

# Vastutus ehitise ohutuse tagamisel

Ehitiste ohutus on tagatud mitmete erinevate meetmetega. Vastutus ohutu ehitise ehitamisel lasub peale asjatundlike ja haritud projekteerijate ja ehitajate ka ehitusmaterjalide ja -toodete tootjatel. Lihtne on omaks võtta uskumus: mida kvaliteetsemad on ehituses kasutatavad materjalid ja tooted, seda pikaealisem on ehitis ise.



Ehitusmaterjale ja -tooteid käsitletakse Eesti õigusaktides ühise nimetusega ehitustooode. Õigustatult on õigusaktides antud terminile „toode“ üsna abstraktne tähendus, et see hõlmaks kõiki võimalikke inimese tegevuse tagajärjel saadud vallasaju müürikivist naelani. Tootja vastutab, et ehitustooode vastab lubatud tingimustele. Tootja vastutus lähtub eeldusest, et tootjal on kõige rohkem teavet ja ta omab ka kontrolli valmistatavate toodete üle. Oluline on mõista, et toote tootja vastutab toote puuduse eest nii siis, kui ta valmistab tooteks kasutatud tooraine või toote osad ise, kui ka olukorras, kus ta hankis need mujalt. Sarnane vastutus laieneb ehitustooode Eestisse või Euroopa Liitu importijale ja teatud juhtudel ka tarnijale.

Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine peab olema ohutu. Kui puudustega ehitustooode tingib vajaduse muuta valmimisjärgus olevat ehitist, tekib õigustatud küsimus, kes vastutab kujunenud olukorra eest ja kas saab nõuda tekkivate kahjude hüvitamist. Ehitustooode tootmisvea või ladustamistingimustest kõrvalekaldumise tõttu tekkinud ohu korral võib olla vastutav osapool erinev. Olukorras, kus ehitamisel kasutatavad materjalid valib ehitaja, vastutab puuduste ilmnemisel tellija ees ehitaja. Ehitaja vastutab olenemata, kas puuduse tingis viga ehitustootes või tema tegevus. Küll aga võib ehitajal olla omakorda õigus esitada nõue tootja või müüja vastu.

Võlaõiguslikult loetakse, et toode on puudusega, kui see ei vasta keskmise mõistliku tarbija üldisele ootusele. Selline ootus võib olla kujundatud toote turundamise kaudu või toote eeldatava kasutusviisi järgi. Samas kehtivad täiendavad nõuded, mille kohaselt tuleb tootjal kinnitada toote vastavus tehnilistele normidele ja standarditele, mis on seotud inimese elu, tervise ja keskkonna kaitsega.

Tootjal võib olla kohustus enne ehitustooode turule laskmist koostada asjakohane tehniline dokumentatsioon või lasta toote omadusi hinnata ning tulemusena koostada toimivusdeklaratsioon. Nimetatud deklaratsiooni koostamisega võtab tootja endale vastutuse ja eeldatakse, et tootja koostatud toimivusdeklaratsioon on täpne ja usaldusväärne. Kui toode vastab tootele ettenähtud nõuetele, on võimalik paigaldada tootele CE-märgis. Enamiku Euroopa Liidus müüdavate ehitustoodete puhul on CE-märgis kohustuslik. CE-märgis kinnitab, et toodet on hinnatud ning see vastab Euroopa Liidu keskkonnakaitse-, tervise- ja ohutusnõuetele. CE-märgis ei ole aga kõikide toodete jaoks kohustuslik. Püüdlik ehitustooode tootja võib anda oma tootele ka vabatahtliku CE-märgise, läbides selleks vastava menetluse.

Tootjal on kohustus anda toote turule laskmise korral toote kohta asjakohast teavet. Teave ei piirdu ainult tootele CE-märgise paigaldamisega, vaid hõlmab ka tootele toimivusdeklaratsiooni, kasutamise juhiste ja ohutusteabe ning REACH (kemikaalide registreerimine, hindamine, autoriseerimine ja piiramine) teabe lisamist. See kõik on vajalik, et võimaldada hinnata toote kasutamisega kaasnevaid ohte tavalise või mõistliku kasutusea jooksul. Oluline on mõista, et ehitiste eluiga on tavapäraselt pikk (kuni 50 a). Üldine arusaam on, et nõuetekohaselt märgistatud ja vajalike dokumentidega varustatud ehitustooteid võib Euroopa siseturule lasta ilma täiendavate menetlusteta teistes riikides.

Samas ei ole toodete n-õ märgistamine ainus vajalik tegevus. Tootmisprotsesse tuleb pidevalt jälgida, et olla kindel tootele lubatud tingimustes. Tootjale pandud vastutus on kõrgendatud – tootja vastutab süüst olenemata ja süü olemasolu tõendama ei pea. Tootja kõrgendatud vastutust kohaldatakse eelkõige tarbijate suhtes – võlaõigusseaduse asjakohased sätted kohalduvad olukorras, kus toode on põhjustanud isiku surma, kehavigastuse või tervisekahjustuse või tarbijale kuuluva asja hävimise või kahjustumise. Tootjale saab nõudeid esitada ka kannatanu, kes on saanud kahjustada puudusega toote tõttu, olenemata, et ta ei ole toodet ise ostnud. Majandus- ja kutsetegevuses tegutsevate isikute ees vastutab tootja üldises korras – kas lepingu alusel (nt ehitustoote ostnud ehitusettevõtja ees) süüst sõltumata või lepinguvälise kahju eest (nt hoone omaniku ees, kellele tootja tooteid otse ei müünud) süü olemasolul. Tulemusena võib olla kokku variseva ehitise tagajärjel nõuete esitajate ring üsna suur ja vastutus jagatud mitme osapoole vahel.

Tootja võib vabaneda vastutusest erinevatel alustel. Klassikaliselt vabaneb tootja vastutusest, kui toote turule laskmisel puudust ei esinenud ehk puuduse on põhjustanud tootjast mittesõltuv väline asjaolu, nt ehitustoote ladustamisel ei ole järgitud tootja juhiseid. Vastutusest vabanemise aluste esinemist peab tõendama tootja. Kannatanu peab tõendama kahju ja toote puuduse olemasolu ning põhjuslikku seost toote puuduse ja tekkinud kahju vahel.

Eestis ei sekku riiklik järelevalve olukorras, kui on selgunud, et nõuetele mittevastav toode ei kujuta ohtu ehitisele. Siis on tegu ehitusmaterjali müüja ja ostja vahelise vaidlusega. Ehitusmaterjali müüja ja ostja vahelises vaidluses saab ostja puuduse korral esitada tavapäraseid võlaõigusseadusest tulenevaid nõudeid (nagu nõuda puuduseta ehitustoote tarnimist, puudusega ehitustootest põhjustatud kahju hüvitamist, alandada hinda). Poolelioleva ehitusobjekti puhul võib osutada keeruliseks lepingust taganemine (nt on osa puudusega toodetest juba kasutatud ehitise ehitamisel, mistõttu lepingust saadu tagastamine võib osutada võimatuks). Keerulisemaks võib teha olukorra kindlasti ehitise tellija, ehitaja, ehitusmaterjali tarnija või importija õigussuhetest tekkiv rägastik.

Seega ei ole alati võimalik ehitustoote kvaliteeti tõendada ja puudusega toote ilmnemise korral ei pruugi kohe olla selge, kes on puuduse tekkimise eest vastutav. Kui valminud ehitise ei ole ohutu, võib olla kahju tekkinud paljudele. Küll on võimalik panna oma õigused maksma, kui lepingulistes suhetes pööratakse tähelepanu ehituses kasutatavatele toodetele ning nõutakse, et ehitustooted on varustatud vajalike dokumentidega. Põhjalikum ettevalmistus ja sisukam leping aitab vältida hilisemaid kulukaid vaidlusi.



**RAIMO KLESMENT**  
JURIST

(+372) 66 76 440

RAIMO.KLESMENT@NJORDLAW.EE



**TRIINU HIJOB**  
VANDEADVOKAAT, PARTNER

(+372) 66 76 440

TRIINU.HIJOB@NJORDLAW.EE