

## OTSUS

**Üürivaidlusasja number** 11-1/2//21  
**Otsuse kuupäev** 09.03.2021, Tallinn  
**Üürikomisjoni koosseis** Heli Hellamaa (istungi juhataja), Anne Oad ja Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting.  
**Üürivaidlusasi** A. A. (Axxxxxxx; i.k xxxxxxxxxx, e-post: [axxxxxxxx\\_axxxx@mail.ru](mailto:axxxxxxxx_axxxx@mail.ru)) avaldus O. K. (i.k. xxxxxxxxxx, e-post: [oxxx.kxxxxxxx25@gmail.com](mailto:oxxx.kxxxxxxx25@gmail.com)) vastu nõudes kohustada teda tagastama A. A.-le eluruumi Mxxxxxxx tee xxx-xx üürimisel tasutud tagatisrahast 327,70 eurot.

**Asja läbivaatamise kuupäev** 23.02.2021  
**Istungil osalenud isikud** Avaldaja A. A., vastustaja O. K.

**Resolutsioon** Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Kohustada O. K. tagastama A. A.-le eluruumi Mxxxxxxx tee xxx-xx üürimisel tasutud tagatisrahast 227,70 eurot (kakssada kakskümmend seitse eurot 70 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 hagemenetluse 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 l.

### Avalduse asjaolud ja nõue

Komisjonile 19.01.21 esitatud avalduse ja 25.01.21 avalduse täienduse kohaselt sõlmis avaldaja A. A. üürnikuna 10.07.20 vastustaja O. K. kui üürileandjaga eluruumi üürilepingu Mxxxxxxx tee xxx-xx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks 6 kuuks. Lepingut pikendati 10.07.20 kuni 15.01.21. Kui oli kokku lepitud üürilepingu lõpetamises, tegi vastustaja 08.01.21 ettepaneku rohkem mitte maksta, kuna ülejäänud maksmisele kuuluv

tasaarvestatakse tagatisrahast ja kinnitas, et makstud on kuni 10.01.21. Lepiti kokku, et üürileandja külastab korterit 10.01.21 õhtul. Ta tuli sel päeval koos maakleriga ja teatas, et ei ole nõus tagatisraha tagastama, kuna köögis ja magamistoas on hallitus ja palus üürnikel lahkuda. Ühes telefonivestluses suvel 2020 teatas üürileandja kavatsusest klaver kolida. Avaldaja küsis selle kohta temalt ka 10.09.20. Kui avaldaja oli eemal, külastas üürileandja oktoobris 2020 korterit ja teatas avaldaja perekonnaliikmetele, et nad on tema klaveri rikkunud. Seejärel käis üürileandja korteris koos kahe meistriga, kes klaverit kolisid. Üürileandja saatis 10.11.20 üüriarve koos täiendava arvega klaveri remondi eest 100 eurot. Avaldaja teatas seepeale üürileandjale, et klaveri serv oli juba korteri üürimise ajal liimimata. Kuid üürileandja vastus oli, et kui mitte üürnik, siis on tema pereliikmed klaverit kahjustanud ning et klaveri remondi hinna on määranud meister. Avaldaja palus siis maaklerilt tuge probleemi lahendamiseks. 30.11.20 ütles üürileandja, et pidas klaveri probleemis nõu maakleriga ja et see küsimus lahendatakse hiljem. Korterit üürimise kuulutuse juures olevatel fotodel on samuti näha, et üks klaveri serv on liimimata. Juba korteri üürimisel olid köögis ja magamistoas ukse all olemas väikesed mustad täpid, mis nägid välja nagu seemned. Aja jooksul need suurenesid. Avaldaja arvas, et üürileandjal on see teada. Üürileandja külastas aeg-ajalt korterit, viimati oktoobris 2020. Hallituse probleemi ta ei maininud. Üürileandja käis 10.01.21 koos maakleriga korteris ja teatas, et ei ole nõus tagatisraha tagastama, kuna köögis ja magamistoas on seen (hallitus). Avaldaja küsis seepeale mitu korda, missugused on nõuded tema vastu ja palus need esitada. Üürileandja lubas need saata hiljem ning et see saadetakse pärast advokaadi ja sõltumatu eksperdiga konsulteerimist. Õhtul saatis fotod ja teatas, et tagatisraha ei tagastata. Avaldaja seepeale vastas 13.01.21, et ootab endiselt ja saadab taotluse üürikomisjonile. Kinnisvara Konsultatsioonide OÜ esindajad on olnud tunnistajad ja neid on kogu lepingu vältel juhtumist pidevalt teavitatud. Ühtegi dokumenti Reval OÜ-st avaldajale saadetud ei ole. Avaldaja on nõustunud üürileandja ettepanekuga arvata tagatisrahast maha kommunaalkulud 127,30 eurot. Tema nõudeks on kohustada üürileandjat tagastama 327,70 eurot.

Üürikomisjoni istungil selgitas, et korteri üürimisel oli tema jaoks oluline, et see oleks 3-toaline ja et mööbel oleks olemas. Kui leping oli sõlmitud ja asus koos perega korterisse elama, hakkas avastama puudusi. Näiteks et pianino üks serv oli lahti. Väike valge pragu klaveril oli juba enne sisse kolimist. See on näha vana üürikuulutuse piltidel. Liimist lahti tulnud serv oli kohe diivani kõrval. Seepärast otsustas avaldaja sellele jaanuaris 2020 läbivaistva kontoriteibi peale panna, kuna kartis, et muidu minnakse kogemata vastu. Selle pidanuks üürileandja ettevaatlikult eemaldama. Avaldaja hindab klaveri vanuseks umbes 40 aastat. Kui 16.10.20 üürileandja korterisse tuli, avaldajat kohal ei olnud, oli tema abikaasa. Üürileandja võttis teibi ära, nurk tehti lahti ja sellega läks kahjustus veel suuremaks. Varem avaldaja sellest problemist üürileandjaga rääkinud ei olnud. Avaldaja kinnitusele nende peres keegi klaverit ei mängi, tütar lihtsalt paar korda proovis. Kui 28.10.20 tuli üürileandja klaverit ära viima, siis ei öelnud ta midagi. Pretensiooni esitas 10.11.20 koos kommunaalarvega. Avaldaja vastas siis, et kahjustus ei ole tekkinud tema süül. Üürileandja lubas selles küsimuses suhelda maakleriga. Kuid mingit tagasisidet ei olnud enne korteri tagastamist. Üürileandja tuli eluruumi tagastamisele kohale koos maakleriga. Tehti ka fotod. Leidsid mingid plekid vaibal, täpid põrandal ja hallituse. Avaldaja nõudis kõigi puuduste kirjalikku vormistamist. Lubasid õhtul kirjutada. Avaldaja seisukoht oli, et leping lõppes 10.01.21 poolte kokkuleppel, kuigi lepingus oli tähtajaks 15.01.21. Avaldajale põhiline etteheide on olnud hallitus korteris, et sellega ta on rikkunud üürileandja korteri ja tagatisraha ei tagastata. Pretensioonid sai üürileandjalt 13.01.21 e-kirjaga. Korteris olid plastikaknad. Köögis oli ventilatsioon ja iga kord süüa tehes lülitati

see sisse. Akendel ventilatsiooni ei olnud. Korteris kasutamisest sisse kolimisel ei instrueeritud. Enne eriolukorda käis üürileandja regulaarselt korteris, s.h ka tubades, kuid ei öelnud midagi. Oktoobris 2020 käis kaks korda. Hallitus oli magamistoas rõduukse juures all, see oli välisseinas. Kui lepingut pikendasid, avaldaja üürileandjaga hallitusest ei rääkinud, kuna arvas, et ta teab sellest. Pärast klaveri probleemi ilmnemist soovis avaldaja kogu aeg selles selgust saada, kuid keerutati ja vastati, et on vaja maakleriga suhelda. Siis sai avaldaja aru, et ilmselt esitatakse pretensioonid ja tagatisraha ei tagastata. Avaldaja vabastas korteri 10.01.21 ja samal päeval oli üürileandjal plaanis see uuesti üürile anda.

### **Vastustaja vastus**

Vastustaja 16.02.21 vastuse kohaselt sõlmis ta avaldajaga üürilepingu 11.01.2020. Et korter oli heas seisukorras, kinnitab selle kirjeldus üürilepingus ja on näha ka fotodelt. Ka üleandmise akt kinnitab, et üürnikul pretensioone ei olnud. Pooled pikendasid lepingut 10.07.20 uutal tingimustel. Üürniku palvel vähendati üüritasu. Pikendamise ajal viibis korteris ka OÜ Kinkon esindaja. Koos uurisid korterit ja rikkumisi ei leidnud. Korter oli puhas ja koristatud. Uuesti tuli vastustaja korterisse oktoobris 2020, kui plaanis klaveri ära viia ja selleks pidi seda mõõtma. Klaverit üle vaadates avastas sellel tõsised kahjustused. Kodus oli üürniku naine, kes ei osanud nende päritolu selgitada, kuid märkis, et üürnik oli neist teadlik. Vastavalt üürilepingu p-le 4.4 oli üürnik kohustatud viivitamatult informeerima kõikidest avariidest, riketest, vms või võtma kohaselt tarvitusele abinõud nende likvideerimiseks. Üürnik seda ei teinud. Pärast klaveri remonti esitati üürileandjale klaveri remondi arve 100 eurot, selle tasus meistri palvel sularahas. Saatis selle üürnikule ettepanekuga see hüvitada. Kuid ta keeldus selle tasumisest ja muul viisil kahju hüvitamisest. Seoses sellega teatas üürnikule, et ei soovi temaga lepingut pikendada ja et ta peab leidma uue korteri. Teatas, et tagatise küsimust tuleb arutada pärast korterist lahkumist, kommunaalteenuste tasumist ja vara kahjustuste hüvitamist. Leppisid kokku, et 10.01.21 toimub korteri tagastamine. Kohtumisele tuli ka OÜ Kinkon esindaja T. B., kuna plaanis samal päeva näidata korterit uutele üürnikele. Korteris hakkasid seda uurima ja leidsid selle kohutavas seisukorras. Korterit ei koristatud: rasvatilgad köögi seintel ja laes, köögi seinad tugevalt määrdunud, pliidi kohal asuv õhupuhasti rasvaga ummistunud, toidujäägid külmkapis, pliidil, ahjus ja mikrolaineahjus. Tugev mustus vannitoa kappidel. Plekid akendel ja peeglite. Plekid magamistoa vaibal ja elutoa diivanil, elutoa sektsiooni pind kahjustatud. Leidsid hallituse köögi ja magamistoa seinal ja lodžalt. Selle kinnituseks esitatakse fotod. Hallituskahjustused olid nii ulatuslikud, et sellises seisus korterit kasutada ei olnud võimalik. Selleks vajab korter remonti ja sanitaarkorrastust. Kuna kohtumine toimus õhtul ja pimedas, oli kõiki rikkumisi raske tuvastada. Lubas üürnikule saata pretensioonide nimekirja hiljem, tegi seda 13.01.21. Üürnik üürileandjat hallitusest ei informeerinud ega võtnud selle eemaldamiseks midagi ette. Reval Äri OÜ-st kutsutud spetsialist hindas vajalike tööde maksumuseks 400 eurot. Lisaks peab üürnik tasuma kommunaalkulude arve 127,30 eurot ja jaanuari 10 päeva üüri eest 52 eurot. Kokku on kulud kahjustuste kõrvaldamiseks: klaveri parandus 100 eurot, korteri suurpuhastus Kodu Uhus OÜ hinnapakumise alusel 288 eurot, diivani keemiline puhastus 114 eurot, kahjustatud elutoa sektsiooni maksumus 314 eurot. Samuti on õigus nõuda üürnikult saamata jäänud sissetulek 1 kuu üüri ulatuses. Kuni vaidluse lahendamiseni jätab vastustaja endale õiguse tagatisraha kinni pidada. Osundas ka lepingu p-le 7.1, mille kohaselt on üürileandjal õigus tagatisraha mitte tagastada juhul, kui korteri tagastamisel on elamispiind korrastamata.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja kirjalikus vastuses esitatud juurde. Selgitas, et korter oli tagasi saamisel palju halvemas seisukorras. Üürilepingu kehtivuse ajal ei tahtnud ta üürnikke häirida, kuid pidi korteris siiski käima, kuna üürnikud palusid lisaks palju asju (voodipesu, nõud, teler). Märtsis viis vastustaja tolmuimeja. Siis märkas, et korteris oli kohutavalt palav ja niiske. Pliidil kees vesi, õhk oli nagu saunas. Siis ütles üürnikele, et nad peavad korterit õhutama ja nad kohe avasid aknad. Tundus, et neile meeldis niiskus ja soojus. Uuesti käis korteris juulis. Siis oli väljas soe, aknad olid avatud. Vaatas elutuba, kööki ja vannituba. Hallitust ei olnud. Klaverit ei kontrollinud, sellel oli kate peal. Siis jäi üürileandja väga rahule. Lubas klaveri ära viia, kuna üürnike väitel see segas neid. Oktoobris läks korterisse, et klaver enne äraviimist üle mõõta. Kui klaverit nägi, oli šokis. Sellele oli pandud teip, mille võttis ära vist üürniku abikaasa. Uuesti tuli korterisse koos meistriga, kes pidi klaverit remontima. Sellist töömeest leida oli väga raske. Vaidles vastu üürniku väitele, et fotol on näha klaveril valge triip. Selgitas, et see on vaid fotol kajastuv valge elutoa sektsiooni peegeldus. Üürnik oleks võinud nõustuda kasvõi poole klaveri remondi maksumuse tasumisega. Pärast eelmiste üürnike lahkumist korteris kahjustusi ei olnud. Vastustaja seletuse kohaselt ei oska ta arvata, kuidas klaveril kahjustus tekkis, kuid nägi välja löögi jäljena. Oletab, et äkki lapsed tegid midagi. Ka naaber kaebas üürniku laste käitumise peale. Korteri tagastamisel seda üle vaadates üürnik lihtsalt istus elutoas, koos üürileandjaga ringi ei käinud. Üürnik ei soovinud kuidagi puudusi üle vaadata, arutada ega kuidagi aidata. Vastustaja soovis samal päeval uutele üürnikele korterit näidata, kuid sai aru, et see osutus võimatuks. Seejärel pidi otsima inimese, kes teeks remonti. Ka teda leida oli raske, firmad ei ole huvitatud sellisest väikesest tööst. Kirjutas üürnikule 9.12.20, et ei soovi lepingut jätkata. Ta sai aru ja oli nõus. Selgus, et üürnikul oli makstud kuni 10.01.21 ja ta oli nõus sellel päeval lepingu lõpetama. Tagatisraha küsis üürnik juba detsembris. Korteri oli varem remont tehtud 2011. Esimesed üürnikud tulid septembris 2019 ja mingit hallitust siis ei olnud. Hallitus ilmnes eriti lodža ukse all. Ripplagi tuli eemaldada ja tagasi panna, kui see selgus hiljem. Üürnik rikkus korteri temperatuuri ja niiskuse režiimi ja tekkis hallitus. Enne hallitust ei olnud. Üürnik oleks pidanud hallitusest üürileandjale rääkima. Korteri tagastamise päeval ei saanud akti vormistada, vastustajal ei olnud selleks paberit kaasas. Oli ka šokis ega suutnud akti kokku panna, tahtis korterit paemini üle vaadata. Hallitust nägi alles korteri tagastamisel. Kodu Uhhkus puhastab mööblit, seinu, aknad oli vaja pesta, samuti vannituba seinad, pliit oli rasvast must, rasva tilgad laes ja akendel. Mingid plekid olid diivanil. Köögikappi oli jooksnud mingi vedelik. Kabinet oli korras. Magamistoa põrand oli rikutud. Fotodel ei ole kahjustusi hästi näha. Koristusfirma sõnul kulub puhastuseks kahe inimese terve tööpäev, tunni hind 15 eurot. Sellest lähtudes arvestas vastustaja koristuse maksumuse. Esitas komisjonile sektsiooni ostmise arve, et näidata selle maksumust. Soovis seda müüa, kuid nüüd enam ei saa seda teha. Soovis üürnikult kahjuhüvitist ühe kuu üüri ulatuses, sest kui korter oleks olnud normaalses seisundis, saanuks selle kohe uuesti üürile anda. Korteri pole siiani uuesti välja üüritud, remont alles käib. Tagatisraha katab vähemalt osaliselt kulud. Kuna korter vajab korrastust ja remonti, ostis vastustaja selleks ka vahendid. Vastustajal ei olnud plaanis tagatisraha mitte tagastada. Lepingus on märgitud korteri kirjeldus tubade kaupa, mida korter sisaldab. Saatis samal päeval, 10.01.21 üürnikule fotod, millelt oli näha, et korter oli väga must. Üürnik oli nõus, et nõue saadetakse 13.01.21. Ta sai selle kätte, kuna vastas ja teatas, et las üürikomisjon lahendab. Eelmine üürnik sai tagatisraha tagasi, sellest olid maha arvatud üksnes kommunaalkulud. Kinnitas istungil, et ei soovi esitada üürniku vastu vastunõuet. Selgitas, et kirjalikus vastuses toodud kulud (klaveri remont 100 eurot, korteri remont 400 eurot, korteri suurpuhastus 288 eurot, diivani keemiline puhastus 114 eurot, elutoa sektsiooni maksumus 314 eurot) on toodud, et näidata üürniku tekitatud kahju suurust ja mis kinnitab, et need ületavad tagastamisele kuuluva tagatisraha suurust.

### Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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

Üürikomisjon tegi kindlaks, et 11.01.2020 sõlmisid avaldaja A. A. üürnikuna ja vastustaja O. K. üürileandjana eluruumi üürilepingu Mxxxxxxx tee xxx-xx asuva 3-toalise korteri üürimiseks (tlk 3-5). Eluruum üürileping sõlmiti 6 kuuks ja hakkas kehtima alates 11.01.20 (p 1.1). Üürnik kohustus tasuma eluruumi kasutamise eest igakuiselt üüri 500 eurot kuus, mille tasumine pidi toimuma kokkulepitud korras. Üürisummale lisandus korteriühistu väljastatud kommunaalkulude arve, s.h soojus, vesi (vastavalt näitudele), haldus- ja hooldustasud, remondifond ning muud kommunaalkulude arvel toodud maksed, samuti elektrienergia ja elektri võrgutasu arve (p 2.1). Üüri maksmine pidi toimuma iga kuu hiljemalt 10. kuupäevaks järgneva perioodi (kuu) eest ette (p 2.2). Üürnik kohustus maksta üürileandjale tagatisraha 500 eurot, mis tagastatakse lepingu lõpetamise päeval (juhul, kui ei ole üüri, kommunaalkulude ja muu võlgnevust (p 2.3). Üürnik kohustus kasutama tema kasutusse antud eluruume ja muud vara sihipäraselt ja heaperemehelikult (p 4.3). Üürnik kohustus teatama üürileandjale koheselt kõikidest avariidest, riketest, jms, võttes koheselt tarvitusele enda poolt abinõud juhtunu likvideerimiseks ja edasise kahju ärahoidmiseks (p 4.4). Üürnik kohustus hüvitama üürileandjale tingimusteta kõik kahjud, mis ta on tekitanud üürileandja varale oma hooletu tegevuse või tegevusetusega (määratakse poolte kokkuleppel või ekspertiisiga, p 4.6. Üürnik kohustus andma lepingu lõpetamisel eluruumid ja muu vara üürileandjale üle mitte halvemas seisundis, kui need olid lepingu sõlmimise ajal, arvestades normaalset kulumist (p 4.7). Lepingu tingimuste muutmine toimub poolte kirjalikul kokkuleppel (p 5.1). koheselt. Lepingu p 7.1 kohaselt korter on puhas. Juhul, kui korteri tagastamisel on elamispind koristamata, on üürileandjal õigus tagatisraha mitte tagastada. Korteri üürile andmisel on tehtud fotod. Samade poolt vahel sama eluruumi üürimiseks sõlmiti uus leping 10.07.20 (tlk 6-8). See sõlmiti tähtajaga 10.07.20 – 15.01.21 (p 1.1). Üüri suuruseks lepiti kokku 470 eurot (p 2.1). Üüri maksmine pidi toimuma samuti 10. kuupäevaks järgneva perioodi eest ette. Ka selle lepingu kohaselt üürnik maksab üürileandjale tagatisraha 500 eurot, mis tagastatakse lepingu lõpetamise päeval juhul, kui ei ole üüri, kommunaalkulude ja muu võlgnevust (p 2.3). Lepingu p-d 4.3, 4.4, 4.7 ja 7.1 kattuvad täielikult 11.01.20 sõlmitud lepingu samade punktidega.

Poolte vahel ei olnud vaidlust, et üürileping lõppes 10.01.21 poolte kokkuleppe, et sellel päeval andis avaldaja korteri vastustaja esindajale üle, kuid akti ei koostatud. Vaidlust ei ole ka selles, et oktoobris 2020 esitas üürileandja üürnikule pretensiooni seoses klaveri kahjustusega, hiljem esitas arve klaveri korpuse remondi eest 100 eurot (tlk 88), kuid üürnik keeldus selle tasumisest. Pooled ei osundanud ka sellele, et tagatisraha oleks makstud kaks korda.

Vaidlus poolte vahel on, kas üürnik pidi tasuma klaveri kahjustuse remondi 100 eurot, kas üürnik vastutab tagastamata tagatisraha ulatuses korteris ilmnunud kahjustuste eest ja seega, kas tal on õigus nõuda üürileandjalt tagatisrahast tagastamata jäänud 327,70 eurot (500-127,30).

Vastustaja vaidleb nõudele vastu. Tema seisukoht on, et üürniku tekitatud kahju ületab üürniku nõutavat summat ja midagi üürnikule tagastama ei pea.

### Üürikomisjoni seisukoht nõude osas.

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

VÕS § 334 lg 2 kohaselt 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 vastuta asja hariliku kulumise, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad asja lepingujärgse kasutamisega.

VÕS § 336 lg 1 kohaselt üüritud asja tagastamisel peab üürileandja kontrollima asja seisundit ja viivitamata teatama üürnikule asja puudustest, mille eest üürnik vastutab. Kui üürileandja seda ei tee, kaotab ta õigused, mis kuuluvad talle asja puudusest tulenevalt, välja arvatud juhul, kui tegemist on puudusega, mida ei saa tavalise ülevaatuslega avastada. Samas lg 2 sätestab, et kui üürileandja avastab hiljem asja puuduse, mida ta tavalise ülevaatussega ei saanud avastada, peab ta sellest üürnikule viivitamata teatama. Asja puudusest teatamata jätmisel kaotab ta puudusest tulenevad õigused.

Lepingu p-s 2.3 on kokku lepitud, et tagatisraha tagastatakse lepingu lõpetamise päeval juhul, kui ei ole üüri, kommunaalkulude ja muud võlgnevust.

Vaidlust ei olnud, et üürileping poolte vahel lõppes 10.01.21 poolte kokkuleppel ja et sel päeval tagastas üürnik Mxxxxxxx tee xxx-xx asuva korteri üürileandjale. Samuti selles, et juba enne üürilepingu lõppemist, oktoobris 2020 nõudis üürileandja üürnikult klaveri remondi 100 euro hüvitamist ja et tema põhietteheide korteri tagastamisel oli avastatud hallitus. Vastustaja ei ole vaidlustanud, et pretensioonid muude korteri kahjustuste kohta esitati üürnikule mitte kohapeal 10.01.21, vaid hiljem, 13.01.01 koostatud pretensioonis.

Komisjon peab seega võtma seisukoha, kas üürnik poolt eluruumi kasutamise ja üürileandja poolt üürnikule ette heidetavate kahjustuste vahel on põhjuslik seos, s.t kas üürnik on nende tekkimises süüdi. Seejärel saab komisjon otsustada, kas tagatisraha tagastamise nõue on põhjendatud.

Komisjonile on esitatud fotod korterist enne selle avaldajale üürile andmist (tlk 50 pöördel – 52). Nendelt nähtub puhas ja korras korter, kuid fotod ei ole tehtud lähivaates ega võimalda seetõttu tuvastada nendelt lähivaadet klaverile, diivanile jms vastustaja esitatud kahjustuste positsioonist. Koos vastusega esitas vastustaja foto klaverist lähivaates (tlk 94), fotod diivanist (tlk 96-98), elutoa sektsioonist (tlk 102-103), köögikapist (tlk 99-101), hallitusest akendel (tlk 104 ja 116), hallitusest seintel (tlk 112-115), määrduunud pliidist (tlk 120). Osade fotode kohta selgitas vastustaja, et need on tehtud hiljem, pärast ripplae ja liistude eemaldamist (tlk 118-119) ja pärast remondi alustamist (tlk 105 ja 111), rõduukse alusest (tlk 106).

Eeltoodust tulenevalt on komisjonil võimatu hinnata, kas ja missugune kahjustus oli klaveril üürile andmise ajal. Kuid kahjustuse olemasolu ei ole eitanud ka avaldaja, kelle sõnul ta teadis sellest ja eeldas, et ka üürileandjale oli see teada ning et vältida selle ulatuslikumaks muutumist, pani sellele kontoriteibi. Poolte vahel sõlmitud lepingu p-st 4.4 tulenes, et üürnik kohustus teatada üürileandjale koheselt kõikidest avariidest, riketest,

jms, võttes koheselt tarvitusele enda poolt abinõud juhtunu likvideerimiseks ja edasise kahju ärahoidmiseks. Komisjon leiab, et lepingust lähtuvalt pidi ta kõigepealt puuduse avastamisel informeerima üürileandjat, mitte eeldama, et ta sellest teab. Alles pärast temalt juhise saamisel olnuks tal õigus üürileandja vara suhtes midagi ette võtta. Seda avaldaja aga ei teinud, vaid tegutses üürileandja vara suhtes temaga seda kooskõlastama. Sellega võttis ta vastutuse kahjustuse eest. Komisjon leiab, et sellest tulenevalt on üürileandjal õigus nõuda klaveri remondi kulu 100 euro hüvitamist.

Teiseks peab komisjon võtma seisukoha, kas üürnik on vastutav korteris avastatud puuduste eest, mistõttu on alus tagatisraha mitte tagastada ja kas üürnik on vastutav klaveril avastatud kahjustuse eest ja peab kandma selle remondi kulu 100 eurot.

Istungil antud poolte seletuse kohaselt oli üürileandja põhiline etteheide üürnikule korteris avastatud ulatuslik hallitus. Üürileandja seletuse kohaselt, kui käis korteris talvel 2020, oli seal väga soe ja niiske ning juhtis üürniku tähelepanu õhutamise vajadusele. Komisjon leiab, et mõistlikult käituva isikuna ja teades, et korteris on tuulutusavadeta plastikaknad, oli üürileandjal edaspidi põhjust kontrollida korterit regulaarselt ja hoolikalt. Kuid üürileandja sõnul ei tahtnud ta üürnikke häirida. Kui käis korteris juulis 2020, oli kõik väga puhas ja korras, ta jäi korteri seisukorraga väga rahule. Et korteris puudusi ei avastatud, tõendab asjaolu, et üürileandja nõustus üürilepingut pikendama. Eeldatav on, et enne seda ta kontrollis korterit põhjalikult. Üürilepingut pikendati 10.07.20 kuni 15.01.21. Ulatusliku hallituse avastas üürileandja korteri tagastamisel jaanuaris 2021. Kuid tõendatud on, et käis seoses klaveri kolimisega korteris ka oktoobris 2020. Seega oli tal ka siis võimalik korteri seisukorda põhjalikult kontrollida. Üürileandja siis korteri seisukorrale tähelepanu ei pööranud. Arvestades asjaolu, et oli varem tuvastanud korteris liigse niiskuse ja soojuse, oleks mõistlikult võinud eeldada, et pärast seda kontrollitakse korterit hoolikalt järjepidevalt. Kuid tuvastatud ei ole, et üürileandja seda teinud oleks. Seega ei ilmutanud ta korteri suhtes vajalikku hoolsust. Ajavahemik 2020 jaanuar kuni juuli ja pärast seda kuni jaanuar 2021 on võrreldavad, mõlemasse jääb peaaegu sama arv küttevajadusega kuid ja sama arv suvekuid. Ei ole usutav, et esimesel perioodil ei olnud mingit hallitust, kuid teise perioodi jooksul tekkis ulatuslik hallitus. Samas avaldaja möönis, et nägi musti täppe juba korteri üürimisel, kuid eeldas, et ka üürileandja teab nendes. Avaldaja seletuse kohaselt olid korteris plastikaknad. Üürniku seletuse kohaselt tuulutusavad puudusid. Üürileandja seda väidet ei vaidlustanud.

Tuginedes eeltoodule peab komisjon pigem usutavaks, et korteri puudulikust ventilatsioonisüsteemist tulenev hallitus oli mingil määral juba enne avaldaja korterisse kolimist olemas, kuid avastati see suures ulatuses ripplagede ja liistude eemaldamisel pärast üürniku välja kolimist. Kui üürileandja on seisukohal, et tekkinud hallituse eest lasub vastutus üürnikul, kes peab sellest tuleneva remondikulu katteks tagatisrahaga vastutama, pidanuks ta suutma ka tõendada, et hallituse tekkimises on süüdi üürnik. Vastavalt lepingu p-le 4.6 kohustus üürnik hüvitama üürileandjale tingimusteta kõik kahjud, mis ta on tekitanud üürileandja varale oma hooletu tegevuse või tegevusetusega, mis määratakse poolte kokkuleppel või ekspertiisiga. Seega, kuna ei ole tõendatud, et pooled oleks kahjustuste tekkimises ja sellega kaasnevas vastutuses kokkulepet saavutanud, pidanuks üürileandja pöörduma ja tellima vastava ekspertiisi pädevalt ekspertiisiasutuselt, mis andnuks vastuse hallituse tekkimise põhjusele ja ajale. Seda ei ole üürileandja teinud. Komisjon leiab, et ei seega ole tõendatud hallituse tekkimisel üürniku süü, s.t tema tegevuse ja hallituse tekkimise vaheline põhjuslik seos. Komisjon asub seisukohale, et sellest tulenevalt puudub üürileandjal alus keelduda nõutava tagatisraha tagastamisest. Kuigi üürilepingu p 7.1 kohaselt juhul, kui korteri tagastamisel on

elamispind koristamata, on üürileandjal õigus tagatisraha mitte tagastada, siis sellist sätet tuleb lugeda leppetrahviks. Üürilepingu sõlmimise ajal kehtinud VÕS § 287 kohaselt kokkulepe, millega üürnikku kohustatakse lepingu rikkumise korral tasuma leppetrahvi, on tühine. Võimalik oli esitada konkreetne kahjunõue vastunõudena. Seda üürileandja ei teinud. Seega kuulub tagatisraha üürnikule tagastamisele.

Kuid kuna komisjon eespool leidis, et üürnik vastutab siiski klaveri kahjustuse eest, siis tema nõutavat tagatisraha 327,70 eurot tuleb vähendada 100 euro võrra.

Komisjon otsustab välja mõista O. K.-lt A. A. kasuks tagastamata tagatisrahast 227,70 eurot.

Avaldaja avaldus kuulub rahuldamisele osaliselt.

Heli Hellamaa  
Üürikomisjoni liige

Anne Oad  
Üürikomisjoni liige

Mai Sõber  
Üürikomisjoni liige