

Üürivaidlusasi nr.	11-1/40/21
Otsuse kuupäev ja koht	07.01.2022, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Mai Sõber ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	M. E. (Exxxxxx; i.k xxxxxxxxxxxx, elukoht Txxxxxx xx-xx, Tallinn 10416, e-post: xxxxxxxxxxxxx@hotmail.com) nõue K. M. (i.k xxxxxxxxxxxx, elukoht Sxxx xx-xx, Tallinn 10311, e-post: xxxxxxxxxxxxx@gmail.com) vastu kokku 622 euro tagastamise nõudes ning K. M. vastunõue M. E. vastu välja mõista Sxxx xx-xx Tallinnas asuva korteri kahjustuste katteks kokku 1901,33 eurot.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja M. E., tema nõustaja R. R., tunnistajad S. V. ja A. K., vastustaja K. M., tema nõustaja L. K.
Asja läbivaatamise kuupäev	21.12.2021.

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. M. E. nõue lugeda rahuldatuks ja K. M. nõue rahuldada osaliselt, kohaldades tasaarveldust.
2. Välja mõista M. E.-lt K. M. kasuks 382,85 (kolmsada kaheksakümmend kaks eurot 85 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. 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 ja komisjonile esitatud avaldus loetakse hagiavalduseks. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse ärakiri. 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.

Avaldaja (üürniku) nõue, seisukoht istungil ja vastuväited üürileandja nõuetele.

Avalduse ja selle täienduse kohaselt üüris M. E. K. M.-lt Sxxx xx-xx Tallinnas asuvat korterit alates 08.02.21 kehtivusega kuni 09.02.22. Ootamatult ilmus 29.04.21 üürileandja ja nõudis üürnikult välja kolimist ning võttis ära võtmed, kuigi korteri eest oli korrektselt tasutud ja makstud ka tagatisraha. Puudus üürilepingu lõpetamise kokkulepe ega toimunud ka lepingu ülesütlemist. Üürileandja saatis 06.05.21 avaldajale e-kirja koos eluruumi üürilepingu lõpetamise dokumendiga. Avaldaja oli äärmiselt üllatunud, kuna korteri tagastamisel akti ei koostatud, isegi vee ja elektri näite ei fikseeritud. Üürileandjalt üürnikule esitatud dokumendist nähtub, et üürnik olevat tekitanud korterile puudusi, mis õigustab tagatisraha kinnipidamist ja mittetagastamist. Tegelikult oli korteril puudusi juba lepingu sõlmimisel ning fotodel olevates pisivigastustes ei

ole üürnik süüdi. Tegemist on otsitud põhjusega ja üürileandja ei ole arvestanud asja sihtotstarbelise kasutamise loomulikku kulumist. Üürileandja asus korterisse ise elama ja fotod on tehtud päevi pärast seda, kui ta sinna asus. Avaldaja leiab, et ei ole õiglane, et üürileandja soovib eelmiste üürnike tekitatud kahju jätta avaldaja kanda. Tegemist on alusetute süüdistustega alusetu rikastumise eesmärgil ja et hoida kinni tagatisraha ja seda mitte tagastada kohaliku keskmise intressiga, nagu seadus kohustab. Isegi, kui üürileandjal oleksid reaalsed kahjunõuded, siis üürileandja ei ole andnud üürnikule võimalust kahjustuste kõrvaldamiseks. Ka ei ole esitatud seaduse nõuetele vastavat ülesütlemisavaldust ja seega üürilepingu ülesütlemine üürileandja poolt on tühine. Avaldaja nõueteks on välja mõista üürileandjalt tasutud tagatisraha ja remondifondi maksetest kokku 750 eurot.

Avalduse 22.06.21 täpsustuses selgitas, et pooltevaheline üürileping lõppes 29.04.21 poolte kokkuleppel. Selgunud on ka üürnikule üüripinna kahjustamisest tekkinud väidetava kahju suurus, mille põhjuseks peab üürileandja asjaolu, et üüripinnal viibis loom. Lepingu p 4.3 kohaselt oli üürnikul õigus pidada üüripinnal lemmiklooma, kui selleks on üürileandja nõusolek. Ka ei olnud esialgses üürileandja teates üürnikule mainitud lepingu erakorralist ülesütlemist. Kinnitas, et eluruumis ei ole elanud loom ning lepingu lõpetamise põhjus on korteriomaniku soov ise korterisse kolida. Esitas kirjavahetuse, millelt on näha, et üürileandja andis kuu aega ette teada üürnikule väljakolimisest, eelnevalt mingeid probleeme ei olnud. Üürilepingu lõpetamisel viibisid korteris avaldaja koos A. K.-ga ning korteriomanik koos sõbrannaga. Üürileandja näitas enda sõbrannale korterit, akti ei tehtud. Üürileandja võttis võtmed, ütles OK ja lahkuti korterist. Märkis, et lepingus on loetletud kõik kõrvalkulud, mida üürnik maksma pidi, s.h. v.a. remondifond ja ühistu laenumaksed. Seega remondifondi ei pidanud üürnik maksma, kuid arvel see esitati ja üürnik tasus arve. Seega tasus üürnik remondifondi 13 kuu eest, makse suurus oli ühes kuus 38,42 eurot, seega kokku tasus 505,96 eurot. Remondifond ja tagatisraha seega kokku oleks 1105,96 eurot (tagatisraha 600 € ja remondifond 505,96 €), millest nõuab üürileandjalt 750 euro tagastamist.

Avalduse 6.08.21 täpsustuses selgitas avaldaja, et on nõus üürileandjale maksma aprilli 29 päeva eest elektri ja kommunaalkulud, ukseleistude kattedeks 38,79 € , ukse eest 48,99 €, laevärvi jaoks 10,50 € ja sama summa seinavärvi jaoks, 13,75 € kile eest värvitööde ajaks, 7,20 € töövahendite jaoks. Korteri omaniku selgituse kohaselt olid kahjustatud ukсед täispuidust maksumusega 170 €, kuid avaldaja ise leidis samasugused odavamad ukсед Bauhofist. Jäi seisukohale, et leping lõppes 29.04.21 poolte kokkuleppel.

Istungil selgitas avaldaja, et on vastustajaga sõlminud sama korteri kasutamiseks kaks lepingut. Esimene sõlmiti 10.02.20 tähtajaga üks aasta, juurde lisati eluruumi üleandmise akt. Teine leping oli täpselt esimese lepingu koopias, isegi kuupäevad olid muutmata. See leping algas 08.02.21 kehtivusega kuni 09.02.22. Eluruumi puudused (diivan vajus sisse, torud lõhkesid) ilmnesid pärast teise lepingu sõlmimist. Andis korteri üürileandjale üle 29.04.21. Korteri tagastamisel oli üürileandja sõnul tal kiire ja soovis lepingu lõpetada, sest vajas ise eluruumi. Akti ei tehtud, hiljem edastas üürileandja teksti eluruumi puudustega. Kuna varem ei ole avaldaja korterit üürinud, ei osanud akti isegi küsida. Eluruumi puudustest on üürileandjat teavitatud. Näiteks, et sein oli täis pritsmeid sisse kolimisel ja diivani all sodi. Kord oli külas korterikaaslase ema, kelle istumise all purunes üks tool, kuid õnneks lõppes vahejuhtum õnnelikult. Et tool oli juba enne võbelev, olid märganud varem, kuid üürileandjale teada ei andnud. Ohutuse mõttes liimis ise hiljem kõik toolid. Mingi aeg pärast purunemist viskasid purunenud tooli ära. Tunnistas, et proovis lakke maalida kuu ja tähed, neid eemaldada ei õnnestunud. Üürileandja heidab ka ette ühel seinal üks juures kahjustusi, kuid avaldajal seisid seal telk ja 2 magamiskotti ja ta ei oska aimata kahjustuste tekkepõhjuse ega märganud neid. Kord oli külalisel kaasas koer, kes kahjustas kahte ust. Enne lepingu lõppemist rääkis korterikaaslane üürileandjaga ustest. Üürileandja määras ise hinna, seda üürnikuga ei arutanud ega pakkunud kordategemise võimalust. Üürileandja pakutud summa oli väga suur ja on toodud kolme ukse kohta. On nõus uste eest hüvitisega 240 eurot. Tunnistas ka lambikupli purunemist, kuid kinnitas, et pärast asja uurides selgus, et see oli juba enne katkine ja polnud korralikult kinnitatud. Seetõttu lambi eest hüvitisega ei nõustu. Korterrisse kolides avastasid haisvaid konserve külmkapis, mille ära viskasid. Diivani käetoole tekkis põletusjalg umbes aasta tagasi viiruki põletamisest, kuid juba sisse kolides oli diivanil mingi

sädelev plekk ja väike auk. Üürileandjat sellest ei ole informeerinud. Korterisse kolides ei olnud mööbel uus, seal oli eelnevalt elanud kahe lapsega pere. Kirjutas 04.01.21 üürileandjale diivanist, kes siis mainis avaldajale, et tal olnud sel teemal jagelemist eelmiste üürnikega. Enne välja kolimist koristab korteri korralikult. Teise lepinguga uuesti tagatisraha ei makstud. Muutis nõude 622 eurole, kuid märkis, et on nõus ka sellega, kui otsus tuleks selline, et ta midagi tagasi ei saa, kuid et täiendavalt ei peaks midagi maksma. Remondifondi makse oli kommunaalkulude arvel ja tasus arve täies ulatuses. Hiljem märkas, et ei pea seda maksma ja kui omanik esitas kahjuhüvitise nõude, esitas remondifondi osas tagasinõude. Üürilepingu lõpetamine ja korteri tagastamine tuli väga äkki, ei olnud aega tegelda enam remondi teemadega.

Avaldaja tunnistaja S. V. (i.k xxxxxxxxxxxx) ütlused.

Tunnistaja kinnitusel oli ta korteris kaasüürnikuks, sisse kolis natuke hiljem kui avaldaja. Eelnevalt olid korteris elanud ka lapsed. Seintel olid joonistused, põrandal mustus, külmikus vana toit. Kui tuli külla tema ema ja istus toolile, siis see purunes ja ema kukkus. Viisid katkise tooli esialgu keldrisse ja hiljem viskasid ära, seda ei oleks saanud parandada. Üürileandjale ei teatanud. Diivanil olid mingid plekid ja augud, need avastasid pisut hiljem. Ustel kahjustusi ei näinud. Seintel olid mingid täkked, mustad ja pisikesed, auke ei olnud. Elutoas ja tunnistaja toas olid seinal sinise ja mustaga joonistused ja täkked. Väikeses toas oli laes midagi, täpsustada ei oska. Kahel uksele tekitas kahjustused külas olnud koer siis, kui olid koos avaldajaga korteris kolm kuud elanud. Teleri juures sein ääres olid magamiskotid ja telk. Auk seinas oli üleval pool, seda tunnistaja ei näinud. Välja kolides võttis oma asjad külmkapist, seda ei küüriinud. Korteri elades tegid külmkapile suurpuhastuse. Külmkapi sahtlites olid juba sisse kolides mõrad sees. Lambikupli kohta ei oska kommenteerida.

Avaldaja tunnistaja A. K. (i.k xxxxxxxxxxxx) ütlused.

On avaldaja elukaaslane. Korteri ei elanud, kuid veetis seal palju aega. Oli avaldajaga kaasas, kui aprilli lõpus tagastas üürileandjale korteri. Üürileandja ilmus koos mingi naisega, vaatasid koos korterit, mingeid vigu välja ei toonud. Suitsuhaisu ei mainitud. Akti koostamisest ei räägitud. Pretensiooni tooli kohta ei esitatud. Korteri vaadati üle umbes pool tundi, lahku mindi sõbralikult. Oli kohal, kui lambi kuppel purunes, sest kukkus alla, kuna kinnituses oli midagi puudu, see oli traatidega tagasi pandud. Muud asjad jäid korterisse samas seisus, kui üürileandmisel. Midagi oli kuulnud ka uste teemast. Avaldaja toa uks tuli hingedelt maha. Mingid kriipimisjäljed olid S. V. toa uksele. Ei oska öelda, millest olid tekkinud. Eluruumides ei suitsetatud kordagi ega elanud loomi. Kord käis külas avaldaja sõbranna koos koeraga. Tunnistaja seal ei elanud ja arveid ei maksnud, arveid ei näinud.

Vastustaja (üürileandja) vastuväited nõudele, seisukoht istungil ja vastunõue.

Vastuseks üürniku avalduses esitatud nõuetele teatas üürileandja oma 03.09.21 vastuses, et üürilepingu kohaselt on üürnik kinnitanud, et on korteri ja sisustuse hoolikalt ja detailselt üle vaadanud. Ühtki puudust ega kaebust ei korteri seisukorra ega tasude osas üürnik enne üürikomisjoni pöördumist esitanud ei ole. Saatis 29.03.21 üürnikule kirja, et soovib lepingu lõpetada. Üürnik sellele kuidagi vastu ei vaielnud. Vastupidi, nõustus lepingu lõpetamisega mida kinnitab tema vastus sõnumile. Seejärel pooled täpsustasid, et üürilepingu viimane päev oleks kokkuleppel 29.04.21. Kui läks sel päeval korterisse võtmeid võtma, pakkus, et vormistavad akti. Üürnik teatas, et suulisest kokkuleppest piisab ja lahkus korterist. Jäi pärast üürniku lahkumist korterisse, vaatas korteri üle. Selgus, et korteri seisukord oli tunduvalt halvenenud, olid kahjustused. Esmalt teavitas üürnikku kahjustustest kohe peale korteri ülevaatust järgmisel päeval. Kui oli selgunud kahjude rahaline suurus, lasi koostada vastava akti ja teavitas üürnikku ja kasutades seadusest tulenevat õigust saatis 15.05.21 kahjuhüvitise nõude. Pakkus kompromissiks, et kahjud tasaarveldatakse tagatisrahaga. Sai 10.08.21 teada, et üürnik oli pöördunud nõudega üürikomisjoni. Üürilepingu loeb lõppenuks poolte kokkuleppel 29.04.21. Üürniku käsitus, et nädal pärast lepingu lõppemist saatis üürileandja allkirjastamiseks akti, loeb pahatahtlikuks, kuna üürnik ei näidanud mingit huvi akti koostamiseks ja kohatu on väide, et nädal hiljem saadetud akt tuli talle üllatusena. Kui käis 29.04.21 korterit vastu võtmas, märkas üüripinnal mitmetes kohtades rohkem või vähem kahjustatud kohti. Täpsemalt kahjude

hindamiseks kutsus professionaalse hindaja, kes puudused üle vaatas ja tegi pakkumuse kahjude likvideerimiseks. Arusaamatu on üürniku 750-eurose nõude kujunemine, kuna esitatud ei ole arvutuskäiku ega tõendeid. Eeldab, et sellest 600 eurot on tagatisraha ja 150 eurot remondifond. Andis üürnikule 15.05.21 saadetud kahjuhüvitamise nõudes teada, et kasutab enda seadusest tulenevat õigust kahju nõuda. Korterite üürile andmisel ei olnud üürnikul korteri osas ühtegi pretensiooni, kuna akti kohaselt oli ta korteri seisukorra ja sisustuse ning selle tehnilise seisukorra üle vaadanud ja kinnitanud nende sobivas seisundis olekut. Paljasõnaline on ka üürniku väide, et üürileandja ei ole arvestanud loomulikku kulumist. Üürnik ei ole põhjendanud, kuidas on näiteks lae kahjustus loomulik kulumine. Märkis, et pärast eelmisi üürnikke ise korterisse elama ei asunud. Avaldaja saatis juba lepingu kehtivuse ajal pilte mõnedest kahjustustest. Alusetu on väide, et kahjustuste suurus on jäetud täpsustamata ja et üürileandja soovib üürniku arvelt rikastuda. Üürnik ise on rikkunud mitmeid üürilepingu punkte. Kuna üürnik on üüripinda kahjustanud, on üürileandjal õigus jätta tagastamata tagatisraha 600 eurot. Pooled on kokku leppinud, et üürileandja tasub ise aprillikuu kommunaalkulud 168,86 eurot ja arvestab selle tagatisrahast maha. Kui eeldada, et tagasi nõutava remondifondi suurus on 150 eurot, osundab, et seaduse kohaselt on üürileandjal lubatud nõuda üürnikult remondifondi tasumist ja üürnik maksis seda. Lepinguga p 4.1 kohaselt kohustus üürnik kasutama üüripinda hoolikalt ja heaperemehelikult ning p 4.2 kohaselt hoidma eluruumis puhtust ja korda ning mitte rikkuma eluruumi, selle sisustust, selle olulisi osasid, päraldis ja kommunikatsioone. Lepinguga p 4.3 kohaselt oli üürnikul õigus pidada eluruumis lemmiklooma, kui selleks on üürileandja kirjalik nõusolek. Pooltevahelise 06.05.21 kirjaliku vestluse põhjal on üüripinnal viibinud loom ja kirjalikku nõusolekut pole üürileandja andnud. Ukselehtedel, uksepiitades ja ustel on närimisjäljed (2 magamistuba, vannituba/WC). Seega kuuluvad vahetamisele kolm ust. Üürniku väitel on Bauhofis saadaval sarnased, silma järgi vaadates sobivad ukse soodsama hinnaga. Kinnitas, et korteris asuvate uste maksumus ei olnud 50, vaid 170 eurot. Võetud pakkumine aga osutus veel kallimaks ja seega maksumus uste eest 750 eurot. Diivani kahjustused on vastustaja hinnangul tekkinud konide põletusjälgedest. Kuigi üürnik vaidleb sellele vastu, ei ole ta andnud kahjustuste kohta usutavat seletust ja korterisse sisenedes oli korteris suitsuhais. Uue diivani maksumus portaalis www.on24.ee andmetel on 705,99 eurot. Puudus üks elutoa tool ja selle puudumist on üürnik tunnistanud. Tooli maksumus www.jysk.ee andmetel on 49,99 eurot. Lõhutud on ka lamikuppel. Üürniku väitel oli see praak ja seetõttu purunes. Sellist väidet tuleb ka tõestada. Purunemisest teavitas üürnik alles 7 päeva enne välja kolimist. Kuna üürilepingu sõlmimisel lambil puudusi ei tuvastatud, siis kehtib eeldus, et üürnik selle kahju eest ka vastustab. Kahjustatud on magamistoa lagi ja sein ning elutoa sein. Nende korda tegemise maksumus on 200 eurot. Ülevaatuse käigus selgus, et külmkapp hallitab seest ning sees kastidel on mõrad ja uks liigub halvasti. Kappi puhtaks pesta ja parandada ei ole õnnestunud ja see on kasutuskõlbmatu. Samaväärse külmkapi maksumus lehel www.euronics.// on 520 eurot. Lambi maksumuseks veebilehel juniik.ee/pood/laelamp-traadist-kuplitega on 106,49 eurot. Üürilepingu kehtivuse ajal on tekkinud üürileandjale kahju, mille eest üürnik nii VÕS § 334 lg 2 kui lepingu p-de 4.4 ja 3.12 alusel vastutab. Üürileandja nõuab üürnikult tekitatud kahju hüvitamist. Kui üürileandja kahjud avastas, teavitas ta üürnikku viivitamatult nendest ja saatis 15.05.21 asjatundja hindamisakti ja nõudekirja. Kuna üürnik tekitas kahju, lähevad aprillikuu kommunaalid tagatisrahast maha. Kuna kahju suuruseks on hinnatud 2501,33 eurot, siis sellest tagatisraha 600 eurot maha arvates jääb nõutava kahju suuruseks 1901,33 eurot, mille välja mõistmist avaldajalt nõuab ja seega ei pea üürileandja tagatisraha kinni alusetult.

Istungil vastustaja selgitas, et avaldajaga oli sõlmitud 2 lepingut. Esimene 19.02.20 ja vormistati ka eluruumi üleandmise akt. Aktis on kirjas, et üürnikul pretensioone ei olnud. Enne avaldajat elas korteris ka üürnik. Tema väljakolimise ajal käis kohal ja fikseeris olukorra. Samal päeval pidi avaldaja sisse kolima, kuid tegelikult toimus see paar päeva hiljem. Üürnik oleks pidanud kohe teatama, kui korteris oli puudusi. Sai teada üürnikelt, et lambikuppel kukkus alla 3 päeva enne lepingu lõppemist ja et üks tool on puudu. Diivani ja külmkapi kahjustusi ja uste närimisjälgi nägi hiljem. Heidab üürnikule ette uste kahjustusi, auku keset diivanit, mida enne ei olnud. Samuti rikutud lage, mida nagu oleks üritatud parandada. Diivan oli soetatud 2018. aastal ja vastustaja hinnangul ei ole

kate vahetatav. Esimest korda sai diivani kahjustusest teada 04.01.21 Kahjustatud uste osas võttis pakkumise kahelt firmalt. On seisukohal, ukсед tuleb samaväärsetega asendada (vannituba ja mõlemad magamistoad). Hinnapakkumine sisaldab ka uste ja lengide vahetuse tööraha. Üürileandjale ei ole esitatud tõendit selle kohta, et lamp oli juba eelnevalt katki, purunemisest teavitati nädal enne väljakolimist. Lambil oli keerme osa murdunud ja see asus nii kõrgel, et võimatu oli juhuslikult käega vastu puutuda. Lagede ja seinte kahjustuse kõrvaldamiseks võetud hinnapakkumise kohaselt on selle maksumus 200 eurot. Vastustaja käis korterit üle vaatamas enne avaldajale võtmete andmist. Siis oli külmkapp terve. Saatis kohe avaldaja välja kolimise järgselt pika nimekirja korteri puudustest. Ka selle, et külmkapis oli hallitus, võttis avaldaja omaks. Kohe järgmisel hommikul teatas üürnikule puuduvast toolist, närimisjälgedest ja lambist. Korterit vastu võttes olid diivanile pandud erinevad katted, et varjata auke. Aastal 2021 muutus seadus remondifondi osas. Remondifondi katteks tasutud maksete suurus on tõendamata. Üürnik ei ole tõendanud, et igakuiselt oli makse suurus sama. Üürnik maksis korteriühistule, mitte üürileandjale, üürileandjani arved ei jõudnud. Remondifondi makset ei ole arvel kuhugi sisse ära peidetud ja üürnik maksis seda, järelikult oli sellega nõus. Teade, et üürileandja nõustub remondifondi makse maha arvama, oli mõeldud alternatiivse vastunõudena, mitte nõustumusena. Alles pärast lepingu lõppemist teatas üürnik, et soovib makstud remondifondi summade tagastamist. Menetluses on esitatud tõendina arve vaid ühe kuu remondifondi määramise kohta. Nende igakuist määramist peab tõendama üürnik. Lepingu kohaselt kohustus üürnik kohe puudustest üürileandjat teavitama.

Jäi menetlusse võetud kahjuhüvitise 1901,33 euro avaldajalt väljamõistmise nõude juurde.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused.

Üürikomisjon, kuulanud ära istungile ilmunud pooled ja tunnistajad, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldaja nõuded tuleb lugeda rahuldatuks ja vastustaja nõue tuleb rahuldada osaliselt.

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

Üürikomisjon tegi kindlaks, et K. M. üürileandjana ja M. E. üürnikuna sõlmisid 10.02.20 Tallinnas Sxxx xx-xx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks üürilepingu (tlk 106-110). Üürile anti 60,9 m² suurune 3 toast koosnev korter (p 2.1) Pooled kinnitasid, et eluruumi üleandmine-vastuvõtmine toimub hiljemalt 10.02.20 (p 2.3). Üürilepingu tähtaeg on selles lepingu p-s 2.8 jäetud märkimata. Eluruumi üürniku kasutusse andmise kohta vormistati üleandmise-vastuvõtmine akt, milles on fikseeritud eluruumi ja seisund ja sisustuse koosseis ja üürnikul selle suhtes pretensioonid puuduvad (p 2.4). Pooled kinnitavad, et lepingu objektiks olevad ruumid ja sisustus on antud üle seisukorras, mis võimaldab nende sihtotstarbelist kasutamist ja üürnikul puuduvad mistahes pretensioonid üürileandja suhtes seoses eluruumi ja selle sisustuse koosseisu ja seisukorraga (p 2.5). Üürnik kohustus tasuma üürileandjale eluruumi ja sisustuse kasutamise eest igakuiselt 600 eurot (p 3.1). Lisaks üürile kohustus üürnik tasuma kõik eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud, milleks on tasu elektrienergia, elamu üldelektrienergia, vee- ja kanalisatsiooni, kütte, prügiveo, lumekoristuse ning muude kommunaalteenuste eest, samuti igakuised haldus- ja hooldus ning avariimaksud elamu haldajale (välja arvatud maksed remondifondi ja ühistu laenumaksud), maamaksu, gaasi, valveteenuste ning tasu kaabeltelevisiooni, telefoni- ja internetiteenuse kasutamise eest, edaspidi nimetatud kõrvalkulud (p 3.3). Üürnik kohustus maksuma hiljemalt lepingu allkirjastamise päeval üürileandjale lepingust tulenevate nõuete tagamiseks tagatise ühe kuu üürile vastavas summas (p 3.1.2). Üürileandjal ja tema esindaja(te)l oli õigus kontrollida eluruumi ja sisustuse sihipärast kasutamist, samuti muude lepingujärgsete kohustuste täitmist ja teha üürnikule rikkumiste kõrvaldamiseks ettekirjutusi. Kontrollist kohustus üürileandja ette teatama vähemalt 1 tööpäeva (p 4.1). Üürnikul oli üürileandja kirjalikul nõusolekul õigus pidada eluruumis lemmiklooma, kui sellega ei häirita naabreid (haukumine, trepikoja või hoovi reostamine) ja see ei halvenda eluruumi ja sisustuse seisundit (p 4.3). Üürnik kohustus: kasutama eluruumi ja selle sisustust hoolikalt, heaperemehelikult, vastavuses lepingus fikseeritud sihtotstarvetega (p 4.4.1); hoidma eluruumis puhkust ja korda ning mitte rikkuma eluruum, selle sisustust, eluruumi olulisi osasid, päraldise ja kommunikatsioone (p 4.4.2); tegema

eluruumis või sisustuse osas parendusi või muudatusi üksnes üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul (p 4.4.3); hüvitama üürileandjale eluruumi ja sisustuse hävimisest, kaotsiminekest või kahjustumisest tuleneva kahju. Üürnik ei vastuta eluruumi või sisustuse hariliku kulumise, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad nende lepingujärgse kasutamisega (p 4.4.4); omal kulul kõrvaldama eluruumis või sisustuses ilmneva puuduse, mida saab kõrvaldada harilikuks säilitamiseks vajalike väikesemahuliste hooldustööde või remondiga (p 4.4.5); tegema omal kulul eluruumile kapitaalremonti, ümberehitusi ja parendusi ning asendama eluruumi sisustuse, kui vastav vajadus tekkis üürniku või kolmandate isikute süü läbi, järgides selleks kõiki õigusaktidest tulenevaid nõudeid, s.h. saades vajadusel eelneva korteriühistu kooskõlastuse ja/või ehitusloa. Kui remondi käigus toimub eluruumi sisekujunduse ja muude omaduste muutmine, on vajalik üürileandja eelnev kirjalik kooskõlastus (p 4.4.6); teatama üürileandjale viivitamatult eluruumi või sisustuse puudusest või rikkest (p 4.4.13); hüvitama omal kulul üürileandjale kõik eluruumist lähtuvad ja kolmandatele isikutele tekkivad lepinguvälised kahjud, s.h kõik veevariidest ja/või tulekahjudest tekkivad kahjud (p 4.4.20). Kokku lepiti, et leping lõppeb tähtaja möödumisel, lepingu lõpetamisel poolte kokkuleppel või lepingu ülesütlemisel üürniku või üürileandja poolt (p 6.3). Eluruumi tagastamisel üürileandjale annab üürnik üle kõik eluruumi võtmed ja pooled täidavad ja allkirjastavad eluruumi ja sisustuse vastuvõtmise akti, mille allkirjastamine toimub lepingu lõppemise päeval, aktis fikseeritud ja üürniku käitumise tagajärjel tekkinud eluruumi ja sisustuse normaalset kulumist ületavad puudujäägid kohustub üürnik kõrvaldama omal kulul või hüvitama üürileandjale vajalike remondi- ja korrastustööde maksumuse (p 7.1). Lepinguga koos vormistati ka akt (tlk 116), mille kohaselt on esik, elutuba, magamistuba 1, magamistuba 2, vannituba ja WC reoveeritud, nende seisukord hea, puudusi ei esine. Elutoa sisustuses on muuhulgas märgitud ka 4 tooli. Märgitud on, et üürnik on akti allkirjutamisega kinnitanud, et on eluruumi seisukorra hoolikalt üle vaadanud ruumide kaupa ja detailselt, samuti kinnitanud, et on hoolikalt üle vaadanud sisustuse ja veendunud selle tehnilises korrasolekus ja tutvunud vajadusel kasutusjuhustega ning et eluruum ja sisustus on lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis.

Pooled sõlmisid 08.02.21 sama eluruumi kasutamiseks uue lepingu (tlk 3 pöördel - 7), mille p-s 8 on märgitud tähtjaks 09.02.22. Lepiti kokku üüris 600 eurot kuus, ajutiselt poolte kokkuleppel 500 eurot (p 1). Muus osas on nii leping kui akt samasisulised esimese lepinguga.

Vaidlust ei olnud enam selles, et üürileping lõppes poolte kokkuleppel M. E. välja kolimisega 29.04.21 ning et üürnik maksis lepingu sõlmimisel tagatisraha 600 eurot, mida talle tagastatud ei ole. Vaidlus on poolte vahel selle üle, kas üürnik vastutab üürileandja poolt eluruumis avastatud puuduste eest (seinte ja lae kahjustused, külmkapi kahjustused, diivani kahjustused, lambikupli ja tooli purunemine) ning peab maksma nende katteks üürileandja nõutavat hüvitist. Samuti ka selle üle, kas üürileandja peab üürnikule tagastama makstud reservfondi maksed, kuna lepingu kohaselt üürnike neid maksma ei pidanud ja tagatisraha.

Avaldaja M. E. nõudeks jäi kohustada vastustajat K. M. tagastama nii reservfondi maksete ja ka tagatisraha kokku 622 eurot (loobudes tagatisrahast korteri kahjustuste katteks ja tingimusel, et rohkem ta üürileandjale midagi maksma ei peaks).

Vastustaja K. M. kahjude kalkulatsiooni (tlk 48) kohaselt on üürniku tekitatud kahju ja võla suuruseks kokku 2501,33 eurot, kuid üürnikult nõuab välja mõista 1901,33 eurot, sest arvestab sellest maha tasutud tagatisraha 600 eurot.

Komisjoni seisukoht üürniku nõudes kohustada üürileandjat tagastama kokku 622 eurot.

VÕS § 292 lg 1 kohaselt lisaks üüri maksmisele peab üürnik kandma muid üüritud asjaga seotud kulusid (edaspidi kõrvalkulud) üksnes juhul, kui selles on kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega ja ei seondu lepingueseme parendamise või selle puuduse kõrvaldamisega. Samas lg 1¹ sätestab, et eluruumi üürilepingu korral peab üürnik mõistlikus, proportsionaalses ja ettenähtavas ulatuses kandma terve hoone lepingujärgses seisundis hoidmiseks ja parendamiseks

vajalikke kulusid (edaspidi hoone korrashoiu- ja parenduskulud) üksnes juhul, kui selles on lepingu sõlmimisel kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis kokku lepitud. Kui üürnik ja üürileandja lepivad kokku, et üürnik kannab terve hoone parendamiseks vajalikke kulusid, on vastavate parenduste tõttu üüri tõstmise tühine.

Pooltevahelise üürilepingu p-s 3.3 leppisid pooled kokku, et lisaks üürile kohustus üürnik tasuma kõik eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud, milleks on tasu elektrienergia, elamu üldelektrienergia, vee- ja kanalisatsiooni, kütte, prügiveo, lumekoristuse ning muude kommunaalteenuste eest, samuti igakuised haldus- ja hooldus ning avariimaksud elamu haldajale (välja arvatud maksed remondifondi ja ühistu laenumaksud), maamaksu, gaasi, valveteenuste ning tasu kaabeltelevisiooni, telefoni- ja internetiteenuse kasutamise eest. edaspidi nimetatud kõrvalkulud (p 3.3). Samas lepingus p 3.1.2 kohaselt üürnik kohustus maksma hiljemalt lepingu allkirjastamise päeval üürileandjale lepingust tulenevate nõuete tagamiseks tagatisraha ühe kuu üürile vastavas summas.

Puudub vaidlus, et üürnik maksis lepingu sõlmimisel tagatisraha 600 eurot. Ka üürileandja ei vaidlusta seda ja on võlanõude kogusumma arvestanud selliselt, et kogukahjust 2501,33 eurost on tagatisraha juba maha arvestanud.

Komisjonile esitatud eksploatatsioonikulude 2021. a. aprilli ja mai arvetel (tlk 82 ja 123) on remondifondi makse suuruseks määratud 38,92 eurot kuus. Üürniku seletuse kohaselt ei pööranud ta varem tähelepanu lepingus kokku lepitud, mille kohaselt tema remondifondi makset tasuma ei pea ja tasus arved täies ulatuses 13 kuul. Kuid kuna üürileandja esitas üürniku vastu nõude, siis esitas ka nõude alusetult makstu tagasi nõudmiseks. Üürileandja oma 15.05.21 kirjutas üürnikule teatas, et pakub välja kompromissina võimaluse tasaarveldamiseks, võttes üürnikult nõutavast kogukahjust 1231,78 eurost maha makstud tagatisraha 600 eurot ja tasutud remondifondi maksed 544,90 eurot (kiri, tlk 10 pöördel). Lisatud oli kahjuhüvitise nõue summas 1231,78 eurot (tlk 11 ja pöördel).

Nagu eeltoodud VÕS§ 292 lg-test 1 ja 1¹ tuleneb, ei keela seadus pooltel kokku leppida kõrvalkulude tasumise jaotuses. Lepingus on pooled selgelt kokku leppinud, millised kõrvalkulud jäävad üürniku kanda ehk kanda tuleb kõik kõrvalkulud, v.a remondifondi ja ühistu laenumaksud. Üürileandja seletuse kohaselt sai üürnik kõrvalkulude arve postkastist ja üürniku kinnitusel ta saadud arve ka tasus, pööramata tähelepanu arve koosseisule. Remondifondi maksete tagastamise nõudele vaidles vastu põhjendusega, et kehtiv seadus lubab kokku leppida selliselt, et remondifondi maksed jäävad üürniku kanda ja varem ei ole üürnik nende tasumist vaidlustanud.

VÕS § 6 lg 1 kohustab pooli käituma hea usu põhimõtte kohaselt. Sellest põhimõttest lähtuvalt pidanuks üürileandja juhul, kui sai aru, et üürnik tasub ka remondifondi makse, selle mittetasumise kohustusest üürnikku teavitama, kuna esile ei ole toodud, et üürnik oleks kõrvalkulude arve tasumisel ühistule võlgu jäänud ja seega pidi üürileandja mõistliku isikuna aru saama, et järelikult üürnik tasus ka remondifondi makse. Kuid ka üürnik oleks võinud näidata üles hoosuskohustust maksete koosseisu kontrollimise osas. Kumbki üürilepingu pool lepingu kestel aga remondifondi maksele tähelepanu ei pööranud. Alles vaidluses tagatisraha üle ja seoses üürileandja nõudega korteri kahjustuste osas tõusetus teema. Komisjon leiab, et kuna üürileandja oma kompromissettepanekus põhimõtteliselt võttis õigeks, et üürnik remondifondi makseid tasuma ei oleks pidanud ja et ka lepingus on see sõnaselgelt kokku lepitud, siis tuleb asuda seisukohale et tasutud remondifondi maksed kuulusid tasumisele üürileandja poolt. Seega tuleb üürniku poolt tasutud remondifondi maksed üürnikule tagastada. Üürileandja kompromissettepanekus oli arvestatud selleks 14 kuu maksed, summaks 544,88 eurot (14x38,92). Üürileandja vastuväide sellele nõudele tugines ka asjaolule, et esitatud on üksnes 2 arvet. Komisjonile on esitatud 7.04.21 arve (tlk 123) ja 7.05.21 arve (tlk 82), milles mõlemal remondifondi määramine 38,92 eurot. Avaldaja kinnitusel olid remondifondi maksed kõikidel kuudel samas suuruses, üürileandja ei tõendanud vastupidist. Komisjon loeb usutavaks, et see nii oli, kuna üldteada on, et see makse otsustatakse ühistu üldkoosolekul ja on väga ebatõenäoline, et seda sagedasti muudetakse. Üürileandja on arvestanud oma kirjastatud maksete suuruseks 544,88 eurot.

Üürniku lõplik nõue 622 eurot on esitatud kokku nii remondifondi maksete kui tagatisraha summana (viimasest oli nõus loobuma, kui üürileandjale midagi enam maksuma ei pea).

VÕS § 308 lg 3 sätestab, et üürnik võib nõuda tagatisraha tagastamist, kui üürileandja ei ole kahe kuu jooksul pärast üürilepingu lõppemist teatanud oma nõudest üürniku vastu. Käesolevas vaidluses on üürileandja esindaja esitanud esmase kahjunõude juba üürilepingu lõppemisele järgneval päeval suuruses 1231,78 eurot, millele lisanduvad kommunaalkulude arve 134,33 eurot, elektriarve 11,56 eurot, ja interneti/TV teenus 22,97 eurot, ning millest tagatisraha 600 eurot maha arvates jäi nõudeks 800,73 eurot (tlk 11/pöördel). Täiendavas, koos lisatud tõenditega esitatud vastunõudes (tlk 44-48) nõuab välja mõista üürnikult korteri kahjustamise katteks kahjuhüvitist kokku 1901,33 eurot. Selles on üürileandja arvestatud kogukahjuks 2501,33 eurot, kuid on sellest maha arvestatud tasutud tagatisraha.

Komisjoni seisukoht vastustaja vastunõudes välja mõista üürnikult eluruumi kahjustamise eest kahjuhüvitist kokku 1901,33 eurot.

Vaidlust ei olnud, et eluruumi tagastamisel vastavat akti ei koostatud. Üürniku väitel eluruumis elama asudes ei olnud see korralikult koristatud, olid mitmed puudused, kuid nendest ta üürileandjat ei teavitanud, varasem üürimise kogemus puudus. Korteri tagastamisel üürileandjal üürnikule samuti etteheiteid ei olnud, need esitati hiljem.

Üürileandja väide oli, et eluruumi üürile saamisel üürnikul eluruumi suhtes mingeid pretensioone ei olnud. Üürileandja vaatas eluruumi põhjalikumalt üle juba selle tagastamise õhtul ja saatis järgmisel päeval üürnikule esmase kirja puuduste kohta.

VÕS § 276 lg 2 kohaselt peab üürnik asja kasutama hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele.

VÕS § 282 lg-te 1-3 kohaselt peab üürnik üürileandjale viivitamata teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest, kui üürnik ise ei pea seda kõrvaldama, samuti ohust asjale, kui ohu tõrjumiseks tuleb abinõud tarvitusele võtta või kui üürnikule teatavaks saanud kolmanda isiku õigusest asjale. Kui üürnik rikub käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud kohustust, peab ta hüvitama üürileandjale kohustuse rikkumisega tekitatud kahju. Kui üürileandja ei saanud üüritud asja puudust või takistust asja kasutamisel kõrvaldada seetõttu, et üürnik rikkus käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud kohustust, ei või üürnik kasutada üürileandja suhtes käesoleva seaduse §-s 278 sätestatud õigusi, samuti öelda käesoleva seaduse § 314 lõikes 1 sätestatud juhul üürileping erakorraliselt üles üürileandjale üüritud asja kasutamise taasvõimaldamiseks mõistlikku tähtaega andmata.

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. Samas lg 2 kohaselt üürnik vastutab 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. Üürnik ei vastuta asja hariliku kulumise, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad asja lepingujärgse kasutamise. VÕS § 336 lg-te 1 ja 2 kohaselt peab üürileandja üüritud asja tagastamisel 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 ülevaatusega avastada. Kui üürileandja avastab hiljem asja puuduse, mida ta tavalise ülevaatamisega ei saanud avastada, peab ta sellest üürnikule viivitamata teatama. Asja puudusest teatamata jätmisel kaotab ta puudusest tulenevad õigused.

Üürilepingus leppisid pooled kokku järgmises: üürnikul oli õigus üürileandja kirjalikul nõusolekul pidada eluruumis lemmiklooma, kui sellega ei häirita naabreid (haukumine, trepikoja või hoovi reostamine) ja see ei halvenda eluruumi ja sisustuse seisundit (p 4.3); üürnik kohustus: kasutama eluruumi ja selle sisustust hoolikalt, heaperemehelikult, vastavuses lepingus fikseeritud sihtotstarvetega (p 4.4.1); hoidma eluruumis puhkust ja korda ning mitte rikkuma

eluruum, selle sisustust, eluruumi olulisi osasid, päraldise ja kommunikatsioone (p 4.4.2); tegema eluruumis või sisustuse osas parendusi või muudatusi üksnes üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul (p 4.4.3); hüvitama üürileandjale eluruumi ja sisustuse hävimisest, kaotsiminekest või kahjustumisest tuleneva kahju. Üürnik ei vastusta eluruumi või sisustuse harilikule kulumise, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad nende lepingujärgse kasutamisega (p 4.4.4); omal kulul kõrvaldama eluruumis või sisustuses ilmneva puuduse, mida saab kõrvaldada harilikuks säilitamiseks vajalike väikesemahuliste hooldustööde või remondiga (p 4.4.5); tegema omal kulul eluruumile kapitaalremonti, ümberehitusi ja parendusi ning asendama eluruumi sisustuse, kui vastav vajadus tekkis üürniku või kolmandate isikute süü läbi, järgides selleks kõiki õigusaktidest tulenevaid nõudeid, s.h. saades vajadusel eelneva korteriühistu kooskõlastuse ja/või ehitusloa. Kui remondi käigus toimub eluruumi sisekujunduse ja muude omaduste muutmine, on vajalik üürileandja eelnev kirjalik kooskõlastus (p 4.4.6) ;teatama üürileandjale viivitamatult eluruumi või sisustuse puudusest või rikkest (p 4.4.13); hüvitama omal kulul üürileandjale kõik eluruumist lähtuvad ja kolmandatele isikutele tekkivad lepinguvälised kahjud, s.h kõik veevariidest ja/või tulekahjustest tekkivad kahjud (p 4.4.20).

Üürileandja esimene teavitus eluruumil avastatud puudustest esitati üürnikule 30.04.21 ehk eluruumi tagastamisele järgneval päeval e-kirjas (tlk 63). Selles on välja toodud, et tubades on häiriv suitsuhais, külmkapp hallitas seest, väiksema magamistoa laes kahtlased jäljed/laigud/augud, mida üritatud üle värvida, elutoa seinas 2 auku, uksepiitadel närimisjäljed, seinad väga plekilised, vms. Täpsustatud kahjuhüvitise nõude saatis üürnikule 15.05.21 e-kirjaga, millele lisatud Sxxx xx-xx üürilepingu kahjuhüvitise nõue (tlk 11/pöördel). Selles olid ära toodud järgmised kahjustused: kadunud üks tool, maksumus 49,99 eurot; elutoas lõhutud lambikuppel, uue lambi maksumus 78,38 eurot; kahjustatud magamistoa lagi, magamistoa ja elutoa seinad, remondi maksumus 200 eurot; kahjustatud 3 ust ja piidad, vahetuse kulu 750 eurot; tasumata korteriühistu 7.05.21 arve, võlg 153,41 eurot. Märgitakse ka, et diivanil ilmselged just suitsukonist tekkinud kahjustused, kuid rahalist nõuet selle osas ei märgitud ja see ei kajastu kogukahju summas, milleks märgiti 1231,78 eurot, millest maha arvestades tasutud tagatisraha 600 eurot, jääb nõudeks 800,73 eurot. Selles kirjas külmkapi osas pretensiooni ega kahjusummat ei märgitud.

Oma 03.09.21 esitatud vastunõudes (tlk 44-48) oli märgitud selle suuruseks 1901,33 eurot. Kahju kogusummaks oli märgitud 2501,33 eurot, millest üürileandja arvestas maha tasutud tagatisraha 600 eurot ja sai vastunõudena märgitud summa. Kahju koosnes ja seda tõendati järgmiselt: 1) puudu üks elutoa tool, komplektis oli 4 tooli, nüüd üks puudu. Maksumus 49,99 eurot, viide https://WWW.jysk.ee/tool_2, väljatrükk tlk 50/pöördel); elutoa lambil lõhutud 1 kuppel, uue lambi maksumus vastunõudes 106,49 eurot, viide <https://viimistluspood.ee/laelami-traadist-kuplitega-5->, sellel maksumus 76,69 eurot, väljatrükk tlk 51-52; 3) kahjustatud magamistoa lagi ja sein, elutoa seinas augud, kordategemise summa 200 eurot (12.05.21 Vamasil hinnapakumine nr P-0089, maalritööde hind 200 eurot, tlk 19); 3 ruumis (vannituba ja magamistoad) uksepiitadel ja ustel närimisjäljed. Kuna sobivat asendust enam ei toodeta, kuuluvad vahetamisele kõik 3 uksekomplekti, summa 750 eurot (12.05.21 Vamasil hinnapakumine nr P-0089, 3 siseukse vahetus 750 eurot, tlk 19). Alles selles on seni nimetatud kahjudele lisandunud diivani maksumus 705,99 eurot (väljatrükk <https://www.on24.ee/nurgadiivanvoodi-sacramento>, soodushind 412 eurot, tlk 49), külmkapi maksumus 520 eurot, viide (<https://www.euronics.ee/kodumasinad/kulmikud>, Beko 203 cm, hind 499,99 eurot, tlk 53). Märgitakse ka aprillikuu kommunaalkulud 168,86 eurot. Viimati nimetatud kommunaalkulude võla tõendamiseks on esitatud 7.05.21 arve 133,74 eurot (tlk 82), Eesti Energia 30.04.21 arve 11,56 eurot (tlk 81) ja Elisa 1.05.21 arve 22,97 eurot (tlk 82 pöördel), kokku summas 168,27 eurot. Kokku on kahjuhüvitise suurus 2501,33 eurot, millest üürileandja on maha arvestatud makstud tagatisraha 600 eurot ja nõudeks jäi 1901,33 eurot.

Üürileandja vastuse kohaselt ei saa lugeda eelpool toodud kahjustusi eluruumi loomulikuks kulumiseks. Kahjustusi kinnitavad fotod: rikutud lagi (tlk 60), närimisjäljed mõlema magamistoa ja vannituba ukse tihenditel, ukseraamidil ja liistudel (tlk 61 pöördel, 62 ja selle pöördel, 67 ja pöördel, 75 ja pöördel, 76), rikutud lagi ja seinad (tlk 60, 66 pöördel, 67), diivani kahjustused (tlk 76 pöördel, tlk

77 ja pöördel), külmkapi hallitus ja sügavkülma mõradega sahtlid (tlk 83 ja pöördel). Esitas fotod, mis tema hinnangul tõendavad enne üürile andmist kahjustuste puudumist: elutoas laud ja 4 tooli (tlk 78), elutoas lamp terve (tlk 78 pöördel), magamistoas lagi ja otsasein korras (tlk 79 pöördel), elutoas sein terve (tlk 80 pöördel). Üürileandja seletuse kohaselt on korter renoveeritud 2018, sellest ajast on pärit ka korteri sisustus.

Tutvudes üürileandja nõudes toodud puudustega, saab komisjon järeldada, et üürnik ei täitnud temale üürilepingus pandud kohustusi kasutada eluruumi ja selle sisustust hoolikalt, heaperemehelikult, vastavuses lepingus fikseeritud sihtotstarvetega, hoidma eluruumis puhkust ja korda ning mitte rikkuma eluruum, selle sisustust, eluruumi olulisi osasid, päraldisi ja kommunikatsioone ja tegema eluruumis või sisustuse osas parendusi või muudatusi üksnes üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul (p-d 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3. 4.4.13). Põhimõtteliselt sama kehtestavad ka VÕS §-d 276 lg 2 ja 282 lg 1-3. Seega on ta vastutav üürileandja vara kahjustumise eest. Kuigi üürileandja ei ole mõistlikult põhjendanud, miks ta ei koostanud eluruumi tagastamisel akti, kuhu oleks üürniku juuresolekul puudused märgitud ja akt allkirjastatud, esitas ta esmased pretensioonid eluruumi ja inventari seisukorra osas juba järgmisel päeval ja seega viivitusega.

Komisjon loeb eeltooduga üürileandja välja toodud eluruumi puudused osaliselt põhjendatuks ja tõendatuks ning ka nõude osaliselt põhjendatuks, kuna üürnik ei järginud temale lepingus pandud kohustusi ega täitnud ka teavitamiskohustust.

Komisjon nõustub, et täispuidust uste ja nende piitade arvestatavad kahjustused on fotodega tõendatud ning ei loe nende asendamiseks märgitus summat 750 eurot ülemääraseks ja ei arvesta üürniku esitatud Bauhofi väljatrukki, millel melamiinist tamme imitatsiooniga üks maksumus 48,99 eurot (tlk 33 pöördel).

Ka tooli puudumise on üürnik õigeks võtnud ja selle eest uue tooli kulu 49,99 eurot on tõendatud ja põhjendatud.

Komisjonile esitatud kahjuhüvitise tabelis on lambikupli maksumuseks märgitud 106,49 eurot, kuid esitatud väljatrukk annab hinnaks 76,69 eurot (tlk 51-52). Kuna komisjonil puuduvad andmed, mis oli see hind soetamisel, loeb komisjon tõendatuks väljatrukis esitatud hinna.

Fotodel, mis on tehtud korterist enne üürile andmist, ei ole neid tehtud magamistoala laest ja tubade seintest lähivaates, kuid tehtud fotodel kahjustusi märgata ei ole. Kuigi üürniku väitel ei olnud seinad korras juba sisse kolides, ei ole ta nendest puudustest üürileandjat teavitanud ja seega vastutab nende eest. Lae kahjustuse tekitamist ta ka tunnistas istungil. Komisjon ei loe seinte ja lagede korda tegemise maksumust 200 eurot ülemääraseks.

Kuigi üürileandja esitas esmakordselt konkreetse nõude diivani osas alles 03.09.21, siis kuna ka üürnik diivani kahjustuse tekitamist tunnistas, leiab komisjon, et selle eest tuleb üürnikult välja mõista ka hüvitis. Diivani maksumuseks on üürileandja hinnanud 750 eurot, kuid esitatud väljatrukis on märgitud uue diivani soodushinnaks 412 eurot. Komisjon leiab, et lähtuda saab sellest, kuid suuremahulise inventari nagu diivan puhul ei olnud üürniku sisse kolimisel tegemist täiesti uue esemega, vaid see oli üürileandja seletuse kohaselt soetatud 2018 ehk kolm aastat vana. Lugesdes selle kasutuseaks 10 aastat, oleks komisjoni hinnangul õiglane arvestada maha amortisatsioon 10 % aastas ehk 30% , s.o 123,60 eurot ja hüvitise suuruseks oleks 288,40 eurot.

Külmkapi osas on üürileandja nõudeks 520 eurot. Esmalt teatati üürnikule 30.04.21, et külmkapp hallitab (tlk 63), kuid 15.05.21 kirjutas ühtegi kahjunõuet seoses külmkapiga ei mainita Konkreetne nõue seoses külmkapiga esitati üürnikule esmakordselt alles 03.09.21 üürileandja vastuses avaldaja avaldusele. Üürnik seda nõuet ei tunnista. Komisjon leiab, et see nõue esitati seega hilinemisega. Ka leiab komisjon, et külmkapi hallitus ei saa olla põhjuseks nõuda üürnikult uue külmkapi ostmiseks hüvitist. Tänapäeval on olemas hulgaliselt vahendeid hallituse eemaldamiseks. Üürileandja ei ole välja toonud, mis vahendeid või meetodeid ta kasutas hallituse eemaldamiseks. On lihtsalt märgitud, et puhastus ei õnnestunud. Kuna sahtlite mõradega seoses enne 03.09.21 ühtegi nõuet ei esitatud, siis komisjon otsustab jätta külmkapiga seotud kahjunõude rahuldamata.

Komisjon otsustab, et üürnikult kuulub välja mõistmisele hüvitis korteri kahjustuste katteks kokku 1365,08 eurot (76,69+49,99+288,40+200+750).

Üürnik tagastas korteri 29.04.21 ja vaidlust ei olnud, et aprillikuu kõrvalkulude arved on tasumata, seega tuleb ka need temalt välja mõista. Vastavalt 7.05.21 arvele on makse aprillis korteri kõrvalkulude eest 133,74 eurot (tlk 82), 30.04.21 arve alusel elektri tarbimise eest 11,56 eurot (tlk 81) ja Elisa 01.05.21 arve alusel 22,97 eurot (tlk 82 pöördel), kokku 168,27 eurot. Kuid üürnik leiab, et kuna korter on tagastatud 29.04.21, tuleb ka kõrvalkulud arvestada 29 päeva kohta. Komisjon loeb üürniku seisukoha põhjendatuks. Sellest lähtudes oleks alus üürnikult nõuda korteri kõrvalkulude arvest 129,28 eurot (133,74:30x29), elektrienergia arvest 11,17 eurot (11,56x3:30x29) ja Elisa arvest 22,20 eurot (22,97:30x29). Seega oleks alus nõuda kõrvalkulude võlga 162,65 eurot (129,28+11,17+22,20). Kuid kuna komisjon eespool otsustas, et üürnik ei pea maksma remondifondi makset, tuleb ka see maha arvestada ja kõrvalkulude võlaks jääb 123,73 eurot (162,65-38,92).

Seega tuleb üürnikult korteri kahjustuste katteks ja kõrvalkulude võlgnevuse eest välja mõista kokku 1488,81 eurot (1365,08+123,73). Kuid kuna üürileandja oma vastunõudes (tlk 48) oli arvestanud kogukahjust maha tasutud tagatisraha, siis ka komisjon arvestab maha tasutud tagatisraha 600 eurot ja väljamõistetavaks kahjuhüvitise summaks jääb 888,81 eurot.

Kuid komisjon on eespool leidnud, et üürnikule tuleb tagastada remondifondi maksed. Kuna nõutava kõrvalkulude võla summast on see maha arvatud, tuleb ka vähendada kuid, mille eest makstud summad kuuluvad tagastamisele. Seega kuulub tagastamisele 13 kuu remondifondi maksed perioodi 10.02.20-09.04.21 eest, kuna viimase kuu makse on tasumata ja remondifondi makse on maha arvatud juba võlasummast. Tagastatav summa on 505,96 euro ulatuses (38,92x13). Sellise summa on märkinud ka avaldaja oma 22.06.21 puuduste kõrvaldamise kirja lisana esitatud seletuses (tlk 26 pöördel). Üürniku nõudeks jäi kohustada üürileandjat tagastama kokku 622 eurot, mis koosneks nii remondifondi maksest ja tagatisrahast. Viimasest oli nõus loobuma alternatiivselt juhul, kui tema enam midagi üürileandjale maksma ei pea. Kuid komisjon eelnevalt otsustanud üürnikult välja mõista kogukahju summas 888,81 eurot ja leiab, et üürniku selliselt esitatud nõudest lähtuda ei saa. Komisjon otsustab, et tagastada tuleb tasutud remondifondi maksed 505,96 eurot.

Komisjon leiab, et üürnikult välja mõista otsustatud 888,81 eurot ja üürileandja poolt tagastamisele kuuluv 505,96 eurot tuleb tasaarveldada. Seega tuleb üürnikult üürileandja kasuks välja mõista 382,85 eurot. Kuna üürniku tagatisraha ja tasutud remondifondi maksed on otsustatud tasaarveldada temalt nõutava summaga, siis komisjon loeb komisjon, et üürniku nõuded on täielikult rahuldatud.

Üürileandja nõue on rahuldatud osaliselt.

Heli Hellamaa
Üürnikomisjoni liige

Mai Söber
Üürnikomisjoni liige

Anne Oad
Üürnikomisjoni liige

/allkirjastatud digitaalselt/