

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
Eraõiguse osakond

Kristina Illak

**OSTJA JA MÜÜJA VAHELINE RISKIDE JAOTUS KASUTATUD ELAMUGA
KINNISASJA MÜÜGI PUHUL**

Magistritöö

Juhendaja

Dr. iur. Villu Kõve

Tallinn

2026

Sisukord

SISSEJUHATUS	3
1. MÜÜJA VASTUTUSE ÜLDISED EELDUSED	8
1.1. Lepingutingimustele mittevastavuse olemasolu	8
1.1.1. Kokkulepitud omadused lepingutingimustele mittevastavuse alusena	8
1.1.2. Sihtotstarve ja keskmine kvaliteet lepingutingimustele mittevastavuse alusena.....	10
1.1.3. Õigusakti sätetest tulenevad kitsendused lepingutingimustele mittevastavuse alusena.....	18
1.2. Mittevastavuse esinemine riisiko ülemineku ajal ostjale, ostjast tulenev puudus	21
2. MÜÜJA VASTUTUST VÄLISTAVAD ASJAOLUD.....	25
2.1. Ostja teadmine või teadma pidamine lepingutingimustele mittevastavusest	25
2.2. Ostjapoolne teatamiskohustuse rikkumine	32
2.2.1. Teate sisu ja ulatus.....	32
2.2.2. Mõistlik aeg teatamiseks	35
2.2.3. Teatamiskohustuse rikkumise tagajärjed, ostja õigus tugineda müüjapoolsele rikkumisele olenemata teatamiskohustuse rikkumisest	40
3. RISKIDE TASAKAALUSTAMINE POOLTE KOKKULEPPEL	44
3.1. Müüja vastutuse piiramine või välistamine poolte kokkuleppel	44
3.2. Ostja õiguskaitsevahendite piiramine või välistamine poolte kokkuleppel.....	49
KOKKUVÕTE	54
DISTRIBUTION OF RISKS BETWEEN THE SELLER AND THE BUYER IN THE SALE OF USED RESIDENTIAL PROPERTY	58
KASUTATUD LÜHENDID	65
KASUTATUD ALLIKAD	66
KASUTATUD KIRJANDUS.....	66
KASUTATUD ÕIGUSAKTID	67
KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA.....	68
MUUD ALLIKAD	70

SISSEJUHATUS

Meedias leiab järjest enam artikleid seoses nn varjatud puuduste¹ kaasustega. Muuhulgas on avalikustatud artikleid, mis soovivad müüjatel võimalusel kasutatud elamuga kinnisasju mitte müüa, kuna ostjad esitavad ka aastaid hiljem nõudeid, mis ulatuvad kümnete tuhandete eurodeni.² Avalikkusele on kujundatud meedia vahendusel arusaam, et ostjad on varjatud puuduste regulatsiooni asunud ära kasutama ning „kinnisvara varjatud puudustest on saanud kirves müüja pea kohal“.³ Varjatud puuduste probleem on olnud arutelu all 2025. aastal ka Riigikogu istungil, kus Riigikogu liige Andre Hanimägi juhtis tähelepanu, et „kinnisvara ostmisel on saanud varjatud puuduste arvelt teenimine vaat et eraldi majandusharuks. Erinevad asjatundjad, sealhulgas kohtunikud, notarid, aga loomulikult ka müüjad ise on päris mures, et see trend on hakanud levima“ ning palus justiits- ja digiministrilt Liisa-Ly Pakostalt tema nägemust muudatustest, mis tagaksid nii müüja kui ka ostja huvisid.⁴ Justiits- ja digiminister Liisa-Ly Pakosta tõdes, et kehtiv seadus võimaldab müügilepingu regulatsiooni väärkasutada. Ministri soovitus müüjatele oli: „kirjutage lepingusse sisse, et kõik on jube halvasti, täiesti elamiskõlbmatu, ja sellel kinnisvaral on olemas kõikvõimalikud varjatud puudused, mida eales võite ette kujutada. Võib-olla ostu-müügi hind läheb sellest natukene alla, aga vähemalt teie hilisem õigusrahu on tagatud“.⁵ Seega tekib küsimus, kas tegemist on mõistliku riskide jaotusega müüja ja ostja vahel kasutatud elamuga kinnisasja müümisel ning kas kogu koormus peaks lasuma müüjal või tuleks teha kehtivas õiguses muudatusi.

Võlaõigusseaduse⁶ (VÕS) § 100 kohaselt saab eristada kohustuse täitmata jätmist ja mittekohast täitmist. Kinnisvara tehingute puhul põhjustab vaidlusi eelkõige mittekohane täitmine ehk VÕS § 217 lg 2 mõttes lepingutingimustele mittevastava kinnisasja müümine ostjale, mitte VÕS § 208 lg-s 1 sätestatud põhikohustuste rikkumine, s.t müüja kohustus anda ostjale asi üle ja teha võimalikuks omandi üleminek ning ostja kohustus tasuda müüjale ostuhind rahas ja võtta asi vastu. Müüja täiendavaks kohustuseks on VÕS § 217 lg-s 1 sätestatud lepingutingimustele vastava asja üleandmise kohustus. Müügilepingu alusel

¹ Varjatud puuduse all mõistetakse lepingutingimustele mittevastavust, mida ostja ei avastanud või ei saanud avastada asja välisel ülevaatusel, vt RKTko 30.05.2017, 3-2-1-46-17, p 25.

² Vainküla, K. „Kui võimalik, ära müü!“ Kodu ostjad nõuavad ka paar aastat hiljem müüjalt varjatud puuduste eest kümneid tuhandeid eurosid. – Eesti Ekspress 05.03.2025. – <https://ekspress.delfi.ee/artikkel/120360255/kui-voimalik-ara-muu-kodu-ostjad-nouavad-ka-paar-aastat-hiljem-muujalt-varjatud-puuduste-eest-kumneid-tuhandeid-eurosid> (31.01.2026).

³ Erilaid, E. Kinnisvara varjatud puudustest on saanud kirves müüja pea kohal. – Postimees 29.10.2025. – <https://majandus.postimees.ee/8351497/kinnisvara-varjatud-puudustest-on-saanud-kirves-muuja-pea-kohal> (31.01.2026).

⁴ XV Riigikogu, V istungjärk, täiskogu istung. Teisipäev, 15.04.2025, 10:00. Stenogramm. – <https://stenogrammid.riigikogu.ee/202504151000#PKP-994975>, minut 11.01 (20.02.2026).

⁵ *Ibidem*, minut 11.02.

⁶ Võlaõigusseadus. – RT I, 11.11.2025, 16.

lepingutingimustele mittevastava asja üleandmist ning sellest tulenevaid ostja ja müüja õigusi ning kohustusi reguleerivad Eesti õiguses valdavalt VÕS-i eriosa normid (VÕS §-d 217–228). VÕS § 217 lg 2 loetleb tingimused, mille puhul loetakse, et lepinguesemel esineb puudus ehk lepingutingimustele mittevastavus. Müügilepingute puhul, mille esemeks on kasutatud elamuga kinnisasi põhjustavad eelkõige vaidlusi asjaolud: kas asjal on kokkulepitud omadused (VÕS § 217 lg 2 p 1), kas kokkuleppe puudumisel sobib asi ostja eriliseks otstarbeks (VÕS § 217 lg 2 p 2 alternatiiv I), erilise otstarbe puudumisel aga otstarbeks, milleks seda liiki asju tavaliselt kasutatakse (VÕS § 217 lg 2 p 2 alternatiiv II) või kas asja kasutamist takistavad õigusaktide sätted, mida müüja lepingu sõlmimisel teadis või pidi teadma (VÕS § 217 lg 2 p 3).

Lepinguvabaduse põhimõtte kohaselt on isikul võimalus ise otsustada, kas, kellega ning millistel tingimustel leping sõlmida.⁷ Seadus võimaldab samuti lepingupooltel leppida kokku vastutuse välistamises või piiramises (VÕS § 106 lg 1). Järjest enam avalikustatakse ka artikleid, mille eesmärk on müüjatele selgitada nende võimalusi vastutuse piiramiseks. Eelkõige soovitatakse müüjal olla aus ja teavitada ostjat kõigist puudustest, sh varjatud puudustest, mis müüjale teada on.⁸ Samas tuleb võtta arvesse, et üldjuhul ei ole müüjad, kes ei tegutse enda majandus- või kutsetegevuses, teadlikud õiguslikust regulatsioonist või asjaoludest, kas ja kuidas on võimalik vastutust piirata. Kuigi müüjad muutuvad avalikuses kajastatud kaasuste pinnalt teadlikumaks, peaks autori hinnangul seadus tagama kaitse ka vähem teadlikele müüjatele. Tihti müüvad kinnisasja inimesed, kes ise on pidanud kinnisasja igati sobilikuks, kuid hiljem selgub, et kinnisasjal lasuvad varjatud puudused.⁹

VÕS-i eelnõu seletuskirja kohaselt tugineb Eesti müügilepingu regulatsioon eelkõige Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsioonil kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta¹⁰ (CISG). CISG-il põhinevat regulatsiooni on eelnõu kohaselt kohandatud, võttes muuhulgas arvesse Saksa õigust, kuid ka näiteks Soome, Itaalia ja USA müügilepingu norme.¹¹ Lisaks on müügilepingu regulatsiooni aluseks olnud EL tarbijalemüügi direktiiv (direktiiv

⁷ RKTko 24.09.2009, 3-1-1-67-09, p 13.3; RKPJKo 18.05.2015, 3-4-1-55-14, p 56.

⁸ Kübarsepp, I. Notar: kinnisvara müüja vastutab objekti varjatud puuduste eest ka siis, kui need ilmnevad pärast müüki. – Delfi Ärileht 09.04.2024. – <https://arileht.delfi.ee/artikkel/120284133/notar-kinnisvara-muuja-vastutab-objekti-varjatud-puuduste-eest-ka-siis-kui-need-ilmnevad-parast-muuki> (31.01.2026). Meedias avaldatud soovitusel tulenevad muuhulgas Riigikohtu praktikast. Riigikohus on korduvalt soovitanud müüjatel olla aus ja kirjutada lepingusse kõik puudused, mis müüjale teada on, vt RKTko 14.03.2019, 2-17-1937/52, p 25; RKTko 30.09.2015, 3-2-1-100-15, p 35 ja RKTko 27.05.2015, 3-2-1-43-15, p 22.

⁹ Näiteks on ajakirjanduses kajastatud lugu noorest perest, kes müüs 2000. aastate alguses ehitatud majas asuvat korterit ning hiljem avastasid ostjad hulganiisti varjatud puuduseid. Müüjad said aru, et varjatud puudused olid seega olemas juba ajal, mil müüjad korteri omandasid, vt Vainküla, K.

¹⁰ Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsioon kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta. – RT II 1993, 21, 52.

¹¹ Võlaõigusseaduse eelnõu. 116 SE, lk 207. – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/0d9390ea-974c-35ab-a6c7-cb14062c3ad3/volaoigusseadus/> (31.01.2026).

1999/44/EÜ)¹², mida hiljem on muudetud uue tarbijalemüügi direktiiviga (direktiiv 2019/771)¹³.

Magistritöö eesmärgi püstitamisel on lähtutud eelmainitud meedias kujundatud arvamusest, mille kohaselt on ostjatel võimalik müügilepingu regulatsiooni väärkasutada ning müüjate jaoks on kinnisasjade müümine muutunud koormaks. Eeltoodust tulenevalt on magistritöö eesmärk uurida, kas kasutatud elamuga kinnisasja müümisel on ostja ja müüja vahelised riskid seaduses mõistlikult jaotatud või on müügilepingu regulatsioon tasakaalust väljas ning võimaldab ostjatel regulatsiooni ära kasutada. Juhul, kui vastus on, et regulatsioon on tasakaalust väljas, siis uuritakse täiendavalt, kas ja kuidas saab ostja ja müüja vahelist riskide jaotust tasakaalustada. Seejuures analüüsitakse, kas vastavad muudatused tuleks rakendada seadusesse või tuleks seni kohtupraktikas kujunenud seisukohti muuta. Magistritöö aluseks võetakse eeldus, et müügilepingu regulatsioonis on riskid müüja kahjuks tasakaalust väljas ja seadus ning kujunenud kohtupraktika võimaldavad ostjal väärkasutada seadusega ette nähtud õiguskaitsevahendeid. Siinkohal on oluline märkida, et CISG-i, millel VÕS-i müügilepingu regulatsiooni suuresti põhineb, rakendatakse kaupade ostu-müügi lepingutele (CISG art 1). Kaupade all mõeldakse õiguskirjanduse kohaselt vallasasju ja materiaalsel vara.¹⁴ Magistritöös kasutatakse võrdluseks muuhulgas Euroopa lepinguõiguse üldiseid põhimõtteid ehk Draft Common Frame of Reference (DCFR)¹⁵. Ka DCFR sätestab, et DCFR-i 4. raamat, mis käsitleb müügilepinguid, ei kohaldu müügi- või vahetuslepingutele, mille esemeks on kinnisvara või kinnisvaraga seotud õigused (DCFR IV.A – 1:101 lg 3)¹⁶. Eelkõige võiks õiguskirjanduse põhjal pidada põhjenduseks, miks DCFR-i põhimõtteid ei kohaldata kinnisasjale asjaoluga, et kinnisvara müük eeldab üldjuhul täiendavaid nõudeid lepingu kehtivuseks nagu näiteks kirjalik

¹² Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 1999/44/EÜ, 25. mai 1999, tarbekaupade müügi ja nendega seotud garantiide teatavate aspektide kohta; Võlaõigusseaduse eelnõu. 116 SE, lk 207.

¹³ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv (EL) 2019/771, 20. mai 2019, kaupade müügilepingute teatavate aspektide kohta, millega muudetakse määrust (EL) 2017/2394 ja direktiivi 2009/22/EÜ ning tunnistatakse kehtetuks direktiiv 1999/44/EÜ; Võlaõigusseaduse ja tarbijakaitseaduse muutmise seaduse (digitaalse sisu, tarbijalemüügi ning muudetud tarbija õiguste direktiivide ülevõtmine) eelnõu seletuskiri. 404 SE, lk 1. – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/18196fee-86c7-4116-aa70-11449eba0364/volaoigusseaduse-ja-tarbijkaitseaduse-muutmise-seadus-digitaalse-sisu-tarbijalemuugi-ning-muudetud-tarbija-oiguste-direktiivide-ulevotmine/> (04.04.2026).

¹⁴ Huber, P., Mullis, A. The CISG: A New Textbook for Students and Practitioners. München: Sellier European Law Publishers, 2007, lk 41. – https://www.ius.uzh.ch/dam/jcr:9e51153a-ea22-49af-ba78-608b9afe5e7d/Huber_Mullis_The_CISG_A_new_textbook_2007.pdf (05.03.2026).

¹⁵ DCFR on mõeldud kasutamiseks lepinguliste ja lepinguväliste õiguste ja kohustuste ning nendega seotud varaliste küsimuste osas (DCFR I.-1:101). Eelkõige on mõeldud DCFR õigusaktide ja lepingute koostajatele ning õigusteadust praktiseerivatele isikutele praktiliseks töövahendiks reeglite, mõistete ja terminoloogia valikulise allikana, vt Bar, C., Clive, E. Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Volume 1. Sellier. European law Publishers GmbH, Munich: 2009, lk 85.

¹⁶ Bar, C., Clive, E. Principles, Definitions and Model Rules of European Private law. Volume 2. Oxford University Press: 2010, lk 1207.

leping ja kinnistusraamatu kanne.¹⁷ Kuivõrd VÕS-i loogika põhineb CISG-il ja DCFR-il, on üheks magistritöö eesmärgiks muuhulgas uurida, kas on põhjendatud vallasasju ja kinnisasju sarnase regulatsiooniga hõlmata või peaks teatud aspektides olema kinnisasjadel eraldi regulatsioon. Seejuures on tegemist analüüsimist vajava küsimusega, kuivõrd VÕS-i ja tarbijakaitseaduse muutmise eelnõu seletuskirjas, millega võeti üle direktiiv 2019/771, on selgitatud, et kinnisasjade müügi regulatsiooni ei muudeta, kuivõrd selle osas on kujunenud ulatuslik kohtupraktika.¹⁸ Seega on kinnisasjade müügi puhul jäetud seaduse muutmine kohtupraktika tasandile. Käesolevas magistritöös ei anta hinnangut ostja ja müüja vahelisele riskide jaotusele tarbijalemüügi lepingute puhul, kuivõrd juhul, kui kinnisasi on ostetud majandus- ja kutsetegevuses tegutsevalt müüjalt, on põhjendatud riskide jaotus tarbijast ostja kasuks.¹⁹

Magistritöö eesmärgist lähtudes on magistritöö jaotatud kolmeks peatükki. Esimeses peatükis analüüsitakse ostja ja müüja vaheliste riskide jaotust müüja vastutuse üldiste eelduste puhul, s.t lepingutingimustele mittevastavuse olemasolu esinemise (ptk 1.1) ja puuduse tuvastamise hetke (ptk 1.2) puhul. Teises peatükis analüüsitakse müüja vastutuse standardit, täpsemini, kas müüja riske tasakaalustab ostja teadmine või teadma pidamine puudusest (ptk 2.1) ning müüja võimalus tugineda ostja teatamiskohustuse rikkumisele (ptk 2.2). Kolmandas peatükis analüüsitakse ostja ja müüja vaheliste riskide tasakaalustamist müüja vastutuse piiramise või välistamise kaudu poolte kokkuleppel, sh otsitakse vastust küsimusele, kas on põhjendatud panna kogu vastutuse piiramise või välistamise risk lepingupooltele või tuleks teha muudatusi kehtivas seaduses (ptk 3.1). Samuti analüüsitakse kolmandas peatükis, kas ja kuidas on võimalik piirata või välistada ostja õiguskaitsevahendeid poolte kokkuleppel (ptk 3.2).

Uurimiseesmärgi saavutamiseks kasutatakse eelkõige teleoloogilist tõlgendamismeetodit ning võrdlemist, kuivõrd tegemist on õigusdogmaatilise tööga. Teleoloogilise tõlgendamismeetodi kaudu selgitatakse välja analüüsitavate normide eesmärk, toetudes seehulgas asjakohasele õiguskirjandusele ja kohtupraktikale. Võrdlemise puhul on valitud võrdlusriikideks Saksamaa ja Soome. Saksa õigusest lähtutakse seetõttu, et Saksa õigus on olnud eeskujuks Eesti õiguse kujundamisel ja sisustamisel. Lisaks on võrdlusriigiks valitud Soome, et analüüsida võimalikke regulatsioonide ja kujunenud praktika erinevusi. Soome on valitud võrdlusriigiks tulenevalt

¹⁷ Bar, C., Clive, E (viide 16), lk 1227 ja lk 1230.

¹⁸ Võlaõigusseaduse ja tarbijakaitseaduse muutmise seaduse (digitaalse sisu, tarbijalemüügi ning muudetud tarbija õiguste direktiivide ülevõtmine) eelnõu seletuskiri. 404 SE, lk 95.

¹⁹ DCFR puhul on näiteks selgitatud, et tarbijale müügi eriregulatsiooni eesmärk ja mõte on kaitsta tarbijat kui nõrgemat tehingu osapoolt, vt Bar, C., Clive, E (viide 16), lk 1240. Tegemist on autori hinnangul põhjendatud järeldusega, kuivõrd tarbijalemüügiga on tegemist juhul, kui müüjaks on majandus- või kutsetegevuses tegutsev isik, kelle puhul võib eeldada eriteadmisi enda majandusvaldkonnas, mida tarbijast ostjalt eeldada ei saa.

geograafilisest lähedusest ning Eesti ja Soome vahelisest majanduslikust tihedast seotusest, mistõttu võiksid Soome õiguses kehtivad põhimõtted olla kohaldatavad ka Eesti õiguses. Soome õiguses on kehtestatud eraldi seadused müügilepingute osas, mis puudutavad kasutatud kinnisasju, seejuures on eraldi reguleeritud korteriomandi müümine Soome elamute tehingute seaduses (sm *Asuntokauppalaki*²⁰ ehk „AK“) ja kinnisasja, sh kasutatud elamuga kinnisasja müümine Soome kinnisvaraseadustikus (sm *Maakaari*²¹ ehk „MK“). Eeltoodu võimaldab analüüsida, kas ka Eesti õiguses peaks kinnisasjade puhul olema eraldi regulatsioon. Käesolevas magistritöös võetakse Soome puhul aluseks MK, mitte AK, kuivõrd Soome õiguses on korteriomandi mõiste Eesti õiguse omast erinev ega sobi Eesti õigussüsteemi. AK kohaselt omandatakse elamuehituse äriühingu või muu piiratud vastutusega äriühingu osalus, mis annab omandiõiguse elamukorterile (AK 1:2, p 1), mitte korteriomand.

Magistritöö koostamisel kasutatakse seaduse sisustamisel peamiselt Eesti õiguskirjandust ja kohtupraktikat. Eesti õiguse võrdlemisel Saksa ja Soome õigusega kasutakse vastavate riikide seaduseid, õiguskirjandust ja kohtupraktikat. Lisaks kasutatakse ka CISG-i ja DCFR-i käsitlevat õiguskirjandust. Varasemalt on magistritöö tasemel uuritud üldist riskide jaotust kaupade müügilepingute puhul,²² keskmise kvaliteedi mõju müüja ja kinnisvara maakleri vastutusele,²³ vastutuse piiramise võimalikkust müügilepingus²⁴ ning kokkulepitud asja omaduse ning otstarbe ja keskmise kvaliteedi omavahelist suhet,²⁵ kuid autorile teadaolevalt puudub seni süsteemne ja terviklik käsitlus, mis vastaks kitsalt kasutatud elamuga kinnisasjade fookusele ning vastaks küsimusele ostja ja müüja vahelistest riskide jaotusest kasutatud elamuga kinnisasja müümisel. Varasemalt on samuti keskendutud eelkõige asjaolule, kuidas müüja saaks ise enda vastutust lepinguga välistada või piirata, kuid ei ole analüüsitud, kas Eestis kehtiv seadus vajaks muutmist.

Märksõnad: eraõigus, võlaõigus, müügilepingud, kinnisvara.

²⁰ Housing Transactions Act. – <https://www.finlex.fi/api/media/statute-foreign-language-translation/688917/mainPdf/main.pdf?timestamp=1994-09-22T21%3A00%3A00.000Z> (04.04.2026).

²¹ Code of Real Estate. – <https://www.finlex.fi/api/media/statute-foreign-language-translation/688888/mainPdf/main.pdf?timestamp=1995-04-11T21%3A00%3A00.000Z> (07.04.2026).

²² Piliste, M. Võlaõigusseadusest tulenev müüja vastutus ja selle piirid müügilepingu alusel müüdud asja lepingutingimustele mittevastavuse korral. Magistritöö. Juhendaja Olavi Jänes. Tallinna Tehnikaülikool: 2016.

²³ Pihlak, M. Eluruumi kvaliteedi mittevastavus lepingutingimustele müüja ja kinnisvara maakleri vastutuse alusena. Magistritöö. Juhendaja Irene Kull. Tartu: Tartu Ülikool 2015.

²⁴ Usin, R. Vastutuse piiramise või välistamise võimalused müügilepingutes. Magistritöö. Juhendaja Irene Kull. Tartu: Tartu Ülikool 2021.

²⁵ Karjus-Mustafayes, M.-L. Kokkulepitud omaduste, otstarbe ja keskmise kvaliteedi omavaheline suhe kinnisasjade müügi korral. Magistritöö. Juhendaja Carri Ginter. Tallinn: Tartu Ülikool 2025.

1. MÜÜJA VASTUTUSE ÜLDISED EELDUSED

1.1. Lepingutingimustele mittevastavuse olemasolu

1.1.1. Kokkulepitud omadused lepingutingimustele mittevastavuse alusena

Kehtiva õiguse kohaselt peab müüja müügilepingu alusel andma ostjale üle lepingutingimustele vastava asja. Asi peab vastama lepingutingimustele eelkõige koguse, kvaliteedi, liigi, kirjelduse ja pakendi osas. Lepingutingimustele peavad vastama ka kõik asja juurde kuuluvad dokumendid (VÕS § 217 lg 1). Kasutatud elamuga kinnisasjade puhul ei tule autori hinnangul kohaldamisele asja vastavus lepingutingimustele liigi ja pakendi osas. VÕS § 217 lg 2 täpsustab, millisel juhul loetakse asi lepingutingimustele mittevastavaks. Esimeseks juhuks on asjal kokkulepitud omaduste puudumine (VÕS § 217 lg 2 p 1). Seega tuleb kohtutel lepingutingimustele mittevastavuse tuvastamisel esmalt selgeks teha, kas ja millistes kvaliteedingimustes on pooled kokku leppinud. Käesoleva alapeatüki eesmärk on analüüsida, kas kokkulepitud omaduste pinnalt lepingutingimustele mittevastavuse tuvastamisel on ostja ja müüja vahelised riskid tasakaalus või on Eesti kohtupraktikas käsitletud kokkulepitud omadusi liiga laialt.

VÕS § 217 lg-te 1 ja 2 loomisel on võetud aluseks CISG art 35 lg-d 2 ja 3 ning art 41. Samuti direktiiv 1999/44 EÜ art 2 ning Saksa tsiviilseadustik (sks *Bürgerliches Gesetzbuch*²⁶ ehk „BGB“) §-d 434 ja 435.²⁷ Õiguskirjanduses on CISG art 35 osas selgitatud, et mistahes lepingutingimusest kõrvalekalle on kokkulepitud kvaliteedi puhul lepingu rikkumiseks.²⁸

Sarnaselt VÕS-ile on ka DCFR-i kohaselt müüja kohustuseks tagada, et kaup vastab lepingule (DCFR IV.A – 2:101, p d), sh lepingus nõutud kogusele, kvaliteedile ja kirjeldusele (DCFR IV.A – 2:301 p a).²⁹ Ka Saksa õiguse kohaselt kohustub müüja andma ostjale üle asja, mis on vaba materiaaletest puudustest ja õiguslikest puudustest (BGB § 433 lg 1 teine lause). Kui Eesti õiguses sätestatakse olukorrad, millisel juhul loetakse, et asi ei vasta lepingutingimustele, siis Saksa õigus sätestab vastupidiselt olukorrad, millisel juhul loetakse, et asi vastab lepingutingimustele. BGB § 434 lg 1 kohaselt on asi vaba materiaaletest puudustest, kui riisiko ülemineku hetkel vastab asi seaduses sätestatud subjektiivsetele, objektiivsetele ja paigalduse nõuetele. Asi vastab subjektiivsetele nõuetele, kui asjal on kokkulepitud omadused (BGB § 434 lg 2 p 1). Kokkulepitud omaduste all mõeldakse muuhulgas nii asja liiki, kogust, kvaliteeti kui

²⁶ Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 83) geändert worden ist. – <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html> (07.04.2026).

²⁷ Käerdi, M., Kärson, S. VÕSK § 217/2. Võlaõigusseadus II. Komm vlj. 2. vlj. Tallinn: Juura 2019.

²⁸ Huber, P., Mullis, A, lk 132.

²⁹ Bar, C., Clive, E (viide 16), lk 1251 ja lk 1273.

ka funktsionaalsust, mille suhtes on pooled kohaldatavates nõuetes kokku leppinud (BGB § 434 lg 2). Seega nii DCFR-is kui ka Saksa õiguses lähtutakse sarnaselt Eesti õigusega puuduse tuvastamisel esmalt kokkulepitud omadustest.

Lepingutingimustele mittevastavuse hindamisel lähtutakse ka Soome õiguse kohaselt kokkulepitud omadustest (MK 2:17.1/1). Küll aga erineb Soome seadus VÕS-is sätestatust ning sätestab, et asi loetakse lepingutingimustele mittevastavaks, kui müüja on enne lepingu sõlmimist avaldanud ostjale vale või eksitavat teavet. Seejuures täpsustab Soome seadus, et eksitav teave peab olema esitatud kinnisvara pindala, hoonete seisukorra või struktuuri või muude kinnisvara kvaliteediga seotud omaduste kohta. Müüja poolt väära teabe avaldamisel tuleb täiendavalt hinnata, kas esineb põhjus uskuda, et vastav teave on mõjutanud müüki (MK 2:17.1/2). Lisaks loetakse Soome seaduse kohaselt asi lepingutingimustele mittevastavaks, kui müüja ei ole ostjale avaldanud teavet MK 2:17.2 nimetatud omaduste kohta, millest müüja teadis või oleks pidanud teadma ning on põhjust arvata, et sellise teabe esitamata jätmine on mõjutanud müüki (MK 2:17.1/3). Soome õiguskirjanduses on selgitatud, et müüja poolt MK 2:17.1/2 mõttes eksitava teabe esitamisel ei ole oluline, kas müüja teadis või pidi teadma, et ostjale antud teabe ebaõigsusest.³⁰ Sisuliselt sarnaneb MK 2:17.1/3 sätestatud puuduse esinemise põhimõte autori hinnangul VÕS § 221 lg-s 2 sätestatud müüja vastutuse erisusega, s.t et müüja vastutab lepingutingimustele mittevastavuse eest sõltumata ostja ülevaatomis- või teatamiskohustuse rikkumisest, kui müüja teadis või pidi teadma lepingutingimustele mittevastavusest, kuid ei avaldanud seda ostjale. Küll aga on autori arvetas Soome õigus selgem, täpsustades, et müüjale teadaolevate asjaolude avaldamata jätmisel ostjale on tegemist puudusega üksnes juhul, kui puudus mõjutas asja müüki.

Kokkulepitud omaduste puhul on oluline tähele panna, et kuigi seaduse grammatilisel tõlgendamisel (VÕS § 217 lg 2 p 1 koosmõjus VÕS § 217 lg-ga 1) võiks järeldada, et kokkulepitud omadused tulenevad lepingust, on kohtupraktikas leitud, et kokkulepitud omadused võivad tuleneda muuhulgas müügikuulutusest.³¹ Autori hinnangul on tegemist põhjendatud järeldusega, kuivõrd müügikuulutuse puhul on tegemist allikaga, mille alusel teeb ostja otsuse kinnisasja omandamise soovi osas. Seejuures on autori hinnangul müügikuulutus käsitletav lepingueelsete läbirääkimiste pidamisena, mistõttu peavad müügikuulutuses avaldatavad andmed olema VÕS § 14 lg 2 kohaselt tõesed. Lisaks vastutab müüja kohtupraktika

³⁰ Hoffrén, M. Kuntotarkastetun asuinkiinteistön laatuvirhe - voidaanko virhesäännösten tulkinnalla pienentää epäonnistuneiden kauppojen ongelmaa? – Oikeustiede jurisprudential. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen Vusikirja: 2011/XLIV, lk 265. – <https://journal.fi/oikeustiede-jurisprudential/article/view/143255/90657> (15.03.2026).

³¹ RKTko 14.03.2019, 2-17-1937/52, p 25; RKTko 14.06.2017, 3-2-1-53-17, p 11; RKTko 30.05.2017, 3-2-1-46-17, p 19.

kohaselt maakleri poolt nii suuliselt³² kui ka müügikuulutuses³³ avaldatud informatsiooni eest. Ka Saksa õiguskirjanduses on jaatatud müüja vastutust müügikuulutuses maakleri poolt tehtud avalduste eest.³⁴ Nimetatut on kinnitatud ka Saksa kohtupraktikas.³⁵ Saksa kohtupraktikas on rõhutatud, et müügikuulutuses või muul viisil avaldatud informatsioon saab kokkulepitud omaduseks ka juhul, kui vastavad omadused ei ole eraldi lepingus nimetatud.³⁶ Küll aga võib Saksa õiguskirjanduse kohaselt müüja vabaneda vastutusest kui müüja tõendab, et ta ei teadnud kolmanda isiku avaldusest ning tal puudus kohustus avaldusest teada saada.³⁷ Ka Soome õiguse kohaselt vastutab müüja kinnisvaramaakleri või muu müüja nimel tegutseva esindaja poolt esitatud teabe eest ning nimetatud isikute poolt teabe esitamata jätmise eest (MK 2:20.1). Autori hinnangul on põhjendatud, et maakleri kaasamisel müügi protsessi, vastutab müüja ka maakleri avaldatud informatsiooni eest. Ostja võib põhjendatult eeldada, et maakleri poolt avalikustatud informatsioon vastab tõele ning müüja tahtele, kuivõrd analoogia korras võib maaklerit käsitleda müüja volitatud esindajana [tsiviilseadustiku üldosa seadus³⁸ (TsÜS) § 115 lg 1 esimese lause mõistes], olgugi, et maakler ei saa sõlmida müügilepingut müüja nimel.

Kokkulepitud omaduste tuvastamise piiranguks võib pidada Riigikohtu praktika seisukohta, mille kohaselt ei saa kokkulepitud omadused tuleneda poolte tagantjärele eeldatavast tahtest.³⁹ Sarnasele seisukohale on asunud ka Soome õiguskirjanduses ja leitud, et kokkulepitud omadusi tuleb tõlgendada kitsalt ning piirduda üksnes selgesõnaliste kirjalike või suuliste kokkulepetega, mitte lähtudes ostja eeldustest.⁴⁰ Autori hinnangul ei kalduta müüja ja ostja vahelistest riskide tasakaalust välja olukorras, kus puuduse tuvastamisel lähtutakse eelkõige kokkulepitud omadustest. Seda seetõttu, et ostja võib eeldada kokkulepitud omaduste esinemist kasutatud elamuga kinnisasjal. Küll aga nõustub autor, et kokkulepitud omadused ei saa tuleneda ostja hilisemast eeldatavast tahtest.

1.1.2. Sihtotstarve ja keskmine kvaliteet lepingutingimustele mittevastavuse alusena

VÕS § 217 lg 2 p 2 kohaselt ei vasta asi lepingutingimustele, kui kokkuleppe puudumisel asja omaduste kohta ei sobi asi teatud eriliseks otstarbeks, milleks ostja seda vajab ja mida müüja lepingu sõlmimise ajal teadis või pidi teadma, kui ostja võis mõistlikult tugineda müüja

³² TlnRnKo 17.01.2022, 2-20-10545/52.

³³ RKTko 30.05.2017, 3-2-1-46-17, p 1 ja p 19.

³⁴ Dannemann, G. Schulze, R. German Civil Code. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Volume I. Books 1-3: §§ 1 – 1296. München: Verlag C.H. Beck 2020, lk 744, äärenr 16.

³⁵ Näiteks BGH, Urteil vom 09.02.2018 – V ZR 274/16 = openJur 2018, 5492, äärenr 23 leidis kohus, et ostja eeldused võivad tugineda müüja poolsele kinnisasja kirjeldusele.

³⁶ BGH, Urteil vom 09.02.2018 – V ZR 274/16 = openJur 2018, 5492, äärenr-d 26–27.

³⁷ Dannemann, G., Schulze, R, lk 744, äärenr 18.

³⁸ Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I, 31.12.2024, 48.

³⁹ RKTko 20.03.2024, 2-20-11098/57, p 17.

⁴⁰ Hoffrén, M, lk 264.

erialastele oskustele või teadmistele, muul juhul aga otstarbeks, milleks seda liiki asju tavaliselt kasutatakse. Kuigi seaduse kohaselt tuleks enne tavalise otstarbe hindamist hinnata, kas asi sobib eriliseks otstarbeks, keskendutakse käesolevas magistritöös tavapärasele otstarbele kui lepingutingimustele mittevastavuse alusele. Seda seetõttu, et üldjuhul ostetakse kasutatud elamuga kinnisasi elamiseks ning erilise otstarbe hindamine on autori hinnangul erandlik. Riigikohus on selgitanud, et olukorras, kus pooled ei ole leppinud kokku asja omadustes ega erilises otstarbes, tuleb hinnata, kas asi vastas otstarbele, milleks seda liiki asju tavaliselt kasutatakse. Seejuures tuleb kohtupraktika kohaselt lisaks otstarbele sobivusele täiendavalt hinnata, kas asi vastab keskmisele kvaliteedile VÕS § 77 lg 1 mõttes.⁴¹ Siinkohal on oluline märkida, et kohtupraktika kohaselt ei pea müüja teadma (sh ka kasutatud elamuga kinnisasja puhul) lepingutingimustele mittevastavuse olemasolust ning müüja teadmist ja teadma pidamist hinnatakse üksnes juhul, kui ostja on rikkunud puudustest teavitamise kohustust⁴² (ostja teatamiskohustuse rikkumise osas vt ptk 2.2). Käesolevas alapeatükis analüüsib autor, kas kasutatud elamuga kinnisasja otstarbele ja keskmisele kvaliteedile vastavuse hindamisel on ostja ja müüja vahelised riskid tasakaalus.

Sarnaselt Eesti õigusele lähtub ka Saksa õigus eeldusest, et vastupidise kokkuleppe olemasolul vastab asi objektiivsetele nõuetele, kui asi sobib selle tavapäraseks kasutuseks (BGB § 434 lg 3 p 1) või vastab oma olemuselt sama liiki asjadele ning ostja võib seda oodata võttes muuhulgas arvesse asja liiki ja müüja või mõne muu turustusahela lüli poolt ise või nende nimel tehtud avalikke avaldusi, eelkõige reklaamis või märgistuses (BGB § 434 lg 3 p 2). DCFR käsitleb lepingus kokkuleppe puudumise korral lepingutingimustele mittevastavust laiemalt. DCFR lähtub õiguskirjanduse kohaselt eeldusest, et kaup peab vastama kõigile DCFR IV.A – 2:302 nimetatud reeglitele kumulatiivselt, kuid pooltel on võimalus välistada lepinguga kõigi või mõne DCFR IV.A – 2:302 nimetatud nõude kohaldumine.⁴³ DCFR IV.A – 2:302 (f) sätestab, et kaup peab omama selliseid omadusi ja toimivust, mida ostja võib mõistlikult oodata. DCFR IV.A – 2:302 punkti f on õiguskirjanduses peetud üldiseks kvaliteedi standardiks. Õiguskirjanduse kohaselt lähtutakse selle sisustamisel ostja mõistlikust ootusest, kuid iga ostja subjektiivne ootus ei too kaasa lepingutingimustele mittevastavust, kui müüja nendest ei teadnud.⁴⁴

Soome seadus erineb mõnevõrra VÕS-i sõnastusest ning sätestab, et asi ei vasta lepingutingimustele juhul, kui ostjal oli enne lepingu sõlmimist väärarusaam kinnisvara

⁴¹ RKTko 31.03.2023, 2-19-19586/85, p-d 12–14.

⁴² RKTko 14.06.2017, 3-2-1-53-17, p 15.

⁴³ Bar, C., Clive, E (viide 16), lk-d 1283 ja 1285.

⁴⁴ *Ibidem*, lk 1283 ja lk 1286.

kavandatud kasutusotstarvet mõjutavate omaduste kohta ning müüja märkas, kuid ei parandanud ostja väärarusaama (MK 2:17.1/4). Lisaks sätestab Soome seadus võrreldes VÕS-iga selgemini, et asi loetakse lepingutingimustele mittevastavaks, kui varjatud puuduse tõttu on kinnisasja kvaliteet oluliselt madalam, kui selle hinna ja muude asjaolude pinnalt õigustatult oodata võiks (MK 2:17.1/5). Seega eristab Soome seadus selgelt, kuidas hinnatakse müüja vastutus juhul, kui kinnisasjal esineb varjatud puudusega. MK 2:17.1/5 tuleb Soome õiguskirjanduse kohaselt kohaldamisele üksnes juhul, kui ühegi teise sätte punkti tingimused ei ole täidetud.⁴⁵

Esmalt väärrib analüüsimist küsimust, milliste puuduste eest VÕS § 217 lg 2 p 2 mõttes müüja vastutab ning kas müüja vastus on põhjendatud või on kohtupraktikas müüja vastutust liigselt laiendatud. Peamiseks tingimuseks, mille alusel hinnatakse vastavust otstarbele ja keskmisele kvaliteedile, võib Eesti kohtupraktika pinnalt nimetada elamu vastavust elementaarsetele elamistingimustele. Kohtupraktika kohaselt ei vasta asi elementaarsete elamistingimustele, kui puudus takistab või teeb võimatuks elamus elamise, näiteks elamus normaalse temperatuuri puudumine.⁴⁶ Elementaarsetele elamistingimustele peab vastama ka kasutatud elamu,⁴⁷ kuid kasutatud elamu puhul ei saa elementaarsete elamistingimuste kvaliteet olla samaväärne uusehitisega.⁴⁸ Keskmist kvaliteeti sisustatakse seejuures kasutatud elamute puhul tuleohutus- ja ehitusnõuetele vastavuse kaudu.⁴⁹ Keskmise kvaliteedi vastuolule tuginemine ostja poolt on kohtupraktika kohaselt välistatud juhul, kui ostja on nõustunud omandama kinnisasja teadaolevate puudustega.⁵⁰ Ka Soome õiguskirjanduses on leitud, et kui enne müügilepingu sõlmimist tellitud arvamuses on tuvastatud puudused, siis on ostja poolt ülejäänud asjalt oodatav kvaliteet madalam. Samuti peab Soome õiguskirjanduse kohaselt olema puudus oluline, mis tagab täiendavalt ostja kaitse.⁵¹ Eesti õiguskirjanduses on väljendatud aga vastupidist seisukohta, s.t, et ostjal ei teki eeldust asja madalama kvaliteedi osas ka juhul, kui müüja on loetlenud lepingus asja negatiivsed omadused.⁵² Autor nõustub siinkohal Soome õiguskirjanduses väljendatud seisukohtaga. Olukorras, kus ostjale on teada, et kinnisasjal on puudused, ei saa ostja eeldada, et kinnisasi vastab keskmisele kvaliteedile. Minimaalselt peaks autori hinnangul olema nimetatud seisukoht kohaldatav konkreetsete puuduste osas ning

⁴⁵ Hoffrén, M, lk 268.

⁴⁶ RKTko 19.11.2012, 3-2-1-129-12, p 23.

⁴⁷ RKTko 30.09.2015, 3-2-1-100-15, p 15; RKTko 19.11.2012, 3-2-1-129-12, p 23; RKTko 20.03.2012, 3-2-1-5-12, p 29.

⁴⁸ RKTko 19.11.2012, 3-2-1-129-12, p 23.

⁴⁹ RKTko 30.09.2015, 3-2-1-100-15, p 25.

⁵⁰ RKTko 26.09.2007, 3-2-1-71-07, p 13.

⁵¹ Hoffrén, M, lk 269.

⁵² Käerdi, M., Kärson, S. VÕSK § 217/4.

lepingus nimetamata puuduste esinemisel tuleks arvestada, et ostja on nõustunud tervikuna kinnisasja madalamas kvaliteedis. Seejuures tuleks kvaliteeti hinnata seeläbi, et millist kvaliteeti võis keskmine mõistlik isik eeldada, võttes arvesse ostjale teada olnud puuduseid.

Kohtupraktika kohaselt vastutab müüja ka elamu olemasoleva projektdokumentatsiooni eest, kuivõrd kohtupraktikas on elamu puuduseks peetud kõrvalekaldeid ehitusprojektist, välja arvatud juhul, kui kõrvalekalle on kooskõlas ehitus- ja tuleohutusnõuetega.⁵³ Autori hinnangul on müüja vastutus hoone projektdokumentatsiooni eest põhjendatud. Seejuures ei ole autori hinnangul võimalik ostjal regulatsiooni väärkasutada asudes otsima erinevusi tegelikkuse ja projektdokumentatsiooni vahel, kuivõrd müüjal on võimalik tõendada kooskõla ehitus- ja tuleohutusnõuetega. Küll aga peaks müüja vastutama hoone projektdokumentatsiooni eest üksnes juhul, kui müüja on ise elamu ehitanud või teinud projekti nõudvaid ümberehitusi. Seda seetõttu, et müüjal, kes on ise omandanud kinnisasja olemasoleva projektdokumentatsiooni alusel, ei pruugi olla teadmisi võimalikest vastuoludest. Siinkohal on oluline märkida, et kohtupraktikas on müüjale pandud erandlik tõendamiskoormis tõendada, et kõrvalekalde puhul ei ole tegemist müügilepingu rikkumisega.⁵⁴ Kuigi üldreegli kohaselt peab ostja tõendama lepingutingimustele mittevastavuse, siis projektist esinevate kõrvalekallete puhul on tõendamiskoormis pööratud müüjale. Autori hinnangul võib nimetatud seisukohta pidada põhjendatuks, kuivõrd asjaolu, et kõrvalekalle vastab olenemata formaalsest rikkumisest lepingutingimustele, on käsitletav müüja vastuväitena, mida on kohustatud tõendama müüja [tsiviilkohtumenetluse seadustik⁵⁵ (TsMS) § 230 lg 1].

Sarnaselt müüja vastutusega projektdokumentatsiooni eest vastutab müüja kohtupraktika kohaselt ka kinnistusraamatusse kantud andmete eest. Näiteks on kohtupraktikas peetud lepingutingimustele mittevastavuseks olukorda, kus kinnistusraamatusse kantud korteriomandi reaalsosa üldpinna suurus ei vasta tegelikkusele.⁵⁶ Riigikohus on pidanud müüja vastutust põhjendatuks, kui kinnistusraamatusse ja ehtisregistrisse on andmed sisestatud müüja dokumentatsiooni alusel, kuigi kinnistusraamatusse ja ehtisregistrisse kantud andmed ei oma õiguslikku tähendust.⁵⁷ Autori hinnangul tuleks ostja ja müüja vahelise riskide jaotuse tasakaalu tagamiseks jaatada müüja vastutust üksnes juhul, kui kinnistusraamatusse või ehtisregistrisse on kantud andmed müüja dokumentatsiooni alusel. See tähendab, et müüja ei peaks vastutama

⁵³ RKTko 30.09.2015, 3-2-1-100-15, p 27; Rko 30.11.2005, 3-2-1-131-05, p 15.

⁵⁴ *Ibidem*.

⁵⁵ Tsiviilkohtumenetluse seadustik. – RT I, 03.04.2025, 2.

⁵⁶ RKTko 16.01.2008, 3-2-1-135-07, p 10.

⁵⁷ RKTko 08.02.2012, 3-2-1-156-11, p 31.

kinnistusraamatusse või ehitisregistrisse kantud andmete eest olukorras, kus müüja ka ise ei teadnud vastuolust ega pidanud kontrollima andmete aluseks olevat dokumentatsiooni.

Korteriomandite puhul vastutab kohtupraktika kohaselt müüja ka kaasomandi osast tulenevate puuduste (näiteks ebakvaliteetse kortermaja katuse) eest. Seejuures on kohtupraktikas selgitatud, et kui tegemist on uusarendusega, on ostjatel nõudeõigus ehitaja vastu.⁵⁸ Siinkohal võib püstitada küsimuse, kas müüja peaks vastutama ka kaasomandi osast tulenevate puuduste eest juhul, kui nõuded ehitaja vastu on aegunud. Seda seetõttu, et kaasomandi osa valitsevad kõik korteriühistu liikmed ühiselt, s.t korteriühistu kaudu (korteriomandi- ja korteriühistuseadus⁵⁹ § 34 lg 2). Autori hinnangul tuleb jaatada müüja vastutust, kuivõrd ainult müüja saab olla teadlik korteriühistu liikmete ühistest otsustest, näiteks otsusest jätta kortermaja katus välja vahetamata. Sellisel juhul on müüjal võimalik välistada enda vastutus, teatades ostjale korteriühistu vastu võetud otsusest (müüja vastutuse välistamise osas vt ptk 3.1).

Teiseks väärrib analüüsimist küsimus, kuidas sisustatakse Eesti õiguses kasutatud elamuga kinnisasja vastavust otstarbele ja keskmisele kvaliteedile. Keskmist kvaliteeti VÕS § 77 lg 1 mõttes hinnatakse ehitamise ajal kehtinud ehitusnõuete alusel. Kohtupraktikas on keskmise kvaliteedi tuvastamisel tuginetud Riigikohtu seisukohale tsiviilasjas nr 3-2-1-56-02, milles Riigikohus leidis, et isegi juhul, kui Eestis ei olnud ehitamise ajal kehtestatud kvaliteedinorme ja standardeid, saab lähtuda üldtunnustatud ehitusreeglitest ja heast ehitustavast. Hea ehitustava puhul ei saa tugineda asjaolule, et ehitamine toimus NSVL ajal, mil standardid olid madalad, vaid tuleb lähtuda kvaliteedi tasemest, mida peeti heaks ehitustavaks, näiteks samal ajal Soomes kehtinud ehitusnormidest kui heast ehitustavast.⁶⁰ Kuigi ka Soome kohtupraktika kohaselt lähtutakse puuduse tuvastamisel ehitamise ajal kehtinud nõuetest,⁶¹ on autori hinnangul Eesti kohtupraktika tõlgendus müüja kahjuks kõrvale kalduv ning keskmise kvaliteedi sisustamisel tuleks lähtuda muuhulgas üldteada asjaoludest. Kui on üldteada, et NSVL ajal kehtinud standardid ei järgitud, näiteks jäeti põrandaalune soojustus paigaldamata, siis müüja ei peaks vastutama ehitusvigade eest, välja arvatud juhul, kui müüja on ise hiljem hoone põrandaid renoveerinud. Teise näitena võib tuua ka kinnisvarabuumi ajal (aastatel 2005–2007, kuid ka buumi mõjutuste järgselt) ehitatud elamud, mille puhul on üldteada, et ehituskvaliteeti ei

⁵⁸ RKTko 12.10.2006, 3-2-1-84-06, p 14.

⁵⁹ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. – RT I, 23.12.2022, 4.

⁶⁰ TlnRnKo 30.10.2023, 2-19-16449/134, p 92; RKO 21.05.2002, 3-2-1-56-02, p 17.

⁶¹ KKO:2019:41, 09.05.2019, p 12. – <https://www.finlex.fi/en/case-law/supreme-court/precedents/2019/41?language=fin> (26.02.2026). Viidatud lahendis leidis aga kohus, et ostjatel ei olnud õigust hinda alandada, kuivõrd ehitusel kasutatud materjal, mida ostjad pidasid puuduseks, oli tavapärane materjal ehitamise ajal ning vastavalt kohtu tellitud arvamusele ei põhjistanud ohtu tervisele, vt KKO:2019:41, 09.05.2019, p-d 22–26.

tagatud vastavalt nõutud standarditele.⁶² Saksa kohtupraktikas on asunud sarnasele seisukohale, et puudusega ei ole tegemist juhul, kui on tõendatud, et tegemist oli ehitamise ajal tavapärase lahendusega.⁶³ Vähemalt ühel korral on ka Eesti kohtupraktikas leitud, et varjatud puudusega ei ole tegemist juhul, kui tegemist oli hoone ehitamise ajal tavapärase lahendusega.⁶⁴ Autori hinnangul puudub siiski kohtupraktikas ühtne seisukoht. Autori hinnangul ei peaks müüja vastutama standardist või heast ehitustavast tuleneva kvaliteedi tagamise eest, kui üldteada asjaolude kohaselt neid elamu ehitamise ajal ei järgitud. Lisaks sõltub puuduse tuvastamine sellest, mida ja kuidas asjatundja enda arvamusse kirjutab. Kui asjatundja kirjutab, et elamu ei vasta ehitusnõuetele, siis on tegemist puudusega. Kui aga asjatundja kirjutab, et tegemist oli ehitamise ajal tavapärase lahendusega (viidatud kaasuses puudus pööningul tuulutus, kuna hari ja räästad ei olnud avatud⁶⁵), siis ei ole tegemist puudusega.

Müüja riske vähendavaks asjaoluks võib pidada Riigikohtu seisukohta, mille kohaselt ei tohi vanale hoonele kohaldada kaasaegseid ehitusnõudeid. Riigikohus on kasutatud elamuga kinnisasjade puhul lepingutingimustele mittevastavuse standardit VÕS § 217 lg 2 p 2 mõttes alandanud ning asunud seisukohale, et kvaliteedistandardi määramisel, s.t VÕS § 77 lg 1 sisustamisel, tuleb võtta arvesse elamu vanust ning lähtuda sarnase vanuse ja kasutusotstarbega hoone tavapärasest seisundist. Seejuures tuleb välja selgitada, millised ootused said ostjal elamu suhtes tekkida. Lepingutingimustele mittevastavusega on vanade hoonete puhul tegemist üksnes juhul, kui hoone vanust, kasutusotstarvet ja senist kasutust arvestades on kvaliteet kehvem, kui ostja võis mõistlikult oodata.⁶⁶ Riigikohtu praktika sarnaneb Saksa õiguskirjanduses väljendatud seisukohaga, mille kohaselt tuleb tavapärase kasutusviisi hindamisel lähtuda asjaolust, mida keskmine ostja võis eeldada võrreldes sama liiki ja vanusega kasutatud asjaga.⁶⁷ Ka Soome kohtupraktika kohaselt võrreldakse varjatud puuduse esinemisel vaidlusalust kinnisasja samaväärsete kinnisasjade ja tavapärase kvaliteediga elamu ehituse ajal, kuid lisaks ka muude väärtustega nagu eeldatav kasutusotstarve ning lepingumaksumus.⁶⁸ Soome õiguse kohaselt on täiendavaks eelduseks, et kvaliteet erineks märkimisväärselt

⁶² Vt näiteks Ehitus. Buumiaeg jättis ehituskvaliteedile jälje. – Äripäev 14.01.2014. – <https://www.aripaev.ee/uudised/2014/01/14/ehitus-buumiaeg-jattis-ehituskvaliteedile-jalje> (22.02.2026).

⁶³ BGH, Urteil vom 12.03.2021 – V ZR 33/19, NJW 2021, 1532, äärenr 28. Näiteks on Saksa kohtupraktikas leitud, et ostja ei saa eeldada, et Teise maailmasõja ajal ehitatud hoone on vaba puudustest, kui ehitamise ajal ei kasutatud ehitustehnikat, mis välistaks puuduse tekke, vt BGH, Urteil vom 09.02.2018 – V ZR 274/16 = openJur 2018, 5492, äärenr 8.

⁶⁴ TlnRnKo 18.02.2025, 2-23-11304/77, p 60.3.2.

⁶⁵ *Ibidem*.

⁶⁶ RKTko 31.03.2023, 2-19-19586/85, p 14.

⁶⁷ Dannemann, G., Schulze, R, lk 743, äärenr 14.

⁶⁸ KKO:2015:58, 07.09.2015, p 13. – <https://www.finlex.fi/fi/oikeuskaytanto/korkein-oikeus/ennakkopaatokset/2015/58> (20.02.2026).

võrreldavast kinnisasjast.⁶⁹ Autori hinnangul ei selgu siiski Riigikohtu kohtupraktikast täpselt, mis on elamu vanuse arvesse võtmise praktiline tähendus. Ka pärast Riigikohtu lahendit tsiviilasjas nr 2-19-19586/85 on kohtupraktikas asunud seisukohale, et varjatud puudusega on tegemist muuhulgas juhul, kui 1980-ndate lõpus ehitatud majal, mille konstruktsioone ei ole vahepealsel ajal muudetud, on kandekonstruktsioonid mädanenud ja kahjustunud, mistõttu on elamu kandevõime vähenenud.⁷⁰ Autori hinnangul tuleks suhtuda vanade elamute puhul asja kvaliteeti kriitilisemalt, sh arvestada, et üksnes võrdlus teise sama vana hoonega ei pruugi näidata elamu keskmist kvaliteeti, kuna mida vanem on hoone, seda rohkem sõltub asja kvaliteet konkreetse hoone ehitamisel kasutatud ehitusvõtetest, mis võivad varieeruda. Samuti tuleks sarnaselt Soome õigusega vaadata, kas vaidlusaluse kinnisasja kvaliteet erineb oluliselt võrreldavast kinnisasjast.

Soome kohtupraktikas on seatud puuduste tuvastamine lisaks asja vanusega võrdlemisele sõltuvusse ka asjaoluga, kas asja vanust arvestades võib ostjalt oodata valmisolekut ehitusdetailide kulumise tõttu remontida elamut varem, kui elamu seisukorra hindamise põhjal eeldada võiks.⁷¹ Seejuures on Soome kohtupraktikas leitud, et varjatud puudusega on tegemist juhul, kui parandamise kulud ületavad märkimisväärselt kulusid, millega ostja oleks pidanud arvestama vana elamu ostmisel.⁷² Autori hinnangul puudub Eesti senises kohtupraktikas ühtne seisukoht, kas puudus peab avaldama mõju kinnisasjale ning kas ostjalt saab eeldada valmisolekut kasutatud elamu remontimiseks. Riigikohus on asunud seisukohale, et puuduse tuvastamisel võib tugineda asjatundja hinnangule, kuidas aja jooksul üks või teine puudus hoonet mõjutab.⁷³ Puuduse mõju hindamist on rakendatud vähemalt ühel korral ka kohtupraktikas ning leitud, et formaalsed puudused (näiteks projektijärgse tuuletõkkeplaadi puudumine) ei ole varjatud puuduseks, vaid varjatud puuduseks on üksnes olukord, kus puudus avaldab mõju kinnisasjale.⁷⁴ Vähemalt ühel korral on kohtupraktikas leitud, et ostja peab ette nägema vana maja puhul suuremat remondi- ja hooldusvajadust, kuid ostja ei pea ette nägema, et hoone eesmärgipärane kasutamine ei ole võimalik.⁷⁵ Autori hinnangul tuleks Riigikohtu seisukohta kohaldada igakordselt lepingutingimustele mittevastavuse tuvastamisel, s.t, kui puudus ei mõjuta kinnisasja või mõjutab seda alles 50 aasta pärast, tuleks lugeda, et puudust ei

⁶⁹ Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen, 1994 vp. HE 120, lk 51. – <https://www.finlex.fi/api/media/government-proposal/720415/mainPdf/main.pdf?timestamp=1994-06-14T21%3A00%3A00.000Z> (22.02.2026).

⁷⁰ TlnRnKo 22.11.2024, 2-21-3279/63, p 13.

⁷¹ KKO:2015:58, 07.09.2015, p 15.

⁷² *Ibidem*, p-d 27-29.

⁷³ RKTko 30.09.2015, 3-2-1-100-15, p 40.

⁷⁴ TlnRnKo 23.02.2023, 2-20-12220/43, p 51.

⁷⁵ TrtRnKo 25.06.2024, 2-20-17213/141, p 11.2.

esine, kuivõrd kasutatud elamuga kinnisasja ostmisel peaks sarnaselt Soome kohtupraktikale ka Eestis lähtuma eeldusest, et ostja peab mõistlikult eeldama, et mingi aja möödumisel tuleb ostjal teha kulutusi elamu parandamiseks. Autori hinnangul võimaldab puuduse reaalse mõju hindamine vältida ostjate poolt müügilepingu regulatsiooni pahatahtliku väärkasutamist. Autori hinnangul tuleks kasutatud elamuga kinnisasja puhul sarnaselt Soome õigusega oodata ostjalt ka valmisolekut elamu remontimiseks. Autori hinnangul on nimetatu põhjendatud võttes arvesse, et kohtupraktikas on leitud, et uue ehitise puhul ei pea ostja eeldama kasutamisest tekkinud kulumist.⁷⁶

Autori hinnangul on ka Eesti kohtupraktika vähemalt ringkonnakohtu tasandil liikumas rohkem müüjat kaitsvamas suunas ning ootab ostjalt rohkem hoolt ja asetab teatud ulatuses riski ka ostjale. Kohtupraktikas on pärast Riigikohtu lahendit tsiviilasjas nr 2-19-19586/85 rakendatud ostja mõistliku ootuse põhimõtet ja asutud seisukohale, et lepingutingimustele mittevastavus VÕS § 217 lg 2 p 2 ja § 77 lg 1 tähenduses esineb olukorras, kus kinnisasja seisukord on halvem, kui ostja võis mõistlikult oodata.⁷⁷ Sarnast seisukohta on väljendatud ka Soome kohtupraktikas, leides, et varjatud puudusega on tegemist kui puuduse tõttu ei saa ostja kas kasutada kinnisasja vastavalt otstarbele või otstarbepärase kasutamise tagamiseks tuleb teha ebamõistlike parandamiskulusid.⁷⁸

Kolmandaks väärib analüüsimust küsimus, kas sarnaselt Soome õigusega peaks ka Eesti õiguses sõltuma puuduse olemasolu jaatamine puuduse olulisusest. Soome kohtupraktikas on leitud, et puudust võib pidada oluliseks, kui asja kvaliteet erineb tavapärasest kvaliteedist niivõrd ulatuslikult, et ostjal ei ole võimalik kasutada hoonet ettenähtud otstarbel.⁷⁹ Ka Saksa õiguskirjanduses on sarnaselt Soome õigusele väljendatud arvamust, et lepingutingimustele mittevastavus võib olla välistatud väheolulise puuduse korral ehk olukorras, kus puudus ei saanud mõjutada ostja ostuhuvi.⁸⁰ Näiteks on Saksamaa Ülemkohus pidanud olukorras, kus väidetavaks puuduseks oli elamu niiskuskahjustus, vajalikuks hinnata, kui ulatuslik niiskuskahjustus oli.⁸¹ Autori hinnangul võiks sarnaselt Soome ja Saksa õigusele kinnisasjade puhul lepingutingimustele mittevastavuse esinemist hinnata lepingu maksumusega võrreldes. Nimetatu on autori hinnangul vajalik, et hinnata, kas puudused võisid mõjutada asja müüki või on tegemist väheoluliste puudustega, mille osas võiks riski jaotada ostjale. Seega võiks seaduses sätestada, et lepingutingimustele mittevastavusega on tegemist üksnes juhul, kui

⁷⁶ TrtRnKo 18.12.2024, 2-22-6454, p 9.2.

⁷⁷ TlnRnKo 02.12.2024, 2-21-16978/115, p 54.

⁷⁸ KKO:2015:58, 07.09.2015, p 14.

⁷⁹ *Ibidem*, p-d 13-14.

⁸⁰ Dannemann, G., Schulze, R, lk 741, äärenr 9.

⁸¹ BGH, Urteil vom 21.06.2024 – V ZR 79/23 = openJur 2024, 7516, äärenr 18.a.

varjatud puuduse tõttu on kinnisasja kvaliteet oluliselt madalam, kui selle hinna ja muude asjaolude pinnalt ostja õigustatult oodata võis.

Eesti kohtupraktikast tuleneb vastuolu muuhulgas selle osas, millal on tegemist varjatud puudusega, s.t millal peab ostja arvestama müüja poolt avaldatud riskiga puuduse esinemise osas ning ei saa seetõttu tugineda lepingutingimuste mittevastavusele. Ühelt poolt on kohtupraktikas leitud, et kui müüja avaldatud informatsiooni põhjal on võimalik aru saada varjatud puuduse esinemisest, siis ei ole tegemist varjatud puudusega.⁸² Teisalt on leitud, et isegi kui hoones nähtuvad niiskuskahjustused, siis ostja ei pea aru saama, et hoones puudub hüdrolatsioon ning see tuleb välja vahetada, mistõttu on tegemist varjatud puudusega.⁸³ Riigikohus on praktikas pidanud võimalikuks ostjale ka põhjendatud kahtluse omistamist, kuid üksnes tingimusel, et müüja on võimalikule probleemile lepingus tähelepanu juhtinud.⁸⁴ Autor nõustub Riigikohtu seisukohaga ostjale põhjendatud kahtluse omistamise osas. Autori hinnangul tuleks aga Riigikohtu seisukohta rakendada laiendavalt ehk arvesse tuleb ka võtta, kas mõne kinnisasja ülevaatamisel või müüja avaldusest pidi ostjal tekkima põhjendatud kahtlus puuduse esinemise osas. Samuti tuleb hinnata rangemalt, kas kasutatud elamuga kinnisasja vanust arvestades pidi ostjal tekkima põhjendatud kahtlus puuduse esinemise osas.

1.1.3. Õigusakti sätetest tulenevad kitsendused lepingutingimustele mittevastavuse alusena

Täiendavaks aluseks, millest võib tuleneda lepingutingimustele mittevastavus, on asja kasutamist takistavad õigusakti sätted (VÕS § 217 lg 1 p 3). Seaduse tasandil on täpsustatud, et õigusakti sätete puhul on lepingutingimustele mittevastavusega tegemist üksnes juhul, kui müüja teadis või pidi teadma õigusakti sätetest tulenevatest kitsendustest. Õiguskirjanduse kohaselt tuleb mittevastavuse tuvastamisel lähtuda eelkõige ostja erilisest otstarbest, milleks ostja asja vajab, selle puudumisel aga tavalisest otstarbest, milleks sellist liiki asju tavaliselt kasutatakse.⁸⁵

Kuigi Soome õigus lähtub lepingutingimuse tuvastamisel samuti olukorrast, kus kinnisasja kasutamist võivad takistada või kitsendada õigusakti sätted, on Soome õigus detailsem ja loetleb konkreetsed juhud, millal on tegemist puudusega. MK 2:18 kohaselt on kinnisasjal

⁸² TlnRnKo 17.01.2022, 2-20-10545/52, p 12.

⁸³ TlnRnKo 20.05.2022, 2-21-1429/57, p 13.3.

⁸⁴ RKTko 27.05.2015, 3-2-1-43-15, p 18. Viidatud lahendis leidis Riigikohus, et kuigi üldjuhul ei pea ostja vana hoole puhul eeldama, et elektrisüsteem vajab uuendamist, siis olukorras, kus müüja on elektrisüsteemi vanadusele tähelepanu juhtinud või ei ole kinnitanud, et hoones on uus elektrisüsteem, peab ostja eeldama, et elektrisüsteemi uuendamiseks on vaja teha kulutusi.

⁸⁵ Käerdi, M., Kärson, S. VÕSK § 217/3.3.3.

valduse puudus, kui müüja on enne müügi sõlmimist andnud ostjale vale või eksitavat teavet kehtiva planeeringu, ehituskeelu, võõrandamispiirangu või muu ametliku otsuse kohta, mis piirab kinnisvara kasutamist või valdust (MK 2:18.1) või ametliku loa või otsuse kohta, mis on seotud kinnisvara kasutamisega (MK 2:18.2). Lisaks on puudusega tegemist juhul, kui müüja ei ole enne lepingu sõlmimist andnud ostjale teavet müüjale teadaoleva otsuse või loa kohta, millele on viidatud lõigetes 1 ja 2 ning mis tavaliselt mõjutab sarnase kinnisvara kasutamist või väärtust (MK 2:18.3). Nimetatud juhtudel peab puudus olema mõjutanud asja müüki (MK 2:18.1-2:18.3). Puudusega on tegemist ka juhul, kui müüja teades ostja väärarusaamast, ei juhi ostja tähelepanu MK 2:18.1 või MK 2:18.2 nimetatud asjaolule, mis takistab ostjal kinnisvara kavandatud viisil kasutada või vallata (MK 2:18.4). Samuti juhul, kui kinnisvara ehitamiseks või kinnisvaral tegutsemiseks vajalikku luba ei ole saadud (MK 2:18.5) või kinnisvara osa või maatükki ei saa seadusest tulenevate piirangute tõttu moodustada uueks kinnisvaraks või, kui osa või maatükk on omandatud ehitamise eesmärgil, uueks kinnisvaraks, mida kasutatakse ehituskohana (MK 2:18.5). Saksa õiguse kohaselt puuduvad asjal õiguslikud puudused, kui kolmandad isikud ei saa seoses asjaga teostada mistahes või saavad teostada üksnes lepingus sätestatud õigusi ostja suhtes. Õigusliku puudusega on võrdväärne olukord, kus kinnistusraamatusse on kantud õigus, mida tegelikult ei ole (BGB § 435).

Eestis VÕS § 217 lg 2 p 3 kohtupraktika vähesuse tõttu ei ole ka kohtupraktikas kujunenud välja selget arusaama, millised võivad olla õigusaktisätetest tulenevad kitsendused, mida saab käsitleda kinnisasja puudusena. Üheks õigusaktist tulenevaks kitsenduseks ehk puuduseks on kohtupraktika kohaselt olukord, kus mõni elamu omadus, näiteks müratase, ületab avalik-õiguslike norme. Avalik-õiguslike normide ületamisel saab kohtupraktika kohaselt eeldada lepingutingimustele mittevastavust.⁸⁶ Sarnaselt on ka Saksa kohtupraktikas leitud, et puudusega võib olla tegemist juhul, kui esineb mõni keskkonnaalane häiring, kuid ostja ei saa eeldada, et kinnisasi on vaba mistahes häiringutest ning puudusega on üksnes tegemist juhul, kui häiring piirab kinnisasja kasutamist olulisel määral, s.t määral, mis ei ole ühiskondlikult aktsepteeritav.⁸⁷ Autori hinnangul ei põhjusta keskkonnahäiringute käsitlemine lepingutingimustele mittevastavusena ostja ja müüja vaheliste riskide jaotuses probleemi, kuna on põhjendatud, et avalik-õiguslike normide ületamisel on mõjutatud kinnisasja kasutamine. Lisaks võib takistus kohtupraktika kohaselt tuleneda ka looduskaitseala kaitse-eeskirja nõuetest,⁸⁸ või detailplaneeringust, kui ehitamine eeldab näiteks naaberkinnisasja omaniku

⁸⁶ RKTko 19.11.2012, 3-2-1-129-12, p 23.

⁸⁷ OLG Düsseldorf, Urteil vom 21.01.2020 – I-21 U 46/19 = openJur 2020, 1135, äärenr 59.

⁸⁸ RKTko 22.11.2017, 2-15-18582/47, p 15.2.

nõusolekut.⁸⁹ Autori hinnangul on põhjendatud lugeda puuduseks ka olukord, kus kinnisasjale kohaldub kaitse-eeskirjast piirang, mis takistab kinnisasja ümberehitamist, kasutamist või vabalt käsutamist. Samuti olukorda, kus kinnisasjale on kehtestatud kehtiv detailplaneering, kuid müüja on teadlik, et detailplaneeringu kohane ümberehitus on takistatud. Samas on autori hinnangul oluline märkida, et ostjal on võimalik kontrollida piiranguid nii ehitusregistrist kui ka maakatastrist. Seega peaks muuhulgas lasuma ostjal kohustus vastavad piirangud välja selgitada, kui ostja soovib kasutada kinnisasja erilisel otstarbel, millest müüja ei ole teadlik.

Riigikohus on asunud seisukohale, et VÕS § 217 lg 2 p 3 mõttes on puuduseks ka olukord, kus ehituspiirangust tulenevalt nõuab ehitamine ostjalt ebamõistlikke pingutusi.⁹⁰ Soome õiguskirjanduses on leitud, et õiguslike kitsenduste puhul on müüja kohustus teavet saada lai ning müüja ei saa tugineda enda teadmatusale, kuid hoolimata sellest kohustub müüja ostjale avalikustama teavet üksnes kitsenduste osas, mis piiravad kinnisasja kasutamist või vähendavad kinnisasja väärtust. Ostja saab õiguslikest kitsendustest tulenevatele puudustele Soome õiguskirjanduse kohaselt tugineda üksnes juhul, kui kinnisasja kasutamine on piiratud või kui ostja ei oleks olulisest piirangust teadlik olles lepingut sõlminud või teinud seda samadel tingimustel. Kuigi Soome õigus laiendab müüja kitsendustest teavitamise kohustuse ka naaberkinnistuid mõjutavatele kitsendustele, siis müüja teavitamiskohustus on piiratud eelkõige otsustega, millega on tagatud müüja võimalus olla ära kuulatud. Seejuures on Soome õiguskirjanduse kohaselt müüjal kohustus teavitada ostjat tulevikus tehtavate otsuste kohta, kui müüja on nendest teadlik.⁹¹ Kuigi müüja vastutuse eelduseks on VÕS-i kohaselt müüja teadmine või teadma pidamine, saab kohtupraktika pinnalt järeldada, et tegemist on üksnes formaalse eeldusega, millel puudub müüja kaitsmise funktsioon. Seda seetõttu, et kohtupraktika kohaselt eeldatakse müüja teadmist või teadma pidamist, kui piirang tuleneb riigisisestest õigusaktidest.⁹² Tuginedes Soome õiguskirjanduses väljendatud seisukohtadele on autori hinnangul põhjendatud müüja kohustus teatada ostjale müüjale teadaolevatest kitsendustest, seejuures on põhjendatud müüja kohustus kitsendused välja selgitada, kui need võivad takistada kinnisasja kasutamist. Seda olenemata asjaolust, et kohtupraktikas on leitud, et juhul, kui müüja ei tegutse majandus- või kutsetegevuses, ei pea müüja teadma kõigist õigusaktide nõuetest ja kinnisasja vastavusest vastavatele nõuetele.⁹³

⁸⁹ TlnRnKo 28.09.2016, 2-15-3218/34, p 37.

⁹⁰ RKTko 22.11.2017, 2-15-18582/47, p 15.3.

⁹¹ Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen, 1994 vp. HE 120, lk-d 52–53.

⁹² RKTko 22.11.2017, 2-15-18582, p 16.

⁹³ TlnRnKo 23.04.2021, 2-20-4742/25, p 9.

1.2. Mittevastavuse esinemine riisiko ülemineku ajal ostjale, ostjast tulenev puudus

Lisaks lepingutingimustele mittevastavuse esinemisele on müüja vastutuse eelduseks, et mittevastavus oli olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale. Seejuures võib puudus ilmneda hiljem ehk pärast riisiko üleminekut ostjale (VÕS § 218 lg 1). Lisaks lepingutingimustele mittevastavuse tõendamisele peab ostja õiguskirjanduse kohaselt tõendama ka puuduse või selle põhjuse esinemise riisiko ülemineku hetkel.⁹⁴ Eesti õiguse kohaselt on riisiko ülemineku hetk kasutatud elamuga kinnisasja müügi korral seotud ostja poolt valduse saamisega, mitte müügilepingu sõlmimisega, kuivõrd VÕS § 214 lg 2 täpsustab, et asja juhusliku hävimise ja kahjustamise riisiko läheb ostjale üle asja üleandmisega. VÕS § 218 lg 1 eeskujuks on õiguskirjanduse kohaselt CISG art 36 lg 1.⁹⁵ CISG art 36 lg 1 on VÕS-is sätestatuga samasisuline ning erineb üksnes grammatiliselt. CISG art 36 lg 1 kohaselt kannab müüja lepingu ja konventsiooni järgi vastutust iga kauba mittevastavuse eest, mis on olemas riski ülemineku hetkel, isegi kui see mittevastavus selgub alles hiljem.

Ka Saksa õiguse kohaselt peab asi vastama subjektiivsetele nõuetele riisiko ülemineku hetkel, et asi oleks vaba materiaalsetest puudustest (BGB § 434 lg 1). BGB § 446 esimene lause täpsustab sarnaselt Eesti õigusele, et juhusliku hävimise ja kahjustamise riisiko läheb üle ostjale asja kättetoimetamisel. Seega ka Saksa õiguse kohaselt läheb riisiko ostjale üle otsese valduse saamisega, erandiks on õiguskirjanduses peetud olukorda, kus ostja saab asja otsese valduse enne lepingu sõlmimist, millisel juhul läheb riisiko üle lepingu sõlmimisega.⁹⁶ Saksa õiguskirjanduses on peetud riisiko üle minemise hetke määratlemist valduse saamisega põhjendatuks seetõttu, et müüjal on võimalus puuduste riski paremini kontrollida ja mõjutada.⁹⁷ Eesti õiguses sätestatud puuduse esinemise tuvastamise hetke, s.t riisiko ülemineku regulatsioon on samasisuline ka DCFR-iga, mille IV.A – 2:308 lg 1 kohaselt vastutab müüja mistahes mittevastavuse eest, mis oli olemas riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem.⁹⁸

Kuigi Soome õigus ei defineeri seaduses riisiko ülemineku hetke, siis määratakse Soome õiguse kohaselt puuduse esinemine müügilepingu sõlmimise hetkega ning müüja vastutab puuduse eest isegi, kui puudus ilmneb alles hiljem (MK 2:17.1). Müügilepingu hetkega puuduse

⁹⁴ Käerdi, M., Kärson, S. VÕSK § 218/3.2.2.a.

⁹⁵ *Ibidem*, § 218/2.

⁹⁶ Hau, W., Poseck, R. BGB § 446, Rn 1, Rn 10. – Bürgerliches Gesetzbuch. Beck'scher Online-Kommentar. 76. Auflage. München: Verlag C.H. Beck 2025.

⁹⁷ Anker, A., Ulrich, M. Rechte des Immobilienkäufers bei Mängeln vor Gefahrübergang. – Neue Juristische Wochenschrift 2025, Heft 06, äärenr 29.

⁹⁸ Bar, C., Clive, E (viide 16), lk 1310.

olemasolu määramist on Soome õiguskirjanduses põhjendatud asjaoluga, et kuni lepingu sõlmimise hetkeni on võimalik müüjal ostjale informatsiooni avaldada ja mõjutada ostja eeldusi kinnisasja suhtes.⁹⁹ Lisaks on Soome õiguskirjanduses selgitatud, et puuduse esinemise kindlaksmääramisel on määrav, kas puudus oli visuaalselt tuvastatav.¹⁰⁰ Soome seadus täpsustab, et ostja ei tohi tugineda puudusele, mille müüja on kõrvaldanud enne kinnisvara omandiõiguse üleandmist ostjale (MK 2:17.1). Autori hinnangul tekib siinkohal põhjendatult küsimus, kas ka Eesti õiguses tuleks kasutatud elamuga kinnisasja puhul riisiko üleminek siduda lepingu sõlmimisega võttes arvesse, et õiguskirjanduses väljendatud seisukoha järgi on ostja teadmine või teadma pidamine¹⁰¹ asja puudustest seotud lepingueelse hetkega, mitte valduse saamise hetkega.¹⁰² Autori hinnangul ei mõjuta siiski ostja ja müüja vahelist riskide jaotust üksnes asjaolu, kas puuduse esinemine fikseeritakse lepingu sõlmimise hetkega või valduse ostjale üleandmise hetkega.

Müüja vastutab seaduse kohaselt muuhulgas lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut ostjale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt (VÕS § 218 lg 3 esimene lause). Selliseks kohustuseks on seletuskirja kohaselt müüja lubadus tagada teatud aja jooksul asja otstarbe või omaduste säilimine.¹⁰³ Samuti võib õiguskirjanduses väljendatud seisukoha pinnalt järeldada, et sätte kohaldamisalasse kuuluvad ka puudused, mis on kandnud edasi kahjustamata osadele,¹⁰⁴ näiteks kasutatud elamuga kinnisasjade puhul võib müüja vastutada ka olukorras, kus müüja avaldas küll niiskuskahjustuse olemasolu, kuid puudus on edasi levinud ka kahjustamata osadele. Ka Soome õigus lähtub eeldusest, et müüja peab tegema parandustöid ja hoidma asja kvaliteeti, vältimaks edasisi kahjustusi seni kui kinnisasi on müüja valduses.¹⁰⁵

VÕS § 218 lg 3 alusena on õiguskirjanduses nimetatud CISG art 36 lg 2 ning lisaks on sarnase regulatsioonina märgitud BGB § 442 lg 1.¹⁰⁶ CISG art 36 lg 2 erineb VÕS § 218 lg-st 3 üksnes grammatiliselt, kuivõrd ka CISG-i kohaselt kannab müüja samuti vastutust kauba iga mittevastavuse eest, mis tekib pärast CISG art 36 lg-s 1 näidatud hetke ning on ükskõik millise tema kohustuse rikkumise tagajärg, kaasa arvatud iga garantii rikkumine selles suhtes, et kaup

⁹⁹ Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen, 1994 vp. HE 120, lk 56.

¹⁰⁰ *Ibidem*.

¹⁰¹ Ostja teadmise või teadma pidamise, kui müüja vastutust välistava asjaolu osas vt täpsemalt ptk 2.1.

¹⁰² Käerdi, M., Kärson, S. VÕSK § 218/3.5.1.

¹⁰³ Võlaõigusseaduse eelnõu. 116 SE, lk 208.

¹⁰⁴ Käerdi, M., Kärson, S. VÕSK § 218/3.4.

¹⁰⁵ Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen, 1994 vp. HE 120, lk 57.

¹⁰⁶ Käerdi, M., Kärson, S. VÕSK § 218/2.

peab ühe või teise tähtaja jooksul jääma tavalistel eesmärkidel või mingil konkreetsel eesmärgil kõlblikuks või säilitama tingimuseks seatud kvaliteedi või omadused.

Juhul, kui kinnisasja või selle osa või korteriomandi müügileping sõlmitakse majandus- või kutsetegevuses tegutseva müüja ja tarbijast ostja vahel, eeldatakse seaduse kohaselt, et kahe aasta jooksul ehitise tarbijale üleandmisest arvates ilmnunud lepingutingimustele mittevastavus oli olemas ehitise üleandmise ajal, kui selline eeldus ei ole vastuolus ehitise või puuduse olemusega (VÕS § 218 lg 2¹ esimene lause). Nimetatud eeldus kehtib õiguskirjanduse kohaselt üksnes olukorras, kus müügiesemeks on uus ehtis.¹⁰⁷ Siinkohal tekib küsimus, kas sarnase eelduse võiks sätestada ka lepingute puhul, mis sõlmitakse väljaspool majandus- või kutsetegevust tegutseva müüjaga ning juhul, kui lepingu esemeks on kasutatud elamuga kinnisasi. Autori hinnangul siiski sellist muudatust teha ei tuleks, kuivõrd vastasel juhul muutuks riskide jaotus väljaspool majandus- või kutsetegevuses tegutsevat müüjat äärmiselt koormavaks. Seda eelkõige seetõttu, et VÕS-i seletuskirja kohaselt peab VÕS § 218 lg 2¹ esimene lausest tulenevast eeldusest ostja tõendama üksnes puuduse olemasolu.¹⁰⁸ Lisaks on õiguskirjanduses seletatud üldise tarbijalemüügi puhul puuduse esinemise ajalise eelduse osas, et kui puudus esineb seaduses sätestatud aja jooksul, peab müüja kandma ka ekspertiisikulud, mis seonduvad puuduse olemasolu ajahetke tõendamiseks.¹⁰⁹

Saksa kohtupraktikas on seoses riisiko ülemineku ja kindlustuslepingu sõlmimisega leitud, et ostja peab ise näitama huvi kindlustuslepingu olemasolu kohta ning müüja võib eeldada, et ostja sõlmib ise kindlustuslepingu. See tähendab, et pärast riisiko üleminekut vastutab ostja ise lepingueseme eest, sh lepingueseme kindlustamise eest, v.a juhul kui müüja on kinnitanud, et kindlustusleping jääb kehtima.¹¹⁰ Seejuures on Saksa õiguskirjanduses juhitud tähelepanu, et vähendamaks müüja ja ostja vahelisi vaidlusi seoses puudustega, ei tohiks lepingu sõlmimise ja valduse üleandmise vahele jääval perioodil eeldada müüjalt täiendavate parandustööde tegemist, vaid üksnes kohustust säilitada asja kasutusvõimalus.¹¹¹ Autor nõustub siinkohal Saksa kohtupraktikas ja õiguskirjanduses väljendatud seisukohtadega.

Siinkohal tuleb muuhulgas arvestada asjaoluga, et müüja ei vastuta puuduste eest, kui puudus tulenes ostjast (VÕS § 101 lg 3). Küll aga on kohtupraktikas kasutatud elamuga kinnisasja müügi korral leitud, et isegi juhul, kui täiendavad puudused võisid tekkida ostjast tingitud

¹⁰⁷ Käerdi, M., Kärson, S. VÕSK § 218/3.2.2.c.

¹⁰⁸ Võlaõigusseaduse ja tarbijakaitseaduse muutmise seaduse (digitaalse sisu, tarbijalemüügi ning muudetud tarbija õiguste direktiivide ülevõtmine) eelnõu seletuskiri. 404 SE, lk 108.

¹⁰⁹ Käerdi, M., Kärson, S. VÕSK § 218/3.2.2.b ja § 218/3.2.2.c.

¹¹⁰ BGH, Urteil vom 20.03.2020 – V ZR 61/19 = openJur 2020, 5686, äärenr 20 ja äärenr 23.

¹¹¹ Amann, H. Der Ausschluss von Sachmängelrechten beim kauf privater Gerbrauchtimmobilien. – Deutsche Notar-Zeitschrift, Heft 9, S. 643, äärenr III, p 3.d.

asjaolude tõttu (näiteks veeläbijooksudest tingitud hallitus), siis juhul, kui puudus tulenes riisiko ülemineku hetkel esinenud puudusest (näiteks puudulik tuulutus põrandas) on tegemist müüja vastutusega.¹¹² Samas võiks õiguskirjanduse kohaselt sellisel juhul, kui puudus on osaliselt tekkinud ostjast vähendada müüja vastutust ostja õiguskaitsevahendite ulatuse piiramise läbi, näiteks vähendada hinnaalandamise õiguse ulatust.¹¹³ Kuivõrd VÕS § 101 lg 3 on õiguskirjanduse kohaselt üldise hea usu põhimõtte rakendamissäte,¹¹⁴ tuleb autori hinnangul iga kord tuvastada, kas ostja tuginemine puudusele on hea usu põhimõttega vastuolus olukorras, kus puudus on kasvõi osaliselt tingitud ostjast, et säilitada ostja ja müüja vaheliste riskide tasakaal.

¹¹² TlnRnKo 14.11.2024, 2-22-18435/101, p-d 20–22.

¹¹³ Kõve, V. VÕSK § 101/8.1.1.c. Võlaõigusseadus I. Komm vlj. 2. vlj. Tallinn: Juura 2016.

¹¹⁴ *Ibidem*, § 101/8.1.1.a.

2. MÜÜJA VASTUTUST VÄLISTAVAD ASJAOLUD

2.1. Ostja teadmine või teadma pidamine lepingutingimustele mittevastavusest

Kehtiva õiguse kohaselt ei vastuta müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja teadis või pidi teadma lepingutingimustele mittevastavusest lepingu sõlmimisel (VÕS § 218 lg 4 esimene lause). Käesoleva alapeatüki eesmärk on analüüsida, millal saab lugeda ostja puudusest teadlikuks ning seejuures uurida, kas ostja teadmise sisustamise lävend on kohtupraktikas seatud liiga madalale. Autori hinnangul on VÕS § 218 lg 4 puhul tegemist kõige ulatuslikuma müüja vastutust välistava sättega, kuivõrd kohtupraktikas on kinnitatud, et puudusest teadmise korral kaotab ostja õiguse kasutada mistahes õiguskaitsevahendeid.¹¹⁵ Seetõttu on oluline uurida, kas VÕS § 218 lg 4 esimene lause tagab müüja piisava kaitse.

DCFR lähtub sarnaselt VÕS-iga eeldusest, et müüja ei vastuta lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui lepingu sõlmimise ajal ostja teadis või võib mõistlikult eeldada, et ostja oli teadlik mittevastavusest (DCFR IV.A – 2:307 lg 1). Õiguskirjanduse kohaselt on tegemist müüja ranget vastutust tasakaalustava sättega, kuivõrd kui ostja teadis mittevastavusest, pidi ostja sellega arvestama lepingu sõlmimisel ega saa seetõttu mittevastavusele tugineda.¹¹⁶

Õiguskirjanduses on VÕS § 218 lg 4 allikana nimetatud CISG art 35 lg 3 ja selgitatud, et sarnane on BGB § 442 lg 1.¹¹⁷ Ka Saksa õigus lähtub ostja teadmisest lepingu sõlmimise hetkel, kuid välistab lisaks ostja tuginemise lepingutingimustele mittevastavusele olukorras, kus ostja teadmatus tuleneb ostja raskest hooletusest. Raske hooletuse esinemisel võib ostja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda üksnes juhul, kui müüja on puudusest pahatahtlikult vaikinud või garanteerinud asja mingi omaduse (BGB § 442 lg 1). Autori hinnangul on Saksa õiguses põhjendatult piiratud ostja õigust tugineda puudusele olukorras, kus ostja on ise olnud raskelt hooletu puudusel tuvastamisel. Seejuures ei ole Saksa õiguse kohaselt ostja kohustus puudused tuvastada piiramatult, kuid ostja peab võtma täiendavaid meetmeid, kui asjaolud viitavad puuduse esinemisele või kui ostjal on eriteadmised.¹¹⁸ Saksa kohtupraktikas on peetud ostja teadmise sisustamisel oluliseks arvesse võtta ka hoone ehitusaastat ning müügilepingus viidatud riske.¹¹⁹ Samas on Saksa kohtupraktikas leitud, et

¹¹⁵ TlnRnKo 02.12.2024, 2-21-16978/115, p 56; RKTko 10.07.2023, 2-20-9750, p 27.

¹¹⁶ Bar, C., Clive, E (viide 16), lk-d 1305–1306.

¹¹⁷ Käerdi, M., Kärson, S. VÕSK § 218/2.

¹¹⁸ Dannemann, G., Schulze, R, lk 774, äärenr 8.

¹¹⁹ BGH, Urteil vom 21.06.2024 – V ZR 79/23 = openJur 2024, 7516, äärenr 12. Viidatud kohtuasjas oli tegemist 1904. aastal ehitatud hoonega, mida renoveeriti 1999. aastal. Olenemata renoveerimistöödest esinesid hoonel nii nähtavad kui ka varjatud niiskuskahjustused, mille esinemise riskile müüja viitas.

ostjat ei saa pidada teadlikuks puudusest, kui märgid puudusest ei võimalda teha usaldusväärseid järeldusi puuduse olemuse ja ulatuse kohta.¹²⁰

Õiguskirjanduses on CISG art 35 lg 3 osas selgitatud, et ostja teadma pidamise tuvastamise lävend on enam kui üksnes hooletus või raske hooletus.¹²¹ Samuti on selgitatud, et tulenevalt lepingueelse ülevaatamise kohustuse puudumisest, saab ostja teadmist sisustada asjaoluga, et ostja oleks pidanud puuduse avastama ülevaatusel üksnes juhul, kui ostja on enne lepingu sõlmimist asja üle vaadanud.¹²² Autori hinnangul tõusetub õiguskirjanduses selgitatust küsimus, kas kasutatud elamuga kinnisasja müümisel peaks olema eraldi regulatsioon. Seda eelkõige seetõttu, et kui CISG-is reguleeritud rahvusvahelise kaubanduse puhul on tavapärane, et asja ei ole võimalik enne müügilepingu sõlmimist üle vaadata, siis kasutatud elamuga kinnisasja ülevaatomiselt võiks eeldada ostja soovi näidata üles hoolsust tegemaks kindlaks elamu seisukord enne lepingu sõlmimist.

Seejuures on oluline märkida, et Eesti õigus näeb ette asja ülevaatamise kohustuse üksnes majandus- või kutsetegevuses tegutsevale ostjale (VÕS § 219 lg 1). Riigikohus on korduvalt kasutatud elamuga kinnisasja puudustest tulenevates vaidlustes rõhutanud, et füüsilistel isikutel puudub asja ülevaatamise kohustus ning seetõttu leidnud, et ostjale ei saa ette heita, et ostja ei vaadanud elamut üle piisavalt põhjalikult ega kaasanud asjatundjat ülevaatamise protsessi.¹²³ Lisaks on Riigikohus leidnud, et kuna ostjal puudub kohustus kinnisasi üle vaadata enne müügilepingu sõlmimist, siis ei pea ostja toimunud ülevaatusel puudustest teada saama ega nendega arvestama lepingu sõlmimisel, vaid müüja on kohustatud ostjale puudustest teatama.¹²⁴ Samas on Riigikohus leidnud, et ka müüjal puudub kohustus kontrollida puuduste esinemist, küll aga on sellisel juhul tegemist müüja vastutusega.¹²⁵ Kohtupraktikas on täiendavalt selgitatud, et müüja peaks kontrollima puuduseid, kui müüjal on kahtlus puuduse esinemise võimalikkusest.¹²⁶ Seega on kohtupraktikas võetud selge seisukoht, et kogu asja ülevaatamise kohustus lasub kasutatud elamuga kinnisasja müümisel müüjal ning ostjalt ei eeldata asja ülevaatomist ega mistahes hoole üles näitamist. Autori hinnangul ei ole tegemist põhjendatud riskide jaotusega. Seda eelkõige seetõttu, et ostjal ja müüjal on võimalik võrdsetel tingimustel hoolt üles näidata ning asja ülevaatomine peaks olema ka ostja huvides.

¹²⁰ BGH, Urteil vom 19.02.2016 - V ZR 216/14 = openJur 2016, 4043, äärenr 7 ja äärenr 19.

¹²¹ Huber, P., Mullis, A, lk 142.

¹²² *Ibidem*, lk 143.

¹²³ RKTko 30.05.2017, 3-2-1-46-17, p 24; RKTko 30.09.2015, 3-2-1-100-15, p 34.

¹²⁴ RKTko 26.09.2007, 3-2-1-71-07, p 13.

¹²⁵ RKTko 30.05.2017, 3-2-1-46-17, p 28.

¹²⁶ TlnRnko 08.12.2023, 2-21-14969/55, p 24.

DCFR IV.A 4:301 lg 1 kohaselt peab ostja kauba üle vaatama või laskma selle üle vaadata võimalikult lühikese aja jooksul, arvestades asjaolusid. Kui ostja seda ei tee, võib ta vastavalt DCFR III. – 3:107 (mittevastavusest teatamata jätmine) kaotada õiguse tugineda mittevastavusele, mida täiendab DCFR IV.A – 4:302 (mittevastavusest teatamine). Tegemist on õiguskirjanduse kohaselt ülevaatamise kohustusega pärast kauba kättesaamist. DCFR ei seo ülevaatamiskohustust majandus- või kutsetegevuses ostjaga, kuid ülevaatamise kohustus puudub, kui ostjaks on tarbija (DCFR IV.A. – 4:302 lg 4).¹²⁷ Sarnaselt peab ka CISG art 38 kohaselt ostja kauba üle vaatama või tagama selle ülevaatuse nii lühikese ajaga, kui see on antud asjaoludel praktiliselt võimalik. Sarnaselt VÕS § 219 lg-ga 1 kohaldub ka CISG-is sätestatud ülevaatamise kohustus üksnes majandus- või kutsetegevuses tegutseva ostja puhul ning seondub asja üle vaatamisega pärast lepingu sõlmimist. Eeltoodut kinnitab ka õiguskirjanduses väljendatu, mille kohaselt on oluline tuvastada, millisest hetkest hakkab ostja jaoks ülevaatamise läbiviimise aeg kulgema.¹²⁸

Tulenevalt füüsilise isiku ülevaatamise kohustuse puudumisest on ostja teadmine ja teadma pidamine kohtupraktikas rangelt seotud üksnes müüja poolt avaldatud asjaoludega, s.t ostja teadmine või teadma pidamine tuleb kohaldamisele eelkõige juhul, kui müüja avaldatud asjaolusid arvestades olid või pidid olema puudused ostjale mõistlikult ära tuntavad.¹²⁹ VÕS-i muutmise eelnõu seletuskirjas on märgitud, et tarbijalemüügi puhul peab müüja sõnaselgelt teavitama ostjat mittevastavuse esinemisest ning tarbijast ostja peab sellega olema sõnaselgelt ja eraldi nõustunud.¹³⁰ Autori hinnangul on käesolevaks hetkeks võetud samasisuline seisukoht ka kasutatud elamuga kinnisasjade müügi puhul väljaspool tarbijalemüüki. Tegemist ei ole autori hinnangul põhjendatud seisukohaga, kuivõrd kasutatud elamuga kinnisasjade puhul on põhjendamatu kaitsta enam hooletut ostjat kui hooletut müüjat. Olukorras, kus ostja jaatab puuduse esinemise võimalikkust, peaks jaatama ostja kohustust rakendada täiendavat hoolsust.

Eesti kohtupraktika kohaselt on müüja vastutus VÕS § 218 lg 4 alusel välistatud üksnes puuduste eest, mille ostja sai tuvastada visuaalsel ülevaatusel.¹³¹ Õiguskirjanduses on täiendavalt selgitatud, et ostja võib saada puuduse esinemisest teadlikuks ka lepingust.¹³² Seejuures ei välista kohtupraktika kohaselt müüja vastutust asjaolu, et ostja on lepingueseme ülevaatamisele kaasanud ehitusalase kogemusega inimese.¹³³ Riigikohus on selgitanud, et ka

¹²⁷ Bar, C., Clive, E (viide 16), lk 1348.

¹²⁸ Huber, P., Mullis, A, lk 152.

¹²⁹ RKTko 31.03.2023, 2-19-19586/85, p 17.

¹³⁰ Võlaõigusseaduse ja tarbijakaitseaduse muutmise seaduse (digitaalse sisu, tarbijalemüügi ning muudetud tarbija õiguste direktiivide ülevõtmine) eelnõu seletuskiri. 404 SE, lk 111.

¹³¹ RKTko 30.05.2017, 3-2-1-46-17, p-d 24–25.

¹³² Käerdi, M., Kärson, S. VÕSK § 218/3.5.1.

¹³³ RKTko 30.05.2017, 3-2-1-46-17, p 24.

majandus- või kutsetegevuses tegutseval ostjal puudub kohustus võtta erakorralisi meetmeid puuduse tuvastamiseks, seejuures ei pea ostja palkama asjatundjat.¹³⁴ Eeltoodust tulenevalt on kohtupraktikas selgitatud, et ostja teadmise sisustamisel tuleb lähtuda sellest, kuidas eriteadmisseta isik saab aru müüja poolt avalikustatud informatsioonist.¹³⁵

Autori hinnangul on Eesti kohtupraktikas põhjendamatult asutud kaitsma ostjat mistahes puuduse esinemise eest ning jaatud, et ostjal puudub mistahes kohustus ise vajalikku hoolt üles näidata. Näiteks on ringkonnakohus leidnud, et kui hoone katus on vajunud ei pea ostja aru saama, et hoone konstruktsioonis esinevad probleemid, näiteks et konstruktsioonid on mädanenud.¹³⁶ Seejuures on kohtupraktika vastuoluline. Kuigi ühelt poolt leitakse, et ostja ei pea ka põhjendatud kahtluse korral aru saama puuduse esinemisest nagu ülal selgitatud, siis teisalt on asutud kohtupraktikas seisukohale, et kui müüja on viidanud näiteks soojustuse probleemile, siis peab ostja aru saama, et elamu soojapidavus on vähene ning ostja ei saa hiljem puudusele või teistele väidetavatele soojapidavust mõjutavatele puudustele tugineda.¹³⁷ Autori hinnangul tuleks ostja ja müüja vaheliste riskide tasakaalustamiseks võtta hilisem ja rangem seisukoht, s.t et ostja saab lugeda puudusest teadlikuks muuhulgas olukorras, kus ostjal tekib põhjendatud kahtlus puuduse esinemise võimalikkuse osas.

Erinevalt Eestis kehtivast õigusest on Soome õiguses sätestatud, et ostja ei või tugineda kvaliteediveale, mis oleks võinud olla märgatav kinnisvara ülevaatamisel enne lepingu sõlmimist (MK 2:22.1 esimene lause). Kuigi Soome õiguses ei ole samuti sõnaselgelt sätestatud ostja ülevaatamise kohustust kasutatud elamuga kinnisasja müügi puhul, on MK väljatöötamise kavatsuses selgitatud, et MK 2:22.1 kohustab ostjat kinnisvara kontrollima enne lepingu sõlmimist.¹³⁸ Täiendavalt on Soome õiguskirjanduses leitud, et kuigi üldjuhul piirdub ostja ülevaatamise kohustus üksnes visuaalselt tuvastavate puudustega ning ostja peab rakendama tavapärast hoolt, siis juhul, kui on märke puudusest (näiteks niiskuskahjustus seinal), peab ostja läbi viima põhjalikuma läbivaatuse. See ei tähenda, et ostja peaks rakendama täiendavaid tehnilisi meetmeid puuduste tuvastamiseks, kuid asjatundja kaasamine võib olla vajalik.¹³⁹ Soome kohtupraktikas on täiendavalt asutud seisukohale, et ostja ülevaatamise kohustuse ulatuse osas tuleb muuhulgas arvesse võtta, milliseid meetmeid oleks saanud puuduse

¹³⁴ RKTko 12.06.2006, 3-2-1-50-06, p 19.

¹³⁵ RKTko 30.05.2017, 3-2-1-46-17, p 26.

¹³⁶ TlnRnKo 22.11.2021, 2-19-19586/62, p 12.2.

¹³⁷ TlnRnKo 23.02.2023, 2-20-12220/43, p 52.

¹³⁸ Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen, 1994 vp. HE 120, lk 56.

¹³⁹ *Ibidem*. Nimetatut on kinnitatud ka Soome kohtupraktikas, näiteks KKO:2020:23, 04.03.2020, p 8. – <https://www.finlex.fi/en/case-law/supreme-court/precedents/2020/23?language=fin> (26.02.2026); KKO:2019:16, 27.02.2019, p 7. – <https://www.finlex.fi/en/case-law/supreme-court/precedents/2019/16?language=fin> (26.02.2026).

avastamiseks kasutada ning millises ulatuses olid puudusele viitavad riskid tuvastatavad. Juhul, kui puudused olid märgatavad või müüja informatsioon viitab puuduse esinemise riskile, peab ostja viima läbi hoolikama ülevaatus kas ise või nõudma müüjalt seda enne lepingu sõlmimist.¹⁴⁰ Soome kohtupraktika on võrreldes Eesti kohtupraktikas kujunenud seisukohtadega rangem, kuivõrd Soome kohtupraktikas on asutud seisukohale, et juhul, kui ostjale avaldatud informatsiooni pinnalt jääb kahtlus puuduse ulatuse osas, siis on ostja kohustatud võtma täiendavaid meetmeid. Vastasel juhul ei saa ostja tugineda puudusele, vaid võtab ise riski teadmata puuduste osas.¹⁴¹ Küll aga on Soome õiguskirjanduses leitud, et ostja võib tugineda eeldusele, et elamu sobib elamiseks, kui müüja on seda enda koduna kasutanud ning kui müüja avaldatud informatsioon ei anna alust pidada puuduse olemasolu võimalikuks.¹⁴² Seejuures ei saa Soome kohtupraktika kohaselt jaatada ostja ülevaatamise kohustuse rikkumist, kui varjatud puudus või selle esinemise risk on tuvastatav alles pärast lepingu sõlmimist.¹⁴³

Kuigi Riigikohus on asunud seisukohale, et lepinguga võiks ostjale panna sarnaselt VÕS § 219 lg-ga 1 asja ülevaatamise kohustuse,¹⁴⁴ on autor seisukohal, et sarnaselt Soome õigusele tuleks ka Eesti õiguses sätestada, et ostja ei või tugineda lepingutingimustele mittevastavusele, mille ostja oleks saanud avastada kinnisasja ülevaatamisel. Seda siiski juhul, kui ostjal pidi tekkima põhjendatud kahtlust puuduse esinemise osas müüja avaldatud informatsiooni pinnalt või kui ostjale oli välise vaatluse tulemusel arusaadav, et puudus võib esineda. Selliselt oleks ostja ja müüja vahelised riskid paremini tasakaalus, kuivõrd müüja vastutuse piiramiseks piisaks puuduse riskile viitamisest. Küll aga tuleks müüja vastutust jaatada, kui puudus on olulisel määral ulatuslikum, kui ostja oleks võinud avaldatud informatsiooni põhjal eeldada või tuvastada. Autor ei poolda käesolevaga üldise ülevaatamise kohustuse kehtestamist, kuid võttes arvesse kinnisasjade väärtust tuleks ostjalt nõuda kinnisasja omandamisel suuremat hoolt, kui kehtiv seadus ette näeb. Kuigi siinkohal võiks argumenteerida, et üldjuhul käivadki ostjad enne müügilepingu sõlmimist kinnisasja üle vaatamas, siis autori hinnangul tuleks õigusselguse ja -kindluse tagamiseks sätestada vastav kohustus seaduse tasandil. Ka MK väljatöötamise kavatsuses on selgitatud, et ostjale hoolsuskohustuse kehtestamine on põhjendatud seetõttu, et

¹⁴⁰ KKO:2020:23, 04.03.2020, p-d 9-10. Viidatud lahendis leidis aga kohus, et olukorras, kus ülevaatus raportis oli märgitud üksnes niiskuskahjustuste esinemine teatud hoone osades, ei pidanud ostja eeldama, et niiskuskahjustused võivad esineda ka teistes ruumides või hoone konstruktsioonides, näiteks põrandas, vaid ostja võis tugineda asjatundja poolt koostatud raportile. Seda seetõttu, et raportis ei märgitud, et hoone vajaks täiendavat kontrolli niiskuskahjustuste ulatuse osas, vt KKO:2020:23, 04.03.2020, p-d 26-30.

¹⁴¹ KKO:2019:16, 27.02.2019, p-d 29-31.

¹⁴² Hoffrén, M, lk 26.

¹⁴³ I-SHO:2016:9, 25.08.2016. – [https://www.finlex.fi/fi/oikeuskaytanto/hovioikeudet/2016/ita-suomi/512#OT20\(27.02.2026\)](https://www.finlex.fi/fi/oikeuskaytanto/hovioikeudet/2016/ita-suomi/512#OT20(27.02.2026)).

¹⁴⁴ RKO 25.10.2004, 3-2-1-115-04, p 25.

üldjuhul kinnisvara omandamise eel, s.t enne lepingu sõlmimist vaatab ostja kinnisasja seisukorra üle.¹⁴⁵ Autor nõustub MK väljatöötamise kavatsuses väljendatud seisukohaga, et kuigi üldjuhul on müüjal paremad teadmised kinnisasja omadustest, siis müüja ja ostja vaheliste riskide tasakaalustamiseks on vajalik ostjale ülevaatamise kohustuse kehtestamine.¹⁴⁶ Autori hinnangul on seaduses ülevaatamise kohustuse sätestamine oluline ja põhjendatud muuhulgas seetõttu, et Riigikohus on asunud seisukohale, et enne valduse saamist ei ole ostjal võimalik puudusest teada saada.¹⁴⁷ Autori hinnangul ei ole tegemist põhjendatud seisukohaga, kuivõrd olukorras, kus ostja on hoolimata ülevaatamise kohustuse puudumisest asja üle vaadanud, saab ostja minimaalselt lugeda teadlikuks puudustest, mis olid ülevaatamise käigus tuvastatavad.

Näitlikustamiseks saab tuua kohtulahendi, milles maakohus leidis, et müüja ei vastuta puuduse eest olukorras, kus ostja avaldas soovi põrandaküttesüsteemi kontrollimiseks, kuid jättis selle siiski kontrollimata. Selliselt oli maakohtu hinnangul ostja raskelt hooletu ning pidas võimalikuks, et põrandaküttesüsteem ei pruugi toimida ja see tuleb välja vahetada.¹⁴⁸ Riigikohus asus aga samas asjas järeldusele, et ostja teadmist ei saa jaatada isegi kui ostja pidi teadma mittevastavuse tõenäosusest.¹⁴⁹ Autor nõustub siinkohal õiguskirjanduses püstitatud seisukohaga, et CISG art-st 35 analoogia korras ja Saksa õiguses kujundatud seisukohtadest lähtudes tuleb jaatada, et ostja ei saa olukorras, kus ostjal tekib kahtlus puuduse esinemise osas, jätta täiendavat kontrolli teostamata ning hiljem seetõttu müüja vastu nõudeid esitada, vaid ostjal tuleb võimaluse korral rakendada täiendavaid hoolsusmeetmeid.¹⁵⁰ Eeltoodust tulenevalt on autori hinnangul kohtupraktikas ostja teadmine seotud liiga rangelt müüjapoolse teabe avalikustamisega. Kohtupraktikas on leitud, et isegi kui ostja teab puuduse esinemise võimalikkusest määrab ostja teadmise asjaolu, kas müüja teadis puuduse olemasolust ning kas müüja hoolimata sellest kinnitas, et lepinguesemel puuduseid ei esine.¹⁵¹

Kuigi üldjuhul ei pea ka Soome õiguskirjanduse kohaselt ostja kontrollima müüja antud kinnituste õigsust, siis olukorras, kus müüja on selgitanud, et müüjal puuduvad teadmised asja omaduste kohta, on ostja kohustatud ise rakendama täiendavaid meetmeid.¹⁵² Küll aga ei laiendata Soome õiguskirjanduse kohaselt ostja teadmist puudustele, mille osas ei võinud mõistlikult eeldada, et ostja mõistis puuduse tagajärgi müüja antud informatsiooni põhjal.¹⁵³

¹⁴⁵ Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen, 1994 vp. HE 120, lk 26.

¹⁴⁶ *Ibidem*, lk 21.

¹⁴⁷ RKTko 27.05.2015, 3-2-1-43-15, p 12.

¹⁴⁸ RKTko 30.05.2017, 3-2-1-46-17, p 3.

¹⁴⁹ *Ibidem*, p 23.

¹⁵⁰ Sein, K. Müüja vastutus asja lepingutingimustele mittevastava kinnisasja eest. – *Juridica* 2021/2, lk 94.

¹⁵¹ TlnRnKo 31.01.2020, 2-19-2005/25, p 65.

¹⁵² Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen, 1994 vp. HE 120, lk 56.

¹⁵³ *Ibidem*, lk 57.

Ostja teadmise või teadma pidamise osas on Eesti õiguskirjanduses asunud seisukohale, et tegemist on müüja tõendamiskoormises oleva asjaoluga ning müüja peab tõendama, et ostja on olnud raskelt hooletu puudusest teada saamise osas. Seejuures on õiguskirjanduses eristatud kahte peamist viisi, kuidas ostja teab või peab puudustest teadma – müüja, kas teavitab ostjat puudusest enne lepingu sõlmimist või ostja on avastanud või oleks pidanud avastama puuduse enne lepingu sõlmimist toimunud ülevaatusel.¹⁵⁴ Riigikohus on praktikas laiendanud ostja n-ö teadmatust ja selgitanud, et olukorras, kus puudus võib korduda, ei piisa üksnes sellest, et ostja võis tuvastada puuduse ülevaatusel, vaid müüja peab täiendavalt ostjat teavitama, et puuduse kõrvaldamiseks vajalikud tööd on teostamata ning välistatud ei ole puuduse uuesti esinemine.¹⁵⁵ Autori hinnangul ei ole Riigikohtu seisukoht põhjendatud, võttes arvesse poolte vahelist riskide jaotust ning asjaolu, et ostja pidi teadma puudusest kui ta oli puuduse tuvastamisel raskelt hooletu. Olukorras, kus ostja saab tuvastada puuduse ülevaatusel (näiteks veelekke tagajärjed), tuleks autori hinnangul sarnaselt Soome õigusele lähtuda põhimõttest, et ostja on ise kohustatud üles näitama hoolt ja huvi selgitamiseks välja puuduse põhjus ning ulatus, sh kas vastava puuduse osas on teostatud parandustööd. Juhul, kui ostja ise vajalikku hoolsust üles ei näita, ei peaks kaitsma hooletut ostjat enam kui müüjat, kes ei ole juhtinud tähelepanu, et parandustööd on teostamata.

Eesti õiguskirjanduses on pakutud üheks lahenduseks välja Saksa õiguse eeskujul ostjale asjatundja teadmiste omistamine olukorras, kus ostja on kaasanud ülevaatamise protsessi asjatundja, s.t et lähtuda tuleks eeldusest, kas ostjaga kaasas olnud asjatundja teadis või pidi teadma puuduse esinemisest.¹⁵⁶ Samas on kehtivas kohtupraktikas väljendatud seisukohta, et ka asjatundja saab tuvastada puuduseid üksnes ilma konstruktsioone avamata,¹⁵⁷ s.t et sarnaselt ostjale saab ka asjatundja tuvastada puudused üksnes välisel ülevaatusel. Lisaks on õiguskirjanduses selgitatud, et juhul kui ostja kaasab asjatundja ning asjatundja avaldab ostjale varjatud puuduse olemasolu ning kui müüja suudab eeltoodut tõendada, saab jaatada ostja teadmist või teadma pidamist.¹⁵⁸ Seega on õiguskirjanduses peetud ostja teadmise eelduseks, et asjatundja on sõnaselgelt avastatud puudused ostjale avalikustanud. Autor on eespool selgitanud, et Riigikohtu praktika kohaselt ei jaatata ostja teadmist olukorras, kus ostjal võis tekkida üksnes põhjendatud kahtlus puuduse esinemise osas, kuigi hiljem on ringkonnakohus jõudnud vastupidisele järeldusele. Seega autori hinnangul ei aita ainuüksi asjatundja teadmise omistamine ostjale tasakaalustada ostja ja müüja vahelist riskide jaotust. Tegemist oleks

¹⁵⁴ Käerdi, M., Kärson, S. VÕSK § 218/3.5.1.

¹⁵⁵ RKTko 26.09.2007, 3-2-1-71-07, p 12.

¹⁵⁶ Sein, K, lk 95.

¹⁵⁷ TlnRnKo 30.10.2023, 2-19-16449/134, p 97.

¹⁵⁸ Käerdi, M., Kärson, S. VÕSK § 218/3.5.4.

mõjuva lahendusega üksnes olukorras, kus vastavalt eespool analüüsitud omistatakse seaduse tasandil ostjale muuhulgas vastutus puuduste osas, mille suhtes ostjal tekkis või pidi tekkima põhjendatud kahtlus.

2.2. Ostjapoolne teatamiskohustuse rikkumine

2.2.1. Teate sisu ja ulatus

Kehtiva õiguse kohaselt on ostja kohustatud müüjale teatama lepingutingimustele mittevastavusest mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ostja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama (VÕS § 220 lg 1 esimene lause). Seaduses sätestatud teatamiskohustuse eesmärgiks on õiguskirjanduses peetud eelkõige müüja huvide kaitset seeläbi, et vaidlused saaksid lahendatud võimalikult lühikese aja jooksul pärast puuduste ilmumist ja vältida ostja õiguste kuritarvitamist puudustest teatamisest viivitamisega.¹⁵⁹ Seadus ei sätesta teatamiskohustusele mistahes sisu- või vorminõudeid. Käesoleva alapeatüki eesmärgiks on välja selgitada, mis on ostja teatamiskohustuse sisu ja ulatus. Teatamiskohustuse ajalist piiri ja mõju müüja vastutusele käsitletakse järgnevatel alapeatükkides.

Eesti õiguses sätestatud teatamiskohustuse eeskujuks on CISG art 39 lg 1 ja CISG art 43.¹⁶⁰ Kuigi CISG ei sätesta sõnaselgelt ostja teatamiskohustust, on teatamiskohustus tuletatav nimetatud artiklite sõnastusest ja mõttest. CISG-i kohaselt kaotab ostja õiguse viidata kauba mittevastavusele, kui ostja ei teata müüjale mittevastavuse iseloomu kohta (CISG art 39 ning CISG art 43 ja selles viidatud CISG art 41 ning 42). DCFR-is ei ole samuti sätestatud konkreetselt ostja teatamiskohustust ning sõnastus erineb mõnevõrra CISG-i ja VÕS-i sõnastusest. DCFR-i kohaselt ei või võlausaldaja tugineda kauba tingimusi reguleerivatele normidele, kui võlausaldaja ei ole teavitanud võlgnikku mõistliku aja jooksul mittevastavuse olemusest (DCFR III. – 3.107 lg 1). Teatamiskohustuse ulatuse osas on õiguskirjanduses asunud seisukohale, et teatamiskohustuse ulatust tuleb hinnata igakordselt, lähtudes seejuures ostja teadmistest ja asjatundlikkusest puuduste tuvastamisel. Ostja teatamiskohustuse sisu piirdub õiguskirjanduse kohaselt üksnes kirjeldusega, mis on ostja arvates puuduseks, kuivõrd ostjal puudub täiendav kohustus puuduse tuvastamiseks või kontrollimiseks. Puuduse kirjeldus peab võimaldama müüjal tuvastada puuduse.¹⁶¹ Saksa õigus ei näe lepingutingimustele mittevastavuse korral ette ostja kohustust müüjale puudustest teatada. Saksa õiguses on teatamiskohustust käsitletud müügilepingute puhul üksnes Saksa kaubandusseadustikus (sks

¹⁵⁹ Käerdi, M., Kärson, S. VÕSK § 220/1.

¹⁶⁰ *Ibidem*, § 220/2.

¹⁶¹ Bar, C., Clive, E (viide 15), lk-d 805–806.

*Handelsgesetzbuch*¹⁶² ehk „HGB“), mille kohaselt on ülevaatamise kohustus ja ülevaatamise käigus avastatud puudustest teatamise kohustus ostjal üksnes juhul, kui tegemist on mõlema poole äritehinguga (HGB § 377 lg 1).

Soome õigus ei sätesta samuti eraldi ostja teatamiskohustust, vaid sarnaneb pigem CISG-i sõnastusele. Soome õiguse kohaselt ei või ostja tugineda puudusele, kui ostja ei teata puudusest müüjale mõistliku aja jooksul alates puuduse avastamisest või ajast, mil ostja oleks pidanud puuduse avastama. Soome õigus täiendab teatamiskohustust seeläbi, et koos teatega puudusest on ostja kohustatud müüjale teatama ka puudusest tulenevatest nõuetest (MK 2:25.1). MK väljatöötamiskavatsuses on asutud seisukohale, et ostja teatamiskohustus hõlmab ka kohustust teatada puuduse avaldumise viisist ning nõuetest, mida ostja kavatseb müüja vastu esitada. Samas ei pea ostja teavitama koheselt täpsest nõude suurusest, vaid võib hiljem teadet nõude suuruse osas täiendada.¹⁶³ Eeltoodud seisukohta on kinnitatud ka Soome kohtupraktikas ning leitud, et ostja ei ole teavitanud müüjat mõistliku aja jooksul, kui müüja ei teata ühes puudusest teatamisega enda nõudest.¹⁶⁴ Seejuures on Soome kohtupraktikas juhitud tähelepanu, et üksnes asjaolu, et ostja kahtleb, kas müüja oli puudusest teadlik, ei õigusta nõudest teavitamata jätmist.¹⁶⁵ Eesti õiguses ei ole ostjale sätestatud kohustust teatada nõuetest. Ainsaks ostja kohustuseks nõuetest teatamise osas saab pidada ostja kohustust nõuda üheaegselt teatega asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjalt asja parandamist või asendamist, kuivõrd kui ostja ei tee seda üheaegselt teatega, kaotab ostja õiguse vastavat õiguskaitsevahendit kasutada, välja arvatud juhul, kui müüja käitumine on vastuolus hea usu põhimõttega (VÕS § 222 lg 6).

Ostja teatamiskohustuse peamiseks sisuks saab seaduse kohaselt pidada lepingutingimuste mittevastavuse esinemisest teatamist. Kohtupraktika alusel saab järeldada, et Eestis piirdub teatamiskohustus üksnes formaalselt puuduse olemasolule viitamisega, kuivõrd ostjal puudub kohustus tuvastada või kirjeldada puuduste põhjust.¹⁶⁶ Juhul, kui ostjal on tekkinud kahtlus puuduse esinemise osas, puudub ostjal kohustus tellida puuduse tuvastamiseks asjatundja arvamus.¹⁶⁷ Seejuures puudub ostjal kohustus teatada müüjale puudusest tulenevast nõudest.¹⁶⁸ Õiguskirjanduses on asutud seisukohale, et ostjal puudub kohustus ka puuduse kõrvaldamiseks

¹⁶² Handelsgesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 4100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Februar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 33) geändert worden ist. – <https://www.gesetze-im-internet.de/hgb/BJNR002190897.html#BJNR002190897BJNG000200300> (05.04.2026).

¹⁶³ Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen, 1994 vp. HE 120, lk 58.

¹⁶⁴ KKO:2016:69, 24.10.2016, p 9. – <https://www.finlex.fi/fi/oikeuskaytanto/korkein-oikeus/ennakkopaatokset/2016/69> (05.03.2026).

¹⁶⁵ *Ibidem*, p 18.

¹⁶⁶ TrtRnKo 24.04.2025, 2-23-11147/37, p 8.2.

¹⁶⁷ RKTko 30.09.2015, 3-2-1-100-15, p 31.

¹⁶⁸ TlnRnKo 22.11.2021, 2-19-19586/62, p 13.3.

täiendava tähtaja määramisel teavitada müüjat, milliseid õiguskaitsevahendeid kavatseb ostja kasutada juhul, kui müüja täiendava tähtaja jooksul puuduseid ei kõrvalda.¹⁶⁹ Autori hinnangul tuleks sarnaselt Soome õigusega Eesti õiguses sätestada müügilepingute puhul, mille esemeks on kinnisasi, ostjale kohustus teatada muuhulgas võimalikust nõudest ehk võimalikust õiguskaitsevahendist, mida ostja plaanib kasutada. Ka õiguskirjanduses on asutud seisukohale, et teatamiskohustuse eesmärgiks on lisaks lepingutingimustele mittevastavuse heastamise võimalusele ka võimalus valmistuda ette ostja poolt esitatavaks nõudeks, sealhulgas kujundada enda positsioon.¹⁷⁰ Sellisel juhul tagab teatamiskohustus eesmärgi, mille kohaselt saab müüja teha informeeritud otsuse puuduse osas ning pooltel on parem võimalus läbirääkimiste pidamiseks. Seda eelkõige seetõttu, et üldjuhul ei ole ka müüja teadlik puuduse ulatusest ja põhjustest, mistõttu ei ole võimalik pooltel leida lahendust probleemi lahendamiseks üksnes ostja viite pinnalt, et puudus esineb. Analoogselt on kohtupraktikas leppetrahvi vaidluses asutud seisukohale, et kui võlausaldaja teatab enne hagi esitamist küll rikkumisest, kuid ei teata enda võimalikust rahalisest nõudest, siis võib võlgnik mõistlikult eeldada, et hilisemalt temalt võimalikku leppetrahvi ei nõuta.¹⁷¹ Autori hinnangul tuleks ka kinnisasjade puhul puudusest teatamise korral lähtuda analoogselt kohtu seisukohast leppetrahvi vaidluses. See tähendab, et ostja peaks teates viitama minimaalselt, et ostja plaanib kasutada müüja vastu õiguskaitsevahendeid, tuues välja muuhulgas milliseid õiguskaitsevahendeid plaanib ostja kasutada. Samas võib ostja hiljem otsustada mõne muu õiguskaitsevahendi kasuks olenevalt asjaolude muutumisest. Küll aga peaks sellisel juhul olema ostja poolt teistsuguse õiguskaitsevahendi kasutamine põhjendatud, näiteks vahepealsel ajal täiendavaid puuduste tuvastamine, mis õigustaks kahju hüvitamise nõudmise asemel hoopis hinnaalandamist. Samuti juhul, kui ostja saab aru, et müüja ei ole nõus mistahes viisil ostjaga koostööd tegema.

Sarnaselt DCFR-i osas õiguskirjanduses selgitatule, on ka CISG-i puudutavas õiguskirjanduses leitud, et puuduse kirjeldus peab võimaldama müüjal tuvastada mittevastavuse olemus. Selleks ei pea ostja kirjeldama puudust üksikasjalikult, vaid piisab, kui ostja kirjeldab, milles ostja arvates puudus seisneb. Küll aga ei piisa ostja teatamiskohustuse täitmiseks üksnes teatest, et asi ei vasta lepingutingimustele. Seda seetõttu, et teate pinnalt peab müüjal olema võimalik otsustada ostja nõude põhjendatuse kohta.¹⁷² Autori hinnangul võib kinnisasjade puhul rangelt seaduses sätestatud teatamiskohustuse sisust ja ulatusest lähtumine tekitada probleeme, kuivõrd

¹⁶⁹ Pavelts, A. Kahju hüvitamise nõue täitmise asemel: piiritlemine ja eeldused. – *Juridica* 2017/9, lk-d 602–603.

¹⁷⁰ Schwenger, I. The CISG – A Fair Balance of the Interests of the Seller and the Buyer, lk 84. – https://ciscg-online.org/files/commentFiles/Schwenger_TheCISGAFairBalance_2016_79.pdf (05.03.2026).

¹⁷¹ TlnRnKo 19.03.2021, 2-17-16640/72, p 16.5.

¹⁷² Radosavac, M., Zeller, B. The Buyers Burden of Proof Under Articles 38-39 CISG: Is it Reasonable?. – *Vindobona Journal of International Commercial Law and Arbitration*: 2013, lk 78; Huber, P., Mullis, A, lk-d 157-158.

üldjuhul puuduvad müüjal (lähtudes eeldusest, et tegemist ei ole ehitusalal asjatundliku müüjaga) teadmised, mis võimaldaksid teha põhjendatud järelduse puuduse esinemise kohta. Autori hinnangul on põhjus kahelda, kas ostja teatamiskohustus täidab piisaval määral eesmärgi lahendada vaidlused võimalikult varajases faasis pärast puuduste avastamist. Olukorras, kus ostja on kohustatud teatama üksnes puuduse esinemisest, peab teate saamisel müüja ise asuma aktiivselt välja selgitama puuduse ulatust ning põhjuseid. Võttes arvesse, et kinnisasjade puhul on enamasti vaidluse esemeks varjatud puudused, on müüjal keeruline selgitada ilma täiendava ostjapoolse informatsiooni või koostöö valmiduseta välja puuduse põhjus ning kujundada enda seisukohta. Eeltoodust tulenevalt võib järeldada, et ostja teatamiskohustuse sisu ja ulatus viib riskide jaotuse müüja kahjuks kaldu.

Teatamiskohustuse puhul on õiguskirjanduses muuhulgas diskuteeritud, kas tegemist on ostja jaoks liiga koormava kohustusega. Autor nõustub õiguskirjanduses väljendatud seisukohaga, et tegemist ei ole ostjat ebamõistlikult kahjustava kohustusega, kuivõrd teatamine võimaldab müüjal saada teadmisi ostja etteheidete osas ning vastasel juhul oleks müüjal takistatud võimalus saada mittevastavusest teada võimalikult varajases faasis pärast puuduse avastamist.¹⁷³

2.2.2. Mõistlik aeg teatamiseks

VÕS § 220 lg 1 esimene lause kohustab ostjat teavitama lepingutingimustele mittevastavusest mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ostja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama. Seadus ei täpsusta, mis on mõistlik aeg lepingutingimustele mittevastavusest teatamiseks. Kohtupraktikas on asutud seisukohale, et mõistliku aja tuvastamise puhul on tegemist kohtu diskretsioonotsusega¹⁷⁴ ning mõistliku aja pikkus tuleb tuvastada lähtudes asjaoludest iga juhtumi puhul igakordselt.¹⁷⁵ Käesoleva alapeatüki eesmärgiks on selgitada, kas praktikas on välja kujunenud ühtne arusaam mõistlikust ajast ning kuidas tuvastada konkreetsetel asjaoludel mõistliku aja kulgema hakkamise aeg.

Sarnaselt VÕS § 220 lg-le 1 kohustab ka CISG art 39 teavitama ostjat müüjale puudusest aruka tähtaja jooksul pärast seda, kui ostja mittevastavuse avastas või pidi avastama. Õiguskirjanduses on CISG-i osas nenditud probleemi, et riikide vahel puudub ühtne praktika, mida peetakse mõislikuks ajaks, mistõttu on kahjustatud ostjate kindlus teatamiskohustuse aja osas.¹⁷⁶ Mõistliku aja kulgemise algus ei erine Eesti õigusest ka DCFR-i puhul.

¹⁷³ Radosavac, M., Zeller, B, lk 75.

¹⁷⁴ RKTko 17.12.2012, 3-2-1-157-12, p 16.

¹⁷⁵ RKTko 29.04.2008, 3-2-1-28-08, p 13.

¹⁷⁶ Radosavac, M., Zeller, B, lk 79.

DCFR III. – 3:107 lg 2 kohaselt hakkab mõistlik aeg alates kauba tarnimisest või ajast, mil võlausaldaja avastas või võiks mõistlikult eeldada, et pidi avastama mittevastavuse.¹⁷⁷

Autori hinnangul väärib analüüsimist küsimus, millal peab ostja saama puudusest teada või kuidas sisustada, millal pidi ostja saama puudusest teada. Seejuures on oluline märkida, et mõistliku aja hindamisel saab müüja esitada väite, et ostja oleks pidanud saama puudusest varem teada. Õiguskirjanduses on DCFR-is sätestatu osas jõutud seisukohale, et teatamiskohustuse kulgema hakkamine ajast, mil ostja puudusest pidi teadma saama, on vajalik õiglase tasakaalu saavutamiseks poolte vahel. Vastasel juhul oleks ostjal võimalik alati tugineda argumendile, et ostja ei teadnud puudusest.¹⁷⁸ Ostja teadma pidamise sisustamisel on oluline, et Riigikohtu praktika kohaselt ei ole ostjal kohustust tellida asjatundja arvamust isegi juhul, kui ostja kahtlustab mittevastavuse esinemist.¹⁷⁹ Õiguskirjanduses on asutud seisukohale, et väljaspool majandus- või kutsetegevust sõlmitud lepingute puhul on mõistliku aja alguse tuvastamine keerulisem tulenevalt ostja ülevaatamiskohustuse puudumisest, kuigi ka majandus- või kutsetegevuses tegutsev ostja ei pea tuvastama varjatud puuduseid.¹⁸⁰ Kohtupraktikas on täpsustatud, et juhul, kui tegemist on tavapärase kasutamise käigus avastatavate puudustega on ostja aeg teadasaamiseks lühem, kui varjatud puuduse esinemisel, ning üldjuhul seotud valduse saamise ajaga.¹⁸¹

Autori hinnangul tuleks ostja teadma pidamise sisustamisel lähtuda rangelt ajast, mil ostja päriselt ise puudusest teada sai või pidi teada saama. Seda eelkõige seetõttu, et üldjuhul puuduvad kinnisasjade puhul ostjal eriteadmised puudusest arusaamiseks, mistõttu kaasab ostja puuduse tuvastamise protsessi ka asjatundja. Sellisel juhul ootab ostja enne teate edastamist ära asjatundja arvamuse ning alles seejärel teatab koos asjatundja arvamusega müüjale puudusest. Ühelt poolt võib pidada sellist lahendust mõistlikuks, arvestades, et müüjal puuduvad erialased teadmised, et ostja kitsa teatamiskohustuse sisu pinnalt (vt täpsemalt ptk 2.2.1) teha järeldusi ostja nõude põhjendatuse osas. Teisalt tuleks ostjal siiski teavitada müüjat puuduse esinemisest kohe vastavalt enda primärale arusaamale lisades juurde klausli, et tegemist on esialgse hinnanguga puudustele, kuid ostja plaanib tellida asjatundja arvamuse, mille sisu avaldatakse müüjale pärast selle kätte saamist. Autori hinnangul on nimetatud lähenemine mõistlik ja otstarbekas, kuivõrd juhul, kui müüja nõustub ka esialgse ostja teate pinnalt puuduste kõrvaldamisega või hüvitise maksmisega, puudub vajadus asjatundja kaasamiseks. Juhul, kui

¹⁷⁷ Bar, C., Clive, E (viide 15), lk 805.

¹⁷⁸ *Ibidem*, lk 807.

¹⁷⁹ RKTko 30.09.2015, 3-2-1-100-15, p 31.

¹⁸⁰ Käerdi, M., Kärson, S. VÕSK § 220/3.1.1.a.

¹⁸¹ TlnRnKo 23.02.2024, 2-21-2024/22, p-d 3.4.1 ja 10.3–10.4.

lähtuda eeldusest, et ostja saab teada puudustest alles asjatundja arvamusest, muutuks ostja teatamiskohustuse ajaline piir ning mõistliku aja sisustamine ebamõistlikult pikaks.

Ainsaks mõistliku aja pikkuse sisustamise aluseks on VÕS §-s 7 sätestatud mõistlikkuse põhimõte.¹⁸² VÕS § 7 lg 1 kohaselt on mõistlikuks see, mida samas olukorras heas usus tegutsevad isikud loeksid tavaliselt mõistlikuks. Seejuures tuleb märkida, et seaduses puudub hea usu määratlus. VÕS § 6 lg 1 sätestab üksnes üldise hea usu põhimõtte, mille kohaselt peavad võlausaldaja ja võlgnik käituma teineteise suhtes hea usu põhimõttest lähtuvalt. Täiendavalt tuleb mõistlikkuse hindamisel arvestada võlasuhte olemust ja tehingu eesmärki ning muid asjaolusid (VÕS § 7 lg 2). Kohtupraktikas on leitud, et ostja teatamiskohustuse mõistlikku aega tuleb arvestada erinevate puuduste korral eraldiseisvalt ning üksnes seetõttu, et ostja on müüjat teavitanud erinevatest puudustest aastaid enne nõude esitamist, ei saa ostjat pidada käitunuks hea usu põhimõtte vastaselt, kui teised puudused avaldusid hiljem.¹⁸³ Ka Soome õiguse kohaselt kaotab ostja õiguse tugineda lepingutingimusele, kui ostja ei teata müüjat puudusest ning ostja puudusest tulenevatest nõuetest mõistliku aja jooksul alates ajast, mil ostja sai või pidi saada teada puudusest (MK 2:25.1 esimene lause). MK väljatöötamise kavatsuses on leitud, et mõistliku aja hindamisel tuleb arvestada, et ostjale oleks tagatud võimalus tuvastada puuduse põhjus ja konsulteerida asjatundjaga võimaliku nõudeõiguse osas.¹⁸⁴

Kohtupraktika kohaselt on Eestis mõistlik aeg piiratud laiemalt täitmise nõude aegumistähtajaga.¹⁸⁵ Ostjal on seega võimalik puudustest teavitada müüjat ka vahetult enne aegumistähtaaja lõppu juhul, kui ostja ei oleks pidanud puuduseid varem avastama. Riigikohus on leidnud, et nõude maksmapanek aegumistähtaaja jooksul on hea usu põhimõtte vastane üksnes erandlikel asjaoludel. Selliseks erandlikuks asjaoluks on eelkõige võlausaldaja vastuoluline käitumine, millega on võlgnikule tekitatud mulje, et võlausaldaja on nõudest loobunud.¹⁸⁶ Võttes arvesse, et kasutatud elamuga kinnisasja müümisel kohaldub üldine tehingust tulenev tähtaeg¹⁸⁷, peab ostja teatama müüjale puudusest enne kolme aasta möödumist alates lepingu sõlmimisest. Kohtupraktikas on leitud, et kui puudusest teatamine jääb ostja poolse puuduse avastamise ja aegumistähtaaja vahele tuleb hinnata kõiki asjaolusid arvestades ja VÕS §-st 7 lähtudes, kas müüjal võis tekkida õigustatud ootus, et tema vastu enam õiguskaitsevahendeid ei kasutata.¹⁸⁸ Lisaks üldisele mõistlikkuse ja hea usu põhimõttele tuleb

¹⁸² Käerdi, M., Kärson, S. VÕSK § 220/3.1.1.c.

¹⁸³ TrtRnKo 25.06.2024, 2-20-17213/141, p 11.4.

¹⁸⁴ Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen, 1994 vp. HE 120, lk 58.

¹⁸⁵ RKTko 17.12.2012, 3-2-1-157-12.

¹⁸⁶ RKTko 20.12.2017, 2-14-25115/48, p 13.2.

¹⁸⁷ TsÜS § 146 lg 1 kohaselt on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg kolm aastat.

¹⁸⁸ TlnRnKo 19.03.2021, 2-17-16640/72, p 16.4.

Riigikohtu praktika kohaselt võtta arvesse, kas müüjal oleks olnud võimalus enamat ette võtta puuduse kõrvaldamiseks, kui müüja oleks varem puudusest teada saanud.¹⁸⁹ Autor nõustub Soome kohtupraktikas väljendatud seisukohaga, mille kohaselt kaotab ostja õiguse tugineda lepingutingimustele mittevastavusele, kui ostja jääb pärast müüjalt vastuse saamist passiivseks ning alles pärast pikema aja möödumist pöördub nõudega kohtusse. Soome kohtupraktikas on muuhulgas täpsustatud, et ostja kaotab õiguse tugineda mittevastavusele ka juhul, kui seaduse kohaselt ei ole ostja nõue aegunud, kuna müüjal tekib õigustatud ootus, et ostja on enda nõudest loobunud.¹⁹⁰ Autori hinnangul on tegemist põhjendatud seisukohaga, kuivõrd olukorras, kus müüja on ostja nõudele vastanud, kuid ostja esitab nõude kohtusse alles aegumistähtaja lõpus, võib ostja käitumist pidada hea usu põhimõtte vastaseks. Eeltoodu tasakaalustaks ka ostja ja müüja vahelisi riske ning välistaks ostja võimaluse pahatahtlikult esitada nõue alles aegumistähtaja lõpus, kuigi müüjal võis tekkida ootus, et ostja enam nõuet ei esita.

Tulenevalt üldisest aegumistähtajast on Riigikohus leidnud, et kolm kuud pärast rikkumisest teada saamist on mõistlik aeg leppetrahvi nõude esitamiseks, võttes arvesse nõude aegumise tähtaega (3 aastat), millest kolm kuud moodustab 1/10.¹⁹¹ Kasutatud elamuga kinnisasja puudustest teatamiseks on Riigikohus pidanud mõistlikuks ajaks kahte kuud alates kinnistu otsese valduse saamisest.¹⁹² Autori hinnangul ei ole põhjendatud üldreeglina lähtuda mõistliku aja kulgemise alguse sisustamisel valduse saamise hetkest, kuivõrd juhul, kui tegemist on varjatud puudustega lasuks ostjatel põhjendamatult suur koormus tuvastada varjatud puudused kahe kuu jooksul ning sama ajaraami sees ka müüjale puudustest teatada.

Mõistliku aja ühtlustamiseks on õiguskirjanduses pakutud välja ühte kuud alates ajast, kui ostja oleks pidanud lepingutingimustele mittevastavuse avastama.¹⁹³ Õiguskirjanduses on toodud välja, teatamiskohustuse osas on mõningates riikides juba seaduse tasandil sätestatud, millise aja jooksul peab ostja müüjat puudusest teavitama, näiteks Sloveenias kaheksa päeva jooksul ning Poolas ühe kuu jooksul alates teada saamisest.¹⁹⁴ Seega tekib küsimus, kas Eestis tuleks seaduse tasandil ostja teatamiskohustuse puhul loobuda mõistliku aja määratlusest ning sätestada konkreetne aeg teatamiskohustuse täitmiseks. Siinkohal väärib märkimist ka asjaolu, et tarbijalemüügi puhul on tarbijale pandud kohustus teatada puudusest kahe kuu jooksul alates selle avastamisest (VÕS § 220 lg 1 teine lause). Kohtupraktikas on leitud vastuolus varasemalt

¹⁸⁹ RKTko 19.11.2012, 3-2-1-129-12, p 28.

¹⁹⁰ KKO:2018:38, 17.05.2018, p-d 26–27. – <https://www.finlex.fi/fi/oikeuskaytanto/korkein-oikeus/ennakkopaatokset/2018/38> (05.03.2026).

¹⁹¹ RKTko 29.04.2008, 3-2-1-28-08, p 12.

¹⁹² RKTko 14.06.2017, 3-2-1-53-17, p 13.

¹⁹³ Girsberger, D. The time limits of article 39 CISG. – Journal of Law and Commerce: vol 25, 2005, lk-d 243–245.

¹⁹⁴ Bar, C., Clive, E (viide 16), lk 1355.

Riigikohtu poolt selgitatuga mõistliku aja tuvastamise osas, et väljaspool tarbijalemüüki ei saa mõistlik aeg olla pikem kui VÕS § 220 lg 1 teises lauses sätestatud kaks kuud.¹⁹⁵ Autor nõustub siinkohal kohtupraktikas väljendatud seisukohaga, et mõistlik aeg väljaspool tarbijalemüüki ei saa olla pikem kui kaks kuud. Vastasel juhul on tarbija asendatud halvemasse positsiooni kui isik, kes sõlmib lepingu müüjaga, kes ei tegutse majandus- või kutsetegevuses. Autori hinnangul tuleks loobuda VÕS § 220 lg 1 esimeses lauses sätestatud mõistliku aja määratlusest ning sarnaselt VÕS § 220 lg-ga 2 sätestada ka väljaspool tarbijale müüki teatamiskohustusena kaks kuud alates ajast, mil ostja sai mittevastavusest teada või pidi teada saama. Autori hinnangul on põhjendatud seaduses täpsustada, et ostja peab teatama lepingutingimustele mittevastavusest kahe kuu jooksul pärast seda, kui ta sai mittevastavusest teada või pidi teada saama. Müüjale säilib ka sellisel juhul õigus tugineda asjaolule, et ostja pidi saama puudusest varem teada. Eeltoodu võimaldab muuhulgas vältida vaidlusi asjaolu üle, mis konkreetsel juhul on mõistlik aeg ning samuti on ostjatel õigusselgus ja kindlustunne teatamiskohustuse aja osas. Autor leiab, et õigusselguse huvides tuleks välja pakutud täpsustus sätestada seaduses üldreeglina, mitte üksnes kinnisasjade müügi puhul kohalduva regulatsioonina.

Mõistliku aja tõendamiskoormise osas on CISG-i puhul õiguskirjanduses leitud, et ostja peab tõendama, et teatamiskohustus on täidetud mõistliku aja jooksul.¹⁹⁶ Eesti õiguskirjanduses on aga asutud vastupidisele seisukohale, kuivõrd VÕS § 220 lg 3 puhul on tegemist müüja vastutust välistava asjaoluga, mistõttu lasub tõendamiskoormis müüjal. See tähendab, et müüjal on kohustus tõendada, et ostja ei teatanud lepingutingimustele mittevastavusest mõistliku aja jooksul.¹⁹⁷ Autori hinnangul tuleks tõendamiskoormise osas lähtuda CISG-i kohta õiguskirjanduses väljendatud seisukohast. See tähendab, et müüja peab üksnes põhistama¹⁹⁸, miks ostja ei ole teatanud puudusest õigeaegselt ning seejärel pöördub tõendamiskoormis ostjale ning ostja on kohustatud tõendama, et teatamiskohustus on täidetud mõistliku aja jooksul. Autori hinnangul on selline tõendamiskoormis põhjendatud, võttes arvesse, et Riigikohtu praktika kohaselt on negatiivse asjaolu tõendamise võimalused piiratud.¹⁹⁹

¹⁹⁵ TlnRnKo 22.11.2021, 2-19-19586/82, p 13.1.

¹⁹⁶ Radosavac, M., Zeller, B, lk-d 76-77.

¹⁹⁷ Käerdi, M., Kärson, S. VÕSK § 220/3.4.

¹⁹⁸ TsMS § 235 esimese lause kohaselt on väite põhistamine „väite põhjendamine selliselt, et põhjenduse õigsust eeldades saab kohus lugeda väite usutavaks“.

¹⁹⁹ RKTko 29.05.2012, 3-2-1-64-12, p 16.

2.2.3. Teatamiskohustuse rikkumise tagajärjed, ostja õigus tugineda müüjapoolsele rikkumisele olenemata teatamiskohustuse rikkumisest

Ostja rikub oma teatamiskohustust, kui ostja ei teata müüjale lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt. Sellisel juhul kaotab ostja Eesti õiguse kohaselt õiguse tugineda lepingutingimustele mittevastavusele (VÕS § 220 lg 3 esimene lause). Küll aga säilib ostjale õigus lepingutingimustele mittevastavusele tuginedes alandada ostuhinda või nõuda, et müüja hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu, kui teatamata jätmine on mõistlikult vabandatav (VÕS § 220 lg 3 teine lause). Kohtupraktika kohaselt võib mõistlikult vabandatavaks olla teatamiskohustuse rikkumine, kui müüja on olnud varasemalt puudusest teadlik ning üritanud seda kõrvaldada. Täiendavalt võib pidada teatamiskohustuse rikkumist vabandatavaks, kui müüja on puuduse kõrvaldamisel ebaõnnestunud.²⁰⁰

DCFR III. – 3:107 lg 1 kohaselt kaotab võlgnik sarnaselt VÕS-is sätestatule õiguse tugineda mittevastavusele, kui võlgnik ei teata võlausaldajale mõistliku aja jooksul mittevastavuse olemusest. Ostja teatamiskohustuse tähtsust ning ostja õiguse tugineda lepingutingimustele mittevastavusele kaotamist on õiguskirjanduses põhjendatud kohustusega käituda, sh kasutada õiguskaitsevahendeid, kooskõlas hea usu põhimõttega, kuivõrd ostja teatamiskohustus annab müüjale võimaluse rikkumine heastada.²⁰¹

Seejuures on oluline, et hoolimata ülevaatomis- või teatamiskohustuse rikkumisest on Eesti õiguse kohaselt ostjal õigus tugineda lepingutingimustele mittevastavusele, kui asja lepingutingimustele mittevastavus on tekkinud müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu (VÕS § 221 lg 1 p 1) või kui müüja teadis või pidi teadma asja lepingutingimustele mittevastavusest või sellega seotud asjaoludest ja ei avaldanud seda ostjale (VÕS § 221 lg 1 p 2). Ka õiguskirjanduses on selgitatud, et lisaks asjaolule, kas teatamiskohustuse rikkumine oli mõistlikult vabandatav, tuleb VÕS § 220 lg 3 kohaldamisel kontrollida ka VÕS § 221 lg 1 eelduste esinemist, millisel juhul kaotab müüja võimaluse tugineda enda vastutust välistavale asjaolule.²⁰² Küll aga on õiguskirjanduses VÕS § 221 lg 1 p 1 praktilist väärtust peetud väikseks, kuna punkti 1 kohaldamine eeldab, et puudus on põhjustatud müüja enda tegevusega tahtlikult eesmärgiga müüjat kahjustada või müüja raske hooletusega, kuid nimetatu on võimalik üksnes juhul, kui müüja on kauba tootja.²⁰³

²⁰⁰ RKTko 19.11.2012, 3-2-1-129-12, p 27.

²⁰¹ Bar, C., Clive, E (viide 15), lk-d 805–806.

²⁰² Käerdi, M., Kärson, S. VÕSK § 220/3.3.

²⁰³ *Ibidem*, § 221/3.1.2.

Teatamiskohustuse rikkumise osas on oluline märkida, et kohtupraktika kohaselt ei ole ostja rikkunud teatamiskohustust olukorras, kus ostja teatab müüjale puudustest alles maksekäsu kiirmenetluse avalduses, mitte kohtuväliselt.²⁰⁴ Analoogselt võiks seega ostja müüjale teatada puudustest ka alles hagiavalduses. Autori hinnangul tekib küsimus, kas tegemist on põhjendatud seisukohaga, võttes arvesse, et õiguskirjanduse kohaselt on ostja teatamiskohustuse eesmärk anda müüjale võimalus muuhulgas kujundada enda positsioon ja lahendada puudusest tulenevad vaidlused võimalikult lühikese aja jooksul pärast puuduste avastamist.²⁰⁵ Seejuures on Riigikohus nõustunud ringkonnakohtu käsitlemusega ja asunud seisukohale, et ostja ei pea müüjale teatama puudustest, kui müüja on hilisemas kohtumenetluses seisukohal, et ostjale ei ole kahju tekkinud.²⁰⁶ Autori hinnangul on tegemist hea usu põhimõtte ja teatamiskohustuse eesmärgiga vastuolus oleva seisukohaga. Ostja teatamiskohustus peaks teenima eesmärki lahendada pooltevaheline vaidlus kohtuväliselt. Samuti ei ole autori hinnangul põhjendatud hinnata ostja teatamiskohustust tagasiulatuvalt, s.t asuda seisukohale, et ostja ei pidanud puudustest teatama, kuna müüja on asunud kohtumenetluses seisukohale, et ostjal puudub kahju. Teatamiskohustust tuleks hinnata ostja perspektiivist ehk olukorras, kus ostjale ei ole teada, kas müüja keeldub ostja nõuetest või mitte, peab ostja igal juhul müüjale puudustest teatama. Autori hinnangul võiks tagasiulatuvat hindamist kohaldada üksnes juhul, kui müüja on keeldunud ostja nõude mistahes ulatuses rahuldamisest ning seejärel on ostja avastanud veel täiendavaid puudusi. Sellisel juhul võiks analoogselt lepingust taganemisel täiendava tähtaja andmise üldregulatsiooniga järeldada, et ostja ei pidanud täiendavatest puudustest teatama, kui teine lepingupool teatab, et ta oma kohustust ei täida (VÕS § 116 lg 4 teine lause alt II).

Sarnaselt VÕS § 221 lg-le 1 ei või ka DCFR III. – 3:107 lg 4 kohaselt võlgnik tugineda ostja teatamiskohustuse rikkumisele (DCFR III. 3:107 lg-le 1), kui mittevastavus on seotud asjaoludega, mida võlgnik teadis või võis mõistlikult eeldada, et teadis ning mida võlgnik võlausaldajale ei avaldanud. Seejuures on õiguskirjanduses asutud seisukohale, et hea usu põhimõtte tagamiseks ei peaks müüjale tagama võimalust tugineda teatamiskohustuse rikkumisele ning ostjalt võtma võimalust tugineda mittevastavusele olukorras, kus müüja on teadlikult varjanud puuduseid.²⁰⁷

²⁰⁴ RKTko 10.10.2018, 2-14-37663/54, p 16.

²⁰⁵ Käerdi, M., Kärson, S. VÕSK § 220/1; Scwenzer, I, lk 84.

²⁰⁶ RKTko 20.03.2012, 3-2-1-5-12, p-d 13 ja 32.

²⁰⁷ Bar, C., Clive, E (viide 15), lk 805 ja 807.

VÕS § 221 lg 1 alusena on õiguskirjanduses toodud CISG art 40.²⁰⁸ CISG art 40 kohaselt ei ole müüjal õigust tugineda ostja ülevaatamiskohustuse rikkumisele (CISG art 38) ega asja teatamiskohustuse rikkumisele (CISG art 39), kui kauba mittevastavus on seotud faktidega, mida ta teadis või mida ta pidi teadma ja millest ta ostjale ei teatanud. Õiguskirjanduses on diskuteeritud muuhulgas küsimuse üle, kas puudused, millest müüja teab või peab teadma peaksid olema nähtavad ja seotud müüja pettuse või raske hooletusega. Täiendavalt on leitud, et müüja teadmine või teadma pidamine saab kõne alla tulla üksnes erandlikel juhtudel. Autor nõustub siinkohal CISG art 40 osas õiguskirjanduses järeldatuga, et puudused peaksid olema ilmsed, et ostja saaks vabaneda teatamiskohustusest või ülevaatamiskohustusest art 40 alusel.²⁰⁹ Autori hinnangul on kasutatud elamuga kinnisasjade müügilepingute puhul põhjendamatu omistada müüjale teadmine varjatud puuduste osas, kuivõrd eelduslikult ei ole ka müüja teadlik konstruktsioonide taga asuvatest puudustest. Eeltoodust saab eristada olukorda, kus müüja on ise elamu rajanud või teinud ümberehitusi. Sellisel juhul saab ka kohtupraktika kohaselt eeldada, et müüja on teadlik ehitusvõtetest, mida ehitamisel on kasutatud.²¹⁰ Samuti olukorda, kus müüja on ise pikalt elamus elanud ja oleks pidanud puudused tuvastama (näiteks puudulik elamu soojustus). Seejuures nõustub autor õiguskirjanduses CISG-i osas selgitatuga, et müüja teadmist või teadma pidamist tuleb hinnata iga puuduse osas eraldi ning müüjale ei saa omistada automaatselt teadmist kõigi puuduste osas. Muuhulgas on õiguskirjanduses leitud, et olukorras, kus nii ostjat kui ka müüjat võib pidada puuduseks teadma pidanuks tuleks eelistada hooletu ostja kaitset teatamiskohustuse rikkumise korral, mitte hooletu müüjat Seda siiski üksnes olukorras, kus müüja poolt puudusest teavitamata jätmine viitab pigem pettuslikule valeandmete esitamisele.²¹¹

Kuigi CISG-i osas on leitud, et müüja teadmise ja teadma pidamise tõendamiskoormis lasub ostjal, on tõendamiskoormise täitmiseks piisav, kui ostja teeb usutavaks, et müüja oli teadlik mittevastavusega seotud asjaoludest. Sellisel juhul pöördub tõendamiskoormis müüjale.²¹² Ka Soome õiguses lähtutakse VÕS-i ja CISG-iga sarnasest kontseptsioonist. See tähendab, et ka Soome õiguse kohaselt ei vabane müüja ostja teatamiskohustuse rikkumise alusel vastutusest, kui müüja on käitunud pahauskselt või olnud raskelt hooletu (MK 2:25.3). Soome kohtupraktikas on selgitatud, et müüjat võib pidada pahauskselt käitunuks juhul, kui müüja on varjanud ostja eest müüjale lepingu sõlmimise ajal teada olnud asjaolusid, näiteks kui müüja on

²⁰⁸ Käerdi, M., Kärson, S. VÕSK § 221/2.

²⁰⁹ Garro, A. M. The Buyer's „Safety Valve” Under Article 40: What Is the Seller Supposed to Know and When. – Journal of Law and Commerce: vol 25, 2005, lk 257.

²¹⁰ TlnRnKo 14.11.2024, 2-22-18435/101, p 23.

²¹¹ Garro, A. M, lk 257 ja lk-d 259–260.

²¹² *Ibidem*, lk 254.

jätanud ostjale avaldamata eelnevalt elamus teostatud tööd seoses varasemalt avastatud puudusega.²¹³

Asjaolu, kas müüja teadis või pidi teadma puudusest, omab müüja vastutuse kontekstis tähtsust üksnes juhul, kui ostja on rikkunud puudustest teatamise kohustust.²¹⁴ Riigikohus on leidnud, et müüja teadma pidamise tuvastamisel on oluline üksnes müüja omaniku staatus, s.t müüja ei pea olema hoones elanud, et lugeda müüja puudusest teadma pidanuks. Piisab üksnes sellest, et kasutatud elamuga kinnisasi on olnud pikemat aega müüja omandis, millisel juhul peab müüja teadma vähemalt, et elamu ei vasta elementaarsetele elamistingimustele.²¹⁵ Eeldatakse, et pikalt kasutatud elamuga kinnisasja omanik müüjana teab puudustest, mis on tavapärasel kasutamisel äratuntavad.²¹⁶ Kuigi grammatiliselt lähtutakse nii VÕS § 218 lg 4 kui ka VÕS § 221 lg 1 sisustamisel teadmisest või teadma pidamisest, siis on kohtupraktikas antud ostja ja müüja teadmisele või teadma pidamisele oluliselt erinevad tähendused. Ühelt poolt tuleneb kohtupraktikast, et ostja peab teadma või ostjat saab pidada teadlikuks üksnes visuaalselt tuvastavatest puudustest²¹⁷, kuid teiselt poolt peab müüja teadma sisuliselt mistahes puudustest üksnes enda omanikustaatus tõttu. Ostja puhul eeldatakse, et ostja ei tea midagi ega saa aru, mida ostja ostab, kuid müüja teab või peab teadma kõigest, isegi juhul, kui müüja ei ole ise kinnisasjal elanud. Autori hinnangul tuleks õigusselguse tagamiseks VÕS § 221 lg 1 Soome õiguse eeskujul ümber sõnastada ja siduda ostja õigus tugineda lepingutingimustele mittevastavusele müüja pahatahtlikkuse või raske hooletusega. Nimetatu kaitseks edaspidi ostjat müüja eest, kes on lepingutingimustele mittevastavusi varjanud teadlikult. Samuti oleks nimetatu kooskõlas VÕS § 15 lg-ga 4, mille kohaselt loetakse isik asjaolu teadma pidavaks, kui isik ei teadnud õiguslikku tähendust omavat asjaolu raske hooletuse tõttu (VÕS § 104 lg 4). Kinnisasjade puhul võib siinkohal tekkida küsimus, millal jätab müüja käibes vajaliku hoole olulisel määral järgimata. Eelkõige võiks selline olukord esineda siis, kui müüja kahtlustab mittevastavuse esinemist, kuid ei võta ette täiendavaid meetmeid puuduse tuvastamiseks ega teavita vastavast mittevastavuse kahtlusest ka ostjat. Sellisel juhul saaks jaatada, et ostjal säilib õigus tugineda lepingutingimustele mittevastavusele hoolimata teatamiskohustuse rikkumisest.

²¹³ HelHO:2021:3, 28.01.2021. – https://www.finlex.fi/en/case-law/courts-of-appeal/2021/helsinki/60#OT1_OT5 (05.03.2026).

²¹⁴ RKTko 14.06.2017, 3-2-1-53-17, p 15.

²¹⁵ *Ibidem*, p 14.

²¹⁶ RKTko 14.03.2019, 2-17-1937/52, p 24.

²¹⁷ RKTko 30.05.2017, 3-2-1-46-17, p-d 24–25.

3. RISKIDE TASAKAALUSTAMINE POOLTE KOKKULEPPEL

3.1. Müüja vastutuse piiramine või välistamine poolte kokkuleppel

Kehtiva õiguse kohaselt võivad võlgnik ja võlausaldaja eelnevalt kokku leppida kohustuse rikkumise eest vastutuse välistamises või piiramises (VÕS § 106 lg 1). Müügilepingute puhul ei või müüja tugineda kokkuleppele, millega välistatakse või piiratakse ostja õigusi seoses asja lepingutingimustele mittevastavusega, kui müüja teadis või pidi teadma, et asi lepingutingimustele ei vasta ja ta sellest ostjale ei teatanud (VÕS § 221 lg 2). Seega on jäetud vastutuse piiramine või välistamine poolte kokkuleppe küsimuseks, kuid autori hinnangul peaks seaduse regulatsioon vastama ühiskondlikule arusaamale ja ühiskonna ootustele. Eeltoodust tulenevalt tekib küsimus, kas müüja vastutuse piiramine või välistamine üksnes lepingus on põhjendatud või tuleks ostja ja müüja vahelise riskide jaotuse tasakaalustamiseks tagada müüja vastutuse piiramine juba seaduse tasandil. Alapeatükis 2.2.3 analüüsis autor muuhulgas, millal loetakse, et müüja teadis või pidi teadma, et asi ei vasta lepingutingimustele ning leidis, et müüjale omistatakse kasutatud elamutega kinnisasjade müügi puhul põhjendamatult suur vastutus ning müüja teadma pidamise lävend on liiga kõrge.

Sarnaselt Eesti õigusele lähtutakse ka Soome õiguses lepinguvabaduse põhimõttest, mille kohaselt peavad ostja ja müüja täitma oma kohustused vastavalt lepingule, kui MK 2:9-s ei ole sätestatud teisiti (MK 2:9.1). Soome õigus täpsustab, et müüja ja ostja võivad seadusest sätestatud õigustest ja kohustustest kokkuleppel kõrvale kalduda. MK 2:17–2:34-s sätestatud ostja õigusi võib piirata ainult juhul, kui on sõnaselgelt kokku lepitud, kuidas ostja seisund erineb seaduses sätestatust (MK 2:9.2). Saksa õigus ei erine vastutust piiravale kokkuleppele tuginemise osas märkimisväärselt Eesti õigusest, kuid lähtub eeldusest, et müüja ei või tugineda kokkuleppele lepingutingimustele mittevastavuse osas, kui müüja on mittevastavusest pahatahtlikult vaikinud või garanteerinud asja mingi omaduse (BGB § 444).

Üheks müüja vastutuse piiramise või välistamise võimaluseks on müüjapoolne teabe avaldamine ostjale. Riigikohus on korduvalt selgitanud, et müüja vastutuse välistamiseks tuleb müüjal eelkõige kõik võimalikud puudused ja puudusest tulenevad riskid ostjale teatavaks teha. Selleks tuleb müüjal panna notariaalselt tõestatud müügilepingusse kirja kõik puudused, mis müüjale teadaolevalt elamul on. Seda eriti olukorras, mil müüakse kasutatud elamut. Riigikohtu hinnangul on eeltoodu otstarbekas, vajalik ning aus.²¹⁸ Samas jääb autori hinnangul õhku küsimus varjatud puuduste osas, mis on peamiseks vaidlusi põhjustavaks asjaoluks kasutatud

²¹⁸ RKTko 14.03.2019, 2-17-1937, p 25; RKTko 30.09.2015, 3-2-1-100-15, p 35; RKTko 27.05.2015, 3-2-1-43-15, p 22.

elamuga kinnisasja müümisel. Kuigi müüja peab avaldama ostjale kõik puudused, mida müüja teab, ei ole ka müüjal võimalik varjatud puudustest teada saada. Autori hinnangul on põhjendatud, et puuduste esinemise riski kannab müüja, kuid siiski tuleks müüja teadmist tõlgendada kitsendavalt olukorras, kus müügilepingu esemeks on kasutatud elamuga kinnisasi. Seda eriti olukorras, kus müüja ei ole ise elamut ehitanud või teostanud renoveerimistöid, mille käigus oleks olnud võimalik puudustest või puuduse esinemise riskist teada saada või kui müüja ei oleks saanud puudusest ka pikaajaliselt elamus elades tuvastada.

Sarnaselt Eesti kohtupraktikas väljendatud seisukohale on CISG art 35 kohaselt lepingutingimustele mittevastavus välistatud, kui müüja teavitas ostjat lepingutingimustele mittevastavusest.²¹⁹ CISG-i osas on leitud, et müüja vastutuse piiramiseks ei piisa, kui müüja teavitab üksnes puuduse esinemise riskist, vaid müüja peab lepingus selgelt kirjeldama, mis on puudus ja kui oluline see puudus on.²²⁰ Erinevalt eelviidatud õiguskirjandusest on Soome õiguskirjanduses leitud, et müüja vastutuse piiramiseks teabe avalikustamise kaudu on piisav, kui müüja viitab puuduse esinemise kahtlusele. Sellisel juhul on pooltel võimalik viia läbi ekspertiis, mille tegemata jätmisel vastutab müüja üksnes puuduste eest, mis on ulatuslikumad, kui ostja võis eeldada müüja avaldatud teabe pinnalt (MK 2:17.1/5).²²¹ Autori hinnangul on Soome õiguskirjanduses põhjendatult juhitud tähelepanu asjaolule, et müüja ei pruugi olla teadlik, kuidas enda vastutust täpselt ja seadusega kooskõlas piirata, et see efektiivselt tagaks müüja õiguskindluse. Teisalt ei pruugi ostja nõustuda enda seadusjärgse positsiooni nõrgendamisega või müüja ei nõustu alandama müügihinda kokkuleppe saavutamiseks.²²²

Müüja kohustus teatada ostjale lepingueelselt kõigist puudustest ja kirjutada puudused ka lepingusse on tuletatav ka üldistest lepingueelsete läbirääkimiste põhimõtetest, mille kohaselt on müüja muuhulgas kohustatud avaldama ostjale asjaolud, mille suhtes ostjal on äratuntav oluline huvi (VÕS § 14 lg 2). VÕS § 14 lg-le 2 sarnane teatamiskohustus on sätestatud ka DCFR II. – 301:101 lg-s 1, mille kohaselt peab ettevõtja avaldama enne lepingu sõlmimist kaupade, muude varade või teenuste tarnimiseks teisele isikule teave tarnitavate kaupade, muude varade või teenuste kohta, mida teine isik võib mõistlikult oodata, võttes arvesse asjaoludele vastavaid kvaliteedi- ja toimivusstandardeid. Erinevalt Eesti õigusest on õiguskirjanduse kohaselt DCFR-is sätestatud lepingueelne teavitamiskohustus suunatud üksnes ettevõtjatele lepingute puhul, mille esemeks on kaupade, muude varade või teenuse tarnimine. Olukorras, kus kaupade tarnijaks ei ole ettevõtte, on õiguskirjanduse kohaselt teabe avalikustamise kohustus üksnes

²¹⁹ Vt ka Garro, A. M, lk 255.

²²⁰ *Ibidem*, lk 255.

²²¹ Hoffrén, M, lk 262.

²²² *Ibidem*, lk 271.

olukorras, kus olemasoleva informatsiooni alusel kauba kvaliteet erineb kvaliteedist ja toimivusest, mida võiks pidada tavapäraseks.²²³ Autori hinnangul tuleb siiski jaatada lepingueelset teavitamiskohustust ka väljapool majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingute puhul. Autori hinnangul on müüjale mõistlikult arusaadav, et ostja on huvitatud asjaolust, millised puudused kinnisasjal esinevad või milliste puuduste esinemise risk on müüjale teada. Samas tuleb autori hinnangul pidada ostja poolt põhjendatud huviks, et müüja avaldab puudused, millest müüja on teadlik või mida müüjal oleks olnud võimalus avastada. Autori hinnangul ei saa kooskõlas VÕS § 14 lg 2 teise lausega ostja mõistlikult eeldada, et müüja avaldab ostjale varjatud puudused, välja arvatud olukorras, kus müüja on ise teostanud kinnisasjal asuva elamu ehituse või renoveerimistööd või müüja on pikaajase elamus elanud ja oleks pidanud aru saada puuduse esinemisest.

Müüja vastutuse piiramine lepingus kõigi võimalike puuduste avaldamise kaudu seondub eelkõige ostja võimalusega saada puudustest teadlikuks ning müüja võimalusega tugineda vastutust välistava asjaoluna ostja teadmisele või teadma pidamisele (VÕS § 218 lg 4). Müüja vastutuse piiramist lepingus puuduste avalikustamise teel võiks pidada põhjendatuks ka õiguskirjanduses väljendatud seisukoha põhjal, mille kohaselt peab ostja teadmist tõendama müüja, mistõttu ilma lepingus kokkuleppe olemasoluta on müüjal keeruline enda tõendamiskoormist täita.²²⁴ Samas on kohtupraktikas leitud, et müüja vastutuse puudumine võiks tulla kõne alla juhul, kui müüja on ostjale selgitanud, et müüja ei tea asja seisundit.²²⁵ Küll aga peab Riigikohtu praktika kohaselt olema sellisel juhul müüja teadmatus lepingus kokku lepitud, s.t ostja on teadlik müüja teadmatusest.²²⁶ Kuivõrd Riigikohus on pidanud võimalikuks müüja vastutuse välistamist kasutatud elamuga kinnisasja müügi puhul tulenevalt müüja teadmatusest, võiks autori hinnangul juba seaduses sätestada, et müüja ei vastuta puuduste eest, mida müüja ei teadnud ega pidanudki teadma ning mida müüja ei oleks võinud avastada hoolsust üles näidates. Nimetatu võimaldaks tasakaalustada ostja ja müüja vahelisi riske, kuid ei asetaks ostjat ebamõistlikult raskesse olukorda. See tähendab, et ostjal oleks võimalik tõendada, et kui müüja oleks olnud hoolas, oleks müüja pidanud puuduse avastama.

Riigikohus on asunud seisukohale, et müüja vajadust lisada lepingusse kõik võimalikud puudused, peaksid selgitama müüjale ka notarid.²²⁷ Õiguskirjanduses on eelnevalt viidatud Riigikohtu seisukoha osas selgitatud, et notari selgitamiskohustus peaks siiski ulatuma üksnes

²²³ Bar, C., Clive, E (viide 15), lk-d 200–201.

²²⁴ Käerdi, M., Kärson, S. VÕSK § 218/3.5.1.

²²⁵ RKTko 30.05.2017, 3-2-1-46-17, p 28.

²²⁶ RKTko 30.09.2015, 3-2-1-100-15, p 35; RKTko 30.05.2017, 3-2-1-46-17, p 28.

²²⁷ RKTko 14.03.2019, 2-17-1937/52, p 25.

tähelepanu juhtimisega tavapäraselt esinevatele probleemidele tuues elulisi näiteid.²²⁸ Seega on kohane muuhulgas analüüsida, millised on notarite kohustused müügilepingu tõestamisel. Tõestamisseaduse²²⁹ (TõS) kohaselt piirdub notari selgitamiskohustus notariaalselt tõestatud müügilepingu puhul eelkõige tehingus osalejate tahte ja oluliste asjaolude välja selgitamisega, et tagada õiguslikult korrektne tehing (TõS § 18 lg 1 esimene lause). Lisaks on notar kohustatud selgitama tehingus osalejatele tehingu tähendust, õiguslikke tagajärgi ja tehingu tegemise erinevaid võimalusi (TõS § 18 lg 1 teine lause). Notaril on kohustus hoolitseda selle eest, et kogenematu ja asjatundmatu osaleja huve ei kahjustataks ning välistatud oleks eksimused ja kahtlused (TõS § 18 lg 1 neljas lause). Täiendavalt on notaril kahtluse korral tehingu seadusele ja osalejate tegelikule tahtele vastavuse suhtes arutada kahtlus osalejatega läbi (TõS § 18 lg 2 esimene lause). Õiguskirjanduses, tuginedes Riigikohtu praktikale, on selgitatud, et notari selgitamiskohustus sisaldab endas kohustust hoiatada osalisi tehingust tulenevate riskide eest ja kohustust selgitada võimalusi, kuidas saavutada mõlema osapoolte tahtele vastav tulemus. Samas peab notar jääma erapooletuks.²³⁰ Õiguskirjanduses on käsitletud notari kohustust selgitada pooltele võimalust piirata või välistada müüja vastutust ja selgitada erinevaid lahendusi. Pooltel on võimalik vastutust välistavast kokkuleppest loobuda, kui pooltele sobib seaduses sätestatud vastutusstandard. Seejuures on peetud piisavaks, kui notar viitab võimalusele kokkuleppel seadusest kõrvale kalduda²³¹ ehk sisuliselt selgitada seaduse sätete dispositiivsust või imperatiivsust. Autori hinnangul ei saa notar asuda pooltele välja pakkuma erinevaid lahendusi, kuidas müüja saaks piirata enda vastutust varjatud puuduste eest pakkudes välja sõnastusi vms, kuivõrd sellisel juhul ei oleks notar enam erapooletu, vaid paneks teise tehingupoolte kehvmasse positsiooni. Notar on muuhulgas kohustatud välja selgitama, kas ostja saab aru, milline on vastava kokkuleppe sõlmimise tagajärg, millisel juhul ei pruugi ostja nõustuda kokkuleppe sõlmimisega ning enda seadusjärgse positsiooni nõrgestamisega. Autori hinnangul piisab notari selgitusest, et müüjal on võimalik välistada vastutus varjatud puuduste eest teavitades enda teadmatusest, kuid notar ei peaks vastutama müüjale tekkinud kahju eest, kui notar jätab nimetatu selgitamata. Seda seetõttu, et pooled võivad notarile selgitada, et nad on teadlikud võetavatest riskidest ning nõustuvad seaduse regulatsiooniga, millisel juhul ei tohiks notar hakata lepingupooltele andma õigusnõu.

Saksa õiguskirjanduses on peetud muuhulgas lubatavaks välistada müüja vastutus mistahes materiaalsete puuduste esinemise korral, kuivõrd nimetatu on kasutatud elamuga kinnisasjade

²²⁸ Alekand, A. Notari selgitamiskohustus: selle ulatus, viis ja kajastamine notariaalaktilis. – *Juridica* 2021/3, lk-d 224–225.

²²⁹ Tõestamisseadus. – RT I, 06.07.2023, 105.

²³⁰ Alekand, A, lk-d 223–224; RKTKo 28.01.2015, 3-2-1-141-14, p 23; RKTKm 13.05.2003, 3-2-1-49-03, p 36.

²³¹ Alekand, A., lk 225.

müügi puhul levinud ka praktikas. Küll aga tuleb sellisel juhul müüjal langetada müügihinda, kuivõrd vastav vastutust välistav kokkulepe tagab eelkõige müüja kaitse. Seejuures on Saksa õiguskirjanduses peetud nimetatud kokkulepet vajalikuks, et välistada selliste ostjate nõuded, kes müügilepingu sõlmimise eel ei näita üles mistahes huvi kinnisasja seisukorra osas, kuid pärast müügilepingu sõlmimist üritavad läbi õiguskaitsevahendite kasutamise saavutada madalamat ostuhinda. Selline kokkulepe ei ole Saksa õiguse kohaselt lubatav, kui müüja teadis puuduse olemasolust ehk pahatahtlikult varjas puudust ostja eest või garanteeris asja omaduse (BGB § 442 lg 1 teine lause).²³² Saksa kohtupraktikas on asutud seisukohale, et müüja varjab puudust pahatahtlikult või tulenevalt raskest hooletusest olukorras, kus müüja ei avalda ostjale puudust, kuigi müüja vähemalt mõõnab puuduse esinemise võimalikust ja teadvustab, et puudusest teadmisel ei sõlmiks ostja lepingut või samasisulist lepingut.²³³ Samas on Saksa kohtupraktikas väljendatud seisukohta, mille kohaselt ei piisa müüja pahatahtlikkuse või raske hooletuse jaatamiseks üksnes asjaolust, et müüja on teadlik avalikustamist vajavatest asjaoludest.²³⁴ Küll aga on Saksa kohtupraktikas leitud, et müüja ei pea avaldama ostjale infot, mille osas ei ole tuvastatav, et informatsioon on ostjale oluline otsustamiseks lepingu sõlmimist.²³⁵ Saksa õigus lähtub sarnaselt Eesti õigusega eeldusest, et riisiko läheb müüjalt ostjale üle valduse saamisega (BGB § 446). Saksa õiguskirjanduses on leitud, et kokkulepe, mille kohaselt ei vastuta müüja materiaalsete puuduste eest, ei kohaldu olukorras, kus puudus on ilmnunud, kas pärast ostja poolse ülevaatamist kohustuse täitmist või pärast lepingu sõlmimist, kuivõrd sellisel juhul on puuduse esinemise risk müüja kontrolli all.²³⁶ Seega enne, kui ostja saab kinnisasja valduse, lasub puuduse esinemise risk müüjal ning sellise puuduse osas ei tohi müüja vastutust välistada. Autori hinnangul tuleb sarnaselt Saksa õigusele pidada ka Eesti õiguses lubatavaks kokkulepet, millega välistatakse müüja vastutus mistahes puuduste eest, kui lepinguesemeks on kasutatud elamuga kinnisasi, kuid poolte riskide tasakaalustamiseks tuleks eelistada seaduse tasandil müüja vastutuse välistamist puuduste eest, mida müüja ei teadnud ega pidanudki teadma ning mida müüja ei oleks võinud avastada hoolsust üles näidates.

Lisaks on kohtupraktika kohaselt lubatud müüjal ja ostjal kokku leppida kohalduvas kvaliteedis, eelkõige asjaolus, et kvaliteet on keskmisest madalam või elamu on amortiseerinud ja kasutuskõlbmatu.²³⁷ Samas on kohalduva kvaliteedi kokkuleppe puhul oluline tähele panna,

²³² Amann, H, äärenr I ja äärenr II, p-d 1.b ja 1.c.

²³³ BGH, Urteil vom 21.06.2024 – V ZR 79/23 = openJur 2024, 7516, äärenr 21.

²³⁴ OLG Düsseldorf, Urteil vom 21.01.2020 – I-21 U 46/19 = openJur 2020, 1135, äärenr 88.

²³⁵ *Ibidem*, p 85.

²³⁶ Amann, H, äärenr II, p 2.b.

²³⁷ RKTko 31.03.2023, 2-19-19586/85, p 7.

et müüjal tuleb vältida näiteks lepingus kinnisasja seisukorra kirjeldamist viisil, mis võimaldab ostjale luua mulje paremast kvaliteedist, kui asi tegelikult on ehk kirjeldada elamut positiivsete väärtushinnangutega. Seda seetõttu, et näiteks kui müüja rõhutab kinnisasja eksklusiivset asukohta ja väärtust, saab kohtupraktika kohaselt lepingutingimustele mittevastavust hinnata kõrgema kui keskmise kvaliteedi alusel.²³⁸ Saksa kohtupraktika on võrreldes Eesti kohtupraktikaga rangem kohalduva kvaliteedi määratlemise osas. Saksa kohtupraktikas on leitud, et näiteks müüja kinnitus, mille kohaselt on hoone renoveeritud ulatub üksnes ostja ootuseni, et interjööri on kaasajastatud ning hoone konstruktsioon on osaliselt või täielikult renoveeritud.²³⁹ Kuigi Saksa õiguskirjanduses on peetud lepingutingimustele vastavuse sätteid dispositiivseks, ei tohi müüja vastutust välistada kokkulepitud kvaliteedi osas, kuivõrd nimetatu muudaks kvaliteedi osas kokkulepete sõlmimise sisutühjaks.²⁴⁰ Autori hinnangul tuleks lähtuda Eestis kohalduva kvaliteedi kokkuleppe puhul Saksa kohtupraktikas väljendatud seisukohast ja hinnata muuhulgas, milleni võib ostja ootus tugineda, kui müüja on avaldanud kirjelduse kasutatud elamu kvaliteedi osas.

3.2. Ostja õiguskaitsevahendite piiramine või välistamine poolte kokkuleppel

VÕS § 101 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja võlgniku rikkumise korral nõuda kohustuse täitmist (p 1), oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda (p 2), nõuda kahju hüvitamist (p 3), taganeda lepingust või öelda leping üles (p 4), alandada hinda (p 5) või rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõuda viivist (p 6). Müügilepingute puhul on eriregulatsiooni kohaselt vastavate eelduste täidetavuse korral ostjal õigus nõuda lepingu täitmist (VÕS § 222 lg 1), s.t nõuda asja parandamist või asendamist, õigus lepingust taganeda (VÕS § 223 lg 1), õigus ostuhinda alandada (VÕS § 224 lg 1), õigus nõuda kahju hüvitamist (VÕS § 225). Õiguskirjanduses on leitud, et kuigi VÕS § 101 lg 2²⁴¹ on dispositiivne, tuleb pooltel kokkulepete sõlmimisel pidada silmas hea usu põhimõtet (VÕS § 6), TsÜS §-ist 86 ja 138 tulenevaid piiranguid.²⁴² Autori hinnangul on põhjendatud analüüsida, millises ulatuses on võimalik pooltel piirata ostja õiguskaitsevahendite valiku vabadust, sh hinnates, kas õiguskaitsevahendite valiku vabaduse piiramine lepingus tasakaalustab ostja ja müüja vahelisi riske.

²³⁸ RKTko 30.09.2015, 3-2-1-100-15, p 26.

²³⁹ BGH, Urteil vom 21.06.2024 – V ZR 79/23 = openJur 2024, 7516, äärenr 11.

²⁴⁰ Dannemann, G., Schulze, R, lk 740, äärenr 2.

²⁴¹ VÕS § 101 lg 2 esimese lause kohaselt võib võlausaldaja kohustuse rikkumise korral kasutada eraldi või koos kõiki seadusest või lepingust tulenevaid õiguskaitsevahendeid, mida saab üheaegselt kasutada, kui seadusest või lepingust ei tulene teisiti.

²⁴² Kõve, V. VÕSK § 101/10.2.

Alapeatükis 2.2.2 leidis autor, et kohtupraktikas puudub ühtne arusaam mõistliku aja määratluses ning küsimuses, millise aja jooksul peab ostja teatama müüjat puuduse esinemisest. Autor tegi ettepaneku seaduse ühtlustamiseks selliselt, et ostjal on sarnaselt VÕS § 220 lg 1 teisele lausele kohustus teatada asja lepingutingimustele mittevastavusest kahe kuu jooksul pärast puudusest teada saamist. Täiendavalt leidis autor alapeatükis 2.2.3, et kuigi VÕS § 220 lg 3 esimese lause kohaselt on ostja kohustatud müüjat puuduste esinemisest teavitama, siis võib ostja säilitada õiguse puudusele tugineda ka teatamiskohustuse rikkumisel, kui müüja teadis või pidi teadma lepingutingimustele mittevastavusest. Võttes arvesse, et Riigikohtu praktika kohaselt loetakse kehtiva regulatsiooni alusel müüja teadvaks üksnes tema omanikustaatus tõttu,²⁴³ tekib küsimus, kas ostja õigus tugineda lepingutingimustele mittevastavusele olenemata teatamiskohustuse rikkumisest olukorras, kus müüja teadmist või teadma pidamist eeldatakse kergekäeliselt, on põhjendatud. Seejuures tekib küsimus, kas pooled võiksid lepingus kokku leppida, et ostja on kohustatud müüjat puudusest teatama, olenemata müüja teadmisest või teadma pidamisest.

Üheks võimaluseks ostja õiguskaitsevahendite piiramisel või välistamisel on täpsustada lepingus õiguskaitsevahendite kohaldamise eelduseid ehk ostja teatamiskohustuse sisu ja ulatust. Ka õiguskirjanduses on selgitatud, et VÕS § 220 lg 1, mis sätestab ostja teatamiskohustuse on dispositiivne ja seega on võimalik pooltel määratleda lepingus nii teate sisu kui ka mõistlik aeg puudusest teavitamiseks. Küll aga on õiguskirjanduses juhitud tähelepanu, et kriitiliselt tuleb suhtuda kokkulepetesse teatamisaja osas, mis seotakse varjatud puuduste puhul valduse üleandmisega. Samas on pooltel võimalik kokku leppida, millise tähtaja jooksul alates puuduste avastamisest peab ostja müüjat teatama puuduste esinemisest.²⁴⁴ Autori hinnangul tuleks eelistada seaduses teatamiskohustuse ehk VÕS § 220 lg 1 esimese lause täpsustamist, mitte jätta kokkuleppe sõlmimise riski ostja ja müüja kanda. Seeläbi oleks müüjal kergem tugineda ostjapoolsele teatamiskohustuse rikkumisele, kui seadus oleks selge teatamiskohustuse tähtaja osas. Autori hinnangul võib pidada lubatavaks ka kokkulepet, mille kohaselt on ostja kohustatud müüjat teatama puuduses olenemata asjaolust, kas müüja teadis või pidi teadma puuduse esinemisest. Autori hinnangul oleks tegemist kokkuleppega, mis oleks kooskõlas hea usu põhimõttega VÕS § 6 ja TsÜS § 138 lg 2 mõistes. Vastupidiselt võib õiguste kuritarvitamiseks pidada olukorda, kus ostja võib puuduse esinemisele tugineda alles kohtumenetluses, teatamata müüjale puuduse esinemisest enne kohtumenetlust. Nimetatu viiks

²⁴³ RKTko 14.06.2017, 3-2-1-53-17, p 14.

²⁴⁴ Käerdi, M., Kärson, S. VÕSK § 220/4; RKTko 12.06.2006, 3-2-1-50-06, p 19.

riskide jaotuse müüja kahjuks tasakaalust välja, kuna müüja kaotaks muuhulgas võimaluse lahendada puudusest tulenev vaidlus kohtuväliselt.

Õiguskirjanduses on leitud, et VÕS § 115 lg 1 II alternatiiv on dispositiivne ning pooltel on õigus leppida kokku kahju hüvitamise nõudeõiguse välistamises, kui ostjale säilivad teised õiguskaitsevahendid.²⁴⁵ Seega on pooltel võimalik kasutatud elamuga kinnisasja müügilepingute puhul kokku leppida, et ostjal on õigus nõuda üksnes juba kantud kulude hüvitamist VÕS § 222 lg 5 mõistes. Autori hinnangul tagaks selline kokkulepe poolte vaheliste riskide tasakaalu, kuivõrd kohtupraktikas on leitud, et ostja ei pea minema üle kahju hüvitise nõudelt eeldatavate tööde maksumuse kalkultatsiooni alusel põhinevalt kahjuhüvitamise nõudelt juba kantud kulude hüvitamise nõudele, isegi juhul, kui müüja tugineb asjaolule, et ostja on tegelikult puudused kõrvaldanud.²⁴⁶ Saksa kohtupraktikas on samuti leitud, et ostjal on õigus nõuda kahju hüvitamist olenemata sellest, kas puudused on päriselt kõrvaldatud ehk nõuda eeldatavate kulude hüvitamist.²⁴⁷ Seejuures on Saksa kohtupraktikas leitud, et üksnes ostja saab otsustada, kas ta puudused ka päriselt kõrvaldab ning ostja võib otsustada puuduse kõrvaldamata jätmise isegi, kui vastav hüvitis on ostjale välja mõistetud.²⁴⁸ Võttes arvesse muuhulgas Saksa kohtupraktikas väljendatud seisukohta, tuleks autori hinnangul eeldatavate kulude hüvitamise nõude välistamine jätta pooltevahelise kokkuleppe küsimuseks. Põhjendamatu oleks seaduse tasandil välistada kasutatud elamuga kinnisasja puhul ostja õigus nõuda eeldatavate kulude hüvitamist, kuivõrd selliselt oleks ostja huvid liigselt kahjustatud ning ostja kaotaks VÕS § 106 lg-s 2 sätestatud võimaluse valida sobiv õiguskaitsevahend.

Erinevalt Eesti õigusest ei ole Soome õiguses ostjal õigus nõuda kahju hüvitamist olukorras, kus kinnisasjal esineb varjatud puudus, vaid üksnes juhul, kui asi ei vasta kokkulepitud omadustele või kui müüja teadis puudusest, kuid ei avaldanud seda ostjale (MK 2:17.2). Seega tekib küsimus, kas pooltel võiks olla võimalik välistada lepingus VÕS § 222 lg-s 5 sätestatud kahju hüvitamise nõue, mis võimaldab ostjal nõuda juba kantud kulude hüvitamist.²⁴⁹ Autori hinnangul oleks kokkulepe, millega välistatakse müüja õigus nõuda juba kantud kulude hüvitamist vastuolus hea usu põhimõttega (VÕS § 6), kuivõrd juba kantud kulude hüvitamise eeldus on, et ostja on andnud müüjale täiendava tähtaja puuduste kõrvaldamiseks VÕS § 220 lg 2 mõttes. Eluliselt ei ole usutav, et ostja on nõus sõlmima kokkulepet, mille kohaselt välistatakse täielikult ostja kahju hüvitamise nõue varjatud puuduse esinemise korral. Autori

²⁴⁵ Kõve, V. VÕSK § 115/12.

²⁴⁶ TlnRnKo 20.05.2022, 2-21-1429/57, p 12; RKTko 21.06.2011, 3-2-1-55-11, p 14.

²⁴⁷ BGH, Beschluss vom 13.03.2020 – V ZR 33/19 = openJur 2020, 5663, äärenr-d 14–15.

²⁴⁸ *Ibidem*, p 53.

²⁴⁹ Ka õiguskirjanduses on leitud, et VÕS § 222 on dispositiivne, vt Käerdi, M., Kärson, S. VÕSK § 222/4.

hinnangul tekitaks vastav kokkulepe vastupidiselt ostjas kahtluse varjatud puuduse esinemises, mille osas müüja üritab enda vastutust välistada. Seega tekib küsimus, kas seaduse tasandil võiks olla reguleeritud sarnaselt Soome õigusega, et varjatud puuduse esinemise korral ei või ostja nõuda kahju hüvitamist. Autori hinnangul oleks eelmainitu põhjendatud, kui sarnaselt Soome õigusega (MK 2:17.1/5 sätestatuga) sätestatakse ka Eestis seaduse tasandil, et lepingutingimustele mittevastavusega on tegemist üksnes juhul, kui varjatud puuduse tõttu on kinnisasja kvaliteet oluliselt madalam, kui selle hinna ja muude asjaolude pinnalt õigustatult oodata võiks (vt täpsemalt ptk 1.1.2). Sellisel juhul on põhjendatud, et oluliselt madalama kvaliteedi puhul alandatakse eelkõige ostuhinda või taganetakse lepingust, mitte ei nõuta kahju hüvitamist. Samas säilib müüjale võimalus piirata rahalist vastutust lepingus poolte kokkuleppel, näiteks, et müüja ei vastuta lepingutingimustele mittevastavuste esinemise korral puuduste kõrvaldamise maksumuse eest enam kui 10% müügihinnast. Ka õiguskirjanduses on peetud üheks lahenduseks lepingus ostja kahju hüvitamise või hinna alandamise nõude puhul maksimaalse müüja vastutuse ulatuse sätestamist.²⁵⁰ Sellise kokkuleppe vajadust tuleb autori hinnangul pidada põhjendatuks, kuivõrd Eesti kohtupraktikas ei esine märkimisväärsed kaasuseid, milles kohus oleks vähendanud ostja kahju hüvitamise nõuet seetõttu, et puuduste kõrvaldamise maksumus on ebamõistlik. Küll aga on näiteks Saksamaa Ülemkohus leidnud, et puuduste kõrvaldamise ebaproportsionaalsust võib eeldada, kui kulud ületavad puudusteta vara turuväärtuse või on kaks korda suuremad kui varavähendamise väärtus.²⁵¹ Erinevalt Eesti ja Saksa õigusest on Soome õiguse kohaselt ostja kahju hüvitamise nõue varjatud puuduste korral erandlik, kuivõrd müüja ei saa näha ette lisakulusid, mis võivad tuleneda varjatud puudustest ning ostja peamiseks õiguskaitsevahendiks on hinna alandamise õigus.²⁵²

DCFR-i kohaselt on lepingutingimustele mittevastavusest tulenev kahju hüvitamise nõue piiratud lepingumaksumusega (DCFR IV.A – 4:202). Õiguskirjanduses on selgitatud, et nimetatu annab müügilepingute puhul müüjale üldisest ettenähtavuse reeglist (DCFR III. – 3:703) suurema eelise.²⁵³ Autori hinnangul ei ole põhjendatud kasutatud elamuga kinnisasjade müügi puhul piirata müüja vastutust seaduse tasandil lepingumaksumusega, kuivõrd nimetatu tekitaks müüjale põhjendatult suure riski, et müüja jääb ilma kogu müügisummast.

Seaduse kohaselt on ostjal õigus nõuda asja lepingutingimustele mittevastavuse korral müüjalt asja parandamist või asendamist, kui valitud õiguskaitsevahendi kasutamine on võimalik ja sellega ei põhjustata müüjale võrreldes teiste õiguskaitsevahenditega ebaproportsionaalseid

²⁵⁰ Sein, K, lk 99.

²⁵¹ BGH, Urteil vom 12.03.2021 – V ZR 33/19, NJW 2021, 1532, äärenr 30.

²⁵² Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen. 1994 vp – HE 120, lk 27.

²⁵³ Bar, C., Clive, E (viide 16), lk 1346.

kulusid, arvestades kõiki asjaolusid, muu hulgas väärtust, mis asjal oleks olnud, kui lepingutingimustele mittevastavust ei esineks, lepingutingimustele mittevastavuse olulisust ning ostja võimalust kasutada teist õiguskaitsevahendit ilma märkimisväärse ebamugavuseta (VÕS § 222 lg 1). Ka CISG art 46 lg 3 võimaldab ostjal nõuda müüjalt mittevastavuse kõrvaldamist parandamise teel, välja arvatud juhul, kui see pole kõiki asjaolusid arvesse võttes arukas. Kuigi CISG art 46 lg 3 kasutab mõistet arukas, siis autori hinnangul saab ka CISG-i puhul lähtuda sarnaselt VÕS-ile parandamisnõude mõistlikkusest. Erinevalt Eesti õigusest on Soome õiguskirjanduses asutud seisukohale, et ostjal puudub parandamisnõue, kuivõrd üldjuhul on müüja huviks, et kinnisasja puudused parandaks kogemustega kolmas isik.²⁵⁴ Autori hinnangul ei ole tegemist põhimõttega, mis tuleks Eesti õigusesse üle kanda, kuivõrd müüja huviks on eelkõige kõrvaldada puudused, seejuures ei piira Eestis kehtiv seadus kasutada müüjal puuduste kõrvaldamiseks professionaalset kolmandat isikut. Autori hinnangul on Saksa õiguskirjanduses lähtutud põhjendatult eeldusest, et ostja õiguskaitsevahendi valikuvabadus ei ole piiramatu, vaid ostja esmaseks nõudeks on puuduste kõrvaldamise nõue koos müüjale täiendava tähtaja andmisega. Seejuures on autori hinnangul Saksa õiguskirjanduses põhjendatult leitud, et ostja võib jätta täiendava tähtaja kahju hüvitamise nõude korral andmata üksnes, kui kahju hüvitamine ei tulene lepingutingimustele mittevastavusest.²⁵⁵ Autori hinnangul ei ole siiski põhjendatud seaduse tasandil kohustada müüjat esitama alati puuduste kõrvaldamise nõue, kuivõrd VÕS § 101 lg 1 kohaselt on ostjal võimalik valida, millist õiguskaitsevahendit ostja kasutab. Küll aga võiks pidada põhjendatuks ostja ja müüja vahelist lepingulist kokkulepet, mille kohaselt kohustub ostja puuduse esinemisel andma igakordselt müüjale täiendava tähtaja puuduste kõrvaldamiseks ning võib teisi õiguskaitsevahendeid kasutada üksnes juhul, kui müüja on põhjendamatult keeldunud asja parandamisest või ei paranda puuduseid mõistliku aja jooksul. Seejuures on oluline märkida, et seaduse kohaselt kaotab ostja õiguse nõuda müüjalt asja parandamist või asendamist, kui ta ei nõua seda müüjalt üheaegselt teatega asja lepingutingimustele mittevastavuse kohta või mõistliku aja jooksul pärast teate esitamist, välja arvatud juhul, kui müüja käitumine on vastuolus hea usu põhimõttega (VÕS § 222 lg 6).

²⁵⁴ Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen, 1994 vp. HE 120, lk 27.

²⁵⁵ Dannemann, G., Schulze, R, lk 752, äärenr 7.

KOKKUVÕTE

Käesoleva magistritöö eesmärk oli uurida, kas kasutatud elamuga kinnisasja müümisel on ostja ja müüja vahelised riskid seaduses mõistlikult jaotatud või on müügilepingu regulatsioon tasakaalust väljas ning võimaldab ostjatel regulatsiooni ära kasutada. Täiendavalt uuriti, kas ja kuidas saab ostja ning müüja vahelist riskide jaotust tasakaalustada. Magistritöös lähtuti eeldusest, et müügilepingu regulatsioonis on riskid müüja kahjuks tasakaalust väljas ja seadus ning kujunenud kohtupraktika võimaldavad ostjatel väärkasutada seadusega ette nähtud õiguskaitsevahendeid. Magistritöö eesmärgiks oli muuhulgas uurida, kas vallasasju ja kinnisasju on põhjendatud sarnase regulatsiooniga hõlmata või peaks teatud aspektides olema kinnisasjadel eraldi regulatsioon. Magistritöös jõuti järgmiste olulisemate järeldusteni ja tehti ettepanekuid seaduse või kohtupraktikas kujunenud seisukohtade muutmiseks.

VÕS § 217 lg 1 kohustab müüjat lepingu alusel andma üle lepingutingimustele vastava asja ning VÕS § 217 lg 2 täpsustab, millisel juhul loetakse asi lepingutingimustele mittevastavaks. Lepingutingimustele mittevastavuse esinemisel ei ole oluline, kas müüja sellest teadis. Lepingutingimustele mittevastavuseks võib olla kokkulepitud omaduste puudumine (VÕS § 217 lg 2 p 1), mis võib tuleneda lisaks lepingule ka müügikuulutusest või maakleri poolt ostjale avaldatud informatsioonist. Autor jõudis järeldusele, et müüja ja ostja vahelised riskid on tasakaalus kui puuduse tuvastamise aluseks on kokkulepitud omadused. Seejuures on põhjendatud müüja laiendatud vastutus müügikuulutuses ja maakleri poolt avaldatud informatsiooni eest. Samale seisukohale jõudis autor olukorras, kus lepingutingimustele mittevastavus tuleneb õigusakti sätetest, mis takistavad asja kasutamist (VÕS § 217 lg 1 p 3).

Lepingutingimustele mittevastavuseks on ka olukord, kus asi ei sobi ostja eriliseks otstarbeks, kui müüja seda teadis või pidi teadma, kuid muul juhul aga asja tavapäraseks otstarbeks (VÕS § 217 lg 2 p 2). Tavapärase otstarbe hindamisel tuleb hinnata ka asja vastavust keskmisele kvaliteedile (VÕS § 77 lg 1), eelkõige asja vastavust elementaarsetele elamistingimustele. Autor asus seisukohale, et keskmist kvaliteeti tuleks hinnata keskmise mõistliku isiku kaudu, kuid võttes arvesse ostjale teada olnud puuduseid. Autor leidis, et seisukohta, mille kohaselt ei tohi ostja tugineda vastuolule keskmise kvaliteediga, tuleks kohaldada kinnisasja kui terviku kvaliteedi osas, kui ostja nõustus kinnisasja omandama teadaolevate puudustega. Minimaalselt aga puuduse osas, millest ostja teadis. Lisaks leidis autor keskmise kvaliteedi sisustamise osas, et kuigi kohtupraktika kohaselt tuleb keskmist kvaliteeti sisustada lähtuvalt ehitusreeglitest ja heast ehitustavast, siis tuleks sarnaselt Saksa ja Soome kohtupraktikale võtta arvesse ka üldteada asjaolusid. Autor on seisukohal, et kohtupraktikas tuleks suhtuda vanade elamute

puhul asja kvaliteedi hindamisse kriitilisemalt ning sarnaselt Soome õigusega vaadata, kas vaidlusaluse kinnisasja kvaliteet erineb oluliselt võrreldavast kinnisasjast.

Müüja vastutab lepingutingimustele mittevastavuse eest ka juhul, kui mittevastavus tuleneb elamu projektdokumentatsioonist, v.a juhul, kui müüja tõendab, et kõrvalekalle on kooskõlas ehitus- ja tuleohutusnõuetega. Autor leidis, et müüja vastutus elamu projektdokumentatsiooni eest on põhjendatud juhul, kui müüja on ise elamu ehitanud või teinud projekti nõudvaid ümberehitusi. Vastasel juhul ei pruugi ka müüjal olla teadmisi võimalikest kõrvalekalletest. Samuti on põhjendatud autori hinnangul müüja vastutus korteriomandite puhul kaasomandi osast tulenevate puuduste eest, kuivõrd üksnes müüjal saab olla teadmine korteriühistu üldkoosolekul vastu võetud otsustest. Küll aga leidis autor, et varjatud puudusega ei tohiks olla tegemist juhul, kui kinnisasja ülevaatomisel või müüja avaldusest pidi ostjal tekkima põhjendatud kahtlus puuduse esinemise osas, sh tuleks hinnata kas ostjal pidi tekkima põhjendatud kahtlus võttes arvesse kasutatud elamuga kinnisasja vanust.

Müüja vastutuse eeldus on, et mittevastavus oli olemas juhusliku hävimise ja kahjustamise riisiko ülemineku ajal ostjale (VÕS § 218 lg 1), mis on Eesti õiguses seotud ostjale asja valduse üleandmise hetkega. Müüja ei ole kahjustatud üksnes seetõttu, et müüja vastutab ka pärast riisiko ülemineku hetke tekkinud puuduste eest, kui see tulenes müüja kohustusest tagada teatud aja jooksul asja otstarve või omaduste säilimine. Siiski leidis autor, et põhjendamatu on kohtupraktikas väljendatud seisukoht, mille kohaselt vastutab müüja puuduse eest isegi juhul, kui täiendav puudus tulenes ostjast (VÕS § 101 lg 3), kui esialgne puudus esines juba riisiko ülemineku hetkel. Kohtutel tuleks iga kord tuvastada, kas ostja tuginemine puudusele on hea usu põhimõttega vastuolus olukorras, kus puudus on kasvõi osaliselt tingitud ostjast.

Müüja vastutust välistav asjaolu on eelkõige ostja teadmine või teadma pidamine lepingutingimustele mittevastavusest lepingu sõlmimisel (VÕS § 218 lg 4 esimene lause). Autor leidis, et põhjendatud ei ole riskide jaotus, mille kohaselt puudub ostjal seaduse kohaselt kasutatud elamuga kinnisasja ostmisel mistahes ülevaatomise kohustus. Autor tegi ettepaneku seaduses sätestada, et müügilepingute puhul, mille esemeks on kasutatud elamuga kinnisasi, ei ole ostjal õigust tugineda lepingutingimustele mittevastavusele, mille ostja oleks saanud avastada kinnisasja ülevaatomisel. Autor leidis, et põhjendamatu on kaitsta hooletut ostjat enam kui hooletut müüjat, kui ostjale olid puudused mõistlikult ära tuntavad, vaid ostja tuleks lugeda puudusest teadlikuks ka olukorras, kus ostjal tekib põhjendatud kahtlus puuduse esinemise võimalikkuse osas. Tegemist oleks müüja ja ostja vaheliste riskide tasakaalustamisega. Küll aga tuleks müüja vastutust jaatada, kui puudus on olulisel määral ulatuslikum, kui ostja oleks võinud avaldatud informatsiooni põhjal eeldada või tuvastada asja ülevaatomisel.

Müüja vastuse välistab ka ostjapoolne teatamiskohustuse rikkumine, millisel juhul kaotab ostja õiguse tugineda lepingutingimustele mittevastavusele (VÕS § 220 lg 3 esimene lause). Ostja teatamiskohustus piirdub üksnes puuduse olemasolule viitamisega ning ostja ei pea puuduse tuvastamiseks tellima asjatundja arvamust ega müüjale teatama enda nõudest koos puuduste teatega. Üheks võimaluseks on poolte kokkuleppel täpsustada lepingus ostja õiguskaitsevahendite kohaldamise eelduseid ehk ostja teatamiskohustuse sisu ja ulatust. Autor tegi ettepaneku kohustada ostjat teatama ka võimalikust kasutatavast õiguskaitsevahendist kinnisasja puhul ja loobuda seaduses „mõistliku aja“ määratlusest. See tuleks asendada teatamiskohustusega kahe kuu jooksul pärast ostja mittevastavusest teada saamist või teada saama pidamist. Lisaks leidis autor, et ostja teatamiskohustuse täitmist ei tohi hinnata tagasiulatuvalt, s.t üksnes asjaolu, et müüja on asunud kohtumenetluses seisukohale, et ostjale ei ole kahju tekkinud, ei tähenda, et ostjal oli õigus jätta müüjale puudusest teatamata.

Olenemata ostja teatamiskohustuse rikkumisest säilib ostjale õigus tugineda mittevastavusele, kui asja mittevastavus on tekkinud müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu või kui müüja teadis või pidi teadma asja lepingutingimustele mittevastavusest või sellega seotud asjaoludest, kuid ei avaldanud seda ostjale (VÕS § 221 lg 1). Autori hinnangul on kasutatud elamuga kinnisasjade müügilepingute puhul põhjendamatu omistada müüjale teadmine varjatud puuduste osas, kuivõrd eelduslikult ei ole ka müüja nendest teadlik. Eeltoodust saab eristada olukorda, kus müüja on ise elamu rajanud või teinud ümberehitusi või kui müüja on elamus pikalt elanud ja oleks pidanud seetõttu puuduse tuvastama (nt puudulik soojustus). Seejuures ei tohiks lähtuda müüja teadmise sisustamisel üksnes müüja omaniku staatusest ning müüja teadmist tuleks hinnata iga puuduse osas eraldi. Autori hinnangul tuleks õigusselguse tagamiseks VÕS § 221 lg 1 Soome õiguse eeskujul ümber sõnastada ja siduda ostja õigus tugineda lepingutingimustele mittevastavusele müüja pahatahtlikkuse või raske hooletusega. Nimetatu kaitseks ka edaspidi ostjat müüja eest, kes on puuduseid varjanud teadlikult.

Ostja ja müüja võivad eelnevalt kokku leppida kohustuse rikkumise eest vastutuse välistamises või piiramises (VÕS § 106 lg 1). Müügilepingute puhul ei või müüja tugineda kokkuleppele, millega välistatakse või piiratakse ostja õigusi seoses mittevastavusega, kui müüja teadis või pidi teadma mittevastavusest ja ta sellest ostjale ei teatanud (VÕS § 221 lg 2). Autori hinnangul tuleb sarnaselt Saksa õigusele pidada ka Eesti õiguses lubatavaks kokkulepet, millega välistatakse müüja vastutus mistahes puuduste eest, kui lepinguesemeks on kasutatud elamuga kinnisasi, kuid poolte riskide tasakaalustamiseks tuleks eelistada seaduses müüja vastutuse välistamist puuduste eest, mida müüja ei teadnud ega pidanudki teadma ning mida müüja ei oleks võinud avastada hoolsust üles näidates. Nimetatu tasakaalustaks ostja ja müüja vahelisi

riske, kuid ei asetaks ostjat ebamõistlikult raskesse olukorda. Ka kohtupraktikas on peetud võimalikuks müüja vastutuse puudumist, kui müüja selgitas ostjale, et ta ei tea asja seisundit.

Täiendavalt on võimalik müüjal vastutuse piiramiseks või välistamiseks avaldada ostjale müüjale teadaolevad puudused, sh pannes kõik notariaalsesse lepingusse. Riigikohus on leidnud, et nimetatut peaksid selgitama müüjale ka notarid, sh võimalust välistada müüja vastutus varjatud puuduste eest. Autori hinnangul peab notar jääma erapooletuks ega tohi hakata andma õigusnõu. Müüjal ei ole ka võimalik teavitada varjatud puudustest, mis on oluline vaidluse koht kasutatud elamuga kinnisasjade puhul. Autori hinnangul ei saa ostja ka mõistlikult eeldada, et müüja avaldab ostjale varjatud puudused, v.a olukorras, kus müüja on ise teostanud kinnisasjal asuva elamu ehituse või renoveerimistööd või kui müüja on elamus pikalt elanud. Lisaks on kohtupraktika kohaselt lubatud pooltel kokku leppida kohalduvas kvaliteedis, eelkõige, et kvaliteet on keskmisest madalam või elamu on amortiseerinud ja kasutuskõlbmatu. Autori hinnangul tuleks lähtuda Eestis kohalduva kvaliteedi kokkuleppe puhul Saksa kohtupraktikas väljendatud seisukohast ja hinnata muuhulgas, milleni võib ostja ootus ulatuda, kui müüja on avaldanud kirjelduse kasutatud elamu kvaliteedi osas.

Pooltel on võimalik välistada lepingus ka mõni VÕS §-des 222-225 sätestatud ostja õiguskaitsevahend, kui nimetatu ei ole vastuolus hea usu põhimõttega. Autori hinnangul tuleks pooltel riskide tasakaalustamiseks lepingus kokku leppida, mitte sätestada seaduse tasandil, et ostjal on õigus nõuda üksnes juba kantud kulude hüvitamist VÕS § 222 lg 5 mõistes. Seda seetõttu, et kohtupraktikas on leitud, et ostja ei pea minema üle eeldatavate tööde maksumuse kalkulatsiooni alusel põhinevalt kahjuhüvitamise nõudelt juba kantud kulude hüvitamise nõudele ka juhul, kui müüja tugineb asjaolule, et ostja on tegelikult puudused kõrvaldanud. Autor jõudis järeldusele, et kuigi Soomes on juba seaduses välistatud ostja kahju hüvitamise nõue kinnisasjal varjatud puuduse esinemise korral, ei tuleks vastavat muudatust Eesti õigusesse üle kanda. Autori hinnangul oleks nimetatu põhjendatud, kui sarnaselt Soome õigusega sätestatakse ka Eestis seaduses, et lepingutingimustele mittevastavusega on tegemist üksnes juhul, kui varjatud puuduse tõttu on kinnisasja kvaliteet oluliselt madalam, kui selle hinna ja muude asjaolude pinnalt õigustatult oodata võiks. Sellisel juhul on põhjendatud, et oluliselt madalama kvaliteedi puhul alandatakse eelkõige ostuhinda või taganetakse lepingust, mitte ei nõuta kahju hüvitamist. Autori hinnangul on põhjendatud jätta poolte kokkuleppe küsimuseks ka ostja kohustamine puuduse esinemisel anda iga kord müüjale täiendava tähtaeg puuduste kõrvaldamiseks, millisel juhul võib ostja teisi õiguskaitsevahendeid kasutada üksnes juhul, kui müüja on põhjendamatult keeldunud asja parandamisest või ei paranda puuduseid mõistliku aja jooksul.

DISTRIBUTION OF RISKS BETWEEN THE SELLER AND THE BUYER IN THE SALE OF USED RESIDENTIAL PROPERTY

Summary

The objective of the master's thesis was based on the view expressed in media, according to which buyers of used residential property can abuse the provisions of contract of sale and the sale of used residential property has become a burden for sellers, because of so-called hidden defects (defects of used residential property which the buyer cannot discover upon external inspection of the item). The issue of hidden defects was also discussed at the sitting of the Riigikogu in 2025, where one of the members of the Riigikogu brought up that in property transactions the hidden defects have almost become a separate economic sector for making profit for buyers. Minister of Justice and Digital Affairs Liisa-Ly Pakosta acknowledged that the current law allows the buyers to abuse the regulation of contract of sale.

In Estonia, matters related to contract of sale, are governed by the Law of Obligations Act (LoA). Under § 100 of the LoA, a distinction can be made between non-performance and improper performance of an obligation. In the case of immovable property transactions, disputes arise primarily from improper performance, i.e. the sale of immovable property to the buyer that does not comply with the terms of the contract within the meaning of § 217(2) of the LoA, rather than a non-performance of the obligations as provided in § 208(1) of the LoA. An additional obligation of the seller is the obligation to hand over the thing in a condition that conforms to the contract as provided in § 217(1) of the LoA. Handing over the thing that do not conform to the contract, and the resulting rights and obligations of the buyer and seller, are primarily governed by the provisions of §§ 217–228 of the LoA. The law also allows the contracting parties to agree on the exclusion or limitation of liability (§ 106(1) of the LoA).

The objective of master's thesis was to analyse whether, in the sale of a used residential property, the risks between the buyer and seller are reasonably allocated under the law, or whether the regulation of the contract of sale is out of balance and allows buyers to abuse the regulation. Further analyse was conducted whether and how the distribution of risks between the buyer and the seller could be balanced. The master's thesis was based on the assumption that, in the regulation of contract of sale, the balance of risks is tilted to the seller's disadvantage, and that the law and established judicial practice allow buyers to abuse the legal remedies provided by law. One of the aims of the thesis was to examine whether it is justified to cover movable and immovable property under similar regulations, or whether immovable property should be subject to separate regulations in certain aspects.

To achieve the research objective, the teleological method of interpretation and comparison were primarily used, given that this was a work of legal dogmatics. The teleological method of interpretation was used to clarify the purpose of the regulation under analysis, drawing on relevant legal literature and judicial practice. For the purposes of comparison, Germany and Finland were selected as the countries of comparison. German law because it has served as a model for the development and interpretation of Estonian law. Finnish law was chosen to analyse possible differences in regulations and established judicial practice. Mainly for a reason that Finnish law has specific legislation governing sales contracts relating to immovable property – Finnish Real Estate Code (*Maakaari* or “MK”). The above mentioned allowed to analyse whether Estonian law should also have separate regulations governing immovable property. For analyse, Estonian legal literature and judicial practice were primarily used to interpret the law. When comparing Estonian law with German and Finnish law, the laws, legal literature and judicial practice of the respective countries were utilised. In addition, legal literature on the CISG and the DCFR was also used.

In the first chapter of the master’s thesis, the author analysed the allocation of risks between the buyer and the seller in the context of the general presumptions of the seller’s liability, i.e. in the event of non-conformity with the terms of the contract (section 1.1) and at the time of discovery of the defect (section 1.2). The main conclusions and proposals made were following.

§ 217(1) of the LoA obliges the seller to deliver goods in accordance with the terms of the contract, and § 217(2) of the LoA specifies the circumstances in which goods are deemed not to comply with the terms of the contract. The first case is where the item does not conform with the contract (§ 217(2)(1) of the LoA). In the event of non-conformity with the terms of the contract, it is irrelevant whether the seller was aware or ought to be aware of the non-conformity. Absence of agreed characteristics, i.e. non-conformity with the terms of contract, may not only arise from the contract, which could be inferred from the current law, but according to judicial practice also from the advertisement of the thing or information disclosed to the buyer by the estate agent. The author concluded that the risks between the seller and the buyer are balanced when identifying a defect based on the agreed characteristics. In this context, the seller’s extended liability for the information provided in the sales advertisement and by the estate agent is also justified. The author reached the same conclusion in a situation where non-conformity with the terms of the contract arises from statutory provisions that prevent the use of the item (§ 217(1)(3) of the LoA).

Non-conformity with the terms of the contract also includes a situation where the item is unsuitable for the buyer’s particular purpose if the seller knew or ought to have known this but

otherwise is not suitable for the item's ordinary purpose (§ 217(2)(2) of the LoA). When assessing the ordinary purpose of a thing, its conformity with average quality must also be evaluated (§ 77(1) of the LoA), in particular its conformity with basic living conditions. The author took the view that average quality should be assessed from the perspective of an average reasonable person, whilst considering any defects known to the buyer. The author found that the position according to which the buyer may not rely on a breach of average quality if the buyer agreed to acquire the used residential property with known defects should apply to the quality of the used residential property as a whole. At the very least, however, it should apply to the defect of which the buyer was aware. Furthermore, regarding the interpretation of 'average quality', the author found that although judicial practice holds that average quality must be interpreted in accordance with building regulations and good building practice, general knowledge should also be taken into account, in line with German and Finnish judicial practice. In addition, the author found that, although according to judicial practice in determining "average quality," one must also take into account the age of the used residential property and refer to the typical condition of a used residential property of similar age and intended use, there is a lack of clarity regarding the practical significance of this requirement. The author took the view that judicial practice should take a more critical view of the quality of old residential properties and, in line with Finnish law, examine whether the quality of the property in question differs significantly from comparable property.

According to Estonian judicial practice, the seller is liable for non-conformity with the terms of the contract even if the non-conformity arises from the building's project documentation, unless the seller proves that the deviation complies with building and fire safety requirements. The author found that the seller's liability for the building's project documentation is justified where the seller has constructed the building themselves or carried out alterations requiring the project. Otherwise, the seller may not be aware of any possible deviations. Similarly, in the author's view, seller's liability is justified in the case of apartment ownership for defects arising from the common ownership, insofar as only the seller can be aware of decisions adopted at the general meeting of apartment owners. However, the author found that a hidden defect should not be deemed to exist if, upon inspection of the property or based on the seller's statement, the buyer should have had reasonable grounds to suspect the existence of a defect, including whether the buyer should have had reasonable grounds to suspect defect given the age of the property.

Additional prerequisite for the seller's liability is that the non-conformity existed at the time when the risk of accidental loss of or damage to the item passes to the buyer even if the lack of

conformity becomes apparent after that time (§ 218(1) of the LoA), which under the § 214(2) of the LoA is linked to the moment of transfer of possession of the item to the buyer. The seller is not prejudiced merely because the buyer remains liable for defects arising after the transfer of risk, provided this stems from the seller's obligation to ensure the preservation of the item's purpose or characteristics for a certain period. However, the author found that the view expressed in judicial practice, according to which the seller is liable for a defect even if the additional defect arose from the buyer (§ 101(3) of the LoA), provided that the initial defect already existed at the time of the transfer of risk, is unreasonable. Rather, the courts should determine on a case-by-case basis whether the buyer's reliance on the defect is contrary to the principle of good faith in a situation where the defect was caused, even partially, by the buyer.

In the second chapter of the master's thesis, the author analysed the standard of the seller's liability, specifically whether the seller's risks are balanced by the buyer's knowledge or presumption of knowledge of the defect (section 2.1) and the seller's ability to rely on a breach of the buyer's duty to notify (section 2.2). The main conclusions and proposals made were following.

Seller's liability is, firstly and foremost excluded, if the buyer was or ought to have been aware of the lack of conformity of the item upon entry into the contract (first sentence of § 218(4) of the LoA). The author found that the allocation of risks, under which the buyer has no obligation under the law to inspect a used residential property, is not justified. The author proposed that the law should stipulate that, in the case of sales contracts concerning used residential property, the buyer may not rely on non-conformity with the terms of the contract which the buyer could have discovered upon inspection of the property. The author found that it is unreasonable to protect a negligent buyer more than a negligent seller if the defects were reasonably recognisable to the buyer. Rather, the buyer should be deemed to be aware of the defect even in a situation where the buyer has reasonable grounds to suspect the possibility of a defect. This would balance the risks between the seller and the buyer. However, the seller's liability should be affirmed if the defect is significantly more extensive than the buyer could have anticipated based on the information provided or identified upon inspection of the property.

The seller's liability is also excluded by a breach of the buyer's duty to notify the seller of lack of conformity, in which case the buyer loses the right to rely on non-conformity with the terms of the contract (first sentence of § 220(3) of the LoA). The buyer's duty to notify is limited solely to pointing out the existence of a defect. Buyer is not required to commission an expert opinion to identify the defect or to notify the seller of their claim in a notice. One option is for the parties to specify in the contract, by mutual agreement, the conditions for the buyer to

exercise his legal remedies, i.e. the content and scope of the buyer's duty to notify. The author proposed obliging the buyer to also notify the seller of legal remedy which the buyer plans to use to dispense the definition of 'reasonable time' in the law. This should be replaced by a buyer's duty to notify seller within two months of the buyer becoming aware of, or ought to have become aware of, the non-conformity. Furthermore, the author found that the buyer's fulfilment of the notification obligation must not be assessed retrospectively. The mere fact that the seller has taken the position in court proceedings that the buyer has not suffered any loss does not mean that the buyer was entitled to fail to notify the seller of the defect. Notwithstanding the buyer's breach of the duty to disclose, the buyer retains the right to rely on nonconformity if the non-conformity of the item has arisen due to the seller's wilful misconduct or gross negligence, or if the seller knew or ought to have known of the item's non-conformity with the terms of the contract or of the circumstances relating thereto, but did not disclose this to the buyer (§ 221(1) of the LoA). In the author's view, in the case of sales contracts for residential property, it is unreasonable to attribute knowledge of hidden defects to the seller, as it is presumed that the seller is not aware of them either. A distinction can be made from the above in a situation where the seller has built the residential property themselves or carried out alterations or lived in the property for a long period in which the seller should have discovered the defect (for example insufficient insulation). In this regard, the seller's knowledge should not be determined solely based on their status as owner, and the seller's knowledge should be assessed separately for each defect. In the author's view, to ensure legal clarity, § 221(1) of the LoA should be reworded in line with Finnish law and the buyer's right to rely on non-conformity with the terms of the contract should be linked to the seller's malice or gross negligence. This would continue to protect the buyer against a seller who has knowingly concealed non-conformities with the terms of the contract.

In third chapter of the master's thesis, the author analysed balancing the risks between the buyer and the seller through the limitation or exclusion of the seller's liability by agreement between the parties, including an examination of whether it is justified to place the entire risk of limiting or excluding liability on the contracting parties, or whether amendments should be made to the current legislation (section 3.1). In third chapter, author also analysed whether and how it is possible to limit or exclude the buyer's remedies by agreement between the parties (section 3.2). The main conclusions and proposals made were following.

The buyer and buyer may agree in advance to exclude or limit liability for breach of obligation (§ 106(1) of the LoA). In the case of contract of sale, the seller may not rely on an agreement that excludes or limits the buyer's rights in relation to non-conformity if the seller knew or

ought to have known of the non-conformity and failed to inform the buyer thereof (§ 221(2) of the LoA). In the author's view, similar to German law, an agreement excluding the seller's liability for any defects should also be considered permissible under Estonian law where the subject matter of the contract is a residential property. Author proposed that to balance the risks between the parties, amending the current Estonian regulation should be preferred. i.e to it should be regulated in legislation that the seller is not liable for defects of which the seller was not aware and was not required to be aware, and which the seller could not have discovered even by exercising due care. This would balance the risks between the buyer and the seller but would not place the buyer in an unreasonably difficult position. Furthermore, judicial practice has recognised the possibility of the seller's lack of liability where the seller has made it clear to the buyer that the seller is unaware of the condition of the goods.

Furthermore, to limit or exclude the seller's liability, it is possible to disclose any defects known to the seller to the buyer, including by incorporating all such details into the notarised contract. The Supreme Court has held that notaries should also explain this to the seller, including the possibility of excluding the seller's liability for hidden defects. In the author's view, a notary must remain impartial and must not provide legal advice. At the same time, the seller is not obliged to disclose hidden defects, which is a significant point of contention in disputes concerning residential property. In the author's view, the buyer cannot reasonably expect the seller to disclose hidden defects to the buyer, except in a situation where the seller has personally carried out construction or renovation work on the residential property situated on the immovable property. Furthermore, according to judicial practice, the parties are permitted to agree on the applicable quality, in particular that the quality is below average or has deteriorated and is unfit for use. In the author's view, when it comes to agreements on applicable quality in Estonia, the position expressed in German judicial practice should be taken into account and assessed, amongst other things, what the buyer's expectations may be based on if the seller has provided a description of the quality of the used residential property.

The parties may also exclude from the contract certain remedies available to the buyer under §§ 222–225 of the LoA, if this does not conflict with the principle of good faith. In the author's view, to balance the risks between the parties, the parties should agree in the contract, rather than stipulating at the level of the legislation, that the buyer is entitled to claim only reimbursement of costs already incurred within the meaning of § 222(5) of the LoA. Judicial practice has held that the buyer is not required to switch from a claim for damages based on the calculation of the cost of the anticipated works to a claim for reimbursement of costs already incurred, even if the seller relies on the fact that the buyer has in fact remedied the defects. The

author concluded that although in Finland a claim for compensation for the buyer's loss in the event of a hidden defect in immovable property is already excluded at the level of legislation, the corresponding amendment should not be transposed into Estonian law. In the author's view, the above would be justified if, similarly to Finnish law, it were also stipulated at the statutory level in Estonia that non-conformity with the terms of the contract exists only if, due to a hidden defect, the quality of the immovable property is significantly lower than could reasonably be expected on the basis of its price and other circumstances. In such a case, it is reasonable that, in the event of significantly lower quality, the purchase price should primarily be reduced or the contract rescinded, rather than compensation for damages being claimed. In the author's view, it is also reasonable to leave it to the parties to agree whether, in the event of a defect, the buyer is obliged to grant the seller an additional period on each occasion to remedy the defects, and other legal remedies may be used only if the seller has unreasonably refused to rectify the defect or fails to do so within a reasonable time.

KASUTATUD LÜHENDID

AK	<i>Asuntokauppalaki</i>
BGB	<i>Bürgerliches Gesetzbuch</i>
CISG	Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsioon kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta
DCFR	<i>Draft Common Frame of Reference</i>
HGB	<i>Handelsgesetzbuch</i>
LoA	<i>Law of Obligations Act</i>
MK	<i>Maakaari</i>
TsMS	Tsiviilkohtumenetluse seadustik
TsÜS	Tsiviilseadustiku üldosa seadus
TõS	Tõestamisseadus
VÕS	Võlaõigusseadus

KASUTATUD ALLIKAD

KASUTATUD KIRJANDUS

1. Alekand, A. Notari selgitamiskohustus: selle ulatus, viis ja kajastamine notariaalaktis. – Juridica 2021/3.
2. Amann, H. Der Ausschluss von Sachmängelrechten beim kauf privater Gerbrauchtimmobilien. – Deutche Notar-Zeitschrift, Heft 9, S. 643.
3. Anker, A., Ulrich, M. Rechte des Immobilienkäufers bei Mängeln vor Gefahrübergang. – Neue Juristische Wochenschrift 2025, Heft 06.
4. Bar, C., Clive, E. Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Volume 1. Sellier. European law Publishers GmbH, Munich: 2009.
5. Bar, C., Clive, E. Principles, Definitions and Model Rules of European Private law. Volume 2. Oxford University Press: 2010.
6. Dannemann, G. Schulze, R. German Civil Code. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Volume I. Books 1-3: §§ 1 – 1296. München: Verlag C.H. Beck 2020.
7. Garro, A. M. The Buyer's „Safety Valve” Under Article 40: What Is the Seller Supposed to Know and When. – Journal of Law and Commerce: vol 25, 2005.
8. Girsberger, D. The time limits of article 39 CISG. – Journal of Law and Commerce: vol 25, 2005.
9. Hallituxen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen, 1994 vp. HE 120. – <https://www.finlex.fi/api/media/government-proposal/720415/mainPdf/main.pdf?timestamp=1994-06-14T21%3A00%3A00.000Z> (22.02.2026).
10. Hau, W., Poseck, R. Bürgerliches Gesetzbuch. Beck'scher Online-Kommentar. 76. Auflage. München: Verlag C.H. Beck 2025.
11. Hoffrén, M. Kuntotarkastetun asuinkiinteistön laatuvirhe - voidaanko virhesäännösten tulkinnalla pienentää epäonnistuneiden kauppojen ongelmaa? – Oikeustiede jurisprudentia. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen Vusikirja: 2011/XLIV. – <https://journal.fi/oikeustiede-jurisprudentia/article/view/143255/90657> (15.03.2026).
12. Huber, P., Mullis, A. The CISG: A New Textbook for Students and Practitioners. München: Sellier European Law Publishers, 2007. – https://www.ius.uzh.ch/dam/jcr:9e51153a-ea22-49af-ba78-608b9afe5e7d/Huber_Mullis_The_CISG_A_new_textbook_2007_.pdf (05.03.2026).
13. Kõve, V., jt (koost). Võlaõigusseadus I. Komm vlj. 2. vlj. Tallinn: Juura 2016.
14. Käerdi, M., Kärson, S. jt (koost). Võlaõigusseadus II. Komm vlj. 2. vlj. Tallinn: Juura 2019.

15. Pavelts, A. Kahju hüvitamise nõue täitmise asemel: piiritlemine ja eeldused. – Juridica 2017/9.
16. Radosavac, M., Zeller, B. The Buyers Burden of Proof Under Articles 38-39 CISG: Is it Reasonable?. – Vindobona Journal of International Commercial Law and Arbitration: 2013.
17. Scwenzer, I. The CISG – A Fair Balance of the Interests of the Seller and the Buyer. – https://cisg-online.org/files/commentFiles/Schwenzer_TheCISGAFairBalance_2016_79.pdf (05.03.2026).

KASUTATUD ÕIGUSAKTID

Eesti õigusaktid

18. Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. – RT I, 23.12.2022, 4.
19. Tsiviilkohtumenetluse seadustik. – RT I, 03.04.2025, 2.
20. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I, 31.12.2024, 48.
21. Tõestamiseadus. – RT I, 06.07.2023, 105.
22. Võlaõigusseadus. – RT I, 11.11.2025, 16.
23. Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsioon kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta. – RT II 1993, 21, 52.

Välisriikide õigusaktid

24. Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBI. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBI. 2026 I Nr. 83) geändert worden ist. – <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html> (07.04.2026).
25. Code of Real Estate. – <https://www.finlex.fi/api/media/statute-foreign-language-translation/688888/mainPdf/main.pdf?timestamp=1995-04-11T21%3A00%3A00.000Z> (07.04.2026).
26. Handelsgesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 4100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Februar 2026 (BGBI. 2026 I Nr. 33) geändert worden ist. – <https://www.gesetze-im-internet.de/hgb/BJNR002190897.html#BJNR002190897BJNG000200300> (05.04.2026).
27. Housing Transactions Act. – <https://www.finlex.fi/api/media/statute-foreign-language-translation/688917/mainPdf/main.pdf?timestamp=1994-09-22T21%3A00%3A00.000Z> (04.04.2026).

KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA

Eesti kohtupraktika

28. RKo 21.05.2002, 3-2-1-56-02.
29. RKo 25.10.2004, 3-2-1-115-04.
30. RKo 30.11.2005, 3-2-1-131-05.
31. RKPJKo 18.05.2015, 3-4-1-55-14.
32. RKTkm 13.05.2003, 3-2-1-49-03.
33. RKTko 12.06.2006, 3-2-1-50-06.
34. RKTko 12.10.2006, 3-2-1-84-06.
35. RKTko 26.09.2007, 3-2-1-71-07.
36. RKTko 16.01.2008, 3-2-1-135-07.
37. RKTko 29.04.2008, 3-2-1-28-08.
38. RKTko 24.09.2009, 3-1-1-67-09.
39. RKTko 21.06.2011, 3-2-1-55-11.
40. RKTko 08.02.2012, 3-2-1-156-11.
41. RKTko 20.03.2012, 3-2-1-5-12.
42. RKTko 29.05.2012, 3-2-1-64-12.
43. RKTko 19.11.2012, 3-2-1-129-12.
44. RKTko 17.12.2012, 3-2-1-157-12.
45. RKTko 28.01.2015, 3-2-1-141-14.
46. RKTko 27.05.2015, 3-2-1-43-15.
47. RKTko 30.09.2015, 3-2-1-100-15.
48. RKTko 30.05.2017, 3-2-1-46-17.
49. RKTko 14.06.2017, 3-2-1-53-17.
50. RKTko 22.11.2017, 2-15-18582/47.
51. RKTko 20.12.2017, 2-14-25115/48.
52. RKTko 10.10.2018, 2-14-37663/54.
53. RKTko 14.03.2019, 2-17-1937/52.
54. RKTko 31.03.2023, 2-19-19586/85.
55. RKTko 10.07.2023, 2-20-9750.
56. RKTko 20.03.2024, 2-20-11098/57.
57. TlnRnKo 31.01.2020, 2-19-2005/25.
58. TlnRnKo 19.03.2021, 2-17-16640/72.
59. TlnRnKo 23.04.2021, 2-20-4742/25.

- 60. TlnRnKo 22.11.2021, 2-19-19586/62.
- 61. TlnRnKo 17.01.2022, 2-20-10545/52.
- 62. TlnRnKo 20.05.2022, 2-21-1429/57.
- 63. TlnRnKo 23.02.2023, 2-20-12220/43.
- 64. TlnRnKo 30.10.2023, 2-19-16449/134.
- 65. TlnRnKo 08.12.2023, 2-21-14969/55.
- 66. TlnRnKo 23.02.2024, 2-21-20244/22.
- 67. TrtRnKo 25.06.2024, 2-20-17213/141.
- 68. TlnRnKo 14.11.2024, 2-22-18435/101.
- 69. TlnRnKo 22.11.2024, 2-21-3279/63.
- 70. TlnRnKo 02.12.2024, 2-21-16978/115.
- 71. TlnRnKo 18.02.2025, 2-23-11304/77.
- 72. TrtRnKo 25.06.2024, 2-20-17213/141.
- 73. TrtRnKo 18.12.2024, 2-22-6454.
- 74. TrtRnKo 24.04.2025, 2-23-11147/37.

Saksa kohtupraktika

- 75. BGH, Urteil vom 19.02.2016 - V ZR 216/14 = openJur 2016, 4043.
- 76. BGH, Urteil vom 09.02.2018 – V ZR 274/16 = openJur 2018, 5492.
- 77. BGH, Beschluss vom 13.03.2020 – V ZR 33/19 = openJur 2020, 5663.
- 78. BGH, Urteil vom 20.03.2020 – V ZR 61/19 = openJur 2020, 5686.
- 79. BGH, Urteil vom 12.03.2021 – V ZR 33/19, NJW 2021, 1532.
- 80. BGH, Urteil vom 21.06.2024 – V ZR 79/23 = openJur 2024, 7516.
- 81. OLG Düsseldorf, Urteil vom 21.01.2020 – I-21 U 46/19 = openJur 2020, 1135.

Soome kohtupraktika

- 82. KKO:2015:58, 07.09.2015. – <https://www.finlex.fi/fi/oikeuskaytanto/korkein-oikeus/ennakkopaatokset/2015/58> (20.02.2026).
- 83. KKO:2016:69, 24.10.2016. – <https://www.finlex.fi/fi/oikeuskaytanto/korkein-oikeus/ennakkopaatokset/2016/69> (05.03.2026).
- 84. KKO:2018:38, 17.05.2018. – <https://www.finlex.fi/fi/oikeuskaytanto/korkein-oikeus/ennakkopaatokset/2018/38> (05.03.2026).
- 85. KKO:2019:16, 27.02.2019. – <https://www.finlex.fi/en/case-law/supreme-court/precedents/2019/16?language=fin> (26.02.2026).
- 86. KKO:2019:41, 09.05.2019. – <https://www.finlex.fi/en/case-law/supreme-court/precedents/2019/41?language=fin> (26.02.2026).

87. KKO:2020:23, 04.03.2020. – <https://www.finlex.fi/en/case-law/supreme-court/precedents/2020/23?language=fin> (26.02.2026).
88. HelHO:2021:3, 28.01.2021. – https://www.finlex.fi/en/case-law/courts-of-appeal/2021/helsinki/60#OT1_OT5 (05.03.2026).
89. I-SHO:2016:9, 25.08.2016. – <https://www.finlex.fi/fi/oikeuskaytanto/hovioikeudet/2016/ita-suomi/512#OT20> (27.02.2026).

MUUD ALLIKAD

90. Ehitus. Buumiaeg jättis ehituskvaliteedile jälje. – Äripäev 14.01.2014. – <https://www.aripaev.ee/uudised/2014/01/14/ehitus-buumiaeg-jattis-ehituskvaliteedile-jalje> (22.02.2026).
91. Erilaid, E. Kinnisvara varjatud puudustest on saanud kirves müüja pea kohal. – Postimees 29.10.2025. – <https://majandus.postimees.ee/8351497/kinnisvara-varjatud-puudustest-on-saanud-kirves-muuja-pea-kohal> (31.01.2026).
92. Kübarsepp, I. Notar: kinnisvara müüja vastutab objekti varjatud puuduste eest ka siis, kui need ilmnevad pärast müüki. – Delfi Ärileht 09.04.2024. – <https://arileht.delfi.ee/artikkel/120284133/notar-kinnisvara-muuja-vastutab-objekti-varjatud-puuduste-eest-ka-siis-kui-need-ilmnevad-parast-muuki> (31.01.2026).
93. Vainküla, K. „Kui võimalik, ära müü!“ Kodu ostjad nõuavad ka paar aastat hiljem müüjatelt varjatud puuduste eest kümneid tuhandeid eurosid. – Eesti Ekspress 05.03.2025. – <https://ekspress.delfi.ee/artikkel/120360255/kui-voimalik-ara-muu-kodu-ostjad-nouavad-ka-paar-aastat-hiljem-muujatelt-varjatud-puuduste-eest-kumneid-tuhandeid-eurosid> (31.01.2026).
94. Võlaõigusseaduse eelnõu. 116 SE. – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/0d9390ea-974c-35ab-a6c7-cb14062c3ad3/volaoigusseadus/> (31.01.2026).
95. Võlaõigusseaduse ja tarbijakaitseseaduse muutmise seaduse (digitaalse sisu, tarbijalemüügi ning muudetud tarbija õiguste direktiivide ülevõtmine) eelnõu seletuskiri. 404 SE. – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/18196fee-86c7-4116-aa70-11449eba0364/volaoigusseaduse-ja-tarbijakaitseseaduse-muutmise-seadus-digitaalse-sisu-tarbijalemüügi-ning-muudetud-tarbija-oiguste-direktiivide-ulevotmine/> (04.04.2026).
96. XV Riigikogu, V istungjärk, täiskogu istung. Teisipäev, 15.04.2025, 10:00. Stenogramm. – <https://stenogrammid.riigikogu.ee/202504151000#PKP-994975> (20.02.2026).

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Kristina Illak ,
(*autori nimi*)

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) minu loodud teose
Ostja ja müüja vaheline riskide jaotus kasutatud elamuga kinnisasja müügi puhul ,
(*lõputöö pealkiri*)

mille juhendaja(d) on Villu Kõve ,
(*juhendaja nimi*)

reprodutseerimiseks eesmärgiga seda säilitada, sealhulgas lisada Tartu Ülikooli digitaalarhiivi kuni autoriõiguse kehtivuse lõppemiseni;

2. annan Tartu Ülikoolile loa teha punktis 1 nimetatud teos üldsusele kättesaadavaks Tartu Ülikooli veebikeskkonna, sealhulgas digitaalarhiivi kaudu Creative Commons'i litsentsiga CC BY NC ND 4.0, mis lubab autorile viidates teost reprodutseerida, levitada ja üldsusele suunata ning keelab luua tuletatud teost ja kasutada teost ärieesmärgil, kuni autoriõiguse kehtivuse lõppemiseni;
3. olen teadlik, et punktides 1 ja 2 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile;
4. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei riku ma teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse õigusaktidest tulenevaid õigusi.

Kristina Illak
28.04.2026