

# Mida tähendab kinnisvara müük tingimusel „as is“?

Sageli mõistetakse kinnisvara „as is“ müügi puhul lepingus klauslit, millega müüja piirab täielikult enda vastutust müüdava kinnisasja võimalike puuduste ilmnemise puhuks ja ostja kinnitab, et kinnisasi ostetakse selle olemasolevas seisukorras, koos kõikide selle võimalike puudustega. Sellise klausli lisamisega müügilepingusse loodab müüja välistada hilisemaid vaidlusi kui kinnisasjal ilmnevad puudused. „As is“ klausel on leidnud tee Eesti tehingutesse inglise keelsest maailmast (valdavalt Anglo-Ameerika õigussüsteem), mistõttu tuleb selle kohaldamisel Eesti kinnisasja müügitehingute puhul arvestada Eesti seadusandluse eripära.

Ameerikas ei vabasta „as is“ klausel müüjat kohustusest avaldada kinnisasja kohta olulisi asjaolusid ning ostjal säilib õigus kinnisasi üle vaadata ja vajadusel tehingust taganeda. Samuti ei vabasta „as is“ klausel müüjat vastutusest pettuse või oluliste asjaolude varjamise korral.

Eestis on kehtiv võlaõigusseadus ja kohtupraktika müüja suhtes halastamatud. Üldreeglina vastutab kinnisasja puuduse eest alati müüja. Võlaõigusseaduse kohaselt vastutab müüja isegi selliste asja puuduste eest, millest ta ei olnud lepingu sõlmimise hetkel teadlik (näiteks maapinna reostus, kahjustatud kandekonstruktsioonid). Eesti seadus võimaldab sõlmida müüja vastutust piiravaid kokkuleppeid, kuid seda teatud määraneni. Nimelt, ei vabane müüja vastutusest müüdava asja puuduste eest kui müüja on või pidi olema puudustest teadlik, kuid ta ei ole seda ostjale avaldanud. Seega ei aita klausel „as is“ müüjal vabaneda vastutusest nende müüdava eseme puuduste eest mida müüja on maha vaikinud. Seetõttu on müüja puhul oluline ausalt informeerida ostjat müüdava kinnisasjaga seotud probleemidest ja puudustest kirjalikult. Vastavalt kohtupraktikale tuleb puudustest teavitada müügiprotsessis ja oluline on, et kinnisasja puuduste nimekiri jõuaks müügilepingusse.

Kui müügilepingus jääb müüdava objekti kvaliteet, sh puudused, nimetamata, siis hinnatakse võimalikus vaidluses kas müüdud kinnisasi vastab vähemalt keskmisele kvaliteedile ja kõlbab selleks, milleks seda liiki kinnisasja tavaliselt kasutatakse. Oluliseks võivad osutada ka kinnisvara müügikuulutuse andmed, ehk milliseid omadusi lubas müüja kinnisasjal olevat, või kinnisasja kasutamist takistavate õigusaktide sätted (eelkõige loodus- või muinsuskaitsepiirangud või piirkonna ruumiline planeering). Ära ei tasu unustada, et kohus on pidanud ka mittetoimivat korteriühistut ja lärmakaid naabreid kinnisasja puuduseks.

Puuduste avaldamine kinnisasja müügilepingu sõlmimisel aitab müüjat vähendada oma vastutust kinnisasja puuduste eest, piirates ostja võimalust kasutada puuduste korral müüja vastu õiguskaitsevahendeid (sh võimalust alandada ostuhinda, nõuda kahju hüvitamisest, taganeda lepingust). Ostjale on soovitatav enne tehingut teostada kinnisasja õiguslik ja teatud juhtudel ka tehniline audit ostetava varast ettekujutuse saamiseks ja kinnisasja müügilepingu sõlmimiseks informeerituna kinnisvara puudustest ja riskidest.



**JELIZAVETA HENNO**  
VANDEADVOKAAT

(+372) 66 76 440

JELIZAVETA.HENNO@NJORDLAW.EE



**RAIMO KLESMENT**  
JURIST

(+372) 66 76 440

RAIMO.KLESMENT@NJORDLAW.EE