

## OTSUS

<b>Üürivaidlusasi nr.</b>	11-1/60/21
<b>Otsuse kuupäev ja koht</b>	02.12.2021, Tallinn
<b>Üürikomisjoni koosseis</b>	Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting.
<b>Üürivaidlusasi</b>	<b>G. L. V. (ik xxx; xxx Tallinn ; e-posti aadress: xxx) avaldus OÜ xxx (äriregistri kood: xxx; xxx Tallinn; e-posti aadress: xxx) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi üürilepingu sõlmimisel makstud tagatisraha 814 euro tagastamiseks.</b>
<b>Istungil osalenud isikud</b>	Avaldaja G. L. V., tema tõlk ja nõustaja G. T., vastustaja juhatuse liige K. P.
<b>Asja läbivaatamise kuupäev</b>	23.11.2021
<b>Resolutsioon</b>	<b>Tallinna Üürikomisjon otsustas:</b>

- 1. Avaldus rahuldada osaliselt.**
- 2. Kohustada OÜ-t xxx tagastama G. L. V. le xxx Tallinnas asuva eluruumi üürilepingu sõlmimisel makstud tagatisraha 580 eurot (viissada kaheksakümmend eurot).**

### **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, 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**

Tallinna Üürikomisjonile 20.09.2021 esitatud avalduse kohaselt sõlmis avaldaja G. L. V. üürnikuna vastustaja xxx OÜ kui üürileandjaga üürilepingu xxx kasutamiseks perioodil 03.08.2020 kuni 03.08.2021. Ühe kuu üür oli 1099 eurot, tagatisraha 1500 eurot ja maakleritasu 1319 eurot. Üürileandja oli U. P. läbi oma ettevõtte xxx OÜ, korteri haldusega tegeles K. P. Üüriga probleeme ei ole, küll aga tagatisrahaga.

Üürilepingu lõppemisel tagastas üürileandja üürnikule tagatisrahast 283,19 eurot. Sellest arvati maha juuni ja juuli kommunaalkulud ning nelja päeva üür. Nendes summades küsimust ei ole. Kuid üürileandja pidas tagatisrahast kinni veel 814 eurot korvamaks kahjusid, mida üürnik korterile väidetavalt põhjustas. Üürileandja ei ole esitanud nõuet põhjendavaid ega kulusid tõendavaid dokumente.

Avaldaja selgitas täiendavalt oma nõuet 22.10.2021. Deposiidist soovib ta tagasi saada 926,90 eurot. Üürileandja võttis tagatisrahast maha järgmised nõuded: 1) koristustasu 200 eurot. Korteri oli üleandmisel koristatud ja sama puhas kui vastuvõtmisel. Üürnik ei ole kohustatud maksma üürileandja tellitud teenuse eest; 2) uue pliidiplaadi tasu 189 eurot. Korterrisse asumisel oli plaat kasutatud. Üürnik seda ei kahjustanud ja üürileandja ei saatnud ka dokumente kahjustuse või väljavahetamise kohta; 3) köögivalamu eest 100 eurot. Kui üürnik lahkus, ei olnud köögivalamu kahjustatud. xxx väitel kahjustas üürnik valamut pärast välja kolimist, üürnikule ei antud selle paranduse/väljavahetamise kohta tõendeid; 4) kahjunõue üldiste parandustööde eest 125 eurot. Üürileandja ei andnud nende kohta mingeid dokumente; 5) kahjustatud nahkvaiba eest 200 eurot. Kui üürnik korterrisse kolis, oli vaip väliterrassil. Kuna see oli õues, siis jättis üürnik selle ka õue, mis tingiski kahjustuse. Üürnikku ei informeeritud, et vaiba peaks tuppa tõstma. Üürileandja ei ole saatnud dokumente selle kohta, et üürnik eiras vaibaga seotud juhiseid või üürileandja oleks uue vaiba ostnud. Lisatud korteri üleandmise-vastuvõtmise aktis vaibast pilti ei ole; 6) 2021 augusti kommunaalkulud 26 eurot. Üürileandja ei ole esitanud arvet 01.-07.08 kohta; 7) remondifondi tasu 79,54 eurot; 8) kommunaalkulud perioodi 01.-02.08 eest 7,36 eurot. Üürnik võttis korteri üle alles 03.08.2020.

Üürilepingu lõppemisel korteri üleandmise-vastuvõtmise akti ei tehtud. Hooviala reserv- ja remondifonditasu nõue on vastuolus üürilepinguga.

Avaldaja saatis 23.11.2021 täiendavad kirjalikud seisukohad vastustaja vastuväidetele. Üürnik arvab, et üürileandja ei kavatsenudki tagatisraha tagastada. Üürnik sai korteri võtmed 03.08.2020. Kõik üüripakkumises nimetatud esemed ei olnud üürniku kasutuses, näiteks televiisorit korteris ei olnud. Üürileandja väitel ei olnud korteris jälgi varasemast kasutamisest. Üürnik leidis voodi alt soki, mis polnud tema oma. Üürileping ei keelanud üürnikul tuua oma mööblit korterrisse. Enne välja kolimist pakkis üürnik kokku raamatud, riided, dokumendid, nõud jms, mistõttu oli vaja korteris viibida. Viimasel üürikuul oli seal tõesti palju kaste. Üürileping ei kohustanud üürnikku kaasa aitama korteri müügile. Üürnik lubas üürilepingu ajal korterit näidata, mis oli vastutulek. Ei olnud ka kirjas, et korteri näitamise ajaks peab üürnik oma asjad ära viima.

Fotode kasutamine ei ole korrektne ilma tõestuseta, et neid pole muudetud ning selguseta, et omanik/üürileandja ei ole ise viidatud kahjusid põhjustanud.

Üürnik teavitas omanikku/üürileandjat korteri probleemidest mitu korda. Pesumasina küsimus soovitati üürnikul ise lahendada. Koridori lambi parandas ise, aga see läks uuesti katki. Ka külmik ei töötanud korralikult. Üürnik tunnetas, et üürileandja ei ole huvitatud korteri korrashoidmisest ja seetõttu enam parandustega seoses ei pöördunud. Üürileandja väitel kahjustas üürnik nahkvaipa. Üürnik ei võtnud selle hooldamist oma kohuseks, selleks ei antud eraldi juhiseid. Grilli ei kasutanud kordagi, samuti terrassimööblit.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja oma nõude juurde. Selgitas, et korterit näitas neile kinnisvarafirma xxx esindaja. Koostati üleandmise akt. Esindaja ei teadnud öelda, et pesumasin ja külmik olid katki. Pistik oli samuti algusest peale katki. Terrassimööbel viidi minema, lubati tuua uus, aga toodi kaks odavat tooli ja mingi pehme ollus, mida üürnik kunagi ei kasutanud. Korterris oli kasutatud odav IKEA mööbel. Külmikust üürnik juttu ei teinud, kuigi ühe riivli alust pidi iga päev kuivatama ja see oli tülikas. Pesumasina sahtlit ei kasutanud, valas vedela pesuaine otse trumliisse. Masin oli puhastamata, lasi vett välja. Öeldi, et masinaga tegeleb üürnik ise. Magamistoas voodi all oli tolmu ja võõras sokk. Probleem oli vee survega duširuumis. Terrassi grilli ei kasutanud kordagi. Terrassile oli jäetud vaip, mille üürnik pani katte alla, kui vihma sadas.

Mingeid juhendeid vaiba kohta ei jäetud. Vaipa aktis ei olnud märgitud. Pliidiplaat oli täpselt samasugune ka sisse kolimisel. Hooldasid seda spetsiaalse puhastusvahendiga ja pehme käsnaga. Said üürile osaliselt katkiste asjadega korteri. Korter asus trammitee ja raudtee vahetus läheduses, maja värises ning krohv kukkus. Juunis 2021 teatas U. P., et soovib lepingu lõpetada ja korteri müüa. Üürnik tellis 02.08.2021 kolimisfirma. Kolida oli vaja mööbel, suur klaver, hinnalised nõud. See võttis aega, samuti ei vabanenud kohe uus korter. Pakkimine võttis kaks päeva ja 06.08.2021 oli korter koristatud. Üürniku nõustaja koristas ise ja 06.08.2021 kell 16 tuli ka professionaalne koristaja, kes koristas 70 euro eest. Korterist lahkuti kell 21 ja üürnik tegi pildid. K. P. tuli 05.08.2021 hommikul, oli korteris tund aega, koristas köögis.

Korteri üleandmine toimus laupäeval, 07.08.2021 kella 9.00 ja 10.00 vahel. Üürnik tagastas võtmel. Üleandmine kestis umbes pool tundi, kuna terve reede üürnik koristas, siis ülevaatamine ei võtnud kaua aega, kuid see ei olnud meeldiv. Üürileandja esindaja U. P. käis toad läbi. Ühtegi paberit ei pakkunud, viskas üürniku korterist välja, ütles, et raha ei tagasta ja kirjutab hiljem. Etteheide oli kolimisega viivitamine, samuti mainis üürileandja, et pliidiplaati on valesti puhastatud, kuigi lepingu sõlmimisel mingeid juhiseid puhastamise kohta ei antud. Kraanikausist juttu ei olnud. Üürileandja keeldus akti tegemast, kuigi avaldaja küsis seda. Üürnik küsis tagatisraha tagasi, üürileandja ütles, et vaatab korteri veelkord üle ja siis otsustab. Mingite summade tõendamiseks ühtegi dokumenti üürileandja ei ole esitanud. Pliidiplaat ei olnud rikutud, kõik oleneb, millise nurga alt pilti teha. Tagastasid korteri samas seisus, kui üürile said. Leping lõppes 03.08.2021. Üürnik oleks nõus tagatisrahaga 450 eurot, kui K. P. vabandab kirjalikult üürniku solvamise ja psühhopaadiks nimetamise pärast.

### **Vastustaja vastuväited**

Vastustaja esindaja K. P. vastas 18.11.2021. Üürnik sai korteri kasutusse täielikult koristatuna, möbleerituna ja ta sai kohe sisse kolida. Korter ei olnud üürile antud ja üürnik ei pidanud kõrvaldama teiste üürnike ega omanike elamise jälgi. Üürnik kolis sisse oma täiendava mööbliga, milleks ei olnud kokkulepet ja mis tähendas, et korteris oli lisaks omaniku mööblile ka üürniku mööbel. Korteri tagastamiseks kokkulepitud kuupäeval üürnik välja ei kolinud. Üürnik teadis, et korterit on vaja näidata võimalikule ostjale. Korralagedus ja mustus korteris näitas seda halvas seisukorras, mistõttu oli müük takistatud. Üürnikule anti mitu võimalust väljakolimiseks, kuid üürnik ei pidanud lubadusi. Korteri koristamise tasu vastab turutingimustele, mida üürnik võib vastavate hinnapakkumistega saada. Kuna üürnik rikkus lubadust anda üle koristatud korter, pidi K. P. ise oma tööajast koristama, üürniku viivituste tõttu ei saanud koristajat leida. Korteri seisukorrast on tehtud pildid, mis peaksid andma selge ülevaate (puhastamata ahi, metallkäsnaga rikutud keraamiline plaat, pesemata ja kahjustatud kraanikauss, puhastamata pesumasin/kuivati, pesemata aknaääred jne). Pliiti ei kasutatud heaperemehelikult, sellel olid metallist käsnaga tehtud jäljed. Pliidiplaat ei olnud küll uus, aga sellel ei olnud ennem kahjustusi, milliseid üürnik suutis teha aastaga. Uue plaadi ostu kinnitav dokument on olemas.

Üürileandja ei nõustu üürnikuga kraanikaussi seisukorra osas. Sellist kraanikaussi ei oleks saanud üürnikule edasi anda. Selline seisukord saab tekkida vaid pesematusel ja ebakorrektest kasutusest. Kraanikaussi puhtaks ei saanud. Asjaolu, et üürnik ei oska materjale kasutada, ei tähenda, et neid võib jätta hooldamata ja hiljem väita, et olukord oligi halb.

Üürileandja täpsustab veelkord, et korter oli üürile andmisel heas seisukorras. On lisatud pildid ka näiteks saunast, millisena see üürnikule üle anti ja mis sellest pärast üürnikku alles jäi. Sauna seinte puhastamise kulu üürnikult ei nõua, üürileandja loeb selle loomulikuks kulumiseks.

Parandustöödena tehti deposiidi arvelt elektripistikute, põrandasoojustuse lüliti parandused, kus juhtmed olid lahti läinud. See kulu on kommunaalarvel, kuna parandas korteriühistu elektrik. Pliidi kohal olev õhupuhasti ei töötanud, see tuli parandada ja kulu üürnikult ei nõua.

Korteri juurde kuulub terrass, kus olid grill, mööbel ja nahkvaip. Heaperemehelikult ja hoolivalt üürnikult oluks mõistlik eeldada, et teatud materjalist asjad tuuakse vihmaga ära. Rikutud vaipa näitas üürnik ka korteri tagastamisel. Kui üürnik vaidleb vaiba hinna osas, võib ta tuua asemele samasuguse lehmanahkse vaiba suurusega 130x150 cm.

Üürileandja ei nõustu üürnikule tagastama summat, mille ta on arvestanud kahjude katteks. Üürniku käitumine on olnud ebaviisakas, korterit ei hoitud heaperemehelikult ja üürileandja

kaalub üürnikult täiendavate kulude nõudmist. Selliste üürnike kohta peaks olema register. On vastuvõtmatu, et üüri maksmisega antakse üürnikule võimalus korter viia seisukorda, mis vajab asjade vahetust ja suuremat hooldust. Antud juhul oli aastane üürileping.

Tagastamata raha ei ole üürileandja kasum, vaid selle eest on üritatud viia korter samasse seisukorda, mis oli üürile andmisel.

K. P. esindaks hea meelega üürileandjat, kuid ta ei ole valmis tulema siis, kui üürnik tuleb.

Üürikomisjoni istungil vastustaja esindaja avaldaja nõuet ei tunnistanud. Üürileandja ei soovinud tagatisraha arvelt rikastuda, vaid parandada see, mis aasta jooksul rikuti. Üürniku fotod näitavad, et mööbel ja vaibad on samas kohas, mitte korteri puhtust.

Üürnik kolis kohe korterisse, kui võtmed kätte sai. Eelnevalt oli võimalik korteriga tutvuda, esitada küsimusi. Mingeid probleeme ei olnud. Korteri ei olnud must ega tolmune, üürnik kolis ju kohe sisse. Üürnik võis tuua klaveri ja muid asju. Korteri ei olnud odav mööbel. Külmikest üürileandja ei teadnud. Pesumasina hooldaja käis enne üürile andmist. Kuna üürnik masinat kasutas, pidi ta seda ka hooldama. Üürileandja saatis juhised ja palus kutsuda tehniku. Üürilepingu lõpetamise kohta küsis üürileandja paar kuud enne, kuna leping pidi 03.08.2021 lõppema. Üürnik arvas, et pikendada ei taha ja üürileandja otsustas korteri müüa. Üürnik soovis juba 15.07.2021 välja kolida, kuid tegelikult ei kolinud nad välja isegi 03.08.2021, sellel kuupäeval oli korteris veel mööbel sees. Lepiti kokku uus kuupäev, kuid sellega polnud võimalik arvestada. Leping lõppes küll 03.08.2021, aga korter tagastati 07.08.2021. Korteri tagastamisel tõi üürileandja esindaja puudustena välja pliidiplaadi ja seina vigastuse. Tekkis konflikt, üürnik vihastas, jooksis välja ja akti ei olnud võimalik koostada. Peale seda kohtumist kirjutas U. P. üürnikule kirja ja tegi kalkulatsiooni, mis on vajalik korteri seisukorra taastamiseks. Üürnikule saadeti nõue, dokumente ei saadetud.

Foto pliidist on tehtud 05.08, kraanikausist 06.08 ja pesumasinast 07.08.2021. Koristustasu 200 eurot on arvestatud keskmise tunnitasu 30 euro alusel, tõendeid ei ole. K. P. ise koristas, pesta oli vaja seinad, pliit, köögipinnad, pesumasin, duši klaasist seinad ei läinud puhtaks, ka saunaseinad mitte, kuskilt ei olnud näha, et koristas professionaalne koristaja, sellises olukorras kraanikaussi nägi esindaja esmakordselt. Pliidiplaat oli korteri üürile andmisel 2,5 aastat vana, seda oli üürnik ilmselt puhastatud metallkäsna. Uus plaat maksis 189 eurot. Köögivalamu eest soovib 100 eurot. See vahetati uue vastu, mis tegelikult maksis 250 eurot. Avaldaja küll ütles, et seal on katlakivi, aga seda polnud vist kordagi puhastatud. Pistik tuli parandada, seinanurgad olid rikutud. Lehmanahast vaip maksis poes 200 eurot, aktis seda kirjas ei olnud. U. P. viskas naha ära, selles osas võib kompromissile minna. Kõik see ületas tavapärase kulumise. Üürileandja esindaja ei ole nõus vabandama, kuna tal on vabadus kirjeldada üürniku käitumist korteri tagastamisel ja tema kasutatud sõnavara.

### **Otsuse põhjendused**

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

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

Üürikomisjon tegi kindlaks, et 03.08.2020 sõlmisid üürnik G. L. V. ja üürileandja OÜ xxx üürilepingu Tallinnas, xxx asuva 116,5 m<sup>2</sup> suuruse korteri kasutamiseks (tlk 3-7) tähtajaga kuni 03.08.2021. Lepingu punktis 4.5 lepiti kokku, et üürnik maksab tagatisraha 1500 eurot lepingujärgsete kohustuste korrektse täitmise tagamiseks. Punkti 4.5.2. kohaselt oli üürileandjal õigus kasutada tagatisraha üürniku põhjustatud kahju kompenseerimiseks. Üürnikul oli kohustus kasutada korterit ja sisustust hoolikalt, heaperemehelikult, tagama korteri ja sisustuse säilimise üleandmise-vastuvõtmise aktis sätestatud seisukorras, arvestades loomulikku kulumist. Mustust, auke, põletusjälgi ja plekke, sõltumata nende arvust ja suurusest, ei loeta loomulikuks kulumiseks (punkt 5.1.2.). Samuti kohustus üürnik hoidma korteris puhtust ja korda ning mitte rikkuma korterit ja sisustust (punkt 5.1.6.).

Lepingu punkti 7.2 järgi kohustus üürileandja üürnikule tagatisraha tagastama kogu ulatuses, kui üürnik on tasunud üüri ja kõrvalkulud ning korter on üürileandja hinnangul heas korras.

Üürileandja andis korteri üürniku kasutusse 03.08.2020 allkirjastatud korteriomandi üleandmise-vastuvõtmise aktiga (tlk 34-36). Akti punkti 2 kohaselt näitasid korteri ruumide, sisustuse ja tehnika seisukorda üleandmisel ja vastuvõtmisel fotod.

Mõlema vaidlusepoole kinnitusel lõppes leping 03.08.2021, üürnik tagastas korteri ja võtmed 07.08.2021.

Üürileandja kirjutas üürnikule 07.08.2021, et sai võtmekomplekti kätte, et kahjuks ei kolinud üürnik õigeaegselt välja, et korter ei olnud enne üleandmist professionaalsel tasemel koristatud, et kui korterit ja sisustust ei puhastatud regulaarselt üürilepingu ajal, siis on võimatu tagajärgi likvideerida, et see ei ole loomulik kulumine, vaid vastutustundetu käitumine, et K. P. pidi neljapäeval (06.08.2021) korteri näitamiseks ostjatele enam kui kolm tundi kööki koristama, et rikutud või hooletult kasutatud asjade puhastamiseks ja parandamiseks peab tegema märkimisväärseid kulutusi, mida tõestavad fotod, et terrassile jäetud nahkvaip tuli ära visata, et on tellitud uus pliidiplaat, kuna plaadi nurk oli katki ja seda oli puhastatud metallkaabitsaga (tlk 26). Üürnik vastas kirjale samal päeval, et korter vabastati enne 06.08.2021 kella 23.59-t, et üürileandja sai võtmed kätte 07.08.2021 kell 9.15, et korteri koristas professionaalne koristusettevõtte, seega on üürniku kohustused kõik täidetud (tlk 26).

Üürileandja saatis 01.09.2021 üürnikule üüri- ja kommunaalkulude ning kahjude lõpliku summa, kokku 1216,81 euro nõude (sh koristamise eest 200 eurot, uue pliidiplaadi eest 189 eurot, köögivalamu eest 100 eurot, parandustööde eest 125 eurot ja nahkvaiba eest 200 eurot) ja märkis, et deposiiti 1500 eurot on kasutatud kahjude katteks ning üürnikule on tagastatud 283,19 eurot (tlk 26).

Üürnik vastas 03.09.2021, et ei ole nõus kulude arvestusega ja soovib näha kuludokumente. Üürnik ei ole kohustatud taastama korteri esialgset seisukorda, parandama eelmiste üürnike elamise jälgi. Üürnik kohustub korteri tagastama samas seisus, kui see oli enne üürilepingu algust, lubatud on kulumine mõistlikul määral. Üürnik ei nõustu maksma puhastusteenuse eest 200 eurot, pliidiplaadi eest 189 eurot, köögivalamu eest 100 eurot, parandustööde eest 125 eurot, nahkvaiba eest 200 eurot. Koos reserv- ja remondifondi ning enammakstud kommunaalkuludega soovib üürnik tagasi saada 924,51 eurot kahe tööpäeva jooksul (tlk 25).

Avaldaja ja vastustaja vahel ei ole vaidlust, et üürilepingu sõlmimisel üürnik maksis tagatisraha 1500 eurot, üürileandja on sellest tagastanud 283,19 eurot.

Pooled vaidlevad selle üle, kas üürileandjal oli õigus tagatisrahast kinni pidada koristustasu 200 eurot, uue pliidiplaadi eest 189 eurot, köögivalamu eest 100 eurot, üldiste parandustööde eest 125 eurot ja nahkvaiba eest 200 eurot. Avaldaja hinnangul ei olnud vastustajal õigust eelnimetatud summad tagatisrahast maha arvata. Korter oli tagastamisel koristatud professionaalse koristaja poolt ja samas seisus kui vastuvõtmisel. Pliidiplaat oli kasutatud, üürnik seda ei kahjustanud, üürileandja mingeid kuludokumente ei saanud. Köögivalamu ei olnud kahjustatud, selle parandamise või vahetamise kohta üürileandja dokumente ei andnud. Ka parandustööde kohta ei ole mingeid tõendeid. Vaiba pilti üleandmise aktis ei ole, vaiba hooldamiseks juhiseid ei saanud, uue vaiba ostmise tõendeid ei ole. Avaldaja osundas, et korter ei olnud ka üürile saamisel väga korras – mööbel oli katki, külmik ei töötanud korralikult, probleemid pesumasina, veesurvega, põrandad tolmuised. Korterit tagastamisel 07.08.2021 heitis üürileandja ette väljakolimise viivitamist, puudulikku puhastamist ja mainis ka pliidiplaati. Avaldaja nõuab 814 euro tagastamist.

Vastustaja arvates oli üürileandjal õigus see summa tagatisrahast tagastamata jätta, see ei ole üürileandja kasum, vaid rikutu parandamise kulu. Üürileandmisel oli korter puhas ja korras, üürnik sai võtmed ja kolis kohe sisse. Tagastamisel oli korter must ja halvas seisukorras, mis takistas selle näitamist võimalikele ostjatele. Korterit ei kasutatud heaperemehelikult ja seisukord ületas loomuliku kulumise. Seisukorda tõendavad fotod. Üürileandja esindaja koristas korterit kahel päeval umbes seitse tundi, tunnitasuks arvestas 30 eurot. Köögivalamut puhtaks ei saanud, see vahetati välja, samuti tuli

pliidiplaat välja vahetada, kuna see oli kraabitud. Parandati seinanurgad, pistikud. Nahkvaip oli jäetud terrassile ja see tuli ära visata. Tagastamisel mainis üürileandja katkest seinaga ja pliiti, millest tekkis konflikt ja üürnik lahku korterist, seetõttu akti ei olnud võimalik teha.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 276 lõike 1 kohaselt on üürileandja kohustatud asja üürnikule üle andma kokkulepitud ajaks koos päraldistega lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis ja tagama asja hoidmise selles seisundis lepingu kehtivuse ajal. Sama paragrahvi lõige 2 kohustab üürnikku asja kasutama hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele, millest üürileandmisel lähtuti. Korterite heaperemeheliku ja hoolika kasutamise kohustuse sätestab ka üürilepingu punkt 5.1.2.

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.

VÕS § 334 lõikest 1 tulenevalt peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingu järgsele kasutamisele. Kui üüritud asja üürnikule üleandmisel koostati asja üleandmisakt, eeldatakse, et asi anti üle üleandmisaktis toodud seisundis. Lõike 2 kohaselt üürnik vastutab üüritud asja hävimise, kaotsimineku ja kahjustamise eest, mis toimub ajal, kui asi oli tema valduses, kui ta ei tõenda, et hävimine, kaotsimineku või kahjustamine 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 ülevaatusena avastada. Lõikest 2 tulenevalt, 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.

Korterite üürileandmisel 03.08.2020 koostati korteriomandi üleandmise-vastuvõtmise akt (tlk 34-36). VÕS § 334 lõikest 1 tulenevalt eeldatakse, et üleantav asi on aktis toodud seisundis. Akti punkt 2 viitab ruumide, sisustuse ja tehnika seisukorra osas fotodele, kust aga ei ole võimalik üheselt nende seisukorda tuvastada. Kuid komisjon lähtub siinjuures vastustaja esindaja sõnadest, et üürnik kolis kohe korterisse sisse ja ka sellest, et nimetatud aktis ei ole kirjas ühtegi puudust. Seega eelduslikult oli korter üürileandmisel heas seisukorras.

Mõlema poole kinnitusel toimus korteri tagastamine 07.08.2021 hommikul 9.00-10.00 ajal, üürniku ja üürileandja vahel tekkis konflikt. Üürileandja esindaja sõnul jäi üleandmise akt koostamata, kuna üürnik lahkus korterist. Kuid nii avaldaja kui vastustaja on kinnitanud, et tagastamisel heitis üürileandja üürnikule ette puudulikkust koristamisel ja pliidiplaadi seisukorras.

Üürileandja 07.08.2021 üürnikule saadetud e-kirjas (tlk 26) on osundatud, et korterit ei puhastatud üüriperioodil regulaarselt ja enne tagastamist ei olnud korterit koristatud, mistõttu K. P. pidi kööki kolm tundi koristama, et nahkvaip tuli ära visata ning tellida kraabitud ja katkise nurgaga pliidiplaadi asemele uus (tlk 26).

Seega on tõendatud, et üürileandja teatas üürnikule viivitamatult, st nii korteri tagastamise ajal 07.08.2021 kui ka samal päeval e-kirjaga (tlk 26) korteri koristamata jätmisest, nahkvaibast, mis tuli ära visata ja rikutud pliidiplaadist. Üürileandja esitas ka fotod, esindaja väitel tehtud 05.-06.08.2021, st enne tagastamist (tlk 47-49). Kahel fotol on näha ka pliidiplaadi seisund enne ja pärast puhastamist (tlk 48-49). Ei ole usutav, et korteri üürileandmisel oluks pliidiplaat sellises seisundis nagu näitavad fotod. Nii puhastamata kui puhastatud pliidiplaadil on selgelt näha, et see on kriibitud ja mis võis tingida

vajaduse keraamiline plaat välja vahetada. Üürileandja on 01.09.2021 saadetud nõudes märkinud kahju suuruseks pliidiplaadi eest 189 eurot (tlk 26). Üürileandja on esitanud ka tõendi selle kohta, et integreeritav pliidiplaat Bosch PKE611D17E on ostetud Euronicsist 07.08.2021. Nimetatud toote hind on 189,99 eurot (<https://www.euronics.ee/kodumasinad/integreeritav-tehnika/int-pliidiplaadid/pke611d17e/integreeritav-keramiline-pliidiplaat-bosch>). Komisjoni hinnangul on pliidiplaadi rikkumisega üürileandjale tekitatud kahju 189 eurot tõendatud ja selle summa mahaarvamine tagastatavast tagatisrahast põhjendatud.

Ka korteri koristamise osas on vaidluse pooled erimeelt. Üürniku hinnangul oli korter tagastamisel puhas ja koristatud professionaalse koristaja poolt, st mitte halvemas seisus kui üürileandmisel. Üürnik esitas fotod korterist enne tagastamist, millega soovis tõendada, et korter oli korras (tlk 65-69). Üürileandja arvates oli korteris korralagedus, mustus ja üürileandja esindaja koristas mitu päeva kokku seitse tundi.

Komisjoni seisukoht on, et avaldaja esitatud fotod ei tõenda korteri korralikku koristamist. Nendelt ei ole võimalik aru saada, kas näiteks köögitehnika oli puhastatud. Samas aga näitavad üürileandja tehtud fotod nii pliidiplaadist (tlk 48-49), kraanikausist (tlk 55), aknalauast (tlk 48 pöördel) kui ka ahjust (tlk 49 pöördel), et üürileandja etteheited koristamatuse ja mustuse kohta olid õigustatud. Asjaolu, et korterit koristas enne tagastamist üürniku professionaalne koristaja, ei ole samuti tõendatud ega ka üürileandja esitatud fotode (tlk 47-49) põhjal usutav. Komisjon loeb sisutuks avaldaja väite selle kohta, et üürileandja fotosid ei saa käsitleda tõendina, kuna ta võis neid muuta. Komisjonil ei ole mingit alust arvata, et fotosid oleks kuidagi muudetud. Olnuks avaldajal sellised tõendid, tulnuks need ka komisjonile esitada. Nagu komisjon osundas, et esitanud üürnik ühtegi fotot, mis näidanuks köögi sisutust või tehnikat teistsuguses seisundis, kui üürileandja fotodel.

Üürileandja on tagatisrahast maha arvestanud koristamise eest 200 eurot. Esindaja selgitas istungil, et koristas ise umbes seitse tundi kogu korterit ja arvestas enda töö tunni hinnaks 30 eurot, mis on koristusteenuse keskmine tunnihind. Komisjon nõustub, et korter vajas koristamist. Koristusteenuse hinnad kujunevad reeglina kliendiga kokkuleppel ja enamasti need ei ole internetist avalikult nähtavad. Kuid näiteks AB Puhastusteenuste 3-4-toalise korteri koristushind on alates 77 eurost, Merikese Koristusteenuse suurpuhastuse tunnihind on 15 eurot. Vastustaja esindaja pidanuks tõendama, et koristusteenuse keskmine tunnihind on 30 eurot. Seetõttu komisjon ei nõustu, et vastustaja oli õigustatud tagatisrahast maha arvama koristuse eest 200 eurot. Üürileandja esindaja U. P. märkis oma 07.08.2021 saadetud e-kirjas, et K. P. koristas kööki kolm tundi (tlk 26). Ka üürileandja fotod puudutavad eelkõige kööki ja köögitehnikat. Ülejäänud eluruumide koristusvajaduse kohta tõendeid esitatud ei ole. Eeltoodu põhjal võib lugeda tõendatuks, et köök vajas koristamist ja arvestades köögitehnika ja sisustuse olukorda, võis ka selleks kuluda kolm tundi. Nagu eespool öeldud, vastustaja ei ole tõendanud koristuse tunnihinda 30 eurot. Seetõttu lähtub komisjon tunnihinnast 15 eurot ja asub seisukohale, et kolme tunni koristamise eest on üürileandjal on õigus tagatisrahast maha arvestada 45 eurot (3x15).

Lisaks koristusele ja pliidiplaadile, on üürileandja tagatisrahast maha arvestanud köögivalamu eest 100 eurot, üldiste parandustööde eest 125 eurot ja nahkvaiba eest 200 eurot. Üürileandja ei teatanud üürnikule viivitamatult ei köögivalamu rikkumisest ega ka vajalikest parandustöödest. Esiteks, need ei ole varjatud puudused ja korteri põhjalikul ülevaatomisel pidanuks üürileandja puudused tuvastama ning seda ka siis, kui üürnik korterist lahkus. Teiseks, osundatud kahjuhüvitise nõuded on tõendamata, kuna ei ole esitatud ühegi kahju suurust kinnitavat dokumenti. Mõlemad pooled on öelnud, et nahkvaip oli küll olemas, üürileandja teatas rikutud vaibast ka 07.08.2021 e-kirjas, kuid puuduvad tõendid vaiba seisundi kohta nii üürileandmisel kui korteri tagastamisel, samuti 200 euro maksumuse kohta, mida üürileandja üürnikult kahjuhüvitisena nõuab.

Vastavalt VÕS § 127 lõikele 1 on kahju hüvitamise eesmärk kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Kui üürnik ei oleks pliidiplaati rikkunud, korterist

lahkudes puhastanuks vähemalt köögiseadmed- ja tehnika, ei olnuks üürileandjal vaja osta uut pliidiplaati ega ka aega kulutada koristamisele. Komisjon märgib, et korterit tagastades ei ole üürnik kohustatud tegema või tellima suurpuhastust, liiati veel, kui ta on üürileandjale igakuiselt maksnud üüri 1099 eurot, kuid korter ja sisustus peavad üleandes olema siiski tavaolukorra mõistes puhtad ja korras.

Komisjon on eespool lugenud tõendatuks pliidiplaadi kahjustamise maksumuse 189 eurot ja köögi koristuse maksumuse 45 eurot. Neid ei saa lugeda tavapärasel lepingujärgsel kasutamisel tekkinud harilikuks kulumiseks või kahjustamiseks, üürnik vastutab selle eest ja on kohustatud üürileandjale maksma hüvitist – keraamilise pliidiplaadi kahjustamise eest 189 eurot ja köögi koristamata jätmise eest 45 eurot, kokku 234 eurot (189+45). Seega oli üürileandjal õigus tagatisrahaga tasaarvestada 234 eurot, mistõttu otsustab komisjon kohustada üürileandjat üürnikule tagastama tagatisraha 580 eurot (814-234).

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

/Allkirjastatud digitaalselt/

Üürikomisjoni liige  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Mai Sõber

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad