

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
Äriõiguse ja intellektuaalse omandi õppetool

Monika Pihlak

Eluruumi kvaliteedi mittevastavus lepingutingimustele müüja ja
kinnisvaramaakleri vastutuse alusena

Magistritöö

Juhendaja
Dr. iur. Irene Kull

Tartu 2015

SISUKORD

SISUKORD	2
Sissejuhatus	4
1. Kinnisasjadele eluruumidena esitatavad nõuded	10
1.1. Eluruumidele esitatavad avalik-õiguslikud nõuded	10
1.1.1. Üldised nõuded	10
1.1.2. Õhule ja müra taseme suhtes esitatavad nõuded	11
1.1.3. Tuleohutuse nõuded	13
1.1.4. Ehitustoodetele esitatavad nõuded	14
1.1.5. Energiatõhususe nõuded	15
1.2. Tavalise kasutuseesmärgi kriteerium	18
1.3. Eluruumi keskmine kvaliteet kui standard kohtupraktikas	19
2. Ostja teadmine või teadma pidamine asja mittevastavusest	26
2.1. Asja ülevaatamine ja asja ülevaatamise lepinguline kinnitamine	26
2.1.1. Asja ülevaatamine ostja poolt	26
2.1.2. Asja ülevaatamine koos eksperdiga	29
2.2. Kinnisvara reklaami õiguslik tähendus	32
3. Müüja teavitamiskohustus	36
3.1. Lepingueelne teavitamiskohustus	36
3.2. Lepingulised kokkulepped asja omaduste kohta	38
4. VÕS § 218 lg 1 kui vastutusstandard ja rikkumisele tuginemine	40
4.1. Puuduse olemasolu riisiko ülemineku hetkel	40
4.2. Vastutusstandard kvaliteedi mittevastavuse korral	43
4.3. Mittevastavusest teavitamine mõistliku aja jooksul	45
5. Maakleri teavitamiskohustus ja selle rikkumise tagajärjed	49
5.1. Maakleri kohustused ja vastutus	49
5.1.1. Maakleri kohustused	49
5.1.2. Maakleri vastutus	56
5.2. Maakleri isiklik vastutus	63
5.3. Maakleri vastutus VÕS § 81 alusel	66
KOKKUVÕTE	70
Lack of conformity of the housing quality regarded by the terms of the contract as the basis of liability of the seller and real estate agent	74
KASUTATUD ALLIKAD	79

Kasutatud kirjandus	79
Normatiivmaterjalid.....	82
Kohtupraktika	83
Muud allikad.....	84
Kasutatud lühendid	87

Sissejuhatus

Kinnisasja tehinguid võib eriliseks pidada mitmel põhjusel. Esmalt on nende materiaalne väärtus üldjuhul tavapärasest vallasasjast oluliselt suurem, millest võib järeldada, et kogu kinnisvaraturg ja tehingud, ei mõjuta ainult konkreetset ostjat ja müüjat, vaid hoopis suuremat mastaapi – kogu riigi majandust. Ühegi isiku jaoks ei ole kinnisvara puhul tegemist igapäevase ostu- või müügitehinguga. Mida kõrgem on ostetava objekti hind, seda rohkem mõtlevad inimesed enda ostude otstarbekuse üle ning kaaluvad kinnisvaraturul olevaid erinevate pakkumiste häid ja halbu külgi. Korralikku eluruumi turvalises keskkonnas, mis oleks kättesaadava hinnaga, võib pidada üheks põhiõiguseks ja vajaduseks.¹Käesolevas töös keskendub autor just kinnisasjatehingutele, mis sõlmitakse eraisikute vahel, kus ühe poole sooviks on osta endale elamispind. Ostu-müügiprotsessi võib seejuures olla kaasatud vahendajana kinnisvaramaakler.

Eluruumi kvaliteedi hindamise alusena on oluline roll erinevatel avalik-õiguslikel nõuetel. Üheks olulisimaks näitajaks on eluruumi piisav elamispind. Samuti võetakse arvesse erinevaid elementaarseid elamistingimusi, näiteks piisav valgus eluruumis ning vanni või kloseti olemasolu. Väga halvades tingimustes elavateks inimesteks loetakse need, kes elavad ülerahvastatud eluruumides ning lisaks sellele esineb eluruumil veel mõni oluline puudus, nt pesemisvõimaluse puudumine. 2012. aasta seisuga elas Euroopa Liidu kogurahvastikust 5,1% väga halvades tingimustes.² Eestis oli vastav näitaja veidi alla 5%.³

Kinnisasja tehingute puhul võib tavaliseks pidada ostjapoolset kõrgendatud huvi selle omaduste suhtes. Kinnisasja ostmine on üks suuremaid oste, mida eraisik enda elu jooksul teeb ning enamjaolt kujunevad need isiku jaoks finantsiliselt koormavaks ja eeldavad krediitiasutustest laenu võtmist. Üldiselt on eraisikust ostja sooviks soetada endale kinnistu eesmärgiga rajada sinna enda kodu, mis lisab kinnisasja ostule ka emotsionaalse väärtuse. Seega valitakse kinnisasja

¹ Eluaseme statistika. Andmed 2014.aasta märtsi seisuga. Viimased andmed: Täiendav Eurostati teave, Põhitabelid ja Andmebaas. Arvutivõrgus: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/et (01.05.2015).

² Eluaseme statistika. Andmed 2014.aasta märtsi seisuga. (01.05.2015).

³ File: Severe housing deprivation, 2011-12 (% of population). Arvutivõrgus: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Severe_housing_deprivation,_2011%E2%80%9312_%28%25_of_population%29_YB14_II.png (01.05.2015).

eriti hoolikalt ning valiku tegemisel võivad määravaks saada just kinnisasja üldist kvaliteeti mõjutavad omadused.

Praktikas on sageli kinnisasjade müügiotsi lisaks müüjale ja ostjale kaasatud elukutseline professionaal, kelle igapäevaste tööülesannete hulka kuulub muuhulgas kinnistute müüjate ning ostjate omavahel kokkuviiimine. Kinnisvarafirmades tegutsevad maaklerid koguvad müügis oleva kinnistu kohta infot, reklaamivad ja tutvustavad neid potentsiaalsetele ostjatele ning viibivad kogu ostu-müügiotsi juures kuni lepingu sõlmimiseni kui vahendajad.

Ostjat huvitavad eelkõige kõikvõimalikud kinnisasja omadused, mis võivad mõjutada nende elukvaliteeti, kui nad otsustavad ühe või teise kinnistu endale soetada, seetõttu soovivad ostjad üldjuhul kinnistu mitmel korral üle vaadata ning küsides infot eeldavad nad saada põhjalikku ning ausat ülevaadet kinnistu seisukorrast. Hoolimata sellest, kui hoolikalt ja mitmel korral ostja kinnisasja üle vaatab ning sellega tutvub, ei pruugi kõik omadused ülevaatamisel olla silmaga nähtavad ega äratuntavad. Kohtupraktika on korduvalt käsitlenud olukordi, kus tegemist on niinimetatud varjatud puudustega. Ostja avastab need alles siis, kui on soetatud majja või korterisse juba elama asunud. Sageli tulevad sellised puudused ilmsiks remondi käigus või pikemat aega kinnistus sees elades.

Ostu-müügitehingu puhul on oluline et kinnisasi vastaks lepingutingimustele, mistõttu on eriti tähtis järgida, mida lepingus konkreetselt lubatakse ning milliste puuduste eest on müüja valmis vastutust enda peale võtma. Kui ostjal on kinnisasja suhtes kindlad nõudmised, siis on mõistlik, kui need väljenduvad ka lepingutingimustes. Müüja jaoks on tähtsad vastutussätted, eriti juhul kui müüakse vanemat kinnistut ning müüja on teadlik puudustest, mis võivad ilmnedas alles pikemaajaliselt kinnistus elades. Praktikas esineb rohkelt olukordi, kus tekib vaidlus kinnisasja puuduste tõttu, mida ostja ei tuvastanud enne ostu-müügitehingut kinnisasja üle vaadates ning millest müüja ei olnud teadlik või pidas neid ilmselgeteks ning ei andnud neist ostjale eraldi teada. Tõusetub küsimus, milliste puuduste eest müüja vastutab ning millised on need puudused, millest ostja pidi ülevaatus käigus ise aru saama või mõistlikult eeldama. Siinjuures on oluline arvestada, et kui müüja on tõepoolest olnud heauskne ja pole tahtlikult kinnistu puudulikke omadusi varjanud, peab olema tagatud ka müüjale mõistlik kaitse.

Olulisel kohal on ka puuduste eest vastutuse riski jaotamine müüja ning ostja vahel. Üldprintsibi kohaselt müüja vastutust puuduste eest eeldatakse, kuid esineb ka olukordi, kus vastutus on lepingulise kokkuleppe või seaduse alusel välistatud. Lepinguvabaduse printsiibi alusel on oluline, et pooltele on tagatud võimalus kokku leppida oma võlasuhtes kohalduvad reeglid ja lepingutingimused, samas on seejuures oluline järgida seadusest tulenevaid piiranguid, mille üldiseks eesmärgiks võib pidada õiglase võlasuhte ja hea usu põhimõtte tagamist. Vastutust välistavad sätted tagavad müüjale teatud kaitse, see on müüja võimalus vabastada ennast vastutusest puuduste eest, mis kinnisasjal esinevad. Oluline on leida vastutuse jaotamise juures tasakaal, mis on võimalikult õiglane ning tagab mõistliku kaitse nii ostjale kui ka müüjale. Seega on eriti oluline järgida, mida lepingu sõlmimisel kokku lepitakse ning mille eest keegi vastutuskooorma enda peale võtab.

Kinnisvaramaaklerid tegutsevad kutse- ja majandustegevuses ning viibivad lepingu sõlmimise juures kui vahendajad, mistõttu võib pidada loomulikuks, et nii ostjal kui müüjal tekib teatud usaldus ja õiguslik ootus, et nende vahel sõlmitav tehing vastab mõlema poole ootustele ning hilisemaid uusi avastusi kinnisasja omaduste suhtes ei tule ning pooltevahelisi vaidluseid ei teki. Samas kajastub meie ühiskonnast kinnisvaramaaklerite kohta sageli teatavat negatiivset tagasisidet ja kriitikat mis põhjustab usaldamatust kogu maakleri ametkonna vastu. Autor peab seetõttu oluliseks analüüsida käesolevas töös maaklereid puudutavat õiguslikku regulatsiooni, et leida vastus küsimusele, millised üldse on maakleri kohustused, millistest allikatest need tulenevad, mis ulatuses on need maakleritele niivõrd siduvad, et nende mittekohane täitmine võib kaasa tuua vastutuse ja võimaluse kohaldada õiguskaitsevahendeid. Samuti kuna maaklerid viibivad kinnistu ostu-müügitehingu juures kui professionaalid, tõusetub küsimus ka nende vastutusest müügilepingu kohase täitmise osas, olukorras, kus ilmneb, et kinnisasi ei vasta nende poolt reklaamitule, kirjeldatule või lepingutingimustele.

Käesoleva magistritöö eesmärgiks on leida vastus küsimusele, mida saab kinnisasjade puhul pidada selliseks keskmise kvaliteedi standardiks, mille mittevastavuse esinemine ja vastava poolte vahelise kokkuleppe puudumine, võimaldab rikkumisele tuginejal vastutusstandardi järgi kohaldada õiguskaitsevahendeid, kas kinnisasja müüja või müügiprotsessi vahendaja – maakleri vastu.

Töö autor on seisukohal, et kinnisvara tehingutega seonduvad probleemid, eelkõige kinnisasja mittevastavus lepingutingimustele ja vastutuse jagunemine poolte vahel, on meie ühiskonnas väga aktuaalsed. Inimesed kulutavad lisaks suurele rahasummale ka palju enda aega ja energiat. Lõpuks, kui otsus on langetatud, müügileping sõlmitud, inimesed sisse kolinud, võib pidada õigustatuks pahameelt olukorras, kus ootamatult tulevad ilmsiks erinevad kinnistu puudused, mille parandamiseks on vaja suuremat rahalist investeeringut. Töö autor leiab, et kinnisvara tehingud puudutavad kõiki ühiskonnaliikmeid vähemalt kaudselt ning eelduslikult mingil eluperioodil ka otsese kokkupuutena. Kinnisvara tehingut võib pidada tavapärasest ostust suuremat riski kandvaks mõlema osapoole jaoks. Ostja soovib saada kokkulepitud tingimustele vastavat kinnistut, mille juures tal on võimalik ette arvestada tulevase elamistingimusi ning kaasnevaid kulusi. Müüja soovib pärast tehingu sooritamist aga kindlustunnet, et tema vastu ei esitata nõuet, mis võiks osutada tema jaoks väga koormavaks.

Töö jaguneb viieks peatükiks. Esimene peatükk koosneb kolmest alapeatükist ning keskendub kinnisasja sellistele omadustele, mille esinemine kinnistul võib kaasa tuua lepingutingimustele mittevastavuse. Esimene alapeatükk toob välja erinevad allikad ja neist tulenevad avalikõiguslikud nõuded kinnistutele. Teine alapeatükk käsitleb kinnistu ostmise eeldatavat eesmärki ning selle kokkuleppimist lepingus. Kolmas alapeatükk analüüsib, milliseid omadusi tuleb eelkõige arvesse võtta, kui hinnata kinnistute vastavust keskmisele kvaliteedile.

Teine peatükk koosneb kahest alapeatükist, millest esimene jaguneb omakorda kaheks alapeatükist. Esimene alapeatükk analüüsib, milline õiguslik tähendus on ostja poolt enne müügilepingu sõlmimist kinnistuga tutvumisel ning kinnitusel, et on kinnistu üle vaadanud, teadlik selle seisundist ning nõustub selle ostma sellisena nagu see on. Teine alapeatükk käsitleb muudatusi õiguslikus olukorras, kus kinnistu vaadatakse enne müügilepingu sõlmimist üle koos eksperdiga. Teine alapeatükk toob välja, millist teavet edastatakse kinnisvara portaalides, analüüsib kinnisvara reklaamile tulenevaid nõudeid ning sellega seonduvaid võimalikke probleeme.

Kolmas peatükk keskendub müüja teavitamiskohustusele. Esimene alapeatükk pühendub seejuures küsimusele, milline on informatsioon, millest müüja peaks ostjat teavitama enne müügilepingu sõlmimist ning milline on õiguslik olukord, kui ta seda ei tee. Teine alapeatükk

toob välja kinnisasja omaduste kohta käivad kokkulepped ning neile tuginemise võimalike õiguskaitsevahendite kohaldamiseks.

Neljas peatükk koosneb kolmest alapeatükist ning keskendub seadusest tulenevale vastutusstandardile ja rikkumisele tuginemist. Esimene alapeatükk käsitleb riisiko ülemineku hetke kinnisasja müügi puhul ning puuduse olemasolu sel hetkel kui ühte vastutuse eeldustest. Teine alapeatükk toob välja lepingupoolte võimaluse leppida kokku nende võlasuhtes kohalduvas vastutusstandardis ning võimalikest tagajärgedest juhul, kui seda tehakse ning juhul, kui ei järgita seadusest tulenevaid piiranguid taoliste kokkulepete sõlmimiseks. Kolmas alapeatükk käsitleb ostja kohustust teavitada müüjat avastatud puudusest mõistliku aja jooksul ning tagajärgedest olukorras, kus ostja antud nõuet ei järgi.

Viies peatükk kolmeks alapeatükiks, keskendudes kinnisvaramaakleritele ning nende tegevust reguleerivatele allikatele. Esimese alapeatüki alapeatükk toob välja maaklerite kohustused, autor toob sealjuures välja erinevad allikad, kus on reguleeritud maaklerite töökohustusi ning ka kohustuste täitmiseks kehtestatud nõudeid ja vajalikku hoolsust. Teine alapeatükk keskendub maakleri võimalikule vastutusele, siinjuures on esmalt analüüsitud erinevatest allikatest tulenevate kohustuste siduvust, et leida vastus küsimusele, millistest allikatest tulenevate kohustuste rikkumine võib üldse kaasa tuua maakleri vastutuse. Teises alapeatükis analüüsib autor maakleri kohustuste täitmisel võimaliku kaasnevat vastutust VÕS § 1048 eelduste alusel ning kolmandas alapeatükis võimalikku vastutust VÕS § 81 alusel.

Olulisemad allikatena, mida autor töös kasutab, tuleb välja tuua võlaõigusseaduse kommentaarid töös käsitlemist leidvate regulatsioonide kohta ning samuti nende allikaks olnud CISG-i artiklite juurde kuuluvad kommentaarid, mis on olnud eeskujuks nii asjakohase Eesti õiguse kujunemisel, kohaldamisel kui tõlgendamisel. Autor viis antud magistritöö koostamisel läbi ka intervjuu kinnisvaramaakleritega Tartu piirkonnas. Kõiki intervjuueeritud maaklereid võib seejuures pidada omaala spetsialistideks, kõigi näol oli tegemist kutseliste maakleritega, tasub märkimist, et üks neist kuulus ka Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja juhatusse. Intervjuude käigus kogutud materjalile on autor toetunud jooksvalt erinevates töö peatükkides ja alapeatükkides. Saadud materjal kajastab intervjuueeritud maaklerite seisukohti, mis on kujunenud nende igapäevaste töökohustuste täitmise kaudu. Intervjuude küsimuste vastustes kajastus suuremas osas üksmeel,

mistõttu viitab autor nende seisukohtade esitamisel kõikidele intervjueritud maakleritele, erinevuste esinemisel toob autor need eraldi välja.

1. Kinnisasjadele eluruumidena esitatavad nõuded

1.1. Eluruumidele esitatavad avalik-õiguslikud nõuded

1.1.1. Üldised nõuded

Mitmed avalik-õiguslikud normid kehtestavad eluruumidele teatud minimaalsed nõudmised. Ehitusseaduse⁴ (edaspidi EhS) § 3 lg 1 sõnastab üldise põhimõtte, mille järgi ehitus peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ning õigusaktide kohaselt nii et ei tekitata ohtu inimese elule, tervisele, varale või keskkonnale. Eluruumid peavad kasutussevõtmiseks vajaliku loa saamiseks vastama nii ehituslikus mõistes kui ka ehituseks kasutatavate materjalide osas kõigile nõutavatele tingimustele.⁵ Eluruumi mittevastavus avalik-õiguslikele nõuetele saab olla õiguskaitsevahendite kohaldamise aluseks.

Elamuseaduse⁶ § 7 lg 1 p 1 ja 2 alusel kuulub Vabariigi Valitsuse pädevusse eluruumidele esitatavate nõuete kehtestamine ning eluruumi sotsiaalselt põhjendatud normi ja selle rakendamise erisuste kindlaksmääramine. Nende sätete alusel on Vabariigi Valitsus kehtestanud määruse number 38 “Eluruumidele esitatavate nõuete kinnitamine”⁷. Eluruumidele esitatavate nõuete määrusega kinnitatakse esmalt eluruumi sotsiaalselt põhjendatud normina 18 m² eluruumide üldpinda perekonna iga liikme ja lisaks 15 m² perekonna kohta.

Eluruumidele esitatavate nõuete määruse järgi on eluruum elamu või elamiseks kasutatav korter. Eluruumina on lubatud kasutada ka muud omaette ruumi, mis vastab eluruumile kehtestatud nõuetele, mis on määruses punktidenä välja toodud. Eluruumidele esitatavate nõuete määruse p 1 alusel on kehtestatud nõuete eesmärk sarnaselt ehitusseadusele sätestatule inimestele ohutu ja tervisliku elukeskkonna tagamine. Üldine nõue sama määruse p 2 alusel on, et eluruum peab võimaldama inimesele selles ööpäevaringse viibimise. Edasised punktid näevad ette juba täpsemad nõudmised sissepääsu võimaluste, uste ja põranda mõõtmete, akende ning ventilatsiooni olemasolu kohta. Eluruumidele esitatavate nõuete määruse p 7 toob välja, et õhu

⁴ Ehitusseadus. – RT I 2002, 47, 297...RT I, 29.06.2014, 13.

⁵ M. Merimaa. Eluaseme õiguslik regulatsioon. Asja-, võla- ja ühinguõiguslikud aspektid. Tallinn: Ilo 2005, lk 29.

⁶ Elamuseadus. RT 1992, 17, 254...RT I, 21.03.2014, 40.

⁷ Eluruumidele esitatavate nõuete kinnitamine. VVm 26.01.1999 nr 38. RT I 1999, 9, 38...RT I 2005, 6, 23.

temperatuur eluruumis peab olema optimaalne, mis loob inimesele hubase soojatunde ning aitab kaasa tervisliku ja nõuetekohase sisekliima tekkimisele ja püsimisele. Kaugküttevõrgust või hoone katlamajast köetavas eluruumis ei tohi siseõhu temperatuur inimeste pikemaajalisel ruumis viibimisel olla alla 18°C.

Eluruumidele esitatavate nõuete määruse p 12 lubab eluruume, mis määruse nõuetele ei vasta edasi kasutada, kuid paneb kohustuse kapitaalremondi korral eluruum nõuetele vastavaks muuta, välja arvatud enne 1940. aastat ehitatud eluruumid, mis võivad ka pärast kapitaalremonti või renoveerimist erineda teatud punktides sätestatud nõuetest.

1.1.2. Õhule ja müra taseme suhtes esitatavad nõuded

Eluruumidele esitatavate nõuete määruse p 8 alusel peab õhu niiskus olema inimesele kahjutu, tagatud peab olema kloseti olemasolu ning külma vee saamise võimalus samas hoones või hoone teenindamiseks määratud maa-alal. Määruse p 10 sätestab, et müra eluruumis ei tohi ületada päeval 40 detsibelli ja öösel 30 detsibelli. Põhiseaduse⁸ (edaspidi PS) § 33 toob inimeste põhiõigusena välja kodu puutumatus, hõlmates kaitsealasse lisaks otsesõnu välja toodud riivetele ka väljastpoolt tulenevaid elukvaliteeti häirivaid tegureid.⁹ PS §-st 33 tuleneb isikutele õigus riigilt ja kohalikult omavalitsuselt nõuda meetmete rakendamist, mis tagavad minimaalse elukvaliteedi languse keskkonnasaaste ja müra tõttu.¹⁰ Eluruumi müra kostmist on kogu Eesti ulatuses probleemiks pidanud 27% leibkondadest.¹¹ Saastet eluruumi ümbruses on kogu Eesti ulatuses pidanud probleemiks 25,1% leibkondadest.¹²

Õhu ja müra suhtes kehtestatud nõuete olulisust näitab ka Euroopa Inimõiguste Kohtus (edaspidi EIK) käsitlemist leidnud juhtumid, kus inimesed on pöördunud kohtu poole seoses

⁸ Eesti Vabariigi põhiseadus. RT 1992, 26, 349...RT I, 27.04.2011, 2.

⁹ Ü. Madise jt (koost). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, 2012, § 33, lk 404.

¹⁰ Ü. Madise jt (koost), lk 408.

¹¹ Leibkonnaliikmete eluruumiga seotud probleemid. Eluruumi kostab müra. Viimati on andmed korrigeeritud 31.10.2014. Arvutivõrgus: <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/Saveshow.asp> (30.04.2015).

¹² Leibkonnaliikmete eluruumiga seotud probleemid. Eluruumi ümbruses saaste. Viimati on andmed korrigeeritud 31.10.2014. Arvutivõrgus: <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/Saveshow.asp> (30.04.2015).

keskkonnasaaste, sealhulgas ka müra tulenevate teguritega, mis segavad nende era- ja pereelu. Lopez Ostra vs Hispaania¹³ kaasuses pöördus hageja kohtusse seoses jäätmekäitlusjaamast tulenevast müra, heitgaasidest ja haisust tingitud saastest, mis oli tekitanud erinevaid terviseprobleeme nii hagejale endale kui ka tema tütrele ning mistõttu oli hageja koos perega sunnitud lõpuks oma kodust ära kolima. EIK leidis, et linn ei suutnud saavutada õiglast tasakaalu linna majandusliku heaolu ja hageja õiguse vahel nautida seda, et austataks tema kodu privaatsust ja eraelu, mistõttu on tegemist art 8 riivega. EIKo Moreno Gomes vs. Hispaania¹⁴ kaasuses pöördus kohtusse hageja, kes elas Valencia linna elamurajoonis, kuhu oli rajatud lisaks elamutele ka mitmeid baare, pubisid ja ööklubisid, mis olid avatud hiliste öötundideni ning kust kostuv müra¹⁵ segas lähedal elavate inimeste und. Hageja, kes oli pikka aega elanud piirkonnas, kus ta ei saanud ennast välja puhata, kannatas seetõttu unetuse ja tõsiste terviseprobleemide all. EIK tõi välja, et kuigi linn oli proovinud vähendada elamurajoonis müra, polnud see õnnestunud ning seega rikuti hageja art-st 8 tulenevat õigust.¹⁶ Siinjuures leiab autor, et taoliste eluruumidele tingitud puuduste puhul, mis tulenevad keskkonnast, näiteks müra ja saaste, mis segavad inimeste normaalset elu, peaks vältimise kohustus lasuma eelkõige kohalikel omavalitsustel, kuna ehitiste asukoha määramine on eelkõige nende pädevuses. Riigikohus on mh märkinud, et ka eksperdiarvamusega on eluliselt usutav, et teadaolev oluline püsiv müra eluruumis võib mõjutada selle müügihinda, mistõttu võinuks kohus vaidlusaluses ulatuses määrata täitmise väärtused ka § 112 lg 1 kolmanda lause alusel hinnanguliselt.¹⁷ Ehitamisel ja planeerimisel on võimalik arvestada, et näiteks suurem tootmisasutus, mis võib hakata levitama nii saastet kui ka müra, peaks jääma elamurajoonist eemale. Öistel tundidel töötavate baaride ja ööklubide asukoht ei pea samuti jääma elamurajooni, vaid neid on võimalik piisava distantsiga eraldada. Kuna siiski paratamatult on olemas piirkondi, mis on tihedalt asustatud nii erinevate meelelahutus kohtade kui ka inimeste elamutega, siis nende puhul peaks ette nägema ehituslikud abinõud, mis aitavad müra summutada.

¹³ EIKo 09.12.1994, 16798/90, Lopez Ostra vs. Hispaania, p 58.

¹⁴ EIKo 16.11.2004, 4143/02, Moreno Gomes vs. Hispaania, p 20.

¹⁵ Müra ulatus mõõtmistel koguni üle 100 dB.

¹⁶ EIK on müra tulenevat art 8 rikkumist tunnustanud seni siiski ainult juhtudel, kui sellest on tingitud tervisekahjustused. Fägerskiöld vs. Rootsi otsuses ei olnud mõõdetavad müra tasemed nii kõrged, kui eelnevalt välja toodud otsustes ning samuti ei esitanud hageja meditsiinilisi tõendeid selle kohta, et müra on tekitanud talle tervisekahjustusi, mis oli ilmselt üheks oluliseks määrajaks hagi rahuldumata jätmisel.

¹⁷ RKTko 19.11.12, 3-2-1-129-12, p 31.

Riigikohus on tsiviilasjas nr 3-2-1-129-12¹⁸ selgitanud, et lepingu ees ei vasta eelduslikult müügilepingule, kui müra tase ületab kehtestatud avalik-õiguslikke norme. Seega võib ostja õiguskaitsevahendite kohaldamisel tugineda norme ületavale müra tasemele kui kinnisasja mittevastavusel lepingutingimustele.

Tsiviilasjas nr 3-2-1-104-12¹⁹ on riigikohus selgitanud, et kinnisasja omanikul on kohustus taluda enda kinnisasjale levivat müra AÕS § 143 lg 1 alusel juhul, kui see ei kahjusta kinnisasja kasutamist ja ei ole vastuolus keskkonnakaitse nõuetega. Kui kinnisasjale leviv müra aga ületab avaliku võimu poolt kehtestatud müra piirmäärad, on tegemist kinnisasja kasutamise kahjustamisega ning kinnisasja omanikul ei ole kohustust sellist rikkumist taluda. Riigikohus viitas ka võimalusele, et isegi kui müra tase ei ületa avalik-õiguslikke müra piirmäärasid, võib see teatud juhtudel ikkagi oluliselt kinnisasja kasutamist kahjustada, selle kindlaks tegemiseks tuleb hinnata iga konkreetse juhtumi asjaolusid.

1.1.3. Tuleohutuse nõuded

Eluruumidele esitatavate nõuete määruse p 11 viitab, et eluruum peab vastama tuleohutuse nõuetele, mis on kehtestatud Vabariigi Valitsuse määrusega nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”²⁰, millega §-st 1 tulenevalt sätestatakse tulekahju ja selle ohu vältimiseks ehitisele ja selle osale esitatavad nõuded. Tuleohutusnõuete määruse § 2 lg 1 selgitab, et olulisteks tuleohutusnõueteks loetakse nõudeid, mille eesmärgiks on tagada võimaliku tulekahju puhkemise korral: ehitise kandevõime säilitamine ettenähtud aja jooksul; tule tekkimise ja leviku takistus, sh levimise takistamine naaberehitistele; evakueerumise võimalus inimestele; samuti tuleb arvestada päästemeeskondade ohutuse ja tegutsemisvõimalustega. Tuleohutusnõuete määruse § 2 lg 2 ja 4 alusel peavad olulised tuleohutusnõuded olema täidetud kogu ehitise kasutusaja vältel ka nende ehitiste puhul, mille suhtes kohaldatakse määruses erisusi.

Riigikohtus arutlusel olnud tsiviilasjas nr 3-2-1-121-08²¹, p-s 13, selgitas tsiviilkolleegium kahju tekkimise ettenähtavust hinnates, et müües kinnisasja koos sellel asuva elamuga, mille korsten ei

¹⁸ RKTko 19.11.2012, 3-2-1-129-12, p 23.

¹⁹ RKTko 17.10.2012, 3-2-1-104-12, p 11.

²⁰ Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded, VVm 27.10.2004 nr 315. RT I 2004, 75, 525.

²¹ RKTko 25.02.2009, 3-2-1-121-08, p 13.

vasta kehtestatud tuleohutusnõuetele, on ettenähtav, et sellised puudused võivad kaasa tuua tulekahju tekkimise ning selle käigus maja kahjustumise või hävimise.

1.1.4. Ehitustoodetele esitatavad nõuded

Euroopa parlamendi ja nõukogu määruse nr 305/2011, millega sätestatakse ehitustoodete ühtlustatud turustustingimused ning tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 89/106/EMÜ²² art 3 lg 2 alusel sätestatakse ehitustoodete põhiomadused ühtlustatud tehnilistes kirjeldustes seoses ehitistele esitatavate põhinõuetega. Määruse I lisas tuuakse välja ehitistele esitatavad põhinõuded. Lisa esimese lause kohaselt peavad ehitised tervikuna ja eraldi osadena sobima kavandatud kasutusotstarbeks, arvestades eelkõige ehitiste olelusringi kestel neis viibivate inimeste tervise ja ohutusega. Arvestades tavalist hooldust, peavad ehitustooted vastama määruses loetletud ehitistele esitatavatele põhinõuetele majanduslikult otstarbeka kasutusaja jooksul. Määruse § 1 sätestab, et ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud nii, et neile mõjuvad tõenäolised koormused nende ehitamise ja kasutuse ajal ei põhjustaks kogu ehitise või selle osa kokkuvarisemist, vastuvõetamatult suuri deformatsioone, kahju ehitise teistele osadele või sisseseadele või paigaldatud seadmetele kandekonstruktsiooni suure deformatsiooni tagajärjel, juhtumist tulenevat kahju, mille ulatus on algse põhjusega ebaproportsionaalne. Määruse § 2 pöörab tähelepanu tuleohutusele ning nimetab üldised nõuded, millele ehitis peab vastama. Määruse I lisas on välja toodud veel üldised nõuded, mis on olulised hügieeni, tervise ja keskkonna seisukohast. Samuti peavad ehitised olema ohutud ning juurdepääsetavad, kaitstud liigse müra eest, olema energiasäästlikud ja soojapidavad. Ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja lammutamisel peab arvestama loodusvarade säästva kasutamisega.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 49 “Ehitusmaterjalidele ja –toodetele esitatavad nõuded ja nende nõuetele vastavuse tõendamise kord”²³ reguleerib § 1 lg alusel ehitusmaterjalide ja –toodete kohustuslike deklareerivate omaduste loetelu ja vastavushindamise korra nõudeid. Seega, kui on kasutatud ehitustooteid, mis ei vasta nõuetele, on tegemist

²² Euroopa Parlamendi ja nõukogu 09.03.2011. a määrus (EL) nr 305/2011, millega sätestatakse ehitustoodete ühtlustatud turustustingimused ning tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 89/106/EMÜ. ELT L, 04.04.2011, lk 1-39.

²³ Ehitusmaterjalidele ja -toodetele esitatavad nõuded ja nende nõuetele vastavuse tõendamise kord. MKMm 26.07.2013 nr 49. – RT I, 30.07.2013, 2.

lepingutingimustele mittevastavusega VÕS § 217 lg 2 p 2 järgi kui mittevastav tavaliseks kasutusotstarbeks ehk elamiseks.

1.1.5. Energiatõhususe nõuded

Euroopa Liidu toimimise lepingu²⁴ art 194 lg 1 järgi tõstetakse esile vajadust säilitada ja parandada keskkonda, mistõttu on Liidu energiapoliitikal liikmesriikide vahelise solidaarsuse vaimus eesmärgid tagada energiaturu toimimine, energiaga varustamise kindlus liidus, edendada energia tõhusat kasutamist, säästmist, uute ja taastuvate energiaallikate väljaarendamist ning energiavõrkude sidumist. Sama artikli lg 2 sätestab, et nende eesmärkide saavutamiseks vajalikud meetmed, kehtestab Euroopa Parlament ja Nõukogu seadusandliku tavamenetluse kohaselt.

Euroopa Parlament ja Nõukogu on kehtestanud hoonete energiatõhususe direktiivi²⁵, mille art 1 lg 1 alusel on kehtestamise eesmärgiks edendada liidu piires hoonete energiatõhusust, võttes seejuures arvesse väliskliimat ja kohalikke tingimusi ning ruumide sisekliima nõudeid ja kulutasuvust. Preambula p-s 5 tuuakse välja direktiivi kehtestamise ajendina 2007. aasta märtsi Euroopa Ülemkogul rõhutatud vajadus suurendada energiatõhusust liidu piires, saavutamaks liidu energiatarbimise 20% vähendamise eesmärk 2020. aastaks. Direktiivi eesmärk kajastub ka art-s 9, mis kohustab liikmesriike tagama, et 31. detsembriks 2020 on kõik uued hooned liginullenergiahoone²⁶ ning pärast 31. detsembrit 2018 on uusehitised, mida kasutavad ja omavad riigiasutused, liginullenergiahooned.

Energiatõhususe direktiivi art-st 28 tuleneb liikmesriikidele kohustus võtta üle direktiivis sätestatud nõuded, EhS § 3 lg 7² viitab, et energiatõhususe miinimumnõuded ja arvvaartused sisekliima tagamiseks uutele ja oluliselt rekonstrueeritavatele hoonetele kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega, mille alusel on vastu võetud “Energiatõhususe miinimumnõuded¹”²⁷. Sisult kattub määrus direktiivis kehtestatud nõuetega. Energiatõhususe miinimumnõuded, mida ei tohi

²⁴ Euroopa Liidu toimimise leping. – ELT, eestikeelne väljaanne: 2012/C 326/01.

²⁵ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 19.05.2010. a direktiiv 2010/31/EL, hoonete energiatõhususe kohta. ELT L, 18.06.2010, lk 1-23.

²⁶ Liginullenergiahooned on direktiivi art 2 lg 2 alusel hooned, mille I lisa kohaselt määratud energiatõhusus on väga suur. Nullilähedane või väga väike nõutava energia kogus peaks olulisel määral pärinema taastuvatest energiaallikatest toodetud energiast.

²⁷ Energiatõhususe miinimumnõuded¹. VVm 30.08.2012 nr 68. – RT I, 05.09.2012, 4...RT I, 06.01.2015, 7.

ehitavate või ka oluliselt rekonstrueeritavate hoonete puhul ületada on toodud määruse §-s 3, korterelamutes näiteks ei tohi sama määruse § lg 4 p 2 alusel energiatõhususarv ületada 150kWh/(m²a).²⁸ Määruse § 10 toob välja nõuded ventilatsioonile ja ruumitemperatuurile, arvestades seejuures hoone kasutusotstarbega, ehitatavale ning oluliselt rekonstrueeritavale hoonetele kehtestatakse ka minimaalsed ventilatsiooni välisõhuhulgad.

Määruse § 11 toob eraldi välja nõuded suvisele ruumitemperatuurile. Ülekuumenemise vältimiseks tuleb eelistada aktiivsetele jahutussüsteemidele passiivset jahutust ehk arhitekturseid ning ehituslikke lahendusi. Määruse § 12 lg-st 1 tuleneb kohutus, et hoone välispiirded peavad olema pikaajaliselt õhkupidavad ja piisavalt soojustatud. Otstarbeka soojustuse määramisel lähtutakse hoone energiatõhususe nõuetest, ruumide soojuslikust mugavusest ja hallituse ning kondensaadi vältimisest külmasildadel, sisepindadel ja tarindites. § 12 lg 6 näeb ette õhulekkearvu piirväärtuse. Määruse § 13 lg 1 sätestab, et tehnosüsteemid tuleb projekteerida ja paigaldada nii, et oleks tagatud nende pikaajaline ja efektiivne töötamine optimaalses tööpiirkonnas. Üleliigseid energiakadusid tuleb vältida. Määruse § 14 näeb ette nõuded hoone küttesüsteemile. Miinimumnõuete kehtestamise tulemusena eeldatakse üldist energiakasutuse efektiivsuse suurenemist ja energiatõhusamate hoonete ehitamist.²⁹

EhS § 3 lg 7¹ sätestab hoonete suhtes erandid, mille puhul ei ole energiatõhususe miinimumnõuete järgimine sisekliima tagamiseks nõutav, mh ei tulene energiatõhususe miinimumnõuete järgimise kohustust hoonetele, mida kasutatakse elamiseks vähem kui neli kuud aastas. EhS § 3 lg 8 alusel kehtivad kõnealused erandid ehitise kasutusaja jooksul. EhS § 32 lg 7 alusel tuleb sisekliima tagamisega hoone või selle osa müüja võimaldama vastava hoone või osa tasulisel võõrandamisel lepingu sõlmimisest huvitatud isikul energiamärgisega tutvuda. Samuti peab sisekliima tagamisega hoone või selle osa võõrandamise kuulutuses kajastuma kohustusliku teabena energiamärgise andmetest vähemalt energiatõhususarvu või kaalutud energia erikasutust ja sellele vastavat klassi.

Eluruumidele ja nende ehitamisele on kehtestatud nõuded valdavalt Vabariigi Valitsuse määrustega. Seadustest tulenevad üldisemad nõuded ning viited konkreetset valdkonda

²⁸ Vabariigi Valitsuse määrus nr 68 Energiatõhususe miinimumnõuded¹ eelnõu seletuskiri, lk 3.

²⁹ Vabariigi Valitsuse määrus nr 68 Energiatõhususe miinimumnõuded¹ eelnõu seletuskiri, lk 7.

reguleerivatele määrustele. Seadused ja määrused peavad olema seejuures kooskõlas Euroopa Liidu õigusega. Elame tarbimisühiskonnas, kus ühelt poolt on olemas nõudlus erinevates valdkondades, isikud erinevate soovide ja tingimustega ning teiselt poolt erinevad pakkujad, kelle eesmärgiks on eelkõige teenida kasumit. Kinnisvara müügi nagu iga teise müügitehingu puhul on pooltel erinevad huvid. Kinnisvara müüja soovib teenida võimalikult kiiresti suurt kasumit, samas ostja sooviks on soetada endale kinnistu, kuhu ta rajab enda kodu ning kus ta saab ennast tunda turvaliselt ja hästi. Seega on müüja ja ostja huvid kohati vastandlikud ning selleks, et kaitsta seejuures mõlema õiguseid ning ootuseid, on oluline leida kohased õiguslikud vahendid, et tagada poolte huvide tasakaalustatud kaitse, kui kinnistu müügitehingu juures kõik oodatult ei lähe ning poolte vahel tekib vaidlus. Sageli tekivad vaidlused siis, kui leping on juba sõlmitud ning ostja on asunud kinnistusse elama või siis seda renoveerima hakanud ning ilmsiks tulevad asjaolud, mida kinnistut üle vaadates ei märgatud ja millest müüja ise teada ei andnud. Sellistes situatsioonides peab esmalt vaatama, mida pooled lepingus on kokku leppinud, kuid sama oluline roll on seaduste ja määrustega kehtestatud minimaalsetel nõudmistel, millele elamu vastama peab, et inimesel oleks seal ohutu elada. Riigikohus on tsiviilasjas nr 3-2-1-131-05³⁰ p-s 15 asunud seisukohale, et kui elamu vahelagi on ehitatud puidust ning vastav asjaolu kajastub projektis, siis ei ole tegemist puudusega juhul, kui puitlagi on ehitatud vastavalt ehitus- ja tuleohutusnõuetele. Seega, kui elamu ei vasta avalik-õiguslikele tingimustele, on tegemist puudustega ning kui pooled soovivad müüa ja osta sellist hoonet, siis tuleb see lepingus eraldi kokku leppida. Riigikohus on tsiviilasjas nr 3-2-1-129-12³¹ p-s 23, et kui ostetud eluruum ei vasta avalik-õiguslikele normidele, milles on müra suhtes kehtestatud teatavad piirmäärad, siis võib eluruum olla puudustega ka VÕS 217 lg 2 p 3 alusel.

Kui kinnistu ostu- ja müügiprotsessi on kaasatud maakler, siis kontrollivad ka nemad oma töökohustuste täitmise käigus kinnistute vastavust erinevatele nõudmistele, mistõttu tagab maakleri osalus teatud kindlus- ja turvatunde.

³⁰ RKTko 30.11.2005, 3-2-1-131-05, p 15.

³¹ RKTko 19.11.2012, 3-2-1-129-12, p 23.

1.2. Tavalise kasutuseesmärgi kriteerium

VÕS § 217 lg 2 p 2 alusel peab ostetud asi vastama eriliseks otstarbeks, milleks ostja seda vajab ja millest müüja lepingu sõlmimise ajal teadis või pidi teadma ning olema sobiv otstarbeks, milleks seda liiki asju tavaliselt kasutatakse.

VÕS § 217 kehtestamisel on eeskujuks olnud ÜRO konventsioon kaupade rahvusvahelise müügi kohta (edaspidi CISG)³² art 35. CISG art 35 lg 1 alusel peab müüdud ese vastama muuhulgas kvaliteedilt lepingus kokkulepitule. Kui pooled pole teisiti kokkuleppinud, siis rakendub sekundaarne reegel, mis tuleneb CISG art 35 lg-st 2. CISG art 35 lg 2 p a alusel ei vasta asi lepingutingimustele, kui see ei sobi otstarbeks, milleks tavaliselt sarnaseid asju kasutatakse. Kui eesmärk, mille jaoks ese osteti ei erine sarnase asja tavapärasest kasutusest, siis ei eelda vastav reegel, et pooled oleksid asja kasutamise otstarbes eelnevalt eraldi kokku leppinud.³³ Kuigi CISG ei laiene kinnisasjade müügilepingule, on VÕS regulatsiooni ülevõetud sätete tõlgendamisel ja kohaldamisel kinnisasjadele kohaldatavad ka CISG-ist tulenevad tõlgendamisreeglid ja kohaldamispraktika niivõrd kui võrd see võimaldab arvestada kinnisasjade kvaliteedile esitatavate nõuete eripära.

Riigikohtu tsiviilasja nr 3-2-1-115-04³⁴ p-s 21 esitatud seisukohast võib järeldada, et kui pooled pole lepingus kokku leppinud asja erilises kasutuseesmärgis, siis tuleb eeldada, et asi vastab lepingutingimustele, kui ta on sobilik müüdava asja tavaliseks kasutuseesmärgiks. Esitatud seisukohast, on võimalik järeldada, et eluruumiga kinnistu müümisel saab tavaliseks eesmärgiks pidada sinna elama asumist.

Kinnisasja vastavus tavaliseks eesmärgiks on tihedas seoses kinnistu keskmise kvaliteediga. Kui eluruumi ostmise tavaliseks eesmärgiks võib pidada sinna elama asumist, siis keskmist kvaliteeti hinnatakse eelkõige nende tingimuste osas, mis tagavad kinnisasja eluruumina kasutamise võimalust. Nii kinnistu kasutuseesmärgis kui ka kvaliteedis on pooltel võimalik eraldi

³² Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsioon kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta. United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CISG). Arvutivõrgus: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/text/treaty.html> (17.04.2015).

³³ R. F. Henschel. Interpreting or supplementing Article 35 of the CISG by using the UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts and the Principles of European Contract Law. Arvutivõrgus: <http://cisgw3.law.pace.edu/cisg/biblio/henschel.html#fh14> (17.04.2015).

³⁴ RKTko 25.10. 2004, 3-2-1-115-04, p 21 .

kokkuleppeid sõlmida. Keskmise kvaliteeti peab seejuures teenima kinnisasja kasutuseesmärki.

1.3. Eluruumi keskmine kvaliteet kui standard kohtupraktikas

Võlaõigusseaduse³⁵ (edaspidi VÕS) § 217 lg 1 alusel peab asi vastama lepingutingimustele muuhulgas ka kvaliteedi osas. VÕS § 217 lg 2 toob täpsemalt välja juhud, mil asi lepingutingimustele ei vasta ning annab võimaluse hinnata, kas müüja täidetud kohustus oli nõuetelevastav.³⁶

VÕS § 77 lg 1 kohaselt peab kohustuse täitma lepingule või seadusele vastava kvaliteediga ning kui lepingulise kohustuse täitmise kvaliteet ei tulene lepingust või seadusest, peab lepingupool kohustuse täitma asjaolusid arvestades keskmise kvaliteediga.

VÕS kommentaarides kirjeldatu võib üldistatavalt kinnisasjadele laienevalt kokku võtta järgmiselt. Keskmise kvaliteeti tähendab, et see peab olema võrdväärne teiste samasse kaubagrupi kuuluvate sarnaste asjadega. Kvaliteedi hindamisel on oluline eristada uute ja vanemate, juba kasutatud kinnistute müüki, kuna kriteeriumid ning ootused nende kvaliteedile on erinevad. Kuna ehitusmaterjalid ning tehnoloogiad on pidevas arengus, siis ei saa oodata, et 20 aastat tagasi või veel varemgi ehitatud hoone on samas seisus, mis äsja valminud. Sama oluline on arvestada ka tavapärasest kasutusest tingitud puudustega, mis on kasutuses olnud asjade puhul eeldatavad ja loomulikud.³⁷ Kui aga esinevad puudused, mida tavaliselt võrreldavatel elamutel ei esine, võib tegemist olla mittevastavusega lepingutingimustele. Seejuures uue elamu soetamise puhul on loomulik eeldada kõikvõimalike kasutusomadusi või –väärtust mõjutavate puuduste puudumist.³⁸

VÕS § 217 kehtestamisel on eeskujuks olnud CISG art 35 lg 1, mille alusel peab müüdud ese vastama muuhulgas kvaliteedilt lepingus kokkulepitule. Kui pooled pole teisiti kokkuleppinud, siis rakendub sekundaarne reegel, mis tuleneb CISG art 35 lg-st 2. CISG art 35 lg 2 p a alusel ei vasta asi lepingutingimustele, kui see ei sobi otstarbeks, milleks tavaliselt sarnaseid asju

³⁵ Võlaõigusseadus. RT I 2001, 81, 487. RT I, 11.04.2014, 13.

³⁶ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II., lk 41.

³⁷ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II, lk 43.

³⁸ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II, lk 44.

kasutatakse. Kui eesmärk, mille jaoks ese osteti ei erine sarnase asja tavapärasest kasutusest, siis ei eelda vastav reegel, et pooled oleksid asja kasutamise otstarbes eelnevalt eraldi kokku leppinud.³⁹ Kuigi CISG ei laiene kinnisasjade müügilepingule, on VÕS regulatsiooni ülevõetud sätete tõlgendamisel ja kohaldamisel kinnisasjadele kohaldatavad ka CISG-ist tulenevad tõlgendamisreeglid ja kohaldamispraktika niivõrd kuivõrd see võimaldab arvestada kinnisasjade kvaliteedile esitatavate nõuete eripära.

Vallasasjade müügilepingutes eeldatakse, et müüdav kaup peab olema vastav kaubanduslikele eesmärkidele, mis tähendab, et ostetav ese peab olema sellises seisus, et seda on võimalik uuesti müüa.⁴⁰ See nõue on tekitanud arutlusi selle üle, kas ese peaks sel juhul vastama keskmisele kvaliteedile või ainult nõutavale turustuskvaliteedile, mis tähendaks, et esemed, mis ei vasta keskmisele kvaliteedile, kuid on siiski turustatavad, saab lugeda lepingutingimustele vastavaks.⁴¹

Allikate kohaselt pooldatakse vallasasjade puhul Inglismaal pigem seisukohta, et asjad, mis on kehvemad kui keskmine kvaliteet ette näeks, võiks lugeda lepingutingimustele vastavaks juhul, kui nad on turustatavad.⁴² Samas mõistetakse nii Euroopas kui ka Ameerikas CISG art 35 lg 2 p a mõistes eseme lepingutingimustele vastavust selliselt, et see peab vastama vähemalt keskmisele kvaliteedile.⁴³

Põhimõtteliselt võib ka kinnisasja kvaliteedi hindamisel aluseks võtta edasimüügi võimalused kui ühe asjaolu, mida arvestatakse, kui hinnatakse kinnisasja väärtuse langust või ka vastavust esialgselt kokkulepitule, kui kinnisasja omandamise eesmärk oli edasimüük ja kui edasimüügivõimaluste vähenemine ei tulenenud turusituatsiooni muutustest või muudest müüjast mittesõltuvatest asjaoludest.

UNIDROIT rahvusvaheliste kaubanduslepingute põhimõtted (*Principles of International*

³⁹ R. F. Henschel..

⁴⁰ I. H. Schwenzer, P. Schlechtriem. Commentary on the UN Convention on the International Sale of Goods (CISG) third edition. Oxford University Press 2010, lk 575.

⁴¹ R. F. Henschel.

⁴² Mõneti on seisukoht Inglismaal nõrgenenud ning nüüd on Inglismaal sätestatud nõue, et ese vastab lepingutingimustele, kui see vastab "*satisfactory quality*" ehk rahuldavale kvaliteedile, mida hinnatakse mõistliku ostja ootuste põhjal.

⁴³ I. H. Schwenzer, P. Schlechtriem, lk 577.

Commercial Contracts) (edaspidi PICC)⁴⁴ art 5.1.6 sätestab, et kui pooled pole kvaliteedi osas eraldi kokkuleppeid sõlminud on pool kohustatud täitma oma kohustuse mõistliku kvaliteediga, mis pole antud olukorra asjaolusid arvesse võttes alla keskmise. PICC kommentaaride alusel on minimaalne kõnealusel artiklist tulenev nõue, et esemed peavad vastama keskmisele kvaliteedile. Kui pooled pole teisiti kokku leppinud, siis ei pea asi vastama kõrgemale kvaliteedile, kuid samas ei tohi see jääda ka allapoole keskmist sarnase asja kvaliteeti. Keskmise kvaliteeti on kindlaksmääratud vastavalt asjaoludele, mis üldiselt tähendab, vastavust tehingu tegemise ajal asjaomase turuga (nt kinnisvaraturuga).⁴⁵ Kommentaaride järgi on keskmine kvaliteet määratletud objektiivselt, võttes seejuures arvesse sarnaste ja sama liiki tehingute puhul ette nähtud kvaliteeti ning pidades silmas konkreetse juhtumi spetsiifilisi omadusi ning vastava turu, nt kinnisvaraturu, olukorda tehingu tegemise ajal. Kui käsitletav juhtum osutub väga spetsiifiliseks, võib juhtuda, et keskmist kvaliteeti, millele müügiese vastama peab, polegi võimalik välja tuua, sel juhul tuleb lähtuda mõistlikkuse põhimõttest.⁴⁶ PICC kommentaarides juhitakse tähelepanu ka asjaolule, et PICC art-s 5.1.6 kasutatav mõiste keskmine kvaliteet ei ole samane CISG-s kasutatava lepingule vastavuse mõistega, kuivõrd PICC viidatud art-st ei tulene nõuet, et ese peab vastama otstarbele, milleks tavaliselt taolisi esemeid kasutatakse. Samuti ei tulene PICC-st nõuet, et asi peab vastama turustatavatele kvaliteedi nõuetele. Praktikas on PICC-i ja CISG-i artiklites kasutatavate mõistete vahel siiski tihe seos, sest tavaliselt, kui ese ei vasta otstarbele, milleks taolisi tavaliselt kasutatakse, ei vasta see ka keskmisele kvaliteedile.⁴⁷

Sarnaselt PICC-i regulatsioonile sätestab Euroopa lepinguõiguse põhimõtted (*Principles of European Contract Law*) (edaspidi PECL)⁴⁸ art 6:108, et kui lepingust ei tulene kvaliteedi osas spetsiifilisi kokkuleppeid, peab kohustuse täitmine vastama vähemalt keskmisele kvaliteedile. PECL-i kommentaaridest tuleneva järgi tuleb seejuures nõutava kvaliteedi taseme juures arvesse võtta mitmeid teisi faktoreid nagu näiteks kauba hind võrreldes teiste sarnaste toodetega turul

⁴⁴ UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts 2010.

Arvutivõrgus: <http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/principles2010/integralversionprinciples2010-e.pdf>, lk 154. (17.04.2015)

⁴⁵ UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts 2010, lk 155.

⁴⁶ S. Vogenauer, J. Kleinheisterkamp. Commentary on the UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts (PICC). Oxford University Press 2009, lk 556.

⁴⁷ S. Vogenauer, J. Kleinheisterkamp, lk 556-557.

⁴⁸ O. Lando, H. Beale jt (koost). The Principles of European Contract Law Part 1 and 2. Hague: Kluwer 2000.

ning samuti seda, kas müüja tegutseb müügilepingu sõlmimisel majandus- või kutsetegevuses.⁴⁹

Autor arvab, et kinnisasja tehingute puhul tuleks pigem aluseks võtta Euroopa ja Ameerika eeskuju ja mitte lugeda piisavaks kinnisasja nn turustatavust, siinjuures on vastavalt müügilepingu sõlmimise eesmärgile võimalik kokku leppida ka teisiti. Kuivõrd kinnisasja puhul on aga reeglina tegemist hinnalise ja inimese jaoks üldjuhul majanduslikult koormava ostuga, tuleb eeldada, et müüdav kinnistu vastab vähemalt keskmisele kvaliteedile, sõltumata sellest, milline on kinnisasja turustatavus konkreetsel turul. Arvestades, et inimene ostab endale kinnisasja elamiseks, millele on mh kehtestatud inimese tervist ja täisväärtusliku elu silmas pidades avalik-õiguslikud nõuded, on õigustatud eeldada kinnisasjadele veidi kõrgemate standardite kohaldamist. Eelkõige tagab kinnisasja vastavus keskmisele kvaliteedile selliste omaduste olemasolu, mida võib tänapäeval pidada eluks vajalikuks.

Eesti kohtupraktikas on üheks keskmise kvaliteedi tunnuseks kujunenud eluruumide puhul nende köetavus. Näiteks ei saa korterit, mille ainsaks soojusallikaks olevad küttekolded ei ole köetavad, mistõttu pole võimalik saavutada korteris normaalset temperatuuri, lugeda keskmisele kvaliteedile vastavaks, riigikohtus arutlusel olnud tsiviilasjas nr 3-2-1-115-04⁵⁰ pöördusid ostjad pärast kinnistu ostmist spetsialistide poole ning said teada, et ahi ega pliit pole kasutuskõlblikud ning selleks, et neid kasutada, tuleb teostada kapitaalremont. Müüja väitis vastu, et sellised puudused ei ole varjatud, tema puudustest teadlik ei olnud ning pole tõendatud, et puudused olid olemas lepingu sõlmimise ajal. Maakohus leidis, et küttekollete puudused on tõendatud ning kuna neid pole võimalik tuvastada tavalise ülevaatus käigus ja hinnanguid nende olukorra kohta oskavad anda ainult spetsialistid, siis on tegemist varjatud puudustega. Samuti leidis maakohus, et korterit, milles puudub kütmissvõimalus, ei saa pidada elementaarsetele elamistingimustele vastavaks. Ringkonnakohus leidis aga erinevalt maakohust, et ostjad ise jätsid täitmata mõistliku hoolsuskohustuse, kui nad ei kontrollinud küttekoldeid üle ja ei saa seega sellele mittevastavusele tugineda. Ringkonnakohus asus seisukohale, et lepingu sõlmimise ajal oli nähtav, et kamin oli ehitatud kõrgeid temperatuur mittetaluvatest tellistest, mistõttu pidi ostja aru saama, et kamin on elamusse ehitatud ruumikujunduse elemendina, mitte aga kütmise eesmärgil. Samuti leidis ringkonnakohus vastupidiselt maakohule, et kuna eritingimusi lepingus kokku ei lepitud, siis

⁴⁹ O. Lando, H. Beale. Principles of European contract law, parts I and II. Kluwer Law International 2000, lk 315.

⁵⁰ RKTKo 25.10. 2004, 3-2-1-115-04, p-d 2, 3, 4, 8, 9, 21, 22 .

pidi elamu vastama elementaarsetele elamistingimustele, mille hulka ei kuulu küttekollete köetavus. Riigikohus tugines aga lepingu punktile 4.2, milles olid ostjad selgelt väljendanud soovi omandada "tavamõistes elementaarsetele elamistingimustele vastav eluruum" ning lepingu punktis 5.2.2.1 alusel ei vasta korter lepingutingimustele, kui see ei sobi otstarbeks, milleks ostja seda vajab ja mida müüja lepingu sõlmimise ajal teadis või pidi teadma. Riigikohus leidis, et arvestades Eesti kliimaatilisi tingimusi kuulub eluruumi elementaarsete elamistingimuste hulka, selle soojapidavus ja soojaks kütmise võimalus ning need ei ole eritingimused, milles tuleks kinnistu soetamisel eraldi kokku leppida. Tuleb pidada endastmõistetavaks, et elamut peab olema võimalik kütta ning kütmisel peab olema tagatud ruumide soojapidavus, mis tagavad elamiseks vajaliku normaalse temperatuuri. Kui selline võimalus kinnistus puudub, siis on tegemist eritingimusega, mis tuleb lepingus eraldi välja tuua. Oluline on arvestada ka siinkohal uute ja vanade kinnistute erinevusi kvaliteedi osas, kuid üldiselt tuleb küttekollete korrasolekut ning sealt tulenevat võimalust tagada elamiseks vajalik temperatuur, pidada elementaarseks elamistingimuseks, mille olemasolu võib eeldada ilma et sellist soovi tuleks lepingus eraldi väljendada.

Elementaarseteks elamistingimusteks on Riigikohus lugenud vähemalt uutes ehitistes elementaarset veevarustust, kanalisatsiooni, piisavat päevavalgust ning elamist kestvalt häiriva püsivalt olulise müra, vibratsiooni ja ka ebameeldiva lõhna puudumist.⁵¹ 2011. aastal läbiviidud rahvaloenduse andmetest tuleneb, et 70% Eesti tavaleibkondadest elab eluruumides, kus on tagatud kõik olmemugavused, 2000. a rahvaloenduse põhjal oli vastav näitaja 65%, seega on selles osas toimunud positiivne areng. Veevärk oli 2011.a rahvaloenduse andmete alusel olemas 94,6% kõigist leibkondadest, veeklosett 88,3% ning vann või dušš 87,1% leibkondadest.⁵² Liiga hämaraks on enda eluruumi pidanud kogu Eesti ulatuses 5,8% leibkonnaliikmetest.⁵³

Ka kasutatud eluruumide puhul võib selliste tingimuste olemasolu eeldada, kuid kvaliteet võrreldes uutes elamutes pakutava kvaliteediga võib erineda.⁵⁴ Viimati 2011. aastal läbiviidud rahvaloenduse andmetel on võimalik hoone ehitusaja järgi välja tuua järgnev statistika. Enne

⁵¹ RKTko 19.11.2012, 3-2-1-129-12, p 23.

⁵² REL 2011: Leibkondade elamistingimused on loendustevahelisel ajal paranenud. Statistikaameti pressiteade nr 126, 25.10.2013. Arvutivõrgus: <http://www.stat.ee/65361/> (30.04.2015).

⁵³ Leibkonnaliikmete eluruumiga seotud probleemid. Liiga hämar. Arvutivõrgus: <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/Saveshow.asp> (30.04.2015).

⁵⁴ RKTko 19.11.2012, 3-2-1-129-12, p 23.

1919. aastat ehitatud hoonetes elab 31 323 leibkonda. Hoonetes, mis on ehitatud vahemikul 1919-1945 elab Eestis 58 344 leibkonda. Ajavahemikul 1946-1970 ehitatud hoonetes 158 379 leibkonda. 1971-1990 ehitatud hoonetes 242 461 leibkonda. 1991-2005 aastatel ehitatud hoonetes elab 42 780 leibkonda ning 2006 ja hiljem ehitatud hoonetes 27 665 leibkonda.⁵⁵ Seega elab suur osa, kokku 248 046 Eesti leibkonda, vanemates, enne 1919. a kuni 1970. a. ehitatud hoonetes. Uuemates hoonetes, mis on ehitatud ajavahemikus 1971-2006. a ja hiljem elab seevastu 312 906 leibkonda. Võrreldes 2000. a rahvaloenduse andmeid 2011. aastal toimunud rahvaloenduse andmetega, saab järeldada uuematesse hoonetesse elama asumise suurenemist, kuna enne 1971. aastat ehitatud eluruumides elavate leibkondade arv on vähenenud ning suurenenud on leibkondade arv eluruumides, mis on ehitatud pärast 1971. a.⁵⁶

Lepingutingimust, mille kohaselt on kinnistu on ühendatud ning liitunud muuhulgas veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnovõrkudega, on kohtupraktikas tõlgendatud erinevalt. Nii leidis tsiviilasjas nr 3-2-1-106-11⁵⁷ müüja, et selline kokkulepe tähendab toimivat veevärki ja kanalisatsiooni kinnistul, ostja tõlgendas lepingutingimust aga selliselt et kinnistu on ühendatud ja liidetud vee- ja kanalisatsioonivarustusega, mis kuulub ühisveevärki ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seaduse⁵⁸ § 5 tähenduses. Riigikohus nõustus vaidluses nii maa- kui ka ringkonnakohtuga ning leidis, et juhul, kui lepingutingimuste kohaselt on kaasaegses uusarenduspiirkonnas asuv kinnistu ühendatud ning liidetud muuhulgas veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnovõrkudega, tuleb eeldada, et elamumaa eesmärgipärane kasutamine ei ole tänapäeval mõistlikult võttes võimalik ilma püsiva vee- ja kanalisatsiooniühendusega.

Vaidlusi on tekitanud ka pooleliolevale ehitisele esitatavate nõuete standard. Riigikohus on tsiviilasjas 3-2-1-131-05⁵⁹, kus müügiobjektiks oli pooleliolev ehitis asunud seisukohale, et ka poolelioleva ehitise juba valminud osad peavad vastama kehtivatele nõuetele. Viidatud kohtuasjas olid pooled lepingu punktis 2.5 kokku leppinud, et ehitis müüakse ilma sisemise vaheseinteta, korterisiseste vee-, kanalisatsiooni- ja kütetorustiketa, elektri- ja sidesüsteemideta

⁵⁵ Tavaeluruumides elavad tavaleibkonnad ja nende liikmed hoone liigi, ehitusaja ja elukoha järgi, 31. detsember 2011. Arvutivõrgus: <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=RL0814&lang=2> (30.04.2015).

⁵⁶ REL 2011: Leibkondade elamistingimused on loendustevahelisel ajal paranenud.

⁵⁷ RKTko 07.12.2011, 3-2-1-106-11, p 9.

⁵⁸ Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seadus. RT I 1999, 25, 363 ... RT I, 26.03.2011, 3.

⁵⁹ RKTko 30.11.2005, 3-2-1-131-05, p 3, 12.

ning siseviimistlusest. Vaidlus tekkis aga puuduste üle, mida ei olnud võimalik tavalise visuaalse vaatluse käigus tuvastada ning mis ei kajastunud ka lepingus. Riigikohus leidis, et selliste ehitise osades puuduste ilmumise korral, mille kvaliteedi kohta kokkuleppeid pole sõlmitud, tuleb mittevastavuse tuvastamisel hinnata ehitise keskmist kvaliteeti, sealhulgas seadusest tulenevaid nõudeid ja ehitustava. Antud vaidluses ei vastanud pooleliolev ehitise eelkõige Eestis kehtestatud projekteerimismääradele, ehitusseadusele ega ka Eestile territoriaalselt lähedaste maade ehitus- ja projekteerimismääradele ega ehitustavale. Järelikult võib kohtupraktika alusel eeldada, et keskmisele kvaliteedile mittevastavate kinnistute müümine on lubatud, kuid see eeldab poolte vahel eraldi kokkulepet iga sellise mittevastavuse kohta. Kui vastav kokkulepe puudub ja kinnistu või selle osa keskmisele kvaliteedile ei vasta, on tegemist lepingutingimustele mittevastavusega.

Autori arvates võib Riigikohtu praktikast tulenevalt asuda seisukohale, et kinnisasja keskmise kvaliteedi hindamisel tuleb esmalt silmas pidada, et teatud elementaarsete elamistingimuste⁶⁰ tagamiseks vajalikud süsteemid, konstruktsioonid, torud jmt peavad eelduslikult kinnistus olema olema. Lisaks olemasolule peab olema võimalik neid tavalise eesmärgi järgi ka kasutada. Seejuures tuleb arvestada, et eluruumi kvaliteedi tase olenevalt kinnistu vanusest ja seisukorrast võib erineda. Kui pool soovib müüa kinnisasja, mis ei vasta elementaarsetele elamistingimustele, tuleb tagada lepingutingimustele vastavus eraldi kokkuleppega poolte vahel sõlmitavas ostu- ja müügilepingus, milles ostja kinnitab, et on teadlik kõikidest kinnistul olemasolevatest ja ilmnedavatest mittevastavustest ning nõustub nn “nii nagu on” tingimustel kinnisasja ostma. Sellisel juhul võivad pooled kokku leppida, et müüakse kinnistu ilma kanalisatsiooni olemasoluta või kütmissüsteemita. Avalik-õiguslikud nõuded, kehtestavad kinnisasjadele teatavad minimaalsed standardid, millele need vastama peaksid. Nende kehtestamisel on eelkõige silmas peetud eesmärki tagada inimestele ohutu ja tervislik elukeskkond. Ühtlasi tagab minimaalsete tingimuste olemasolu nõue kinnistu vastavust elementaarsete elamistingimustele ning kehtestab seega kriteeriumi, mille abil saab hinnata kinnisasja keskmist kvaliteeti. Kui kinnistu ei vasta avalik-õiguslikele nõuetele, võib eeldada, et elementaarsete elamistingimuste olemasolu ei ole tagatud ning kinnistu ei vasta seega ka keskmisele kvaliteedile, mis toob kaasa lepingutingimustele mittevastavuse, kui pooled pole kokku leppinud teisiti.

⁶⁰ Riigikohtu tsiviiliasja nr 3-2-1-129-12, p 23 alusel võiks elementaarsete elamistingimuste all mõista eelkõige veevarustust, kanalisatsiooni, piisavat päevalgust ning elamist kestvalt häiriva püsivalt olulise müra, vibratsiooni ja ebameeldiva lõhna puudumist, elektri olemasolu ning samuti peaks kinnistus olema võimalik saavutada ja säilitada igale aastaajale vastavalt elamiseks normaalne temperatuur.

2. Ostja teadmine või teadma pidamine asja mittevastavusest

2.1. Asja ülevaatamine ja asja ülevaatamise lepinguline kinnitamine

2.1.1. Asja ülevaatamine ostja poolt

Seadused kehtestavad õiguskaitsevahendite kohaldamisele mitmeid olulisi piiranguid. TsÜS § 138 ja VÕS § 6 sätestavad üldise heas usus käitumise kohustuse. Müügilepingu puhul on hea usu põhimõttest tuletatud keeld kuritarvitada lepingust või seadusest tulenevaid õiguseid, mis peaks tähendama, et sättest tulenevate asjaolude esinemisel ei saa võlausaldaja rikkumisele tugineda ega kohaldada õiguskaitsevahendeid. Kui üldjuhul piirab kohustuse rikkumise vabandatavus ainult võlausaldaja vabadust valida sobiv õiguskaitsevahend, siis keeld tugineda rikkumisele tähendab, et rikkumisele vaatamata ei saa võlausaldaja kasutada ka neid õiguskaitsevahendeid ega esitada nende alusel nõudeid, mille kasutamise õigus ei sõltunud rikkumise vabandatavusest.

Vastutus hõlmab endas esmalt õiguskaitsevahendi kasutamise võimalust ja teiseks vastutusstandardit. Pooled võivad lepingus kokku leppida, millistel eeldustel ja millised õiguskaitsevahendid on kohaldatavad ning samuti vastutusstandardis, mida lepingule kohaldatakse. VÕS § 218 lg 1 alusel on mittevastavuse korral õiguskaitsevahendi kohaldamise eelduseks mittevastavuse olemasolu riisiko ülemineku hetkel. VÕS § 218 lg 4 alusel ei vastuta müüja aga juhul, kui ostja teadis või pidi teadma mittevastavusest lepingu sõlmimisel. On küllaltki tavapärane, et müügilepingus sisaldub punkt, mille kohaselt on ostja kinnistu hoolega ülevaadanud, teadlik selle seisust ning nõustub ostma kinnistu sellisena nagu see on. Võib pidada ka iseenesestmõistetavaks, et ostja soovib enne ostu kinnistu üle vaadata, et saada adekvaatne pilt nii kinnistu välimusest kui üldisest seisukorrast.

Kuigi sellise kokkuleppe olemasolu, millega ostja kinnitab, et on asja ülevaadanud ja teadlik selle seisukorrast on kinnisasja müügilepingus tavapärane, tuleb hinnata, millised on õiguslikud tagajärjed olukorras, kus pärast lepingu sõlmimist ilmnevad kinnisasjal puudused, millest ostja siiski enne lepingu sõlmimist teadlik ei olnud. Riigikohtus arutlusel olnud tsiviilasjas nr 3-2-1-33-02⁶¹ sisaldus poolte vahel sõlmitud ehitise müügilepingus mh kokkulepe, milles ostja kinnitas, et ta on hoolikalt tutvunud müüdava ehitisega ja teadlik selle seisukorrast. Riigikohus asus

⁶¹ RKTko 15.03.2002, 3-2-1-33-02, p 10.

seisukohale, et ainuüksi sellisest kokkuleppest ei piisa järelduseks, et ostja teadis või pidi teadma asja mittenõuetekohasest kvaliteedist.

VÕS § 218 lg 4 kehtestab ostja hoolsuskohustused, mille mittejärgimisel ei vastuta müüja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel mittevastavausest teadis või pidi teadma. Viidatud sättest tulenevalt on vajalik hinnata ostja teadmist või teadma pidamist kinnisasja omadustest. VÕS § 15 lg 4 alusel loetakse, et kui isik ei teadnud õiguslikku tähendust omavat asjaolu raske hooletuse tõttu, siis ta pidi seda asjaolu teadma, sätte eesmärk on mh lepingu sõlmimisel kehtestada ka lepingu teisele poolele järgimiseks hoolsuskohustus.⁶² Raske hooletus⁶³ on VÕS § 104 lg 4 alusel käibes vajaliku hoole olulisel määral järgimata jätmine. Raskelt hooletu käitumine peaks olema seejuures rikkujaga sarnasele isikule mõistlikult vastuvõetav.⁶⁴ Riigikohus on tsiviilasjas nr 3-2-1-115-04⁶⁵ nõustus maakohtu seisukohaga, et müüja pidi teadma küttekollete sellistest puudustest, mille tõttu ei olnud võimalik kinnisasja soojaks kütta, kuna müüja oli korterit omanud kuue aasta jooksul ning üürnikud kinnitasid vastavaid puuduseid.

Kinnitus lepingus, et kinnisasi on üle vaadatud, teenib seega eelkõige müüja huve, kuna juhul, kui ostja kinnitab, et ta on asja ülevaadanud, on müüjal vaidluse korral võimalus sellele kinnitusele tugineda, väites, et ostja oli vaidlusalustest puudustest teadlik.⁶⁶ Samas ei välista lepinguline kinnitus asja ülevaatamise kohta võimalust, et tekib vaidlus, millistest puudustest ostja sai aru või pidi aru saama, kui ta asja üle vaatab ning millal on selle punkti alusel müüja vastutus välistatud.

Asja ülevaatamise kohustus tuleneb VÕS § 219 lg 1 alusel majandus- või kutsetegevuses olevatele isikutele. Kui tegemist on müügiga väljaspool majandus- või kutsetegevust, ei tulene seadusest kohustust asja üle vaadata. Kui pooled seda siiski soovivad ning ka lepingus asja ülevaatamist kinnitavad, tuleb silmas pidada, et ostjal ei ole kohustust eeldada, et talle müüdav

⁶² M. Käerdi jt (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§-d 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2006, lk 60.

⁶³ Riigikohus on tsiviilasjas nr 3-2-1-35-11, p-s 11 pidanud raskeks hooletuseks lubatud sõidukiiruse ületamist 5km/h võrra libedal teelõigul, selgitades, et autojuht, kes ületab piirkiirust libedate teeoludega jätab järgimata käibes vajaliku hoolsuses.

⁶⁴ M. Käerdi jt (koost.). Võlaõigusseadus I, lk 332.

⁶⁵ RKTko 25.10.2004, 3-2-1-115-04, p-d 4, 15, 23, 24.

⁶⁶ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II, lk 51.

ese lepingutingimustele ei vasta, mis võiks tingida temapoolse erilise tähelepanu müügiesemele, eesmärgiga puuduseid avastada.⁶⁷ Seega, kui ostja on kinnistu üle vaadanud, saab eeldada, et ta saab selle käigus teadlikuks üksnes puudustest, mis hakkaks silma igale isikule, kes asja üle vaatab. Ülevaatamise toimumisel ei saa oodata, et ostja omab spetsialistile omaseid eriteadmiseid, mis on kõikide puuduste äratundmiseks vajalikud.⁶⁸ Tuleb eristada niinimetatud varjatuid puudusi⁶⁹ ja puudusi, mis on avastatavad tavapärasel ülevaatusel. Müüja vastutust kõnesoleva sätte alusel saab välistada seega üksnes mittevastavuse eest, mille ostja oleks pidanud tavapärasest hoolsust rakendades ära tundma.⁷⁰ VÕS § 220 lg-st 1 tuleneb ostjale kohustus avastatud puudustest mõistliku aja jooksul müüjat teavitada, selle kohta vt alapeatükk 4.2.

VÕS § 218 lg 4 allikaks on olnud CISG art 35 lg 3, mistõttu on tegemist nii sisu kui sõnastuse poolest väga sarnaste sätetega. CISG art 35 lg 3 viitab vastutuse välistamisel aga art 35 lg-s 2 nimetatud puudustele, mis sarnaneb VÕS § 217 lg-ga 2 ning mis tähendab, et CISG art 35 lg 3 jätab vastutust välistavast sättest otsesõnu välja lepingus kokkulepitud kohustused kvaliteedi ja koguse osas.⁷¹

Nii CISG-i art 35 lg 3 kui ka VÕS § 218 lg 4 välistavad müüja vastutuse selle eest, millest ostja teadis või pidi teadma. Asjaoludest, millest ostja pidi teadlik olema on need faktid, mida igal nägijal on võimalik tavalise vaatlusega tuvastada ning see ei hõlma endas kohustust täpsemalt puudusi uurida või otsida.⁷²

Ringkonnakohtu tsiviilasjas nr 2-2/639/02⁷³ olid pooled lepingu p-s 3.2.1 kokku leppinud, et ostja on lepingu eseme seisundist teadlik ning võttis selle vastu nii nagu see oli lepingu sõlmimise hetkel. Lepingu p 3.2.2 alusel välistas müüja enda vastutuse korteri võimalike puuduste korral, v.a kui tegemist on varjatud puudustega, millest müüja oli teadlik. Pärast kinnistu müügilepingu

⁶⁷ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II, lk 52.

⁶⁸ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II, lk 52.

⁶⁹ Riigikohus on tsiviilasjas nr 3-2-1-50-06 p-s 19 on selgitatud, et varjatud puudused on sellised lepingutingimustele mittevastavused, mille avastamist ei saa eeldada, kui ostja vaatab asja väliselt üle temalt oodatud vajaliku hoolsusega.

⁷⁰ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II, lk 51

⁷¹ C. M. Bianca. Commentary on the International Sales Law. Article 35. Arvutivõrgus: <http://cisgw3.law.pace.edu/cisg/biblio/bianca-bb35.html>. (17.04.2015).

⁷² J. O. Honnold. Article 35. Conformity of the Goods. Arvutivõrgus: <http://cisgw3.law.pace.edu/cisg/biblio/ho35.html#kk16>. (17.04.2015).

⁷³ TlnRnKo 03.05.2002, 2-2/639/02.

sõlmimist ilmnemise korral erinevad puudused, mille kohta lepingus eraldi kokkuleppeid ei sõlmitud ning mida polnud võimalik tavalise vaatlusega tuvastada. Alles ekspertiisi tulemusel selgus, et korteri välissein, põrand ja üks vahesein on kahjustunud harilikust majavammist, mistõttu pidi ostja teostama korteris kapitaalremonti. Müüja väitis vastu, et lisaks ostja enda põhjalikule ülevaatusel, tellis ta AS Arco Vara eksperthinnangu, kes nimetatud puudust välja ei toonud. Maakohus leidis, et ostja on lepingus kinnitanud, et on korteri seisundist teadlik ning tal oli võimalik hinnata korteri kvaliteeti ja vastavust eluruumi nõuetele ja hinnale. Ringkonnakohus nõustus maakohu otsuses välja toodud põhjendustega ning lisas, et ostja kinnitas ka istungil, et tal oli võimalik korteriga enne tehingu sõlmimist tutvuda, kuid tavalise ülevaatusel käigus polnud võimalik majavammi ning sellest tulenevaid kahjustusi tuvastada.⁷⁴ Seega kui hageja tavalise ülevaatusel käigus puudust ei tuvastanud, ei saa öelda ka et müüja oli puudusest teadlik või pidi teadlik olema.

Võib järeldada, et kui ostja kinnitab lepingus, et on asja üle vaadanud ning teadlik selle seisust, siis tuleb seejuures arvestada, et ta on teadlik ainult sellistest kinnistu omadustest, mis on selgesti äratuntavad igale inimesele, kes ei oma eriteadmisi, mis võimaldaks ära tunda ehituslikud puudujäägid või nn varjatud puudused, mis ei tule tavalise visuaalse vaatluse käigus ilmsiks. Kui kinnistus paikneb väliselt täiesti korralikuna näiv küttekolle, siis võib eeldada, et see on töökorras ning selle abil on võimalik elamu soojaks kütta. Ilmselt on õigusliku ootusega kooskõlas teha sarnaseid järeldusi ka teiste elamusse paigutatud või ehitatud süsteemide puhul, mille eesmärgiks on tagada elementaarsete elamistingimuste olemasolu. Ostja ei pea nende töökorras oleku kontrollimiseks neid süvitsi nii seest kui väljast poolt uurima.

2.1.2. Asja ülevaatamine koos eksperdiga

Kinnisasja näol on tegemist võrreldes igapäevaste tarbijalepingutega erilise tehinguga, kuna sellist ostu ei sooritata iga päev ning ostjad tahavad enne valiku tegemist üldjuhul ise kinnistu üle vaadata, et saada visuaalne pilt selle seisukorrast, kujundusest ja muudest tema jaoks olulistest omadustest. Kinnistu juures on väga oluline roll lisaks selle väliste omadustele ka erinevatel ehituslikel konstruktsioonidel, tehnilistel omadustel ning erinevatel olmetingimustel, mis võivad kinnistu kvaliteeti esmapilgul tunduvalt oluliselt halvendada. Sageli ei ole sellised tegurid aga

⁷⁴ TlnRnKo 03.05.2002, 2-2/639/02.

tavalise ülevaatus käigus tavalise ostja jaoks äratuntavad ning mittevastavused ilmnevad alles pärast müügilepingu sõlmimist. Selleks, et saada kinnistust põhjalikum ülevaade ning saada teada kinnistu omadustest, mis muidu võivad märkamata jääda, võib ostjate huviks olla kaasata kinnistu ülevaatamisele ekspert, kes pöörab enda tööülesannetest tulenevalt kõrgendatud tähelepanu kinnistu mitte nii ilmsetele ja tavainimesele äratuntavatele omadustele. Kui ülevaatamisele on puuduste avastamise eesmärgil kaasatud ekspert, kes kinnitab kinnistu head olukorda ja pärast müügilepingu sõlmimist, siiski tulevad ilmsiks kinnistu puudused, tuleb muuhulgas hinnata, kas tegemist oli puudustega, mida ekspert oleks pidanud oma töökohustuste hoolika täitmise korral avastama või oli tegemist selliste varjatud puudustega, mida polnud võimalik visuaalse vaatluse käigus ka eksperdil tuvastada. See on oluline eelkõige müüja seisukohast, sest eksperdi võimalik hooletus asja ülevaatamisel võib vähendada müüja vastutuskormist kinnistu mittevastavuse eest.

TsÜS § 133 lg 1 alusel loetakse, et kui isik kasutab teist pidevalt oma majandus- või kutsetegevuses, et talle on teada asjaolud, mida teab majandus- või kutsetegevuses kasutatav isik, v.a juhul, kui majandus- või kutsetegevuses kasutatavalt isikult ei saa sellise teabe vahendamist mõistlikult oodata, arvestades tema ülesandeid majandus- või kutsetegevuses. TsÜS § 133 lg 1 üheks kohaldamise eelduseks on tegutsemine majandus- või kutsetegevuses. Seega eluruumi müügilepingute puhul võib vastava sätte kohaldamine tulla kõne alla eelkõige juhul, kui müüjaks on majandus- või kutsetegevuses tegutsev isik, näiteks kinnisvaraarendaja, kes kasutab enda majandus- või kutsetegevuses ehitajaid. Viidatud sätte alusel on võimalik omistada ehitajatele teada olevaid asjaolusid ehituses kasutatud seadmete, ehitusmaterjalide jms kohta. Kuivõrd aga oleks kohaldatav sama sätte eluruumi ostja puhul, kui ostjaks on majandus- või kutsetegevuses tegutsev isik, see sõltub kasutatud eksperdi omadustest ja eesmärgist. Eluruumi ostjaks on reeglina füüsiline isik, kes tegutseb väljaspool majandus-kutsetegevust, mistõttu ei ole nimetatud sätte kohaldatav.

TsÜS § 133 lg 2 alusel loetakse, et kui isik kasutab teist isikut oma kohustuse täitmisel, siis on talle teada asjaolud, mida teab kohustuse täitmisel kasutatav isik juhul, kui asjaolud on seotud selle kohustuse täitmisega. Kõnealuse sätte järgi on kohustuse täitmiseks kasutatavale isikule teadaolevate asjaolude omistamine võimalik ainult nende asjaolude suhtes, mis on kohustuse

täitjale teatavaks saanud seoses tema poolt täidetava kohustusega.⁷⁵ TsÜS 133 lg 2 kohaldamise esmaseks eelduseks on, et isikul on võlasuhtest tulenev kohustus, mille täitmiseks kasutab ta teist isikut. Üldjuhul täidab teine isik kohustuse vastava lepingulise suhte alusel.⁷⁶ Ka maakler võib kasutada teist isikut oma kohustuste täitmisel ja seega kohaldatakse TsÜS § 132, 133. Seega, kui maaklerile tuleneb sõlmitud lepingulisest suhtest kohustus midagi teha ja ta kasutab selle kohustuse täitmiseks nt eksperti, siis tuleb arvestada TsÜS §-dest 132 ja 133 tuleneva teise isiku teadmiste ja vastutuse omistamise võimalusega.

VÕS § 219 sätestab asja ülevaatamise kohustuse ainult majandus- või kutsetegevuses olevale isikule. Kinnisasja ülevaatamise kohustuse võivad pooled kehtestada aga omavahelise kokkuleppega kinnisasja müügilepingus. Ostjal on võimalik enda ülevaatamiskohustuse täitmiseks kaasata ekspert. Sel juhul tekib ostja ja eksperdi vahel uus võlasuhe, kust tulenevad pooltele kohustused nendevahelisest käsunduslepingust. Käsunduslepingu alusel tulenevad eksperdile oma kohustuse täitmiseks

Ringkonnakohtu otsuses tsiviilasjas nr 2-2/639/02⁷⁷ tulenes asjaoludest, et ostja oli enne tehingu tegemist tellinud eksperthinnangu, mis kinnitas hoone konstruktsioonide head seisukorda. Pärast tehingu sõlmimist avastas ehitusekspert nii korteri välisseinal, põrandal kui ka ühel vaheseinal harilikust majavammist tingitud kahjustusi. I. Kull ja I. Parrest on avaldanud arvamust kõnealuse kohtuvaidluse kohta, mille järgi seavad nad kahtluse alla, kas kohtu poolt oli õigustatud jätta tähelepanuta asjaolu, et eksperdihinnangu algandmed esitas kostja, millest omakorda oleks võinud tõusetuda küsimus, kas ekspert on enda uurimiskohustust piisaval määral täitnud. Eksperdi objektiivse arvamuse jaoks võib eeldada, et ta ei piirdu ainult müüja poolt esitatud andmetega, vaid kontrollib fakte ja kogub andmeid ka omaalgatuslikult.⁷⁸ Autor nõustub sellise seisukohaga ning leiab, et kõnealusel juhul oleks võinud ostja esitada kahju hüvitamise nõude hoopis eksperdi vastu, kelle üheks tööülesandeks ongi just selliste puuduste avastamine, mistõttu võib tema poolt eeldada ka kõrgendatud tähelepanu ja hoolsust. Arvestades asjaoluga, et pärast tehingut kinnisasja üle vaadanud ekspert avastas vundamendi ja seina vahelt välja kasvanud majavammi viljakehad, siis võib eeldada, et oma kohustusi hoolikalt täitnud esmane ekspert oleks

⁷⁵ V. Kõve jt (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seadus: kommenteeritud väljaanne. Juura 2010, lk 392.

⁷⁶ V. Kõve jt (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seadus, lk 388.

⁷⁷ TlnRnKo 03.05.2002, 2-2/639/02.

⁷⁸ I. Kull, I. Parrest. Teatamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis. Juridica, 2003/4, lk 223.

pidanud antud puudust samuti tähele panema.

Maakleritega läbi viidud intervjuust ilmnis tõsiasi, et praktikas üldiselt eksperte ei kasutata. Peamiseks põhjuseks seejuures peeti just seda, et kui tegemist on varjatud puudustega, siis eksisteerib suur võimalus, et need puudused jäävad ka eksperdi poolt avastamata. Autor nõustub seisukohaga, et eksperdilt ei saa eeldada, et ta hakkab puuduste avastamiseks näiteks seinu maha lõhkuma. Samas on eksperdi puhul eeldatavalt tegemist isikuga, kes tunneb ära kinnistu sellised omadused, mis on tingitud ehituslikest puudustest, näiteks valesti ehitatud katus või kamin, mis on ehitatud mittesobilikest tellistest. Samuti on võimalik tellida termopiltide tegemist ning ekspertiisi hallituse või seente avastamiseks. Ekspertide kaasamise suurim positiivne külg ostja jaoks on autori arvates just vastustusstandardi seisukohalt, kuna teadma pidamine on tihedas seoses hooletusega, siis juhul, kui ostja on oma ülevaatamiskohustuse hoolikaks täitmiseks kaasanud eksperdi, võib eeldada, et ta ei ole oma kohustust täitnud hooletult või veel vähem raske hooletusega. Müüja jaoks võib eksperdi kaasamine osutada kasulikuks eelkõige võimaliku vastutuskooormise vähenemise osas.

2.2. Kinnisvara reklaami õiguslik tähendus

Lähtudes maakleritega läbi viidud intervjuudest, võib ühise seisukohana välja tuua, et andmed (tubade arv, elamu pindala, asukoht, valmidus, hind jmt), mis kinnisvara portaalides edastatakse toimub põhiliselt eelnevalt välja töötatud ankeetide täitmise kaudu. Kinnistu kohta käiv kirjeldav osa on aga maakleri töö loomingu osa. Siinjuures toodi välja, et oluline on kinnistut kirjeldada võimalikult täpselt, tuues välja selle ehituslikud iseärasused ning näiteks tubade paiknevuse (kas vannituba ja käimla on ehitatud kokku või eraldi, kas mõni tuba või köök on läbikäidav jne). Kuna kinnistu kirjeldus on üldjuhul esimene allikas, kust potentsiaalne tulevane ostja infot saab, siis on oluline, et selles edastatav info ka reaalsusele vastaks. Mida rohkem aega panustada alguses kirjelduse koostamisele, seda rohkem on võimalik hiljem säästa nii maakleri, müüja kui ka ostja aega, kuna juhul kui ostjatel on olemas teatud kindlad tingimused, mis kinnistul olemas peavad olema ja juba kirjeldusest ilmneb, et need puuduvad, siis saab ostja selle objekti enda jaoks välistada ilma, et peaks aja kokku leppima ja koha peale asjaga tutvuma minema.

Reklaamiseaduse⁷⁹ (edaspidi RekS) § 2 lg 1 p 3 alusel on reklaam teave, mis on avalikustatud mis tahes üldtajutaval kujul, tasu eest või tasuta muuhulgas kauba müügi suurendamise eesmärgil. Reklaamiseaduse seletuskirja kohaselt tuleb kauba all mõista kõiki asju, sealhulgas ka kinnisvara.⁸⁰

VÕS kommentaaride alusel on oluline arvestada asjaoluga, et lepingu ettevalmistavas faasis tulevasele ostjale esitatud omadusi kirjeldav info ja müüja ühepoolsetest avaldustest müüdud asja omaduste kohta tulenev, muutub müügiobjekti suhtes kokkulepitud omaduseks.⁸¹ Kinnisvara portaalides edastatav reklaam sisaldab endas ka avalik-õiguslikest nõuetest tulenevate omaduste kohta käivat teavet või vähemalt sellist teavet, millest on võimalik normidele vastavuse kohta ise järeldusi teha. Reklaamis märgitakse alati kinnisasja asukoht, mille järgi on inimestel endil võimalik hinnata, kas tegemist on vaikse või tihedamalt asustatud piirkonnaga, sageli on lisatud, et tegemist on rahuliku asukohaga. Samas ei ole reklaamides eeldatavalt toodud konkreetset infot selle kohta, kas müra tase kinnisasja piirkonnas on vastavuses avalik-õiguslike piinormidega. Reklaam sisaldab reeglina ka kinnistu kütmisvõimaluse, vee- ja kanalisatsiooni, pesemisvõimaluste ja kloseti kohta käivat infot.

Kinnisasja müügilepingu puhul on oluline arvestada AÕS § 119 lg-st 1 tuleneva vorminõudega, millest tuleneva alusel võib eeldada, et kui müügilepingust ei tulene lubadust või kinnitust kinnisasja teatavate omaduste suhtes, siis ei ole seda lepingulise kokkuleppena olemas. Sel juhul on võimalik tugineda sellele kui lepingueelsele lubadusele ja kohaldada lepingueelset vastutust. AÕS § 119 lg 1 eesmärgiks on AÕS kommentaaride kohaselt kaitsta tehingu pooli majanduslikult olulise tehingu tegemisel notariaalse tõestamise kaudu, millega kaasneb asjatundlik nõustamine, hoiatamine ja tehingu sisuline kontroll ning lg 2 tagab, et lepingust välja jäänud lisakokkulepped ja kohustused siiski kehtivad, kui asjaõigusleping on sõlmitud ja vastav kanne kajastub kinnistusraamatus.⁸² Seega on müüja poolt kinnisajale antud kirjeldused ja lubadused vorminõude järgimata jätmisel küll tühised, kuid kui ostja kantakse asjaõiguslepingu

⁷⁹ Reklaamiseadus. – RT I 2008, 15, 108...RT I, 12.03.2015, 83.

⁸⁰ T. Kivistik, M. Alajõe jt (koost). Seletuskiri „Reklaamiseaduse“ eelnõu juurde. Arvutivõrgus: www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub_file&file_id=4bbd6306-dc5b-7cf1-7831-f46e55d2d097&, lk 3.

⁸¹ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II., lk 42.

⁸² I. Kull jt (koost). Asjaõigusseadus I. 1.-3. osa (§-d 1-167). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014, lk 497.

alusel kinnisasja omanikuna kinnistusraamatusse, muutuvad need kokkulepped siiski kehtivaks, et neile ka tugineda saaks, siis on oluline, et ostjal õnnestuks vastavate kirjelduste või lubaduste olemasolu tõendada.⁸³ Autor arvab, et reklaamist tulenevaid kirjeldusi kinnistu kohta või lubadusi teatud omaduste suhtes, peaks tänapäeva tehnoloogilisi võimalusi arvestades, olema tõendada üpriski lihtne. Suurem osa kinnisvara reklaame levib interneti keskkonnas, eriti kinnisvara portaalides, mida on võimalik ka hiljem, pärast müügitehingu sõlmimist, vajadusel üles leida. Kui reklaamimiseks kasutatakse näiteks plakateid, trükitud lendlehti või ajalehes kajastamise võimalust, siis ka nendest tulenevat sisu on võimalik eksemplaride laialdase kättesaadavuse abil tõendada.

Kinnisvara reklaami eesmärgiks võib autori arvates pidada konkreetse kinnisasja müügiotsustamise hõlbustamist sellega, et reklaam, mida on võimalik erinevate avalike kanalite kaudu inimesteni levitada jõuaks ka nendeni, kellel on parasjagu soov omandada kinnistu.

RekS § 4 lg 1 alusel on keelatud reklaam, mis eksitab või tõenäoliselt eksitab isikuid, kellele see on suunatud või kelleni see jõuab ja mis oma eksitava iseloomu tõttu võib mõjutada nende isikute majanduskäitumist. RekS-i seletuskirja järgi toimub reklaami kaudu tarbija informeerimine, mistõttu peab olema reklaamist tulenev teave asjakohane, tõendatav ja tõepärane, mis võimaldab reklaami pidada tarbija jaoks kasulikuks ja õiguspäraseks informatsiooniallikaks.⁸⁴ RekS § 4 lg alusel tuleb reklaami pidada eksitavaks eelkõige siis, kui see annab eksitavat teavet kauba, sh kinnisasja, selle müüki või iseloomulike asjaolude kohta.

Kui müüja soovib enda kinnistu müüa maakleri vahendusel, siis kinnisvara reklaamimise ülesanne ja selle kaudu potentsiaalsete ostjate leidmine, on üks maakleri kohustustest. Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja liikmete heade tavade koodeksi⁸⁵ p 11 alusel ei tohi koja liige enda ega oma teenuste kohta avaldada eksitavat reklaami. Ilmselt võib iga müüja või müügi vahendusega tegeleja sooviks pidada võimalikult kiiret ostja leidmist, mille saavutamisel ei saa alahinnata reklaami osatähtsust. Reklaami üldiseks iseloomustavaks jooneks on, et tuuakse välja just müüdava eseme positiivsed küljed ja eelised teiste sarnaste seas. Samas on aga oluline silmas

⁸³ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II., lk 42.

⁸⁴ T. Kivistik, M. Alajõe jt (koost) lk 7.

⁸⁵ Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja liikmete heade tavade koodeks. Kinnitatud Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja üldkoosolekul 20.05.2010. Arvutivõrgus: <http://www.maakleritekoda.ee/maakleritekoda/heade-tavade-koodeks/> (20.04.2015).

pidada, et reklaamist kajastuv peab vastama tegelikkusele ning liigse ilustamise või valeinformatsiooni esitamisel võivad kaasneda sanktsioonid. RekS § 33 lg 1 näeb reklaami üldnõudeid rikkuva reklaami tellimise, teostamise ja avalikustamise eest ette rahatrahvi.

3. Müüja teavitamiskohustus

3.1. Lepingueelne teavitamiskohustus

VÕS § 14 lg 2 alusel on kohustus lepingueelseid läbirääkimisi pidaval või muul viisil lepingu sõlmimist ettevalmistaval isikul, teavitada teist poolt kõigist asjaoludest, mille vastu teisel poolel on lepingu eesmärki arvestades äratuntav oluline huvi. VÕS-i kõnealust §-i täiendab tsiviilseadustiku üldosa seaduse (edaspidi TsÜS)⁸⁶ § 95 sätestab üldise teavitamiskohustuse, mille alusel tuleb asjaolu teisele poolele teatavaks tegemisel eelkõige arvestada sellega, kas see on teisele poolele ilmselt tähtis, millised eriteadmised on pooltel, millised on teise poole mõistlikud võimalused vajalike andmete saamiseks ja kui suured on tema poolt nende andmete saamiseks tehtavad vajalikud kulutused. TsÜS § 95 sätestab VÕS § 14 lg 2 sisu täpsustuseks tõlgendusreeglid, mille alusel saab otsustada, millised on need tehinguga seotud asjaolud, mille suhtes eksisteerib tehingupoolel oluline huvi ning millest teavitamist saab mõistlikult oodata ning milliste asjaolude suhtes sellist ootust ei eksisteeri.⁸⁷ Seega tehinguga seotud asjaolud, millest üks pool on teadlik ning teisel poolel on selle suhtes oluline äratuntav huvi, võib nende suhtes eeldada teavitamiskohustuse olemasolu.

Teavitamiskohustus on välistatud VÕS § 14 lg 2 ls 2 alusel, kui esinevad erandlikud asjaolud, mistõttu ei saa sellise teabe avaldamist mõitlikult oodata. TsÜS § 95 kommentaaride alusel võivad sellised asjaolud olla seotud mingite andmete jaoks tehtud kulutustega, kui üks pool on läbi viinud uuringuid, siis üldjuhul pole tal kohustust seeläbi omandatud teadmisi teisele poolele avaldada. Samuti toob TsÜS § 95 arvestatava asjaoluna välja eriteadmised, TsÜS kommentaaride alusel võib eeldada, et mida suurem on pooltevaheline eriteadmiste erinevus tehinguga seotud asjaolude kohta, seda rohkem teavitamist võib eriteadmisteta pool reeglina teiselt poolelt oodata.⁸⁸ I. Kull ja I. Parresti arvamusel tuleb arvestada, kas ostja avaldab müüjale eesmärgi, milleks ta asja osta soovib ning kui ta on seda eesmärki mõjutavate asjaolude suhtes ise ebakompetentne, siis tuleb sel juhul lähtuvalt hea usu põhimõttest eeldada, et müüja annab ostjale vajalikku teavet, siinjuures tuleb arvestada, et müüja peab ostja teadmatusest aru saama ning oskama ise objekti sobimatust ostja eesmärgile ette näha.⁸⁹

⁸⁶ Tsiviilseadustiku üldosa seadus. RT I 2002, 35, 216 ...RT 13.03.2014, 3.

⁸⁷ V. Kõve jt (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seadus, lk 310.

⁸⁸ V. Kõve jt (koost) lk 310.

⁸⁹ I. Kull, I. Parrest lk 217.

Teavitamiskohustuse täitmata jätmine võib TsÜS-i alusel kaasa tuua võimaluse tehing tühistada pettuse või eksimuse tõttu. Sel juhul on määravaks tehingu ettevalmistamise faasis eksisteerivate teavitamiskohustuste subjektiivne külg. Pettus eeldab, et teavitamiskohustust rikutakse tahtlikult, et kallutada teist poolt tehingut tegema, eksimus tahtlikust aga ei eelda.⁹⁰

TsÜS § 95 allikaks on PECL art 4:107 lg 3 ja DCFR art II.-7:205 lg 3, mis käsitlevad pettuse regulatsiooni ning mille järgi ei peaks pool tahtlikult petmise kavatsusega vaikima asjaoludest, mis võivad mõjutada teise poole otsust sõlmida leping. Välja arvatud juhul, kui vaikimiseks on mõjuv põhjus. Pettusele saab tugineda ainult juhul, kui pool on lepingu sõlminud just selle info põhjal, mis ei vastanud tõele. Kui sellel infol aga mingit rolli lepingu sõlmimisel polnud, siis ei saa teist poolt võtta vastutusele selle varjamise eest.⁹¹

VÕS kommentaarides peetakse teavitamiskohustust üheks kõige olulisemaks kohustuseks ja hea usu põhimõtte väljenduseks lepingueelsete läbirääkimiste etapis. Seejuures on teavitamiskohustuse tekkimise üheks tingimuseks teabe vajaduse ja olulisuse objektiivne äratuntavus, arvestades seejuures lepingu olemuse, eesmärgi ja poolte omadustega.⁹² Inglismaa õiguses taolist üldist teavitamiskohustust ei eksisteeri, isegi mitte sel juhul, kui pool teab asjaolusid, mis võivad mõjutada teise poole soovi sõlmida leping või sõlmida see teistel tingimustel.⁹³ Prantsusmaa õiguse alusel leitakse, et kui üks pooltest jätab olulistest asjaoludest teise teavitamata, siis läbirääkimised pole toimunud hea usu põhimõttega kooskõlas ning sellele võib järgneda vastutus pettuse sätete alusel.⁹⁴

Teavitamiskohustus võib tuleneda ka poolte erilisest usaldussuhtest, mistõttu tuleb hea usu põhimõttest tulenevalt arvestada lisaks enda huvidele ka teise poole heaoluga. Eelkõige on oluline teavitada asjaoludest, millest teisel poolel pole võimalik ise teada saada, eriti kui need on seotud lepingu eseme õiguslike või muude oluliste omadustega. Kui müüja on teadlik, mis

⁹⁰ K. Saare jt (koost). Tsiviilõigus. Üldosa. Juura 2012, lk 160.

⁹¹ C. von Bar, E. Clive. Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR) full edition. Sellier European law publishers, 2009, lk 494.

⁹² M. Käerdi jt (koost). Võlaõigusseadus I., lk 60.

⁹³ R. Zimmermann, S. Whittaker. Good Faith in European Contract Law. Cambridge University Press, 2000, lk 226.

⁹⁴ R. Zimmermann, S. Whittaker lk 216.

eesmärgil ostja asja ostab, siis tuleb tal lähtuvalt hea usu põhimõttest ostjat kohastest omadustest teavitada. Müüja peab alati teavitama lepingueseme omadustest, mis võivad kujutada endast ohtu ostja elule ja tervisele.⁹⁵

Riigikohtu tsiviilkolleegium on otsuses 3-2-1-77-02⁹⁶ selgitanud, et müüja kohustus on lisaks rendilepingu olemasolule informeerida ostjat ka rendile antud vara suhtes tehtud parendustest ja selleks antud vajalikust nõusolekust. Tsiviilkolleegium tõi välja, et tsiviilõiguseid ja tsiviilkohustusi tuleb teostada heas usus, millest tuleneb müüjale muuhulgas kohustus informeerida ostjat kõigist asjaoludest, mille vastu võib eeldada ostja mõistlikku huvi. Antud asjas pidas kolleegium igati mõistlikuks ostja eeldatavat huvi selle kohta, kas rentnik on teinud müüdavale objektile parendusi rendileandja loal, kuna sellisel juhul on rentnikul nõue tehtud kulutuste hüvitamiseks.

3.2. Lepingulised kokkulepped asja omaduste kohta

VÕS § 14 lg 1 sätestab üldise kaitsekohustuse, millest tuleneb kohustus lepingueelseid läbirääkimisi pidavatele isikutele arvestada mõistlikult üksteise huvide ja õigustega, samuti tuleneb sättest nõue edastada teisele poolele tõeseid andmeid. Ühe poole võimalus saada teatavat informatsiooni või selle omamisest tulenev eelis, loob lepingupoolte vahele ebavõrdse seisundi. Kui lepingupool otsustab ebaõige teabe alusel sõlmida leping, jääb lepingulise kokkuleppe kaudu realiseerumata kommutatiivse õigluse idee ühiskonnas. Seega tuleneb VÕS § 14 lg-st 1 kaitsekohustus ja tõese teabe andmise kohustus, pooled peavad neid täitma sõltumatult teatamiskohustusest, mis tuleneb VÕS § 14 lg-st 2, mistõttu lepingupool ei tohi anda ebaõiget teavet ka juhul, kui tal puudub vastava teabe andmise kohustus VÕS § 14 lg 2 mõttes.⁹⁷ Oluline on arvestada, et lepingueelne kinnistu omaduste kohta käiv teave ja andmed muutuvad poolte kokkulepitud tingimusteks.⁹⁸

Riigikohtus arutlusel olnud tsiviilasjas nr 3-2-1-113-07⁹⁹ tekkis poolte vahel vaidlus, kuna pärast

⁹⁵ M. Käerdi jt (koost). Võlaõigusseadus I., lk 60.

⁹⁶ RKTko 09.09.2002, 3-2-1-77-02, p 10.

⁹⁷ M. Käerdi jt (koost). Võlaõigusseadus I., lk 59.

⁹⁸ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II., lk 42.

⁹⁹ RKTko 12.12.2007, 3-2-1-113-07, p-d 1, 10.

kinnistu müügilepingu sõlmimist tuli ilmsiks asjaolu, et piirdeaed, mis eraldas müügiobjektiks olnud kinnistut naaberkinnistust, paiknes tegelikust kinnistute piirist kaugemal, luues sellega visuaalselt vale arusaama kinnistu suurusest (piirdeaia järgi oli kinnistu suuruseks 1163 m², kui tegelikuks pindalaks oli aga 907 m²). Riigikohtu tsiviilkolleegium asus kõnealusel vaidluses seisukohale, et kinnistu pindala mittevastavust piirdeaia hõlmatud maatükile ei saa lugeda lepingutingimustele mittevastavaks, kuna nii kinnistusraamatus kui ka notariaalses müügilepingus oli kinnistu suuruseks märgitud tegelik pindala – 907m². Kuigi müüja ei olnud piirdeaia valest asukohast ostjat teavitanud, leidis Riigikohus, et tuvastatud asjaoludest ei tulene, et müüja oleks kostjale lubanud müüa kinnistu suurema pindalaga kui see tegelikkuses oli – 1163 m², mistõttu ei ole tegemist ka lepingueelsete läbirääkimiste käigus vale teabe esitamisega ning puudub võimalus rahuldada ostja taotlus alandada kinnistu hinda.

Ebaõigete andmete esitamine lepingueelsete läbirääkimiste käigus toob kaasa lepingupoole kohustuse rikkumise § 100 alusel, mis tähendab ka õiguskaitsevahendite kohaldamise võimalust juhul, kui ei esine vabandavaid asjaolusid tõele mittevastavate andmete esitamiseks. Samuti peab pool tõendama, et talle esitatud teave või andmed ei vastanud tõele.¹⁰⁰

Seega, kuigi lepingueelsete läbirääkimiste käigus antud teave kinnistu olukorra kohta muutub poolte kokkulepitud omaduseks, siis saab neile tuginedes kohaldada õiguskaitsevahendeid, kui nende kokkulepete olemasolu ja sisu on võimalik tõendada. Olulised kinnisasja omadused on mõistlik seega lepingus sätestada, mis tagab hilisema vaidluse korral vastava kokkuleppe tõendatavuse.

¹⁰⁰ M. Käerdi jt (koost). Võlaõigusseadus I., lk 59.

4. VÕS § 218 lg 1 kui vastutusstandard ja rikkumisele tuginemine

4.1. Puuduse olemasolu riisiko ülemineku hetkel

Kui on ilmnud, et ostetud kinnisasjal esineb mõni puudus ning mille kohta puudus pooltel eraldi kokkulepe, siis ei piisa sellest veel müüja vastutusele võtmiseks, mis on aga vajalik õiguskaitsevahendite kohaldamiseks. Esmalt on oluline, et vastavalt VÕS § 218 lg-le 1 peab vastav puudus olema olema juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, sel juhul vastutab müüja isegi juhul kui puudus ilmneb hiljem, ls 2 sätestab, et kui tegemist on tarbijale müügiga, vastutab müüja asja puuduste eest, mis on olemas asja ostjale üleandmisel, isegi kui juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminek lepitati kokku varasemaks ajaks. VÕS kommentaaride järgi sätestab VÕS § 218 lg 1 üldreegli, mille alusel VÕS §-d 217 ja § 77 nimetatud puuduste esinemisel, vastutab müüja alati, kui puudus või selle põhjustaja oli olemas müüja asja juhusliku hävimise või kahjustumise riisiko ülemineku hetkel või mis tekkis küll pärast asja üleandmist ostjale, kuid müüjast tuleneva kohustuse rikkumise tõttu, seejuures on tegemist erandiga VÕS §-st 103, ning müüja vastutab ka vääramatü jöu esinemise korral.¹⁰¹

VÕS-i § 218 lg 1 üheks allikaks on olnud CISG art 36 lg 1. CISG art 36 lg 1 alusel vastutab müüja nii lepingu kui ka CISG-i regulatsiooni alusel igasuguste mittevastavuste eest, mis eksisteerivad riisiko ülemineku hetkel, isegi siis, kui mittevastavused tulevad ilmsiks alles hiljem. Tösisasi, et lepingutingimustele mittevastavust tuleb hinnata riisiko müüjalt ostjale ülemineku ajahetke järgi tuleneb asja juhusliku kahjustumise ja hävimise reeglist. Kuigi mittevastavust hinnatakse riisiko ülemineku ajahetke alusel, võib see ilmneda hoopis hiljem, asja kasutamise käigus.¹⁰²

VÕS § 218 lg 3 järgi vastutab müüja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis ilmnevad pärast riisiko üleminekut ostjale, kui mittevastavus tekkis müüja rikkumisest tulenevalt. VÕS kommentaarides on selgitatud, et selle all tuleb mõista eelkõige olukordi, kus puudus on tekkinud müüjapoolsest puudulikust juhendamiseast asja kasutamise, paigaldamise või hoolduse kohta. Samuti kuuluvad siia alla sellised juhtumid, kus müüdaaval objektile eksisteeriv puudus tingib ka

¹⁰¹ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II., lk 49.

¹⁰² Guide to CISG article 36. Arvutivõrgus: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/text/secomm/secomm-36.html> (24.04.2015).

mittedefektsete osade kahjustumise.¹⁰³

VÕS § 218 lg 3 allikaks on CISG art 36 lg 2, mis sätestab, et müüja vastutab kauba mittevastavuse eest, mis tekib pärast riisiko üleminemist, kuid on müüja kohustuse rikkumise tagajärg, samuti iga garantii rikkumine selles osas, et kaup peab teatud tähtaja jooksul jääma tavalisel või konkreetsel eesmärgil kasutatavaks või säilitama kvaliteedi või omadused, mis olid seatud tingimuseks. Sellest regulatsioonist tulenevat vastutust võib käsitleda kui kaudset garantiid, mis kehtib pärast objekti üleandmist edasi ja aitab tagada, et müüdüd objekt vastaks taoliste asjade tavalisele kasutamise eesmärgile. Aeg, mil selline garantii kehtima peaks tuleb enamuse arvamusel alusel pooltel endil lepingus täpsustada, kui seda ei tehta otsustab selle vaidluse korral kohus.¹⁰⁴

AÕS § 64¹ täpsustab, et kinnisomand üleandmiseks on esmalt vajalik õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud leping ning sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse. AÕS kommentaaride järgi ei ole kinnisasja valduse üleandmine omandamise seisukohast oluline, samas on see aga müüja võlaõiguslikuks kohustuseks.¹⁰⁵

AÕS § 119 lg 1 alusel peab kinnisasja võõrandamise või omandamise tehing olema notariaalselt tõestatud. AÕS § 120 reguleerib eraldi kinnisomandi üleandmiseks vajalikku asjaõiguslepingut, mis peab lg 1 alusel olema notariaalselt tõestatud. Samasugune notariaalse tõestamise vorminõue tulenes ka AÕS §-st 64¹. AÕS kommentaaride kohaselt on sätte eesmärgiks välistada kinnisasjakäibest vorminõudele mittevastavad võlaõiguslepingud ning kehtestada asjaõiguslepingule kohustuslik notariaalselt tõestatud vorm, mis annab notarile õiguse kontrollida ka võlaõiguslepingut ning samas aitab piirata selle sidumist tingimuse või tähtajaga.¹⁰⁶ AÕS kommentaaridest tulenevalt on käsutamiseks kohustav võlaõigusleping asjaõiguslepingu sõlmimise aluseks, kuid ei ole kehtivuse ega sisu poolest sellest sõltuvad. Võlaõiguslepingule notariaalse vorminõude kehtestamise eesmärgiks on eelkõige poolte kaitse, hoiatamine ja

¹⁰³ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II., lk 51.

¹⁰⁴ P. Schlechtriem. Uniform Sales Law – The UN-Convention on Contracts for the International Sale of Goods. Arvutivõrgus: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/slechtriem-36.html> (24.04.2015).

¹⁰⁵ V. Kõve jt (koost). Asjaõigusseadus I., lk 206. Ka riigikohtu tsiviilkolleegium on otsuse 3-2-1-41-06 p-s 16 kinnitanud, et kinnisomandi üleandmiseks on vajalik õigustatud isiku ja teise poole vaheline asjaõigusleping ning vastava kande tegemine kinnistusraamatusse, üleandmise eelduseks ei ole aga erinevalt vallasomandist vajalik valduse üleandmine.

¹⁰⁶ I. Kull jt (koost). Asjaõigusseadus I., lk 507.

nõustamine.¹⁰⁷ AÕS § 120 lg-st 2 alusel on asjaõigusleping kinnisomandi üleandmiseks tühine, kui see on tehtud tingimuslikult või tähtpäeva määrares. AÕS kommentaarides on selgitatud, et tingimuslikkus ja tähtaja määramine omab materiaalõiguslikku mõju asjaõigusele, mis tähendab, et sel juhul lõpeb vastav õigus tingimuse saabumisel või kokkulepitud tähtaja möödumisel.¹⁰⁸

Kuna kinnisasja müügilepingu peab kinnitama notar, siis võib eeldada, et vältimaks vaidluseid kinnistu valduse ülemineku tõttu, sätestatakse lepingutes eraldi sellekohane kokkulepe, näiteks, et kinnistu valduse ülemineku hetkeks on lepingu tõestamise hetk ning riisiko läheb üle valduse üleminekust ehk siis samuti lepingu tõestamise ajal.

AÕS § 120 lg 3 alusel tõestab notar kinnisomandi üleandmiseks sõlmitud asjaõiguslepingu üksnes juhul, kui talle esitatakse notariaalselt tõestatud kinnisasja omandamist või võõrandamist näitav dokument või kui need kaks sõlmitakse samaaegselt.

Riisiko ülemineku hetke täpsustab VÕS § 214 lg-s 2 sisalduv üldreegel, mille järgi läheb riisiko ostjale üle asja üleandmisega. Riisiko all tuleb VÕS kommentaaride järgi mõista, et kui müüdav objekt enne ostjale üleandmist juhusliku sündmuse tagajärjel hävib või saab kahjustada, ei vabasta see müüjat lepingulisest kohustusest asi üle anda.¹⁰⁹ Objekti hävimist või kahjustumist saab kommentaaride seisukoha alusel pidada juhuslikuks, kui see on toimunud sellise asjaolu tõttu, mille eest ei vastuta kumbki lepingupool. Selliseks on asjaolu, mis pole tingitud kummagi poole teost või tegevusetusest ehk mis on väljaspool mõlema poole mõjupiirkonda. Seega on tegemist üldjuhul § 103 lg-s 2 kirjeldatud olukorraga, kus võlgnik rikkus kohustust ja müügiks olev objekt hävib või kahjustub vääramatü jõu tõttu. Vääramatü jõud on asjaolu, mida võlgnik ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta lepingu sõlmimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks.¹¹⁰

Kinnisasjade puhul võib VÕS kommentaaride järgi kinnisasja üleandmise hetke määratlemine olla keerulisem. Kui müüdava kinnisasja osaks on suletud hoone, siis tuleb muuhulgas üle anda

¹⁰⁷ I. Kull jt (koost). Asjaõigusseadus I., lk 508.

¹⁰⁸ V. Kõve jt (koost). Asjaõigusseadus I., lk 218.

¹⁰⁹ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II., lk 24.

¹¹⁰ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II., lk 25.

ka juurdepääsu võimaldavad vahendid, näiteks võtmed. Võimalik on ka olukord, et omandi üleminek toimub enne kinnisasja üleandmist, riisiko üleminek toimub aga ka sel juhul asja üleandmisega. Kommentaaride alusel on kinnisasjade müügitehingute korral tavapärane, et lepingus lepitakse kokku riisiko ülemineku hetk, seda tehakse kuupäeva kindlaks määramisega, mitte aga tegeliku kinnisasja üleandmisega.¹¹¹

4.2. Vastutusstandard kvaliteedi mittevastavuse korral

Pooltel on võimalik lepingus kokku leppida nii müügiobjektiks oleva kinnisasja kasutuseesmärgis kui ka kvaliteedi osas. Ostjate sooviks võib sageli olla soetada pooleliolev kinnistu, et see siis enda maitse järgi valmis ehitada ja kujundada või vana kinnistu üldse maha lammutada ja uus ehitada. Samuti saavad pooled kokku leppida vastutusstandardis, mida nad enda võlasuhtes kohaldada soovivad. Võimalik on näiteks kokkulepe, et müüja ei vastuta, kui mitteteatamine oli vabandatav või võidakse ka kokku leppida, et müüja vastutab ainult nende puuduste eest, mida ta on tahtlikult varjanud.

Riigikohtu otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-115-04¹¹² olid pooled korteriomandi müügilepingu p-s 2.9 kokku leppinud, et müüja on informeerinud ostjaid kõikidest talle teadaolevatest lepinguobjekti puudustest. Müüja välistas vastutuse lepinguobjektiks oleva kinnisasja nende puuduste eest, millest ta ei ole lepingut sõlmides teadlik või mis on ilmsed, silmaga nähtavad puudused, samuti varjatud puuduste osas, mida tavalise ülevaatusena ei ole võimalik avastada, v.a juhul, kui ta oli nendest teadlik või pidi nende olemasolust teadlik olema. Lepingu p 4.3 järgi välistas müüja enda vastutuse puuduste eest, mis ei ole varjatud puudused. Kahe väljatoodud lepingu punkti vahel võib märgata teatavat vastuolu, kuna p-ga 2.9 välistab müüja enda vastutuse varjatud puuduste eest, millest ta teadlik pole ning p-s 4.3 välistab müüja enda vastutuse kõigi puuduste eest, mis pole varjatud. Kuigi lepingust ei tulene otsest kinnitust, et ostjatele võimaldati kinnistut korduvalt üle vaadata, tuleneb see asjaoludest, mille üle pooled ei vaidle ning samuti tõlgendades lepingu p 2.9, millega välistatakse müüja vastutus silmaga nähtavate puuduste eest, võib eeldada, et ostjal on olnud võimalik kinnistu üle vaadata ja need nähtavad puudused ka avastada. Ringkonnakohus leidis enda lahendis, et küttekollete mittetöökorras oleku näol on tegemist puudusega, mille

¹¹¹ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II., lk 25-26.

¹¹² RKTKo 25.10.2004, 3-2-1-115-04, p 9, 11, 24.

olemasolu avastamine oli ostjatele võimalik, kuna nad said kinnistut mitmel korral üle vaadata. Samuti leidis ringkonnakohus, et ostjad oleksid pidanud aru saada, et tellised, millest küttekolle ehitatud oli, ei ole kõrgeid temperatuure taluvast materjalist. Autor leiab siinkohal, et selline seisukoht ei saa olla aktsepteeritav, tavaline isik, kellel puuduvad igasugused eriteadmised ehitusmaterjalidest ning küttekollete nõutavast ehituslikust struktuuris, ei saa tavalise ülevaatusel ajal selliseid puuduseid avastada. Veel vähem saab eeldada ostjate kohustust tutvuda küttekolde siseehitusega ning seejärel ära tunda, et seda pole võimalik kütta ning pidada iseenesestmõistetavaks põhjust, miks küttekolle elamus paikneb, selle ruumikujunduslikku eesmärki. Ka Riigikohtu tsiviilkolleegium tõi otsuses välja, et ostjatel, kes ei sõlmi lepingut majandus- või kutsetegevuses, ei ole kohustust asja põhjalikumaks ülevaatuses ning samuti ei tulenenud sellist kokkulepet poolte vahelisest lepingust, andes mõista, et lepinguga võivad pooled kehtestada ostjale erilise ja põhjalikuma ülevaatumise kohustuse.¹¹³

Kui pooled kehtestavad omavahelises lepingus ostjale erilise ülevaatumise kohustuse kaasneb sellega üldiselt ka müüja vastutuse piiramine, näiteks on võimalik, et pooled lepivad kokku, et müüja ei vastuta kinnisasja varjatud puuduste eest, millest ta ise teadlik ei olnud, samuti on võimalik piirata müüja vastutuse ulatust.

VÕS § 106 lg 1 alusel on pooltel lubatud sõlmida kokkuleppeid, millega nad välistavad või piiravad vastutuse kohustuse rikkumise eest. Samas on seaduses selle õiguse kasutamiseks ette nähtud mitmeid piiravaid tingimusi. VÕS § 106 lg 2 alusel loetakse tühiseks kokkulepe, millega välistatakse või piiratakse vastutus mh tahtliku kohustuse rikkumise puhul ning samuti ka kokkulepe, mis võimaldab võlgnikul täita kohustuse oluliselt erinevana võlausaldaja poolt mõistlikult eeldatust või mis muul viisil välistab või piirab vastutust ebamõistlikult.

VÕS § 104 lg 1 täpsustab, et lepingus sätestatud juhtudel vastutab isik oma kohustuse rikkumise eest ainult süü olemasolu korral, süü vormidena nimetab seadus hooletust, rasket hooletust ja tahtlust. Ebamõistlikult kahjustavaks tüüptingimuseks lepingus, mille teiseks pooleks on tarbija, loeb seadus § 42 lg 3 p 1 kokkulepet, millega välistatakse või piiratakse seadusest tulenevat vastutust juhuks, kui põhjustatakse teise lepingupoole surm või kahjustatakse tema tervist, samuti muuks juhuks, kui kahju tekitab tahtlikult või raske hooletuse tõttu.

¹¹³ RKTKo 25.10.2004, 3-2-1-115-04, p 25.

4.3. Mittevastavusest teavitamine mõistliku aja jooksul

VÕS § 220 lg 1 ls-st 1 tuleneb ostjale kohustus teatada lepingutingimustele mittevastavusest müüjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama, ls 2 järgi peab tarbija teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale kahe kuu jooksul pärast puudusest teada saamist. VÕS kommentaaride järgi on vastava regulatsiooni eesmärgiks tagada, et tekkivad vaidlused müüdü objekti üle lahendatakse võimalikult kiiresti pärast puuduse ilmnemist, kuna see aitab vältida tõendamisraskusi ja samas tagab ka müüja õigustatud huvide kaitse.¹¹⁴ Ka intervjueritud maaklerid leidsid, et selline säte on õigustatud eelkõige müüja seisukohast, kuna ajaliste piiride sätestamine pretensioonide esitamisele, hoiab ära ülemäärase viivitamise ostja poolt ning annab müüjale teatud kindlustunde tehingu õnnestumise kohta.

VÕS kommentaarides selgitatakse, et tarbijal tekib teatamise kohustus alates hetkest, mis isik puuduse tegelikult avastas või pidi avastama. Saab öelda, et isik pidi teadma, kui puuduse olemasolu objektil on sedavõrd ilmne, et ükski mõistlik isik ei saaks vastavat asjaolu tähelepanuta jätta ka eriteadmisi omamata. Teatamise tähtaja osas täpsustavad kommentaarid, et need, kes sõlmivad lepingu tarbijana peavad ilmnenuid puudustest teatama kahe kuu jooksul ning mõistlikku aega teatamiseks VÕS § 7 alusel tuleb hinnata ostjate puhul, kes pole tarbijad.¹¹⁵

VÕS § 220 lg 3 ls 1 keelab ostjal lepingutingimustele mittevastavusele tuginemise, kui ostja ei teata müüjale lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt, ls 2 lubab sel juhul mittevastavusele siiski tugineda, kui teatamata jätmine on mõistlikult vabandatav. VÕS kommentaarides on täpsustatud, et kui ostja müüjat puuduse avastamisest õigeaegselt ei teavita, siis kaotab õiguse neile tuginedes kohaldada õiguskaitsevahendeid, v.a kui kohus leiab, et see on vabandatav seoses erakorraliste asjaoludega.¹¹⁶ Ka riigikohtu tsiviilkolleegium on oma otsuses 3-2-1-131-05¹¹⁷ p-s 17 viidanud, et kui teatamata jätmine ostja poolt on mõistlikult vabandatav, võib ta alandada ostuhinda või nõuda kahju hüvitamist.

¹¹⁴ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II., lk 55.

¹¹⁵ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II., lk 56.

¹¹⁶ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II., lk 56.

¹¹⁷ RKTKo 30.11.2005, 3-2-1-131-05, p 17.

VÕS § 220 lg 1 ja 3 allikaks on CISG 39 lg 1, mille järgi ostja ei saa tugineda mittevastavusele, kui ta ei saada müüjale vastavate puuduste iseloomu kohta andmeid sisaldavat teadet mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta mittevastavuse avastas või pidi avastama. J. S. Ziegeli arvamuse kohaselt saab probleemseks ja küsitavaks selle sätte puhul pidada tingimusi ostjapoolsele teatele, eriti kuna see säte laieneb kõigile, sh ka tavalistele tarbijatele, kes ei pruugi sellisest nõudest teadlikud olla. Ta leiab, et selline regulatsioon põhjustab omakorda palju vaidlusi, samuti on ta toonud välja, et Ameerikas on taoline nõue olnud pikka aega, mistõttu pole see tavaõiguse jaoks võõras probleem. Ameerika kohtud on asjakohaste vaidluste korral näidanud üles pigem vastumeelsust kohaldada seda nõuet tarbijalepingutes.¹¹⁸

C. B. Andersen on selgitanud, et taolise teate nõude olemasolu on kehtestatud eelkõige müüja huvide kaitseks, kuna see võimaldab teatud aja möödudes müüjal arvestada, et tehing on edukalt lõpule viidud ning mingeid probleeme pole esile kerkinud, samuti hoiab see ära ebamõistlikud mittevastavusele tuginemised ostja poolt, mille eest pole müüjal võimalik ennast kaitsta. Mõistliku aja suhtes on autor selgitanud, et sellisena nagu seda täna tõlgendatakse, on see osutunud liiga ebatäpseks oma paindlikkuse tõttu ning ilma ühtse arusaamata mõistliku ajaskaala määramisel, võetakse igal juhtumil arvesse erinevaid faktoreid, mis viivad erinevate lõppetulemusteni mõistliku aja sisustamisel. Seega puudub selles osas kindel välja kujunenud praktika.¹¹⁹ Käesoleva töö autori arvates nõrgestab see aga üldist õiguskindlust, kuna inimesed ei tea ette, milliseid asjaolusid kohus mõistliku aja määramisel arvesse võib võtta ning millist aega antud asjas mõistlikuks pidada. C. B. Andersen leiab, et kõnealune säte vajab lihtsalt veidi selgemaid suuniseid teatud kriteeriumite püstitamisega, mis aitab tagada lepingute prognoositavust ja loob CISG-i kõnealuse sätte kohaldamiseks ühtlustatud kohaldamise praktika.¹²⁰

VÕS § 220 lg 3 ls 2 allikaks CISG 44, mille alusel võib ostja kohaldada hinna alandamist ja ka kahju hüvitamist v.a saamata jäänud kasu, kui tal on olemas mõistlik vabandus, miks ta õigeaegselt nõutavat teavet puuduse kohta ei andnud. J. Lookofsky seisukoha järgi on ka selle

¹¹⁸ J. S. Ziegel. Report to the Uniform Law Conference of Canada on Convention on Contracts for the International Sale of Goods. Arvutivõrgus: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/text/ziegel39.html> (24.04.2015).

¹¹⁹ C. B. Andersen. Reasonable Time in Article 39(1) of the CISG – Is Article 39(1) Truly a Uniform Provision? Arvutivõrgus: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/andersen.html#fn35> (24.04.2015).

¹²⁰ C. B. Andersen.

artikli suurimaks probleemkohaks küsimus sellest, mida pidada mõistlikuks vabanduseks. Ta toob välja, et esmalt oli selle sätte eesmärk kaitsta eelkõige ostjaid arengumaades, CISG-i artikkel on aga kohaldatav märksa suuremale ringkonnale. Siiski on see praktikas jäänud pigem kaitseklausliks erandlike asjaolude esinemisel. Eelkõige kuulub kõnealune artikkel kohaldamisele juhtudel, kus on vaja vältida ebaõiglast lõpptulemust.¹²¹

VÕS § 221 sätestab erandi §-st 220. VÕS § 221 lg 1 p 1 alusel võib ostja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda sõltumata sellest, et ta asja puudustest õigeaegselt ei teavitanud, kui asja lepingutingimustele mittevastavus on tekkinud müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu ning p 2 alusel kui müüja teadis või pidi teadma asja lepingutingimustele mittevastavusest või sellega seotud asjaoludest ja ei avaldanud seda ostjale. Kommentaarides leitakse, et kui müüja on lepingutingimustele mittevastavusest ise teadlik või peab teadlik olema ning samuti kui müüja rikub lepingut tahtlikult või raske hooletuse tõttu, siis ei vääri ta kaitset, mis tuleneb talle VÕS § 220 lg-st 3. Kommentaarides on täpsustatud, et tahtlus eeldab müüdud asja teadlikku kahjustamist müüja poolt ning raskest hooletusest saab rääkida juhul, kui müüja on olnud müüdud objekti tootjaks või tal on kohustus kontrollida objekti lepingutingimustele vastavust või kohustus enne objekti üleandmist seda enda käes. Selliseid kohustusi esineb müüjal aga harva, müüdava objekti ülevaatamise ja kontrollimise kohustus peaks kuuluma pigem ostjale. Müüja teadmist või teadma pidamist võib jaatada eelkõige juhul, kui müüja on olnud müüdava objekti tootja või on ta eelnevalt asja ise kasutanud, mistõttu võib eeldada, et ta on asja seisundist teadlik. Samuti saab jaatada müüja teadlikkust asja teatud omadustest juhul, kui temani on jõudnud andmed, mis peaksid tekitama kahtluse müüdava objekti suhtes ning mille ilmnemisel peaks ta tegema müüdava objekti kvaliteedi kontrolli. Teadma pidamist on kohtupraktikas jaatud, kui müüdav objekt on eelnevalt olnud pikema aja jooksul müüja omandis.¹²²

VÕS § 221 lg 2 keelab müüja tuginemise kokkuleppele, millega välistatakse või piiratakse ostja õigusi seoses asja lepingutingimustele mittevastavusega, kui müüja teadis või pidi teadma, et asi lepingutingimustele ei vasta ja ostjat sellest ei teavitanud. VÕS kommentaaride kohaselt võib

¹²¹ J. Lookofsky. The 1980 United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods. Article 44 Excuse for Failure to Notify. Arvutivõrgus: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/10044.html> (24.04.2015).

¹²² P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II., lk 58-59.

sätet pidada hea usu põhimõtte väljenduseks.¹²³ Selle alusel keelatakse kokkulepped, millega müüja võiks välistada enda vastutuse puuduste eest, mille olemasolust ta on teadlik, kuid millest ta tahtlikult ostjale teada ei anna.

Allikaks VÕS § 221 lg 1 p-le 2 on CISG art 40, mille järgi ei saa müüja tugineda art-st 39 tulenevale, kui kauba mittevastavus on seotud faktidega, mida ta ise teadis või pidi teadma ning millest ta ostjat ei teavitanud. Säte näib loovat müüjale kohustuse teavitada müüjat mittevastavustest, millest ta ise teadlik on või peab olema. Kui müüja enda sellist teavitamise kohustust ei täida, siis ei saa ta tugineda sellele, et ostja ei teavitanud teda avastatud puudustest. Ostja jaoks on tegemist aga sättega, mis laseb tal mittevastavustele tugineda isegi juhul, kui ta ei teavita mittevastavusest müüjat nii nagu näeb ette CISG art 39.¹²⁴

¹²³ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II., lk 59.

¹²⁴ Secretariat Commentary. Guide to CISG Article 40. Arvutivõrgus:
<http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/text/secomm/secomm-40.html> (24.04.2015).

5. Maakleri teavitamiskohustus ja selle rikkumise tagajärjed

5.1. Maakleri kohustused ja vastutus

5.1.1. Maakleri kohustused

Maaklerilepingu mõiste on defineeritud VÕS-le omaselt poolte kohustuste kaudu VÕS § 658 lg-s 1, mille alusel kohustub maakler vahendama teisele isikule – käsundiandjale, lepingu sõlmimist kolmanda isikuga või osutama kolmanda isikuga lepingu sõlmimise võimalusele, käsundiandja kohustub maaklerile maksma selle eest tasu. VÕS § 658 lg 2 alusel on maaklerileping käsunduslepingu tüüpi, mistõttu tuleb eriregulatsiooni puudumisel kohaldada maaklerilepingule käsunduslepingu kohta sätestatud. Põhikohustustena tuleb VÕS-i alusel mõista seega lepingu sõlmimiseks vajalikku vahendamisteenust või lepingu sõlmimise võimalusele osutamisteenust. VÕS kommentaaride alusel tähendab vahendamine maakleri aktiivset tegevust poolte kokkuviiamiseks lepingu sõlmimise eesmärgil ning samuti lepingu sõlmimiseks vajalike ettevalmistuste tegemist. Osutamise all tuleb mõista käsundiandjale lepingu sõlmimise võimaluse näitamist. Kommentaaride alusel on maakleri kohustus eelkõige aidata kaasa enda kliendi lepingu sõlmimisele¹²⁵, esindusõigust maaklerilepingu sõlmimisest ei tule.¹²⁶

Kuna tegemist on käsundi tüüpi lepinguga, siis olulised kõrvalkohustused põhikohustuse täitmiseks tulenevad käsunduslepingu regulatsioonist. VÕS § 620 lg 1 alusel peab maakler tegutsema käsundiandjale lojaalselt ning täitma oma kohustusi vajaliku hoolsusega. VÕS kommentaaride alusel seondub lojaalsuskohustus usaldusega, mis tähendab, et käsundi täitmisel on käsundisaajal kohustus arvestada eelkõige käsundiandja huvidega ning neid huve igati kaitsta, seega on keelatud eelistada kellegi teise või enda huve.¹²⁷ Hoolsuskohustus on täpsustatud § 620 lg-s 2, mille alusel tuleb käsund täita vastavalt oma teadmistele ja võimetele käsundiandja jaoks parima kasuga ning ära hoidma kahju tekkimise käsundiandja varale, lisaks tuleb majandus- või kutsetegevuses tegutseval käsundisaajal tegutseda vastavalt üldtunnustatud kutseoskuste tasemele. VÕS § 621 lg-st 1 tulenevalt on kohustus järgida käsundi täitmisel käsundiandja

¹²⁵ Kuna tegemist on käsundustüüpi lepinguga, siis on lähtudes VÕS § 24 lg-st 2 oluline, et maakler teeb tulemuse saavutamiseks enda poolt kõik, mis on mõistlikult võimalik. Seejuures peab ta tegema pingutusi nagu temaga samal tegevus- või kutsealal tegutsev mõistlik isik samadel asjaoludel teeks.

¹²⁶ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus III. 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 103.

¹²⁷ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus III., lk 7.

juhiseid. Seejuures on oluline arvestada, kui käsundi täitmine eeldab erialaseid teadmiseid või võimeid, siis ei tohi käsundiandja anda liialt üksikasjalikke juhiseid käsundi täitmiseks.¹²⁸ Maakleri teatamiskohustus tuleneb VÕS § 624 lg-st 1, mille järgi peab käsundiandjat teavitama kõikidest olulistest asjaoludest, eriti nendest, mis võivad ajendada käsundiandjat tema poolt antud juhust muutama, samuti tuleb anda teavet käsundi täitmise kohta, kui käsundiandja seda nõuab.

Lisaks VÕS-s sätestatud üldkehtivatele kohustustele, tulenevad kohustused Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja Põhikirjast¹²⁹, mille III osa käsitleb liikmete õiguseid ja kohustusi. Liikmeks saavad Koja põhikirja p 3.2. alusel kodanikud või Eestis alalist elamisluba omavad välismaalased, kes on kinnisvaramaaklerina töötanud vähemalt ühe aasta, kas võlaõigusliku lepingu alusel kinnisvaravahendusteenust osutavas ettevõttes või füüsilisest isikust ettevõtjana, samuti mittetulundusühingud, mis tegutsevad kinnisvara alal. Põhikirja p 3.3. alusel võetakse Koja liikmeks juhatause otsusega sooviavaldaja kirjaliku avalduse ja kahe Koja liikme kirjaliku soovitusel alusel. Koja liikmete kohustused tulenevad põhikirja p-st 3.5., mille alusel tuleb muuhulgas järgida Koja organite otsuseid, korraldusi, kodukorda, põhikirja, hoida kõrgel nii Koja mainet kui ka maakleri kutse-etiket ning vältida ebaausat konkurentsi. Samuti tuleb liikmetel täita Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja liikmete heade tavade koodeksist, mille eesmärgiks on koodeksis sätestatud eetilise aluse loomine maaklertegevusega seonduvates toimingutes ja omavahelistes suhetes, koodeks on järgimiseks siduv Koja liikmete jaoks. Olulisemate sätetena toob autor välja Koja koodeksi p-st 5 tuleneva kliendile informatsiooni andmise kohustuse, seejuures on oluline silmas pidada p-st 9 tulenevat keeldu anda nii kinnisvaraobjektide kui ka üldiselt kogu kinnisvaraturu kohta tahtlikult valeinformatsiooni. Koja koodeksi p 8 alusel on keeld endale võtta või jätkata tehingut, kui maakleril puuduvad vajalikud teadmised ja oskused, selle kvaliteetseks ja kohaseks läbiviimiseks, p 15 sätestab kohustuse tunda kinnisvara alast seadusandlust. VÕS-i alusel tuli maakleritel lojaalsuskohustuse täitmise raames jätta tagaplaanile enda ja teiste huvid ning lähtuda enda tegevuses oma kliendi huvidest, sama kohustus on sätestatud Koja koodeksi p-s 17.

¹²⁸ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus III., lk 10.

¹²⁹ Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja põhikiri. Kinnitatud Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja üldkoosolekul 06.06.2008. Arvutivõrgus: <http://www.maakleritekoda.ee/maakleritekoda/pohikir/> (20.04.2015).

Kitsamale maaklerite ringkonnale tulenevad kohustused ka Eesti Kinnisvarafirmade Liidu¹³⁰ (edaspidi EKFL) heade tavade koodeksist¹³¹, mis koosneb 12-st punktist ning on siduvaks käitumisjuhendiks EKFL-i liikmetele. Koodeksi eesmärgina on välja toodud eetilise aluse loomine kinnisvara valdkondadega seonduvates tegevustes, mis aitab kujundada ja kaitsta Liidu ning tema liikmete head nime ja osapoolte huve. Koodeks sätestab maaklerite kohustused pigem üldiselt ning rõhutab eelkõige p-s 1 sätestatud tegutsemist kõrgel eetilis-moraalsel tasemel, mis hõlmab endas kohustust olla kursis asjakohaste kinnisvaraga seonduvate õigusaktidega, p-st 2 tuleneb kohustus hoolitseda kinnisvaraturu hea maine eest. EKFL-i koodeksi p-de 3-4 järgi on oluline pöörata tähelepanu oma kutsealase kvalifikatsiooni tõstmisele ning enda poolt pakutavate kinnisvarateenuste kvaliteedile. Üheks olulisemaks ja ka konkreetsemaks sätteks EKFL-i heade tavade koodeksis võib autori arvates pidada p-st 6 tulenevat kohustust teostada pakutava objekti ülevaatus ning välja selgitada objekti puudutav informatsioon seejuures seda kliendi ees varjamata või moonutamata. EKFL-i liikmetele tuleneb koodeksist ka kohustus teha vajadusel koostööd teiste liikmetega, nimelt heade tavade koodeksi p 7 sätestab, et kui liikmetele teadaolev informatsioon või teadmised ei ole piisavad kliendi tellimuse täitmiseks, siis tuleb teha talle ettepanek pöörduda teiste kinnisvara ettevõtjate või ekspertide poole. Sarnaselt VÕS-st tulenevale kordab koodeks p-s 8 kohustust kaitsta oma kliendi huvisid vastavalt temaga sõlmitud lepingule. Kuigi VÕS-s pole maaklerilepingule vorminõuet sätestatud, siis EKFL-i koodeksi p-st 10 tuleneb kohustus tagada, et rahaliste kohustustega seotud kokkulepped oleksid kirjalikus vormis ning kokkulepete sisu peab olema seejuures väljendatud selgelt.

Kinnisvaramaaklerite kohustused on märksa detailsemalt sätestatud ja lahti kirjutatud Euroopa standardis EN 15733:2009¹³². Standardis on määratletud kinnisvaramaakleri mõiste seletus, mille järgi on tegemist isikuga, kes tegutseb kinnisvaratehingutes kliendi nimel või vahendajana, sellele järgneb loetelu kohustustest, mida maakleri töö võib hõlmata. Muuhulgas on välja toodud

¹³⁰ Liidu kodulehel on võimalik tutvuda, millised Eestis tegutsevad kinnisvarafirmad on Liidu liikmed. Hetkel kuulub Liitu 51 kinnisvarafirmat. Liidu kodulehel toodud tutvustuse põhjal on tegemist äriühingute ühendusega, mis tegelevad kinnisvara vahenduse, arenduse, halduse ja konsultatsioonidega. Liitu kuulumine on firmale lisaväärtuseks eelkõige usalduse suurendamise tõttu. Liikmete ühiseks eesmärgiks on oma klientide aus, kiire, korrektne ja asjatundlik teenindamine. Arvutivõrgus: <http://www.ekfl.ee/web/ekfl/tegevus> (20.04.2015).

¹³¹ Eesti Kinnisvarafirmade Liidu heade tavade koodeks. Kinnitatud EKFL-i üldkoosolekul 16.04.2002. Arvutivõrgus: http://www.ekfl.ee/web/ekfl/head_tavad (20.04.2015).

¹³² Services of real estate agents – Requirements for the provision of services of real estate agents. Arvutivõrgus: http://www.mondi.nl/upload/cms/1547_EN_15733_2009_texto_UK.pdf (19.04.2015).

konsulteerimine, kinnisvara reklaamimine, turundamine, uuringute tegemine, et välja selgitada, hoonestuse ja maaga seonduv, lepingute koostamine ning kinnisvara ekspertiiside ja ka ülevaatuste korraldamine.

Standardi punktis 3.1.1 on sätestatud üldine nõue maakleri poolt edastavale informatsioonile, mille järgi peab see esmalt olema selge ja sõnastatud ühetähenduslikult. Standardi p 3.1.2 toob eraldi välja, millist infot tuleb edastada, kui kliendiks on ostja ning standardi p 3.1.3 all on sätestatud maakleri teavitamiskohustus, kui kliendiks on müüja. Mõlemal juhul peaks maakler teavitama oma klienti tema kohustustest ja õigustest ning peaks püüdma pakkuda õigeaegselt asjakohast informatsiooni, mis võib mõjutada tehingu tegemise otsust, sellele järgneb kohustuste näidisloetelu. Kui kliendiks on ostja tuleb teda muuhulgas teavitada müüdava objekti turuhinnast, anda kinnisasja kohta kirjeldus, samuti peab maakler olema eelnevalt kontrollinud müüja omandiõigust ja kinnistul olevate koormatiste ja servituutide olemasolu. Kui kliendiks on müüja, hõlmab kohustuste loetelu järgmist: maakler peab andma nõu müüdava kinnistu hinna, tõenäoliselt kaasnevate kulutuste, turustamisstrateegiate, lisaväärtust lisavate võimaluste, kohalduva kohaliku õiguse ja vajaliku dokumentatsiooni kohta. Erinevalt VÕS-s sätestatule, tuleneb standardi p-st 3.2 kohustus sõlmida maaklerileping kliendiga kirjalikult, välja tuuakse ka minimaalne informatsioon, milles pooled kindlasti lepingus kokku peavad leppima, need hõlmavad näiteks kokkulepet maakleri tasu, kohustuste ja kinnistu kirjelduse osas.

Eraldi on välja toodud standardi p-s 4 informatsioon, mille maakler peab teatavaks tegema ostjale siis, kui tema kliendiks on müüja, esmalt hõlmab see kohustus kinnistu adekvaatse kirjelduse, hinna koos omandamisega seotud maksude ning kuludega jmt. Standardi p-st 5.1 tuleb maakleritele kohustus müüdavad kinnistud üle vaadata. Sarnane säte sisaldus ka EKFL-i heade tavade koodeksi p-s 6, mille alusel tuli teostada pakutava objekti ülevaatus ning välja selgitada objekti puudutav informatsioon seejuures seda kliendi ees varjamata või moonutamata. Mujal siseriiklikus õiguses taolist sätet ei ole. Standardist tulenev kohustus objekt üle vaadata on võrreldes EKFL-i heade tavade koodeksis sisalduva sarnase kohustusega siduv suuremale maakleritena tegutsevate isikute ringile. Standardi p 5.2 sätestab maakleritele omapärase kohustuse, mida siseriiklikus õiguses ei kajastu, nimelt peab maakler arvestama oma nn võtmehoidja rolliga, mida täites teostab ta hoolsuskohustust, mis käsitleb temale usaldatud müümiseks või üürimiseks vara turvalisust.

Standardi p 5.3 toob välja maakleri funktsiooni kui deposiidi hoidja, punktis juhitakse tähelepanu, et klientide raha, mida maakler hoiustab, peab olema eraldi maakleri enda isiklikest rahadest. Samuti ei tohiks standardi alusel klientide raha hoiustada, kui see pole tagatud finantsgarantii või adekvaatse kindlustusega. Kui kasutatakse maakleriteenust muuhulgas deposiidihoidjana, siis tuleb see standardi kohaselt fikseerida kirjalikult. Euroopa standardi p-st 7 tuleneb maakleritele oma kutsetegevuse kindlustamise kohustus, taolist sätet meie siseriiklikus õiguses ei eksisteeri. Intervjueeritud maaklerite välja toodud seisukohtade alusel võib järeldada, et hetkel on oma tegevuse kindlustanud suuremad Eesti kinnisvarafirmad, mille kaudu on ettevõttekindlustusega tagatud nende all tegutsevate maaklerite võimalik vastutus kohustuste mittekohase täitmise eest. Maaklerite Koja juhatuse liige töö lisaks välja, et maaklerid, kes suurtesse kinnisvarafirmadesse ei kuulu ja tegutsevad näiteks FIE-dena, neil puudub hetkel realselt võimalus enda tegevust kindlustada, ta nentis, et seda probleemi on Koja juhatuses korduvalt arutatud ning praegu seisneb peamine takistus selles, et ükski kindlustusfirma pole valmis vastavat kindlustust pakkuma.

Standardi p 8 toob välja, et maakleritel peaks olema kirjalike kaebuste esitamise ja menetlemise võimalus, mis tagab, et kõigi esitatud kaebustega tegeletakse viivitamatult. Selline menetlemise olemasolu võib viidata mis tahes pooltele kättesaadavatele sõltumatutele kaebuste lahendamise asutustele, sh kõikvõimalikud alternatiivsed vaidluste lahendamise asutused.

Euroopa standardi 9. ja ühtlasi viimases punktis tuuakse välja eetikakoodeks, mille kohaselt tuleb igal kinnisvarafirmal olla teadlik ja tagada seejuures ka nende all töötavate maaklerite teadlikkus standardi koodeksis sätestatud põhimõtetest ning tagada nende tegutsemine kooskõlas kehtivate seaduste ja standarditest tuleneva ametialase hea tavaga. Standardi koodeks koosneb üheteistkümnest punktis ning muuhulgas on välja toodud keeld diskrimineerivatel põhjustel kedagi mitte teenindada, kohustus kaitsta ja soodustada enda kliendi seaduslikke huve. Koodeks rõhutab, et maakleril tuleb muuta ausus standardiks kõigis enda tegemistes ja tehingutes, ta ei tohiks vastu võtta ühtegi kohustust, mis ületavad tema teadmisi, oskuseid ja kogemusi, tal on kohustus pöörata pedantset tähelepanu detailidele, kui ta kogub ja valmistab ette kinnistu kohta käivat infot. Keelatud on teha mis tahes valesid, eksitavaid või liialdatud avaldusi.

Nõustudes A. Kuuski arvamusega saab kõnealust standardit pidada ainukeseks dokumendiks, mis loob lisaks VÕS-i üldregulatsiooni kõrvale ainult kinnisvaramaaklerite tegevust reguleerivad raamid kõigile majandus- ja kutsetegevuses tegutsevatele kinnisvaramaakleritele.¹³³ Autori arvates on oluline võttes arvesse kinnisvara tehingute osatähtsust kogu riigi majandusele, et maaklerite tegevus oleks ka siseriiklikus õiguses mõnevõrra detailsemalt paika pandud. Kui seaduses ette näha kindlad kohustused, mida igal juhul maakleril täita tuleb, aitavad need kaasa kinnisvaramaaklerite teenuse kvaliteedi parendamisele ning üldisele kindlustunde loomisele kogu ühiskonda puudutavas kinnisvaraturul.

Maaklerid ise kirjeldasid enda primaarseid kohustusi intervjuude käigus järgnevalt. Enne, kui on võimalik kliente reaalset kokku viia, tuleb teha põhjalik eeltöö, mis seisneb esmalt kinnistu kohta käivate andmete kogumises. Seejuures on oluline, mis tüüpi kinnistuga on tegemist, kas maja, korteri või majaosaga. Esmalt tutvutakse kinnistu kohta käivate avalike andmetega, mis on kättesaadavad kinnistusraamatust ja ehitusregistrist. Kontrollitakse, kas ehitusregistris kajastuvad andmed vastavad reaalsusele, näiteks kas on nii palju tube nagu registris, kas on olemas ehitus-, kasutusload jne. Kinnistusraamatu põhjal kontrollitakse omandisuhteid, samuti kas kinnistul on peal mingeid piiranguid, kitsendusi, näiteks võib kinnistu olla koormatud servituutide või isiklike kasutusõigustega, juhul kui nii on, siis tuleb uurida lähemalt nende tausta, sageli võib esineda ka olukordi, kus näiteks isiklik kasutusõigus on õigustatud isiku surma tõttu lõppenud, kuid vastavaid muudatusi pole kinnistusraamatusse tehtud. Majade puhul on oluline kontrollida ka maaametist kättesaadavaid andmeid, et teada saada, kas kinnistul on sealt tulenevaid kitsendusi või piiranguid, nt looduskaitsepiirang. Korteri puhul peaks olema kohustus suhelda korteriühistuga, et uurida, maja tausta, mis on tehtud, kas ühistul on laenukohustusi ja mis on plaanis teha. See info peaks olema eelnevalt enne kinnistu ülevaatamist selgeks tehtud, et siis hiljem ülevaatus käigus kontrollida, kas asi reaalsuses avalikele andmetele vastab.

Intervjueeritud maaklerid kinnitasid, et viivad alati läbi asja füüsilise ülevaatus ja selle käigus kogutakse omaniku enda käest võimalikult palju infot müüdava objekti kohta. Olulise kohustusena toodi välja müüja teavitamine kõikvõimalikest asjaoludest, mis võivad kinnistu müüki või hinda mõjutada, ka näiteks pisemate, kuid samas mitte vähemoluliste asjade nagu

¹³³ A. Kuusk. Kinnisvaramaaklerite tegevus sai selged raamid. Eesti Kinnisvaramaaklerite Koda 12.12.2012. Arvutivõrgus: <http://www.maakleritekoda.ee/kinnisvaramaaklerite-tegevus-sai-selged-raamid/> (21.04.2015).

parkimiskohtade olemasolu, võib osutada kinnistu juures määravaks omaduseks.

Kliendile peab hästi selgeks tegema, mida täpselt isikul on võimalik maakleri vahendusteenusest saada ehk milliseid teenuseid maaklerilepingu alusel üldse osutatakse. Seejärel tuleb välja selgitada, millised on konkreetse isiku soovid, vastavalt nendele tulevad maaklerile ka konkreetsed kohustused antud võlasuhte raames. Poolte kokkulepped on seejuures mõistlik sõlmida kirjalikult maaklerilepingus, et välistada hilisemad pretensioonid. Lepingus on oluline viidata ka sellele, et maakleri kohustused tulenevad lisaks poolte kokkulepetele ka Euroopa standardist.

Kui kokkulepped on tehtud, leping on läbi räägitud ja sõlmitud, siis algab müügi protsess ise. Maakler koostab kogu talle teadaoleva informatsiooni alusel kinnistu müügikuulutuse, kusjuures enne kuulutuse avalikustamist lastakse müüjal see üle vaadata ning alles pärast müüjapoolse heakskiidu¹³⁴ saamist pannakse kuulutus avalikku allikasse üles. Müügi protsessi käigus on oluline täita aruandluskohustust, mis tähendab, et maakler teavitab müüjat, kas ja kui palju on kinnistu kohta huvi tuntud, kõik kokkulepped huvilistega tuleb seejuures fikseerida.

Kohustused, mis kaasnevad maaklerile seoses ostjaga, seonduvad eelkõige igakülgse avameelse info jagamises. Nimelt tuleb ostjale anda kogu seda infot, mis maaklerile endale on teada. Kui pärast müügilepingu sõlmimist selgub, et kinnistul on peal mõni piirang, näiteks asub ehituskeeluvööndis, siis ei saa maakler ennast vabandada sellega, et ta ei olnud vastavast puudusest teadlik, vaid tegemist on lohakusega ja töö tegemata jätmisega. Sellised andmed on avalikest registritest kättesaadavad ning iga hoolas maakler, kes oma uurimiskohustust piisavalt täidab, peab sellest teadlik olema. Küll aga on olukord teistsugune müüja enda antud info puhul, kuna selle vastavust reaalsusele ei ole võimalik sageli üle kontrollida, näiteks kui müüja kinnitab, et on elamus hiljuti välja vahetanud kogu elektrijuhtmestiku, siis maakler ei hakka ise ehituslike vahenditega sekkudes vastavaid väiteid üle kontrollima, vaid toetubki eelkõige maaklerilepingust tulenevale usaldussuhtele. Seejuures peetakse oluliseks, et kinnistu andmed ja omadused, mis tulenevad müüja kirjeldusest, sätestatakse kirjalikult ning müüjal lastakse kinnitada nende õigsust.

¹³⁴ Euroopa standardi p-st 5.4 tuleneb maakleritele kohustus enne reklaami, mis sisalda sõnu „müüa“ või „rendile anda“ ülespanekut saada oma kliendilt sellekohane selgesõnaline nõusolek.

5.1.2. Maakleri vastutus

Tsiviilõigusliku vastutuse eelduseks on muuhulgas, et sellele eelneks rikkumine, nii ka maaklerilepingute puhul. Enne reaalsete vastutussätete välja toomist peab autor oluliseks välja tuua, millised on üldse need allikad, millest tulenevate kohustuste rikkumine on maaklerite jaoks sedavõrd siduv, et võib kaasa tuua vastutuse ja sanktsioonide kohaldamise.

VÕS § 669 lg 1 alusel ei vastuta maakler tema poolt vahendatud või osutatud lepingu täitmise eest. VÕS kommentaaride alusel on tegemist üldreegliga, mille eesmärgiks on vabastada maakler üksnes vastutusest tema vahendatud või osutatud lepingu täitmise eest, reegel hõlmab seega nii kolmanda isiku kohustuste täitmise käsundiandja ees kui ka vastupidisel juhul. Kuna maakleri kohustus on üksnes kaasa aidata lepingu sõlmimisele käsundiandja ja kolmanda isiku vahel ning pärast lepingu sõlmimist ta enam nendevahelistesse lepingulistesse suhetesse ei sekku, siis on sellise reegli olemasolu igati mõisteta. Maaklerilepingu täitmise eest sellist vabastust vastutusest ei ole, vaid kohaldamisele tulevad VÕS üldosa vastutussätted.¹³⁵

VÕS § 669 lg 2 alusel vastutab maakler siiski enda vahendatud või osutatud lepingupoole kohustuste täitmise eest, kelle nime ta ei avaldanud.¹³⁶ VÕS kommentaaride alusel vastutab maakler sel juhul käsundiandja kohustuste täitmise eest, kohustus tuleb seejuures täita käsundiandjal ise. Kui käsundiandja enda kohustuse aga täitmata jätab või teeb seda mittekohaselt, saab teine pool kohaldada õiguskaitsevahendeid maakleri vastu.¹³⁷

VÕS § 620 lg 2 ls-st 2 tuleneb maakleritele kohustus oma majandus- või kutsetegevuses toimida üldiselt tunnustatud kutseoskuste tasemel. TsÜS § 2 lg 1 sätestab, et tsiviilõiguse allikad on seaduse ja tava. VÕS § 25 sätestab tavade siduvuse põhimõtte lepingutes, mis sõlmitakse majandus- või kutsetegevuses, CISG artikkel 9 ega ka PECL artikkel 1:105, mis on olnud allikaks VÕS §-le 25 ei anna tava mõiste seletust, see ülesanne on jäetud iga riigi õigusmõistja lahendada, põhjendusega, et siseriiklikud kohtunikud omavad teadmisi kohalikest reeglitest ja tavadest. Samas aga ei pruugi nad nii hästi kursis olla rahvusvaheliste tavadega, mis on kaasa

¹³⁵ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus III., lk 118.

¹³⁶ VÕS § 661 alusel on lubatud vahendatava lepingupoole nõudmisel jätta lepingupoole nimi lepingu teisele poolele avaldamata.

¹³⁷ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus III., lk 118.

toonud erinevaid probleeme, nimelt defineeritakse mõistet erinevates riikides, kus on erinev õigussüsteem ning antud definitsioonid on liiga erinevad ja antud igakord erinevatel asjaoludel, mistõttu ei ole meil ühest ja selget arusaama tekkinud. Sõltuvalt asjaoludest võib isegi ühe õigussüsteemi raames antav tõlgendus tava mõistest olla erinev.¹³⁸ DCFR on seletanud tava kui käitumisviisi, mis on pikema aja jooksul välja kujunenud ja üldiselt omaks võetud nende poolt, kes on seotud kaubandus- või teiste tegevusvaldkondade kaudu¹³⁹. Tavaõiguseks muutuvad pikemaajaliselt rakendatud sotsiaalsed käitumisnormid seega alles siis, kui käibes osalevad isikud hakkavad pidama neid norme ka õiguslikult siduvaks.¹⁴⁰ Selleks et mingi käitumine muutuks tavaks, peab olema üldine kehtiv õiguslik veendumus.¹⁴¹ Veendumus mingi käitumisreegli või -viisi kohustuslikkuses saab tekkida ainult kohtupraktika kaudu ja ainult kohus võib tunnistada teatud reeglid õiguslikult siduvateks tavadeks, mida kõik vastava valdkonna õiguskäibes osalevad isikud peavad järgima¹⁴². Samuti on oluline tava täitmise tagamise aspekt. Moraalsete kohustuste täitmine on tagatud üldjuhul avaliku arvamusega, õigusliku kohustuse täitmine on aga tagatud riigi sunnijõuga. Just sellised tavad, millest tulenevate kohustuste täitmine on tagatud riikliku sunnijõuga, on TsÜS-i § 2 lg 1 kohaselt seaduse kõrval tsiviilõiguse allikaks.¹⁴³

TsÜS § 2 lg 2 täpsustab, et tava tekib käitumisviisi pikemaajalisest rakendamisest, kui käibes osalevad isikud peavad seda õiguslikult siduvaks. Tava arvestamist vaidluse lahendamisel on tunnustanud Riigikohus¹⁴⁴, seega saab öelda, et tava muutub teatud juhtudel poolte jaoks siduvaks. Eristada tuleb tavasid kui teatud kitsama valdkonna õiguskäibes osalejate endi poolt kujundatud käitumisviise, mis on kohustuslikud järgimiseks ainult sellele konkreetsele piiratud isikute ringile ja tavasid õiguse allika tähenduses.¹⁴⁵ Sotsiaalseid kohustusi võtvates ehk

¹³⁸ P. X. Bout. Trade Usages: Article 9 of the Convention on Contracts for the International Sale of Goods. Arvutivõrgus: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/bout.html>. (30.04.2015).

¹³⁹ C. von Bar et al (eds). Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full Edition. Volume I. Munich: Sellier 2009, lk 138.

¹⁴⁰ K. Saare jt (koost). Tsiviilõigus. Üldosa, lk 35.

¹⁴¹ M Käerdi jt (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seadus, lk 7.

¹⁴² K. Saare jt (koost). Tsiviilõigus. Üldosa, lk 37.

¹⁴³ K. Saare jt (koost). Tsiviilõigus. Üldosa, lk 35-36.

¹⁴⁴ Näiteks tsiviilasja otsuses nr 3-2-1-9-03 p-s 30 on Riigikohtu tsiviilkolleegium leidnud, et isegi juhul kui vaidlus tuleb lahendada Eesti õigusele tuginedes, ei tähenda see, et tehingu hindamisel ei võiks toetuda vastavas valdkonnas rahvusvaheliselt kehtivatele tavadele ja praktikale, kui need on tunnustust leidnud ja tegemist on rahvusvahelise eraõiguse suhtega. Tsiviilõiguses ja tehingute puhul, eriti mõlemapoolsete majandustehingute puhul, kus mõlemad lepingupooled on professionaalid, ei ole õiguse allikaks mitte ainult kirjapandud õigus, vaid ka tavad ja praktika.

¹⁴⁵ K. Saare jt (koost). Tsiviilõigus. Üldosa, lk 36.

väljapoole suunatud koodeksites deklareeritakse, millised kohustused organisatsioon ühiskonna ees võtab. Nende organisatsioonide tegevus mõjutab sageli ühiskonda laiemalt.¹⁴⁶

Tava ja moraal kui õiguse eelastmed, on sotsiaalsete kordadena üldkohustusliku iseloomuga. See tähendab seda, et kui inimesed satuvad tava- või moraalnormis kirjeldatud olukorda, on kõige mõistlikum käituda vastavalt normi nõudmisest tulenevale, tavakord ja moraalikord on ka garanteeritud korrad. Teisisõnu, ühiskond reageerib normi nõuete eirajate suhtes. Ja kuigi kordade siduvus on enamalt jaolt psühholoogilist laadi, on see ometi sageli väga tulemuslik garanteerimisvahend. Ka tänapäeval mängib ühiskondlik arvamus ja eriti ühiskondlik hukkamõist suurt rolli.¹⁴⁷ Riigikohus on otsus 3-2-1-17-05¹⁴⁸ leidnud, et vabandama kohustamiseks puudub õiguslik alus, kuna seaduses ei ole sätestatud vabandamist õiguskaitsevahendina. Oluline on silmas pidada, et kuigi nii õiguslikule kui ka moraalsele kohustusele on omane normatiivsus, ei saa neid samastada täitmise tagamise aspektist. Vabandamine on moraalne kohustus, mille täitmist tagab üldjuhul tava või avalik arvamus, õigusliku kohustuse täitmine on aga tagatud riigi sunnijõuga. Teatud elualadel tegutsejad on kehtestanud endile käitumisjuhised ehk eetikakoodeksi ning moodustanud kogu, kes koodeksiga kehtestatud reeglite järgimist valvab ning kes võib omada õigust kohustada reeglite rikkujat kannatanu ees vabandama. Eesti ajakirjanduseetika koodeksi nõuete järgimist hindab mittetulundusühingu Avalik Sõna põhikirjaline tööorgan Avaliku Sõna Nõukogu. Samamoodi on kehtestanud maaklerid endale käitumisjuhised nii Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja kui ka EKFL-i heade tavade koodeksitega. Nendest tulenevaid juhiseid kohustuste täitmiseks kontrollib vastavalt Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja aukohus ja EKFL-i aukohus.

Eesti õigusruumis paigutatakse selliste terminite nagu eetika, eetikakoodeks ja käitumiskoodeks alla reeglina juriidilist jõudu mitteevivad üldsõnalised deklaratsioonid, mille kehtestamist seaduse tasandil ei peeta vajalikuks. Lähtutakse põhimõttest, mille kohaselt seaduses eneses sisalduv eetiline miinimum on piisav ühiskondlike suhete ja konfliktsituatsioonide reguleerimiseks ning

¹⁴⁶ Mis on eetikakoodeks? Eetikakoodeksite käsiraamat. Tartu: TÜ Eetikakeskus, 2007. Arvutivõrgus: <http://www.eetika.ee/et/145776> (30.04.2015).

¹⁴⁷ R. Narits. Õiguse entsüklopeedia 2. täiendatud ja parandatud trükk. Kirjastaja: Juura, õigusteabe AS, Tallinn 2004, lk 20-21.

¹⁴⁸ RKTko 13.05.2005, 3-2-1-17-05, p 28.

leebe regulatsiooni eelised heidetakse sageli kõrvale.¹⁴⁹ Tava kui kirjapandud käitumisreegel on oluline just teatud moraalinõuete tagamiseks, seda eriti kutsealadel, millega kaasneb suurem vastutus ning milles tegutsedes on kergem nende vastu eksida. Üldjuhul on koodeksites sätestatud üldised põhimõtted, mis lähtuvad headest kommetest ning tunnustatud tõekspidamistest, mille järgimine ei tohiks vastavatele isikutele probleemne olla. Isegi kui nende väärtuste ja normide vastu eksimisega ei kaasne riiklikult tagatud sunnijõudu või sanktsioone, on siiski tagatud ühiskonnapoolne etteheide või vastaval kutsealal tegutsevate isikute poolt tõrjutus ja halb maine. Riigikohtu poolt kirjapandud käitumisreeglite tunnustamine muudab need siduvaks tavaks.

Eetikakoodeksi moodustavad kodifitseeritud ehk kirja pandud eetikanormid. Seega ranges tähenduses ei saa rääkida eetikakoodeksist, mis ei ole kirja pandud, kuigi see võib olla kõigile teada ja kõikide poolt järgitav. Viimasel juhul on tegemist pigem tavamoraali, südametunnistuse vms. Eetikakoodeksi all mõistetakse eelkõige kirjapandud normide ja väärtuste kogumit, mis on toeks mingis valdkonnas tekkivate moraaliprobleemide lahendamisel ja õigete käitumisviiside valikul. Seega on eetikakoodeks sisu poolest ikkagi eetikavaldkonna dokument, mitte õigusakt.¹⁵⁰ Eetikanorme sisaldava dokumendi nimetus võib „eetikakoodeksi” asemel olla ka näiteks „põhiväärtused”, „käitumiskoodeks”, „hea tava” jne. Osa eetikakoodekseid on äärmiselt lühikesed ja sõnastavad ainult ühenduse põhiväärtusi või püüdlusi. Teisalt võib eetikakoodeks olla ka mitmeleheküljeline mahukas ja detailne dokument, mis sõnastab väärtuste ja missiooni asemel või lisaks nendele ka konkreetseid käitumisreegleid erinevates juhtumites ja situatsioonides.¹⁵¹ Nii Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja kui ka EKFL-i heade tavade koodeksit võib pidada pigem üldiseks käitumisjuhiseks, mille peamine eesmärk on tagada maakleri ameti kohustuste täitjatele kõrge moraali ja eetiliste väärtuste silmas pidamine oma kutsetegevuses, mis aitab suurendada lugupidamist maaklerite vastu kogu ühiskonnas.

Õigusega tagatuks võib eetikakoodeksit pidada juhul, kui see on kehtestatud õigusaktiga.¹⁵² Näiteks on piiratud isikute ringile siduvana tunnustatud tavadeks advokaatide eetika-koodeksid. Eesti advokatuuri eetikakoodeks koondab advokaadi kutse-eetika nõuded ning

¹⁴⁹ K. Ahi, L. Saarniit. Eetikakoodeksite ja eetika infrastruktuuri osa korruptsiooni ennetamisel. *Juridica VIII*, 2000, lk 492.

¹⁵⁰ Mis on eetikakoodeks? Eetikakoodeksite käsiraamat.

¹⁵¹ Mis on eetikakoodeks? Eetikakoodeksite käsiraamat.

¹⁵² Mis on eetikakoodeks? Eetikakoodeksite käsiraamat.

head tavad ning need on siduvad ainult Eesti advokatuuri liikmetele (advokaatidele).¹⁵³ Advokatuuriseaduse (edaspidi AdvS)¹⁵⁴ § 3 lg 2 kohaselt on advokatuuri pädevuses järelevalve advokatuuri liikmete kutsetegevuse ja kutse-eeetika nõuete täitmise üle. AdvS § 15 lg 1 alusel arutab aukohus advokaatide distsiplinaarsüüteoasju ja muid seadusega aukohtu pädevusse antud asju. Riigikohus on otsuses number 3-3-1-37-05¹⁵⁵ leidnud, et kuigi advokatuuriseadusest ei tulene selgesõnaliselt aukohtu pädevus anda väljaspool distsiplinaarmenetlust hinnanguid advokaatide käitumisele kutse-eeetika seisukohast, sätestab seadus advokatuuri eesmärgi ja pädevuse kutse-eeetika küsimustega tegelemisel. Kolleegium leidis, et kutse-eeetika küsimustega tegelemine ja hinnangute andmine neis küsimustes tuleneb advokatuuri kui omavalitsusliku kutseühenduse tegevuse olemusest ja advokatuuriseaduse eesmärkidest. Siinjuures tuleb nentida, et maaklerite Koja ega EKFL-i heade tavade koodeksile ja nende aukohtu pädevusele seadusest sarnaseid viiteid ei tulene, mistõttu võib nende siduvust pidada võrreldes advokaatide eeetika-koodeksi ja vastava aukohtu otsuste siduvusega ilmselt nõrgemaks. Samas on võimalik VÕS § 620 lg 2 ls-st 2 maakleritele tulenevat kohustust toimida üldiselt tunnustatud kutseoskuste tasemel, tõlgendada laiemalt ning üldiselt tunnustatud kutseoskuste all mõista Koja ja EKFL-i heade tavade koodeksis omaksvõetud käitumisjuhiseid ja eesmärgi.

Euroopa standardi on oluline riigikohtu poolt välja toodud seisukoht otsuses 3-2-1-145-04¹⁵⁶ p-s 21 mille alusel tuleb Eestis raamatupidamise ja vara arvestuse ja hindamise põhimõtete puhul lähtuda ka rahvusvahelistest standarditest, kuivõrd õigusaktidest või Raamatupidamise Toimkonna juhenditest ei tulene teisiti. Võib järeldada, et ka Euroopa standardis toodud nõuetest maakleritele tuleb lähtuda niivõrd kuivõrd need kohustused ja põhimõtted ei lähe vastuollu Eesti siseriiklikust õigusest tulenevate õiguste ja kohustustega.

Käitumisstandardid võivad olla vajalikud ka selleks, et määrata mingi käitumise õiguslikke tagajärgi. VÕS § 104 sisustamisel on vaja hinnata, kas keegi on vajalikku hoolsust üles näidanud. VÕS § 104 lg 3 järgi on hooletus käibes vajaliku hoole järgimata jätmise, käibes vajalik hool on objektiviseeritud ning nõuab nt vastaval majandus- või kutsealal tegutsemisel kehtivate standardite järgimist. Sellised standardid võivad olla kehtestatud õigusaktiga, aga olla näiteks

¹⁵³ K. Saare jt (koost). Tsiviilõigus. Üldosa, lk 36.

¹⁵⁴ Advokatuuriseadus.; RT I 2001, 36, 201...RT I, 21.06.2014, 50.

¹⁵⁵ RKHKo 12.10.2005, 3-3-1-37-05, p 14.

¹⁵⁶ RKTko 21.12.2004, 3-2-1-145-04, p 21

välja töötatud ka vastavate kutseühenduste poolt. Nii peab iga spetsialist (nt arst, arhitekt, maakler) järgima oma kutsealal kitsamaid reegleid ja näitama üles vastaval kutsealal tegutsemisel tavaliselt oodatavat hoolikust.¹⁵⁷ Taoliste hoolsusstandardite kehtestamine on seega oluline teatud kutsealadel, kuna see annab võimaluse hinnata kas keegi on tavaliselt vajalikku hoolsust üles näidanud ning seab ühtlasi teatud valdkondades tegutsevatele isikutele, kelle tööga kaasneb suurem vastutus ning kelle suhtes on ka ühiskonnal kõrgemad ootused, kõrgendatud vastutuse. Maakleritele tulenes VÕS § 620 lg-test 1 ja 2, mille alusel tuleb käsund täita vajaliku hoolsusega, vastavalt oma teadmistele ja võimetele käsundiandja jaoks parima kasuga ning ära hoidma kahju tekkimise käsundiandja varale ning üldiselt tunnustatud kutseoskuste tasemel. Seega tuleb vajaliku hoolsuse hindamisel arvesse võtta Euroopa standardis kehtestatud kohustusi ja põhimõtteid, mille järgimist maakleri poolt võib pidada hoolsaks töökohustuste täitmiseks.

Seega maakleritele kehtestatud Euroopa standardist tulenevad käitumisjuhised, on siduvad ainult piiratud ringile, kuid sellegipoolest võib nende rikkumine endaga kaasa tuua osapoolte vastutuse, mis omakorda mõjutab ühiskonda tervikuna. Selliste standardite olemasolu ja tunnustamine õiguskorras on oluline just selleks, et luua mõningates rohkem vastutust nõudvates tegevusvaldkondades olevate isikute suhtes suurem usaldus ning ühtlasi tunnustada teatud aktsepteeritava käitumise miinimumi. Kohtu poolt standardi tunnustamine annab sellele suurema õigusliku jõu ning muudab selle poolte jaoks siduvaks. Maaklerite ametit silmas pidades on autori arvates kindlasti tegemist selliste kohustuste täitmisega, mis nõuavad rohkem vastutust, kinnisvara ostmise-müümise tähtsus ei piirdu sellega, et see on tõenäoliselt inimese enda jaoks üks olulisematest ostudest tema elu jooksul, vaid kinnisvaratehingud etendavad suurt rolli kogu riigi majanduse jaoks.

Kõikide isikute jaoks, kes sõlmivad oma majandustegevuses maaklerilepinguid võib siduvaks ja seega ka vastutust kaasa toovaks pidada nii VÕS-i regulatsiooni kui ka Euroopa standardit. Eesti Kinnisvaramaaklerite ja EKFL-i poolt kehtestatud heade tavade koodeksid on siduvad vastavalt Koja ja kinnisvarafirmade liidu liikmete jaoks, mis tähendab, et nendest tulenevad kohustused ja ka võimalik vastutus juba märksa väiksemale maaklerite ringkonnale. Samas ei saa selliste eetiliste käitumisjuhiste koodekseid pidada väheolulisteks, vaid pigem tuleks nende õiguslikku

¹⁵⁷ M. Käerdi jt (koost). Võlaõigusseadus I, lk 332.

siduvust suurendada, millele aitaks kaasa kindlasti seadusest tulenevate viidete olemasolu vastavatele dokumentidele ning tunnustamine kohtu poolt. Samuti tuleks autori arvates siduvaks pidada Euroopa standardit ning sealt tulenevate põhimõtete sätestamine võiks jõuda seaduse raamidesse.

Praegu on võimalik ennast maakleriks nimetada ja kinnisvaraga seonduvaid tehinguid vahendada iga ühel, mida võib maakleritega läbiviidud intervjuu põhjal pidada üheks põhjuseks, mis on tinginud ühiskonna poolt teatava usaldamatuse ja halvustava suhtumise kogu maakleri ameti suhtes. Teise põhjusena toodi välja, et maaklerite võimalikku vastutust puudutavad sätted, mis tulenevad VÕS-st on väga minimaalsed ja pigem liiga leebed, mistõttu on antud hetkel maakleritele tegutsemiseks antud üsna vabad käed. Leiti, et maaklerite üldist mainet aitaks parandada, kui näiteks Euroopa standardist tulenev vastutuse regulatsioon oleks kehtestatud seadusega. Samuti pakuti välja, et maakleriks saamiseks tuleks kehtestada seaduse tasandil minimaalsed tingimused, näiteks et esmalt tuleb läbida vastav koolitus või sooritada test, mis kontrollib, et maakleril on tegutsemiseks vajalikud teadmised olemas, samuti pakuti välja variant, et alguses tuleks algajal maakleril töötada mõnes suuremas büroos või ka lihtsalt kogenud maakleri juhendamise all, kes on piisavalt selles valdkonnas kogenud ning oskab vajalikud teadmised edasi anda.¹⁵⁸

Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja aukohtu statuudi¹⁵⁹ p 1.2 alusel on igal Koja liikmel ja kutselisel maakleril õigus teise Koja liikme või kutselise maakleri poolt rikitud või vaidlustatud õiguse kaitseks pöörduda avaldusega Koja juhatuse poole, kes vajadusel suunab avalduse Aukohtule lahendamiseks. Statuudi p 1.3 alusel on samasugune õigus igal Koja liikme ja kutselise maakleri kliendil. Seejuures on oluline esitada vastav avaldus statuudi p 1.4 alusel mitte hiljem kui ühe aasta jooksul pärast juriidilise fakti toimumist, mis oli avalduse koostamise ajendiks. Aukohus lähtub oma tegevuses statuudi p 1.1 alusel nii Eesti Vabariigi seadustest kui ka Koja põhikirjast, üldkoosoleku otsustest ja Heade Tavade koodeksist. Otsus, mille aukohus teeb on kas õigeks- või

¹⁵⁸ Euroopa standardis on maaklerite kvalifikatsiooni ja pädevuse nõuded kehtestatud 6. osa all. Standardi alusel on välja toodud teadmised, mis peaksid maakleril olemas olema, sh on nimetatud näiteks kinnisvara hinna määramise oskus ja asjakohase siseriikliku ning Euroopa õiguse tundmine. Samuti on standardis sätestatud soovitus, et enne kui maakler iseseisvalt oma töökohustusi täitma asub, peaks sellele eelnema 12 kuu pikkune professionaalne praktiline kogemus vastavas valdkonnas.

¹⁵⁹ Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja aukohtu statuut. Vastuvõetud ja kinnitatud Eesti Kinnisvaramaaklerite üldkoosolekul 06.06.2008. Arvutivõrgus: <http://www.maakleritekoda.ee/maakleritekoda/aukohtu-statuut/> (22.04.2015)

süüdimõistev. Vastavalt Koja aukohtu statuudi p-le 6.9 on aukohtul võimalik kohaldada süüdimõistva otsuse korral distsiplinaarkaristust, mis võib olla noomitus, trahv 1 kvartali liikmemaksu ulatuses, ettepanek Koja juhatusel Kojast välja arvamise kohta või Kutsekomisjonile kutsetunnistuse tühistamiseks. Sarnased sätted tulevad ka EKFL-i aukohtu statuudist¹⁶⁰, aukohtul on õigus samasuguste distsiplinaarkaristuste kohaldamiseks. EKFL-i aukohtu statuudi p 1.2 määrab, et aukohtu pädevusse kuulub Liidu liikmete, nende töötajate või nende nimel tegutsevate isikute kutse-eesika võimalike rikkumiste uurimine, arutamine ja omapoolse hinnangu andmine.

5.2. Maakleri isiklik vastutus

Asjatundjaga sõlmitud lepingut ei saa üldjuhul pidada kolmandat isikut kaitsvaks lepinguks VÕS § 81 tähenduses, kuna arvamuse tellija ja sellele hiljem tugineva kolmanda isiku huvid võivad sageli osutuda vastandlikeks, mistõttu pole täidetud VÕS § 81 kohaldamise eeldus, mille järgi peaks arvamuse tellija sooviks olema mh kaitsta kolmanda isiku huve.¹⁶¹

VÕS § 1043 sätestab teisele isikule õigusvastaselt tekitatud kahju hüvitamise kohustuse, kui kahju tekitaja on kahju tekitamises süüdi või tuleneb tema vastutus seadusest. Viidatud sätest tuleneb kolmeastmeline delikti üldkoosseis, mille elementideks on: objektiivne teokoosseis, teo õigusvastasus ja süü. Objektiivse teokoosseisu alla kuuluvad tegu, kahju ning nende vaheline põhjuslik seos.¹⁶²

VÕS § 1048 alusel on teisele isikule varalises küsimuses ebaõiget teavet või ebaõige arvamuse andnud või selle, vaatamata uutele teadmistele, parandamata jätnud asjatundja käitumine loetakse õigusvastaseks, kui kahju tekitajale kuulub tema kutsealase tegevuse tõttu eriline usaldusseisund ja teabe või arvamuse saaja võis sellele usaldusele tugineda. Sätest tulenev teo koosseis eeldab seega asjatundja poolt teise isiku soovil arvamuse avaldamist või teabe andmist ning sellele arvamusele või teabele tuginevat kolmandat isikut, kes pole lepingupooleks, kuid teabe või

¹⁶⁰ Eesti Kinnisvarafirmade Liidu aukohtu statuut. Kinnitatud EKFL-i üldkoosolekul 16.04.2002. Arvutivõrgus: <http://www.ekfl.ee/web/ekfl/aukohus> (22.04.2015).

¹⁶¹ P. Varul jt (koost), Võlaõigusseadus III., lk 670.

¹⁶² T. Tampuu. Lepinguvälised võlasuhted. 3. Täiendatud ja muudetud trükk. Juura 2012, lk 180.

arvamuse ebaõigsuse tõttu kannatab kahju.¹⁶³

Asjatundja ning temalt teavet või arvamust saada sooviva isiku vahel on üldjuhul sõlmitud leping, mistõttu nendevahelise vaidluse korral tulenevad nõuded lepingulisest suhtest. VÕS § 1048 alusel saavad aga nõuded tuleneda kolmandale isikule, kes pole lepingupooleks.¹⁶⁴ Maaklerilepingu kontekstis, kus leping on sõlmitud kinnisasja müüja ja maakleri vahel, tuleb kolmanda isikuna VÕS § 1048 alusel käsitleda ostjat.

Kutsealaseks tegevuseks loetakse iga lubatud, otstarbekat ja ajaliselt kestva iseloomuga tegevust, mille eesmärgiks on mh tulu teenida.¹⁶⁵ Sättest tuleneva usaldusseisundi eelduse põhjal võib järeldada asjatundja tegutsemist kutsetegevuses, kus mh on kohustus nõustada isikuid varalistes küsimustes.¹⁶⁶ Asjatundja vastutust saab kohaldada üldiselt nende elukutsete puhul, kus on kehtestatud vajaliku väljaõppe ning riikliku tunnustamise nõue, mille olemasolu loob teatava erilise usaldusseisundi.¹⁶⁷ Usaldusseisundi tekkimise eelduseks tuleb seega pidada asjatundja äratuntavate eriteadmiste olemasolu ning sellest tulenevat professionaalset usaldusväärust. Ka ainult asjatundja professionaalset positsiooni võib piisavaks pidada usaldusseisundi tekkeks.¹⁶⁸

Maakler tegutseb enda kutsetegevuse raames, neil on võimalik omandada vajalik väljaõpe ning saada riiklik tunnustus oma pädevuse kohta, kui nad vastavad kompetentsusnõuetele, mis kutseseaduse (edaspidi KutS)¹⁶⁹ § 3 p 1 mõistes tähendab edukaks kutsetegevuseks vajalike teadmiste, oskuste, kogemuste ja hoiakute kogumit. KutS § 9 lg 1 alusel on kutsenõukogu tegevuse eesmärk oma kutsetegevuse valdkonnas kutsesüsteemi arendamine ja rakendamine. Kutsenõukogu ülesandeks on mh KutS § 9 lg 2 p 2 alusel kutsestandardite kinnitamine ning KutS § 9 lg 2 p 4 alusel kutse andmise korra kinnitamine. Ehituse, Kinnisvara ja Geomaatika Kutsenõukogu on kinnitanud Kutse andmise korra kinnisvara tehingute kutseala kutsetele¹⁷⁰ ning

¹⁶³ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus III., lk 699.

¹⁶⁴ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus III., lk 670.

¹⁶⁵ T. Uusen-Nacke. Kolmandat isikut kaitsev leping. Asjatundja vastutus kolmandate isikute ees. *Juridica* 2003/8, lk 540.

¹⁶⁶ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus III., lk 669.

¹⁶⁷ T. Uusen-Nacke, lk 540.

¹⁶⁸ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus III., lk 671.

¹⁶⁹ Kutseseadus. RT I 2008, 24, 156 ... RT I, 30.01.2015, 2.

¹⁷⁰ Kutse andmise kord. Kinnisvara tehingute kutseala kutsetele. Kinnitatud Ehituse ja Geomaatika Kutsenõukogu 25.02.2014 otsusega nr 29. Arvutivõrgus: <http://www.maakleritekoda.ee/kutse-andmine/kutse-andmise-kord/> (30.04.2015).

kinnisvaramaaklerite kutsestandardi¹⁷¹. Kinnisvaramaaklereid saab seega pidada asjatundjateks, kelle ametiga käib kaasas teatav eriline usaldusseisund VÕS § 1048 tähenduses. Samas ei tulene seadusest maaklerina tegutsemiseks kvalifikatsiooninõudeid, mistõttu tuleb sellise usaldusseisundi omistamisel eristada kutselisi maaklereid, kes on läbinud enda tegevuseks vajalikud koolitused ning sooritanud kutse saamiseks eksami, nendest maakleritest, kes seda teinud ei ole. Nn isehakanud maaklerite kompetentsuses tuleb kahelda ning ka erilise usaldusseisundi tekkimist tuleks pigem eitada. Asjatundja arvamusele tugineja peab seejuures olema ise teataval määra ettevaatlik ning veenduma, kas asjatundja usaldusväärsus on piisav, et selle alusel teha varalist seisundit puudutavaid otsuseid.¹⁷²

Asjatundja poolt edastatav teave või arvamus on faktiliste andmetena või soovitusena esitatud asjaolud, millele kolmas isik tugineb ning teeb nende alusel teatava varalise otsuse, näiteks omandada kinnisvara. Erilise usaldusseisu tekkimiseks peaks esitatav arvamus olema teatavas vormis, üldiselt võib eeldada vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavat vormi ning kolmandale isikule peab olema tagatud sellele juurdepääs.¹⁷³

VÕS § 1048 kohaldamise eelduseks maaklerilepingu kontekstis on seega, et ostja teeb maakleri esitatud arvamuse alusel enda varalist seisundit puudutava otsuse. Maaklerilepingu raames tuleb viidatud eelduse olemasolu autori arvates pigem eitada. Maakleri ülesandeks on leida kinnistule ostja, samuti käib maakler müügis olevat kinnistut ostjale näitamas ja tutvustamas. Maakleri põhikohustuseks on seega vahendada lepingu sõlmimist kinnistu müüja ja ostja vahel. Teave, mida maakler ostjale esitab põhineb eelkõige kinnisasja müüja avaldustel ja avalikest registritest kogutud andmetel. Maakler ei ole seejuures ehitusspetsialist, kellelt saaks eeldada kõikvõimalike ehituslike puudujääkide äratundmist. Samuti võib maakler avaldada oma arvamust kinnisasja müügihinna osas, kuid sel juhul on tegemist tema subjektiivse arvamusega, kuna kinnisvara hindamiseks puuduvad maakleril vajalikud eriteadmised ning eralist usaldusseisundit selles osas eeldada ei saa. Praktikas on võimalik, et kinnisvaramaaklerina tegutseja on lisaks tegev kinnisvarahindajana, see eeldab aga, et ta on vastava kutse saamiseks läbinud vajaliku koolituse

¹⁷¹ Kutsestandard. Kinnisvaramaakler, tase 5. Kinnitatud Ehituse, Kinnisvara ja Geomeetika nõukogu otsusega nr 28 17.02.2014.

Arvutivõrgus: <http://www.kutsekoda.ee/et/kutseregister/kutsestandardid/10509779/pdf/kinnisvaramaakler-tase-5.8.et.pdf> (30.04.2015)

¹⁷² T. Uusen-Nacke, lk 542.

¹⁷³ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus III., lk 671.

ja sooritanud eksami. Kinnisvarahindajate ebaõiget arvamust kinnistu müügihinna osas saab pidada tüüpiliseks juhtumiks VÕS § 1048 tähenduses.

Kui objektiivne teokoosseis lugeda täidetuks ehk asjatundja on avaldanud enda kutsetegevuses arvamuse, millele tuginedes kolmas isik, kes pole lepingupooleks, teeb enda varalist seisundit puudutava otsuse ning sellele tuginemine toob kaasa õigusvastase kahju tekkimise arvamuse ebaõigsuse tõttu, on kolmandaks koosseisu elemendina vajalik tuvastada asjatundja süü. VÕS § 1050 lg 1 alusel ei vastuta kahju tekitaja juhul, kui ta tõendab, et ta ei ole kahju tekitamises süüdi. Süü hindamisel saab eristada kahte tasandit. Esmalt nn välise hooletuse tasandil tuleb hinnata, kas kahju tekitaja on eiranud objektiivseid hoolsusnorme, mille juures saab eristada VÕS § 104 lg 2 alusel kolme erinevat süü liiki: tahtlus, hooletus ja raske hooletus. VÕS § 1050 lg 2 alusel arvestatakse süü hindamisel isiku olukorda, vanust, haridust, teadmisi, võimeid ja muidu isiklikke omadusi. Viidatud sättest tuleneb teatav subjektiivne etteheidetavus, hinnatakse nn sisemist hooletust, mis tähendab, et kahju tekitaja on käitunud oma subjektiivsetele võimetele mittevastavalt. Seega sisemise hooletuse hindamisel kontrollitakse, kas väline hooletus on subjektiivselt vabandata. ¹⁷⁴ Maaklerite puhul, kes tegutsevad kutsetegevuses, tuleb nn sisemise hooletuse hindamisel arvestada mh tema tööalaste eriteadmiste olemasoluga.

VÕS § 1048 tuleneva regulatsiooni kohaldamist maaklerilepingute puhul tuleb kokkuvõttes siiski eitada. Maaklereid, kes on läbinud kutse saamiseks koolitused ja sooritanud eksamid, omavad eelduslikult eriteadmisi ning neid saab pidada asjatundjateks, kellele kutsealase professionaalsuse tõttu on omistatav eriline usaldus. Samas ei kuulu maakleri töökohustuste hulka sellise arvamuse andmine kolmandale isikule, antud juhul kinnistu ostjale, mille põhjal peaks ostja tegema oma varalist seisundit mõjutava otsuse.

5.3. Maakleri vastutus VÕS § 81 alusel

VÕS § 81 lg 1 alusel võib lepinguga kaasneda kohustus arvestada kolmanda isiku huvide või õigustega samal määral kui võlausaldaja huvide või õigustega, seega on tegemist sättega, mis pakub kaitset kolmandale isikule, kes pole ise lepingupooleks. Tegemist on seadusest tuleneva õigussuhtega, mille aluseks on esmalt lepingu olemasolu, kust tuleneb poolte tahtest sõltumata,

¹⁷⁴ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus III., lk 674.

kohustus arvestada kolmanda isikuga.¹⁷⁵ VÕS § 81 lg 2 alusel on lepinguga kaitstud kolmandale isikule tagatud kahju hüvitamise nõue, tingimusel, et võlgnik on enda kohustuse rikkumisega tekitanud talle kahju.

Kolmanda isiku kaitse VÕS § 81 alusel võimaldab laiendada lepinguga kaasnevat tavalist riski eelkõige võlgniku jaoks, kuna lepingulise kohustuse täitmisel ei piisa vajaliku hoolsuse ülesnäitamisest vaid konkreetse lepingu poole suhtes, arvestada tuleb ka kolmandate isikutega.¹⁷⁶ Sellise kolmanda isiku kaitsekohutuse tekkimiseks on VÕS § 81 lg 1 alusel vajalik kolme tingimuse täitmine: esmalt peavad kolmanda isiku huvid või õigused olema lepingu täitmisel ohustatud samal määral kui võlausaldaja huvid või õigused; teiseks võib eeldada võlausaldaja tahet kolmanda isiku huvisid või õigusi kaitsta ja kolmandaks kui võib eeldada võlausaldaja tahet kolmanda isiku huvisid või õigusi kaitsta ning kolmas isik on võlgnikule äratuntav.¹⁷⁷ Seadusest ei tulene seejuures nõuet lepingu liigile, millega võib sellist nõudeõigust siduda.

Maakleritega läbiviidud intervjuude käigus kinnitasid kõik maaklerid, et kuigi nende klientide hulgas on nii kinnistu müügi kui ka ostmise sooviga isikuid, on suures ülekaalus siiski kinnisasja omanikud, kes soovivad enda kinnistule ostja leida. Olukorras, kus maakleri poole pöördub müüja, sõlmivad maakler ja müüja omavahel maaklerilepingu. Autor peab võimalikuks, et maaklerilepingu kaitsealasse võib lisaks lepingu pooltele, pidada VÕS § 81 alusel kolmandat isikut, kelle leidmine on maaklerilepingu sõlmimise üks motiiv. Samuti võib maaklerilepingus esialgu kolmas isik, kes lepingu pooleks ei ole, olla lepingu sõlmijaks tulevases kinnisasja müügilepingus.

Selleks, et jaatada maaklerilepingust laienevat kaitset kolmandatele isikutele, tuleb analüüsida VÕS § 81 lg-s 1 sätestatud eelduste esinemist. Autor teeb seda kontekstis, kus maaklerileping on sõlmitud müüja ja ostja vahel. Esmalt on kaitse tekkimiseks vajalik, et kolmanda isiku, antud juhul kinnisasja ostja, huvid oleksid maaklerilepingu täitmisel ohustatud sama palju kui

¹⁷⁵ T. Uusen-Nacke, lk 536.

¹⁷⁶ M. Käerdi jt (koost.). Võlaõigusseadus I, lk 248.

¹⁷⁷ Riigikohus on tsiviilasjas nr 3-2-1-2-08, p-s 14 leidnud, et VÕS § 81 tähenduses võib lepinguga kaitstud kolmandaks isikuks pidada kinnisasjal asuva vara omanikku kanalisatsiooniteenuse osutaja ja kinnisasja omaniku vahelise lepingu alusel. Samas on riigikohus tsiviilasjas nr 3-2-1-8-08, p-s 21 asunud seisukohale, et kolmandatest isikutest asjade omanikke ei saa VÕS § 307 alusel pidada üürilepinguga kaitstud kolmandaks isikuks VÕS § 81 mõttes.

võlausaldaja – kinnisasja müüja huvid. Arvestada tuleb mh kuivõrd tugevalt on lepingu täitmisel rikutud kohustusega seotud kolmandate isikute huvid ehk kui maakler rikub enda lepingulist kohustust, siis kas kinnistu ostjale võib seetõttu kahju tekkida sama suure tõenäosusega kui müüjale endale.¹⁷⁸ Autor leiab, et arvesse võttes maakleri lojaalsuse ja vajaliku hoolsuse nõuet oma kohutuse täitmiseks, mh kohustust koguda müüdava kinnisasja kohta igakülgset infot, et kinnisasja omadustest ka potentsiaalset ostjat teavitada ja samas anda enda poolt soovitus vastavad asjaolud ka kinnistu müügilepingus eraldi välja tuua, siis võib nendest järeldada, et ostjale võib kahju tekkida sama suure tõenäosusega, kui müüjale endale. Samuti kui maakler rikub enda lepingulist hoolsus või teatamiskohustust, võib see põhjustada eelkõige kahju ostjale, kuna tema on see, kes müüdava kinnisasja omandab. Olukorras, kus kinnistul on pärast müügilepingu sõlmimist ilmnunud puudused, millest ostja varem teadlik ei olnud ning ka müüja ei osanud neile tähelepanu pöörata või ei olnud neist teadlik, tuleb hinnata, kas maakler, kes oleks oma tööülesandeid hoolikalt täitnud, pidi sellised asjaolud avastama ja neist nii müüjat kui ostjat teavitama.

Teiseks eelduseks kolmanda isiku kaitse tekkimiseks on, et võlausaldajal – kinnisasja müüjal peab olema põhjendatud tahe kaitsta ostja huve¹⁷⁹, oluline on seejuures hinnata võlausaldaja ja võlgniku tahte ja huvide samasuunalisusega¹⁸⁰, samuti tuleb arvestada lepingu eesmärgiga.¹⁸¹ Maaklerilepingu sõlmimise üheks eesmärgiks võib pidada müüja soovi leida enda kinnistule ostja ning teenida võimalikult suurt tulu tulevases müügilepingust. Ostja eesmärgiks kinnistu ostmisel võib eelduslikult pidada soetada endale hea kvaliteediga kinnistu võimalikult soodsa hinnaga. Seega, kuigi müüja ja ostja kui potentsiaalse lepinguga kaitstava kolmanda isiku huvid võivad kattuda kokkuvõttes eduka müügilepingu sõlmimise osas, on müüja ja ostja põhilised huvid kinnistu müügilepingu puhul siiski vastandlikud.

Kolmandaks eelduseks kolmanda isiku kaitse tekkimiseks on, et maakler peab ära tundma müüja huvi kaitsta tulevase ostja huve ning kolmas isik ise peab olema maakleri jaoks äratuntav. Autor

¹⁷⁸ M. Käerdi jt (koost.). Võlaõigusseadus I, lk 248.

¹⁷⁹ Riigikohus on tsiviilasjas nr 3-2-1-75-05, p-s 15 asunud seisukohale, et olukorras, kus tellija on sõlminud lepingu kamina paigaldamiseks, võib tellija lähikondlasi pidada lepinguga kaitstud kolmandateks isikuteks. Samas lahendis leidis riigikohus, et ka olukorras, kus kahju kannatajaks on lepinguga kaitstud kolmas isik, võib kohalduda TsÜS § 132 lg-d 1 ja 2.

¹⁸⁰ T. Uusen-Nacke, lk 538.

¹⁸¹ M. Käerdi jt (koost.). Võlaõigusseadus I, lk 248.

leiab, et kõnealuse eelduse teine nõue, tunda ära kolmas isik, on täidetud, kuna maaklerilepingu eesmärk ongi ostja leidmine, siis kinnisasja esialgse huvilise ja hilisema müügilepingu sõlmija äratundmine ei tohiks probleemne olla. Eelduse esimene nõue, mille järgi tuleb maakleril ära tunda müüja huvi kaitsta tulevase ostja huve, tuleb aga pigem eitada. Maaklerid peavad VÕS § 620 lg 1 alusel täitma mh oma lojaalsuskohustust, mis tähendab, et enda tööülesannete täitmisel tuleb lähtuda eelkõige enda kliendi huvidest. Samasugune kohustus tulenes ka Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja ja EKFL-i heade tavade koodeksist. Euroopa standardist ning VÕS § 623 lg-st 1 tuleneb maakleritele kohustus vältida huvide konflikti tekkimist. Intervjuueeritud maaklerid kinnitasid samuti asjaolu, et kui maakleri kliendiks on müüja, kes on avaldanud, millise hinnaga ta soovib oma kinnisasja müüa ning maakler peab küsitavat hinda ebamõistlikuks, saab ta kliendile anda omapoolse soovitusena. Kuid maakleri kohustuseks jääb siiski lähtuda maaklerilepingus kokkulepitud kinnistu müügihinnast ning kui ostja hakkab hinna osas allahindlust küsima, ei pea maakler läbirääkimisi jätkama, sest tema kohustus on seista enda kliendi – kinnistu müüja huvidest, milleks võib mh pidada võimalikult suurt kasumi teenimist.

Seega kokkuvõttes ei saa maaklerilepingu kontekstist VÕS §-st 81 tulenevat kaitset kolmandale isikule kui tulevasele kinnisasja ostjale laiendada. Põhjuseks tuleks eelkõige pidada müüja ja ostja kohati vastandlikke huvisid, mistõttu müüja huvid üldjuhul ei hõlma ostja huvidest kaitsemise soovi. Ka maakleri kohustuseks on lähtuda enda lepingulise kliendi huvidest, mistõttu ei saa eeldada, et maakler peaks ära tundma müüja huvi kaitsta ostjat.

Kui eluruumi müügilepingust tuleneb kinnistu ülevaatamise kohustus, siis maaklerit ei saa lugeda isikuks, keda kasutatakse TsÜS § 132 lg 2 alusel enda kohustuse täitmiseks. Sellisel juhul on tegemist ikkagi lepingulisel alusel tegutseva isikuga. Teatud tingimustes võib eeldatavalt ka maakleri poolt lepingu sõlmimisel osalemine olla tõlgendatav kohustuste täitmisel kasutatava isiku tegevusena. Maaklerid, kes tegutsevad kinnisvarabüroodes, sõlmivad maaklerilepinguid samuti büroo, mitte enda nimel, mis tähendab, et vaidluse korral vastutab maaklerite tegevuse eest büroo.

KOKKUVÕTE

Magistritöö eesmärgiks oli leida vastus, milline on eluruumide keskmise kvaliteedi standard, mille mittevastavuse esinemisel on võimalik kohaldada õiguskaitsevahendeid juhul, kui vastutus pole seaduse või lepingu alusel välistatud. Töös keskendus autor kinnisasjatehingutele, mis sõlmitakse erasikute vahel ning kuhu võib müügilepingu sõlmimise vahendajana kaasatud olla kinnisvaramaakler.

Töö esimeses peatükis analüüsis autor eluruumidele esitatavaid nõudeid. Nii seaduste kui ka määruste tasandil on eluruumidele kehtestatud mitmeid avalik-õiguslikke norme ja piirmäärasid, mille ühtseks eesmärgiks võib pidada vajalike minimaalsete tingimuste loomise kaudu tagada inimestele ohutu ja tervislik elukeskkond. Riigikohtu seisukohtade alusel on võimalik järeldada, et eluruumi müümisel, mis ei vasta avalik-õiguslikele nõuetele, näiteks puudub vee- ja kanalisatsiooniühendus, tuleb pooltel need tingimused lepingus eraldi välja tuua, mis tõendab, et ostja oli sellistest puudustest teadlik ning soovis kinnistu sellegipoolest osta. Vastasel juhul, on vaidluse korral tegemist lepingutingimustele mittevastavusega.

Lisaks avalik-õiguslikest nõuetest tulenevate kinnistu omaduste osas kokkuleppimisele, on sama oluline tähendus tulevase kasutuseesmärgil, mis kirjeldab ostja soove ja vajadusi kinnistu ostmisel. Kui pooled ei sõlmi lepingus eraldi kokkulepet kinnisasja kasutuseesmärgi kohta, milleks müüdav kinnisasi vastama peab, kehtib seadusest tulenev eeldus, et asi peab sobima tavaliseks otstarbeks, milleks taolisi asju kasutatakse. Kinnisasja eluruumi tavaliseks kasutuseesmärgiks saab pidada seal elamise soovi.

Vastavalt müüdava kinnistu, kas erilisele, poolte vahel kokkulepitud, või tavalisele kasutuseesmärgile, saab hinnata müüdava kinnisasja omaduste vastavust lepingutingimustele. Kokkulepete sõlmimine on võimalik ja ka mõistlik müügiobjektiks oleva kinnistu kvaliteedi osas. Eeldatavalt peab kinnistu vastama, arvestades kasutuseesmärki, vähemalt keskmisele kvaliteedile. Riigikohtu seisukohtade alusel on eluruumi keskmise kvaliteedi hindamisel oluline arvestada elementaarsete elamistingimuste olemasoluga, mille tagamiseks vajalikud süsteemid, konstruktsioonid, torud jmt peavad eelduslikult kinnistus olemas olema ning samuti peab olema võimalik neid tavalise eesmärgi järgi ka kasutada. Eluruumi kvaliteedi tase võib olenevalt

kinnistu vanusest ja seisukorrast erineda. Avalik-õiguslikud nõuded, kehtestavad kinnisasjadele teatavad minimaalsed standardid, millele need vastama peaksid. Ühtlasi tagab minimaalsete tingimuste olemasolu nõue kinnistu vastavust elementaarsete elamistingimustele ning kehtestab seega kriteeriumi, mille abil saab hinnata kinnisasja keskmist kvaliteeti. Kui kinnistu ei vasta avalik-õiguslikele nõuetele, võib eeldada, et elementaarsete elamistingimuste olemasolu ei ole tagatud ning kinnistu ei vasta seega ka keskmisele kvaliteedile, mis toob kaasa lepingutingimustele mittevastavuse, kui pooled pole kokku leppinud teisiti.

Teises peatükis analüüsis autor õiguslikku olukorda, kus ostja teadis või pidi teadma eluruumi mittevastavusest. Hea usu põhimõtte alusel kehtib keeld kuritarvitada lepingust või seadusest tulenevaid õiguseid, mis peaks tähendama, et sättest tulenevate asjaolude esinemisel ei saa võlausaldaja rikkumisele tugineda ega kohaldada õiguskaitsevahendeid. Vastutus hõlmab endas nii õiguskaitsevahendi kasutamise võimalust kui ka vastutusstandardit. Pooled võivad lepingus kokku leppida, millistel eeldustel ja millised õiguskaitsevahendid on kohaldatavad ning samuti vastutusstandardis, mida lepingule kohaldatakse. Seadusest tuleneva piirangu alusel ei vastuta müüja mittevastavuse eest juhul, kui ostja teadis või pidi teadma mittevastavusest lepingu sõlmimisel. Sageli sisaldub kinnistu müügilepingus kokkulepe, mille kohaselt on ostja kinnistu ülevaadanud, teadlik selle seisust ning nõustub ostma kinnistu sellisena nagu see on. Riigikohtu seisukoha põhjal saab järeldada, et ainuüksi sellisest kokkuleppest ei piisa järelduseks, et ostja teadis või pidi teadma asja mittenõuetekohasest kvaliteedist. Ülevaatamise käigus saab eeldada, et ostja saab teada sellistest kinnistu omadustest, mis on äratuntavad iga ühele tavalise visuaalse vaatluse käigus.

Kinnisasja müügiprotsessi on võimalik kaasata eksperte, kes enda tööülesannete täitmisest tulenevalt pöörab kõrgendatud tähelepanu kinnistu mitte nii ilmsetele ja tavainimesele äratuntavatele omadustele. Ostja jaoks võib eksperdi kaasamist pidada kasulikuks eelkõige põhjalikuma teabe saamise seisukohalt ning samuti võib sel juhul eeldada, et kui lepingulisest kokkuleppest tulenes ostjale asja hoolika ülevaatamisel ohustus, siis on ta seda eksperti kaasates täitnud. Müüja jaoks võib eksperdi kaasamist müügiprotsessi pidada kasulikuks eelkõige võimaliku vastutuskooormise vähenemise osas.

Kinnisvara reklaam kuulub lepingu ettevalmistavasse faasi ning seejuures on oluline arvestada, et

teave, mis kinnistu omaduste kohta esitatakse, muutub kinnistu suhtes kokkulepitud omaduseks. Kui müügilepingus ka lubadus vastavate omaduste kohta puudub, on võimalik kohaldada lepingueelset vastutust eeldusel, et poolel õnnestub vaidlusaluse lubaduse olemasolu tõendada. Reklaam peab seega kajastama objektiivselt kinnistu seisukorda ja omadusi, tagades selle vastavuse reaalsusele.

Kolmas peatükk käsitleb müüja lepingueelset teavitamiskohustust ja lepingulisi kokkuleppeid kinnistu omaduste kohta. Teavitamiskohustus on oluline hea usu põhimõtte väljendus lepingueelsete läbirääkimiste käigus, kus tuleb teist lepingu poolt teavitada kõigist asjaoludest, mille vastu teisel poolel on lepingu eesmärki arvestades äratuntav oluline huvi. Seega tehinguga seotud asjaolud, millest üks pool on teadlik ning teisel poolel on selle suhtes oluline äratuntav huvi, võib nende suhtes eeldada teavitamiskohustuse olemasolu. Oluline on arvestada, kas ostja on avaldanud müüjale kasutuseesmärgi, milleks ta kinnistu osta soovib ning kui ta on teatavate asjaolude osas eesmärki mõjutavate tingimuste suhtes ise ebakompetentne, siis tuleb sel juhul lähtuvalt hea usu põhimõttest eeldada, et müüja annab ostjale vajalikku teavet, siinjuures tuleb arvestada, et müüja peab ostja teadmatuses aru saama ning samas ise oskama objekti sobimatust ostja eesmärgile hinnata. Teavitamiskohustuse täitmata jätmine võib seaduse alusel kaasa tuua võimaluse tehing tühistada pettuse või eksimuse tõttu.

Seadusest tuleneb kohustus pooltele arvestada üksteise huvidega ka lepingueelsete läbirääkimiste käigus ning arvestada keeluga anda mitte tõele vastavat informatsiooni. Kuigi lepingueelsete läbirääkimiste käigus avaldatud teave muutub müügiobjekti suhtes kokkulepitud omaduseks, siis on tõendamisseisukohast lähtudes oluline, et vastavad kokkulepped kajastuksid ka kinnisasja müügilepingus.

Neljas peatükk käsitleb seadusest tulenevat vastutusstandardit ja rikkumisele tuginemist. Seadusest tuleneva üldpõhimõtte kohaselt vastutab müüja mittevastavuse eest alati, kui puudus on olemas asja juhusliku hävimise ja riisiko ülemineku hetkel. Kinnisasja üleandmisel on esmaseks tingimuseks notariaalselt tõestatud lepingu olemasolu ning vastava kande tegemine kinnistusraamatusse. Üldjuhul lepitakse lepingus riisiko ülemineku hetkes eraldi kokku.

Pooltel on võimalik kinnistu müügilepingus piirata müüja vastutust kinnisasja mittevastavuse korral. Oluline on seejuures arvestada, et seadusest tulenevad piirangud taoliste kokkulepete

sõlmimiseks, mille järgi on tühine kokkulepe, mis piirab müüja vastutust tahtliku rikkumise korral, samuti ka teised kokkulepped, mis on ostja jaoks ebamõistlikult kahjustavad. Ostjale tuleneb seadusest kohustus teavitada avastatud mittevastavusest müüjat mõistliku aja jooksul pärast selle avastamist.

Viies peatükk keskendus kinnisvaramaaklerite kohustustele ja võimalikule vastutusele. Maaklerilepingu regulatsiooni, võib antud hetkel pidada autori arvates üsna puudulikuks ning võttes arvesse kinnisvara tehingute osatähtsust nii eraisikute kui ka kogu riigile, siis võiks maaklerite tegevus olla siseriiklikus õiguses mõnevõrra täpsemalt paika pandud. Kui seaduses ette näha kindlad kohustused, mida igal juhul maakleril täita tuleb, aitavad need kaasa nii kinnisvaramaaklerite teenuse kvaliteedi parandamisele kui ka kindlustunde suurenemisele kinnisvara müügitehingutes.

Maakleritele tulenevad kohustused lisaks VÕS-i regulatsioonist ka Kinnisvaramaaklerite Koja ja EKFL-i heade tavade koodeksist ning Euroopa standardist, mis sätestab kõige detailsemalt maakleritele tulenevad nõuded nende tegevuseks. Kõnealused koodeksid kehtestavad maaklerite tegevuseks üldised headel kommetel põhinevad põhimõtted, mille vastu eksimine ei too kaasa riiklikult tagatud sunnijõudu ega sanktsioone. Euroopa standardist tulenevate kohustustest tuleb lähtuda niivõrd, kui need ei lähe vastuollu Eesti siseriikliku õigusega. Euroopa standardist tulenevad nõuded võivad osutada kasulikuks olukorras, kus tuleb hinnata maakleri hoolsust VÕS § 104 raames.

Eetilisi käitumisjuhiseid hõlmavaid koodekseid ei saa pidada väheolulisteks, vaid pigem tuleks nende õiguslikku siduvust suurendada, millele aitaks kaasa kindlasti seadusest tulenevate viidete olemasolu vastavatele dokumentidele ning tunnustamine kohtu poolt. Samuti võiks autori arvates võtta eeskju Euroopa standardist maakleritele tulenevatest kvalifikatsiooninõuetest ja kohustustest ning täiendada vastavalt siseriiklikku regulatsiooni.

Lack of conformity of the housing quality regarded by the terms of the contract as the basis of liability of the seller and real estate agent

Summary

The transactions of immovable properties may be regarded outstanding for several reasons. Firstly, their material value is generally significantly higher than one of an ordinary movable, therefore the real estate market and the transactions do not affect only the buyer and seller, but a larger scale – the whole economy of the country. The transactions of real estate are not everyday purchase or sale transactions for an individual and the higher the price of the purchasable object, the more people think about the expediency of the transaction and consider the advantages and disadvantages of various tenders of the market. Decent housing in a safe environment at an accessible price should be considered a fundamental need and right. In this thesis, the author focuses on the immovable property transactions between natural persons, where one of the parties wishes to buy housing. A real estate agent may be involved in the purchase-sales process as a mediator.

Because the purchase of realty is one of the greatest a private person will ever make and the fact that it will usually be financially burdensome and requires a loan from a credit institution, it would be considered usual for the buyer to have heightened interest in the qualities of the property. Generally the private person buyer wishes to buy real estate with the purpose of establishing their home, which adds an emotional value to the property. Thus the property is chosen with great care and one of the key dimensions of the choice could be determined by the general quality of the housing.

In practice, in addition to the purchaser and seller of the real estate, a professional agent is often involved in the process, whose daily tasks include bringing the buyers and sellers of immovable properties together. The brokers working in real estate companies collect information, advertise and introduce the properties to potential buyers and they are also present during the entire purchase-sales process as intermediaries until the consummation of the contract.

The aim of this master's thesis is to find out what could be considered a general quality standard, which if not complied with and without a corresponding agreement between the parties enables to apply legal remedies, unless liability is not excluded by law or by contract.

An important part of the basis for assessing the quality of the dwelling lie in different requirements provided by law. Dwelling and construction requirements have been established mainly by the regulations of the Government of the Estonian Republic. General requirements and references to specific regulations are stated in the legislation wherein the laws and regulations have to be in compliance with European Union law.

We live in a consumer society where on one hand there is a demand in different fields, people with different desires and terms, and on the other hand sellers, whose aim is primarily to generate profit. In property sales, like in any other sales transaction, the parties have different interests. The seller wants to earn high profits as quickly as possible, while the buyer would like to purchase a property, where he establishes his home, where he can feel safe and well. Thus the interests of the seller and the buyer are at times conflicting, and to protect the rights and expectations of both sides, it is important to find the appropriate legal means to ensure a balanced protection of interests if the property sales transaction does not go as expected and there is a dispute between the parties.

Disputes often arise when a contract has been signed, and the buyer has moved into the dwelling or has started to renovate it and facts become evident, which were not noticed during the reviewing of the property and of which the seller did not inform the buyer. In such situations, firstly it should be examined what the parties have agreed in the contract, but the role of laws and regulations imposed on minimum requirements, which a residential property should meet for it to be safe to live in, is equally important.

In residential property sales that do not meet public requirements, the conditions of the property should be pointed out in the contract, which proves that the purchaser was aware of such defects, and nevertheless wanted to buy the property. Otherwise, it is a case of non-compliance with the contract terms.

In addition to the agreement of the real estate attributes in accordance with the public law, the intended purpose of use, which describes the buyer's needs and desires when purchasing the property, is equally important. If the parties do not conclude a separate agreement in the contract for the purpose of use of the property, the statutory presumption that the real estate must be suitable for ordinary purposes for which such things are used, is applicable. Regarding immovable property dwellings, the ordinary purpose of use is considered to be the desire of residence.

According to the purchasable property's special, agreed between the parties or normal purpose of use, the compliance of the attributes of the real estate can be assessed according to the terms of the contract. Making agreements is possible and reasonable regarding the quality of the property. The property must at least comply with average quality, regarding the given purpose. The position of the Supreme Court is that when assessing the quality of dwelling, it is important to take into account the availability of basic living conditions, which are ensured by necessary systems, structures, pipes, etc. must be presumed to be in place as well as usable purposefully. The quality level of the dwelling may vary depending on the age and condition of the property. Public requirements impose certain minimum standards to the immovable properties, to which they should conform. It also ensures compliance with the elementary living conditions, and thus establishes the criteria for assessing the average quality of dwelling. If the property does not meet the requirements of the public law, it can be assumed that the availability of elementary living conditions are not guaranteed, and thus the property does not meet the average quality, which leads to non-compliance with the terms of the contract, unless the parties agree otherwise.

In the second chapter the author analyzed the legal situation where the buyer knew or should have known of the lack of conformity of the dwelling. On the basis of the principle of good faith it is prohibited to abuse the rights resulting from the law or contract, which should mean that the matters arising from the provision the creditor can not invoke on infringement or apply legal remedies. Accountability involves both the possibility of using a legal remedy as well as the liability standard. The parties may agree on a contract which states the applicable legal remedies, and also on a liability standard which applies to the contract. In accordance with statutory limitation the seller shall not be liable for non-compliance, if the buyer knew or ought to have known of the non-compliance when signing the contract. It is often included in the sale agreement of the property that the buyer has reviewed the property, aware of its situation and agrees to buy the

property as it is. Taking into account the Supreme Court, it may be concluded that such agreements alone are not sufficient to conclude that the buyer knew or should have known about the incorrect quality of the property. It can be assumed that during the review process the buyer becomes aware of such properties which are recognized by everyone by an ordinary visual examination.

It is possible to involve experts to the sales process, who due to their duties pay increased attention to the qualities that are not so obvious and not recognizable to ordinary people. For the buyer the involvement of an expert may be beneficial primarily to obtain more detailed information and also if it is a contractual agreement for the buyer to examine the property carefully, then by the involvement of an expert the agreement is fulfilled. For the seller's point of view it is beneficial to involve an expert mostly to reduce liability.

The third chapter discusses the seller's pre-contractual obligation to notify and the contractual agreements about the characteristics of the property. The obligation of notification is an important expression of the principle of good faith during the pre-contractual negotiations, where the other party must be informed of all the facts, to which the other party has substantial interest regarding the purpose of the contract. Thus, circumstances related to the transaction, of which one party is aware of and the second party has a recognizable interest, may be considered to be subjected to the obligation of notification. It is important to take into account whether the buyer has informed the seller about the purpose of use, for which the property is wished to buy and if the buyer is incompetent in certain circumstances influencing the purpose of use, it must be then considered in good faith to expect the seller to provide the necessary information. The seller should recognize the lack of knowledge of the buyer and also should be able to evaluate the inappropriateness of the property to the buyer. Failure to provide respective information to the buyer could lead to the possibility of cancelling the transaction due to fraud or error.

The law creates an obligation to the parties to take into account each other's interests in pre-contractual negotiations and to take into account the prohibition not to give untrue information. Although the information disclosed during the pre-contractual negotiations is becoming the object of sale in respect of the agreed characteristic, it is important that such agreements are reflected in the contract of sale of immovable property.

The fourth chapter deals with the statutory liability standard and violation reliance. According to a general principle of law the seller is responsible for non-compliance, if the defect is present during accidental destruction and transfer of the risk. The primary condition for the transfer of an immovable property is the existence of notarized contract and the corresponding entry in the land register. Generally, the moment of the transfer of risk is separately agreed with in the contract.

It is possible for the parties to limit the seller's responsibility in the contract in the event of non-compliance of the property. It is important to take into account the statutory limitations of such agreements, according to which the agreement is null and void, if limiting the seller's liability for willful infringement, as well as other agreements that are unreasonably detrimental to the buyer. The buyer has a statutory duty to notify the seller of discovered non-compliance within a reasonable time after its discovery.

The fifth chapter focused on the responsibility and possible liabilities of real estate brokers. Brokerage contract regulations can at the moment be considered, in the authors view, quite incomplete and taking into account the role of real estate transactions, both to private persons and the whole state, the operations of brokers in national law could be somewhat more in place. If by law the brokers would be provided with certain obligations and requirements, which in any case, the broker must meet, it would contribute to improving the quality of service for both the real estate brokers, as well as an increase in confidence in real estate sales transactions.

KASUTATUD ALLIKAD

Kasutatud kirjandus

1. Ahi, K., Saarnit, L. Eetikakoodeksite ja eetika infrastruktuuri osa korruptsiooni ennetamisel. – *Juridica*, 2000/8, lk 492-498.
2. Akhlaghi, B. jt (koost). UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts 2010.
Arvutivõrgus:<http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/principles2010/integralversionprinciples2010-e.pdf>.
3. Andersen, C. B. Reasonable Time in Article 39(1) of the CISG – Is Article 39(1) Truly a Uniform Provision? Arvutivõrgus:
<http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/andersen.html#fn35>.
4. Bianca, C. M. Commentary on the International Sales Law. Article 35. Arvutivõrgus:
<http://cisgw3.law.pace.edu/cisg/biblio/bianca-bb35.html>.
5. Bout, P. X.. Trade Usages: Article 9 of the Convention on Contracts for the International Sale of Goods. Arvutivõrgus: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/bout.html>
6. Guide to CISG article 36. Arvutivõrgus:
<http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/text/secomm/secomm-36.html>
7. Henschel, R. F. Interpreting or supplementing Article 35 of the CISG by using the UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts and the Principles of European Contract Law. Arvutivõrgus:
<http://cisgw3.law.pace.edu/cisg/biblio/henschel.html#fh14>
8. Honnold, J. O. Article 35. Conformity of the Goods. Arvutivõrgus:
<http://cisgw3.law.pace.edu/cisg/biblio/ho35.html#kk16>.
9. Kull, I., Varul, P., Kõve, V., Käerdi, M., Saare, K. *Tsiviilõigus. Üldosa*. Tallinn: Juura 2012.

10. Kull, I. jt (koost). Asjaõigusseadus I. 1.-3. osa (§-d 1-167). Kommenteeritud välj. Tallinn: Juura 2014.
11. Kull, I., Parrest, I. Teatamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis. – Juridica, 2003/4, lk 213-224.
12. Kullerkupp, K. Tehnovõrkude ja – rajatiste regulatsioonist tulenevad kinnisomandi kitsendused. Juridica, 2003/5, lk 308-319.
13. Kuusk, A. Kinnisvaramaaklerite tegevus sai selged raamid. Eesti Kinnisvaramaaklerite Koda 12.12.2012. Arvutivõrgus: <http://www.maakleritekoda.ee/kinnisvaramaaklerite-tegevus-sai-selged-raamid/>
14. Varul, P. jt (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seadus: kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010.
15. Käerdi, M. jt (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§-d 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2006.
16. Lookofsky, J. The 1980 United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods. Article 44 Excuse for Failure to Notify. Arvutivõrgus: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/loo44.html>
17. Lando, O., Beale, H. Principles of European contract law parts I and II. Kluwer Law International 2000.
18. Madise, Ü. jt (koost). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, 2012.
19. Merimaa, M. Eluaseme õiguslik regulatsioon. Asja-, võla- ja ühinguõiguslikud aspektid. Tallinn: Ilo 2005.
20. Mis on eetikakoodeks? Eetikakoodeksite käsiraamat. Tartu: TÜ Eetikakeskus, 2007. Arvutivõrgus: <http://www.eetika.ee/et/145776>.
21. Narits, R. Õiguse entsüklopeedia 2. täiendatud ja parandatud trükk. Kirjastaja: Juura, õigusteabe AS, Tallinn 2004.

22. Schlechtriem, P. Uniform Sales Law – The UN-Convention on Contracts for the International Sale of Goods. Arvutivõrgus: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/slechtriem-36.html>
23. Schwenzer, I. H., Schlechtriem, P. Commentary on the un Convention on the International Sale of Goods (CISG) third edition. Oxford: Oxford University Press 2010.
24. Secretariat Commentary. Guide to CISG Article 40. Arvutivõrgus: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/text/secomm/secomm-40.html>.
25. Ziegel, J. S. Report to the Uniform Law Conference of Canada on Convention on Contracts for the International Sale of Goods. Arvutivõrgus: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/text/ziegel39.html> (24.04.2015).
26. Zimmermann, R., Whittaker, S. Good Faith in European Contract Law. Cambridge: Cambridge University Press, 2000.
27. Tampuu, T. Lepinguvälised võlasuhted. 3. Täiendatud ja muudetud trükk. Tallinn: Juura 2012.
28. O. Lando, H. Beale jt (koost). The Principles of European Contract Law Part 1 and 2. Hague: Kluwer 2000.
29. Varul, P. jt (koost). Võlaõigusseadus II. 2.-7. osa (§-d 208-618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2007.
30. Varul, P. jt (koost). Võlaõigusseadus III. 8. Ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009.
31. Vogenauer, S., Kleinheisterkamp, J. Commentary on the UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts (PICC). Oxford: Oxford University Press 2009.
32. Volens, U. Müügileping. Tallinn: Äripäeva Kirjastus, 2006
33. von Bar, C., Clive, E. Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR) Full Edition. Volume I. Munich: Sellier 2009.

34. von Bar, C. et al (eds). Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full Edition. Volume I. Munich: Sellier 2009.
35. Uusen-Nacke, T. Kolmandat isikut kaitsev leping. Asjatundja vastutus kolmandate isikute ees. – Juridica 2003/8, lk 536-542.

Normatiivmaterjalid

36. Advokatuuriseadus. RT I 2001, 36, 201...RT I, 21.06.2014, 50.
37. Asjaõigusseadus. RT I 1993, 39, 590...RT I, 08.07.2014, 7.
38. Eesti Vabariigi põhiseadus. RT 1992, 26, 349...RT I, 27.04.2011, 2.
39. Võlaõigusseadus. RT I 2001, 81, 487. RT I, 11.04.2014, 13.
40. Ehitusseadus. – RT I 2002, 47, 297...RT I, 29.06.2014, 13.
41. Elamuseadus. RT 1992, 17, 254...RT I, 21.03.2014, 40.
42. Kutseseadus. RT I 2008, 24, 156 ... RT I, 30.01.2015, 2.
43. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded, VVm 27.10.2004 nr 315. RT I 2004, 75, 525
44. Ehitusmaterjalidele ja -toodetele esitatavad nõuded ja nende nõuetele vastavuse tõendamise kord. MKMm 26.07.2013 nr 49. – RT I, 30.07.2013, 2.
45. Energiatõhususe miinimumnõuded¹. VVm 30.08.2012 nr 68. – RT I, 05.09.2012, 4...RT I, 06.01.2015, 7.
46. Eluruumidele esitatavate nõuete kinnitamine. VVm 26.01.1999 nr 38. RT I 1999, 9, 38...RT I 2005, 6, 23.
47. Euroopa Parlamendi ja nõukogu 09.03.2011. a määrus (EL) nr 305/2011, millega sätestatakse ehitustoodete ühtlustatud turustustingimused ning tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 89/106/EMÜ. ELT L, 04.04.2011, lk 1-39.

48. Euroopa Parlamendi ja nõukogu 19.05.2010. a direktiiv 2010/31/EL, hoonete energiatõhususe kohta. ELT L, 18.06.2010, lk 1-23.
49. Euroopa Liidu toimimise leping. – ELT, eestikeelne väljaanne: 2012/C 326/01.
50. Reklaamiseadus. – RT I 2008, 15, 108...RT I, 12.03.2015, 83.
51. Services of real estate agents – Requirements for the provision of services of real estate agents. Arvutivõrgus:
http://www.mondi.nl/upload/cms/1547_EN_15733_2009_texto_UK.pdf.
52. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. RT I 2002, 35, 216 ...RT 13.03.2014, 3.
53. Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seadus. RT I 1999, 25, 363 ... RT I, 26.03.2011, 3.
54. Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsioon kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta. United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CISG). Arvutivõrgus: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/text/treaty.html>

Kohtupraktika

55. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-115-04.
56. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-121-08.
57. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-129-12.
58. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-106-11.
59. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-131-05.
60. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-9-06.
61. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-20-08.
62. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-27-05.
63. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-77-02.
64. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-50-06.
65. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-9-03.

66. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-17-05.
67. Riigikohtu halduskolleegiumi otsus haldusasjas nr 3-3-1-37-05.
68. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-145-04.
69. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-33-02.
70. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-113-07.
71. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-41-06.
72. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-2-08.
73. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-8-08.
74. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-104-12.
75. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-75-05.
76. Tallinna Ringkonnakohtu 03.05.2002 a otsus tsiviilasjas 2-2/639/02.
77. EIKo 09.12.1994, 16798/90, Lopez Ostra vs. Hispaania.
78. EIKo 16.11.2004, 4143/02, Moreno Gomes vs. Hispaania.
79. EIKo 26.02.2008, 37664/04, Fägerskiöld vs. Rootsi.

Muud allikad

80. Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja liikmete heade tavade koodeks. Kinnitatud Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja üldkoosolekul 20.05.2010. Arvutivõrgus: <http://www.maakleritekoda.ee/maakleritekoda/heade-tavade-koodeks/>.
81. Eesti Kinnisvarafirmade Liidu heade tavade koodeks. Kinnitatud EKFL-i üldkoosolekul 16.04.2002. Arvutivõrgus: http://www.ekfl.ee/web/ekfl/head_tavad_.
82. Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja põhikiri. Kinnitatud Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja üldkoosolekul 06.06.2008. Arvutivõrgus: <http://www.maakleritekoda.ee/maakleritekoda/pohikir/>
83. EKFL liikmed. Arvutivõrgus: <http://www.ekfl.ee/web/ekfl/tegevus>

84. Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja aukohtu statuut. Vastuvõetud ja kinnitatud Eesti Kinnisvaramaaklerite üldkoosolekul 06.06.2008. Arvutivõrgus: <http://www.maakleritekoda.ee/maakleritekoda/aukohtu-statuut/>
85. Eesti Kinnisvarafirmade Liidu aukohtu statuut. Kinnitatud EKFL-i üldkoosolekul 16.04.2002. Arvutivõrgus: <http://www.ekfl.ee/web/ekfl/aukohus>
86. Eluaseme statistika. Andmed 2014.aasta märtsi seisuga. Viimased andmed: Täiendav Eurostati teave, Põhitabelid ja Andmebaas. Arvutivõrgus: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/et (01.05.2015).
87. File: Severe housing deprivation, 2011-12 (% of population). Arvutivõrgus: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Severe_housing_deprivation,_2011%E2%80%9312_%28%25_of_population%29_YB14_II.png (01.05.2015).
88. Kivistik, T., Alajõe, M. jt (koost). Seletuskiri „Reklaamiseaduse“ eelnõu juurde. Arvutivõrgus: www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub_file&file_id=4bbd6306-dc5b-7cf1-7831-f46e55d2d097&.
89. Kutse andmise kord. Kinnisvara tehingute kutseala kutsetele. Kinnitatud Ehituse ja Geomaatika Kutsenõukogu 25.02.2014 otsusega nr 29. Arvutivõrgus: <http://www.maakleritekoda.ee/kutse-andmine/kutse-andmise-kord/>
90. Kutsestandard. Kinnisvaramaakler, tase 5. Kinnitatud Ehituse, Kinnisvara ja Geomeetika nõukogu otsusega nr 28 17.02.2014. Arvutivõrgus: <http://www.kutsekoda.ee/et/kutseregister/kutsestandardid/10509779/pdf/kinnisvaramaakler-tase-5.8.et.pdf>.
91. Leibkonnaliikmete eluruumiga seotud probleemid. Liiga hämar. Arvutivõrgus: <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/Saveshow.asp>.
92. Leibkonnaliikmete eluruumiga seotud probleemid. Eluruumi kostab müra. Viimati on andmed korrigeeritud 31.10.2014. Arvutivõrgus: <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/Saveshow.asp> (30.04.2015).

93. Leibkonnaliikmete eluruumiga seotud probleemid. Eluruumi ümbruses saaste. Viimati on andmed korrigeeritud 31.10.2014. Arvutivõrgus: <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/Saveshow.asp> (30.04.2015).
94. REL 2011: Leibkondade elamistingimused on loendustevahelisel ajal paranenud. Statistikaameti pressiteade nr 126, 25.10.2013. Arvutivõrgus: <http://www.stat.ee/65361/> (30.04.2015).
95. Tavaeluruumides elavad tavaleibkonnad ja nende liikmed hoone liigi, ehitusaja ja elukoha järgi, 31.detsember 2011. Arvutivõrgus: <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=RL0814&lang=2> (30.04.2015).
96. UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts 2010. Arvutivõrgus:<http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/principles2010/integralversionprinciples2010-e.pdf>.
97. Vabariigi Valitsuse määruse Energiatõhususe miinimumnõuded¹ eelnõu seletuskiri.

Kasutatud lühendid

a – aasta

AÕS – asjaõiguse seadus

CISG – Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsioon kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta (United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods)

DCFR – Euroopa lepinguõiguse raamnormistik (Draft Common Frame of Reference)

EhS – ehituse seadus

EIK – Euroopa Inimõiguste Kohus

EKFL – Eesti Kinnisvarafirmade Liit

KutS - kutseseadus

PECL – Euroopa lepinguõiguse printsiibid (The Principles of European Contract Law)

PICC – UNIDROIT kaubanduslepingute printsiibid (UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts)

Põhiseadus – PS

RekS - reklaamiseadus

TsÜS – tsiviilseadustiku üldosa seadus

VÕS – võlaõiguse seadus

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Monika Pihlak (07.11.1990),

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose „Eluruumi kvaliteedi mittevastavus lepingutingimustele müüja ja kinnisvaramaakleri vastutuse alusena”, mille juhendaja on *dr iur* Irene Kull,
 - 1.1. reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
 - 1.2. üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.
2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tartus, 04.05.2015