

# Kas ehitisel on garantii või mitte?

01.07.2015 hakkas kehtima Ehitusseadustik, mis kodifitseerimise käigus tõi kaasa mitmeid olulisi muutusi ehitusõiguse regulatsioonides. Üks oluline muudatus puudutas ehitise garantiid.

Enne 01.07.2015 kehtinud ehitusseaduse alusel oli ehitusettevõtjal seaduse kohane kohustus tagada, et tema ehitatud ehitisel või selle osal säilivad vähemalt kahe aasta jooksul sihipärase kasutamise ja hooldamise korral vajalikud omadused ning kvaliteet. Ehitise garantii kehtis nii tarbijast kui ka majandus- ja kutsetegevuses tegutsevale ehitustööde tellijale või kinnisasja ostjale. Tänapäevaks on selline garantii majandus- ja kutsetegevuses tegutseva tellija jaoks kadunud.

Alates Ehitusseadustiku kehtima hakkamisest saab ehitise garantii tekkida ainult kokkuleppe alusel. Garantii tekkimiseks ja garantiitingimuste kohta peab olema kokkulepe ehitaja ja garantii saaja vahel, sh tuleb kokku leppida kas ja millises ulatuses garantii saab edasi anda kolmandale isikule.

Tüüpiline on olukord, kus kinnisvara arendaja on moodustanud arendusprojekti elluviimiseks äriühingu ja vastvalminud kortermajja saab osta korteri arendajalt. Kuna arendaja ja ehitaja on majandus- ja kutsetegevuses tegutsevad isikud siis nemad peavad alati ehitise garantii kohta ehituslepingus kokku leppima. Kokkuleppe puudumisel ei ole pärast ehitajalt tööde vastuvõtmist ka ehitisel garantiid. Kuivõrd ettevõtjate vahel sõlmitava ehituslepingu puhul Ehitusseadustik ehitise garantiid ette ei näe, on muutunud eriti oluliseks garantiikokkuleppe tingimuste selge ja üheselt mõistetav kujundamine.

Hoolimata, kas arendajal on ehitajaga ehitise garantii kohta kokkulepe, kaitseb tarbijat (n-ö inimest tänavalt) võlaõigusseaduse regulatsioon. Seaduse alusel eeldatakse, et kui tarbijale müüakse kinnisasi, või kui ehitaja ehitab tarbijale ehitise, siis kahe aasta jooksul ilmnenud vead olid olemas ostu hetkel, või ehitise üleandmisel. Oluline on ka tähele panna, et seadus ei tee vahet, kas tarbijale müüakse uus või kasutatud kinnisasi.

Kuigi tarbija kahjuks kõrvalekalduvad kokkulepped on Eestis tühised võib olla keeruline panna garantii kokkuleppe puudumisel oma õigusi maksma. Tuleb arvestada, et viidatud võlaõigusseaduse regulatsioon piirdub tarbija tõendamiskoormise kergendamisega – tarbija ei pea puuduste ilmnenemisel kahe aasta jooksul tõendama, et need olid ostu hetkel või ehitise üleandmisel. Seega, on soovitatav ka tarbijast tellijal täpsustada ehitajaga sõlmitavas lepingus puuduste kõrvaldamise tingimusi ja tähtaegu ning näha ette ehitajale sanktsioone garantiist tulenevate kohustuste täitmata jätmise puhuks.

Kuna hooneid ehitatakse pikemaks kasutusajaks kui paar aastat, siis on praktikas ka enne 2015. aasta suve kokkulepitud pikemates garantii aegades. Varasem universaalne kahe aastane garantii põhines arusaamisel, et kui hoone on näinud kõiki aastaaegu siis peaksid ka vead välja tulema. Garantii kokkulepe võimaldab aga maandada riske olukorras, kus mõnede ehitustööde puudused võivad välja tulla hiljem. Mõistlikku garantiiaja pikkust välja tuua on keeruline, kuid juba praegu on leitavad üksikud kinnisvara pakkumused, mida reklaamitakse kolme või viie aastaste ehitise garantiidega. Nagu öeldakse, nõudlus tekitab pakkumise.

Seega, on nii ehitustööde tellimisel, kinnisvarasse investeerimisel või ka kinnisvara ostul oluline pöörata tähelepanu ehitise garantii olemasolule ja selle tingimustele. Pikema garantiiajaga kinnisasja ehitamisel või ostmisel tuleb eeldatavasti arvestada kallima ruutmeetri hinnaga, kuid ehitusvigade likvideerimise eest ise maksma hakates võib kulu olla kokkuvõttes suurem.



**VEIKKO TOOMERE**  
VANDEADVOKAAT, PARTNER

(+372) 66 76 440

VEIKKO.TOOMERE@NJORDLAW.EE



**RAIMO KLESMENT**  
JURIST

(+372) 66 76 440

RAIMO.KLESMENT@NJORDLAW.EE