

OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/96/22
Otsuse kuupäev ja koht	06.02.2023, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Mai Sõber ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	E. R. (i.k xxxxxxxxxxxx, elukoht Pxxxxxx xx-xx, Tallinn 13520, e-post: xxxxxxxx.exxxx@gmail.com) avaldus H. L.(i.kxxxxxxxxxxxxx,e-post: hxxxxx.lxxxxx@hotmail.com) ja I. B. (i.k xxxxxxxxxxxx, e-post: xxxxxxxxxxxxx@yahoo.fr) vastu eluruumi Sxxxx x-xxxx Tallinnas kahjustamise katteks kahjuhüvituse kokku 1440,73 euro väljamõistmise nõue
Istungil osalenud isikud	Avaldaja E. R.
Asja läbivaatamise kuupäev	26.01.2022
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Välja mõista H. L. ja I. B. solidaarselt E. R. kasuks Tallinnas Sxxxx x-xxxx asuva eluruumi kahjustuste katteks kahjuhüvitis 840,28 eurot (kaheksasada nelikümmend eurot 28 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 ära kiri. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral.

Üürikomisjoni otsus jõustub, kui otsuse kättesaamise päevast alates 20 päeva jooksul ei ole maakohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud vaidlustatud osaga. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue.

Avalduse kohaselt üürisid H. L. ja I. B. Sxxxx x-xxxx Tallinnas asuva eluruumi vastavalt lepingule ajavahemikul 03.11.2021 kuni 14.03.2022. Korterit tagastamise akt allkirjastati 14.03.2022. Üürnikud palusid võimalust korteris veel ühe öö veeta, et hommikul minna lennukile ja et võtme jätavad postkasti. Korterit vastuvõtmisel viibisid kohal maakler ja üürnikud, kes olid enne lahkumist üürileandjale teatanud nende tekitatud krohvi defektist seinal ja see äratas üürileandjas usaldust. Pärast üürnike korterit lahkumist tehti korteri ülevaatus ja leiti lisaks üürnike teatatud kahjustustele veel teisi puudusi. Teatati nendest kohe ka üürnikele. Korterit tagastamise akti allkirjastamise ajal oli osa kahjustusi varjatud. Hinnapakkumiste kogumine kahjustuste kõrvaldamise töödeks võttis arvatust rohkem aega, kuna korteris oli

kasutatud eksklusiivseid materjale, mille otsimine võttis kaua aega. Kui oli olemas info, kui palju kahjustuste kõrvaldamine maksab, saadeti vastav kiri üürnikele. Kahju summa on saadud, arvestades summast 2240,73 eurost (seina ja põranda remont 1770 €, vannitoa suurpuhastus 79 €, pistikukate 60 €, madratsi puhastus 30 €, veebruari kommunaalkulud 158,47 €, märtsi kommunaalkulud 143,26 €) maha tasutud tagatisraha 800 eurot. Sellest tulenevalt on saadud nõutavaks summaks 1440,73 eurot. Üürnikele teatati puudustest kirjalikult. Nad vastasid, et kahjude katteks saab üürileandja kasutada tagatisraha. Üürileandja on teatanud üürnikele, et on vaja tasuda üürileandja nõudes märgitud summa. Üürnikud ei ole nõudele midagi vastanud.

Üürikomisjoni istungil avaldaja selgitas, et kui akt allkirjastati, olid korteris kõikjal veel üürnike asjad. Akt on identne sellega, mis allkirjastati üürile andmisel. Korterit tagastamisel selles puudusi märgitud ei ole, sest maakleri seletuse kohaselt on üürileandjal õigus hiljem kahjustustest teatada. Avaldaja seletuse kohaselt tuli ta üürnikele vastu ja lubas neil veel korteris ööbida, kuna nad pidid minema hommikul lennukile ja võtmed panema postkasti. Korter ei olnud akti vormistamise ajal korras ja seda üle vaadata ei olnud võimalik. Akna peal olid asjad, põrandal suured pakid ja kohvrid. Üürnik arvas, et peidab kahjustused, allkirjastavad akti ja kõik on korras. Korter oli võimalik üle vaadata järgmisel päeval ja siis avastas puudused. Kirjutas üürnikele kohe 15.03.2022, kui kahjustused avastas. Koos kirjaga saatis ka fotod kahjustustest, mida tegi korteris Põranda kahjustuse kohal olid akti vormistamise ajal kohvrid, seda ei olnud võimalik märgata. Kui üürnikud sisse kolisid, osteti uus madrats ja madratsikate. Nüüd oli madrats rikutud. Akna juures oleval seinal oli 14.03.2022 kaabel teibiga kinnitatud. Avastas 15.03.2022 uuesti korterisse minnes, et kaabel ja teibid on eemaldatud, sein kahjustatud. Üürnikud on ise pistikupesast teatanud ja see tekitas avaldajas usaldust, et teavitatakse ka teistest puudustest. Juba pärast akti vormistamist kirjutasid üürnikud sein kahjustamisest teibi eemaldamisel. Jäi nõude 1440,73 euro juurde.

Vastustaja vastuväited

Vastustajatele saadeti 29.12.2022 menetluse võtmise määrus, istungikutsed ja avaldaja avaldus koos lisadega e-posti aadressidele hxxxxx.lxxxxx@hotmail.com ja bxxxxxxxxx@yahoo.fr ning paluti kinnitada kättesaamist. Üürikomisjon kinnitust ei saanud. Uuesti edastati saadeti 03.01.2023. Ka selle saamist ei kinnitatud. Seejärel saadeti dokumendid H. L. tema rahvastikuregistris märgitud aadressile Kxxx väikekoht xxx, Axxxx alevik, Kxxxxx vald, Rapla maakond. Postiasutuse väljastusteate kohaselt võttis 11.01.2023 saadetise vastu I. L. (väljastusteade, tlk 77).

H. L. saatis komisjonile 18.01.2023 inglisekeelse e-kirja (tlk 78-79). Selles teatas, et vastustajad on Eestist ära ja tagasi saabuvad 07.09.2023. Kirjutas, et korter anti üle ja üürileandja kirjutas Uusmaa kinnisvaramaakleri antud ametlikule paberile, et korteris on kõik hästi. Üürileandja tegi ka kinnisvaramaakleriga lõpliku kontrolli samal ajal, kui üürnikud korteris olid, siis oli kõik korras. Õiguslike meetmete võtmiseks pole põhjust. Täiendavalt kirjutas 23.01.2023 e-kirjas, et vastustajad maksid üürileandjale deposiiti kokku 800 eurot (150+650). Seda tagastatud ei ole. Kõik kahjud ei olnud üürnike tekitatud. Sein värv ka kahjustasid topelt teibiga kinnitatud juhtmete eemaldamine ja sellest teatas ka üürileandjale päev hiljem, kui see juhtunud oli ja et vabanduseks jätavad korterisse sügavkülmiku, mis oli ostetud 13.12.2022. See võeti vastu, kuid seda kahjustuste katteks ei arvestatud, kuigi selle maksumus on kordades suurem kui sein värvimine. Lisas külmiku ostmise arve. Teine kahjustus, millest üürileandjale teatasid, oli pistiku kate. Selle maksumus ei saa olla nii suur, et kogu deposiit kahjude katteks arvestada. Seega on üürnikud jäänud ilma nii tagatisrahast kui sügavkülmikust. Ja isegi, kui kõik kahjud on nende kui üürnike süü, ei ole põhjendatud paranduseks kuluvad summad, need ei ole kuidagi õigustatud. See näitab, kellega on üürileandja näol tegemist (tlk 81).

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära istungil osalenud avaldaja, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et avaldaja E. R. üürileandjana ning vastustajad H. L. ja I. B. i üürnikena sõlmisid 01.11.2021 üürilepingu Sxxxx x-xxxx Tallinnas asuva 45,5 m² suuruse 2-toalise eluruumi kasutamiseks (leping, tlk 3-4/pöördel). Lepingus lepiti kokku tähtaeg kuni 31.10.2022 (punkt 2.1) ning et kui üürnik jätkab pärast tähtaja saabumist eluruumi kasutamist, loetakse, et leping on muutunud tähtajatuks (punkt 2.2). Üürnik kohustus tasuma üürileandjale üüri 650 eurot kuus (punkt 3.1), tasuma üüri ettemaksuna igakuiselt hiljemalt kalendrikuu 10. kuupäevaks (punkt 3.2). Lisaks üürile kohustus üürnik tasuma eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulud (punktid 3.2-3.5). Üürnik kohustus maksuma lepingu sõlmimise päeval üürileandjale tagatisraha 650 eurot (punkt 4.1). Tagatisraha tagab üürilepingust tulenevate üürileandja rahaliste nõuete, s.h üüri, kõrvalkulude, hoone korrashoiu- ja parenduskulude või võimaliku kahjuhüvitise ja kulutuste tasumise nõude täitmist. Juhul, kui üürnik ei täida lepingust tulenevat rahalist kohustust, on üürileandjal õigus rahuldada üürniku kohustusele vastav nõue tagatisraha arvelt (punkt 4.2). Üürileandja tagastab tagatisraha üürnikule kahe kuu jooksul pärast lepingu lõppemist. Tagatisraha tagastab üürileandja ulatuses, milles tal puudub üürniku vastu nõue (punkt 4.5). Lepingu kohaselt kohustus üürnik kasutama eluruumi ja sisustust vastavalt selle sihtotstarbele ja hoolikalt, s.h hoidma eluruumi ja sisustust hävimise ja kahjustumise eest (punkt 5.2.1), hüvitama kohustuse rikkumisest üürileandjale tekkinud kahju, s.h eluruumi ja sisustuse hävimisest või kahjustumisest tuleneva kahju (punkt 5.2.3), omal kulul kõrvaldama üüritud asja puuduse, mida saab kõrvaldada harilikuks säilitamiseks vajaliku väikese koristamise või hooldamisega (punkt 5.2.4). Üürnik kohustus koheselt teavitama üürileandjat igast puudusest eluruumis või selle sisustuses olenemata sellest, kes on puuduse eest vastutav (punkt 5.2.10). Üürnik kohustus lepingu kehtivuse viimasel päeval andma eluruumi üürileandjale üle koos sisustusega seisundis, mis vastab lepingujärgsele kasutamisele, arvestades harilikku kulumist. Tagastamisel peab eluruum olema koristatud ja puhas, vastasel korral on üürileandjal õigus tellida koristus asjakohaselt ettevõtjalt ning nõuda üürnikult koristuskulude hüvitamist (punkt 5.2.11). Vastavalt lepingu punktile 7.2 eluruumi üleandmise kohta koostavad pooled eluruumi vastuvõtmise akti, milles märgitakse eluruumi üleandmise kuupäev ja muud asjaolud sarnaselt eluruumi üürnikule üleandmisel (punkt 7.2). Üürnik vastutab eluruumi või sisustuse kahjustumise, hävimise, kaotsimineku või puuduse eest, kui see toimus või tekkis ajal, kui eluruum või sisustus oli üürniku valduses ja kui üürnik ei tõenda, et eelnimetatud tagajärg saabus asjaoludel, mis ei tulenenud temast ega isikust, kelle eest üürnik vastutab või kellele üürnik asja kasutamise üle andis (punkt 8.2). Lepingu kehtivuse ajal tekkinud eluruumi kahjustust või puudust, mille eest üürnik vastutab peab üürnik taluma ning omal kulul kõrvaldama. Üürileandja võib eelnimetatud kahjustuse või muu puuduse kõrvaldada ja nõuda üürnikult kantud kulutuste hüvitamist (punkt 8.3).

Eluruumi üürile andmisel vormistati 02.11.2021 akt (tlk 47) ja tehti fotod (tlk 47-50). Akti kohaselt üürnik ei oma üürileandja suhtes pretensioone. Identne akt koos samade fotodega on vormistatud ka 14.03.2022 (tlk 51-54).

Üürileandja teatas 16.03.2022 e-kirjas üürnikele korteris avastatud puudustest (kiri tlk 7 pöördel, tõlge tlk 34-35).

Konkreetse rahalise nõude edastas 29.07.2022 kirjaga (kiri tlk 7, tõlge tlk 33).

Üürileandja ei vaidlusta, et üürnikud maksid tagatisraha kokku 800 eurot ja seda ei ole tagastatud. Üürileandja on seisukohal, et üürnikud kahjustasid põrandat, on rikkunud seinavärvi, rikkunud madratsi, pistikupesa on katkine, probleemid valamuga ja vannituba puhastamata. Ka on tasumata 2022 veebruari ja märtsi kõrvalkulud. Sellest tulenevalt tagatisrahast tuleb tasaarveldada kõrvalkulud ja selle jääk jääb üürileandjale ning lisaks peavad üürnikud tasuma veel kokku 1440,73 eurot.

Üürnikud on tunnistanud seinakahjustumist ja pistikupesa purunemist. Põrandat kahjustuse osas ei oska kommenteerida. On seisukohal, et kahjustuste katteks on üürileandjal tagastamata

tagatisraha 800 eurot ja korterisse jäetud sügavkülmik. Kahjustuste katteks üürileandja nõutavad summad hindavad ülemääraseks.

Seega on poolte vahel vaidlus, kas ja millises ulatuses üürnikud vastutavad eluruumi puuduste eest.

Komisjoni seisukoht 1440,73 euro nõudes.

VÕS § 127 lg 1 kohaselt on kahju hüvitamise eesmärk asetada kahjustatud isik olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud.

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

VÕS § 276 lg 2 kohaselt peab üürnik asja hoolikalt kasutama ja vastavalt sihtotstarbele, millest üürile andmisel lähtuti.

VÕS § 334 lg 2 tulenevalt vastutab üürnik üüritud asja kahjustumise eest, mis toimub ajal, kui asi oli antud üürniku valdusse, kui ta ei tõenda, et kahjustumine toimus asjaoludel, mis ei tulenenud temast. Üürnik ei vastuta eluruumi lepingujärgse kasutamise kaasaegse hariliku kulumise, halvenemise või muutuse eest.

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 ülevaatusena avastada. Samas lõike 2 kohaselt, kui üürileandja avastab hiljem asja puuduse, mida ta tavalise ülevaatusena ei saanud avastada, peab ta sellest üürnikule viivitamata teatama. Asja puudusest teatamata jätmisel kaotab ta puudusest tulenevad õigused.

VÕS § 338 lg 1 kohaselt üürileandja poolt üüritud asja muutmise või halvendamise eest hüvitise saamise nõude ning üürniku poolt asjale tehtud kulutuste hüvitamise või muudatuse äravõtmise nõude aegumistähtaeg on kuus kuud.

Nagu eespool märgitud, eluruumi üleandmisel üürnikele ja selle tagastamisel üürileandjale vormistatud aktid (tlk 47-54) on identsed. Nendes eluruumi seisukorda ei kirjeldata, ka juuresolevad fotod on samad. Üürileandja seletuse kohaselt allkirjastati eluruumi tagastamise akt 14.03.2022 ja sinna märkusi ei tehtud, kuna korteris olid veel üürnike asjad ja korteri ülevaatus oli takistatud, kuid maakleri sõnul oli võimalik korter hiljem üle vaadata ja puudustest teatada.

Korteri kahjustuste teemal on toimunud järgmine kirjavahetus:

1)Üürnikud kirjutasid 15.03.2022 üürileandjale, et võtmed, kaardid panid hommikul postkasti; üks pikendusjuhe oli kahepoolse teibiga paigaldatud sein külge ja eemaldamisel tõmbas see natuke värvi seinalt maha. Vabandasid ja jätsid hüvituseks külmiku ning loodavad, et saab kerge vaevaga sein üle värvida (tlk 7 pöördel).

2)Üürileandja kirjutas üürnikele 16.03.2022 kell 1.40, et saadab pildid leitud defektidest ja küsimused: 1)Põrandakate köögi lähedal rikutud, ei ole puhastatav. Eile seisis seal kohver, seega võimatu kontrollida. Palus täpsustada, mis vedelikuga see tehtud. 2)Akna lähedal seinavärv rikutud, ainult seda pole võimalik värvida, vajalik värvida vähemalt kogu sein külge; 3) Madrats rikutud, palus täpsustada, mis vedelikuga tehtud; 4)Köögiuksel kraanikausi lähedal lõhenenud pool; 5)Vannitoa pistikupesa kate katkine; probleem valamuga. Küsib, kuidas plaanitakse kahju hüvitada (tlk 34/pöördel).

3) H. L. kirjutas 18.03.2022: Põranda osas: ma ei tea, mis selle põhjustas, me ei teinud põrandale midagi ega ka kontrollinud seda piirkonda ega ole kindel, mis seal juhtus; köögiuksel kraanikausi juures lõhenenud külj juba siis, kui sisse kolisid; vannitoa pistikupesa katkine, unustasid selle, juhtus 2 kuud tagasi. Me ei ole kraanikausile midagi rasket pannud. Soovitavad kasutada kahjude parandamiseks tagatisraha (kiri 18.03.2022 (tlk 7 ja pöördel, tõlge tlk 34).

4) Üürileandja kirjutas 29.07.2022 (tlk 33): Selgus pärast pikka uurimist ja ettevõtte otsimist, kes oleks valmis põrandakahjustusi parandama (see oli kõige keerulisem osa), et arvatuse kohaselt tagatisrahast ei piisa kulude katteks. Teie tagatisraha oli kokku 800 eurot.

-veebruari elektri- ja kommunaalmaksud 30,12€+128,35€=158,47€

-märtsi elektri- ja kommunaalmaksud 17,06€+126,20€=143,26€.Peale kõigi arvete tasumist jääb üle: 800-158,47-143,26=498,27€

Järgmisena tulevad remondi arved, need on:

1.Köögi juures põrandakate, magamistoa sokkel, akna juures seinavärv rikutud 1770€;

2.madratsi puhastus 30€;

3.vannitoa elektripistikute kate katki - 60€;

4.vannitoa puhastus 79€.

Esialgne kogusumma 1993€ (kuid selle summaga ei piirdu, sest nt põrandakate remonti võib minna veel lisatöid), millest maha arvata 498,27€ =1440,73€. See on summa, mida veel maksta tuleb. Kõik arved ja hinnasoovitused on lisatud failides. Palus anda teada, kuidas ja millal remondiks kuluva summa katavad.

5) Üürnik kirjutas komisjonile 18.01.2023, et üürileandja kirjutas alla Uusmaa kinnisvaramaakleri ametlikule paberile, et korteris on kõik hästi. Ta tegi ka kinnisvaramaakleriga lõpliku kontrolli samal ajal, kui üürnikud seal olid, siis oli kõik korras. Õiguslike meetmete võtmiseks pole põhjust (tlk 79 pöördel).

Nõutava summa hulka on avaldaja arvanud üürnike poolt tasumata kõrvalkulud: 2022. a. veebruari elekter 30,12€ (tlk 26) ja Sxxxx tn 1 korteriühistu arve 128,35€ (tlk 43); märtsi elekter 17,06€ (tlk 25) ja Sxxxx tn 1 korteriühistu arve 126,20€ (tlk 28), kõik kokku 301,73 €. Ka lepingu punktide 3.2-3.5 kohaselt oli üürnikel kohustus kõrvalkulusid tasuda. Üürnikud ei ole nõutavate elektri ja kommunaalkulude nõudesse arvamise osas vastuväiteid esitanud. Sellega võib öelda, et nad seda nõuet tunnistavad. Komisjon leiab, et eelpool on tõendatud avalduses mahaarvamisele kuuluvate kõrvalkulude suurus kokku on 301,73 eurot ja see tuleb maha arvestada üürnike tasutud tagatisrahast 800 eurost. Seega jääb üürileandjal kahjustuste katteks veel 498,27 € (800-301,73).

Üürileandja esitatud korteri kahjustused, mille hüvitamist ta üürnikelt nõuab, koosnevad järgmisest:

- 1) Köögi juures põrandakate, magamistoa sokkel, akna juures seinavärv rikutud – 1770 eurot. Selle summa tõendamiseks on esitatud 1Koduremont OÜ 28.07.2022 hinnapakkumine (tlk 30). See sisaldab: aknapalede pahteldamine, lihvimine, värvimine 570 €, uue liistu lõikamine ja paigaldamine, 150 €, parketi taastamine, osaliselt köögimööbli lahti ja kokku monteerimine 1050 €.
- 2) Madratsi puhastus 30 €, pakkumine e-postiga info@vikspuhastus.ee (tlk 29).
- 3) Vannitoa elektripistikute kate 60€, hinnapakkumine Remondikompanii OÜ-lt (tlk 32).
- 4) Vannitoa puhastus 79 € (Qlin OÜ hinnapakkumine, tlk 31).

Kahjuhüvitise summa kokku on 1939 eurot (1770+30+60+79).

Kui sellest maha arvata üürileandja kasutusse jäävad 498,27€ (tagatisrahast 800 eurost on maha arvatud tasumata kõrvalkulud 301,73€), on saadud nõutav summa 1440,73 eurot .

Lepingu kohaselt oli üürnikel kohustus kasutada eluruumi ja sisustust hoolikalt, hüvitada kohustuse rikkumisest üürileandjale tekkinud kahju, s.h eluruumi ja sisustuse hävimisest või

kahjustumisest tuleneva kahju, omal kulul kõrvaldada üüritud asja puuduse, mida saab kõrvaldada harilikuks säilitamiseks vajaliku väikese koristamise või hooldamisega ja koheselt teavitada üürileandjat igast puudusest eluruumis või selle sisustuses olenemata sellest, kes on puuduse eest vastutav. Tagastamisel pidi eluruum olema koristatud ja puhas, vastasel korral on üürileandjal õigus tellida koristus asjakohaselt ettevõtjalt ning nõuda üürnikult koristuskulude hüvitamist. Kuid oli ka kokku lepitud, et eluruumi üleandmise kohta koostavad pooled eluruumi vastuvõtmise akti, milles märgitakse eluruumi üleandmise kuupäev ja muud asjaolud sarnaselt eluruumi üürnikule üleandmisel. Komisjoni hinnangul ei tähenda viimati nimetatud sõnastus, et kaks korda allkirjastatakse sisult sama akt, selles eluruumi puudusi märkimata. Eluruumi üle vaatamise osas on poolte seletused vastuolulised: üürileandja seletuse kohaselt takistasid eluruumi üle vaatamast korteris olnud üürnike asjad ja maakler kinnitas, et puudused võib ka hiljem tuvastada. Samas möönis, et üürnike vastu oli tekkinud usaldus, sest katkisest pistikupesast nad teatasid. Vastustaja oma kirjas komisjonile aga märgib, et üürileandja ja maakler vaatasid korteri põhjalikult üle.

Komisjon leiab kahjustuste koosseisu hinnates, et 1Koduremondi pakkumise alusel nõutav 1770 eurot sisaldab ka aknapalede remonti, mille oli põhjendanud teibi eemaldamisel tekkinud seinavärvi kahjustus ja mida ka üürnikud on õigeks võtnud. Seega 570 € nõue sellest võib lugeda põhjendatuks.

Parketi taastamise ja köögimööbli osalise monteerimise maksumuseks on toodud 1050 eurot. Arvel märgitud uue liistu lõikamine ja paigaldamine seostub ilmselt põrandaga. Komisjonile on esitatud fotod, mis on tehtud 19.03.2022 üürileandja poolt pärast üürnike välja kolimist. Nendest kahel nähtub köögi põranda kahjustus (tlk 12 ja 55 pöördel). Ka on esitatud fotod, mis tehtud korteris selle üürnikele üürile andmisel (kuigi üldisemas vaates) ja sellelt põranda kahjustust ei nähtu. Põranda kahjustuse tekitamist üürnikud ei tunnistanud, kuna ei tea, kuidas see on tekkinud ega ka märganud seda. Leiavad, et nendelt nõutavad summad on ülemäärased, kuigi ei ole välja toonud, missugune oleks mõistlik summa ja millele see tugineb. Puuduvad tõendid, et nad oleks üürileandja 29.07.2022 kahjuhüvitise kirjale vastanud. Komisjoni hinnangul pidi põranda korralik üle vaatamine üürileandjal olema võimalik, sest seal asuvaid kohvreid pidi olema võimalik liigutada. Seega ei toimetanud üürileandja ülevaatus vajaliku hoolsusega ja põranda kahjustust ei märganud. Üürileandja teatas üürnikele põranda kahjustuse avastamisest lepingu lõpetamisele järgneval päeval ja esitas hiljem ka sellest tuleneva nõude. Ühtegi puudust 14.03.2022 kuupäevaga allkirjastatud akti märgitud ei ole. Komisjon leiab, et kuna üürileandja ei toimetanud eluruumi ülevaatus vajaliku hoolsusega, on õiglane, et põranda korda tegemiseks kuluvast summast (1050+150=1200) 1/2 ehk 600 eurot jääb üürileandja kanda. Üürnikud vastutavad 600 euro ulatuses.

Madratsi kahjustamisest on üürileandja 16.03.2022 samuti teatanud. Üürnik ei ole madratsi puhastamise maksumuse nõude osas vastuväiteid esitanud ega üürileandja nõutavale summale vastu vaielnud. Komisjon loeb vastava 30 euro nõude põhjendatuks ja tõendatuks.

Vannitoa pistikukatte purunemise on üürnikud õigeks võtnud, kuid on lugenud nõutava summa liiga suureks. Samas ei ole nad märkinud, missugune oleks õiglane summa ega esitanud omapoolseid tõendeid. Komisjon loeb üürileandja nõude 60 eurot põhjendatuks ja tõendaks.

Vannitoa puhastuse 79€ nõudes tuleb lähtuda lepingu punktis 5.2.11 sätestatust, et tagastamisel peab eluruum olema koristatud ja puhas, vastasel korral on üürileandjal õigus tellida koristus asjakohaselt ettevõtjalt ning nõuda üürnikult koristuskulude hüvitamist. Ka ei ole üürnikud sellele vastu vaielnud. Puuduvad tõendid, et üürnikud oleks enne üürikomisjonile kirjutamist üürileandjaga suhelnud esitatud nõuete osas või esitanud vastuväiteid.

Komisjon loeb nõude põhjendatuks ja tõendatuks.

Kokku loeb komisjon põhjendatuks ja tõendatuks nõudest 570 € aknapalede (seina) remondiks, 600 € põranda remondi katteks, 30 € madratsi puhastuseks, 60 € pistikupesa katteks, 79 € vannitoa puhastuseks, kokku 1339 eurot. Arvates sellest maha tagatisraha jäägi 498,27 eurot, on põhjendatud ja tuleb üürnikelt solidaarselt välja mõista 840,28 eurot.

Üürnike seisukoht oli ka, et jätsid korterisse sügavkülmiku ja selle maksumus korvab samuti osaliselt kahju. Üürileandja vaidles sellele seisukohale vastu, kuna tema sõnul sellist kokkulepet ei olnud ja ka ei vaja ta sügavkülmikut. Sellest tulenevalt komisjon ei arvesta üürnike seisukohta, et sügavkülmiku maksumus tuleb arvestada kahjustuste katteks, kuna puuduvad tõendid, et pooled leppisid külmiku korterise üürileandjale jätmises kokku.

Avaldaja avaldus kuulub rahuldamisele osaliselt.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Avaldaja H. L. kirjadega komisjonile on tõendatud, et vastustajatele oli teada istungi toimumise aeg ja nõuded. Komisjon on ka selgitanud vastustajatele, et komisjon saab istungi edasi lükata 1 kuu võrra. Vastustajad istungi edasi lükkamiseks taotlust ega seda põhistavaid tõendeid ei esitanud. Avaldaja ei taotlenud seoses vastustaja istungilt puudumisega istungi edasilükkamist, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

/allkirjastatud digitaalselt/