

OTSUS

| | |
|-----------------------------------|--|
| Üürivaidlusasi nr. | 11-1/1/20 |
| Otsuse kuupäev ja koht | 10.09.20, Tallinn |
| Üürikomisjoni koosseis | Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting. |
| Üürivaidlusasi | L. M. (ik xxx, e-post: xxx) nõuded H. W. N. (sünd xxx, e-post: xxx) ja A. I. B. A. (sünd xxx; e-post: xxx) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi üürilepingu lõppenuks lugemiseks ning eluruumi ja selle sisustuse kahjustamise eest tagatisraha 600 euro tasaarveldamiseks ja kahjuhüvitise 465,76 euro väljamõistmiseks ning H. W. N. ja A. I. B. A. nõuded L. M. vastu tagatisraha 548 euro tagastamiseks, sellelt viivise 29,69 euro ja alates 02.09.20 seaduses (võlaõigusseaduse § 113 lg 1) sätestatud määras väljamõistmiseks. |
| Istungil osalenud isikud | H. W. N. ja A. I. B. A. lepinguline esindaja A.J. |
| Asja läbivaatamise kuupäev | 01.09.2020 |
| Resolutsioon | Tallinna Üürikomisjon otsustas: |

- 1. L. M. nõuded rahuldada osaliselt.**
- 2. Tasaarveldada H. W. N. ja A. I. B. A. makstud tagatisraha eluruumi sisustusele (köögi töötasapind) tekitatud kahjuga.**
- 3. L. M. ülejäänud nõuded ning H. W. N. ja A. I. B. A. nõuded jätta rahuldamata.**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

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

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt või jätab avalduse rahuldamata, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas; 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. Hagis võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. 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.

Üürileandja avalduse asjaolud ja nõue

Komisjonile esitatud avalduse ja selle täienduste kohaselt sõlmisid üürileandja L. M. (edaspidi ka kui avaldaja) ning üürnikud H. W. N. ja A. I. B. A. (edaspidi ka kui vastustajad)

31.08.18 maakleri vahendusel üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi (42,8 m²) kasutamiseks tähtajaga 01.09.18 kuni 31.08.19.

Üürnikud vaatasid kohapeal isiklikult eluruumi üle, pretensioone ei esitanud. Üürnikeks on kaks inimest, lepingus on mõlema üürniku isiku- ja kontaktandmed, seega kehtivad kokkulepitud tingimused solidaarselt mõlemale. Üürnikud kohustusid vastavalt lepingule maksma üüri 600 eurot üürileandja pangakontole iga kuu eest ette, kuu esimeseks kuupäevaks. Lisaks lepiti kokku tagatisraha 600 euro tasumises.

Üürilepingus on detailselt kokku lepitud, millised on osapoolte kohustused ja kuidas üürnikud peavad neile välja üüritud korterit hoidma. Tagatisraha mahaarvamise üksikasjad on üürileandja ja üürnikud kokku leppinud lepingu p-s 3: üürnikud kohustusid hüvitama üürileandjale kogu kahju, mis tuleneb eluruumide hävimisest või kahjustamisest, mis on tekkinud ajal, kui eluruum oli üürnike valduses, välja arvatud juhul, kui üürnik tõendab, et sellise hävimise või kahjustuse põhjustasid asjaolud üürnikust sõltumatult. Lisaks on/oli üürnike kohustuseks kõrvaldada omal kulul kõik elamispindade puudused, mis on vajalikud eluruumi normaalseks säilitamiseks, väiksemate puhastuste või hooldustega ning võtma tarvitusele kõik mõistlikud ettevaatusabinõud kondenseerumise ja niiskuse vältimiseks ning teatama üürileandjale viivitamata eluruumide lepingutingimustele mittevastavusest.

Üüripinna üleandmine toimus 03.10.19 omaniku ja A. I. B. A. juuresolekul. Vastustaja A. I. B. A. keeldus eluruumi tagasi andmisel allkirjastamast loetletud kahjusid. Üürileandja tuvastas 03.10.19 järgmised puudused: köögi tasapindadel tugevad kraapimiskahjustused (tekitatud terariistadega lõikamisest), tasapind on rikutud ja võimatu taastada; kasutatud on mittesobivaid hooldusvahendeid, mida kinnitas ka IF kindlustus ekspertiis; ulatuslikud veekahjustused köögimööblil, mille tagajärjel on paisunud kööginurk; magamistoa puitparketil auk sees; diivanil tugevad toidu- ja joogiplekid, mida on valede vahenditega üritatud nühkida; purunenud aknalink; purunenud seljatoega disaintool; korteri üldine puhtusolukord kohutav.

Üürileandja andis kohe üürnikele teada, et korteril on puudused, saatis vastavad fotod ning teatas kavatsusest esitada vastav nõue; ta teatas ka kavatsusest kaasata kindlustus ja pakkus võimalusi lahendada olukord rahumeelselt. Elamu on valminud jaanuaris 2016, esimese aasta jooksul ei elatud korteris, kuna see oli sisustamisel mõõblika. Vastustajad kasutasid uuevärset korterit oma elukohana alates 31.08.18 kuni korteri üleandmiseni 03.10.19. Eeltoodud kahjustused puudusid üürilepingu sõlmimisel ja vastustajatele korteri üleandmisel. Vastustajad on üürilepingu lisas 1 üleandmise-vastuvõtmise aktis kinnitanud allkirjaga, et võtavad vastu korras sisustuse ja korras kodutehnikaga korteri. Korteri head seisukorda enne üleandmist tõendavad maakleri tehtud fotod.

Avaldaja nõuab vastustajatelt kahjuhüvitist järgmiste eluruumi puuduste eest: köögipinna ja taustaplaadi ning köögikapi ukse parandus 540 eurot; diivani keemiline puhastus 70 eurot; korteri üldpuhastus 125 eurot; elektripliidi ahju ja nupu parandus 194 eurot; lõhutatud aknalink 50 eurot; lõhutatud seljatoega disaintool 39 eurot; aprilli 2019 võlg 47,76 eurot. Kõik kokku 1065,76 eurot.

Avaldaja pöördus erinevate teenusepakkujate poole, et arvutada välja kahju kogusuurus. Avaldaja on hinnapakumiste põhjal arvestatud kahju kõrvaldamiseks kuluva 1065,76 eurot nõus osaliselt tasaarveldama tasutud tagatisraha 600 euroga. Sellest tulenevalt on tema nõudeks mõista vastustajatelt välja kahjuhüvitis 465,76 eurot. Avaldaja hinnangul on kahjunõue vastustajate vastu põhjendatud, kuna vastustajad rikkusid üürilepingut ning tekkinud kahju ja vastustajate rikkumise vahel esineb põhjuslik seos. Korter oli vastustajate kasutuses üks aasta. Tekkinud kahjustusi ei saa lugeda tavapäraseks kulumiseks. Võlaõigusseaduse (VÕS)

§ 276 lg 2 kohaselt peab üürnik asja kasutama hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele, millest üürileandmisel lähtuti ning VÕS § 334 lg 1 kohaselt tagastama üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Sama paragrahvi teisest lõikest tuleneb, et üürnik vastutab üüritud asja hävimise, kaotsimineku ja kahjustamise eest, mis toimus ajal, kui asi oli üürniku valduses. Ka üürilepingu p-d 3.1.14 – 3.1.25 sätestavad üürniku vastutuse tekitatud kahju eest ja õiguse need tasaarveldada tasutud tagatisrahaga. Avaldaja andis vastustajatele kohe teada, et ei tagasta tagatisraha 600 eurot, kuna kasutab seda tekkinud kahju kõrvaldamiseks.

Avaldaja tugineb oma avalduses VÕS §-dele 115 lg 1, 127 lg 1 ja lg 3, 334 lg 2 ja 336 lg 1 ning palub tasaarveldada tekitatud kahju tasutud tagatisrahaga 600 euro ulatuses, välja mõista vastustajatelt kahjuhüvitise x Tallinnas asuvale korterile tekitatud kahju eest 465,76 eurot (1065,76 - 600) ning lugeda üürileping lõppenuks üleandmise seisuga 03.10.2019.

Üürikomisjoni istungile avaldaja ega tema esindaja ei ilmunud. Avaldaja teatas 29.08.20 komisjonile, et saabus Eestisse ja viibib 14-päevases eneseisolatsioonis (tlk 104).

Üürnike vastus ja nõue

Üürnike lepinguline esindaja palub kirjalikus vastuses jätta üürileandja avalduse täies ulatuses rahuldamata ning kohustada üürileandjat tagastama üürnikele tagatisraha 600 eurot. Lisaks sellele palub kohustada üürileandjat tasuma tagastamata summalt viivist perioodi 04.10.2019 kuni 07.05.20 eest 28,62 eurot ja alates 08.05.20 jooksvaid viiviseid põhivõla tasumata jäägilt VÕS § 113 lg 1 sätestatud määras.

Vastuse kohaselt üürnikud leiavad, et tagatisraha 600 eurot tuleb vastustajatele tagastada ning kahjuhüvitise välja mõistmine ei ole põhjendatud, kuna väidetavate kahjustuste näol on tegemist korteri ja selle sisustuse tavapärasest kasutamisest tuleneva kulumisega, mis on asja kasutamisel paratamatu. Üürile antud korteri puhul ei olnud tegemist uue korteriga. Üürilepingu sõlmimisel anti kasutada juba eelnevalt kasutatud korter ning korteri seisukord „nagu uus“ tähendab tegelikkuses tavalisest kasutusest tulenevate kulumisjälgedega eluruumi.

Eraldi peavad üürnikud vajalikuks märkida, et professionaalne korteri koristamine ja keemiline mööbli puhastamine ei saa olla üürniku vastutus. Kui korter oli eelnevalt koristusfirma poolt koristatud, siis tuleb lepingus sätestada, et koristusfirma peab korteri koristama ka enne selle tagastamist. Selles ei ole pooled kokku leppinud. Ka elektripliidi väidetav kahjustus on tehnilist laadi rike, mille tekkimine ei ole kuidagi seotud üürniku poolt pliidi eesmärgipärase kasutamisega. Toolile tekkis pragu sellel istumisel; üürnikud kinnitavad, et on normaalkaalus ja tegemist on tooli loomulikust kasutamisest plastiku ajas rabadaks muutumisest tingitud amortiseerumisega. Aknalingi kulumine ja väidetav pragu on tekkinud selle sihipärasel kasutamisel; isegi kui selline kahjustus oleks tekkinud üürnike süül, siis on aknalingi vahetuse maksumus maksimaalselt 17 eurot. Kahjuhüvitise arvelt ei tohi üürileandja rikastuda. Köögitasapinna vahetuse vajalikkus on tõendamata. Selle kulumine on tekkinud sihipärase kasutamise käigus. Juhul, kui üürileandja soovis uut köögi tasapinda, siis ei saa selle hüvitamist nõuda üürnikelt.

Ka on üürileandja kinnitanud, et omab pretensioone üürnike vastu tagatisraha 600 euro ulatuses (lisab vastusele üürileandja 07.01.2020 e-kirja). Seda enam näitab täiendava kahjunõude esitamine üürikomisjoni vahendusel, et tegemist on üürileandja pahatahtliku ja hea usu vastase käitumisega, mis on tingitud alusetu rikastumise ajendist. Üürnikud vaidlevad igasuguse kahju tekkimise vastu, kuna kogu väidetav kahju on tekkinud normaalse kulumise käigus ja see ei kuulu hüvitamisele vastavalt VÕS § 334 lg 2 viimasele lausele. Üürileandja ülalnimetatud e-kirjast nähtub, et septembrikuu 2019 arve on tasutud, kuid ta on üürikomisjoni esitatud avalduses nõudnud viimase arve korduvat tasumist.

Vastavalt üürilepingu punktile 2.2. tasusid üürnikud oma kohustuste tagamiseks tagatisraha, mis tuli tagastada üürilepingu lõppemisel. Käesoleva ajani ei ole üürileandja tagatisraha tagastanud. Üürnikud nõuavad vastavalt lepingu punktile 2.2. tagatisraha tagastamist ja vastavalt VÕS § 113 lg 1 võlgnevuselt viiviseid.

Üürikomisjoni istungil palus vastustajate esindaja jätta avaldaja avalduse läbi vaatamata. Taotles võtta komisjoni menetlusse vastustajate nõude avaldaja vastu tagatisraha 548 euro tagastamiseks, sellelt viivise 29,69 euro ja alates 02.09.20 tasumata tagatisrahalt arvestatava viivise seaduses (VÕS § 113 lg 1) sätestatud määras väljamõistmiseks. Esindaja selgitas, et vastustajad soovivad tagasi lepingu sõlmimisel makstud tagatisraha, millest nad on nõus maha arvama aknalingi purunemise eest 17 eurot ja diivani puhastuse eest 50% ehk 35 eurot, kuna tunnistavad, et tekitasid diivanile ühe pleki. Ülejäänud 03.10.19 lepingu lõpetamisel koostatud aktis märgitud puuduste osas oli seisukohal, et üürnikelt korteri professionaalse koristuse eest tasu küsimine oleks põhjendatud juhul, kui üürilepingus oluoks eluruumi koristus kokku lepitud, kuid sellist kokkulepet lepingus ei ole; kõõgi töötasapinna puhul on tegemist hariliku kulumisega kaasnevate muutustega, mis on võimalik kõrvaldada väikese poleerimise ja õlitamisega.

Esindaja oli seisukohal, et kuigi maja, milles vaidlusalune eluruum asub, valmis 2016, ei olnud vastustajad selle esimesed üürnikud, korter oli üürile antud ka varem; tõendeid selle väite kinnituseks komisjonile ei esitanud. Nõustus, et pärast lepingu lõppemist oli lepingu poolte vahel kirjavahetus väidetavate kahjustuste üle, et üürileandja esitas üürnikele nõude 20.11.19 ning et 30.12.19 on üürnike esindaja nõudnud tagatisraha tagastamist. Märkis, et 07.01.20 on üürileandja tagastanud üüri ettemaksu, teinud sellest vajalikud mahaarvamised ning teatanud, et jätab 600-eurose tagatisraha kahjude katteks. Palus üürnike nõuded rahuldada.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära istungile ilmunud üürivaidluse poole esindaja seisukoha, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et üürileandja nõuded tuleb rahuldada osaliselt, üürnike nõuded tuleb jätta rahuldamata. Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse paragrahvidest 12 lg 4, 17 ja 19 - 22.

Komisjonile esitatud üürileandja avalduse ja üürnike vastuse kohaselt ei ole vaidlust selles, et poolte vahel oli sõlmitud üürileping xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks ning et eluruum oli üürnike kasutuses ajavahemikul 01.09.18 – 03.10.19.

Vaidlust ei ole ka selles, et lepingu sõlmimisel maksid üürnikud üürileandjale tagatisraha, mida ei ole üürnikele tagastatud.

Ajavahemikul 08.10.19 – 30.10.19 on üürileandja pidanud korteri kahjustuste hüvitamise teemal kirjavahetust nii mööbliettevõtte, kindlustuse kui ka ühe üürnikuga ja esitanud 21.10.19 üürnikele nimekirja eluruumis tuvastatud puudustest (tlk 9-14). Nõude kahjustuste hüvitamiseks esitas üürileandja üürnikele 20.11.19 (tlk 15) ja on seda täpsustanud 18.12.19 (tlk 22 pöördel). Üürnike esindaja vastas nõudele 30.12.19 eitavalt ja nõudis tagatisraha tagastamist hiljemalt 05.01.19 (tlk 22).

Üürileandja on tasaarveldanud tagatisraha eluruumile väidetavalt tekitatud kahjuga ja soovib tekitatud kahju hüvitamiseks üürnikelt lisaks veel 465,76 eurot. Ta on seisukohal, et üürnikud said kasutusse uue eluruumi ning on seda ja selle sisutust üürilepingu ajal kahjustanud.

Üürnikud nõuavad tagatisraha osalist tagastamist, sest on seisukohal, et nad eluruumi kahjustanud ei ole (välja arvatud diivani määrdumine ja aknalingi purunemine) ning et eluruumi muudatused on sellised, mis lepingujärgse kasutamisega harilikult kaasnevad.

Üürileandja üürikomisjoni 01.09.20 istungile ei ilmunud, teatas, et on seoses välismaalt Eestisse saabumisega 14-päevases eneseisolatsioonis; tõendeid selle väite kinnituseks ta komisjonile ei esitanud. Sellest tulenevalt taotles üürnike esindaja istungil üürileandja avalduse läbi vaatamata jätmist. Lisaks sellele taotles üürnike esindaja võtta komisjoni menetlusse tema 07.05.20 kirjalikus vastuses esitatud nõuded tagatisraha tagastamiseks ja viivise väljamõistmiseks. Komisjon võttis istungil üürnike nõude menetlusse ja vaatas selle läbi (istungil protokoll, tlk 106).

COVID-19 viiruse leviku tõttu on üldteada, et kõrge nakkuskordajaga riikidest Eestisse saabuvad peavad viibima 14-päevases eneseisolatsioonis. Seega võiks lugeda eneseisolatsioonis viibimist mõjuvaks põhjuseks üürikomisjoni istungilt puudumiseks. Samas ei ole üürileandja ei nimetanud ega tõendanud, millal ja millises riigist ta Eestisse saabus, seega ei ole ta tõendanud mõjuva põhjuse olemasolu istungilt puudumiseks. Lisaks on tal esindaja (volikiri, tlk 37), kes samuti istungile ei ilmunud. Seega võib asuda seisukohale, et üürileandja jättis istungile ilmutamata mõjuva põhjuse, mis tulenevalt ÜVLS § 12 lõikest 4 annab aluse jätta tema nõuded üürikomisjonis läbi vaatamata. Seda üürnike esindaja ka istungil taotles. Samas puudus komisjonil alus jätta rahuldamata üürnike taotlus tagatisraha tagastamise ja viivise väljamõistmise nõude menetlusse võtmiseks: vastav taotlus oli esitatud nende kirjalikus vastuses ja üürileandjale on üürnike vastus edastatud (tlk 91). Samuti on asja menetlus kestnud üürikomisjonis ebamõistlikult kaua: avaldus on esitatud komisjonile 31.12.19 (tlk 1), avaldus võeti pärast korduvaid täiendusi ja täpsustusi menetlusse 25.02.20 (tlk 40, 58, 62-63, 74) ning eriolukorrast ja COVID-19 viiruse levikust tulenevalt on istungi aega kaks korda edasi lükatud (tlk 92, 98). Seetõttu ei pidanud komisjon põhjendatuks kaaluda asja arutamise veelkordset edasilükkamist – sellist taotlust ei ole vaidluse pooled ka komisjonile esitanud – ja vaatas üürnike nõude 01.09.20 istungil läbi. Üürnike nõude osas otsuse tegemisel peab komisjon võtma seisukoha osaliselt ka üürileandja nõuete osas, sest tagatisraha tagastamise nõue on otseselt seotud üürileandja nõudega üürnike vastu (tagatisraha tagastamine vs kahju tasaroveldamine tagatisrahaga). Sellest tulenevalt ning mõistlikkuse ja poolte võrdse kohtlemise põhimõttest lähtudes võtab komisjon käesolevas otsuses seisukoha ka üürileandja nõude osas, mis jääb tagatisraha tagastamise temaatikast välja (465,76-eurone kahjuhüvitis).

1. Komisjoni seiskoht üürnike nõuetes.

VÕS § 334 lõike 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 kohustab üürileandjat kontrollima üüritud asja tagastamisel 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.

Üürnikud nõuavad tagatisraha tagastamist, on nõus makstud 600 eurost maha arvama 50% diivani puhastuse kulu, so 35 eurot ja aknalingi purunemise eest 17 eurot.

Komisjonile esitatud tõendite kohaselt on üürileandja eluruumi üürnikelt 03.10.19 vastuvõtmisel tuvastanud, et eluruum vajab põhjalikku koristust (hind 100 eurot), diivani puhastust (hind 70 eurot), et köögimööblil ja magamistoa põrandal on veekahjustused, et köögi töötasapind on kahjustatud ning et magamistoa akna link on katki (tlk 8/pöördel).

Eluruumi koristuse eest on üürileandja maksnud 125 eurot, sh koristuse eest 100 eurot ja transpordi eest 25 eurot (arve saateleht, tlk 50),

Diivani puhastuse eest tasumist tõendatud ei ole; komisjonile on esitatud fotod diivanist (tlk 35-36), samuti foto, millelt võib järeldada, et diivanit puhastatakse (tlk 29) ning Diivani-puhastus OÜ 03.10.19 e-kiri, et diivani puhastuse maksumus on 70 eurot (tlk 49).

Köögimööbli ja magamistoa veekahjustused on üürileandja kinnitusel hüvitanud kindlustus (üürileandja 18.12.19 e-kiri, tlk 22 pöördel).

Köögi töötasapinna vahetuse maksumus on Enima Trade OÜ hinnakalkulatisooni põhjal 600 eurot + k/m, sh kõrgsurve laminaat tööpinna jaoks 1,2 m² 240 eurot ja paigaldus 360 eurot (tlk 24). Töö tegemist ega tasumist kinnitavaid tõendeid esitatud ei ole.

Aknalingi vahetuse hinda kinnitavaid tõendeid esitatud ei ole.

Loetletud puuduste osas on üürnikud seisukohal, et koristuse eest nad maksma ei pea, sest eluruumi professionaalne koristus üürilepingu lõppemisel ei olnud kokku lepitud; et diivani puhastuse eest on nad nõus hüvitama 35 eurot; et köögi töötasapinna muutused on eluruumi kasutamise kaasnep harilik muutus; et aknalingi on nad nõus hüvitama 17 euroga.

Komisjon nõustub üürnikega selles, et kui lepingupooled ei ole kokku leppinud lepingu lõppemisel eluruumi professionaalide poolt koristamises, siis ei pea üürnikud kandma koristusega seotud kulu. Üürileandja sai igakuiselt üürnikelt 600-eurost üüri, mistõttu 125 eurost kulu korteri koristuse eest pärast lepingu lõppemist ei saa pidada summaks, mida võiks tõlgendada rahalise kahjuna. Samale seisukohale võiks asuda ka diivani sügavpuhastuse osas, kuid üürnikud on nõus hüvitama diivani puhastusest 50% ja vähendavad selle võrra tagasinõutavat tagatisraha. Kuna veekahjustused on hüvitanud kindlustus, langeb nende kahjustuste temaatika käesolevast vaidlusest välja. Kuna aknalingi vahetuse hinda ei ole üürileandja tõendanud, võiks sellekohast nõuet pidada alusetuks, samas üürnikud on nõus hüvitama aknalingi 17 euro väärtuses ja alandavad ka selle summa võrra tagasinõutavat tagatisraha. Seega jääb põhiliseks vaidlusesemeks köögi töötasapinnaga seonduv: üürileandja on seisukohal, et üürnikud on selle rikkunud, üürnikud on seisukohal, et selle muutused jäävad hariliku kulumise piiridesse. Komisjonile on esitatud köögi töötasapinnast üks foto (tlk 34). Fotolt nähtub, et tume tööpinna on tihedalt kaetud väikeste valgete erisuunaliste kriipsukestega, lisaks on tasapinnal ka erineva suurusega heledad laigud. Komisjonile ei ole esitatud fotot köögi töötasapinnast üürile andmise hetkel, poolte väitel oli eluruumi sisustus lepingu sõlmimisel uueväärne või nagu uus (üleandmise aktis: „like new“; tlk 8). Komisjoni hinnangul peaks väljendid „uueväärne“ või „nagu uus“ mõistlikult võttes tähendama, et asjal ei ole ühekordsel peale vaatamisel silmnähtavaid muudatusi või kahjustusi märgata. On arusaadav ja usutav, et köögi töötasapind saab eluruumi kasutamise ajal koormust ja võib selle tulemusel oma esialgset (uueväärset) välimust kaotada, kuid komisjoni hinnangul seisukord, mis nähtub esitatud fotol, ületab muutusi, mis mõistlikult võttes võiksid aset leida töötasapinna hoolikal kasutamisel 13-kuulise üürilepingu jooksul. Üürnike hinnangul vajab töötasapind vaid veidi poleerimist ja õlitamist (istungi protokoll, tlk 106/pöördel), samas ei ole nad põhjendanud, miks nad seda lepingu lõppemisel ei teinud. Üürileandja hinnangul vajab töötasapind väljavahetamist, mistõttu on ta seisukohal, et üürnike tõttu on tal tekkinud kahju. Komisjon nõustub üürileandjaga selles, et komisjonile esitatud fotol nähtav töötasapind on kaotanud oma esteetilise välimuse ja vajadus selle väljavahetamiseks võib olla põhjendatud. Lähtudes sellest, et elamu on valminud 2016. aastal, oli 2019 sügisel üürilepingu lõppemisel köögimööbli vanus 2-3 aastat. Arvestades, et aastas kulub mööbel ~10%, peaks 2-3 aasta vanune mööbel nägema välja pigem nagu uus kui kulunud (eeldatav kulumisaste kuni 25%). Komisjonile esitatud fotol olev tasapind on kulunud hinnanguliselt üle 50%, sest sellist tasapinda on raske pidada 2-3 aasta vanuseks. Seadus (VÕS § 276 lg 2) kohustab üürnikku kasutama üürile võetud asja

hoolikalt. Üürnik ei vastuta asja lepingujärgse kasutamisega kaasneva hariliku kulumise, halvenemise või muutuste eest (VÕS § 334 lg 2 viimane lause). Käesoleval juhul ületavad töötasapinna muutused kulumist, mida võiks eeldada 2-3 aasta vanuse mööbli puhul või 13-kuulise üürilepingu jooksul. Üürnikud ei ole väitnud ega tõendanud, et töötasapinnal oli üürilepingu sõlmimisel kulumise või muude kahjustuste jälgi. Seetõttu tuleb asuda seisukohale, et üürnikud ei kasutanud asja 13-kuulise üürilepingu jooksul hoolikalt, mistõttu nad vastutavad sellega toimunud muutuste eest. Üürileandja esitatud hinnapakumise kohaselt on köögi töötasapinna vahetamise kulu (materjal + töö) 600 eurot + k/m, seega $600 + 20\% = 720$ eurot. See on uue töötasapinna hind. Arvestades vaidlusaluse mööbli 2-3 aastast vanust, võib selle kulumise astmeks lugeda ~25%, seega vastutavad üürnikud komisjoni hinnangul töötasapinna vahetuse eest $720 - 25\%$ ehk ligikaudu 540 euro väärtuses. Kuigi töötasapinna vahetust ega selle eest tasumist kinnitavaid tõendeid ei ole esitatud, ei muuda see tõsiasi, et üürnikud ei kasutanud asja hoolikalt, rikkusid selle ja seega vastutavadki kulutuste eest, mida rikkumise kõrvaldamiseks on vaja teha.

Kuivõrd üürnikud nõuavad tagatisrahast 548 euro tagastamist ja komisjoni hinnangul vastutavad nad töötasapinna rikkumise eest ligikaudu 540 euro ulatuses, siis kuna nimetatud summad on peaaegu võrdsed, otsustab komisjon, et üürnike nõutav tagatisraha tuleb tasaarveldada köögi töötasapinna vahetusega kaasnevate kuludega. Üürnike nõue tagatisraha tagastamiseks tuleb jätta rahuldamata. Eelnevast tulenevalt ei tekkinud üürileandjal pärast üürilepingu lõppemist ka tagatisraha tagastamise kohustust, mistõttu üürnike nõue tagatisraha tagastamisega viivitamise eest viivise väljamõistmiseks tuleb jätta samuti rahuldamata.

2. Komisjoni seisukoht üürileandja nõuetes.

Lisaks eespool loetletud kulutuste hüvitamisele nõuab üürileandja oma avalduses üürnikelt hüvitist veel ka köögikapi ukse paranduse eest (36 eurot), elektripliidi ahju ja nupu paranduse eest (194 eurot) ning xxx korteriühistu aprillis 2019 esitatud 47,76-eurose arve, mille tasumise oli ta varasema kokkuleppe kohaselt võtnud enda peale, tasumist (avalduse 22.01.20 ja 20.02.20 esitatud täpsustused, tlk 44-45, 65-67).

Nagu komisjon eespool tuvastas, üürilepingu lõppemisel 03.10.19 koostatud aktis viimati loetletud puudusi märgitud ei ole.

Kuna seadusest (VÕS § 336 lg 1) tulenevalt peab üürileandja kontrollima üüritud asja tagastamisel selle seisundit ja viivitamata teatama üürnikule asja puudustest, mille eest üürnik vastutab, kohustas üürnikomisjon korduvalt üürileandjat esitama komisjonile tõendid, mis kinnitavad üürnikele köögikapi ukse ja elektripliidi kahjustuste eest nõude ning aprilli 2019 eest arve esitamist, samuti köögikapi ukse paranduse ja elektripliidi remondi eest tasumist (tlk 58, 74-75 92-93, 98-99). Üürileandja selliseid tõendeid komisjonile ei esitanud. Seega, kuna ei ole tõendeid, et üürileandja teatas lepingu lõppemise järgselt üürnikele ülalloetletud puudustest või esitas neile sellekohaseid nõudeid, on ta kaotanud õiguse nõuda üürnikelt loetletud puudustest või maksmata arvest tuleneva kahju hüvitamist. Seetõttu asub komisjon seisukohale, et üürileandjal ei ole alust nõuda üürnikelt hüvitist köögikapi ukse ning elektripliidi ahju ja nupu paranduse eest ega ka xxx korteriühistu aprillis 2019 esitatud arve tasumist. Üürileandja nõue tuleb selles osas jätta rahuldamata.

ÜVLS § 12 lg 4 kohaselt, kui avaldaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, jätab komisjon avalduse läbi vaatamata, vastustaja taotlusel võib komisjon istungi edasi lükata või vaidluse sisuliselt lahendada ilma avaldaja kohalolekuta. Avaldaja kutsuti komisjoni istungile kirjaliku kutsega (tlk 93), milles oli teda hoiatatud mõjuva põhjuseta istungile mitte ilmumise tagajärgedest. Istungile avaldaja ei ilmunud ega tõendanud mõjuvate põhjuste olemasolu istungilt

puudumiseks. Vastustaja taotles avaldaja avalduse läbi vaatamata jätmist, kuid komisjon lahendas vaidluse avaldaja kohalolekuta; komisjoni põhjendus selles osas on toodud eespool.

Avaldaja nõuded tuleb rahuldada osaliselt. Vastustajate nõuded tuleb jätta rahuldamata.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber