

# Hea ehitustava tähtsusest ehitamisel ja ehitusvaidluse korral

Ehitusseadustikust tuleneb kohustus järgida projekteerimisel ja ehitamisel head ehitustava. Hea ehitustava puhul on tegu määratlemata mõistega ja seda eelkõige seetõttu, et head tava moodustavad komponendid on ajas muutuvad - ehitustehnoloogiad, materjalid, tööprotsessid ja ehitussektori toimimine üldiselt muutub ja areneb, mistõttu rääkides heast tavast tuleb vaadata konkreetset ajalis-ruumilist konteksti.



## Kuidas hea ehitustava mõistet sisustatakse?

Nagu eespool öeldud, siis õigusaktid ei defineeri ehituse kutseala head tava, kuid ehitusseadustikust tuleneb, et ehitamisel on järgitud head tava siis, kui ehitus on ohutu ja keskkonnasäästlik, see on ehitatud vastavalt nõuetele (on järgitud ehitise projektis esitatud nõudeid) ja asjatundlikkuse põhimõtte kohaselt (rakendatud on vastavaid kutsealaseid teadmisi ja oskusi). Ehituskvaliteedi osas peetakse praktikas heaks tavaks erinevate standardiorganisatsioonide poolt koostatavaid standardeid, mis sisaldavad tehnilist spetsifikatsiooni ehitustegevuse ja selle tulemuse kohta. Kuid hea ehitustava mõiste ei piirdu ehitusstandarditega. Nii selgitas Riigikohus 17.03.2010.a otsuses tsiviilasjas nr 3-1-1-7-10, et head ehitustava on võimalik sisustada ka selliste ehitusnõuetega, mis ei tulene standarditest, vaid näiteks teaduskirjanduses avaldatud seisukohtadest või kutseorganisatsioonide reeglistikest või mis on tuletatavad looduseadustest. Seega ei tähenda standardi järgimata jätmine automaatselt ehitise ebakvaliteetsust ja kaotust kohtus, kui ehitaja suudab põhjendada, et ta lähtus muudest talle teadaolevatest asjakohasest ehitusnõuetest.

## Kas ehitusstandardid on soovituslikud või kohustuslikud?

Ehitusvaldkonda reguleerivad õigusaktid sisaldavad viiteid standarditele, kuid konkreetse standardi järgimise kohustust ette ei näe. Õigusaktides sisalduvaid viiteid standarditele tuleks tõlgendada selliselt, et asjakohase standardi järgimine on üheks kriteeriumiks, mille järgi hinnatakse ehitustööde või paigalduse vastavust nõuetele. Standardite õigusliku staatuse osas avaldas õiguskantsler 2012 aastal arvamuse, milles tõi välja, et standardi kasutamist kohustuslikuks teha ei tohi. Põhjuseks on muuhulgas asjaolu, et standardis käsitletud tehnilise lahenduse õigusaktiga siduvaks tegemine piirab tehnika ja teaduse arengut, inimestelt võetakse võimalus luua tooteid ja teenuseid tehnika kõige uuema ja ohutuma arengutaseme järgi. Samas rõhutas õiguskantsler, et standardi soovituslikkus ei tähenda järeleandmise tegemist õigusaktiga ettenähtud ohutustasemes.

Riigikohus andis ehitusstandardite olemusele oma tõlgenduse, mille kohaselt on osa standarditest tulenevaid nõudeid kohustuslikud. Nimelt selgitas Riigikohus 30.11.2005.a otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-131-05, et kuigi standardid ei ole õigusaktid ehk need ei ole kohustusliku iseloomuga, on nendes sisalduvad ohutusnõuded kohustuslikud. Loogika on selles, et standardis täpsustatakse ja sisustatakse ehitusseadustikus abstraktselt sätestatud ohutuse põhimõtet, mille kohaselt peab ehitise, ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus olema ohutu. Seega on ehitustehnoloogiate ja materjalide ohutust puudutavad standardid mitte soovitusliku, vaid kohustusliku iseloomuga.

Praktikas lihtsustab standardi kasutamine töövõtja võimalust tõendada teostatud tööde vastavust nõuetele ja heale ehitustavale. Kui töövõtja aga kaldub standardist kõrvale või ei järgi seda, tuleb tal tõendada, et tema poolt valitud teistsugune lahendus vastab kõigile õigusaktide nõuetele. Samuti võib standardi mittejärgimine tähendada konkreetse kaasuse raames hea tava mitte järgmist ja tuua kaasa töövõtja vastutuse tellija ees.

Arvestada tuleb ka sellega, et konkreetse ehitusstandardi järgimine ehitustööde teostamisel on töövõtjale kohustuslik juhul, kui pooled on kokku leppinud, et töö kvaliteeti määrab tehtud töö vastavus konkreetsele standardile. Sellisel juhul on töövõtja kohustatud järgima konkreetset standardit ja kui töö ei vasta standardi nõuetele, võib tellija töövõtjale lepingu rikkumist ette heita. Kui aga tellijal on ehituskvaliteedi osas detailsed nõuded, siis tuleks lepingu vormistamisel analüüsida tellija kvaliteedinõudeid koosmõjus ehitusstandardi (millele soovitakse töövõtulepingus viidata) nõuetega, et välistada vastuolude ja probleemide teket lepingu tõlgendamisel ja hilisemal tööde vastuvõtmisel. Nimelt võivad mõne tellija soovitud kvaliteedinõuded standardis toodud nõuetest erineda.

## **Ehitusstandardi tähendus kohtuvaidluses**

Kui töövõtulepingus puudub kokkulepe kvaliteedi osas ja hiljem tekib selle üle vaidlus, lähtub kohus kvaliteedi kindlakstegemisel reeglina keskmise kvaliteedi nõudest, mis on sätestatud võlaõigusseaduse § 77 lõikes 1. Nimetatud säte ütleb, et kui lepingulise kohustuse täitmise kvaliteet ei tulene lepingust või seadusest, peab lepingupool kohustuse täitma vähemalt keskmise kvaliteediga. Kohtupraktikas on asutud seisukohale, et vastavus keskmisele kvaliteedile tähendab vastavust heale ehitustavale, mida võib sisustada muu hulgas standardite abil. Kui ehituskvaliteedi tingimustes kokkulepe puudub ja töövõtja suudab viidata asjakohasele standardile, mille järgi on töö tehtud, siis võib kohus suure tõenäosusega lugeda tööd teostatuks keskmise kvaliteediga. See tähendab, et sellisel juhul ei ole tegemist puudusega ja töövõtjale lepingu rikkumist ette heita ei saa. Seejuures tuleb arvestada sellega, et Eestis asuva ehitusobjekti üle vaidlust lahendades kohaldab kohus eelkõige Eestis väljakujunenud head ehitustava (sh ehitusstandardeid). Juhul, kui samaväärne Eesti standard puudub (näiteks sisetööde kvaliteedinõuete kohta), siis võidakse kohaldada välismaa standardit (nt sisetööde RYL standardit, mis on Soome standard).

Ülaltoodust tulenevalt on soovitatav töövõtulepingu sõlmimise käigus kvaliteedinõuded ja muud ehitustöö teostamise tingimused, mida pooled oluliseks peavad, kindlaks määrata ja fikseerida. Kui soovitakse, et oleks järgitud konkreetset ehitusstandardit, siis tuleb sellele standardile ka lepingus viidata. Vastasel juhul võib kohus puuduolevad või vaidlusalused tingimused sisustada hea tava kaudu ja rakendada standardit, mis on kohtu hinnangul asjakohane.



**JELIZAVETA HENNO**  
VANDEADVOKAAT

(+372) 66 76 440

JELIZAVETA.HENNO@NJORDLAW.EE



**VEIKKO TOOMERE**  
VANDEADVOKAAT, PARTNER

(+372) 66 76 440

VEIKKO.TOOMERE@NJORDLAW.EE