

Üürivaidlusasi nr.	11-1/40/19
Otsuse kuupäev ja koht	21.10.2019, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	N. T. (ik xxx, e-posti aadress: xxx) avaldus I. K. (ik xxx; xxx; e-posti aadress: xxx) vastu nõudes välja mõista I. K. lt tagastamata tagatisraha 70 eurot.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja N. T., tõlk T. L., vastustaja I. K.
Asja läbivaatamise kuupäev	10.10.2019.
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldaja avaldus rahuldada.**
- 2. Välja mõista I. K. lt N. T. kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üürilepingu sõlmimisel tasutud ja tagastamata tagatisraha 70 eurot (seitsekümmend eurot).**

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.

Kohtule võib esitada taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagemenettluse 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

Tallinna Üürikomisjonile 20.05.2019, 26.06.2019 ja 26.08.2019 esitatud avalduse ja avalduse täienduste kohaselt sõlmisid avaldaja N. T. ja vastustaja I. K. 20.05.2018 eluruumi xxx Tallinnas üürilepingu. Avaldaja teatas 15.11.2018, et soovib üürilepingu lõpetada ja pooled jõudsid kokkuleppele lepingu lõpetamises 15.01.2019. Üürileandja kirjutas 14.01.2019 maakleri juuresolekul alla korteri vastuvõtu aktile, mis ei sisalda pretensioone korteri suhtes. Üüritud asja tagastamisel peab üürileandja selle seisundit kontrollima ja viivitamatult üürnikule teatama puudustest, mille eest üürnik vastustab. Korter oli üürileandja poolt väga põhjalikult üle vaadatud. Üürileandja teatas 15.01.2019, et korter ei ole puhas, vajab professionaalset koristust ja seetõttu peab tagatisrahast kinni 70 eurot. Üürilepingu sellekohast punkti 7 tõlgendas üürileandja enda kasuks – ta pidanuks kirjutama lepingusse, et

professionaalne koristus on tema enda tehtud koristus, mitte koristusteenust pakkuva juriidilise isiku teenus.

Vastustaja ei ole tõendanud, et avaldaja tagastas korteri mitte sellises seisus, kui oli üürileandmisel ega ole tõendanud ka professionaalse koristuse tellimist, mille eest oleks tal õigus 70 eurot kinni pidada.

Avaldaja nõuab, et vastustaja tagastaks talle tagatisrahast kinni peetud 70 eurot.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja oma nõude juurde. Selgitas, et sissekolimisel 20.05.2018 pilte ei tehtud, küll aga tehti akt, kus maakler eksis kuupäevaga ja keegi seda ei märganud. Seega puuduvad tõendid, milline oli korter üürileandmisel. Sisse kolides oli korter must ja tolmune, aknad pesemata, üürnik koristas ise ega teinud sellest probleemi. Leping lõppes 14.01.2019 ja samal päeval kolis üürnik korterist välja. Üürileandja kontrollis korteri põhjalikult üle, sh nurgad, lambid, esemed, vaasid, avas kapiuksed, käis kõikides ruumides, ka vannitoas, tuled põlesid ja valgust oli piisavalt. Korteri ülevaatamine kestis 15-30 minutit. Fotosid 14.01.2019 ei tehtud. Tal oli võimalik fikseerida kõik puudused, millega ta rahul ei olnud. Korteri üleandmise juures viibinud maakler ütles üürileandjale, et kui millegagi rahul ei ole, tuleb see kirja panna. Üürileandja vastas, et kõik on korras. Allkirjastati akt, et kõik on korras ja üürnik lahkus selle teadmisega. 15.01.2019 sai üürileandjalt kirja, et korter vajas koristamist ja ka 70 euro nõude, samuti fotod korterist. Üürnik palus arvet, aga üürileandja ütles, et koristas ise ja arvet ei saa saata. Lepingu punkti 7 kohaselt peab üürnik maksma professionaalse koristuse eest. Kuna üürileandja koristas ise, pole tal õigust raha nõuda. Enne korteri tagastamist üürnik pesi põrandad, pühkis tolmu, aga see polnud üürileandjale piisav. Üürnik kinnitas, et pliit ja vannituba olid sellises seisus nagu fotodelt nähtub (st mustad), kuid need polnud varjatud puudused. Üürileandja ei öelnud 14.01.2019, et pliit on must. Üürniku tuttav maakler ütles, et kõik need vead, mida üürileandja ette heitis, on loomulik kulumine. Üürileandja ei pakkunud võimalust koristada, ütles vaid, et kuna uus üürnik oli kohe sisse kolimas, koristas ise. Üüri- ja kõrvalkulude võlga ei ole.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja I. K. esitas nõudele vastuväited 23.09.2019. Avaldaja nõuet ei tunnistanud. Avaldaja sai üürile puhta ja väga heas seisukorras korteri koos uue kodutehnika ja mööbliga. Avaldaja oli seal esimene elanik. Vastavalt üürilepingu punktile 7 pidi ta korteri tagastama puhtana või maksma 70 eurot. Avaldaja teatas, et kuna 70 eurot tasuda ei soovi, koristab ta ise ja omal kulul, millega üürileandja nõustus rõhutades, et koristama peab põhjalikult. Korteri üleandmine toimus 14.01.2019 kell 20.15, seega pimedas ning palju asjad nagu tolm ja mustus, jäävad märkamatuks. Üürileandja kontrollis kõigepealt oma asjade olemasolu ning nähtavaid puudusi. Märkas, et pliidi keeduplaat on väga must, üürnik ütles, et see on tavaline kulumine. Üürileandja teadis, et vastavalt lepingu punktile 6 on tal 30 päeva aega korteri põhjalikuks ülevaatamiseks ja puuduste välja selgitamiseks, sellepärast ei hakanud ta koha peal koristust edasi arutama.

Järgmise hommiku päikesevalguses tuli korterisse ja leidis, et see on täiesti koristamata. Igal pool oli tolm ja mustus. Kuna korterisse pidid tulema uued inimesed, hakkas ise koristama olles sunnitud tühistama juba tehtud plaanid ja pidi tegelema tööga, mida teha ei tahtnud. Öelnuks üürnik varem, et ei taha koristada, tellinuks üürileandja koristuse, kuid üürnik pettis ja ei jätnud valikut. Üürileandja teatas üürnikule 15.01.2019 õhtul, et korter on koristamata ja must, saatis üürnikule ka pildid ja pidas tagatisrahast kinni koristamise eest 70 eurot. Et korter oli must, näitavad 15.01.2019 hommikul tehtud fotod, neist mõned on tehtud juba pärast koristamist ja tõendavad, et ei olnud mitte tavaline kulumine, vaid koristamata jätmine.

Kokkuvõtvalt märgib vastustaja järgmist: lepingu sõlmimisel üürnik kinnitas, et korter on korras ja ta nõustus, et lahkumisel peab korteri kas põhjalikult koristama või maksma miinimum 70 eurot. Üürileandjal oli 30 päeva aega puuduste väljaselgitamiseks. Korteri oli

must ja üürileandjal oli õigus 70 eurot tagatisrahast kinni pidada. Üürileandja oli seisukohal, et tegutses vastavalt lepingule.

Üürikomisjoni istungil jäi vastustaja oma vastuväidete juurde. Selgitas, et üürilepingu sõlmimisel oli korter täiesti uus, remonditud, heas seisukorras, avaldaja oli esimene üürnik. Vastavalt lepingule pidi üürnik korterist lahkudes kas koristama ise või maksma 70 eurot. Üürnik soovis lepingu lõpetada, lubas ise koristada, et mitte maksta. Üürileandja nõustus, aga koristus pidi olema põhjalik ja üürileandja kirjutas, mida peab tegema (aknad ja köögitehnika pesema jne). Korteri vastu võtmisel 14.01.2019 oli õhtu ja pime. See oli ka üürileandjale esimene kord korter vastu võtta. Kontrollis eelkõige, kas mööbel, tehnika, asjad on alles ja terved. Üürnik valetab, et üürileandja oli kõigega nõus. Ta juhtis üürniku tähelepanu mustale pliidile, üürnik vastas, et see on loomulik kulumine. Nägi ka, et köögi põrand ja dušikabiin olid mustad. Arvas, et tal on 30 päeva aega puuduste fikseerimiseks ja ta ei hakanud midagi ütleva. Korteri ülevaatus kestis 1,5-2 tundi. Fotosid sellel päeval ei teinud, kuna oli üsna pime, fotod tegi järgmisel päeval ja saatis ka üürnikule. Järgmisel päeval kell kolm pidi tulema uus üürnik ja üürileandja tuli korterit vaatama. Hommikuvalguses nägi, et üldse ei olnud koristatud, igal pool oli tolm ja mustus. Ta pidi hakkama ise kohe koristama ja polnud enam aega kedagi kutsuda. Üürileandjal on vähe korteri vastuvõtmise kogemusi. Maakler ütles telefonis, et üürile andmisel oli täiesti uus korter ja tagastamisel väga must, kuid tunnistamisest keeldus. Küsis maaklerilt, kas tal on 30 päeva aega puuduste kirja panemiseks ja pretensioonide esitamiseks, maakler ütles, et on ja sellest üürileandja lähtuski. Mõõnis, et puuduste kirja panemata jätmine oli viga. Arvas, et loomulik kulumine need puudused ei olnud, kuna loomulikku kulumist ei saa parandada. Dušikabiini ja pliidi kohta ütles üürnik, et need ei lähe puhtaks, kuid pärast koristamist tehtud piltidelt on näha, et läksid küll.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

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

Üürikomisjon on esitatud tõendite ja poolte istungil antud seletuste põhjal teinud kindlaks, et avaldaja N. T. üürnikuna ja vastustaja I. K. üürileandjana sõlmisid 20.05.2018 üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks tähtajaga kuni 19.05.2019 (tlk 2-7). Poolte kinnitusel koostati lepingu sõlmimise päeval, ehk 20.05.2018, ka korteri üleandmise-vastuvõtmise akt (tlk 26), mis kannab maakleri eksimuse tõttu kuupäeva 20.05.2015 ja mis jäi tähelepanuta. Poolte sõnul fotosid ei tehtud. Vastavalt lepingu punktile 6 tasus üürnik tagatisraha 525 eurot. Sama punkt sätestas ka, et tagatisraha tagastatakse pärast korteri vabastamist, võtmete üleandmist ja lepingu lõpetamist, et tagatisraha hoitakse võimalike kahjustuste katteks vähemalt 30 päeva pärast üürnikupoolset eluruumi vabastamist, et selle aja jooksul kontrollib üürileandja eluruumi põhjalikult, hindab maksmata kommunaalkulud, tekitatud kahjud ja/või vajalikud remonttööd ning et tagatisraha, millest on maha arvatud vajalikud kulud lambipirnide vahetuseks, remondiks, koristamiseks jne, tagastatakse üürnikule koos kirjaliku selgitusega mahaarvamiste kohta 30 päeva jooksul pärast korteri vabastamist. Lepingu punkti 7 kohaselt aktsepteerib üürnik vara puhtust üürileandmise seisuga ja nõustub vara tagastama samas seisukorras või maksma minimaalselt 70 eurot koristustasu, kui üürileandja peab laskma korteri professionaalselt koristada.

Mõlema poole kinnitusel lõppes üürileping 14.01.2019, samal päeval toimus korteri üleandmine, üürileandja vaatas korter üle, koostati üleandmise-vastuvõtmise akt (tlk 8), milles ei fikseeritud ühtegi puudust ega tehtud ka fotosid.

Üürileandja saatis üürnikule 15.01.2019 e-kirja (tlk 61, tõlge lk 34) ja samal päeval tehtud fotod korterist (tlk 92-120). E-kirja sisu oli järgmine. Vastavalt lepingule pidi üürnik maksma korteri suurkoristuse eest või selle ise tegema. Üürnik lubas ise koristada. Hommikul (15.01.19) pärast korteri hoolikat ülevaatamist, ei ole üürileandja rahul koristamisega. Korter on must, põrandad ei ole pestud ega isegi pühitud. Kõik pinnad on räpased, aknad on pesemata. Üürileandja kulutas kolm tundi koristamisele ja nõuab üürnikult koristuse eest 70 eurot.

Üürnik selgitas istungil, et palus üürileandjalt koristuse arvet, mida üürileandja ei saanud saata, kuna koristas ise ja üürnik teatas, et ei ole nõus 70 euro maksmisega.

Üürileandja tagastas üürnikule 28.02.2019 tagatisraha jäägi 325,87 eurot, olles tasutud 525 eurost maha arvanud detsembri ja jaanuari kommunaalkulud 88,72 eurot ja 40,41 eurot ning 70 eurot puhastustasu (tlk 33).

Avaldaja oli seisukohal, et vastustaja peab talle tagatisrahast kinnipeetud 70 eurot tagasi maksma. Kõik puudused olid loomulik kulumine ja tegemist ei olnud varjatud puudustega. Korterit vastuvõtmisel 14.01.2019 vaatas üürileandja selle põhjalikult üle ega esitanud üürnikule ühtegi pretensiooni, koostati üleandmise-vastuvõtmise akt, kuhu samuti ühtegi puudust kirja ei pandud. Üürileandja allkirjastas akti, et kõik on korras. Lepingu punkt 7 ütleb, et 70 eurot tuleb maksta professionaalse koristuse eest, aga üürileandja koristas ise.

Avaldaja soovib tagatisrahast kinnipeetud 70 euro tagastamist.

Vastustaja vaidles avaldaja nõudele vastu. Lepingu punkti 7 kohaselt pidi üürnik korteri tagastama koristatult või maksma 70 eurot. Üürileandja nägi 14.01.2019, et korter on koristamata ja must, möönis oma viga, et jättis puudused akti kirjutamata, kuid arvas, et tal on lepingu järgi 30 päeva aega puuduste fikseerimiseks. Üürileandja oli seisukohal, et tal oli õigus 70 eurot tagatisrahast kinni pidada vaatamata sellele, et pidi ise 15.01.2019 korteri koristama, sest samal päeval tulid juba uued üürnikud.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 334 lg 1 sätestab, et üürnik peab üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutusele. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt vastutab üürnik asja hävimise, kaotsimineku või 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 vastuta asja hariliku kulumise, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad asja lepingujärgse kasutamisega.

Eelviidatud paragrahvi kohaselt ei tohi tagastatava asja seisund olla halvem seisundist, mis vastab lepingujärgsele kasutusele. Lepingujärgse kasutamise tagajärjel tekkinud kulumise või kahjustumise eest üürnik ei vastuta.

VÕS § 336 lõikest 1 tulenevalt peab üürileandja üüritud asja tagastamisel kontrollima asja seisundit ja viivitamatult teatama üürnikule asja puudustest, mille eest üürnik vastutab. Kui üürileandja seda ei tee, kaotab ta õigused, mis kuuluvad talle asja puudustest tulenevalt, välja arvatud juhul, kui tegemist on puudustega, mida ei saa tavalise ülevaatusena avastada.

Komisjonile on esitatud 20.05.2018 koostatud üleandmise-vastuvõtmise akt (tlk 26), mille kohaselt oli korter üürileandmisel väga heas seisukorras, puuduste ja kahjustusteta. Lepingu poolte kinnitusel fotosid siis ei tehtud. Kuigi avaldaja väitel oli korter tolmune ja mitte eriti puhas, lähtub komisjon eelpoolnimetatud aktist ja puudub alus kahelda, et korter oli üürileandmisel heas seisukorras.

Üürilepingu lõppemisel 14.01.2019 koostati ja allkirjastati nii üürileandja kui üürniku poolt korteri üleandmise-vastuvõtmise akt, mille kohaselt oli korter väga heas seisukorras, ilma puuduste ja kahjustusteta (tlk 8). Üürniku sõnul vaatas üürileandja korteri ja kõik ruumid väga põhjalikult üle. Üürileandja sõnul keskendus ta eelkõige esemete ja asjade olemasolu ja seisukorra kontrollimisele ja võimalikele kahjustustele, see toimus õhtul, mil oli juba pime, mistõttu ka fotode tegemine oli takistatud. Üürnik ei eitanud istungil, et korteri üleandmisel näiteks pliit ja dušikabiini seinad olidki sellises seisukorras nagu näitavad fotod (tlk 80, 77-79), st puhastamata, kuid mis tema hinnangul oli loomulik kulumine ja igapäevase kasutuse tagajärg. Üürileandja kinnitusel märkas ka tema puudulikku koristamist ja mustust juba 14.01.2019, kuid akti kirja seda ei pannud ja ka fotod tegi alles 15.01.2019 hommikul, kui käis korterit vaatamas ja avastas, et üürnik polnud üldse koristanud.

Komisjoni hinnangul võib poolte ütluste ja vastustaja esitatud fotode põhjal järeldada, et üürilepingu lõppemisel 14.01.2019 olid korteril puudused, näiteks puhastamata ja must pliit, dušikabiini seinad ja tolmu, mida ka avaldaja ei eitanud.

Komisjon on seisukohal, et korteri mitte koristamisest tulenevat seisukorda, mida vastustaja avaldajale ette heitis, võib lugeda puudusteks, mis vastasid asja lepingujärgsele kasutamisele. Üürnik võis jätta täitmata VÕS § 276 lõikest 2 tuleneva hoolsuskohustuse, kuid korteri koristamata jätmise või puudulik koristamine ei ole korteri kahjustamine, mida oleks õigus kompenseerida tagatisraha arvelt. Ükski tõend ei kinnita, et tagastatud eluruumi seisukord oleks ületanud normaalse kasutusega kaasnevat harilikku kulumist, halvenemist või muutusi või et korteri seisukord oluks halvem seisundist, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele.

Kui vastustaja avastas puudused, mis väljusid tema hinnangul tavakasutuse raamest ja mis andnuks aluse osa tagatisrahast jätta tagastamata, pidanuks ta üürileandjana puudused korteri vastuvõtmisel 14.01.2019 ja üürniku juuresolekul ka kohe ning täpselt fikseerima. Üleandmise akti kohaselt oli aga korteri seisukord väga hea.

Üürileandja teatas üürnikule puudustest küll järgmisel päeval ehk 15.01.2019 ja saatis ka korterist tehtud pildid, kuid nagu komisjon ka eespool märkis, tulnuks kõik etteheited kirja panna 14.01.2019 korterit vastu võttes. Tegemist ei olnud ju varjatud puudustega, mida polnuks võimalik tuvastada 14.01.2019 korteri ülevaatuse käigus, isegi vaatamata õhtusele ajale.

Komisjon märgib, et nii korteri üürileandmisel kui ka üürilepingu lõppemisel üleandmisakti koostamine koos korteri olukorra täpse fikseerimisega (sh puuduste pildistamisega) on eelkõige üürileandja huvides ja eriti juhaks, kui üürileandjal on üürnikule pretensioone korteri seisukorra kohta ning sellest tulenevad võimalikud nõuded.

VÕS § 275 kohaselt on eluruumi üürilepingus lepingupoolte õiguste ja kohustuste ning vastutuse osas seadusega sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe tühine.

Komisjon osundab kõigepealt üürilepingu punktile 6, mille kohaselt on üürileandjal küll aega tagatisraha tagastamiseks 30 päeva pärast üürilepingu lõppemist, kuid seadusega vastuolus ja seega kehtetu on nimetatud punkti osa, mis annab üürileandjale 30 päeva aega korteri põhjalikuks ülevaatamiseks ja kahjustuste või puuduste kindlakstegemiseks ning millest üürileandja ka antud juhul lähtus. Nagu komisjon juba eespool märkis, paneb VÕS § 336 üürileandjale otsesõnu kohustuse asja tagastamisel see kohe üle vaadata ja puudustest viivitamatult üürnikule teatada. Kui üürileandja jätab selle kohustuse täitmata, kaotab ta korteri puudustest tuleneva nõudeõiguse üürniku vastu.

VÕS § 280 sätestab, et üürnik peab omal kulul kõrvaldama üüritud asja puuduse, mida saab kõrvaldada asja harilikuks säilitamiseks vajaliku väikese koristamise või hooldamisega.

Sellest paragrahvist tulenevalt ei saa üürnikule panna kohustust teha korteris suurkoristus ei üürilepingu kestel ega pärast selle lõppemist.

Seetõttu on komisjoni hinnangul tühine ka üürilepingu punkt 7, mis kohustab üürnikku tagastama eluruumi samas seisukorras, mis üürileandmisel või maksma minimaalselt 70 eurot koristustasu, kui üürileandja peab laskma korteri professionaalselt koristada. Selle punkti alusel eeldas üürileandja üürnikupoolset korteri suurpuhastust, mida aga üürnik tegema ei pea, aga samuti ei pea üürnik maksma ei korteri professionaalse koristamise eest ega ka siis, kui koristab üürileandja ise.

Komisjon märgib veel, et üürileandja on alates 20.05.2018 igakuiselt saanud üürnikult üüri 525 eurot, mille arvelt on võimalik soovi korral tellida ka professionaalne koristus. Kuivõrd üürileandja väitel läksid nii pliit kui dušikabiini seinad puhtaks, siis ei kandnud üürileandja seoses koristamata jätmisega ka mingit kahju. Komisjon märgib siinjuures veelkord, et korteri tagastamisel tuleb arvestada selle loomuliku kulumisega ja tavakasutuse raamest mitteväljuvate puudustega.

Kõige eeltoodu põhjal asub komisjon seisukohale, et vastustajal ei olnud õigus jätta avaldajale tagatisrahast 525 eurost 70 eurot tagastamata ja otsustab 70 eurot vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber