

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Majandusteaduskond

Õiguse instituut

Helar Luik

**KVALITEEDI TAGAMISE MÕJUTUSVAHENDITE
REGULATSIOON E HITUSTÖÖVÕTULEPINGUS**

Bakalaureusetöö

Õppekava HAJB08/08, peeriala Eesti avalik ja eraõigus

Juhendaja: Enno Oidermaa

Kaasjuhendaja: Uno Feldschmidt

Tallinn 2019

SISUKORD

LÜHIKOKKUVÕTE	3
SISSEJUHATUS	4
1. KVALITEEDI TAGAMISE ÜLDPÕHIMÕTTED EHTUSLEPINGUTES	4
1.1. Ehitustöövõtulepingu olemus	7
1.2. Ehitustöövõtulepingu mõjud kvaliteedi tagamisel.....	9
1.3. Projekteerimise mõjud ehitise kvaliteedis	11
1.4. Omanikujärelevalve ja tehnilise järelevalve kohustused	13
1.5. Õiguslikud vahendid ja autori järelused kvaliteedi tagamiseks.....	16
1.5.1. Tellija ja töövõtja kohustused töövõtulepingus.....	20
1.5.2. Töövõtulepingu rikkumise vabandatavus ja garantii.....	22
1.5.3. Töövõtulepingu rikkumise õiguslik eeldus.....	24
1.5.4. Viivised ja lepingutrahvid kvaliteedi tagamisel	27
2. KVALITEEDI NORMID EHTUSTEGEVUSES	30
2.1. Hea ehitustava.....	30
2.2. Ehituse töövõtulepingu üldtingimused 2013	32
2.3. Standardid ja harmoneeritud standardid ehitustegevuses	33
2.3.1. Harmoneeritud standardid ehituses	37
2.3.2. Ehitustoodete kvaliteet	38
2.3.3. Kvaliteedi nõuded Soome standardi RYL alusel.....	40
KOKKUVÕTE	42
SUMMARY	45
KASUTATUD ALLIKATE LOETELU	51

LÜHIKOKKUVÕTE

Käesolevas lõputöös analüüsib autor ehitusõiguse üldpõhimõtteid ning seadusandlust, mis kehtivad ehitise kvaliteedi hindamisel ja kujunemisel. Töö autor uurib peamisi Eesti Vabariigis kehtivaid norme ja standardeid, mis puudutavad ehitise kvaliteeti. Kvaliteedi hindamisel tuleb mõista hea ehitustava, seadusandlust, peamisi ohutusreegleid, keskkonnasäästlikust ning nõuetele vastavat asjatundlikkust ehitamisel. Lõputöö eesmärk on analüüsida ehitustöövõtulepingu kvaliteedi tagamise mõjutusvahendite regulatsiooni ja selle rikkumise õiguslikke eeldusi.

Autor kasutab oma töös andmekogumismeetodeid ja andmetöötlusmeetodeid, millega analüüsitakse viimase aja Riigikohtu lahendeid ning seadusandlust. Autor kasutab samuti oma lõputöös analüütilist meetodit ehk deduktiivset meetodit.

Töö esimeses osas uurib autor ehitustöövõtulepingu olemust ja mõistet. Sellele kehtivaid piiranguid ja töövõtulepinguga kvaliteedi tagamise õigusaktide regulatsiooni. Millised on peamised õigusallikad ja kes vastutab peamiselt ehitise kvaliteedi üle. Mis on töövõtulepingu rikkumise õiguslik taust ja selle õigusallikad.

Töö teises osas uurib autor Eestis kehtivaid peamisi ehitise kvaliteedinorme, standardeid ja nende siduvust seadusandlusega. Mis moodi tõlgendavad hea ehitustava ja standardeid Riigikohtud ja mis on peamised ehitusvaldkonna normid.

SISSEJUHATUS

Käesoleva bakalaureusetöö teemaks on “Kvaliteedi tagamise mõjutusvahendite regulatsioon ehitustöövõtulepingus”. Ehitustegevuses on kvaliteet mitmeti mõistetav ja subjektiivne. Ehitisega seonduvaid detaile saab mõõta tehniliselt kui ka silmaga. Tööandaja määrab töövõtulepinguga ehitise kvaliteedi nõuded, ehitustööde kirjelduse ning lepingulised töö teostuse tähtajad koos maksmiskohustusega. Töövõtja peab valmimisel näitama/esitama teostusdokumentatsiooni, mis peab sisaldama ehitise töö ja töö käigus kasutatud materjalide kvaliteedi tõendamist. Töövõtteid kontrollib enamjaolt omanikujärelevalve. Kvaliteedi tagamisel peab tellija ehitajat kontrollima, kui lepingu nõuded ei ole tagatud, kas lepingu lõpetama või nõudma parandust või uue töö tegemist või lepingu üles ütlema.

Valminud ehitis peab vastama riigi poolt kehtestatud tehnilistele tingimustele, kus aga ei ole märgitud kvaliteedi nõudeid. Kvaliteedinormi määrab tellija valdavalt töövõtulepinguga. Kui kvaliteediklasse ei ole töövõtulepingus märgitud, siis peab ehitis vastama vähemalt keskmisele kvaliteeditasemele. Tavapäraselt kasutatakse töövõtulepingutes Soomest ülevõetud Eestis kehtivatele kvaliteedistandarditele viitamist. Paraku ei ole need standardid õigusaktid ning neid ei ole kehtestatud seadusandluses. Riigikohus on oma lahendis maininud¹, et standardid on pigem soovitusliku iseloomuga, kuid see ei tähenda seda, et ohutusnõuded oleks seejuures soovituslikud. Probleemkohaks on seadustes reguleerimata ehitiste ühtne kvaliteedi hindamise süsteem ning ka riigikohtud tõlgendavad antud küsimust mitmeti, mis jätab ehitajatele palju vabadust kvaliteedi tõlgendamisel.

Bakalaureusetöö eesmärgiks on uurida milliseid kvaliteedi tagamise regulatsioone kasutatakse Eesti ehitustöövõtulepingutes, kas need on piisavad ning mis mõjutusvahenditega saab neid tagada. Bakalaureusetöö autor on uurinud antud valdkonda puudutavaid arvamuskäsitlusi ning uurimustöid. Lisaks arvestab töö autor isikliku ehitusalase kogemusega. Töö autor toob välja

¹ Riigikohus nr. 3-1-1-7-10 p 7.2.

ehitustöövõtulepingute kvaliteedi tagamise probleemkohad alates projekti koostamisest, omavalitsuse vastutusest kuni ehitaja pädevuse ja omanikujärelevalve hindamiseni. Kvaliteedi hindamisel tuleb mõista hea ehitustava, seadusandlust, peamisi ohutusreegleid, keskkonnasäästlikust ning nõuetele vastavat asjatundlikkust ehitamisel. Käesolev bakalaureusetöö teema on äärmiselt lai ning töö autor koondab kokku peamised probleemkohad ehitise kvaliteedi tagamisel analüüsides nende tekkimist. Analüüsi põhjal püüab jõuda järeldusteni ehitise kvaliteediprobleemide vältimiseks. Käesoleva lõputöö hüpotees on järgmine: ehitustöövõtulepingu pooltel on võimalik lepingu detailsemal koostamisel oma õigusi kvaliteedi tagamisel oluliselt paremini kaitsta kasutades lõputöös käsitletavaid mõjutusvahendeid. Rohkearvulised ehitusalased normantiivid, tavad ja standardid ning muude reeglite ning regulatsioonides esinevate puuduste ja kitsaskohtade tõttu on mõjutusvahendite sisu kohati raskesti mõistetav. Sellest tulenevalt on vaja lähemalt uurida kohutpraktikat, õigusteoreetilist kirjandust, sh teaduslikke kommentaare seadustele. Võib nimetada näiteks, et õigusteoorias käib vaidlus kas ja milliseid standardeid saab kasutada ning mis juhtudel saab neid lugeda õigusaktideks.

Lisaks uurib töö autor missugused on olulisemad sellekohased õiguskaitsevahendid, lepingupoolte vastutus ning mis moodi rakendub uus ehitusseadustik kvaliteedinõuetele. Töö autor toob välja Eestis peamised kasutatavad kvaliteedi standardeid ja kvaliteedinorme. Lisaks uurib olulisemad Riigikohtu lahendeid ehitise kvaliteedi tagamises. Ning kuidas käsitleb Riigikohus standardeid ja ehituse kvaliteedi küsimusi sõltuvalt töövõtulepingu olemusest. Töö autor esitab uurimisküsimuse, kas ehitustegevuse kvaliteedinõuded on nõrgalt reguleeritud või hoopis ülereguleeritud. Ning mis juhtub olukorras kui töövõtulepingu subjektid ei puudutata kvaliteediklasse töövõtulepingus, kuidas sel juhul toimub kvaliteedi hindamine ning mis õiguslikke tagajärgi võib see tekitada. Lisaks mis juhtudel vastutab kvaliteedi languses omanikujärelevalve, tellija ja töövõtja ja kas neil on või mis moodi rakendub solidaarne vastutus kvaliteedinõuetele. Töö autor uurib kas antud teemat käsitledes võib teatud juhtudel tekkida ka süüteo koosseis.

Autor kasutab oma töös andmekogumismeetodeid ja andmetöötlusmeetodeid, millega analüüsitakse viimase aja Riigikohtu lahendeid ning seadusandlust. Autor kasutab analüütilist meetodit ehk deduktiivset meetodit. Töö kirjutamisel on peatähelepanu pööratud teoreetilisele õiguskirjandusele, mis annab võimaluse mõista töös käsitlevate õiguskaitsevahendite mõistete

sisu ja vaadelda nende arengut kohtupraktikas, kasutades kohtulahendite analüüsi ja ka välisriikide õigust.

Töö esimeses osas uurib autor ehitustöövõtulepingu olemust ja mõistet. Sellele kehtivaid piiranguid ja töövõtulepinguga kvaliteedi tagamise õigusaktide regulatsiooni. Millised on peamised õigusallikad ja kes vastutab peamiselt ehitise kvaliteedi üle. Mis on töövõtulepingu rikkumise õiguslik taust ja selle õigusallikad. Ning kas teatud juhtudel võib tekkida ka süüteo koosseis.

Töö teises osas uurib autor Eesti kehtivaid peamisi ehitise kvaliteedinorme, standardeid ja nende siduvust seadusandlusega. Mis moodi tõlgendavad hea ehitustava ja standardeid Riigikohtud ja mis on peamised ehitusvaldkonna normid.

1. KVALITEEDI TAGAMISE ÜLDPÕHIMÕTTED

EHITUSLEPINGUTES

1.1. Ehitustöövõtulepingu olemus

Obligatsiooniõigus ehk võlaõigus on valdkond, millega ühiskond igapäevaselt erinevate lepingutüüpidega, kas siis enesele teadvustamata või teadlikult, kokku puutub. Eesti võlaõigusseadus loetleb erinevaid lepingutüüpe ning üks neist on töövõtuleping.

Tsiviilõiguslik vastutus põhineb üldiselt lepingu rikkumisel või deliktil mis tõttu jaotatakse võlasuhted klassikaliselt lepingulisteks deliktiliseks võlasuhteks. Võlasuhte tunnuseks lepingulistes suhetes on see, et nende tekkimise eelduseks on privaatautonomia realiseerumise tulemusel sõlmitud õiguslikus mõistes siduva kokkuleppe olemasolu. Võlasuhted tekivad puhtalt seaduse alusel, kui on rikutud mõnda subjektiivset õigust või absoluutset kaitstud õigushüve. Võlasuhted on eelduste kohaselt õigusliku tagajärje ja toimimismehhanismi osas üksteisest erinevad ning alluvad seetõttu nende vastuvõtusüsteemide omastele põhimõtetele.² Vastutuse süsteem rakendub alles, siis kui on toimunud mingi õigusrikkumise tagajärg. Lepinguliste suhete tekkimise lähtepunktiks on osalejate tahe, millega tsiviilõigus seob läbi tehingu instituudi tsiviilkäibes osaleja poolt soovitud õigusliku tagajärgede saabumise.³

Kõik võlaõiguslikud lepingud on mingi instruktiivse avaldumise vormiks. Nende instruksioonide kaudu reguleeritakse lepingupoolte tegevust. Osalt on need laadilt kahetised: need, mida võib, aga ei pea järgima ja need, mida on kohustuslik järgida, sest järgimata võib kaasa tuua sanktsiooni, karistuse või tehtava ebaõnnestumise. Kõikidel võlaõiguslikel lepingutel on ka informatiivne eesmärk ehk anda edasi peale instruksioone ka muud teavet, milleks on

² U. Volens, Usaldusvastutus kui iseseisev vastutussüsteem ja selle avaldumisvormid, Tartu Ülikool 2011, Doktoritöö, lk. 21.

³ H.Köhler, Tsiviilseadustik, Üldosa, Juura 1998, lk 92.

teave, mis ei suuna lepingupooli otsesele tegutsemisele: Nagu näiteks tähtjad, lepingu täitmise hind, lepingu objekt, vääramatu jõud, lepinguosapoolte esindajad jne.⁴

Töövõtuleping, mida saab nimetada ka teenuse osutamise lepinguks, on VÕS § 635 lg 1 kohaselt leping, kus üks pool kohustub tasu eest valmistama, muutma asja või saavutada teenuse osutamisega teatud tulemi teatud tähtjaks ja teine pool on kohutatud töö vastu võtma ning selle eest tasu maksma. Iseloomulikuks tunnuseks on töövõtja spetsiifilise tulemuse saavutamise suunatud töö tegemise kohustus. Leping võib olla ükskõik mis vormis, kui seadus ei nõua teisiti. Oluline on, et poolte tahted ja lepingutingimused oleksid ühemõttelised ja selged. Töövõtja ei pea lepingust tulenevaid kohustusi isiklikult tegema, see tähendab võib kasutada alltöövõttu. Riigikohtu⁵ hinnangul ei saa töövõtulepingut nimetada ka kestvuslepinguks, lepingu eesmärgiks on tulemi ühekordne saavutamine (see eristab ka peamiselt töövõtulepingut käsunduslepingust).

Töövõtja peab tellijale üle andma tööna valmistatud asja (VÕS § 636 lg 1) ning garanteerima lepingutingimustele vastavuse (VÕS § 635 lg 1 ja § 641) ja kuni üleandmiseni vastutab töövõtja juhusliku hävinemise eest (VÕS § 640 lg 2 ja VÕS 642 lg 1). Lepingutingimustele mittevastava töö korral on töö tellijal õigus nõuda töö parandamist või uut tulemit (VÕS § 646 lg 1), kui sellega ei põhjusta töövõtjale ebamõistlike kulusid või põhjendamatuid kulutusi, arvestades lepingutingimuste mittevastavuse ja asja väärtuse olulisust. Kui üleandmine on lepingus tähtjaks kokkulepitud või kui töö on omaduselt tavaline, siis tellija on kohustatud töö vastu võtma (VÕS § 637 lg 4). Töö loetakse vastuvõtuks ka siis kui tellija alusetult ei võta valmis tööd vastu, selleks ettenähtud töövõtja poolt mõistliku aja jooksul (VÕS § 638). Tellija maksiskohustus tekib alles peale töö vastu võtmist, välja arvatud juhul kui lepingutingimustes ei ole sätestatud teisiti (VÕS § 637 lg 4). Töövõtulepingut võib võrrelda ka tarbijatöövõtulepinguga, mis reguleeritud Euroopa Liidu direktiiviga 1999/44/EÜ artikkel 1-ga, kus teenuse osutaja (müüja) on töövõtja (ettevõtja), kes tegutseb majanduse- või kutsetegevuse raames ning tellijaks on tarbija⁶.

Töövõtulepingu kasutusala on vägagi erinev. Praktikas on nimelt välja kujunenud hulk töid ja teenuseid, milleks kasutatakse töövõtulepingut. Need on tüüpiliselt kõik lepingud, mis

⁴ R. Reinsalu, Leping tekstiliigina: žanrstruktuur. Eesti rakenduslingvistika ühingu aastaraamat, 2011, lk 226.

⁵ Riigikohus 3-2-1-112-16, p 17.

⁶ Euroopa Liidu direktiiv 1999/44/EÜ artikkel 1

seonduvad asja valmistamise, parandamise või muutmisega. Töövõtulepingut võib kasutada ka kortermajade haldusteenuse osutamiseks, mis koosneb koristustöödest, hoone haldamise korraldamisest ja sellega seotud asjaajamisest. Kuigi viimast võib nimetada olemuselt käsunduslepinguks või segatüübilise lepinguna. Töövõtulepingut ehk tulemuse saavutamisele suunatuks võib kasutada ka arhitekti poolt teostavad projekteerimistööd, ekspertiisi või professionaalse arvamuse tellimisel, õigusliku arvamuse koostamine jne.⁷

Ehitus töövõtulepingut vormistades tuleks lähtuda hea usu põhimõttest (VÕS § 6 ja TsÜS § 138), mis on töö autori arust kõige olulisem tsiviilasjade põhimõte. Lepingu tegemisel ja täitmisel tuleks lähtuda tuleks teha nii nagu kokku lepiti. Võlaõigusseadus § 2 lg 1 ütleb, et täitmisel tuleb arvestada teise lepingupoole õiguste ja huvidega. Hea usu põhimõtte vastane on pahatahtlikkus.

Olulisemad õigusaktid, mis loetlevad ehitustöövõtulepingu täitmist on järgmised: tsiviilseadustiku üldosa seadus; võlaõigusseadus; ehitusseadustik; planeerimisseadus, riigihangete seadus; ehituslepingute üldised tingimused.

1.2. Ehitustöövõtulepingu mõjud kvaliteedi tagamisel

Ehitustöövõtulepingute vaidlustes tekitab enim probleeme ehituse kvaliteet. Ehitustöövõtulepingutes tähendab see otseselt töö või teenuse kvaliteeti, sellepärast kasutatakse seda ka tööde mahu üle vaidlemisel. Allapoole keskmist kvaliteeti tööde valmimisel saab toetuda VÕS § 641, kui töö ei vasta lepingutingimustele ning kokkulepitust kehvem kvaliteet tähendab lepingu rikkumist. Töövõtuleping on otseselt seotud kvaliteedi tagamisega.

Nõutav ehitise kvaliteeti saab määrata mitmeti:

- 1) Ainult lepinguga: Millegi eripärase valmistamisel on vaja kriteeriumite paika panemisel lepingut koos projekti ja sinna juurdekuuluvaga, mis sõnastab täpselt töö olemuse.
- 2) Kui lepinguga on kvaliteet määramata: Siis saab seda määrata võlaõigusseaduse või vastavate normidega.

⁷ Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi, Võlaõigusseadus III Kommenteeritud Väljaanne, Juura 2009, 36. Peatükk.

- 3) Lepingus kokkulepitud normidega: Lepingus võib kokkuleppida ka täiendavates kvaliteedinormides. Kohtupraktika näitab seda, et hinnatakse alati töö vastavust normidega ja isegi siis kui lepingu sõnastusel jääb see mainimata.
- 4) Tavapäraseks peetavate asjaoludega antud valdkonnas: Katus peab vett ja maja sooja pidama.⁸

Riigikohus on maininud kohtuasjas⁹, et kvaliteedi arvestamisel tuleb tõlgendada tööde mahtu ja lepingu hinda ning üldisi nõudeid mida sätestab TsÜS § 108 ja mis kohustab tsiviilõiguse nõuete teostamisel ja kohustuste täitmisel toimima heas usus.

Tihti kasutatakse vaidluste puhul eksperthinnangut, sest töö kvaliteeti on raske hinnata. Mõnikord on ka lepingutes eksperdi kaasamine väljatoodud. Soovitav on ka lepingusse kirja panna keda kaasatakse. Kui vaidluse puhul lepingupooled kaasavad erinevaid eksperte, siis nende arvamusi on võimalik alati vaidlustada põhjendusega, et nad on oma otsustes kallutatud. Väitena võidakse öelda põhjenduseks tööalased suhted teise poolega. Eksperti palkamine enne töövõtja võimalike puuduste avastamisest kohtud õigeks ei pea. Ekspert saab hinnata, kas tehtud töö on ka valminud ja kas vastab lepingu tingimustele. Autori hinnangul on lepingupoolte jaoks suuresti tähtis, mis kokkulepped töövõtulepingusse kirja pannakse. Need peavad olema võimalikult põhjalikud ja täpsed. Mõlemapoolseks huviks peaks olema ebamääraste kokkulepete vältimine, sest töövõtulepingu olemuse kohaselt, peab tellija saama vajaliku tulemuse. Vältida tuleb töövõtulepingus selliseid fraase ja ebamääraseid väljendeid nagu näiteks: üldehitustööd, torutööd, viimistlustööd, torusüsteem, küttesüsteem, peab arvestama tellija soove, nn võtmed kätte¹⁰ jne.

Töövõtulepingu tellijad loodavad kvaliteedi tagamisel enamasti ehituseksperti peale. Iga suurem vaidlus lõpeb eksperdiarvamusega. Hans-Georg Gadamer, kes on oma essees käsitlenud eksperdi rolli tänases ühiskonnas, tema arvates ei kujuta ekspert endast lõplike otsuste võimukat instantsi ja et ekspert on kõigest hinnangu andja¹¹. Samuti Riigikohtu lahendist nr 3-2-1-78-06 tuleneb, et

⁸ O. Kärnsa, Töökindel Töövõtuleping, Äripäev 2009, lk 7.

⁹ Riigikohus 3-2-1-56-02 p 17.

¹⁰ Termin „võtmed kätte”, See on ehitamisel ja ka seadustekstis levinud kindel termin, mis tähendab töövõtja kohustust ehitada ehitise täielikult valmis.

¹¹ Hans-Georg Gadamer. On Education, Poetry, and History. The state university on New York 1992, lk 181-192.

ekspediarvamust tuleb hinnata nagu teisigi tõendeid TsMS § 232 sätestatud järgides¹². Sellest tulenevalt võib järeldada, et ekspediarvamusel ei ole mingit eelist teiste tõendite ees.

1.3. Projekteerimise mõjud ehitise kvaliteedis

Töövõtulepingu lahutamatuks, osaks oma lisades, kuulub projektdokumentatsioon. Lisaks projekteerijatele on siinkohal ka suur mõju omavalitsuse poolt väljastatud projekteerimistingimustel ning omavalitsuse poolt kinnitatud ehitusloa projektil. Omavalitsuse rolli objektile võib ka nimetada järelevalveks, kellest sõltub ehituse alg- ja lõppfaasis ehitus- ja kasutuslubade väljastamine. Ehitusseadustik paragrahv 14 toob välja olulised nõuded, mille nõuetele vastavust peab kontrollima sõltumatu pädev isik. Vajadusel peab pädev isik kasutama selleks ka ehitusuuringuid. Omavalitsuse poolt väljastatud projekteerimistingimused ja kinnitatud ehitusloa projekti juures näitab suuresti ehitusprojekti kvaliteeti. Arvestades omavalitsuste töö- ja ajamahtu, siis tellija ja töövõtja peab arvestama, et mõni kvaliteedi norm või tehniline lähteülesanne on valesti koostatud. Üldiselt kohalik omavalitsus kontrollib ehitise seisuga alles peale ehitise valmimist kasutusloa ülevaatuse ajal.

Täpsemad nõuded ehitusprojektile tulenevad:

- 1) „Nõuded ehitusprojektile“ Majandus- ja taristuministri 17.07.15 määrus nr 97.
- 2) „Maaparandussüsteemi ehitusprojekti sisu- ja vorminõuded“ Põllumajandusministri 21.06.05 määrus nr 82.
- 3) „Nõuded sideteenuse osutamisele ja sidevõrkude tehnilised nõuded“ Vabariigi valitsuse 22.06.06 määrus nr 140.
- 4) „Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded“ Majandus- ja taristuministri 02.07.15 määrus nr 82.
- 5) „Ehitusprojekti koostamine ja projekti kontrollimine“ Ehitusseadustik paragrahv 14.

Tuleb märkida, et isegi kui on tegemist puuduliku tellija lähteülesandega ja/või on teostatud puudulik ehitusprojekt projekteerija poolt, siis ka sel juhul annab Riigikohus oma lahendis¹³ suuniseid kuidas tõlgendada spetsiifilise juhise kontrollkohustuse ulatust. Nimelt väide, kus

¹² Riigikohus 3-2-1-78-06, p 14.

¹³ Riigikohus 3-2-1-14-12.

töövõtja on vabastatud puuduste eest tehtud töös, kui on esitatud tellija poolt puudulik projekt, ei ole põhjendatud. VÕS § 641 lg 3 alusel tuleb ehitusprojekti mõista kui kolmandate isikute poolt teostatud tööga. Ehitajal lasub seetõttu kontrollimiskohustus projekti kontrollida ja eriti veel sel juhul kus töövõtja on esitanud ehitustööde kohta hinnapakkumise, mis tähendab, et hinnapakkumise koostamisel pidas ehitaja projekti piisavaks lepingulise kohustuse võtmiseks. Ehitustava järgi on ehitusprojekt sõnastatud kui tellija juhiseks VÕS mõttes¹⁴. Samas ka Riigikohus on oma teises lahendis¹⁵ öelnud, et nii ehitaja kui ka projekterija vastutavad töövõtulepingust tulenevate kohustuste eest eraldi ning teineteisest sõltumata. Siin kohal tuleb märkida, et ehitusseadustik § 14 sätestab projekterija juhised ja alused, ehk ehitise peab olema projekteritud hea ehitustava ning ehitamist ja ehitusprojekti käsitlevate õigusaktide kohaselt. Projekterija vastutus tuleneb võlaõigusseaduse tähenduses § 104 lg 2 järgi, milleks on hooletus, raske hooletus ning tahtlus. Lisaks projekterija vastutus tuleneb karistusseadustiku § 408 lg 1 sätestatu kohaselt. Süüteo koosseisu tuvastamiseks tuleb selgeks teha mis täpseid ehitusnõudeid rikuti, need peamiselt sätestab ehitusseadustik ja selle alusel kehtestatud teised õigusaktid¹⁶. Siin kohal tuleb rõhutada, et kriminaalvastutus on põhjendatud kui tegemist on tahtlusega, ohtliku ehitise projekterimise, millega tekib oht inimese elule ja tervisele. Kui projekterija on täitnud oma ülesanded vastavuses Projekterimise töövõtulepingute üldtingimustes (PTÜ-2007) sätestatud nõuetega, siis üldjuhul on väga raske talle midagi süüks panna ja nõuda kahju hüvitamist. Kui arhitekt on formaalsed, seaduses sätestatud nõuded ehitusprojekti koostamise kohta täitnud, siis on keeruline tuvastada projekterija rikkumist.

Ehitise peab olema kasutusea vältel ohutu ning vastama kasutamise nõuetele (ehitusseadustik § 11). Projekterija vastutab ehitusprojekti nõuetekohase valmimise ees, mida reguleerib ehitusseadustik § 13 ja § 14. Juhul kui on kahtlus, seda eriti kui projekti koostajaks on kvalifikatsiooninõuetele mittevastav isik, ehitusprojekti mittevastavuses, siis enne ehituse algust peab sõltumatu ekspert hindama/kontrollima ehitusprojekti sisu (ehitusseadustik § 14 lg 3). Ehitusprojekti tehnilisi tingimusi reguleerib peamiselt määrus nõuded ehitusprojektile¹⁷.

¹⁴ O. Marinitš, Tellija juhiste mõju ehitaja vastutusele, Magistritöö, Tartu Ülikool 2013, lk 25.

¹⁵ Riigikohus 3-2-1-56-02 p 24.

¹⁶ E. Oidermaa, Nõuded ja vastutus ehitusõiguses: õiguslik regulatsioon ja praktika, Akadeemia Nord 2006, lk.141.

¹⁷ Nõuded ehitusprojektile, RT I, 18.07.2015, 7

Et projekterija saaks hinnata ehitise sobivust keskkonnas, siis huvitavale seisukohale jõudis Riigikohus oma otsuses¹⁸, kus ehitise peab sobima hea ehitustava kohaselt ümbritseva keskkonnaga. Ümbritseva keskkonnaga sobimatu hoone halvendab naaberkinnistute väärtust ning vaadet. Siinjuures märgib töö autor, et on keeruline hinnata ehitise sobivust vastavas keskkonnas, sest tegemist on subjektiivse arvamusega.

Autori hinnangul peab Eesti ehitusturul peab parema suhtumine ehituskvaliteeti tagavate projektide koostamisse, mis on küll hinnatasemelt kallimad, kuid oma sisu ja kvaliteedi tasemelt kõrgemad. Projekterimistöödelt kokkuhoides võib mitteteadlik tellija pigem kvaliteedis kaotada. Valminud ehitise kehv kvaliteet saab tihti alguse puudulikult edastatud lähteülesandest, kuid töövõtja kui pädev isik peab oskama neid eristama ning kohandama vastavate kvaliteedinormidega. Võib öelda, et projekterimisega seotud kvaliteedinõudeid on piisavalt, kuid seejuures ei ole ülereguleeritud. Oma kutsetegevusega seotud isik peabki teadma valdkonna regulatsioone, kuid tellija seisukohast on keeruline hinnata lähteülesannete koostamiseks vajalikke nõudeid. Samas lähteülesandeks võib nimetada ka omavalitsuse poolt väljastatud ehitise projekterimistingimusi, kus peavad olema esitatud kõik vajalikud nõuded ehitise vastuvõtmiseks.

1.4. Omanikujärelevalve ja tehnilise järelevalve kohustused

Üks paremaid instrumente ehitustööde kvaliteedi tagamisel on omanikujärelevalve kasutamine. Omanikujärelevalve peamiseks ülesandeks on kontrollida ehitustegevuse ajal kvaliteedi nõuetele vastavust ning anda selle kohta teavet omanikule. Omanikujärelevalve teostamist nõutakse reeglina ehitamisel. Ehitusseadustiku § 20 lõike 5 alusel on vastu võetud omanikujärelevalve tegemise korra määrus¹⁹, mis reguleerib täpsemalt omanikujärelevalve tegemisi. Sama paragrahvi lõige 1 ütleb, et omanik tagab ehitise ehitamise üle omanikujärelevalve, kes on kvalifikatsiooninõuetele vastav isik, ehk kellel on ehituse tegevusalal vastavad teadmised ja oskused. Kui omanikujärelevalvet teostav isik tegeleb majandustegevusega, siis laienevad temale

¹⁸ Riigikohus 3-3-1-4-14, p 23.

¹⁹ Omanikujärelevalve tegemise kord. RT I, 03.07.2015, 27.

tegevusala kvalifikatsiooninõuded ja mida tuleb tõendada kutsetunnistusega.²⁰ Küsida võib, juhul kui ilmneb asjaolu, et ehitusvea põhjustas vähemalt osaliselt omanikujärelevalve hooletus ülesannete täitmisel, kas siis sel juhul võimaldab töövõtjal osaliselt vastutusest vabaneda. Eesti õigusruum tõlgendab küsimust mitmeti. Esiteks Riigikohus leidis oma lahendis, et „hageja ei saa võimalikku ebakvaliteetset tööd õigustada ka kostjapoolse puuduliku omanikujärelevalvega“²¹ Teiseks ehituse töövõtulepingute üldtingimused (ETÜ 2013) punkt 9.1.4 ütleb: „Tellijapoolne omanikujärelevalve kaasamine ei välista ega piira töövõtja vastutust tööde nõuetekohase tegemise eest.“ Kolmandaks Võlaõigusseaduse III kommenteeritud väljaandes mainitakse: „juhul, kui ehitusjärelvalvet teostav isik ei täida oma kohustusi nõuetekohaselt ja ehituse puudused, mille võinuks avastada ehitusjärelvalve teostamisel läbiviidava tavapärase kontrolli käigus, jäävad avastamata, riskib tellija oma nõuete kaotamisega töövõtja vastu vastavalt VÕS § 644 lõikele 3.“²² Üldiselt Euroopa Liidu liikmesriikides ollakse seisukohal, et tellija omanikujärelevalve töö teostamise üle on pigem tellija õigus, mitte kohustus. Sellest tulenevalt omanikujärelevalve puudulik töö ei vabasta ehitajat vastutusest ehitusvigade eest.²³ Arvamuse kohaselt on omanikujärelevalve kohustus siiski avaliku-õiguslikku laadi kohustusega. Eelolenevalt loetletud normid ja kohustused on pigem omaniku ja omanikujärelevalve vahelised lepingulised kohustused, kuid need kohustused ei vabasta ehitajat ehitustöövõtulepingust tulenevat vastutust.²⁴

On ilmselge, et omanikujärelevalvel on õigus suurest vastutusest tulenevalt ehitise kontrollimise käigus, kui on tekkinud kahtlustus, korraldada uuringuid ja ekspertiise ning ka konstruktsioonide avamist. Autori arvates on see põhjendatud, et kvaliteeti tagada, kuigi sellest tulenevalt võib

²⁰ S.Mikli, A. Pelisaar, Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku esimesel eluaastal tõusnud küsimusi, *Juridica* 2016, lk. 192.

²¹ Riigikohus 3-2-1-80-08 p 27.

²² Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi, Võlaõigusseadus III Kommenteeritud Väljaanne, Juura 2009, lk 79 punkt 3.3.2.

²³ Bar, von C., Clive, E., Schulte-Nölke, 2009, Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law: Draft Common Frame of Reference. Interim Outline Edition. München: Sellier. Kättesaadav: http://www.ccbe.eu/fileadmin/speciality_distribution/public/documents/EUROPEAN_PRIVATE_LAW/EN_EPL_20100107_Principles_definitions_and_model_rules_of_European_private_law_-_Draft_Common_Frame_of_Reference_DCFR_.pdf, 09.05.18.

²⁴ P. Kalamees, K. Saare, K. Sein, Töö vastuvõtmine ja töövõtja vastutus ehitusvigade eest, *Juridica* 2010. lk 267-268.

tekkida erinevaid juriidilisi probleeme. Konstruktsioonide avamine on maksumuselt kulukas tegevus kõikidele osapooltele.

Uus ehitusseadustiku paragrahv 18 sõnastab ehitise auditi ja selle täpsema definitsiooni. Seaduse eesmärk on tõendada ehitise nõuetele vastavust oma otstarbelt ja viisilt ning ohutuse tagamiseks. Audit võib asendada loa- ja teavitamismenetluses ehitusprojekti. Auditi tegija on sõltumatu, pädev ning tulemus peab olema usaldusväärne ja erapooletu.²⁵

Omanikujärelevalve ja ka riiklik järelevalve kontrollib väljastatud ehitusprojekti alusel ehitustegevust. Ta peab andma teavet ohutuse, kasutamise ning korrashoiu kohta.

Riikliku järelevalvet ehitisele teostab kohalik omavalitsus või ehitusseadustikus ette antud juhtudel ka tehnilise järelevalve amet. Mõlemad alluvad avaliku-õiguslike normidele ning nende eesmärgiks on kontrollida õigusaktides sätestatud ning ehitusseadustikus kehtestatud nõuete täitmist. Riiklik järelevalve saab teostada järelevalvet ennetavalt (ehituse käigus) kui ka järelkontrollina (valminud ehitise vastavust normidele). Korrakaitseadus määratleb riikliku järelevalvet kui korrakaitseorgani mis tahes tegevuse eesmärgiga ennetada ohtu, selgitada see välja ja tõrjuda või kõrvaldada korrarikkumine.²⁶ Võib öelda, et riikliku järelevalve tegevus on piiratud normidele vastavuse kontrolliga. Ning sekkub ainult juhtudel kus ebaseadusliku ehitamisega kaasneb ohtinimestele või keskkonnale või kui ehitamine on vastuolus õigusaktidega. Mõningatel juhtudel saab riikliku järelevalvet teostada ka teised oma ala pädevad asutused, nagu näiteks Muinsuskaitseamet, Päästeamet, Keskkonnaamet. Riiklikul järelevalvel on õigus koostada ettekirjutus ehk olemuselt haldusakt. Ehitusseadustik võimaldab kasutada ka sunniraha (ehitusseadustik § 133) kui ka sunnimeetmed nagu näiteks ehitustegevuse keelamine või peatamine (§ 22 lg 4), ehitise lammutamist (§ 132 lg 3), ehitise kasutamise peatamine, ehitusloa mitte andmise või kehtetuks tunnistamine (§ 46)²⁷.

Juhul kui ehitisel on kehtiv kasutusluba, võib riigikohtulahendi²⁸ põhjal eeldada, et ei ole vaja täiendavalt riikliku järelevalvet teostada, sest ehitise vastavust on varasemalt kontrollitud. Autori

²⁵ M.Proosa, P. Pettai, Uus ehitusseadustik ja ehitamine. lk 72, Kinnisvarakool Oü 2015.

²⁶ Korrakaitseadus § 2 lg 4. RT I, 22.03.2011, 4.

²⁷ Ehitusseadustik. RT I, 19.03.2019, 98

²⁸ Riigikohus 3-3-1-88-13, p 26.

hinnangul ei näita kasutusloa saamine ehitise tegelikku seisut. Ei piisa kontrollimisest kasutusloa järel, ehitist peab kontrollima pidevalt.

Autor järeldusel vajab Eesti ehitusturul ehitusjärelevalve tugevdamist toetavaid mehhanisme. Ei piisa ehitise ehitamise ja kasutusloa väljastamise aegsest kontrollimisest. Ehitise vananeb-laguneb ning korrudeerub, seega ehitise seisukorda tuleb pidevalt jälgida. Enamasti tegutsevad ehitise järelevalveorganid põhiliselt kaebuste alusel. Tuleb riiklikult soodustada tehnilise järelevalve ning ehituskonsultantide tegevust – sellest võivad kõige rohkem omanikud. Võib öelda, et ehitise kvaliteet sõltub suurel määral omanikest. Siin kohal järeldab töö autor, et ehitise järelevalve regulatsioon on ala reguleeritud.

1.5. Õiguslikud vahendid ja autori järeldused kvaliteedi tagamiseks

Kvaliteedi tagamist reguleerib peamiselt ehitusseadustik ja lisaks sellele tsiviilseadustiku üldosaseadus, muinsuskaitseadus, võlaõigusseadus, looduskaitseadus, riigihangete seadus, nõuded ehitusprojektile, omanikujärelevalve tegemise kord, ETÜ 2013, Toote nõuetele vastavuse seadus. 2015. Aastal hakkas kehtima uus ehitusseadustik, mis oma olemuselt arvestab tavapäraseks saanud kohtupraktikat. Lisaks Eestis riigis kehtivatele seadus-määrustele juhendatakse ka Heast ehitustavast, selle osaks on ka standardid ja normid. Lepingusuhet, kus määratakse tavaliselt kvaliteedi klass, reguleerib ehitustöövõtuleping. Riigihankeseadus, mis võib näidata suuresti Eesti riigi suunised ehitusturul kehtivate normidele, ei loetle otseselt kehtivaid kvaliteedinorme, vaid sõnastab kui hankija loetleb nõuded ehitisel. Eestis kehtivatest õigusaktidest on kõige olulisemad ehitusseadustik ja Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus nr 305/2011. Ehitusseadus²⁹ § 3 lg 8 (reduktsiooni kehtivuse lõpp 30.06.2015) kirjutab järgmist ehitisele esitavate nõuete kohta, et § 3 lõikes 2-7 sätestatud nõuded kehtivad ehitise kasutusaja jooksul. Millest võib eeldada, et ehitusseaduses sätestatud ehitisele esitavatest nõuetest ei saagi loobuda, kui ainult ehitise likvideerimisel.³⁰

Kohustuse täitmise kvaliteet peab vastama sõlmitud lepingu tingimustele, seaduses märgitud kvaliteedi tasemega, tavaliselt esitavate nõuetega, kasutamise võimalikkusega. Juhul kui ehitise

²⁹ Ehitusseadus, RT I 2002, 47, 297.

³⁰ O. Marinitš, Tellija juhiste mõju ehitaja vastutusele, Magistr töö, lk 18. Tartu Ülikool 2013.

kvaliteedi tase ei tulene seadusest või lepingust, siis tuleb arvestada vähemalt keskmise kvaliteediga (VÕS § 77 lg 2) . Mida võib mõista selliselt, et lepingukohustust ei tule täita parimal võimalikul viisil ega ka mitte halvimal viisil. Lepingu rikkumise korral saab kahju saanud pool kasutada järgmisi õiguskaitsevahendeid kvaliteedi tagamiseks (VÕS § 101): Nõuda kohustuste täitmist; võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda; nõuda kahju hüvitamist; taganeda lepingust või öelda leping üles; alandada hinda; kohustuste täitmisega viivitamisel nõuda viivist.

31

Võib nimetada, et ehitusettevõtja tsiviilvastutus tugineb peamiselt võlaõigusseaduses olevatele sätetele ja ETÜ – 2013 regulatsioonidele. Ehitusseadustik sätestab peamiselt vastutust väärtegade eest. Karistusseadustik § 408 nimetab kriminaalvastutuse ehitusnõuetele mittevastava ehitise ehitamise eest, kui sellega on põhjustatud oht inimese elule ja tervisele – karistatakse rahalise karistuse või kuni kolmeaastase vangla karistusega. Sama teo eest toime pandud kriminaalvastutus juriidilisele isikule – karistatakse rahalise karistusega.³² Siinjuures peab selgeks tegema pahatahtlikkuse. Kui tegemist on hooletuse või tähelepanematuses tuleneva kriminaalmenetlusega, siis sellisel juhul süüdi mõista ei saa. Süüteo koosseisu objektiivsed tunnusteks on ohtliku ehitise ehitamises, millel on oht inimese elule ja tervisele.³³ Ehitiseks võib nimetada käesolevas tõlgenduses kui kohtpinnaga ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud tervikliku asja.³⁴ Juhatuse liikme vastutus tekib juhul, kui ta rikub oma kohustusi äriühingu ees ega vastuta äriühingus töötajate eest.

Et kvaliteet saaks tagatud kõigis projekteerimise astmetes, vaja autori hinnangul kehtestada Eesti seadustega projekteerija järelevalve. Projekteerimisest sõltub suuresti ka ehitise kvaliteet. Siin kohal võib ka mainida üldreegli, et töövõtja vastutab ehitusvigade eest üldiselt alati, välja arvatud juhtudel kui viga tekkis tellija juhustest (VÕS § 641 lg 3). Sellistel juhtudel võib projekteerija järelevalve tekkinud vigu kiiremini avastada, seal hulgas ka tellija juhustest sõltuvaid vigu. ETÜ 2013 punkt 3.1.1. sõnastab probleemkoha kui tellija poolt edastatud põhiprojekt staadium on vigane ning ei vasta kõikidele kehtivatele õigusaktidele, siis tellija vastutab (sh et ehitusprojektile oleks tehtud ekspertiis, kui see on nõutud) selle eest.³⁵ See ei

³¹ VÕS § 101, RT I 2001, 81, 487.

³² Karistusseadustik § 408, RT I 2001, 61, 364.

³³ J.Sootak, P.Pikamäe, Karistusseadustik: kommenteeritud väljaanne, Juura 2015. lk 982.

³⁴ Ibid, lk 980 p 3.7.

³⁵ ETÜ 2013 punkt 3.1.1.

kehti juhul kui töövõtja tellib põhiprojekti. Autori hinnangul on siin vastuolu VÕS § 641 lg 3 osas (töövõtja ei vastuta tellija juhustet tuleneva lepingutingimustele mittevastavuse eest), mis annab erandi § 642 lg-s 1 sätestatu üldise põhimõttele, et töövõtja vastutab mis tahes töö ilmnunud lepingutingimustele mittevastavuse eest.³⁶ Kuid seejuures VÕS § 14 lg 2 mainib seda, et lepingupooled peavad üksteisele teatama kõikidest asjaoludest, mis puudutab lepingut, ehk osapooltel on teavitamiskohustus. Seega töövõtja ei saa juhendada antud erandist töö mittevastavuse eest, kui töövõtja on teadlik projekti või materjali mittevastavuse eest, mida tellija tellis. Siit järeldab autor, et töövõtja vastutab alati materjalide kvaliteedis, seda ka puuduse ilmnemisel hilisemal perioodil kui välise vaatluse põhjal ei tule ilmsiks ehitustoote viga. Viimast seisukohta toetab ka Pärnu maakohtu otsus.³⁷ Lisaks eelnevale väljastatud ehitus – ja kasutusluba on kui olulised ehituse nõuded, millega saab hinnata pealiskaudselt ka ehituse kvaliteeti. Kuid ka väljastatud kasutusluba ei tähenda, et osapoolte vahel on tööd üle antud – vastu võetud³⁸ ning kõik ehitustööd oleks sel juhul kvaliteetselt tehtud.

Autori hinnangul on võimalik tellijal nõuda vastutust töös vea teinud isikult või juriidiliselt isikult, juhul kui tegemist on ehitamisel ilmsiks tulnud kvaliteedi olulises languses ning materiaalses kahjus, nii omanikujärelevalvelt, projekteerijalt kui ka ehitajalt. Lisaks kui on tekkinud oluline materiaalne kahju, mille tekkimises on kõik töövõtjad süüdi, siis vastutavad osapooled solidaarselt tekkinud kahju tellija ees (VÕS § 137 lg 1). Sellises olukorras ei pea tellija arvestama kuidas jaguneb vastutus teiste osapoolte vahel. Töövõtja ei saa põhjendada ebakvaliteetset tööd puuduliku omanikujärelevalvega³⁹. Võlaõigusseaduse § 137 lg 1 kohaselt võib sel juhul kõne alla tulla ehitaja ja omanikujärelevalve solidaarvastutus.⁴⁰ Kuid siinjuures on oluline asja tõendamiskohustus (VÕS § 1065), mis töö autori hinnangul on töövõtulepinguliste vaidluste puhul äärmiselt keeruline.

³⁶ Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi, Võlaõigusseadus III Kommenteeritud Väljaanne, Juura 2009, lk 71.

³⁷ Pärnu Maakohus 2-12-6383.

³⁸ Riigikohus 3-2-1-110-05, p 15.

³⁹ Riigikohus 3-2-1-80-08, p 27.

⁴⁰ Marko Udras. Projekteerija vastutusest, Juriidiline analüüs vastavalt EV seadusandlusele. Kättesaadav: <http://ekel.ee/et/pressiteated/36-uudised/211-epbl-kuesimustele-vastab-est-kaubandus-toeostuskoja-jurist-marko-udras.02.05.18>.

Riigikohus on oma lahendis, seoses nõutava kvaliteedi väljaselgitamisel, kui puudub sellekohane vastav kokkulepe. Nimelt selgituses mainis, et ehituslepingu tõlgendamisel, kas kohustuse sisu või kvaliteedi tase vastab lepingule, tuleb arvestada asjaoluga kas tegemist on uue ehitisega või ehitise restaureerimisega, ehitise kavandatava otstarbega koos sellise ehitise erinõuetega, mis võivad olla ehitustöövõtjale teada, ja ka kas tellija on spetsialist nagu töövõtja. Lisaks märkis, et töö lepingutingimuste mittevastavuse hindamisel tuleb arvestada hea ehitustavaga ning üldtunnustatud ehitusreeglitele ning on olemas üldteada normid mida tõendama ei pea, nagu näiteks ehitise peab mingil määral sooja pidama, vesi ei tohi aknaavast sisse tulla ja katusekiivid peavad püsima. Sellised üldised ehitusstandardid (nagu näiteks hea ehitustava, erinevad kutsestandardid, erinevad ehitusnormatiivid) kehtivad Riigikohtu arvates töövõtulepingu olemusest tulenevalt ja isegi siis kui see ei ole osapoolte vahel töövõtulepingus märgitud.⁴¹ Võlaõigusseaduse §642 lg 2 p 2 ja § 77 mõttes võib töövõtjat, kui oma ala professionaali, kehtivate standardite järgimist alati oodata.⁴² TsÜS § 2 lg 1 kohaselt on tava kui tsiviilõiguse allikas ning TsÜS § 2 lg 2 kohaselt ei saa tava muuta seadust ja tava tekib käitumisviisi pikaajalises rakendamises. Hindamaks hea ehitustava, peab lähtuma kriteeriumist VÕS § 77 p 1 kohast keskmist kvaliteeti kui ka § 641 lg 2 p 2 otstarbekohast kasutusvõimalus, kui muud moodi ei ole määratud⁴³.

Eriteadmisi mitteomava tellija puhul lähtub Eesti õigus töövõtja kontrollimiskohustusest. Juhul kui töövõtjal on kahtlusi materjalide või juhiste sobivuse suhtes, siis töövõtja on alati kohustatud informeerima kaasnenud riskidest ja ohtudest töös ning kvaliteedis, mis tulenevad tellija juhistest.⁴⁴ Võlaõigusseadus ei reguleeri lähemalt tellija õigust anda töövõtjale töö kohta juhiseid, selles osas erineb töövõtuleping käsunduslepingust. Samuti Saksa õiguses rõhutakse ehitaja kontrollimiskohustusele, seejuures ehitajale võib tulla ka järelepärimise kohustus.⁴⁵ Isegi

⁴¹ Riigikohus 3-2-1-56-02 p 17.

⁴² Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi, Võlaõigusseadus III Kommenteeritud Väljaanne, Juura 2009, lk 70.

⁴³ K. Pihlak, Ehitustööde nõuetele vastavus. Magistritöö, Tartu Ülikool 2017, lk. 31.

⁴⁴ P.Varul, I.Kull, V. Kõve, M. Käerdi, Võlaõigusseadus : kommenteeritud väljaanne. III. 8. ja 10. Osa, Juura 2009, lk 72.

⁴⁵ Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Buch 2: Recht der Schuldverhältnisse. 5. Aufl. München: Verlag C. H. Beck 2009, § 634 äärenr 80.

juhul kui eeltöö on teinud kolmas osapool, siis Riigikohtu hinnangul ei tähenda seda, et töövõtja ei pea kontrollima VÕS §641 lg 3 mõttes töö sisu.⁴⁶

Autor järeldeb eeltoodust ning alljärgnevast, et valdavalt reguleerib Eesti seadusandlus ehitustöövõtulepingut ja eriosasid piisavalt ning ka Riigikohus on antud teemat piisavalt käsitletud, et ehitise kvaliteet saaks tagatud. Kuid puudub keskne ehitise kvaliteedi hindamise süsteem. Selleks peavad lepingu subjektid iseteadlikud olema.

1.5.1. Tellija ja töövõtja kohustused töövõtulepingus

Töövõtja põhiline kohustus on teha lepingu kokkulepitud töö valmis ning see tellijale üle anda (VÕS § 635). Juhul kui asi valmistatakse töövõtja materjalist, peab töövõtja tegema võimalikuks omandi ülemineku tellijale (VÕS § 636 lg 1). Lepingurikkumiseks loetakse seda kui töövõtja ei anna tellijale õigeaegselt lepingu kokkulepitud asja üle (VÕS § 636 lg 4).⁴⁷ Samuti on kohustus kõik tellitud lepingujärgsed tööd teha/materjalide valiku vastavalt kvaliteedinormidele ning viima töö vastavusse heale tavale. Töövõtja peab järgima Eesti Vabariigis kehtivaid seadusandlust, planeerimisvaldkonna normatiive.⁴⁸ Töövõtja kõrvalkohustuseks on töövõtulepingu olemusest sõltuv iga asjaga nõustumine ja teavitamine. Mis tähendab seda, et töövõtjal on eelarveületamise kohta teatamise kohustus.⁴⁹ VÕS § 650 lg 2 sätestatu alusel peab töövõtja töö tellijale üleandmise ajal ja tellija nõudmisel ka hilisemal perioodil andma piisavalt teavet tehtud töö kasutamise, korrashoiu või parandamisega seotud teenustele. Lepingulistes suhetes reguleerib VÕS § 1048 asjatundja vastutust ebaõige teabe ees. Teatamiskohustused on ka lepingueelsetel läbirääkimistel VÕS § 14 sätestatu alusel.⁵⁰

Riigikohus asus seisukohale oma lahendis⁵¹, et kui lepingus ei ole märgitud tööde teostamise tähtaega, tuleb eeldada, et leping kehtib kuni nõuetekohase teostamiseni. Ehitusseadustik § 22 ja § 24 sätestab nii projekterijale kui ka ehitus töövõtjale esitatavad nõuded ja registreerimised. Ehk ehitustöid teostav isik peab olema piisavalt pädev (ehitusseadustik § 24) ning omama

⁴⁶ Riigikohus 3-2-1-32-12.

⁴⁷ M. Piiraja, Praktilised lepingud ettevõtluses, Agitaator 2008, lk 116.

⁴⁸ Riina Reinsalu, Leping tekstiliigina: žanrstruktuur. Eesti rakenduslingvistika ühingu aastaraamat, 2011, lk 223.

⁴⁹ P. Schlechtriem, Võlaõigus, Eriosa, lk 132, Juura 2000.

⁵⁰ I. Kull ja I. Parrest, Teatamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis. Juridica 2003, lk 215.

⁵¹ Riigikohus 3-2-1-88-03.

kvalifikatsioonitunnistust järgmistel tegevusalade: ehitusloakohustusliku ehitise ehitamisel; ehitusloakohustusliku ehitise projekteerimisel. Suuresti määrab kvaliteetse ehitise valmimisel ka tellija lähteülesanded nii projekteerijatele kui ka ehitajatele, kuid töövõtja peab olema piisavalt pädev isik, kes sellistes küsimustes peab tellijat nõustama. Ebapädevus ei vabasta töövõtjat vastutusest. Ka professionaalne tellija ei pruugi olla piisavalt teadlik ja pädev. Viimast mõtet toetab ka VÕS § 1048, mis sätestab asjatundja ebaõige arvamuse õigusvastasuse.⁵² Paragrahvi mõttest võib järeldada, et töövõtja poolt tehtud töö või edastatud arvamus peab olema rangelt kutsetegevuse raamistikus, sest seadus viitab erilisele usaldusseisundile. Sellist seisukohta toetab ka Riigikohus⁵³, kus kolleegiumi sõnul ka majandustegevuses tegutsev ostja ei pea eeldama asja tarnimisel lepingutingimustele mittevastavuses. Vastutusest vabaneb müüja (autori järeldusel kehtib regulatsioon ka töövõtjale) vaid VÕS § 220 lg 3 alusel, ehk kui ostja (antud käsitluses tellija) ei teatanud teist poolt puudustest mõistliku aja jooksul pärast lepingutingimustele mittevastavusest teada saamisest.

Tellija peamine kohustus on tehtud töö eest tasu maksta (VÕS § 635 lg 1). Kui aga tasu ei ole lepingu kokku lepitud, siis kuulub maksmisele tavaline tasu ja selle puudumisel vastavalt asjaoludele mõistlik tasu (VÕS § 637 lg 1). Võlaõigusseaduse üldosast tulenev (VÕS § 28) arusaam, et sõlmitud kokkulepped majandus- ja kutsetegevuseks on eelduse kohaselt tasulised. Kui lepingujärgne hind ja viis on määramata ja kui hinnamääramise viis ei tulene lepingu olemusest ega muudest asjaoludest, siis tuleb lepingu sõlmimise ajal lepingu täitmise kohas seda liiki lepinguliste kohustuste täitmise eest tavaliselt tasustav hind, selle puudumisel aga mõistlik hind. Alles peale töö valmimist muutub töövõtja tasu sissenõutavaks. Muidugi kui tellija võtab töö vastu ja kui see on tavaline. Kui töö eest tasumine on kokkulepitud ositi, siis tuleb selle eest ka ositi maksta vastavalt osa vastuvõtmisel (VÕS § 637 lg 5 ja 6).⁵⁴ Töövõtja kohustuseks on ka teha töö valmis töövõtulepinguga kokkulepitud tähtajaks, kui tulemust ei saavutatud kokkulepitud tähtajaks, siis on tegemist lepingu olulise rikkumisega.

Riigikohus mainib oma otsuses⁵⁵, et tellija ei saa keelduda töö vastuvõtmisest ükskõik mis põhjusel. Õigus jätta töö vastuvõtmata saab kasutada erandina sellisel juhul kui töö on täiesti

⁵² Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi, Võlaõigusseadus III Kommenteeritud Väljaanne, Juura 2009. lk 669.

⁵³ Riigikohus 3-2-1-50-06, p 19.

⁵⁴ M. Piiraja, Praktilised lepingud, lk 117, Agitaator 2008.

⁵⁵ Riigikohus 3-2-1-13-04, p 25.

kasutuskõlbmatu või see tuleb tervikuna asendada. Riigikohtu⁵⁶ lahendi põhjal peab tellija töö vastu võtma ka juhul kui vaegtööd või puudused on vähetähtsad ega takista asja eesmärgipärasest kasutamist. Puudused loetakse lepingutingimustele mittevastavaks peale töö vastuvõtmist.

Autori hinnangul ei ole soovitatav töövõtjal ehitustöödega alustada enne, kui tellijapoolsed kohutused on täidetud. Hiljem võib tellija ette heita, et miks ei ole nõutud vajalike dokumentatsioonide/lubasid/kooskõlastusi. Et ehitise kvaliteet saaks tagatud, peavad kõik lepinguosapooled tegema omavahel koostööd. Samuti tellija peab ehitise kvaliteedi tagamiseks kaasa aitama.⁵⁷

Riigikohus on märkinud oma lahendis ainuüksi asjaolul, et tehtud tööde eest ei ole lepingujärgselt esitatud nõuetekohast arvet, ei vabasta teist poolt tema kohustusest tasuda tehtud tööde eest. Arve esitamisel on oluline tähtsus lepingu täitmise seisukohalt. Ilma arveta ei ole võimalik tasustava summa suurust hinnata, sest selle suurusjärk selgub alles arve esitamisel.⁵⁸

1.5.2. Töövõtulepingu rikkumise vabandatavus ja garantii

Süüline vastutus põhineb üldiselt rikkuja käitumise subjektiivsele etteheitmisele. Kehtib põhimõtte deliktiõiguses vastutuse kohta süüühimõtte asemel garantiivastutuse reegel VÕS § 103-st tulev. Mille kohaselt vastutusest vabaneb isik ainult, siis kui tema kohustuste rikkumine on vabandatav. Rikkumine on vabandatav kui kohustusi rikuti vääramatul jõul tõttu. Vääramatul jõud on olemuselt asjaolu, mida võlgnik ei saanud mõjutada. Ning mõistlikkuse põhimõttest lähtuvalt ei saanud seda ka temast oodata, et ta töövõtulepingu sõlmimise ajal või lepinguvälise kohustuse tekkimise ajal seda arvestas või seda vältis või takistas.⁵⁹

Vääramatul jõu põhijuhumid on üldiselt loodusjõud, sotsiaalsed asjaolud ja muud asjaolud. Need kõik juhtumid võivad mõjutada töövõtulepingute tingimusi ja nende muutmist. Nimelt loodusjõudude üle puudub inimesel kontroll, seda ei saa ette näha ning ära hoida. Selle alla lähevad üleujutused, orkaanid, maavärinad, tormid. Kuid loodusjõudude toime tagajärjed võivad

⁵⁶ Riigikohus 3-2-1-80-08, p 22.

⁵⁷ E. Oidermaa, Ehitusõigus, 2007, lk 37.

⁵⁸ Riigikohus nr 3-2-1-110-05, p 18.

⁵⁹ U.Volens, Usaldusvastutus kui iseseisev vastutussüsteem ja selle avaldumisvormid, Doktoritöö, Tartu Ülikool 2011, lk. 29.

olla siiski ettenähtavad ja välditavad. Sotsiaalsete asjaolude osas võib nimetada vääramatut jõu osaks sõda, streigid, tööseisakud, tulekahjud, boikotid, tehase seiskumine, keelud, mõningatel juhtudel ka majandus tsükli tõus ja mõõn. Vääramatuks jõuks ei saa lugeda võlgniku enda vastutusala tema majandus tegevuses. Iga vaidluse korral tuleb selgeks teha kas takistu on võlgniku mõjuulatuses või mitte. Sellisel juhul ei saa tugineda loa andmisest keeldumisele, kui keeldumise põhjuseks oli taotleja andmete ebaõigsus. Loa hankimisel on teada tingimused ja reeglid eelnevalt teada. Muude asjaolude juures võib märkida, et põhimõtteliselt saab nimetada ka vääramatuks jõuks tervise halvenemist, haigust või õnnetust.⁶⁰

Põhimõtteliselt võib tellija ühepoolselt töövõtulepingu lõpetada ja ka kohustuste rikkumise puudumisel (VÕS § 655 lg 1). Kuid seejuures on töövõtjal õigus nõuda kokkulepitud tasu, millest on maha arvestatud nn tööd mida tövõtja ei teostanud. Töövõtja poolsele lepingu rikkumisele sätet ei kohaldata (VÕS § 655 lg 2). Võlausaldaja vastutab kohustuste rikkumise eest võlgnik üksnes kui tegemist on tahtlikkuse või raske hooletusega VÕS § 119 lg 2.

Ehitusseadustik enam garantiid sätteid ei reguleeri, küll aga varasem ehitusseadus. VÕS-i mõistes on ehitustöövõtja poolt kohustus tagada, et tema töö vastaks lepingu tingimustele ning ehitisel oleks määratud aja jooksul ehitise või selle osa vajalikud kasutamise omadused ja kvaliteet. Riigikohus on oma lahendis⁶¹ siinkohal märkinud, et garantiikohustus on oma olemuselt dispositiivne ning garantiid tingimustes saab kokku leppida erinevalt seaduse sätestatust, ehk varasem (ehitusseadus⁶² § 4) minimaalne 2 aastane garantiikohustus kaotas oma eesmärgi. Kahjuks võlaõigusseadus ei reguleeri ega määra kellele kuulub ehitise garantiist tulenev nõudeõigus ja kuidas on reguleeritud garantiijärgne õigussuhe, mis tagab töö vastavust lepingutingimustele.⁶³ VÕS § 155 alusel võib nimetada garantiid kui lepingut, millega garant võtab kohustuse teha lepingust tulenevatele tingimustele täitmise korral nimetatud garantiitoimingud. Seda sätet saab kohaldada kõigile garantiikohutusega lepingutele, sh ka

⁶⁰ Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi, Võlaõigusseadus III Kommenteeritud Väljaanne, Juura 2009, lk 328.

⁶¹ Riigikohus 3-2-1-177-11, p 11.

⁶² Ehitusseadus RT I, 29.06.2014, 13.

⁶³ K.Saare, K. Tamm ja U. Volens, Ehitise garantiid kehtivas eraõiguse süsteemis, Juridica 2013, lk. 169.

töövõtulepingule.⁶⁴ VÕS § 650 lg 1 alusel katab garantii kõiki selle kehtivuse ajal ilmnenud töö lepingutingimustele mittevastavusi.

Kui silmas pidada kokkuleppe alust, siis lepingu täitev pool võib võtta kokkuleppel garantiikohustuse, mille sisuks on vastutada töö võimaliku puuduste eest teatud aja jooksul. Garantiilubaduse korral ei vabane täitev pool vastutusest ka siis kui tugineb rikkumise vabandatavusele. Oluline on siinjuures mille eest garantii anti ja mis on seadusest tulenevad vastutusest vabanemise alused.⁶⁵ Autor on seisukohal, et töövõtulepingutes peavad lepingusubjektid ise reguleerima täpsemalt garantii kohustusi ja tingimus.

1.5.3. Töövõtulepingu rikkumise õiguslik eeldus

Ehitustöövõtuleping on iseloomult leping oma ala asjatundjaga ehk professionaaliga. Kvaliteedi täitmisel, ehitustöövõtja poolt, tuleb lähtuda, et tegemist on spetsiifilise iseloomu tööga. Eriti kui on sõlmitud töövõtuleping majandus- ja kutsetegevuses tegutseva juriidilise isikuga, võib hinnata, et töövõtjal on erilisem asjatundlikus ja tema tegevusalal vajalik teadmiste ja oskuste kogum ning selle täpset järgmist. Sellest tulenevalt võib järeldada, et standard, millega hinnatakse töövõtja kohustuse täitmist, on töövõtjale kõrge. Võib nimetada, et asja lepingutingimustele mittevastavuses VÕS § 209 alusel, kus üks lepingu pool on teisele üle andnud omandiõiguse, kuid lepingusubjekt ei vasta VÕS § 217 sätestatu alusel kvaliteedi- ja kvantiteedinõuetele.⁶⁶ Lepingutingimustele peavad vastama ka asja juurde kuuluvad dokumendid (VÕS § 217 lg 1). Asja lepingutingimustele mittevastavuses kvaliteedi tähenduses võib asja jagada faktiliseks puuduseks ning õiguslikeks puuduseks⁶⁷. Seega töö autor järeldab, et kõik kvaliteedi nõuded peavad olema ka dokumenteeritud ning sellega seonduvalt peavad olema täidetud ka Euroopa Liidu ja Eesti seaduste ja määrustega kehtestatud normatiivid.

Kohustuste rikkumiseks on VÕS § 100 kohaselt on võlasuhtest tuleneva kohustuse täitmata jätmise või mitte kohane täitmine ning ka sinna juurde kuuluv täitamata jätmise või mitte

⁶⁴ Ibid. lk. 170.

⁶⁵ Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi, Võlaõigusseadus III Kommenteeritud Väljaanne, Juura 2009, lk 329.

⁶⁶ A. Pavelts, Kahju hüvitamise nõue täitmise asemel ostja õiguste näitel, Doktoritöö, Tartu Ülikool 2017, Lk. 121.

⁶⁷ Ibid, lk 123.

kohene täitmine koos viivitamisega.⁶⁸ Kui töövõtulepingut rikutakse siis vastas poolel on õigus kasutada VÕS § 101, mis kirjutab õiguskaitsevahendite kohta kohustuste rikkumise korral. Meeles peab pidama, et nii tellijal kui töövõtjal on mõlemal omad kohustused, mis tähendab võlausaldajaks ja võlgnikuks võivad saada olenevalt asjaoludest nii tellija kui ka töövõtja. Tsiviilseadustiku üldosa seadus § 101 sätestab sel juhul ka kahju hüvitamise regulatsiooni, mis rakendub ainult sel juhul kui üks pool on tehingu tühistanud.⁶⁹ Lepingust taganemise õiguslikuks aluseks võib (VÕS § 116) nimetada olukorda, kus lepingupoolel enam teise poolega muul viisil korraldada ei õnnestu, kui see regulatsioon kehtib vaid olulise lepingu rikkumise korral.⁷⁰ VÕS § 100 alusel võib nimetada töövõtulepingu rikkumiseks kohustuste täitmata jätmist, samuti ka täitmist vales kohas, valele isikule, valel viisil, valel ajal jne. Töövõtulepingute vaidluste puhul, mis puudutab valminud ehitise kvaliteeti, on suhteliselt keeruline tõendada kahju ja ka kahju suurust. Kahju suuruse hindamisel võib lähtuda tsiviilvaidluste põhimõttest, millest tehingu tühistatud pool tuleb asetada olukorda, kus ta oleks olnud ilma tehingut tegemata⁷¹. Kuid selline analoogia ei pruugi autori hinnangul tulemuseni viia.

Tellijal on õigus nõuda lepingujärgset täitmist. Kui töö ei vasta lepingu tingimustele, võib töövõtjalt nõuda lepingu täitmist (VÕS § 646) nõudes uut tööd või asja parandamist. Töövõtulepingu puhul saab tellija nõuda uut tööd üksnes juhul kui lepingu mittevastavuse puhul on tegemist olulise lepingurikkumisega. Töövõtja ei vastuta töö lepingutingimuste mittevastavuse (VÕS § 641 lg 3) eest, siis kui töö tulenes tellija juhustest, tema poolt muretsatud materjalide puudustest või kolmandate isikute eeltöödest, kui töövõtja juhiseid ja materjali piisavalt kontrollis. Lisaks ütleb (VÕS § 641 lg 1), et tellija ei saa nõuda uue töö tegemist või parandamist sellisel juhul kui see on töövõtjale ebamõistlikult kulukas või põhjendamatult ebamugav. VÕS § 646 lg 3-7 kohaselt kannab töövõtja tehtavad kulutused puuduste kõrvaldamiseks või uue tööga seotud kulutused. Kui töövõtja on puudustega töö asemele teinud lepingutingimustele vastava töö, siis on tal õigus nõuda puudustega töö tagastamist. Antud õiguskaitsevahendite rakendamise puhul tuleb silmas pidada, et Võlaõigusseadus § 108 ja § 646

⁶⁸ U. Volens, Usaldusvastutus kui iseseisev vastutussüsteem ja selle avaldumisvormid, Doktoritöö, Tartu Ülikool 2011, lk. 24.

⁶⁹ P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi, Tsiviilseadustiku üldosa seadus: Kommenteeritud väljaanne, Juura 2010, lk 317.

⁷⁰ V. Kõve, Lepingu ühepoolse lõpetamisega seotud küsimuse võlaõigusseaduses, Juridica 2003, lk 231.

⁷¹ P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi, Tsiviilseadustiku üldosa seadus: Kommenteeritud väljaanne, Juura 2010, lk 318.

sätestatu kohaselt peab lepingulisi kohustusi tegema (sh ka asja lepingutingimustele mittevastava parandamist) mõistliku aja jooksul.

Võlaõigusseaduse (VÕS § 107 lg 1 ja 4, § 108, §222 ja § 646) alusel võib töövõtulepingut rikkunud pool lepingulisi kohustusi heastada parandamise või asendamise teel, kui lepingust ei ole üles öeldud, taganatud või kui nõutud kohustuse täitmise asemel kahju hüvitamist. Heastamine aga ei tähenda, et kahjustatud lepingu pool ei või viivitamisest ja rikkumise heastamisest tekitatud kahju hüvitamist nõuda viivist ning leppetrahvi.

VÕS § 641 lg 1 kohaselt peab töövõtja töö olema tehtud töölepingutingimustele vastavalt, seda eelkõige kvaliteedi ja muud omaduste poolest. Töö ei vasta lepingutingimustele kui sellel ei ole kokkulepitud omadusi (VÕS § 641 lg 1 p 1). Kuid lepingutingimustele mittevastav töö ei tähenda, et tellija seda vastu võtta ei saa. Puudused tuleb märkida üleandmis – vastuvõtmis aktis, sellega on tellija oma poolsed kohustused täitnud VÕS § 644 alusel. Siin kohal on ka oluline tõendamiskohustus asja lepingutingimustele mittevastavuses. Kui aga tellija ei too välja töö akteerimisel puudusi, siis võib VÕS § 76 lg 4 kohaselt lugeda töö vastuvõetuks. Hilisem vaidlus akteerimisdokumendi üle peab tellija tõendama VÕS § 642 lg 1 ning § 76 lg 4 kohasel, et loetletud puudused esinesid töös ka üleandmise hetkel, kuid ta ei olnud neist teadlik. Ka üleandmis – vastuvõtmis aktis kirjutamata tööd ja nende puudused ei takista tellijal hilisemalt tugineda asja lepingutingimustele mittevastavuses.⁷² Oluline on siinjuures tellija tõendamiskohustus VÕS § 642 lg 1 kohaselt, et puudused olid tööl juba vastuvõtmise hetkel.⁷³ Töövõtja poolse hea ehitustava mittejärgimine ei too kaasa töö mittevastavust lepingutingimustele, kuid see võib kaasa tuua VÕS § 77 lg 1 kohaselt keskmise kvaliteedi mittejärgimisega.⁷⁴

Töövõtuleping sisaldab poolte omavahel kokkulepituid kokkuleppeid ning nendest igasugune kokkulepitust erinev käitumine kujutab endast lepingu rikkumist – kui teine pool selleks nõusolekut ei anna. Kui pooled toimivad lepingus ettenähtust erinevalt ja kumbki selle vastu ei protesteerigi on tegemist lepingu muutmisega. Oluline on märkida, et etapiviisilises ehk ositi ehitamisel läheb töö riisiko tellijale üle alles töö lõplikul valmimisel ja kui töö on lõplikult üle

⁷² Riigikohus 3-2-1-80-08, p 31.

⁷³ P. Kalamees, M. Käerdi, S. Kärson, K. Sein, *Lepinguõigus*, Juura 2017, lk 366.

⁷⁴ *Ibid*, lk 375.

antud tellijale. Töövõtulepingu rikkumist saab käsitleda samuti lepinguliste kohustuste vahekorra muutmisena (VÕS § 97), nagu näiteks töövõtja poolne eelarve ületamine, kvaliteet ja tähtajad.

Kui tuua näitena Eesti Riigi ehitushangete süsteemi, siis RHS § 69 tõlgendab töövõtulepingu muutmist. Nimelt selle kitsendav sõnum on, et töövõtulepingu oluline muutmine on keelatud ehk seda saab nimetada lepingu rikkumiseks ning sel juhul tuleb hankijal korraldada uus riigihange. Lepingu muudatuseks saab lugeda tingimusi, mis lepingeelsetes suhetes ei olnud seatud ning mille tulemusena oleks võinud hanke võita teine pakkuja. Muudatus, mis oluliselt muudab lepingu eseme olulisust võrreldes hankemenetluse tingimustega, kujutab endast uut hanget.⁷⁵ Hankemenetluse tingimused sätestavad, et töövõtuleping peab olema läbipaistvuse põhimõttele tuginedes ning tehtud võrdse kohtlemise alustel kuni lepingu täitmise lõpuni ning sõlmitud tingimused ja ese oleksid selgelt määratletud. Kui hanke korraldaja näeb töövõtulepingu tingimuste muutmist ette, siis tuleb tal see ka sõnastada hankekorraldamisel, siis ei ole hanke tingimuste muutmine lepingu rikkumine. Muidugi kõik hankes osalejad peaksid sellisest tingimusest teadma. Ja juhul kui lepingu muudatusi ei ole võimalik ette näha, siis peaks lepingus kirjas olema valem või alus, kuidas neid muudatusi arvestatakse. Siinkohal võib ka märkida, et pikaajalised ja suuremahuliste lepingute puhul võib olla põhjendatud töövõtulepingu muudatus, mis taastavad tasakaalu. Arvestatakse sellejuures ka lepingu ülesütlemise õigust, kuid uue hanke korraldamine võib muutuda palju kulukamaks.⁷⁶

Peamised töövõtulepingu rikkumise punktid, mis puudutab ehitise kvaliteeti, on autori hinnangul järgmised: 1) töövõtja ei teosta ehitustöid lepinguga kokkulepitud kvaliteedis ja/või puuduvad töös kokkulepitud omadused 2) tellija ei täida omapoolseid lepingulisi kohustusi, nagu näiteks tööfrondi ettevalmistav osa või maksekäitumine 3) lepingusubjektid ei täida lepingulisi protseduure, vääramatu jõu ilmnemised, töö akteerimisel teostatavad vead.

1.5.4. Viivised ja lepingutrahvid kvaliteedi tagamisel

Kergeusklik on arvata, et töövõtjaga hinnas kokkuleppe saavutamine tähendab automaatselt edaspidiste sanktsioonide puudumist. Selle peale tuleb juba enne lepingule allakirjutamist mõelda. Sanktsioone saab rakendada vaid juhul kui üks lepingupool selleks seadusega ettenähtud

⁷⁵ Preetext Nachrichtenagentur GmbH vs Austria Kohtuasi C-454/06 EKL 2007 punkt 35 - 36.

⁷⁶ M.A.Simovart, Lepinguvabaduse piirid riigihankes: Euroopa Liidu hankeõiguse mõju Eesti eraõigusele, Doktoritöö, Tartu Ülikool 2010, lk 141-142.

korras ei täida lepinguga seatud kohustusi. Muidugi peab tellijal olema selleks ka tõendid, et muuta sanktsioonid sissenõutavaks. Seda üldjuhul, kui pooled ei saa kokkuleppele, mõistab kohus proportsionaalse trahvi. Trahvide kõrval võib rahade viivitamise korral kasutada ka sanktsiooniga viiviste nõudmist (VÕS § 101 lg 1 p 6). Kuid tööde vastuvõtmine ei välista viiviste sissenõudmist ja ka vastutusest sõltumata (VÕS § 105).

Töövõtja sagedamini ettetulevad probleemid on ehituse hilinemine ning lepingutingimuste mittevastav töö. Üks võimalik sanktsioon tellija huvide kaitsmiseks on sellisel juhul leppetrahv. Selle funktsioon peab töövõtjat motiveerima ning ka täitma kahju hüvitamise ehk õiguskaitsevahendit tellija ees. See võimaldab vältida kahju hüvitamise nõude tõendamiskohustust kui ka vaidlusi kahju ja hüvitamisele kuuluva summa suuruse üle.⁷⁷

Autori praktika näitab seda, et ühtegi ehitist ei ehitata ehitustöövõtulepingu sätestatud plaani kohaselt. Isegi kui oma ala ehitusspetsialistid näevad probleeme ette, siis töövõtulepingu sõlmimisel neid ei tooda välja. Põhjuseid võivad olla mitmeid, nagu näiteks kohustuste viivitamine, ajatamine, alapakkumine (ehitustöö saamiseks) jne. Asjaolud, mille tõttu võivad tööde üleandmise tähtaeg edasi lükkuda on järgmised: materjali tarne viibimine; ilmastikuolud, lisatööde vajaduste teke; tellijast tulenevad asjaolud.

Viivis on võlaõigusseaduse kohaselt õiguskaitsevahend, kui üks lepingupool on omakohustustega viivitanud, mida arvutatakse protsendina põhivõlalt (VÕS § 113). Leppetrahv on aga lepinguga ettenähtud kohustus maksta kahjustatud lepingu poolele määratud rahasumma (VÕS 158 lg 1). Mõlemad toimivad sel juhul kui tekib kahjustatud poolele mingi tõendav kahju.

Võlaõigusseaduse kohaselt viivise ette nähtud määraks Euroopa Keskpanga intressimäär + kaheksa protsenti aastas (VÕS § 94 ja § 113). Kui on töövõtulepingus on kokkulepitud suurem lepinguline intress, siis lepingu pooled peavad seda ka järgima. Tuleb mõista, et seadus ei sätesta piiranguid viiviste suuruse tõttu ning sellepärast kokkulepped ei ole vastuolus heade kommetega. Kohtud on jätnud kehtima mitukümmend kord suuremaid viiviseid kui ka neid vähendanud. Toon mõned välja rakendused:

- 1) Viivise vähendamise ulatust ei saa summaliselt täpselt piiritleda, sest see on sõltuv kohustuste täitmise asjaoludest.

⁷⁷ K. Saare, A. Värvi, Teade leppetrahvi sissenõudmise kohta ehituse töövõtulepingu näitel, Juridica 2014, lk 510.

- 2) Kohus ei vähenda üldjuhul viivist kui kohustuste täitmisega on viivitatud.
- 3) Viivitamisel tuleb põhivõlast suuremat intressi põhjendada võlausaldajal, kui võlgnik nõuab viivise vähendamist või kui viivist on arvestatud rohkem kui seaduses ettenähtud. Sel juhul peab võlausaldaja tõendama kahju olemasolu suuremas ulatuses.
- 4) Kohustuste viivitamisega saab kahju tekkida ka saamata jäänud tulu osas, mida oleks võinud teenida samal ajal näiteks pangas hoiustades või edasi laenates.
- 5) Kui ebaproportsionaalselt suure viivise või leppetrahvi nõue on kokkulepitud tüüptingimustes, siis see toob kaasa VÕS § 113 lg 8 ja § 162 kokkuleppe tühisuse või võimaluse nõuda viivise maksmist seaduses sätestatud tingimusel.⁷⁸

Õigus tekkinud kahju hüvitamisele tuleneb põhiseaduse § 25, kuigi nõuete praktikas tuginetakse enamasti eriseadustele nagu näiteks võlaõigusseadus, riigi vastutuse seadus jt.⁷⁹ Isegi Riigikohus on oma 1994. aasta otsuses maininud, seadus mis on vastuolus põhimõtetega vabadusele, õiglusele ja õigusele, on vastuolus ka Põhiseadusega.⁸⁰ Seejuures põhiseaduse § 25 osas on oluline märkida, et kahju tekitaja võib olla nii eraõiguslik isik, kui ka avalik-õiguslik isik.⁸¹ Kui hinnata kahju suurust, võib kahju väljenduda materiaalses kahjus, saamata jäänud tulus kui ka moraalses kahjus. Põhiseaduse kommenteeritud väljaandes mainitakse, et kahju tekitaja peab reeglina kahju hüvitama, kui ta on selles süüdi. Teatud juhtudel võib seaduse järgi tekkida kohustus kahju hüvitamises ka süü puudumisel, nagu näiteks suure ohu allikaga tekkinud kahju.⁸²

⁷⁸ O. Kärnsa, Töökindel Töövõtuleping, Äripäev 2009, lk 138.

⁷⁹ K.H. Eichhorn, C.Ginter, Euroopa Liidu ja Eesti konkurentsioigus, Juura 2007, lk. 170-173.

⁸⁰ Riigikohus 30.09.94 otsus põhiseadusliku järelevalve üle asjas nr III-4/1-5/94.

⁸¹ Justiitsministeerium, Eesti Vabariigi Põhiseadus: Kommenteeritud väljaanne, Juura 2002, lk. 226.

⁸² Ibid.

2. KVALITEEDINORMID E HITUSTE GEVUSES

2.1. Hea ehitustava

„HET“ ehk hea ehitustava on seadusandluses viidatud kui tava, mille järgi peab olema projekteeritud või ehitatud ehitised. Ehitusreeglite nõukogu poolt vastu võetud protokoll nr. 8 (09.09.1994. a.) seisukohtade kogum on käsitlemiseks vaba selle avaldumise hetkest. Lepingu subjektid võivad seda jõustada enda võimkonna piires: projektdokumentatsioonis; lepingutes; lähte- ja planeerimisülesannetes ja projekteerimislubades; määruste ja õigusaktidega ning käskkirjadega. Kusjuures antud protokoll ütleb ka seda, et ehitised tuleb püstitada, kavandada ja muuta ning korras hoida järgnevalt: ei looks ülemäära ohtu varale, inimesele ja keskkonnale; ehitised on teostatud heatasemeliselt ja keskkonda sobivalt; ehitise kavandatud eluea jooksul peavad tarbeomadused säilima. Protokoll mainib ka kavandatud eluea tsüklid vastavalt rajatisele ja milleks on:

- 1) ehitiste alused ning piirde- ja kandetarandid, sise- ja välistorustikud, loomulik ventilatsioon, küttekehad, tornid ja mastid, korstnad – 50 aastat.
- 2) mittetööstuslikud küttekolded, tehisventilatsioon, elektri ja side liinid, põrandakatted, küttekrattid, sanitaartechnilised seadmed – 20 aastat.
- 3) küttekattid ja boilerid, automaatika, reguleerimisaparatuur, ruumide elektriinstallatsioon, teede ja väljakute kattid, värvkattid – 10 aastat.⁸³

Lisaks protokoll punkt nr 8 mainib ka, et käesolev seisukohal ei ole mingit õiguslikku jõudu. Aga antud seisukoht või mistahes osa võib saada õigusliku jõu, kui: see on sätestatud seadusega; kui see sätestatakse täitmiseks valitsuse määrusega; kui see sätestatakse volitatud ametiisiku määrusega; kui see sätestatakse omavalitsuse võimupiirkonna määrusega; kui see sätestatakse võimkonnas mistahes muu juriidilise isiku poolt; kui see sätestatakse pooltevahelise lepinguga. Eelnevast saab järeldada, et kui lepingu subjektid on viidanud lepingus HETile, siis pooled aktsepteerivad HETi olemasolu. Heaks tavaks saab nimetatakse ka näiteks soomlaste väljaantud

⁸³ Hea Ehitustava. Ehitusreeglite Nõukogu seisukoht, Protokoll nr 8, 09.09.1994.

RYL 2000 (Maa RYL 2000). Võlaõigusseadus § 25 lg 1 järgi peavad lepingupooled järgima neid tavaid milles osapooled on lepinguga kokku leppinud ning ka neid tavaid mida kutsetegevuses tuntakse.

Riigikohus⁸⁴ mainib oma kaasuses hea ehitustava kohta seda, et ehitusnõuded ei pea tulenema standardist. Ehitusnõudeid on võimalik tuletada ka teaduskirjanduses avaldatud seisukohtadest, kutse reeglistikkusest, tuletatud looduseadustest. See tõttu võib töövõtja hea ehitustava lepingurikkumisele vastu väita, et ei lähtunud standardi nõuetest, kuid töö tegemisel on lähtunud muudest teadaolevatest ehitusnõuetest. Hea ehitustava juhindub lepingulistes suhetes paljuski vabatahtlikkuse normides, milleks on: Hea ehitustava, standardid, normid. Mida võib tõlgendada selliselt, et seadusandlus on kõikidele täitmiseks, kuid hea ehitustavaga seotud normid on täitmiseks vaid siis, kui nendele on töövõtulepingus viidatud. Neil sisuliselt õiguslikku jõudu ei ole, kui töövõtulepingus ei ole sellele viidatud.

Üldiselt hea ehitustava põhimõtted kohalduvad kogu ehitus valdkonnale. Kõikvõimalikud ohutusnõuded tulenevad standarditest. VÕS § 23 lg 1 nimetab reegli, mida võib võtta kui hea ehitustava osaks, kus lepingupoolte kohustused tulenevad lepingu olemusest ja eesmärgist ning lepingupoolte kutse- ja tegevusalal kehtivatest tavadest. VÕS § 25 lg 2 kohaselt on töövõtja kohustatud järgima hea ehitustava, sest isikud, kes seda liiki lepinguid oma kutsetegevuses sõlmivad, seda tunnevad ja arvestavad.⁸⁵ Ainuüksi hea ehitustava alusel on mõeldamatu hinnata töövõtja poolt tehtud töö kvaliteeti, sest see läheks vastuollu õigusselguse põhimõttele (PS § 13 lg 2)⁸⁶. Kvaliteedi hindamiseks tuleb kaasata ka töövõtuleping ja sellega kokkulepitud kvaliteeditase, ehitusprojekt ja selle lisad.⁸⁷ Hea ehitustava kohta mainib ehitusseadustiku seletuskiri järgmist: „Kõige üldistatumalt tähendab hea ehitustava selles valdkonnas üldiselt aktsepteeritud teadmiste ja oskuste mõistlikku ja hoolikat rakendamist. Põhimõtteliselt oleks võimalik head ehitustava määratleda saavutatava eesmärgi kirjelduse kaudu. Hea ehitustava kohaselt valminud ehitus või selle osa on tavapäraseks kasutamiseks sobiv, ohutu ja vastab nõuetele ning sobib ümbritseva keskkonnaga“⁸⁸. Hea ehitustava kvaliteedi hindamise kriteeriumiks on seejuures oluliseks kohaks keskmine kvaliteet (VÕS § 77 p 1) ja otstarbekohast

⁸⁴ Riigikohus 3-1-1-7-10 p 7.3.

⁸⁵ K. Pihlak, Ehitustööde nõuetele vastavus, Magistritöö, Tartu Ülikool 2017, lk. 31.

⁸⁶ K. Saare, K. Tamm, U. Volens, Ehitise garantii kehtivas eraõiguse süsteemis, Juridica 2013, lk 168-182.

⁸⁷ K. Pihlak, Ehitustööde nõuetele vastavus, Magistritöö, Tartu Ülikool 2017, lk. 30.

⁸⁸ Ehitusseadustiku seletuskiri, lk 17.

kasutamist (VÕS § 641 lg 2 p 2).⁸⁹ Ka ETÜ 2013 mainib punkti 1.10. hea ehitustava kohta järgmist: „ehitusvaldkonnas tunnustatud tavad ja praktika, mis hõlmavad nii õigusaktidega kui ka standarditega kehtestatud nõudeid“. Riigikohus⁹⁰ on oma otsuses maininud hea ehitustava kohta, et see jääb kaalutlusõiguse piiresse ning hea ehitustava järgides ei tohi ehitise ohtlik inimesele elule ega tervisele, peab vastama ka standarditest tulenevatele ohutusnõuetele, peab arvestama ehitustoodete paigaldamisel standardite nõudeid ja peab vastama kutseorganisatsiooni reeglistikule jne.

2.2. Ehituse töövõtulepingu üldtingimused 2013

Ehituse töövõtulepingute üldtingimused (edaspidi ETÜ 2013) on vormilt dokument, mis määrab tellija ja töövõtja õigused ning kohustused koos vastutusega ehitise tööde eest. Dokument on loomult dispositiivne ehk lepingu subjektid võivad sätestatust kõrvale kalduda. Lisaks seda peetakse heaks tavaks, isegi siis kui selles ei ole töövõtulepingus eraldi kokkulepitud. Selle kohta võib öelda, et see on üldine mudel, millest pooled peaksid lähtuma. Ka ETÜ 2013 dokumendi sissejuhatuses (ETÜ 2013, lk 5) on mainitud, et üldtingimuste rakendamisel peetakse heaks tavaks ka sel juhul, kui pooled ei ole selles eraldi kokku leppinud. Samuti Riigikohtu otsus⁹¹ toetab mõtet, et töövõtulepingu üldised tingimused on kohaldatavad ka tavaõigusena. Kuid ETÜ 2013 käsitlemist kui tavaõigusena on keeruline väita, sest Riigikohtu kolleegiumi otsuses on kirjas „võimalik kohaldamine tavaõigusena“, mitte kohustuslik.⁹²

Ehitise töövõtulepingute üldtingimused (ETÜ 2013) punkt nr 4.9. loetleb põhilisi nõuded ehitise kvaliteedi tagamiseks:

- 1) Töövõtja teostab töö kehtivate õigusaktide ja töövõtulepingus kokkulepitud nõuete kohaselt. Kui teisiti ei ole lepingus kokkulepitud, siis peab töövõtja teostama töö vähemalt keskmise kvaliteediga ning järgima hea ehitustava.
- 2) Töö ei või tekitada ohtu inimeste elule, tervisele, varale ega keskkonnale.
- 3) Töövõtulepingus kirjeldatud tööd teeb töövõtja oskuslikult ning hea ehitustava kohaselt. Tööd tuleb teostada keskkonna- ja energiasäästlikult.

⁸⁹ K. Pihlak, Ehitustööde nõuetele vastavus, Magistritöö, Tartu Ülikool 2017, lk. 31.

⁹⁰ Riigikohus 3-1-1-7-10, p 7.1.

⁹¹ Riigikohus 3-2-1-56-02 p 17.

⁹² K. Pihlak, Ehitustööde nõuetele vastavus, Magistritöö, Tartu Ülikool 2017, lk 34.

- 4) Töövõtja peab järgima ehitustoodete ja -seadmete tootjate ja tarnijate juhiseid. Esitama enne paigaldustöid põhiliste ehitustoodete ja seadmete vastavussertifikaadid.
- 5) Tellija kohustub töövõtjat teavitama töö mittevastavusest 5 tööpäeva jooksul pärast mittevastavuse avastamisest. Puuduste kõrvaldamiseks on antud mõistlik aeg.
- 6) Avastatud puudused tellija ja omanikujärelevalve poolt on töövõtja kohustatud nimetatud puudused omal kulul mõistliku aja jooksul kõrvaldama ning et see ei takistaks nõuetekohast ja õigeaegset valmimist. Töövõtja mittetäitmisel on tellijal õigus kõrvaldada puudused kolmandalt isikult ning töövõtja on kohustatud selle eest tasuma.
- 7) Poolte vahelised erimeelsused tuleb lahendada osapoolte esindajate kohtumisel, mis toimub kuni 5 tööpäeva jooksul. Kontrollmõõtmised ja katsetused tuleb kirjalikult ette teavitada kuni 3 tööpäeva ette.⁹³

ETÜ 2013 osas tuleb vaidluse puhul peamiselt silmas pidada, et kehtestatud tingimused on soovitusliku iseloomuga ning neid käsitletakse ehitusvaldkonna lepingutes kui hea tavana, kuid tingimusi ei saa automaatselt rakendada, vaid peab arvestama konkreetse töövõtulepingu asjaoludega.

2.3. Standardid ja harmoneeritud standardid ehitustegevuses

Nõukogude Liidu ajal kehtisid Eestis järgmised üleliidulised normid:

- 1) ГОСТ – государственные стандарты (tõlge riiklik standard)
- 2) СНиП – строительные нормы и правила (tõlge ehitusnormid ja määruised)
- 3) СН – строительные нормы (tõlge ehitusnormid)
- 4) НиТУ – нормы и технические условия (tõlge normid ja tehnilised tingimused)
- 5) ВСН – ведомственные строительные нормы (tõlge ametkondlikud ehitusnormid)⁹⁴

Ehitusministeeriumi määruse nr 1 kuupäevaga 11.11.1991 sooviti lahti ütelda Nõukogude Liidu normidest ning planeeriti koostada uued Eesti projekteerimisnormid. Soovitud projekteerimisnorm jäi pooleli. Paljud valminud Eesti projekteerimisnormid vormistati 2000. aastate alguses standardiks. Hakati üle võtma ka Euroopa Liidus kehtivaid standardeid. Projekteerimise valdkonnas on üldjoontes käibel EPN (Eesti ehituskonstruksioonide

⁹³ ETÜ 2013. punkt 4.9.

⁹⁴ I. Kirsiaed, Ehituskvaliteedi tagamise juhend väikeettevõtetele Eestis, Magistritöö, Eesti Maaülikool 2016, lk 33.

projekteerimisnorm. Kasutusel on ka EVS (Eesti Vabariigi Standard) ja Euroopa standard Eurokoodeks. Laialdaselt kasutatakse ka Ehitusjuhised (Soome RT – kataloog) ning eestikeelsed tõlked (ETF kartoteek). Juhendmaterjalid ei ole üldjoontes kohustuslikud. Juhul kui lepingu osapooled on selle kasutamises kokkuleppinud või kui on mõne õigusaktiga reguleeritud.⁹⁵

Toon välja Euroopa Liidu ühtsed ehituskonstruksioonide ühtsed projekteerimise nõuded ehk Eurokoodeksi:

EN 1990 „Eurokoodeks: Ehituskonstruksioonide projekteerimise alused“

EN 1991 „Eurokoodeks 1: Ehituskonstruksioonide koormused“

EN 1992 „Eurokoodeks 2: Betoonkonstruksioonide projekteerimine“

EN 1993 „Eurokoodeks 3: Teraskonstruksioonide projekteerimine“

EN 1994 „Eurokoodeks 4: Terasest ja betoonist komposiitkonstruksioonide projekteerimine“

EN 1995 „Eurokoodeks 5: Puitkonstruksioonide projekteerimine“

EN 1996 „Eurokoodeks 6: Kivikonstruksioonide projekteerimine“

EN 1997 „Eurokoodeks 7: Geotehniline projekteerimine“

EN 1998 „Eurokoodeks 8: Maavärinat taluvate konstruksioonide projekteerimine“

EN 1999 „Eurokoodeks 9: Alumiiniumkonstruksioonide projekteerimine“⁹⁶

Lisaks Eurokoodeksile on Eestis väljastatud ehitus- ning projekteerimisealaseid standardeid, nagu näiteks: „Hoone ehitusprojekt“ EVS 811; „Hoone ehitusprojekti kirjeldus“ EVS 865; „Katuseehitusreeglid“ EVS 920; „Vesiehitised sisevetel. Põhialused“ EVS 924; „Ehitustööde ja ehitiste projekteerimise riigihangete korraldamine“ EVS 915.⁹⁷

Standardi rakendamine toimub kolmel viisil: 1) standard liidetakse õigusakti 2) otsene viide standardile esitatakse õigusaktis 3) kaudne viide standardile õigusaktis. Eesti ei ole loonud enda standardit ehitustegevuses, vaid kasutab harmoneeritud standardi versiooni, mis on kohustuslik kasutamine. Riigikohus on märkinud oma otsuses⁹⁸, et Eesti standardid ei ole õigusakt, sest vastava õigusliku menetlusega neid ei ole kehtestatud, kuid see ei välista standardi reeglite

⁹⁵ Ibid.

⁹⁶ Eesti standardikeskus. Kättesaadav:

<https://www.evs.ee/Standardimine/Standardiminesektorites/Ehitusvaldkond/tabid/267/Default.aspx>. 02.05.18.

⁹⁷ Ibid.

⁹⁸ Riigikohus 3-1-1-7-10 p 7.2.

siduvust. Seejuures peab selgelt eristama seda, et isegi siis kui standard on soovitusliku iseloomuga, ei tähenda see seda, et standardi ohutusnõuded on soovituslikud.

Eestis kasutatakse laialdaselt Soome ehitusstandardeid. Riigikohus on oma lahendis⁹⁹ märkinud, et Eestis kohaldatakse ehituses Soome vastavaid norme ja seda saab nimetada tavaks, sest vastavad näitajad/normid on Eestil puudu.

Standardi mõtteks saab nimetada: tagada kasutatavus tarbijale; ühildatavus; lihtsustamine; turvalisus ja keskkonnakaitse; tagada subjektide arusaam ja infovahetus; vaba kaubanduse tehniliste tõkete kõrvaldamine. Standard saab olla Eestis, lähtudes TNVS §5, ülevõetuna teiselt riigilt ning algupärane Eesti Standard – EVS.

Standardi täpne mõiste tuleneb „Toote nõuetele vastavuse seaduse“ paragrahv 4 lg 1 punkt 4, milles kirjutatakse: „konsensuse alusel koostatud ja üldiseks ning korduvaks kasutamiseks standardiorganisatsiooni poolt vastuvõetud dokument, mis sisaldab tehnilist spetsifikatsiooni tegevuse või selle tulemuse kohta. Standardi järgimine on üldiselt vabatahtlik“¹⁰⁰ Võib nimetada standardi mõtteks ja eesmärgiks tagada ühilduvus, ohutus ja tervisekaitse, erisuste vähendamine. Euroopa Liidu mõistes standardid aitavad kaasa vaba kaubandusele, mille tehnilised tõkked harmoneeritud standardid kõrvaldavad.

Standardeid võib liigitada kaheks:

- 1) Vabatahtlikud – ei oma tsiviilvaidluses õigusliku jõudu
- 2) Kohustuslikud – viide otseselt või kaudselt õigusaktis¹⁰¹

Eesti standard võib olla:

- 1) Ülevõetud rahvusvahelise või Euroopa standardiorganisatsiooni standard
- 2) Ülevõetud teise riigi algupärane standard
- 3) Algupärane standard¹⁰²

⁹⁹ Riigikohus nr 3-2-1-56-02 p 17.

¹⁰⁰ Toote nõuetele vastavuse seadus RT I 2010, 31, 157.

¹⁰¹ Mikiver, M, Õiguslikult siduvad standardid. Kaasreguleerimise õiguslikke probleeme, Juridica 2010, 660–665 lk.

¹⁰² Toote nõuetele vastavuse seadus § 40 (4) RT I 2010, 31, 157.

Euroopa suund standardite kehtestamisel on see, et kogu Euroopa Liidu alal oleks kasutuses ühtsed standardid. See tõttu on hakatud Euroopa standardeid ka Eesti standarditeks üle võtma. Üldine olukord on selline, kus Eesti algupäraseid standardeid kasutatakse pigem, siis kui ülevõetuid standardeid ei ole. Kuna ülevõetuid standardeid ei kata kogu ehitusvaldkonda, siis Eesti algupärased standardid ei kaota niipea oma tähtsust.¹⁰³

Hoonete energiatõhususe kohta võttis Euroopa Parlament 2010. aastal vastu direktiivi nr 2010/31/EL, mille tõttu peab alates 2014. aastast kohaldama hoonetel energiatõhususe miinimumnõudeid kõigile uutele hoonetele kui ka rekonstrueerimisprojektide suhtes. Ning alates 2019. Aastast peavad kõik uued hooned olema liginullenergiahooned. Direktiivi vastuvõtmiseks on viidud Eesti õiguses sisse muudatused nii ehitusseadusse, korteriomandiseadusse, korteriühituseadusse ja ka hooneühituseadusse.¹⁰⁴

VÕS § 641 lg 2 p 1 sätestab kokkulepitud omadused töövõtulepingu osapoolte vahel. Selle kohta võib väita, et nimetatakse ka ehitisele kehtivaid norme ning osapoolte vahel kokkulepitud standardid. Juhul kui puuduvad vastava sisulised lepingulised kokkulepped, siis VÕS § 77 lg 1 ja lg 2 alusel peavad tööd tehtud olema vähemalt keskmise kvaliteediga. Siit võib järeldada, et töövõtja, kui majandus- kutsetegevusega tegelev isik, kes omab kutsetegevuse alaseid teadmisi, standardeid ning norme, on ootus kõrgendatud nõudmiste täitmisele. Töövõtja vastutab VÕS § 642 lg 1 sätestatu alusel põhimõtteliselt igasuguse lepingutingimustele mittevastavuse eest. Isegi garantiikohustuse ajal vääramatut jõu ilmnemisel on Riigikohus¹⁰⁵ hinnanud, et töövõtja ei vabane vastutusest asja lepingutingimustele mittevastavuses (VÕS § 103 lg 4). Kuid ega ka standardite ja normide kasutamine ei tähenda, et ehitise kvaliteet saab kindlustatud. Standardite juures on oluline märkida, et nad määravad vaid minimaalsed nõuded ehitisele ja on pigem lepingu osapoolte vahel ehitustööde spetsiifikas kui terminoloogiline lähenemine, milles lepingu subjektid on kokkuleppinud. Ehitise kvaliteedi määramisel kasutatakse eelkõige standardeid, tehnilisi norme ja mudeleid ning keskmise kvaliteedi määramisel on standard VÕS § 77 aluseks.¹⁰⁶

¹⁰³ Kiisa, M. Normatiivdokumentide kasutamine ehituses, 2013.

¹⁰⁴ D. Minumets, P. Kulm, Riigihangete õigus, Juura 2014, lk 30.

¹⁰⁵ Riigikohus 3-2-1-80-08, p22.

¹⁰⁶ Varul. Võlaõigus Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi, Võlaõigusseaduse Kommenteeritud väljaanne I, Juura 2006. lk. 230.

Autori hinnangul oleks Eestis aeg teiste maade standardite kasutamise asemel välja töötada oma standardid, mis on oluline ka ohutuse pärast. Näiteks Eestis kaevandatavad sarnased ehitusmaterjalid ei ole Soomes kaevandatavate ehitusmaterjalide võrreldavad tugevusastmelt. Lisaks võib öelda, et kliimaatilised tingimused ei ole Eestis ja Soomes täpselt sarnased. Selleks, et kõike seda hinnata, on vaja teadlaste sekkumist ja ühiskondlikku survet.

2.3.1. Harmoneeritud standardid ehituses

Tehnilise normi ja standardi seadus (reduktsiooni kehtivuse lõpp 30.09.2010) paragrahv 6 lg 1 kirjutab harmoneeritud standardi kohta seda, et see on Euroopa standardiorganisatsiooni poolt koostatud ja vastu võetud standard¹⁰⁷. Võib järeldada, et harmoneeritud standardi kasutamine on vabatahtlik, sest olemuselt standardite kasutamine on vabatahtlik (standardi mõiste: üldiseks ja korduvaks kasutamiseks standardiorganisatsiooni poolt vastuvõetud dokument, mis sisaldab tehnilist kirjeldust või juhiseid tegevuse või selle tulemuse kohta ning mille kasutamine on vabatahtlik.¹⁰⁸) Seda muidugi juhul kui standardi nõudeid ei ole sätestatud õigusaktiga, mis muudab õiguslikus mõistes standardi tehniliseks normiks. Euroopa direktiividega tehakse selgeks vaid üldised nõuded ja et direktiiv kataks võimalikult palju tooteid ning nende ohutusnõudeid, kuid tehnilised täpsustused tehakse selgeks direktiiviga harmoneeritud standardites. Ehk teisest küljest Euroopa Liit määrab harmoneeritud standardiga katsemeetodid kõigile omadustele (sooja-, tule-, müra-, jne pidavus), millest iga liikmesriik valib välja sobivad. Sellega on kõige lihtsam viis tõendada direktiivide oluliste nõuete täitmist. Ehitusvaldkonnas üheks kõige olulisemaks direktiiviks on ehitustoodete EPN määrus nr 305/2011. Harmoneeritud standardite nimekiri on üleval Euroopa Liidu ametlikus veebilehel, esitatud nimekiri ei ole lõplik vaid täieneb.

Toote nõuetele vastavuse seadus¹⁰⁹ § 41 lg 1 kirjutab harmoneeritud standardi kohta järgmist: Kui harmoneeritud standardi kohta on avaldatud teade (viide) Euroopa Liidu Teatajas ja standard on vastu võetud vähemalt ühe Euroopa Liidu liikmesriigi rahvusliku standardina ning kui õigusaktist ei tulene teisiti, eeldatakse, et sellisele standardile vastav toode või teenus vastab standardiga kaetud nõuete osas tehnilisele normile. Kui vaja tõestada ehitise nõuetele vastavust,

¹⁰⁷ Tehnilise normi ja standardi seadus RT I 1999, 29, 398 § 6 lg 1.

¹⁰⁸ Ibid. § 2 lg 3.

¹⁰⁹ Toote nõuetele vastavuse seadus RT I 2010, 31, 157.

siis tuleb rakendada harmoneeritud standardit. Nimetatud standardid on üleval Eesti Standardikeskuse veebilehel (www.evs.ee) ning Euroopa komisjoni veebilehel (www.newpproacorg.com).¹¹⁰

Eesti standardikeskus (evs.ee) kirjutab, et tootegrupis ehitussektor (CEN) on määruse 305/2011 (CRP) alusel üle 500 harmoneeritud standardit. Kohustuslikud harmoneeritud standardid rakendatakse kolmel viisil: standard inkorporeeritakse õigusakti; õigusaktis esitatakse õige viide standardile; õigusaktis esitatakse kaudne viide standardile. Võib mainida, et standardi väljatöötamine on kulukas töö, CE märgise hind tootele on ligikaudu 10 000 eurot, seetõttu kasutatakse ehituses laialdaselt ka Soome standardeid. Riigikohus on märkinud oma lahendis¹¹¹, et Eestis kohaldatakse ehituses Soome vastavaid ehitus standardi norme ja seda võib nimetada tavaks, sest Eestis puuduvad vastavad standardi normid. Kui hankija leiab, et teatud harmoneeritud standard ei taga ohutusnõuete täitmist, siis sel juhul peab riik algatama menetlustoimingu, millega teavitab kõiki liikmesriike konkreetse toote ohtlikkusest. Enamus harmoneeritud standardeid on kohustuslikud. Ehitustöödega kokkupuutuvad isikud peavad pidavalt oma teadmisi täiendama, et valminud ehitised vastaksid Euroopa Liidus kehtivatele nõuetele. EVS nimetab üle 10 000 erineva ehitus ja erivaldkondade standardi.

2.3.2. Ehitustoodete kvaliteet

Ehitustoodete direktiivi eesmärk on luua Euroopa keskne siseturg ehitusvaldkonnas. Kehtestamise aluseks oli see, et liikmesriikide erinevad tehnilised nõuded ei takistaks kaupade vaba liikumist. Eesmärgiks ühtlustada ehitustoodete olulisi nõudeid. Ehitustoodet peavad olema nõuetekohaselt tõendatud Euroopa Liidu määruse nr. 305/2011 (kehtiv alates 1. juuli 2013.) kohaselt, millega sätestatakse ehitustoodete ühtlustatud turustustingimused. Ehitustoodete direktiiv 89/106/EMÜ (kehtetu) ehk EPN määrus nr. 305/2011 (kehtiv) kirjeldab neli peamist elementi, millega saavutatakse liikmesriikide vahelised tehnilised barjäärid ja need on: Harmoneeritud tehniliste kirjelduste süsteem; kokkulepitud tõendamissüsteem iga tooteperekonna puhul; teavitatud asutuste süsteem; toodete CE-märgistus. Direktiivid tehnilisi aspekte olulistesse nõuetesse ei määra. Ehitustoodete direktiivi nõuded on kasutusohutus, kandevõime ja stabiilsus, tuleohutus, tervishoid, hügieen, keskkond, müratõrje, energiasäästlikkus ja soojusisolatsioon. CE-märgist saab taotleda, siis kui esitatud nõuded on

¹¹⁰ E.Oidermaa, Ehituse ja ehitamise nõuete õiguslik regulatsioon, Riigikogu toimetised, 2008.

¹¹¹ Riigikohus 3-2-1-56-02 p 17.

täitetud ehk kui toode on läbinud tehnilise vastavuse tõendamise protseduuri. Kõikidele ehitustoodetele tuleb kinnitada CE-märgis. Ehitustoodete vastavust tõendab kas tootja või volitatud esindaja andes välja vastavusdeklaratsiooni või vastavussertifikaadi.¹¹²

Siit järeldades VÕS § 641 lg 3 kohaselt, kus töövõtja kohustus on kontrollida tellija toodud materjalide kvaliteedi üle. Professionaalsel ehitajal piisab kui ehitustootel on olemas CE-märgis, toote vastavusdeklaratsioon, harmoneeritud standard. Sel juhul peab ehitaja arvestama vaid ehitustoodete omadustega. Juhul kui neid ei ole, siis peab ehitaja katsetama ning uuringuid tegema, kas ehitustooted sobivad või mitte.¹¹³

Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 305/2011 direktiivi reguleerivad järgmised Eesti õigusaktid:

- 1) Ehitusseadustik § 11 lg 3 ja § 12 lg 4 sätestab, et ehitises kasutatavate ehitustoodete puhul peab järgima Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruses (EL) nr 305/2011, millega sätestatakse ehitustoodete ühtlustatud turustustingimused¹¹⁴
- 2) Toote nõuetele vastavuse seadus¹¹⁵
- 3) Ehitusmaterjalidele ja -toodetele esitatavad nõuded ja nende nõuetele vastavuse tõendamise kord¹¹⁶

Töövõtja on oma ala spetsialist ning peab omama ka vastavaid ehitusturul kehtivaid litsentse. Seega ehitustegevuses peab töövõtja ka vastutama materjali halva kvaliteedi puhul. Juhul kui töövõtja ehitab tellija materjalidega, siis töövõtja peab kontrollima materjali kvaliteeti. Lepingutingimustele mittevastava materjale kvaliteedi puhul tuleb sellest ka tellijale teada anda. Sellest lähtuvalt on töövõtjal õigus tööst keelduda, kui tellija juhised on vastuolus kehtivate kvaliteedinormidega. Ka ehitusseadustik § 12 lg 4 esitab ehitamisele nõude, kus ehitamisel tuleb kasutada selliseid tooteid, mille omadused võimaldavad ehitisel mõistliku aja vältel vastata nõuetele. Sama paragrahv nimetab ära ka ehitustoodete kehtivad õigusaktid, nagu näiteks Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse nr 305/2011, toote nõuetele vastavuse seadus. Siin kohal tuleb märkida, et lisaks töövõtjale vastutab ka toote müüja toote halva kvaliteedi ees. Asja

¹¹² K. Pihlak, Ehitustööde nõuetele vastavus, Magistritöö, Tartu Ülikool 2017.

¹¹³ O. Marinitš, Tellija juhiste mõju ehitaja vastutusele, Magistritöö, Tartu Ülikool 2013, lk 19.

¹¹⁴ Ehitusseadustik, RT I, 05.03.2015, 1.

¹¹⁵ Toote nõuetele vastavuse seadus, RT I 2010, 31, 157.

¹¹⁶ Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 49, 26.07.2013.

lepingutingimustele mittevastavuses on võlaõigusseaduse § 100 ja § 101 ning § 218 lg 1 aluseks müüja vastutuseks.¹¹⁷ Riigikohus on nimetanud asja lepingutingimuste mittevastavuses nõude esitamise alusena võlaõigusseaduse sätteid § 127, § 101 lg 1 punkt 3, § 103, §115 ja § 225.¹¹⁸ Kuid siinjuures ei tohi unustada, et kahju hüvitamise nõue tsiviilõiguse kohaselt on tühine, kui kahjusaaja oli eksimusest teadlik või kui raske hooletuse tõttu ei olnud teadlik.¹¹⁹

ETÜ 2013 p 4.9. loetleb põhilised nõuded ehitise kvaliteedi tagamiseks. Seejuures ETÜ – 2013 punkt 4.9.4. kirjutab, et töövõtja peab enne paigaldamistööd esitama põhiliste ehitustoodete ja seadmete vastavussertifikaadid. Kui vastavussertifikaate töövõtja ei esita, siis tohib hangitud ehitusmaterjale hakata kasutama siis, kui nad on omanikujärelevalve poolt tunnistatud nõuetele vastavaks.

2.3.3. Kvaliteedi nõuded Soome standardi RYL alusel

Eestis puudub keskne ja selge ehitise kvaliteedi hindamisesüsteem, seega autori hinnangul ehitatakse mitte teadlikult. Eestis on tavaks on saanud faktilised standardid, mis on üle võetud soomlaste ehitustööde kvaliteedinõuetest ehk RYL. Selle normi märkis ära Riigikohus¹²⁰ oma otsusega. RYL viidates tuleb ära märkida taseme või kvaliteediklassi, sest neid on seal mitu. Kohtud hindavad RYL norme ka siis, kui lepingus sellest kokku ei lepitud. Lepingu järgses vaidluses, kus tellija annab põhiprojekti ja eriosade projekti asemel töövõtjale üle eelprojekti, siis töövõtjal on võimalus tekkivad puudused tellija kaela veeretada, sest kvaliteedi nõuded ei ole projektides käsitletud.

RYL-i kontrollimisel kasutatakse enamasti visuaalset vaatamist. Mis tõttu on seda raske objektiivselt hinnata. Tuleb märkida, et kvaliteedinõuete kontrollimise puhul peetakse silmas antud kvaliteediklassist miinimumnõuetest kõrgemate nõuetega tehtavat tööd. Töövõtulepingus on soovitatav täpsustada täpsemalt missugusele välimusklassile peab töö vastama: 1. Klass (kõige nõudlikum) 2. Klass 3. Klass. Kvaliteedi nõudeks saab pidada ka ehitise eluea või kasutusea pikkust. Lisaks töövõtjale saab kvaliteedinõudeks pidada ka värvi kasutusiga: L (2-5 aastat), K (5-10 aastat) ja H (10-20 aastat). Viimast on õige töövõtulepingus märkida. Võlaõigusseadus ei

¹¹⁷ Age Värvi, Piia Kalamees, Müüja vastutus asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, *Juridica* 2009, lk 415.

¹¹⁸ Riigikohus 3-2-1-62-08, p 11.

¹¹⁹ R.Tiivel, *Tsiviilõiguse üldosa*, Juura 2009, lk. 178.

¹²⁰ Riigikohus 3-2-1-56-02 p 17.

selgita spetsiifiliselt, mida keskmine kvaliteet tähendab. Kui tulemus on pärast vigade parandamist kasutatav, siis seda loetakse keskmiseks kvaliteediks.

Töö autor loetleb põhilised ehitustööde kvaliteedinormide allikad:

- 1) EVS 932:2017 - ehitusprojekt
- 2) Tarindi RYL 2010 – üldised kvaliteedinõuded ehitustööde tarinditele
- 3) EVS-EN 12464-1:2003 – valgus
- 4) Maa RYL 2010 - üldised kvaliteedinõuded aluspinnase töödele
- 5) Viimistlus RYL 2000 - üldised kvaliteedinõuded sisetarinditele
- 6) Maalritööd RYL 2012 - üldised kvaliteedinõuded viimistlustöödele
- 7) Hoone tehnosüsteemide RYL 2002

Võib nimetada oluliseks osaks kvaliteedi tagamisel on kvaliteedi juhtimise standarditel. Üks sellistest on ISO 9000. See sisaldab nõudeid juhtimise protseduuridele ning hõlmab kvaliteedi tagamise üksikstandardeid ehituse juhtimiseks.¹²¹

¹²¹ J.Sutt, R.Liias, Ehituse tellija ja ehitusprojekti käsiraamat, Tallinna Tehnikaülikool 2000, lk 36.

KOKKUVÕTE

Autor on oma töös uurinud Eestis kehtivad kvaliteedinorme ja kvaliteedi tagamise seadusandlust ning ehitise kvaliteedi tagamise küsimusi töövõtulepingutes. Antud bakalaureusetöö eesmärgiks on uurida milliseid kvaliteedi tagamise regulatsioone kasutatakse Eesti ehitustöövõtulepingutes, kas need on piisavad ning mis mõjutusvahenditega saab neid tagada. Käesoleva lõputöö hüpotees on järgmine: ehitustöövõtulepingu pooltel on võimalik lepingu detailsemal koostamisel oma õigusi kvaliteedi tagamisel oluliselt paremini kaitsta kasutades lõputöös käsitletavaid mõjutusvahendeid.

Töö autor nimetab käesoleva lõputöö esimeses peatükis töövõtulepingu üldpõhimõtteid kvaliteedi tagamiseks.

Ehitisele esitatavad nõuded on peamiselt reguleeritud ehitusseadustikus § 11, mis sätestab, et ehitise peab olema kasutusea vältel ohutu ning vastama kasutamise nõuetele. Ehitise peab olema projekteeritud hea ehitustava ning ehitusprojekti käsitlevate õigusaktide kohaselt. Ehituses kasutatavate standardite juures on oluline märkida, et nad määravad vaid minimaalsed nõuded ehitisele ja on ehitustööde spetsiifikas pigem osapoolte vahel kokkulepitud terminoloogiline lähenemine. Lepinguga kokkulepitud normatiivid on vahendid õiguskindluse ja kvaliteedi tagamiseks. ETÜ 2013 osas tuleb vaidluse puhul peamiselt silmas pidada, et kehtestatud tingimused on soovitusliku iseloomuga ning neid käsitletakse ehitusvaldkonna lepingutes kui hea tavana. Võib nimetada, et ehitusettevõtja tsiviilvastutus tugineb peamiselt võlaõigusseaduses olevatele sätetele ja ETÜ 2013 regulatsioonidele. ETÜ 2013 osas tuleb vaidluste puhul peamiselt silmas pidada, et kehtestatud tingimused on soovitusliku iseloomuga ning neid käsitletakse ehitusvaldkonna lepingutes kui hea tavana. Riigikohus on oma lahendis¹²² märkinud, et Eestis kohaldatakse ehituses Soome vastavaid norme ja seda saab nimetada tavaks, kuna Eestis puuduvad vastavad normid.

¹²² Riigikohus nr 3-2-1-56-02 p 17.

Töövõtulepingute rikkumise puhul tuleb arvestada, et kui kvaliteedi tase ei tulene seadusest või lepingust, siis tuleb arvestada vähemalt keskmise kvaliteediga. Samas on reguleerimata kuidas hinnata või mille alusel kalkuleerida keskmist kvaliteeti. HET ehk hea ehitustava on seadusandluses viidatud kui tava, mille järgi peab olema projekteeritud või ehitatud ehitis. Riigikohus¹²³ mainib oma kaasuses hea ehitustava kohta seda, et see ei tulene standardist

Autori hinnangul on vastuolu VÕS § 641 lg 3 (töövõtja ei vastuta tellija juhustest tuleneva lepingutingimustele mittevastavuse eest) osas, mis annab erandi § 642 lg 1 sätestatule, et töövõtja vastutab mis tahes töös ilmnenu lepingutingimustele mittevastavuse eest. VÕS § 14 lg 2 mainib, et lepingupooled peavad üksteisele teatama kõikidest asjaoludest, mis puudutab lepingut ehk osapooltel on teavitamiskohustus. Töövõtja ei saa toetuda VÕS § 641 lg 3 sätetele, kui töövõtja on teadlik projekti või materjali või mõne muu toiminguga mittevastavuse eest. Siit järeldab autor, et töövõtja vastutab alati materjalide ja valminud ehitise kvaliteedi osas, seda ka puuduse ilmlemisel hilisemal perioodil. Seda seisukohta toetab ka Pärnu maakohtu otsus.¹²⁴

Autori hinnangul on võimalik tellijal nõuda vastutust töös vea teinud isikult või juriidiliselt isikult, juhul kui tegemist on ehitamisel ilmsiks tulnud kvaliteedi olulises languses ning materiaalses kahjus, nii omanikujärelevalvel, projekteerijalt kui ka ehitajalt. Töövõtja ei saa põhjendada ebakvaliteetset tööd puuduliku omanikujärelevalvega.¹²⁵ Ning kui on tekkinud materiaalne kahju, siis võlaõigusseaduse § 137 lg 1 kohaselt võib sel juhul kõne alla tulla ka ehitaja, projekteerija ja omanikujärelevalve solidaarvastutus.¹²⁶ Võlaõigusseaduse §642 lg 2 p 2 ja § 77 mõttes võib töövõtjalt, kui oma ala professionaalilt, kehtivate standardite ja seaduste järgimist alati oodata.¹²⁷ Õigus tekkinud kahju hüvitamisele tuleneb põhiseaduse § 25-st. Töövõtja vastutab VÕS § 642 lg 1 sätestatu alusel põhimõtteliselt igasuguse lepingutingimustele mittevastavuse eest, sh lepingutingimustes kokkulepitud standardites jne. Riigikohus on nimetanud asja lepingutingimuste mittevastavuses nõude esitamise alusena võlaõigusseaduse

¹²³ Riigikohus 3-1-1-7-10 p 7.3.

¹²⁴ Pärnu Maakohtu 2-12-6383.

¹²⁵ Riigikohus 3-2-1-80-08.

¹²⁶ Marko Udras, Projekteerija vastutusest, Juriidiline analüüs vastavalt EV seadusandlusele, Kättesaadav: <http://ekel.ee/et/pressiteated/36-uudised/211-epbl-kuesimustele-vastab-eesti-kaubandus-toeoestuskoja-jurist-marko-udras,02.05.18>.

¹²⁷ P. Varul jt, Võlaõigusseadus III Kommenteeritud Väljaanne, Juura 2009, lk 70.

sätteid § 127, § 101 lg 1 punkt 3, § 103, §115 ja § 225.¹²⁸ Kuid siinjuures ei tohi unustada, et kahju hüvitamise nõue tsiviilõiguse kohaselt on tühine, kui kahjusaaja oli eksimusest teadlik või kui raske hooletuse tõttu ei olnud teadlik.¹²⁹ Teatud juhtudel on võimalik ka tuvastada süüteo koosseis karistusseadustiku § 408 alusel. Tuvastamiseks on vaja selgeks teha mis täpseid ehitusnõudeid rikuti. Kriminaalvastutus on põhjendatud kui tegemist on tahtluse või kui tekib oht inimese elule ja tervisele.

Lepingutingimuste mittevastavuseks VÕS § 209 alusel võib ka nimetada, kui üks lepingu pool on teisele üle andnud omandiõiguse, kuid lepinguobjekt ei vasta VÕS § 217 sätestatu alusel kvaliteedi- ja kvantiteedinõuetele.¹³⁰ Lepingutingimustele peavad vastama ka asja juurde kuuluvad dokumendid (VÕS § 217 lg 1). Seega antud lõputöö autor järeltab, et kõik kvaliteedinõuded peavad olema samuti dokumenteeritud ning sellega seonduvalt peavad olema täidetud ka Euroopa Liidu ja Eesti seadusandluste ja määrustega kehtestatud normatiivid. VÕS § 641 lg 1 kohaselt peab töövõtja töö olema tehtud töölepingutingimustele vastavalt, seda eelkõige kvaliteedi ja muude omaduste poolest. Töö ei vasta lepingutingimustele kui sellel ei ole töövõtulepingu ja kehtivate seaduste ja normide järgi kokkulepitud omadusi (VÕS § 641 lg 1 p 1).

Käesoleva lõputöö teises peatükis nimetab töö autor peamisi kvaliteedinorme.

HET“ ehk hea ehitustava on seadusandluses viidatud kui tava, mille järgi peab olema projekteeritud või ehitatud ehitus. Võlaõigusseadus § 25 lg 1 järgi peavad lepingupooled järgima neid tavasid milles osapooled on lepinguga kokku leppinud ning ka neid tavasid mida kutsetegevuses tuntakse. Riigikohus¹³¹ mainib oma kaasuses hea ehitustava kohta seda, et ehitusnõuded ei pea tulenema standardist. Hea ehitustava võib selliselt tõlgendada, et hea ehitustavaga seotud normid on täitmiseks vaid siis, kui neile on töövõtulepingus viidatud. Kuid seejuures VÕS § 23 lg 1 nimetab reegli, mida võib võtta kui hea ehitustava osaks, kus lepingupoolte kohustused tulenevad lepingu olemusest ja eesmärgist ning lepingupoolte kutse- ja tegevusalal kehtivatest tavadest. VÕS § 25 lg 2 kohaselt on töövõtja kohustatud järgima hea ehitustava, sest isikud, kes seda liiki lepinguid oma kutsetegevuses sõlmivad, seda tunnevad ja

¹²⁸ Riigikohus 3-2-1-62-08, p 11.

¹²⁹ R.Tiivel, Tsiviilõiguse üldosa, Juura 2009, lk. 178.

¹³⁰ A. Pavelts, Kahju hüvitamise nõue täitmise asemel ostja õiguste näitel, Doktoritöö, Tartu Ülikool 2017, lk. 121.

¹³¹ Riigikohus 3-1-1-7-10 p 7.3.

arvestavad.¹³² Ehituse töövõtulepingu üldtingmused on loomult dokument milles lepingu subjektid võivad sätestatust kõrvale kalduda, kuigi ETÜ täitmist võib nimetada heaks tavaks.

Eestis kasutatakse laialdaselt Soome ehitusstandardeid. Riigikohus on oma lahendis¹³³ märkinud, et Eestis kohaldatakse ehituses Soome vastavaid norme ja seda saab nimetada tavaks, sest vastavad näitajad/normid on Eestil puudu. VÕS § 641 lg 2 p 1 sätestab kokkulepitud omadused töövõtulepingu osapoolte vahel. Selle kohta võib väita, et nimetatakse ka ehitisele kehtivaid norme ning osapoolte vahel kokkulepitud standardid. VÕS § 77 lg 1 ja lg 2 alusel peavad tööd tehtud olema vähemalt keskmise kvaliteediga. Siit võib järeldada, et töövõtja, kui majanduskutsetegevusega tegelev isik, kes omab kutsetegevuse alaseid teadmisi, standardeid ning norme, on ootus kõrgendatud nõudmiste täitmisele. Standardi järgimine on üldiselt vabatahtlik¹³⁴

Ehitusvaldkonna üheks kõige olulisemaks direktiiviks on ehitustoodete EPN määrus nr 305/2011, mis määrab ehitustoodete ühtlustatud nõuded. VÕS § 641 lg 3 kohaselt peab töövõtja kontrollima tellija toodud materjalide kvaliteeti. Töövõtja on oma ala spetsialist ning peab omama ka vastavaid ehitusturul kehtivaid litsentse. Seega ehitustegevuses peab lisaks toote müüjale ka töövõtja vastutama materjali halva kvaliteedi puhul.

Lõputöö üheks eesmärgiks oli leida Eesti Vabariigis kehtivad mõjutusvahendeid mida lepingu subjektid saavad paremini järgida, et ehitise kvaliteet oleks tagatud. Töö autor tõi bakalauresuse töös välja peamised kehtivad normatiivid, seadused ja määrused ning direktiivid millega on lepingu subjektidel võimalik tagada ja hinnata ehitise kvaliteeti. Kuid siinkohal tuleb märkida, et tagamiseks soovitud kvaliteedi tulemust peavad lepingu subjektid olema antud teema käsitluses pädevad.

Töö teiseks eesmärgiks oli tuvastada kas ehitise kvaliteedi hindamise süsteem on ala- või ülereguleeritud. Autori järeldusel puudub töövõtulepingu subjektidel terviklik pilt ehitise normatiividest. Seadusandlus reguleerib valdavalt töövõtulepingut ja selle kohustuste rikkumist hästi, kuid puudub selge regulatsioon kvaliteedinormidest. Eesti ei ole kehtestanud ka enda kvaliteedinorme ega ka vastavat süsteemi. Seadus reguleerib valdavalt üldkasutatavaid ehitusnorme vähe. Seetõttu ehitise kvaliteeti on ka keeruline hinnata. Autori hinnangul on

¹³² K. Pihlak, Ehitustööde nõuetele vastavus, Magistritöö, Tartu Ülikool 2017, lk. 31.

¹³³ Riigikohus nr 3-2-1-56-02 p 17.

¹³⁴ Toote nõuetele vastavuse seadus RT I 2010, 31, 157.

ehitiste kvaliteedi tagamine Eestis nõrgalt reguleeritud ning kvaliteedi hindamiseks on vaja põhjalikke teadmisi valdkonnast.

Töö autor peab hüpoteesi õigustatuks kuna Eesti Vabariigis puudub ühtne seadusandlus ehitise kvaliteedi tagamiseks ning rohkearvulised ehitusalased normantiivid, tavad ja standardid ning muude reeglite ning regulatsioonides esinevate puuduste ja kitsaskohtade tõttu on mõjutusvahendite sisu kohati raskesti mõistetav.

SUMMARY

QUALITY ASSURANCE REGULATION IN THE CONTRACT OF CONSTRUCTION

Helar Luik

In his work, the author has studied the quality standards and quality assurance legislation in Estonia and the quality issues of the building in the contracts of engagement. The aim of this Bachelor's thesis is to study what quality assurance regulations are used in Estonian construction contract, whether they are sufficient and what sanctions can be applied to them. The hypothesis of this thesis is next: the contracting parties will be able to better protect their rights through the the sanctions in this thesis.

In the first chapter of this thesis, the author of the thesis mentions the general principles of the contract for quality assurance.

Building requirements the are mainly regulated by § 11 of the Construction Code (ehitusseadustik), which states that the building must be safe during its useful life and meet the requirements for use. The structure must be designed in accordance with the legislation on good construction (hea ehitustava) and by according to building legislation of Estonia. In the case of standards, it is important to note that they determine only the minimum requirements of the building. And in the specifics of construction, they are more as a terminological approach in which the subjects have agreed. The standards agreed upon in the contract are instruments for ensuring legal certainty and quality. Regards to the ETÜ 2013, the dispute in partys must mainly be taken into account that the conditions imposed are of an indicative nature and are treated as a good practice in construction contracts. Supreme Court has stated that Finland norms of construction are applied in Estonia and it can be called the practice, as there are no corresponding norms in Estonia.

In the case of a breach of contract, it must be taken into account that if the quality level does not result from law or contract, at least average quality must be considered. However, it is unregulated how to estimate or calculate average quality. HET, or good building practice, is referred to in the legislation as a practice whereby a building must be designed or built. In its case, the Supreme Court mentions good construction practice does not derive from the standard.

According to the author, there is a conflict with VÕS § 641 (3), which grants an exception to the provisions of VÕS § 642 (1) on the general principle that the contractor is liable for any nonconformity with the contract. VÕS § 14 (2) stipulates that the contracting parties must inform each other of all circumstances relating to the contract, the parties have an obligation to notify. The Contractor can not rely on the provisions of VÕS § 641 (3) if the Contractor is aware of the non-compliance of the project or material or other operation. From this, the author concludes that the contractor is always responsible for the quality of the materials and the finished product, even if the damages will appear later. This the waypoint is also supported by the decision of Pärnu County Court.

According to the author, it is possible for the client to claim obligation from the person or legal person who made the mistake, in the event of a significant decrease in the quality. He can demand and material damage from a owner's supervisor, the architect and the builder. The contractor can not justify poor quality work with inadequate owner supervision. If material damage has occurred, according to VÕS § 137 (1), in this case, the joint claim can be addressed to a builder, the architect and the owner supervision. For the purposes of VÕS § 642 (2) 2) and § 77, a contractor, as a professional in his area, can always be expected to compliance with applicable standards. The right to compensation for the damage is the the Constitution § 25. In principle the Contractor, in accordance with the provisions of VÕS § 642 (1), is responsible for any non-compliance in the contract terms, including the standards wich parties have agreed on. The Supreme Court has named the non-compliance with the terms of the contract as a basis for the submission of claims in the provisions of the Law of Obligations Act as § 127, § 101 (1) 3, § 103, § 115 and § 225. However, it should not be forgotten that the claim for damages under civil law is voided if the injured party was aware of the error or his carelessness not to aware it. In certain cases, it is also possible to identify an offense component under section § 408 of the Penal Code. It is necessary to understand which precise construction requirements are violated. Criminal liability is justified if it is intentional or if there is a risk to human life and health.

Non-compliance with the contract conditions by VÕS § 209 can be referred to as one party to the contract transferring ownership to another, but the object of the contract does not meet the quality and quantity requirements by VÕS § 217. All the documents related to the agreement must also comply with the contract conditions VÕS § 217 (1). Therefore, the author of the this work concludes that all quality requirements must also be documented and also the requirements established by Estonian laws and regulations of the European Union. Pursuant to VÕS § 641 (1), the work of the contractor must be made according to the contract of employment, in particular in terms of quality and other characteristics. The work does not comply with the terms of the contract if it does not have agreed upon the contract of employment and the applicable laws and norms VÕS § 641 (1) 1).

In the second chapter of this thesis, the author of the thesis mentions the main quality standards and norms.

HET ”or good construction practice is referred to in the legislation as a practice according to how building must be designed or built. Pursuant to § 25 (1) of the Law of Obligations Act (VÕS), the parties to the contract have to follow the practices agreed by the parties to the contract, as well as the practices known in the profession. In its case, the Supreme Court mentions, as regards good construction practice, that construction requirements does not need to be derived from the standard. Good construction practice can be interpreted as meaning that standards of good construction practice can only be met if they are referred to in the contract. However, § 23 (1) of the LPA refers to a rule that can be taken as part of a good construction practice where the obligations of the parties derive from the nature and purpose of the contract and the practice of the contracting parties in the field of occupation. Pursuant to VÕS § 25 (2), the contractor is obliged to follow good construction practice, because the persons who enter into this type of contract in their professional activity know it and respect it. The general terms and conditions of a construction contract are, by their nature, a document in which the parties to a contract may deviate from the provisions, although the performance of the ETÜ may be called good practice.

Supreme Court has stated that Finland norms of construction are applied in Estonia and it can be called the practice, as there are no corresponding norms in Estonia. VÕS § 641 (2) 1) stipulates the agreed characteristics between the parties to the contract. Pursuant to VÕS § 77 (1) and (2),

work must be of at least average quality. From this it can be concluded that the contractor, as a person engaged in professional activities, possessing knowledge, standards and norms in the field of professional activity, is expected to fulfill the heightened expectations. Compliance with the standard is generally voluntary.

One of the most important directives in the field of construction is the Construction Products EPN Regulation No 305/2011, which specifies harmonized requirements for construction products. According to VÕS § 641 (3), where the Contractor is obliged to check the quality of the materials provided by the Customer. The contractor is a specialist in his area and must also have appropriate licenses in the construction market. Therefore, in the construction business, in addition to the seller of the product, the contractor must also be liable for the poor quality of the material.

One of the goals of the thesis was to find the sanctions in the Republic of Estonia that the subjects of the agreement can better follow in order to ensure the quality of the building. The author of the thesis highlighted the main current norms, laws and regulations in the bachelor's work, and the directives that enable the subject to ensure and assess the quality of the building. However, it should be noted here that, in order to achieve the desired quality result, the subjects of the contract must be competent in the subject matter.

The second objective of the work was to identify whether the quality system of the building is under or over regulated. The author concludes that the subjects of the contract do not have a complete picture of the building standards. Legislation largely regulates the contract and the breach of its obligations well, but there is no clear regulation of quality standards. Estonia has neither established its own quality norms nor a corresponding system. The Estonian legislation does not regulate building norms. Therefore, it is also difficult to assess the quality of a building. According to the author, ensuring the quality of buildings is in Estonia poorly regulated and to evaluate quality you need thorough knowledge of the field.

The author considers the hypothesis justified because there is no unitary legislation in the Republic of Estonia to ensure the quality of the building. And the numerous norms, practices and standards in the field of construction is sometimes difficult to understand.

KASUTATUD ALLIKATE LOETELU

Teadusraamatud

1. A. Pavelts. (2017) Kahju hüvitamise nõue täitmise asemel ostja õiguste näitel. Doktoritöö. Tartu Ülikool.
2. Bar, von C., Clive, E., Schulte-Nölke. (2009) Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law: Draft Common Frame of Reference. Interim Outline Edition. München: Sellier. Kättesaadav: http://www.ccbe.eu/fileadmin/speciality_distribution/public/documents/EUROPEAN_PRIVATE_LAW/EN_EPL_20100107_Principles_definitions_and_model_rules_of_European_private_law_-_Draft_Common_Frame_of_Reference_DCFR_.pdf, 09.05.18.
3. D. Minumets, P. Kulm. (2014). Riigihangete õigus, lk 30. Juura
4. E. Oidermaa. (2006) Nõuded ja vastutus ehitusõiguses: õiguslik regulatsioon ja praktika. Doktoritöö. Akadeemia Nord.
5. E. Oidermaa. (2007). Ehitusõigus. TTÜ kirjastus.
6. H.Köhler. (1998) Tsiviilseadustik: Üldosa. Juura.
7. Hans-Georg Gadamer. (1992) On Education, Poetry, and History. The State University of New York 1992.
8. J.Sootak, P.Pikamäe. (2015) Karistusseadustik: kommenteeritud väljaanne. Juura.
9. Justiitsministeerium. (2002) Eesti Vabariigi Põhiseadus: Kommenteeritud väljaanne. Juura.
10. K. Pihlak. (2017) Ehitustööde nõuetele vastavus. Magistritöö. Tartu Ülikool.
11. K.H. Eichhorn, C.Ginter. (2007). Euroopa Liidu ja Eesti konkurentsioigus, Juura.
12. Kirsiaed. (2016) Ehituskvaliteedi tagamise juhend väikeettevõtetele Eestis. Magistritöö. Eesti Maaülikool.
13. M. Piiraja. (2008) Praktilised lepingud ettevõtluses. Agitaator.
14. M.A.Simovart. (2010) Lepinguvabaduse piirid riigihankes: Euroopa Liidu hankeõiguse mõju Eesti eraõigusele. Doktoritöö. Tartu Ülikool. lk 141-142

15. Münchener Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch. Buch 2: Recht der Schuldverhältnisse. 5. Aufl. München: Verlag C. H. Beck 2009, § 634 äärenr 80.
16. O. Marinitš. (2013). Tellija juhiste mõju ehitaja vastutusele. Magistritöö. Tartu Ülikool.
17. P. Kalamees, M. Käerdi, S. Kärson, K. Sein. (2017) Lepinguõigus. Juura.
18. P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. (2010) Tsiviilseadustiku üldosa seadus: Kommenteeritud väljaanne. Juura.
19. Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. (2006). Võlaõigusseaduse Kommenteeritud väljaanne I. Juura.
20. Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. (2009). Võlaõigusseadus III Kommenteeritud Väljaanne. Juura.
21. Peter Schlechtriem. (2000) Võlaõigus: Eriosa. Juura.
22. R. Tiivel. (2009) Tsiviilõiguse üldosa. Juura.
23. U. Volens. (2011) Usaldusvastutus kui iseseisev vastutussüsteem ja selle avaldumisvormid. Doktoritöö. Tartu Ülikool.

Teadusartiklid

24. Age Värvi, Piia Kalamees. (VII/2009). Müüja vastutus asja lepingutingimustele mittevastavuse eest. *Juridica*.
25. I. Kull ja I. Parrest. (IV/2003). Teatamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis. *Juridica*.
26. K. Saare, A. Värvi. (VII/2014). Teade leppetrahvi sissenõudmise kohta ehituse töövõtulepingu näitel. *Juridica*.
27. K. Saare, K. Tamm ja U. Volens. (III/2013). Ehitise garantii kehtivas eraõiguse süsteemis. *Juridica*.
28. Mikiver, M. (IX/2010) Õiguslikult siduvad standardid. Kaasreguleerimise õiguslikke probleeme. *Juridica*. 660–665 lk.
29. Mikiver, M. (IX/2010) Õiguslikult siduvad standardid. Kaasreguleerimise õiguslikke probleeme. *Juridica*. 660–665 lk.
30. Piia Kalamees, Kalev Saare, Karin Sein. (IV/2010). Töö vastuvõtmine ja töövõtja vastutus ehitusvigade eest. *Juridica*.
31. Riina Reinsalu. (7/2011). Leping tekstiliigina: žanrstruktuur. Eesti rakenduslingvistika ühingu aastaraamat. Kättesaadav: <http://arhiiv.rakenduslingvistika.ee/ajakirjad/index.php/aastaraamat/article/view/ERYa7.13/60,09.05.18>.

32. S.Mikli, A. Pelisaar. (III/2016) Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku esimesel eluaastal tõusnud küsimusi. Juridica.
33. V.Kõve. (IV/2003) Lepingu ühepoolse lõpetamisega seotud küsimuse võlaõigusseaduses. Juridica.

Eesti õigusaktid

34. Ehitusmaterjalidele ja -toodetele esitatavad nõuded ja nende nõuetele vastavuse tõendamise kord. Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 49, 26.07.2013.
35. Ehitusseadus RT I 2002, 47, 297.
36. Ehitusseadustik RT I, 05.03.2015, 1.
37. Energiatõhususe miinimumnõuded. Vabariigi Valitsuse määrus nr 68. 30.08.2013.
38. ETÜ – 2013. Ehituse töövõtulepingute üldtingimused. 2013. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi.
39. Hea Ehitustava. Ehitusreeglite Nõukogu seisukoht, Protokoll nr 8, 09.09.1994.
40. Karistusseadustik RT I 2001, 61, 364.
41. Korrakaitseadus, RT I, 22.03.2011, 4.
42. Maaparandussüsteemi ehitusprojekti sisu- ja vorminõuded. Põllumajandusministri 21.06.05 määrus nr 82. RTL 2005, 86, 1294.
43. Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 49. 26.07.2013. Riigiteataja. RT I, 30.07.2013, 2.
44. Nõuded ehitusprojektile. Majandus- ja taristuministri 17.07.15 määrus nr 97. RT I, 18.07.2015, 7.
45. Nõuded sideteenuse osutamisele ja sidevõrkude tehnilised nõuded. Vabariigi valitsuse 22.06.06 määrus nr 140. RT I 2006, 31, 237.
46. Omanikujärelevalve tegemise kord RT I, 03.07.2015, 27.
47. Planeerimisseadus, RT I, 26.02.2015, 3.
48. Põhiseadus, RT 1992, 26, 349.
49. Riigihangete seadus, RT I 2007, 15, 76.
50. Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded. Majandus- ja taristuministri määrus nr 82, 02.07.15. RT I, 03.07.2015, 29.
51. Toote nõuetele vastavuse seadus, RT I 2010, 31, 157.
52. Tsiviilseadustiku üldosa seadus, RT I 2002, 35, 216.
53. Võlaõigusseadus, RT I 2001, 81, 487.

EL-i ja rahvusvahelised õigusaktid

54. Euroopa Liidu direktiiv 89/106/EMÜ (kehtetu). Ja Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus nr 305/2011 (kehtiv)
55. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv nr 2010/31/EL
56. Euroopa Liidu direktiiv nr 1999/44/EÜ

Eesti kohtulahendid; muud kohtulahendid

57. Pärnu Maakohus 2-12-6383
58. Riigikohus 3-2-1-112-16
59. Riigikohus nr 3-2-1-110-05
60. Riigikohus 3-3-1-88-13
61. Riigikohus 3-2-1-88-03
62. Riigikohus 3-2-1-80-08
63. Presstext Nachrichtenagentur GmbH vs Austria Kohtuasi C-454/06 EKL
64. Riigikohus 3-2-1-56-02
65. Riigikohus 3-2-1-50-06
66. Riigikohus 3-2-1-32-12
67. Riigikohus 3-2-1-14-12
68. Riigikohus 3-3-1-4-14
69. Riigikohus 3-2-1-13-04
70. Riigikohus 3-1-1-7-10
71. Riigikohus 30.09.94 otsus põhiseadusliku järelevalve üle asjas nr III-4/1-5/94

Muud allikad

72. E.Oidermaa. (2008) Ehituse ja ehitamise nõuete õiguslik regulatsioon. Riigikogu toimetised. Kätte saadav: www.riigikogu.ee/rito/index.php?id=11339 (25.04.2018)
73. Eesti standardikeskus. Kättesaadav: <https://www.evs.ee/Standardimine/Standardiminesektorites/Ehitusvaldkond/tabid/267/Default.aspx>. 10.05.18

74. Ehitusseadustiku seletuskiri. Justiitsministeerium. Kätte saadav:
https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article_files/ehitusseadustiku_seletuskiri.pdf
75. J.Sutt, R.Liias. (2000) Ehituse tellija ja ehitusprojekti käsiraamat. Tallinna Tehnikaülikool.
76. M. Udras. Projekteerija vastutusest, Juriidiline analüüs vastavalt EV seadusandlusele. Kättesaadav: <http://ekel.ee/et/pressiteated/36-uudised/211-epbl-kuesimustele-vastab-est-kaubandus-toeostuskoja-jurist-marko-udras>. 02.05.18.
77. M.Proosa, P. Pettai. (2015). Uus ehitusseadustik ja ehitamine. Kinnisvarakool Oü.
78. O. Kärnsa. (2009) Töökindel töövõtuleping. Äripäev.