemilise puhastuse eest 46,33 eurot – madrats rikutud arvatavasti kassi poolt, keemilisse puhastusse ei ole veel viidud, on avaldaja kasutuses (koos kattemadratsiga). Nõue tugineb hinnakirjale.

Teki rikkumise eest 12,49 eurot – tekk oli uus, on ära visatud, sest oli kassi karvu täis, puhastamine oleks olnud kallim kui uue ostmine. Uut tekki ostetud ei ole. Nõue tugineb poehinnale.

Rahaline nõue kokku seega 2540,12 eurot. Lisaks nõuab sellelt summalt viivist alates 05.09.2016 või alternatiivselt alates üürikomisjoni otsuse jõustumisest kuni nõutava summa tasumiseni. Põhjendab viivisenõuet sellega, et üürnik oleks pidanud kahjuhüvitise kohe, kui seda temalt nõuti, ära maksma ja kui ta sellega nõus ei oleks olnud, pöörduma ise üürikomisjoni.

Vastustaja vastuväited

Üürikomisjonile 11.10. 2016 esitatud vastuses vaidleb üürnik vastu kõigile ajakulu eest esitatud nõuetele (seina värvimine ja täkete parandus 64,98 eurot, koristus ja tööde organiseerimine 304,79 eurot, ukseraamide värvimine ja tihendi vahetus 37,67 eurot, üürikomisjoni avalduse koostamine ja võimalikud menetluskulud 209,79 eurot).

On seisukohal, et korteri üleandmisel oli see koristatud, seinad ja põrand pestud. Leiab, et ei pidanud pesumasinat, voodit jt suuri mööbliesemeid nihutama, et nende alune põrand tolmust puhastada.

Köögi töötasapinna taguse seinu määrdumise osas on seisukohal, et toidu valmistamisel oli rasv või õli sinna pritsinud ja pragudesse valgunud ning seda sealt kätte saada ei olnud võimalik. Tegu on pigem ehitus- või tihendamise praagiga, mida ei ole nõus hüvitama.

Eitab eluruumis suitsetamist, sest elas koos last ootava elukaaslasega. Seega eitab ka diivani rikkumist suitsukoniga. Põletusjälgi võis tulla kuuma toidu serveerimisest diivanil. On nõus hüvitama diivani (422€) juhul, kui saab selle endale.

Haisu eripuhastusvahendite (27,30€) hüvitamise osas on seisukohal, et ei ole tõendatud, kus ja miks on neid kasutatud. Kass oli rikkunud vaid vaibad, milledest suurema on juba kinni maksnud, seega ei ole nõudega nõus.

Söögilaua matid (11,40€) olid eluruumi tagasiandmisel korras, ei ole nende hüvitamisega nõus.

Vannitoamööbli kahjustamise osas (70€) on seisukohal, et kuna dušš oli eluruumis avatud, st ilma kardinata ja kõnealune kapp asub dušši veejoast 30 cm kaugusel, oli niiskuse sattumine kapile loomulik. Lisaks peaks vannitoamööbel olema niiskuskindel ja selle peaks tagama omanik.

Seina värvimise ja täkete paranduse (64,86€) nõude osas ei saa aru, milliseid seinu ja milliseid täkkeid on parandatud. Väidab, et eluruumi elama asudes olid seintel juba pisikesed täked ja värviaugud, tema seinu rikkunud ei ole.

Vaipade osas (45,49€) on nõus vastu tulema ja hüvitama juhul, kui saab vaibad endale.

Ukseraamide värvimise ja uksetihendi vahetuse (37,67€) hüvitamise nõudega on nõus osaliselt, st on nõus hüvitama tihendi maksumuse 6 eurot, mitte aga ajakulu.

Madratsi keemilise puhastuse hüvitamise nõudega (46,33€) nõus ei ole, sest kass ei ole madratsil kordagi käinud.

Teki hüvitamisega (12,49€) nõus ei ole, tekk oli pestud, sellest võib-olla topiline, kuid kassikarvu sellel olla ei saanud.

Seinte ja lagede värvimise hüvitamise nõudega (1300€) nõus ei ole, sest eluruumis ei ole suitsetatud, suitsetamas on käidud väljas.

Kokkuvõtlikult on nõus hüvitama kokku 473,49 eurot (diivan 422€, vaibad 45,49€, tihendid 6€) juhul, kui saab diivani ja vaibad endale.

Üürikomisjoni istungil vaidles 25.08.2016 koostatud üleandmise aktile vastu, sest seda oleks vaja võrrelda korteri üürilevõtmisel koostatud aktiga, mida aga ei jõua teha. Näitas komisjonile ja avaldajale raseda kaarti tõendmaks elukaaslase rasedust, mis peaks kinnitama korteris mittesuitsetamist. Vaidles nõuetele osaliselt vastu.

Diivani eest oli nõus maksma küsitud summa, kui saab selle endale. Kui diivanit endale ei saa, oli nõus hüvitama 20% hinnast. Nõustus, et diivanit oli rikutud (põletusjäljed, kriipimisjäljed), kuid on seisukohal, et see on kasutuskõlblik.

Haisu eripuhastusvahendite hinnast oli nõus hüvitama 50%, sest oli seisukohal, et üürileandja oleks enne vahendi kasutamist pidanud selgeks tegema, kui palju seda vaja läheb, mitte töötlema kogu korterit.

Köögi seinakatte ja lauamattide hüvitamisele vaidles vastu. Nõustus, et seinakattele olid tekkinud kollased laigud, kuid väitis, et see on toidu valmistamisel rasvaine pritsimise tagajärg. Eitas seina rikkumist kassi poolt. Lauamatte oli pesnud nõudepesumasinas, kuid need on tema hinnangul kasutuskõlblikud.

Seinte ja lagede ülevärvimise vajadusele vaidles vastu, väites, et eluruumis ei ole suitsetatud.

Vannitoa kapi niiskuskahjustused oli nõus hüvitama.

Seina värvimise ja täkete paranduse hüvitamisele vaidles vastu põhjendusega, et mõned täkked olid seintel juba tema eluruumi kolimisel ning mõned täkked eluruumis elades ikka tekiavad, nt kui tolmuimeja läheb vastu.

Koristuse ja tööde organiseerimise hüvitamisele vaidles osaliselt vastu leides, et nõue on ajaliselt ülepaistatud (korteri 48m²). Väitis, et nii mahukaks tööks vajadus puudus, kuid nõustus, et pesumasina alla oli tõesti kogunenud mustust. Oli nõus hüvitama 100 eurot.

Vaipade hüvitamisega nõustus.

Ukseraamide värvimise ja tihendite vahetamise hüvitamisele vaidles osaliselt vastu, on nõus hüvitama tihendi hinna 6 eurot. Leiab, et tihendi vahetamisele ei kulu üle 5 minuti.

Üürikomisjonile avalduse koostamisele kulunud aja hüvitamisele vaidles vastu. Oli seisukohal, et nõue võiks olla põhjendatud, kui avalduse oleks koostanud õigusalase haridusega isik.

Madratsi keemilise puhastuse ja teki hüvitamise nõudele vaidles vastu. Väitis, et kass ei ole madratsil olnud. Tekile võisid kassi karvad sattuda siis, kui külalised diivanil ööbisid. Oli seisukohal, et kassi karvad ei riku tekki ega tingi selle äraviskamist.

Viivist on nõus maksma temalt väljamõistetavalt summalt alates üürikomisjoni otsuse jõustumisest.

Tunnistajate ütlused

Tunnistaja **J. V.** ütluste kohaselt käis ta eluruumis 29.08.2016. Elab ise samas majas korrus kõrgemal, on koos avaldajaga korteriühistu juhatuses. Teda kutsuti, et kas ta tunneb eluruumis mingit lõhna. Ta tundis elutoas sigaretisuitsu haisu. Magamistoas ja vannitoas ta ei käinud. On ise endine suitsetaja ja oskab teha vahet värskel ja vanal suitsuhaisul, selles korteris oli vana hais. See oli korteris, mitte ei tulnud mujalt. Tunnistaja teada avaldaja ei suitseta ja on selles osas väga tundlik.

Tunnistaja **K. S.** ütluste kohaselt on ta käinud kõnealuses eluruumis käesoleva aasta talvest alates, alguses aitas kolida ja asju viia, hiljem külalisena. Viimane visiit oli aprillis-mais. Kokku on käinud korteris 3-4 korda. On ise suitsetaja, kuid suitsetamas käidi korterist väljas, sest korteris ei tohtinud vastustaja sõnul suitsetada. Tunnistaja arvates ei ole usutav, et vastustaja toas suitsetas, sest miks siis tunnistajaga koos mindi välja suitsetama; lisaks oleks suits rasedale ja lapsele kahjulik olnud. Korteri olles ta suitsulõhna ei tundnud, kuid nõustus, et tema riietest võis sinna suitsulõhn jääda. Mõõnis, et nad on söönud diivanil istudes kuuma

toitu, mida serveeriti pannilt ja midagi võis maha tilkuda. Kassi korteris nägi, lõhna ei tundnud. Korterrisse kolimisel vastustaja elukaaslasega koos ei elanud.

Tunnistaja **K. V.** ütluste kohaselt käis ta korteris paar kuud hiljem, kui vastustaja sisse kolis, aitas mööbli tassimisel. Suitsetati tänaval, hiljem üksikud korrad hoovis. Mingeid lõhnu korteris ei tundnud, selle magamistoas ja WC-s ei ole kunagi käinud. Kassilõhna ega suitsulõhna ei tundnud. Söönud korteris ei ole. Diivani ja selle kõrval oleva põranda plekkide kohta ei oska midagi öelda, võib olla kulumisest või millegi tilkumisest, sest suitsukoni põletab sissepoole, mitte ei sulata. Vastustaja suitsetab ühe paki päeva või kahe peale.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse poolte seletused ja tunnistajate ütlused, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt. Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) paragrahvidest 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et avaldaja W. OÜ kui üüriandja ja vastustaja R. V. kui üürnik sõlmisid 09.01.2016 üürilepingu xxx Tallinnas asuva möbleeritud eluruumi andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga kuni 08.01.2017 (üürileping, tlk 60-63). Kokku lepitati, et eluruumi valduse ja võtmete üürnikule üleandmine toimub hiljemalt 13.01.2016 üleandmise-vastuvõtmise akti alusel (lepingu p 2.3, 2.4). Lepingu p-s 2.5 on lepingupooled avaldanud ja kinnitanud, et eluruum ja selle sisustus on seisukorras, mis võimaldab selles elamist ja üürnikul puuduvad seoses eluruumi ja selle sisutusega mistahes pretensioonid. Kokku lepitati, et üürnik tasub igaükselt üüri 449 eurot, mis tasutakse ette jooksva kuu 20. kuupäevaks (p-d 3.1, 3.8) ja lisaks sellele kõik eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulud eelmise kuu eest järgmise kuu 20. kuupäevaks (p-d 3.4, 3.9). Lepingu p-st 3.12 tulenevalt maksis üürnik tagatisraha 499 eurot. Kokku oli ka lepitatud, et üürileandjal on õigus kontrollida eluruumi ja sisustuse sihipärast kasutamist ja lepingu täitmist, teatades sellest üürnikule ette üks tööpäev (lepingu p 4.1) ning et ainult üürileandja kirjalikul nõusolekul on üürnikul õigus pidada eluruumis lemmiklooma, sedagi juhul, kui sellega ei häirita naabreid ega rikuta eluruumi ja selle sisustust (lepingu p 4.3). Üürnik kohustus kasutama eluruumi ja selle sisustust hoolikalt ja heaperemehelikult; hoidma seal puhtust ja korda ja mitte rikkuma eluruumi ega selle sisustust; hüvitama üürileandjale eluruumi või sisustuse hävimisest, kaotamisest või kahjustamisest tuleneva kahju, välja arvatud lepingujärgse kasutamisega kaasnev harilik kulumine, halvenemine või kahju; teatama üürileandjale viivitamatult eluruumi või sisustuse puudusest või rikkest; mitte suitsetama eluruumis ega trepikojas; lepingu viimasel päeval vabastama eluruumi oma asjadest, koristama eluruumi, andma selle otsese valduse üürileandjale üle seisundis, mis vastab lepingujärgsele kasutusele, arvestades harilikku kulumist (lepingu p-d 4.4.1 – 4.4.4, 4.4.13, 4.4.14, 4.4.18). Lepingupunktides 7.1 ja 7.2 oli kokku lepitatud, et lepingu lõppemisel tagastatakse eluruum ja sisustus üürileandjale akti alusel, mille lepingupooled allkirjastavad ning üürnik kohustub aktis fikseeritud ja tema käitumise tagajärjel tekkinud normaalset kulumist ületavad puudjäägid kõrvaldama omal kulul või hüvitama remondi ja korustustööde maksumuse üürileandjale; kui üks pooltest ei ilmu akti allkirjastamisele, loetakse eluruum ja sisustus tagastatuks teise poole koostatud aktiga, millel on kahe tunnistaja allkirjad.

Poolte vahel ei ole vaidlust selles, et vastustaja sai lepingu sõlmimisel eluruumi enda valdusse ja elas selles ning et eluruumi üürileping lõppes 24.08.2016. Vaidlust ei ole ka selles, et vastustaja on maksnud avaldajale tagatisraha 499 eurot, mis on tasaarvestatud viimaste üüri- ja kõrvalkulude maksetega ning üürniku poolt kahjustatud, kuid käesoleva vaidluse esemeks mitteolevate asjade maksumusega. Pooled ei vaidle ka selle üle, et vastustaja võttis ilma

üürileandja loata eluruumi lemmiklooma (kassi) ega ka selles, et eluruum on uus, st valminud suvel 2015.

Avaldaja on seisukohal, et vastustaja on üürilepingut rikkunud (lemmiklooma võtmine eluruumi ilma üürileandja nõusolekuta, eluruumis suitsetamine) ning et eluruumi ja selle sisustuse muutused ületavad lepingujärgse hariliku kasutamisega kaasneva kulumise, halvenemise või muutuse. Ta leiab, et vastustaja on talle kahju tekitanud nii lepingu rikkumisega (lemmikloom ja eluruumis suitsetamine kahjustasid eluruumi ja selle sisustust) kui ka eluruumi hooletu kasutamisega (köögi seinakatte, lauamattide, seinte, vannitoa kapi rikkumine) ja nõuab tekitatud kahju hüvitamist. Kahju koosneb tema hinnangul rikutud asjade hinnast, eluruumi ja sisustuse kordategemiseks vajalikest kulutustest ja ajakulust. Kahju rahaline väärtus on kokku 2540, 12 eurot, sh diivani hind koos transpordiga 422 eurot, haisu eripuhastusvahendite soetamine 15,30 eurot, köögi seinakatte ja lauamattide väljavahetamine 11,40 eurot, seinte ja lagede ülevärvimine 1300 eurot, vannitoa kapi niiskuskahjustuste parandamine 70 eurot, aeg ja materjalid seintel olevate täkete paranduseks ja värvimiseks 64,86 eurot, aeg koristusele ja tööde organiseerimisele 304,79 eurot, rikutud ja äravisatud vaibad 45,49 eurot, aeg ja materjalid ukseraamide (-piitade) värvimiseks ja tihendite vahetamiseks 37,67 eurot, aeg üürikomisjonile avalduse koostamiseks 209,79 eurot, madratsi keemilise puhas 46,33 eurot ning rikutud ja äravisatud tekk 12,49 eurot. Lisaks nõuab vastustajalt viivist seaduses sätestatud määras, sest on seisukohal, et vastustaja oleks pidanud kahju hüvitama kohe, kui avaldaja talle sellekohase nõude esitas; nõuab viivist alates 05.09.2016 või alternatiivselt alates üürikomisjoni otsuse jõustumisest kuni kahjuhüvitise tasumiseni.

Vastustaja on nõudega osaliselt nõus. Nõustub, et rikkus lepingut selles osas, et võttis eluruumi kodulooma, kuid eitab eluruumis suitsetamist. Viimast väidet põhjendab elukaaslase rasedusega. Seintes olevate täkete ja köögi seinakatte osas on seisukohal, et tegemist on eluruumi kasutamisega kaasneva hariliku kulumisega. On nõus hüvitama diivani maksumusest 20%, haisu eripuhastusvahendite soetamisele kulunud summast 50%, vannitoa kapi niiskuskahjustuste parandamise (70€), koristusele kulunud aja eest 100 eurot, vaipade maksumuse (45,49€) ja uksetihendite hinna (6€). Ülejäänud nõuetele vaidles vastu. On nõus viivise väljamõistmisega alates üürikomisjoni otsuse jõustumisest.

Võlaõigusseaduse (edaspidi 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 vähenda-

miseks ja hüvitise saamiseks, muu hulgas kahju kindlaks tegemiseks ja kahju hüvitamisega seotud nõuete esitamiseks.

Vaidlusalune eluruum ja selle sisutus anti vastustaja kasutusse akti alusel (tlk 64-65). Aktis on märgitud, et ruumid (elutuba, magamistuba, WC, vannituba, köök) ja sisustus (elektripistikud ja lülitid, aknad, siseuksed, parkett) on heas seisukorras ning on loetletud esikus, elutoas, magamistoas ja köögis olevad asjad; puuduste ja märkuste lahtrisse midagi kirjutatud ei ole. Poolte vahel ei ole vaidlust, et üürilepingu lõppemisel eluruumi üleandmise akti üürniku ja üürileandja vahel ei koostatud. Avaldaja esitas komisjoni istungil komisjonile 25.08.2016 kuupäeva kandva akti, milles on märgitud hulgaliselt eluruumi puudusi. Avaldaja põhjendas akti koos avaldusega üürikomisjonile mitteesitamist unustamisega. ÜVLS § 10 lg 4 sätestab, et avaldaja esitab tõendid avalduses ning komisjon arvestab hiljem esitatud tõendeid, kui avaldaja ei ole saanud neid tähtpäevaks esitada mõjuval põhjusel. Seega kuna avaldajal ei olnud mõjuvat põhjust mitte esitada akti koos avaldusega, ei arvesta komisjon 25.08.2016 kuupäeva kandvat akti käesolevas vaidluses tõendina.

Avaldaja on seisukohal, et vastustaja on vaatamata üürilepingus sätestatud keelule eluruumis suitsetanud. Vastustaja vaidleb sellele vastu. Avaldaja seletuste kohaselt oli korteris pärast üürniku sealt lahkumist tugev suitsulõhn, eriti köögis kubu juures. Tema väitel on eluruum seeläbi rikutud selliselt, et on vaja üle värvida seinad ja laed nii köögis, elutoas kui ka magamistoas. Ka tunnistaja J. V. ütluste kohaselt oli eluruumis veel 29.08.2016 tunda suitsulõhna. Kuigi tunnistajate K. S. ja K. V. ütluste kohaselt käisid nemad koos vastustajaga suitsetamas alati eluruumist väljas, ei tõenda see asjaolu iseenesest, et vastustaja nt eluruumis üksi olles seal ei suitsetanud. Ka elukaaslase rasedus iseenesest ei saa tõendada eluruumis mitesuitsetamist. Kuivõrd nii avaldaja kui tunnistaja J. V. kinnitusel oli eluruumis suitsulõhn, kinnitab see pigem, et eluruumis oli suitsetatud. Samas, vastustaja kasutas eluruumi üürilepingu alusel kaheksa kuud, jaanuarist augustini. Pool sellest ajast on suvekuud, mil on võimalik hoida aknad avatud. Seega on küsitav, kas selle aja jooksul, isegi kui eluruumis suitsetati, võis tuba kasuits rikkuda eluruumi sellisel määral, et on tekkinud vajadus terves korteris seinte ja lagede ülevärvimiseks. Tunnistaja ütluste kohaselt oli suitsuhais eluruumis vahetult pärast üürilepingu lõppemist, kuid hilisema aja kohta tõendeid ei ole. Avaldaja kinnitusel elab ta pärast üürilepingu lõppemist eluruumis ja värvimistööd kuni käesoleva ajani tehtud ei ole. Komisjoni hinnangul kinnitab see, et eluruumi seisukord võimaldab selles elamist ka ilma seinte ja lagede ülevärvimiseta. Avaldaja ei ole väitnud, et värvimistöde mittetegemise põhjuseks on nt rahapuudus. Seega arvestades ühelt poolt üürilepingu lühikest kestust ja teiselt poolt asjaolu, et avaldaja elab igapäevaselt eluruumis, leiab komisjon, et eluruumi suitsetamise läbi kahjustamine määras, mis nõuaks seinte ja lagede ülevärvimist, ei ole tõendatud. Seetõttu tuleb avaldaja nõue 1300 euro väljamõistmiseks jätta rahuldamata.

Samadel põhjendustel tuleb jätta rahuldamata ka nõue madratsi keemilise puhastuse kulude hüvitamiseks (46,33€). Nõue on esitatud CleanSmart hinnapakkumise alusel (tlk 27). Avaldaja põhjenduste kohaselt oli madrats täis kassikarvu ja määrdunud. Samas kinnitas avaldaja komisjoni istungil, et madratsit käesolevaks ajaks puhastatud ei ole, kuid see on tal pidevas kasutuses. Seega leiab komisjon, et kuna madratsi seisukord võimaldab selle igapäevast kasutamist ka ilma keemilise puhastuseta, ei ole madratsi rikkumine tõendatud. Nõue 46,33 euro kahjuhüvitisena väljamõistmiseks tuleb jätta rahuldamata.

Oma nõude tõendamiseks on avaldaja esitanud hulgaliselt fotosid eluruumist enne ja pärast üürimist (<https://drive.google.com/drive/u/0/folders/0BycAff9P5tGuU1B3S3d4Z05DSzA>, tlk 50-59). Enne üürimist tehtud fotodel on näha eluruum ja selle sisutus nii üldvaates kui osaliselt ka detailides: köök ja köögi töötasapind üld- ja lähivaates, kappide ja sahtlite sisu ja

seisukord lähivaates; magamistuba ja garderoob üld- ja lähivaates, voodi erinevate nurkade alt avatuna ja suletuna; WC/dušširuum üld- ja lähivaates, samuti seal oleva kapi ja sahtlite sisu; esik ja esikukapi sisu erinevate nurkade alt üldvaates; elutuba erinevate nurkade alt üldvaates, seal olev diivan avatud ja suletud asendis.

Pärast üürimist tehtud fotodel on näha eluruumi sisutus lähivaates või detailides: põrand, köögi töötasapind, vannitoa kapp lähivaates; detailsed fotod diivani tekstiiliga ja nahaga kaetud osadest, samuti karvadega kaetud tekstiilidest, täketest ja plekkidest seintel ja uksepiitadel, määratud vaipadest ning täppidest põrandal; üldvaates on vaid elutuba kahel fotol.

Fotode põhjal saab järeldada, et elutoa diivan oli üürile andmisel heas seisukorras, kuid lepingu lõppemisel oluliselt rikutud. Asjaolu, et diivan oli üürile andmisel uus (ostetud detsembris 2015), kinnitavad ka ostudokumendid (diivan 402 eurot + transport 20 eurot; arved, tlk 35,36). Avaldaja väitel olid üürilepingu lõppemisel rikutud nii diivani tekstiil- kui ka nahkosad (kassikriimustused, põletusjäljed). Fotodelt on näha hulgaliselt kriipimisjälgi nii tekstiiliga kui ka nahaga kaetud osadel, samuti sulamisjälgi tekstiilosadel. Seetõttu komisjon nõustub avaldajaga, et diivani välimus oli lepingu lõppemisel halvenenud rohkem, kui eeldaks harilik kulumine lepingujärgsel kasutamisel. Vastustaja möönis, et diivani välimus oli kahjustatud, kuid oli seisukohal, et see oli lepingu lõppemisel siiski kasutatav. Komisjon leiab, et diivanil on lisaks praktilisele otstarbele (koht, kus istuda või puhata) ka esteetiline otstarve (ruumi sisutuselement). Kuivõrd üürilepingu objektiks olnud eluruum on sisuliselt uus, ei ole mõistlik eeldada, et avaldaja peaks pärast kaheksakuulise üüriperioodi lõppu nõustuma kriibitud ja aukliku kattega diivaniga vaid seetõttu, et sellel on võimalik istuda või puhata. Fotode põhjal võib järeldada, et diivan on oma välimuse kaotanud, mistõttu seda selles konkreetses eluruumis enam kasutada ei saa. Seetõttu otsustab komisjon, et vastustaja peab avaldajale diivani hüvitama. Diivani ostuhind oli 402 eurot. Eeldusel, et diivan on kasutatav 10 aastat, kulub ta ühes aastas 10% (40,2€), kaheksa kuuga väheneb tema väärtus seega 26,8 euro võrra ($40,2 : 12 \times 8 = 26,80$). Kuna diivan oli üürniku kasutuses kaheksa kuud, siis isegi juhul, kui üürnik oleks diivanit kasutanud hoolikalt, ei oleks lepingu lõppemisel olnud tegemist uue, vaid kasutatud diivaniga. Seda tuleb üürnikult hüvitise väljamõistmisel arvestada. Komisjon otsustab, et vastustajalt tuleb avaldaja kasuks välja mõista hüvitis diivani kahjustamise eest $402 - 26,80 = 375,20$ eurot, samuti diivani soetamisel kantud transpordikulu 20 eurot, kõik kokku 395,20 eurot.

Fotode põhjal loeb komisjon tõendatuks ka köögi töötasapinna taguse seina, vaipade, vannitoa mööbli ja uksepiitade kahjustamise. Vaipade ja vannitoa mööbli kahjustamise võttis vastustaja istungil ka õigeks ja oli nende hüvitamisega nõus.

Köögi töötasapinna taguse seina osas oli vastustaja nõus, et see on määratud, kuid oli seisukohal, et see on igapäevase pliidi toidu valmistamise tagajärg, st loomulik määrdumine. Istungil olid nii avaldaja kui vastustaja nõus, et sein on määratud laiemalt, kui vaid pliidi tagune ala, sama nähtub ka fotodelt. Komisjoni hinnangul ei saa fotodelt nähtavat määrdumist pidada määrdumiseks, mis mõistlikult võttes võiks kaasneda eluruumi hoolsa ja lepingujärgse kasutamisega kaheksa kuu jooksul. Üürilepingu p-s 4.4 kohustus üürnik kasutama eluruumi ja selle sisustust hoolikalt ja heaperemehelikult ning hoidma seal puhtust ja korda ning kui eluruumil või sisustusel ilmneb puudus või rike, teatama sellest üürileandjale viivitamatult. See säte kohustas üürnikku puhastama pliidi ja töötasapinna tagust seina regulaarselt või kui vaatamata puhastamisele sein ikkagi kaotas välimust (näiteks materjalide, paigalduse vm praagi tõttu), siis sellest üürileandjale teatama. Tõendeid, et üürnik oleks teatanud üürileandjale puudustest seina kvaliteedis, ei ole. Seetõttu otsustab komisjon, et vastustaja peab avaldajale hüvitama köögi töötasapinna taguse seina katte materjali (dekoratiivkleebis 5,64 eurot, kviitung tlk 37) soetamiseks tehtud kulutused.

Samuti peab vastustaja hüvitama uksepiitade värvimise ja uksetihendite vahetamise kulu ja aja ning seintel olevate täkete parandamise kulu ja aja. Fotodel on näha rikutud uksepiidad ning madalamate ja sügavamate täketega seinad. Ka siin oli vastustaja seisukohal, et täkked seintes võivad kaasneda eluruumi tavalise kasutamisega (nt tolmuimejaga vastu minnes) ning et neid oli seintes juba tema eluruumi elama asudes, kuid ta ei teinud siis sellest probleemi. Uksetihendite rikkumisega oli nõus (need rikkus kass), kuid nõustus hüvitama vaid tihendi maksumuse. Komisjon on seisukohal, et piltidelt nähtavat seinte ja uksepiitade rikkumist ei saa mõistlikult võttes pidada eluruumi hariliku kasutamisega kaasnevaks kulumiseks kaheksa kuu jooksul. Piltidelt nähtavaid täkkeid ja auke seintes, samuti seinte määrdumist võib hinnata sellisteks, millede olemasolul oleks üürnik pidanud lepingu sõlmimisel üürileandjale nendest märku andma, et kanda need eluruumi vastuvõtmise akti. Aktis eluruumi puudusi märgitud ei ole, seega tuleb asuda seisukohale, et eluruumil üürile andmisel puudusi ei olnud. Komisjoni hinnangul ei ole üürnik ka siin täitnud üürilepingu p-s 4.4 võetud kohustust kasutada eluruumi ja selle sisustust hoolikalt ja heaperemehelikult. See säte kohustas üürnikku muuhulgas olema hoolikas ja ettevaatlik ka nt tolmuimeja kasutamisel ja mitte lõhkuma sellega nurki jm nähtavaid kohti. Samuti pidi vastustaja hoolitsema, et koduloom ei lõhuks eluruumi ega selle sisustust.

Üürileandja nõuab täkete paranduse ja värvimistööde eest vastustajalt 64,86 eurot (tlk 90), see koosneb ajakulust (55,42€) ja värvi maksumusest (9,44€). Avaldaja on hinnanud, et aega kulub värvikoodide kontrollimisele, värvide, pintslite jm vahendite valimisele ja toomisele, pindade ettevalmistusele, värvimisele ja tööde lõpetamisele kokku viis tundi, ühe tunni hinnaks on arvestatud keskmise palk koos tööjõumaksudega 7,92 eurot tund. Kokku seega ajakulu eest 55,42 eurot. Värvi hinnaks on avaldaja arvestanud K-Rauta pakkumise põhjal 9,44 eurot (tlk 94). Vastustaja on seisukohal, et ajakulu on ülepaisutatud, samas ei ole ta esitanud omapoolset kalkulatsiooni, milline võiks olla põhjendatud ajakulu. Tunni ega värvi hinnale vastustaja vastuväiteid ei esitanud. Komisjon otsustab 64,86 eurot vastustajalt kahjuhüvitise-na välja mõista.

Kahe ukse uksepiitade värvimise ja tihendite vahetuse hüvitamiseks nõuab avaldaja hüvitist 37,67 eurot (tlk 91), see koosneb samuti ajakulust (lihvimine, parandusseguga täitmine, värvimine, vana tihendi eemaldamine, sobiva tihendi valimine ja ostmine, kokku neli tundi, 31,67€), millele lisandub tihendi maksumus (6€). Vastustaja nõustus hüvitama tihendi maksumuse, kuid mitte ajakulu, leides, et tihendi paigaldamisele kulub viis minutit. Komisjon nõustub, et uue tihendi paigaldamine puhtale pinnale võib olla võimalik viie minutiga, kuid ei nõustu, et see oleks võimalik käesoleval juhul. Fotodelt on näha uksepiitadel tõsised kahjustused (nurgad on kulunud, kohati katki), mille parandamine parandusseguga võib võtta aega paar tundi, nagu on avaldaja oma arvestuses märkinud. Samuti on aeganõudev töö vana tihendi eemaldamine. Seega loeb komisjon ajakulu neli tundi põhjendatuks, nagu ka selle eest nõutava $4 \times 7,92 = 31,67$ eurot; samuti tihendi eest 6 eurot, kõik kokku seega 37,67 eurot.

Vannitoa kapile niiskuskahjustuse tekitamise eest nõuab avaldaja 70 eurot (hinnapakumine, tlk 106). Kapi uks ja ühe sahtli esitükk on tema hinnangul kahjustatud veega lohaka ümberkäimise tõttu. Vastustaja nõustus, et kapp oli niisuksest paisunud ja oli nõus selle hüvitama. Komisjon mõistab 70 eurot hüvitise-na vastustajalt välja.

Vaipade (95cm x95cm ja 100cmx120cm) rikkumise eest nõuab avaldaja hüvitist 45,49 eurot, millega vastustaja samuti nõustus. Ka fotode põhjal võib hinnata vaibad rikutuks (mustuse randid alumisel küljel, plekid, mingi valge ainega koos). Vastustaja võttis õigeks, et vaibad reostas kass. Eelneva põhjal leiab komisjon, et vastustaja peab hüvitama avaldajale ka haisu eripuhastusvahendite hinna 15,30 eurot (tšekid, tlk 37). On üldteada, et kassi reostatud pindu lõhnavabaks saada on keeruline. Seetõttu vastustaja väide, et enne eripuhastusvahendi kasutamist oleks avaldaja pidanud täpselt selgeks tegema, kus ja kui palju seda kasutada ning et seetõttu nõustub ta hüvitama vahendite maksumusest 50%, on asjakohatu. Komisjon mõistab

vastustajalt välja hüvitise vaipade eest 45,49 eurot ja haisu eripuhastusvahendite soetamiseks kulunud 15,30 eurot.

Teki hüvitamiseks nõuab avaldaja 12,49 eurot (väljatrükid Sotka ja Prisma kodulehelt, tlk 97-98). Avaldaja väitel anti üürniku kasutusse uus tekk, nüüd on tekk ära visatud, sest see oli kassikarvu täis; teki puhastusse viimine oleks kallim kui uue teki ostmise. Teki rikkumist karvadega kinnitab ka foto. Vastustaja ei vaieldnud vastu, et kassikarvad olid tekil, kuid oli seisukohal, et see ei ole teki rikkumine. Komisjon vastustaja seisukohaga ei nõustu. Lemmiklooma ilma üürileandja nõusolekuta eluruumi võtmisega rikkus vastustaja üürilepingut. Kui lepingurikkumise tagajärjel kahjustusid ka eluruumis olevad asjad ja avaldaja leiab, et neid ei saa enam kasutada ning vastupidist kinnitavaid tõendeid ei ole, peab vastustaja kahju hüvitama. Vastustajalt tuleb 12,49 eurot välja mõista.

Avaldaja nõude lauamattide hinna hüvitamiseks jätab komisjon rahuldamata. Avaldaja nõuab lauamattide (4tk) kahjustamise eest 5,76 eurot. Tema hinnangul on lauamatte rikutud nõudepesumasinas pesemisega, mille tulemusel on need kortsus ja kuumakahjustustega. Vastustaja ei vaieldnud vastu, et pesi lauamatte nõudepesumasinas. Avaldaja esitas ühe mati istungil tõendina ka komisjonile. Komisjon nõustub, et komisjonile esitades ei olnud lauamati välimus esteetiline (kortsus/lainetas). Kuid käesoleva otsuse kirjutamise ajal, mil matt oli üürivaidlusasja toimiku vahel, on silma häiriv lainetus kadunud ja mati tavapärane sile kuju on taastunud. Ka ei täheldanud komisjon lauamatil kuumakahjustusi. Seega on lauamatt komisjoni hinnangul kasutatav. Komisjon mõõnab, et lauamati välimus ei ole uus, kuid pärast kaheksakuist kasutuses olemist ei saakski avaldaja seda eeldada.

Avaldaja ajakulu hüvitamiseks esitatud nõuded rahuldab komisjon osaliselt. Avaldaja nõuab koristusele ja tööde organiseerimisele kulunud aja eest 304,79 eurot (ajakulu kahel inimesel kokku 38 tundi 30 minutit) ning üürikomisjoni avalduse koostamiseks kulunud aja hüvitamiseks 209,79 eurot (ajakulu kahel inimesel kokku 26 tundi 30 minutit).

Kõigepealt märgib komisjon, et tulenevalt seaduses sätestatust ei saa üürileandja üldjuhul eeldada, et saab üürilepingu lõppemisel üürnikult tagasi koristust või hooldust mittevajava eluruumi. Nimelt tulenevalt VÕS § 280 peab üürnik oma kulul kõrvaldama üüritud asja puuduse, mida saab kõrvaldada asja harilikuks säilitamiseks vajaliku väikese koristamise või hooldamisega. Sellest järeldub, et kui üürileandja hinnangul vajab eluruum pärast üürilepingu lõppemist põhjalikku koristust, ei ole alust nõuda koristamiseks tehtud kulutuste hüvitamist üürnikult ning tulenevalt VÕS § 275 on teistsugused kokkulepped tühised. Samas, käesolevas vaidluses on tõendatud, et eluruumi puudused on suures osas tekkinud üürnikupoolse lepingurikkumise tõttu (üürileandja loata võetud koduloom kahjustas eluruumi ja selle sisustust; eluruumi hooletu kasutamine), mistõttu võib koristustööde hüvitamiseks nõude esitamine olla põhjendatud.

Analüüsides avaldaja koristustööde ajakulu tabelit (tlk 123), tuleb asuda seisukohale, et osa töid, mille eest avaldaja hüvitist nõuab, ei ole seotud käesolevas vaidluses esitatud nõuetega ning osa töödest ei saa lugeda põhjendatuks või tõendatuks. Nii näiteks on ajakulu arvestatud kardina garantiisse viimise, tumba ostmise ja nõude ülepeseamise eest, kuid ei kardina, tumba ega pesemata nõudega seonduv ei ole käesoleva vaidluse esemeks; ajakulu on arvestatud köögikappide puhastuse ja kappide seest puhastuse eest, kuid esitatud fotodelt, mis on tehtud pärast lepingu lõppemist, ei ole näha kappe seestvaates, mistõttu ei ole komisjonil võimalik hinnata kappide seisukorda ega nende puhastamise vajadust üürilepingu lõppemisel (kappide ja sahtlite sisu lähivaates on näha vaid enne eluruumi üürimist tehtud fotodel); ajakulu on arvestatud prahi kokkukorjamise eest (tubade koristusele, prahi kokkukorjamisele ja kassiliiva kokku pühkimisele on 25.08.2016 arvestatud neli tundi), kuid täpsemalt ei ole kirjeldatud,

millise prahiga oli tegemist ja kui palju prahti oli, et sellele kulunud aja hüvitamist nõutakse; esitatud ei ole ka fotosid eluruumist üldvaates, mille põhjal oleks võimalik hinnata, kas eluruumis oli lahtist prahti või kui palju seda oli (paaril fotol näha olevat tühja hambapasta karpi, tabletiümbri või veinipudeli korki ei saa pidada selliseks prahiks, mille kokkupühkimisele võiks eraldi lisaaega kuluda); enamusele töö kirjelduse ridadele on kirjutatud tööna lisaks muudele tegevustele ka tubade koristus, samas ei ole kirjeldatud ega arusaadav, milles seisneb tegevuse „tubade koristus“ erinevus kõigist teistest loetletud tegevustest (näiteks seinte pesu, tolmu võtmine, vannitoa põrandate süvapesu, kassiliiva kokkupühkimine, garderoobi puhastus jne). Komisjoni hinnangul võib ka neid tegevusi liigitada tubade koristuse alla, mistõttu loeb komisjon, et kõik ajakulu tabelis toodu ei ole põhjendatud.

Avaldaja on väitnud ka, et eluruumi koristamisele kulunud aja tõttu jäi saamata töötasu, kuid seda väidet millegagi tõendatud ei ole.

Vastustaja oli seisukohal, et koristusfirma oleks teinud vajaliku koristuse nelja tunniga, kuid tõendeid oma väite kinnituseks ta samuti ei esitanud. Ta oli nõus hüvitama koristusele kulunud aja 100 euro ulatuses.

Kõike eespooltoodut, sh üürnikupoolset lepingurikkumist arvestades loeb komisjon põhjendatuks vastustajalt välja mõista koristusele kulunud aja hüvitamiseks nõutavast summast 2/3. Komisjon mõistab vastustajalt koristusele ja tööde organiseerimisele kulunud aja hüvitamiseks välja 203 eurot.

Üürikomisjoni avalduse koostamisele kulunud aja hüvitamiseks mõistab komisjon vastustajalt välja 105 eurot. Komisjon nõustub avaldajaga selles, et üürikomisjonile avalduse koostamiseks ei oleks olnud vajadust, kui üürnik oleks teinud pärast üürilepingu lõppemist üürileandjaga koostööd ja otsinud olukorra lahendamiseks kompromissi. Samas ei pea komisjon põhjendatuks nõuda hüvitist üürisuhte pooleks mitteoleva isiku ajakulu eest (A. L.; ajakulu 9 tundi ehk $9 \times 7,92 = 71,28$ eurot). Kuivõrd üürikomisjoni istungil leidis tõendamist, et A. L. ei ole õiguslaste eriteadmistega isik, ei saanud ta panustada avalduse koostamisse vastavate teadmistega, mistõttu ei ole komisjoni hinnangul põhjendatud, et tema kui üürisuhtesse mittepuutuva isiku ajakulu hüvitab üürnik. Lisaks on komisjoni hinnangul kulutatud avalduse esitamisel aega läbimõtlematult, näiteks on avaldus komisjonile esitatud neljas osas (26.08.2016, tlk 1; 29.08.2016 kell 10.18, tlk 26, kell 13.38, tlk 28 ja kell 14.46, tlk 49 ja 30.08.2016, tlk 75), selle asemel et esitada üks kord ja põhjalikult. Samuti on tajutav emotsionaalne ja kiirustav lähenemine avalduse koostamisel, mis on tinginud nõuete mitmekordse muutmise ja täiendamise, see omakorda aga ajakulu. Kõige eelneva põhjal otsustab komisjon, et põhjendatud on vastustajalt välja mõista nõutavast summast pool, so 105 eurot.

Kõike eelnevat kokku võttes otsustab komisjon vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista eluruumi ja selle sisustuse rikkumisega tekitatud kahju hüvitamiseks kokku 954,65 eurot, sh diivani eest 395,20 eurot, dekoratiivkleebise eest kõõgi töötasapinna taguse seina katteks 5,64 eurot, täkete paranduse ja värvimistööde hüvitamiseks 64,86 eurot, uksepiitade värvimise ja tihendite vahetuse hüvitamiseks 37,67 eurot, vannitoa kapi niiskuskahjustuse hüvitamiseks 70 eurot, vaipade eest 45,49 eurot, haisu eripuhastusvahendite soetamiseks kulunud 15,30 eurot, teki hüvitamiseks 12,49 eurot ning ajakulu hüvitamiseks 308 eurot.

Avaldaja nõuab vastustajalt ka viivist. Ta nõuab viivist seaduses (VÕS § 113) sätestatud määras alternatiivselt kas alates 05.09.2016, mil ta üürnikule kahjunõude esitas või alates üürikomisjoni otsuse jõustumisest, kuni võla tasumiseni. Vastustaja viivisenõudele vastu ei vaielnud, oli nõus, et viivise võib välja mõista väljamõistetavalt summalt alates üürikomisjoni otsuse jõustumisest.

Viivis on võlausaldaja õiguskaitsevahend võlgniku rahaliste kohustuste täitmise tagamiseks. Oma olemuselt on viivis eeldatava kahju hüvitamise nõue, mida võib raha maksmisega viivi-

tamisel alati nõuda, sõltumata tegelikust kahjust. Sellest tulenevalt on viivisel nii kompensatsiooniline iseloom kui ka teatud sanktsiooniline iseloom. Komisjon on seisukohal, et käesoleval juhul võib viivise väljamõistmine motiveerida vastustajat oma rahaliste kohustuste täitmisele avaldaja ees, mistõttu on viivise etteulatuvalt väljamõistmine põhjendatud. Etteulatuvalt lubab viivist nõuda ka tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 367, mille kohaselt võib viivisenõude koos põhinõudega esitada selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni.

VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täitmisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni. Viivise määraks loetakse VÕS §-s 94 sätestatud intressimäär, millele lisandub kaheksa protsenti aastas. VÕS §-st 94 tulenevalt, kui kohustuselt tuleb vastavalt seadusele või lepingule tasuda intressi, on intressimääraks poolaasta kaupa Euroopa Keskpanga põhirefinantseerimisoperatsioonidele kohandatav viimane intressimäär enne iga aasta 1. jaanuarit ja 1. juulit, kui lepinguga ei ole ette nähtud teisiti. Intressimäära õigeaegse avaldamise korraldab Eesti Pank väljaandes Ametlikud Teadaanded. Vastustaja ei ole viivisenõudele vastu vaieldud.

Tuginedes kõigele käesolevas otsuses tuvastatule on komisjon seisukohal, et viivisenõue on põhjendatud ja tuleb rahuldada. Komisjon ei pea põhjendatuks viivise väljamõistmist alates 05.09.2016, sest selleks ajaks ei olnud pooltevaheline vaidlus kahju tekitamise üle veel lahendatud. Komisjon on seisukohal, et juhul kui vastustaja ei maksa avaldajale käesoleva otsusega väljamõistetud kahjuhüvitist, peab ta alates otsuse jõustumisest maksma avaldajale otsusega väljamõistetud summalt (954,65€) viivist seaduses (VÕS § 113 lg 1) sätestatud määras kuni hüvitise täieliku tasumiseni.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber