

OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/62/22
Otsuse kuupäev ja koht	03.11.2022, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi	V. S. (ik xxx; xxx; e-posti aadress: xxx) avaldus L. V. (ik xxx; xxx; e-posti aadress: xxx) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi üürilepingu sõlmimisel makstud tagatisraha 349,18 euro tagastamiseks.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja V. S., tema nõustaja M. J., vastustaja L. V.
Asja läbivaatamise kuupäev	25.10.2022
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Kohustada L. V. tagastama V. S. le xxx Tallinnas asuva eluruumi üürilepingu sõlmimisel makstud tagatisraha 349,18 eurot (kolmsada nelikümmend üheksa eurot 18 senti).**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

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

Kohtule võib esitada 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 maa-kohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Tallinna Üürikomisjonile 02.09.2022 esitatud avalduse kohaselt sõlmisid avaldaja V. S. üürnikuna ja vastustaja L. V. üürileandjana üürilepingu eluruumi xxx Tallinnas üürimiseks ajavahemikus 12.12.2020 kuni 31.12.2021. Lepingu punkti 4.4 kohaselt kohustus üürnik maksta tagatisraha

500 eurot, mille üürileandja kohustus pärast lepingu lõppemist tagastama. Punktid 8.2 ja 8.5 lubasid lepingupooltel lepingu lõpetada mõjuval põhjusel 60-päevase etteteatamisega.

02.12.2021 sõlmisid avaldaja ja vastustaja uue üürilepingu 12.12.2020 kokku lepitud tingimustel tähtajaga kuni 30.06.2023. Varasema lepingu lõppemisel ja uue sõlmimisel üürileandja tagatisraha ei tagastanud.

11.04.2022 e-kirjas teatas avaldaja üürilepingu lõpetamisest punkti 8.5 alusel ning põhjendas seda järgmiselt. Ta on otsustanud juunis välja kolida ja soovib üürilepingu lõpetada, teavitab sellest varakult, kuna etteteatamise aeg on 60 päeva. Väljakolimine võiks olla 18.06. Kui üürileandja on sellel päeval hõivatud, palus üürnik teatada korteri vastuvõtmiseks sobiv aeg.

Vastustaja teatas 12.04.2022 nõustumisest ja esitas väljakolimiseiga seotud juhised järgmiselt. 60-päevase etteteatamisega peab nõustuma. Lepingus on, et lõpetamise päev peab olema kalendrikuu viimane päev. Lihtsam oleks arveldada kommunaalidega, kui üürnik oleks juuni lõpuni. 18.06 on ammu planeeritud, kuid 19.06 saaks ta tulla kohtuma. Palus üürnikul teatada, kui on välja kolinud, et saaks tulla korterit üle vaatama. Üürniku ostetud suurte kirjutuslaudade transportimisel loodetavasti elutoa ja esiku seinu ära ei toksita. Päikeselise ilma korral tuleb akna ribid alla lasta.

06.06.2022 teatas avaldaja välja kolimisest ja küsis, millal üürileandjale sobiks üleandmine. Tõenäoliselt toimub kolimine jaanide ajal, kui on vabad päevad ja piisavalt aega. Elavad korteris kuu lõpuni. Kas üleandmiseks sobiks 30.06 õhtu? Üürileandja võib pakkuda ka sobiva kuupäeva.

06.06.2022 kinnitas vastustaja, et on nõus väljakolimiseiga ja täpsustas korteri üleandmise aega - tuleb 30.06 pärast tööd.

08.06.2022 küsis avaldaja vastustajalt, millal tagatisraha tagasi saab, kas pärast võtmete tagastamist, millele vastustaja vastas samal päeval, et juulis tuleb juuni kommunaalarve ja pärast seda kannab tagatisraha üürniku arvele tagasi.

Korteri üleandmiseks lepiti kokku 30.06.2022. Avaldaja andis korteri üle, vastustaja ei koostanud üleandmise akti ega toonud välja ühtegi puudust.

06.07.2022 kirjutas väitis vastustaja, et korter on koristamata, ta loobus korterisse jäänud kapist, kuna selle tagaseinas on naelad väljas. Avaldaja ei tunnistanud puudusi ja kirjutas 07.07.2022, et korter oli korralikult koristatud ja asjad terved. Avaldaja nõustus kapi ära viima, palus tagatisrahast maha arvata juuni kõrvalkulud ja ülejäänud tagastada. 07.07.2022 kirjutas vastustaja, et korter on koristamata, tõi välja uusi koristamata kohti ning vaidles vastu üürilepingu erakorralisele lõpetamisele.

08.07.2022 ei olnud vastustaja kättesaadav, ei vastanud telefonile ega avanud kapi ära viimiseks ust (M. J. 08.07.2022 e-kirjad, vastustaja 08.07.2022 e-kiri) ning hiljem väitis, et oli kogu aeg korteris ja ootas. 10.07.2022 e-kirjas teatas vastustaja uute mustuse kohtade leidmisest, mida oli koristanud ja ka täiendavatest puudustest, esitades jätkuvalt põhjendusi, miks tagatisraha mitte tagastada.

Avaldaja vaidles puudustele vastu 27.07.2022 e-kirjas. Üürileandja süüdistust üürilepingu ennetähtaegse lõpetamise osas ja uute üürnike leidmise raskustega üürnik omaks ei võta, kuna teatas oma plaanidest aegsasti ja vabastas korteri õigeaegselt. Lagastajateks nimetamine on laim. Üürnik loodab tagatisraha 349,18 euro tagastamist (500 eurost on maha arvatud 150,19 kommunaalmaksed) 31.08.2022 ja asja rahumeelset lahendamist.

Avaldaja on seisukohal, et tagatisraha tagastamise nõue on alates 31.08.2022 sissenõutav. Poolte vahel on vaidlus, kas avaldaja rikkus üürniku kohustusi, kas vastustajal on õigus nõuda täiendavaid kulusid korteri puhastamise ja remondi eest ja need tagatisrahast maha arvata. Nende kulude hüvitamises kokku ei lepitud ja avaldaja neid ei tunnista. Ta on nõus üksnes kommunaalkulude maha arvamiseiga. Avaldaja andis üle koristatud ja puhta korteri, mis oli samas seisus kui üürile andmisel, arvestades loomulikku kulumist. Vastustaja ei koostanud korteri vastuvõtmisel akti, milles oleksid märgitud puudused. Samuti ei toonud ta välja ühtegi puudust ega fikseerinud neid. Selleks, et vastustaja saaks kahju ja kulud tagatisrahast kinni pidada, peaksid need olema üleandmise aktis kirjas või vastustaja pidanuks neid tõendama muul viisil. Avaldaja hinnangul ei ole puudused tegelikud, need ei ole tekkinud korteri kasutamise käigus või neid ei esinenud korteri üleandmise ajal. Avaldaja palub kohustada vastustajat avaldajale maksuma tagatisraha jäägi 349,18 eurot.

Avaldaja tugineb võlaõigusseaduse (VÕS) § 308 lõigetele 1 ja 3.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja oma nõude juurde. Nõuab 349,18 eurot. Tagatisrahast 500 eurost arvestab maha kommunaalkulud 150,19 eurot. Selgitas, et elas korteris 1,5 aastat, pole midagi lõhkunud, on korteri eest hoolitsenud, koristanud. Korter on 2-toaline, umbes 45 m². Pole õigus tagatisraha kinni hoida. Sõlmis üürilepingu 12.06.2020. Teatas üürileandjale 11.04.2022 e-kirjaga soovist lepingu lõpetada. Teatas varakult, kuna üürilepingus oli kirjas 60-päevane etteteatamise aeg. Üürileandja oli nõus. Lepiti kokku väljakolimine 30.06.2022. Üleandmine algas õhtul kell 20. Üürileandja vaatas kõik toad mitu korda üle, küsis ära kolimise põhjusi, tegi mitu märkust korteri koristamise ja põrandade kohta, millega üürnik nõus ei olnud. Väitis, et vannitoa põrand oli märg, aga üürnik just pesi seda. Üürileandja avas sahtleid, ütles, et tema kapp on tolmune, kuid seda kappi üürnik ei kasutanud. Ülevaatamine kestis umbes 1,5 tundi. Üürnik ei osanud üleandmise akti küsida, kuna see oli tal esimene korter üürida. Tagastas üürileandjale kaks komplekti võtmeid.

Umbes nädal pärast väljakolimist võttis üürileandja ühendust ja soovis, et üürnik viiks ära oma kapi ja köögis olevad vahvlimasinad. Siis oli tal ka pretensioon parketi kohta. 08.07 läks kapile järgi M. J. koos üürniku vennaga, jõudsid kohale 15 minuti varem, keegi uksekellale ei vastanud, ka telefoni teel üürileandjat kätte ei saanud. Paar päeva hiljem läks üürnik ise ja tõi ära kapi ning vahvlimasinad. Üürileandja näitas põrandat ja elektripliidi kahjustamist. Üürniku arvates oli laminaatpõrand, tegemist oli pimedaga nurgaga esikus, üürnik ei tea, millal põrandakahjustus tekkis, võis olla ka enne neid. Lilli ega jalaõusid nad seal ei hoidnud. Põrandal oli alla 10 täpi 30x40 cm alal, sileda tasapinnaga, suurusega 3-4 mm. Üürnik ei teadnud köögi seina niiskusekahjustusest midagi. Korteri oli vana pesumasin ja vanad pragunenud voolikud. Üürnik pidi ostma uue ja loomulikult võttis selle kaasa. Maja valmis 2004 ja sissekolimisel oli pliit juba kriimustatud.

Tagatisraha küsis juulis, üürileandja esitas jälle uued pretensioonid. Üürnik oli siis heast tahtest nõus hüvitama 190 eurot põrandade omavastutust, kuid nüüd enam ei ole nõus. Pretensioonid olid 20.07, siis 26.07, 27.07. Olnuks ainult põrandade küsimus, oleks maksnud, aga kogu aeg tulid uued nõudmised.

Üürileandja tõi puudusteks kappide katkised magnetid, kapi katkine sein, köögi sein, mis vajab värvimist. Ta ei palunud üürnikul puudusi kõrvaldada, üürnik võinuks naelad ise sisse lüüa. Üürileandja tahtis tagatisrahast rohkem saada. Mingeid arveid ta üürnikule ei saatnud.

Üürileping lõppes 30.06.2022 korteri tagastamisega. Üürnik kolis xxx.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja L. V. esitas 13.10.2022 vastuväited. Sõlmis avaldajaga üürilepingu kuni 30.06.2023. Detsembris 2021 otsustas üürileandja lepingu veel 1,5 aastaks sõlmida, üürnik tahtis 2 aastaks. Kevadel kirjutasid, et soovivad lepingu lõpetada 2-kuulise etteteatamisega. Tähtajalise lepingu saab lõpetada vaid mõjuval põhjusel. Üürileandja küsimusele põhjuste kohta, vastas üürnik 30.06 korterit üle andes, et läheb elama tädi korterisse xxx. Üürileandja tuli vastu, lõpetas lepingu 30.06.2022, aga mõjuvat põhjust ei olnud. Kahjuks kutsuti üürileandja korterisse õhtul kell 20 ja siis ei jõudnud kõike üle vaadata. Vale on üürniku väide, et üleandmisel ühtegi puudust välja ei toonud. Põrandade kahjustuse avastas samal õhtul ja üürnik väitis, et parketiliim on läbi tulnud. Üürileandja ei uskunud seda ja lubas kutsuda spetsialisti. Koristamise osas tegi samuti märkusi: korterisse sisenedes nägi kohe halli inetut laiku esiku matil, märg vannituba (üürnik ütles, et pesid ennast, kuid kuivatuslapid olid autosse kolitud), külmik sulatamata-pesemata, valge kapp pealt tumehall, ahju uks läbipaistmatu, köögi lae lamp „vaiba all“, sahtlid purused ja mustad, vannituba peegelustega kapp seest pesemata, jne. Üürileandja oli enne üürileandmist korteri kõik pinnad pesnud ja eeldas, et saab samasugusena ka tagasi. Mööbel oli ammu ostetud, kuid väga hoitud, kuna korteris elati vähe. Vannituba jättis üürnik enda kapi, millest üürileandjale ei teatanud. See segas rätiku seinale riputamist ja pesu kuivatamist restil. Üürileandja kirjutas, et ei soovi nende kappi ja lepiti kokku kapi ära viimine 08.07.2022. Üürileandja ootas korteris 1,5 tundi. Ilmselt ootas M. J. maja ees autos, uksekella keegi ei andnud. Oli helistatud üürileandja lauatelefonile, kuid seda xxx korteris ei ole. Üürileandja ei kanna kaasas mobiiltelefoni, nutitelefoni tal ei ole. Kohtumine oli meili teel kokku lepitud ja üürileandja ootas alates 16.30st. Üürnik ei ole 1,5 aasta jooksul kordagi helistanud, alati on kirjutatud.

Üürileandja avastas koristamise käigus veel kahjustusi, millest üürnikule ka kirjutas. Elutoa kappi pestes avastas uste lõhutud magnetid, kapi seest tolmu ning plasti killud. Esiku liugustega kapi

tagasein oli lahti, naelad püsti. Köögis laua tagaseinal tumekollased nired kuni põrandaliistuni ja inetu kollane vagu seinas. Õhupuhastit polnud pestud 1,5 aastat, pliidiplaat kasimata, ahi ja pannid pesemata jne. Vannitoas tuli kinni kuivanud rokk lahti leotada, vannikardin ja seinakivid väga mustad. Magamistoa vaip alt liimi täis pandud. Valamu alune kapp köögis oli segamini ja räpane, sealt avastas 2 vahvliküpsetajat. Üürnik lubas need koos vannitoa kapiga ära viia ja tagastada voodikatte. Lepiti kokku 13.07. Enne üürniku tulekut käis korteris xxx töödejuhataja. Sama firma oli pannud põrandat augustis 2022. Vaatas põrandat, tegi pildid ja ütles, et liimi pole kasutatud, lisaks niiskuskahjustusele on kild põrandast väljas ja garantii ei kehti. Samal õhtul rääkis üürileandja seda ka üürnikule, kes ei muretsenud vigade, vaid ainult oma kapi pärast. Kutsus üürniku vaatama köögi seina, näitas esikukappi, üürnik kehtas õlgu, et pole näinud. Oleks võinud öelda, et toob värvi, rullib seina üle, haamriga saaks normaalne mees kapi kinni löödud. Üürileandja ostis uued magnetid, töömees vahetas need välja, tšekki ei küsinud, kuna sai aru, et nagunii neid ei hüvitata. Esikupõrandat ja köögiseina suhtes võttis vastu kindlustuse pakkumise ning maksis omavastutuse 379,99 eurot. Põrand ja sein loetakse kindlustuses eraldi kahjudeks. Lepingu punktis 6.1.9 on kirjas, et üürnik hüvitab kõik rikkumisega tekitatud kahjud ning kindlustusjuhtumi korral tasub omavastutuse. Üürileandja saatis üürnikule remondifirma kalkulatsiooni ja omavastutuse arve. Lepingus on ka koristuseks ette nähtud 150 eurot.

Kindlustuse poolt käis korteris xxx esindaja, nemad tegid kalkulatsiooni, töid tegid xxx OÜ töömehed, kes ütlesid, et põrandal oli niiskuskahjustus. 31.08.2022 toodi Euronicsist pesumasina ja selgus uus üllatus – masina äravoolu ei saanud ühendada, sest üürnik oli oma masinaga kaasa keeranud osa seinas olevast äravooluliidesest. Seda osa eraldi ei müüda, tuli osta kogu komplekt 25,20 eurot ja ühendamiseks palkama taas töömehe. Üürniku masina oli lahti võtnud väga oskamatu mees, seinapealne äravoolu kate oli ripakile rebitud. Köögi segisti tagaseina pealmine kiht loperdas. Töömees ütles, et on liigselt niiskust saanud, pole korralikult kuivatatud ning kõik tuleb välja vahetada, kuna sealt võib vesi pääseda ka tööpinna alla, see maksis 475 eurot. Kuna nutitelefonid pole, siis pilte ei teinud iga probleemi kohta. Fotosid käis tegemas aparaadiga töömeeste jaoks. Üürileandja on kulutanud palju rohkem kui tagatisraha, mida üürnik nõuab, lisaks tohutu aja- ja närvikulu.

Üürnikomisjoni istungil vastustaja avaldaja nõuet ei tunnistanud. Esitas üürilepingu sõlmimisel koostatud korteri üleandmise akti. Üürileping oli tähtajaline ja xxx kolimine ei olnud mõjuv põhjus lepingu lõpetamiseks. Üürnik tahtis korteri üle anda õhtul kell 20. Oli väga palav ja korter nagu saun. Üürileandja oli väsinud. Nägi kohe, et on vaja koristada. Külmkapp oli sulatamata, selle pealne tahmane ja kole, kapis olid magnetitükid ja kapid tolmused. Kõike ei suutnud vaadata, teadis, et tal on kaks kuud aega puudustega tegeleda. Korter oli valge ja suurte akendega. Üürileandja nägi ka põrandat kahjustust, kolme pirniga esikus ei olnud pime. Põrand oli üürniku sisse kolides täiesti uus, siis värviti ka esiku ja elutoa seinad.

Kapi ära viimiseks kokkulepitud ajal oli korteris, aknad olid lahti, keegi kella ei andnud, mobiili kaasas ei olnud. Kogu aeg kasutati suhtlemiseks e-posti. Kui üürnik tuli uuesti kapile järgi, oli üürileandja avastanud esikukapi tagaseina kahjustuse ja vao köögi seinas. Rääkis ka põrandast. Üürnik kehtas õlgu, võinuks ju naelad kinni lüüa. Elutoa kallis kasepuidust kapp oli lõhutatud. Köögi ahju klaasi polnud keegi 1,5 aastat puhastanud. Köögi tagasein kraani tagant loperdas, töömees ütles, et niiskuskahjustus, tuleb uus sein panna. Pole tõendeid, et üürnik uputas, aga kas siis peale tema ikka seda tegi. Parketi kohta ütles üürnik, et seal on liim üles tulnud. Kõige suhtes tegi üürnik imestunud näo. Ta ei pakkunud, et teeb korda, üürileandja eeldas, et ta seda ise ütleb. Üürileandja käis nädalavahetustel koristamas ja kirjutas üürnikule, mida järjest avastas. Nõude esitas pärast 20.07, kui käis kindlustuse esindaja, st 26.07, saatis ka omavastutuse paberi ja köögi ning esiku kalkulatsioonid. Üürnik rääkis loomulikust kulumisest, 11 aastat ei olnud nii palju kulunud kui 1,5 aastaga. Korter seisis kaua tühi, ainult üürileandja ema ööbis seal vahel.

Otsuse põhjendused

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

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

Üürikomisjon tegi kindlaks, et 12.12.2020 sõlmisid üürnik V. S. ja üürileandja L. V. üürilepingu Tallinnas, xxx asuva korteri kasutamiseks (tlk 4-6) tähtajaga kuni 31.12.2021. Pooled pikendasid lepingut 02.12.2021 kuni 30.06.2023 samadel tingimustel üürihinnaga 380 eurot kuus (tlk 7). Lepingu punkti 4.4 kohaselt maksis üürnik tagatisraha 500 eurot, mis pärast lepingu lõppemist tagastatakse juhul, kui üürileandjal ei ole üürniku vastu pretensioone ning eluruum on üle antud samas seisundis, milles vastu võeti, arvestades loomulikku kulumist.

Valdus anti üle 12.12.2020 koostatud üleandmise-vastuvõtmise aktiga, kus fikseeriti korteris oleva vara koosseis ja korteri seisund (tlk 39-41). Akti punkt 5 sätestas, et korter on väga heas seisukorras ja möbleeritud.

Üürnik teatas üürileandjale 11.04.2022, et on otsustanud juunis välja kolida, teavitab sellest varakult, kuna lepingus on sätestatud 60-päevane etteteatamise aeg (tlk 8). Üürileandja vastas 12.04, et 60-päevase etteteatamisega peab nõustuma (tlk 8). Lepiti kokku korteri tagastamises 30.06.2022 (tlk 9).

Mõlema vaidlusepoole kinnitusel üürileping lõppes ning üürnik tagastas korteri ja võtmed 30.06.2022. Üürileandja võttis korteri vastu, üleandmise akti ei koostatud.

Üürileandja kirjutas 06.07, et on käinud korteris koristamas, et üürniku valge kapp tuleb ära viia, et vannikardinat, õhupuhastit, ahju ukse klaase pole kordagi pestud, esikukapi tagasein on lahti (tlk 11 /pöördel/). Üürnik kirjutas 07.07, et M. J. tuleb reedel (08.07) kapile järgi, palus tagatisrahast maha arvestada kommunaalkulud ning ülejäänud tagastada, kuna korter oli üleandmisel puhas ja koristatud (tlk 11).

Üürileandja kirjutas 08.07, et kõik kapid ei ole terved, tagaseina kordategemiseks oli vaja töömehed palgata, põrandat peavad spetsialistid vaatama, et koristamisele on kulutanud palju aega, et juba sisenemisel torkas silma inetu plekk uksematil ja kuivatamata vannituba, et köök kleepub rasvast, sahtlid tahmased, külmkapp sulatamata-pesemata (tlk 11). Üürileandja kirjutas 10.07, et käis jälle korteris koristamas, et söögilaualt oli midagi seina peale jooksnud, et pliidiplaati ei saa korda, et kraanikausi all on mööbliplaat tursunud, kapid seest mustad, magnetid katki (tlk 12 /pöördel/). Üürnik vastas, et korter oli nende hinnangul üleandmisel puhas ja korras, igal nädalal koristasid (tlk 12 /pöördel/). Üürileandja kirjutas 11.07, et kui varem käis korteris, ei vaadanud kappidesse ega katsunud köögi pindasid, et see polnud oluline, tagastamisel pidi korter puhas olema (tlk 12). 18.07 küsis üürnik tagatisraha tagastamise kohta ja palus viimast kommunaalarvet, mis tagatisrahast maha võtta (tlk 12). Üürileandja vastas 18.07, et kindlustuse omavastutus on 190 eurot, et kahjustusi on palju, et avastas elutoa kapilt inetu vedeliku laigu, et nägi seda alles päevavalguses, et pliidiplaati puhtaks ei saa (tlk 12).

Üürileandja kirjutas 26.07, et sai kindlustuselt ehitusfirma pakkumise, et põrand ja köögisein on eraldi kahjud ja mõlema puhul tuleb tasuda omavastutus, kokku 380 eurot, et koos kappide paranduse ja juunikuu kommunaalarvega on summa 595,92 eurot, et lisaks üürileandja enda koristamise töö (tlk 14). Üürnik vastas 27.07, et korter oli üleandmise hetkel korras, seda tõendavad nii fotod kui tuttavad, et kui olnuks olukord halb, võinuks anda võimaluse korda teha, üürileandja järelkoristust on raske tõendada, et etteheited on norimine, et tagatisraha mitte tagastada, et üürnik ootab kõiki kuludega seotud arveid ja palub tagastada tagatisraha 349,18 eurot. Üürileandja kirjutas 27.07, et korter tuleb tagastada samas seisus nagu oli, va loomulik kulumine, 1,5 aastaga ei saa eriti palju loomulikult kuluda, et lepingu järgi peab üürnik maksma omavastutuse osa, et regulaarsel koristamisel ei saa olla seintel jugasid ega ukseklaas ei muutu läbipaistmatuks, et kõik kasimata ja katkised kohad tulid juurde koristamise käigus (tlk 15 /pöördel/). Üürnik kirjutas 31.07, et on vastutulekuna nõus tasuma parketi vahetuse omavastutuse osa 190 eurot juhul, kui tuleb kinnitus kulude katmiseks, remondifirma arve ja tööde teostamine, et soovib näha pilte, et üürileandja oleks pidanud üleandmise päeval koostama akti, pretensioonide korral andma võimaluse parandada, et kõik oli korras, akti ei tehtud (tlk 15).

Üürileandja kirjutas 01.08, et on saatnud kahe kahju täpsed arvestused, et üürnik valis korteri üleandmiseks liiga hilise õhtu, et samal õhtu vaadati koos pesemata pliiti, ahju, külmkappi, sahtleid, et hiljem kohe kirjutas rasvase õhupuhasti, ahju ukse läbipaistmatu klaasi ja mööbli probleemide kohta, et tal on õigus kaks kuud pretensioone esitada ja et ei ole võimalik kõike ühe õhtuga kontrollida (tlk 16). Üürileandja kirjutas 07.08, et kõik dokumendid on saadetud 27.07, et probleemid kirjades mitmed korrad lahti seletatud ja korteris kohtudes üürnikule ka näidatud (tlk 16).

Avaldaja soovib tagatisraha 349,18 euro tagastamist.

Avaldaja ja vastustaja vahel ei ole vaidlust, et üürilepingu sõlmimisel üürnik maksis tagatisraha 500 eurot, et üürileping lõppes ja üürnik tagastas korteri 30.06.2022, et korteri tagastamisel üleandmise akti ei koostatud, kuid üürileandja esitas pretensioone korteri koristamise ja põranda kohta, et avaldajal on tasumata juuni kõrvalkulud 150,19 eurot, mille ta arvestas tagatisrahast maha.

Pooled vaidlevad selle üle, kas üürileandjal oli õigus korteri puuduste tõttu jätta tagatisraha tagastamata. Avaldaja oli seisukohal, et tagatisraha 349,18 eurot tuleb talle tagastada, kuna andis üle korras, hästi hoitud ja koristatud korteri, arvestades loomulikku kulumist, et korteri üleandmisel 30.06.2022 mingit akti ei koostatud ega fikseeritud puudusi. Üürileandja vaatas korterit üle umbes 1,5 tundi, käis tubades ringi, avas sahtleid, tegi märkusi, millega üürnik ei nõustunud. Üürileandja hakkas pretensioone esitama umbes nädal pärast väljakolimist. Üürnik ei ole etteheidetega nõus. Alguses üürnik küll nõustus hüvitama esiku põranda kindlustuse omavastutuse osa 190 eurot, kuid enam ka sellega nõus ei ole, kuna üürileandja esitas järjest uusi pretensioone 20.07, 26.07, 27.07.

Vastustaja arvates oli üürileandjal õigus tagatisraha tagastamata jätta, kuna korteril oli mitmeid puudusi – koristamata, esiku põrand rikutud, külmkapp sulatamata-pesemata, köögipliit ja ahi puhastamata, kapi magnetid katki, tagasein lahti, köögikapi tagasein niiskuskahjustusega, pesumasina ühendused ära viidud. Korteri tagastamine toimus õhtul kell 20, üürileandja oli väsinud, ei suutnud kõike korraga üle vaadata ja teadis, et tal on selleks kaks kuud aega. Järjest uusi vigu avastas korterit koristamas käies ja teatas nendest ka üürnikule. Esitas nõude 26.07, milles tõi välja omavastutuse summa ning köögi ja esiku eelkalkulatsioonid. Märkis, et kulutas korteri kordategemiseks tagatisrahast oluliselt rohkem, lisaks aja- ja närvikulu.

Tsiviilseadustiku üldosa seadus (TsÜS) § 138 lõike 1 kohaselt tuleb õiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel toimida heas usus. Lõike 2 kohaselt õiguste teostamine ei ole lubatud seadusevastasel viisil, samuti selliselt, et õiguste teostamise eesmärgiks on kahju tekitamine teisele isikule.

VÕS § 6 lg 1 sätestab, et võlausaldaja ja võlgnik peavad teineteise suhtes käituma hea usu põhimõttest lähtudes ning § 23 lg 2 kohustab lepingupoolt tegema teise lepingupoolega koostööd, mis on teisele poolele vajalik oma kohustuste täitmiseks. Hea usu põhimõte hõlmab koostöökohustust ja teatamiskohustust.

VÕS § 334 lg 1 sätestab, et üürnik peab üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutusele. Kui üüritud asja üürnikule üleandmisel koostati asja üleandmisakt, eeldatakse, et asi anti üle üleandmisaktis toodud seisundis. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt vastutab üürnik asja hävimise, kaotsimineku või kahjustumise eest, mis toimub ajal, kui asi oli üürniku valduses, kui ta ei tõenda, et hävimine, kaotsimineku või kahjustumine toimus asjaoludel, mis ei tulenenud temast või isikust, kellele ta asja kasutamise lepinguga kooskõlas üle andis. Üürnik ei vastuta asja hariliku kulumise, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad asja lepingujärgse kasutamisega.

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

VÕS § 308 lg 1 sätestab, et eluruumi üürilepinguga võib ette näha, et üürnik maksab lepingust tulenevate nõuete tagamiseks üürileandjale tagatisraha kuni kolme kuu üüri ulatuses. Sama sätte

lõike 3 kohaselt võib üürnik nõuda tagatisraha tagastamist, kui üürileandja ei ole kahe kuu jooksul pärast üürilepingu lõppemist teatanud oma nõudest üürniku vastu.

Kui vastustaja avastas tagastamisel korteris puudused, mis tema arvates väljusid tavakasutuse raamest, mis ei olnud loomulik kulumine ja mis andnuks aluse tagatisraha mitte tagastada, pidanuks vastustaja viivitamatult avaldajat nendest informeerima ehk koostama akti, ja märkima sinna kõik puudused. Mõlemad pooled on väitnud, et 30.06.2022 korteri tagastamisel oli üürileandjal etteheiteid koristamise ja põranda kohta, kuid kuna üleandmise akti ei koostatud, siis neid puudusi ei fikseeritud. Komisjon ei saa nõustuda üürileandja seisukohaga, et tal oli kaks kuud aega puudusi tuvastada. VÕS § 308 lõikest 3 tulenev kahekuuline tähtaeg on nõude esitamiseks, mitte puuduste tuvastamiseks.

Komisjon peab vajalikuks ka rõhutada, et nagu korteri üürile andmisel, nii ka üürilepingu lõppemisel üleandmisakti koostamine koos korteri olukorra täpse fikseerimisega on eelkõige üürileandja huvides ja eriti juhuks, kui üürileandjal on üürnikule pretensioone korteri seisukorra kohta, mis annaksid aluse kas kahjuhüvitise nõudeks või jätta tagastamata tagatisraha.

Ühtegi puudust, millest üürileandja on üürnikule teatanud pärast korteri tagastamist, st 06.07, 10.07, 11.07, 18.07, 26.07, 27.07 ja 01.08 saadetud e-kirjades (tlk 11-16), ei saa lugeda varjatud puuduseks, mida olnuks võimatu tuvastada 30.06.2022 korteri ülevaatus käigus. Üürileandja väited, et üleandmine toimus õhtul kell 20, seega liiga hilja ja ta oli väsinud, on ainetud. Üürniku sõnul vaatas üürileandja korterit umbes 1,5 tundi, mida üürileandja ei eitanud. Komisjoni arvates peaks 1,5 tunni jooksul olema võimalik 2-toaline korter üle vaadata piisava põhjalikkusega. Nagu eespool osundatud, on üürileandjal kohustus eluruum tagastamisel põhjalikult ja hoolikalt üle vaadata, puudustest üürnikule teatada, need fikseerida ning kui ta jätab selle tegemata, siis kaotab ta ka eluruumi puudustest tuleneva nõudeõiguse, sh õiguse tasaarvestada tagatisraha tekitatud kahjuga.

Komisjoni hinnangul ei muuda olukorda ka see, et üürileandja saatis 26.07.2022 üürnikule e-kirja, mida võib käsitleda nõudena (595,92 eurot, tlk 14).

Eeltoodu põhjal asub komisjon seisukohale, et tagatisraha tagastamata jätmise eeldused on antud juhul täitmata.

Arvestades, et vastustaja ei teavitanud avaldajat viivitamatult kõikidest puudustest korteris, mille eest avaldaja üürnikuna vastustab ega fikseerinud neid korteri üleandmisel 30.06.2022 (VÕS § 336 lg 1), ei ole alust jätta tagatisraha avaldajale tagastama.

Komisjon otsustab kohustada L. V. tagastama V. S.-le xxx Tallinnas üürilepingu sõlmimisel makstud tagatisraha 349,18 eurot.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

/Allkirjastatud digitaalselt/

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber