

Ehitusvaidluse tulemuse võib otsustada hoone vastavus standardi nõuetele

Viimastel aastatel jõudsalt kasvanud ehitusmahtude taustal on jätkuvalt aktuaalsed hoonete ehituskvaliteeti puudutavad vaidlused. Harvad ei ole juhud, kus eluaseme või äripinna soetajat hakkab alles sissekolimise järgselt häirima mõni hoone ehituslik iseärasus või hoonega seotud probleem. Omaette küsimus on, kas selline iseärasus või probleem on käsitletav hoone kvaliteedinõuetele mittevastavusena ehk teisisõnu puudusena, mis võiks anda alust müüja vastu nõuete esitamiseks.

Ostja ja müüja jaoks on tähtis meeles pidada, et hoone nõuetekohase kvaliteedi hindamise aluseks võib müügilepingu või ehitusprojekti kõrval olla ka mõni asjakohane tehniline standard. Näiteks Eesti elamuarenduse kontekstis saame eelkõige rääkida Eesti Standardikeskuse standarditest. Sellised standardid hõlmavad laia spektrit kõikvõimalikest ehitustehnilistest nõuetest. Kehtivad standardid näevad näiteks ette konkreetseid nõudeid elamu heliisolatsioonile ja kaitsele müra eest, siseõhu suhtelise õhuniiskuse tasemele, aga ka parkimiskohtade minimaalsetele mõõtmetele.

Hiljuti Harju Maakohtus jõustunud kohtuotsusega lõppenud ehitusvaidlus kinnitas veelkord, et elamu kvaliteedi osas erikokkuleppe puudumise korral on standardid elamu nõuetekohase kvaliteedi hindamisel esmatähtsad.

Kõnealuses vaidluses tugines müüja muuhulgas väitele, et ostja poolt viidatud standard ei olnud korterelamu projekteerimisel ja ehitamisel kohustuslik, vaid standardi sisust tulenevalt oli selle järgimine üksnes soovituslik. Kohus sellega ei nõustunud. Kohus märkis, et kuna müüja ja ostja ei ole kvaliteedi osas eraldi kokku leppinud, tuleb nõutava kvaliteedi hindamisel lähtuda standardi nõuetest. Seda sõltumata sellest, kas standard on kehtestatud üksnes soovituslikuna või mitte.

Kohtuasi tõi ilmekalt esile standardite tähtsuse ehitise kvaliteedinõuete ja müüja võimaliku vastutuse hindamisel. Tuginedes elamu projekteerimise ajal kehtinud standarditele, tuvastas maakohus, et ostjale müüdnud korter ei vastanud nõuetekohasele kvaliteedile. Eelneva alusel järeldas kohus, et müüja vastutab müügilepingu rikkumise eest ning ostjal on õigus nõuda müüjalt kahju hüvitamist ja ostuhinna alandamist.

Seega, isegi kui standard on kehtestatud vaid soovituslikuna, ei tohi selle tähtsust hoone kvaliteedinõuete ja müüja võimaliku vastutuse hindamisel alahinnata.



TRIINU HIOB

VANDEADVOKAAT, PARTNER

(+372) 66 76 440

TRIINU.HIOB@NJORDLAW.EE