

# Ehitusriskide kindlustamine

Olavi-Jüri Luik  
Vandeadvokaat  
Advokaadibüroo LEXTAL

Alar Urm  
Vandeadvokaat  
Advokaadibüroo LEXTAL

Mai 2013

- **9.30 – 9.55** Registreerimine ja hommikukohv
- **9.55 – 10.00** Seminari avamine. Moderaator Raamatupidaja.ee toimetaja Juuli Laanemets
- **10.00 – 11.20** Advokaadibüroo Lextal vandeadvokaadid **Alar Urm** ja **Olavi-Jüri Luik**
- **11.20 – 11.40** Kohvipaus
- **11.40 – 13.00** (teema jätkub)
- **13.00 – 14.00** Lõuna restoranis Merineitsi
- **14.00 – 16.00** (teema jätkub)
- **16.00 – 16.10** Seminari lõpetamine

## Hüvitisnõude esitamise õiguse andmine tellijale

- Tellija huvi VÕS § 463, 464, Soodustatud isik
- Hüvitamise tähtaeg VÕS § 475

- -CCIP - Contractor Coordinated Insurance Program - ehitaja lähenemine ja
- OCIP e Owner Coordinated Insurance Program-omaniku lähenemine
- -Kindlustuslepingu muutmise ja lõpetamise õigus
- -Regressinõuded
- -Alltöövõtjad
- -Tellija poolt antud teave ja projekt

- -Ehitaja ning projekteerija vastutuskindlustus universaalsete tüüptingimustega ja/või kohustuslik kindlustus?
- Pooltargumendid: ühtne kaitse (kindlustusjuhtumid, omavastutus, kindlustussumma, rahaline hüvitamine, alltöövõtjad, kolmanda isiku kahju);
- Vastu: ehitushind, kaitse kindlustuskohustuse rikkumiste puhul, ühtsete tüüptingimuste kokkuleppimine oleks ilmselt päris suur jõupingutus.

- Praktikas:
- Tööde graafik
- Tööde peatamine
- 2 põhivarianti
- Välistused, all risk vrs riskide loetelu
- Pinnasetöö
- Õigusrikkumine, krimi, nõuetevastane ehitamine, petmine
- Seosed alltöövõtuga, vastutus

## Alltöövõtja vastutus

- Tellija ees vastutab nagu töövõtja TsÜS § 5a ja EhS § 4 gar 2a
- Kolmanda isiku ees vastutab – nagu töövõtja/ise
- Kindlustuskaitse kehtimine alltöövõtja puhul – lepingulise kahju välistus, ristvastutus
- Alltöövõtja kasutamise lubatavus vastavalt peatöövõtulepingule – riigihankes võib olla piiratud
- regressinõuete esitamine

## Kindlustuskaitse ajaline ulatus

- Kohustuslikus vastutuskindlustuses kehtivus kuni vastutava isiku vastutuse lõpuni VÕS § 521 lg 4
- VÕS hagi aegumise tähtaeg 3 aastat
- TsÜS ehitaja vastutus 5 a EhS gar 2 a



## Kindlustuskaitse ajaline ulatus

- VÕS 476, 477 e kahjukindlustuse juhtum ja hüvitispiirang
- VÕS § 450 ja 448 lg 2 (tõendite nõudmine), 449
- VÕS § 488 ärahoid, vähendamine, suuruse kindlakstegemine

## Kindlustustoote ja täitmistagatise konkurents

- Kui tegemist ei ole kohustusliku kindlustuslepinguga, siis võrdsel positsioonil
- praktikas panga poolt antud täitmistagatisel eelised – lihtsam ja piirangutevabam

## Vastutuskindlustuse tingimuste ja ehitaja reaalse vastutuse kooskõla

- Kindlustuslepingu tingimused ja tegelik vastutus erinevad
- Erinevused:
  - kindlustuslepingul summa piiratud- omavastutus, kindlustussumma, hüvitispiir, kindlustusväärtus
  - kindlustusjuhtumi definitsiooni piirid
  - kindlustuslepingu välistused
  - kindlustuslepingu rikkumine – makse, ohutuseeskiri
- kindlustuslepingu puhul tuleb nõudest kohe teatada, otsenõue 5 a valmimisest (samas VÕS võrdsustab nõude tähtajad)
- VÕS § 513 piirab hüvitamise tahtliku kahju puhul

## **CAR kindlustus vs üldvastutuskindlustus – mida eristada**

- CAR sisu=varakindlustus+vastutuskindlustus
- Torukahju garantiiperioodil. Hüvitatakse torudefekt – kuid mitte torudefektist 3 isikule tekkinud kahju
- Üldvastutuskindlustus/vastutuskindlustus
- Garantiiperiood 1 või 2 aastat (ehitusgarantii). Samas ehitusseadusest tulenevad nõudeõiguse aegumistähtajad erinevad.

## Sisuline ja summaline vastutus

- vastustuse alused
- kahjust teatamise tähtaeg
- kindlustusleping VÕS 479,480.
- Kindlustuslepingu summa määramine kui vastutuse piirang?
- Vastutuse piiranguid lepingutes.
- VÕS § 489 lg 1 KA kohustus kahju suuruse kindlakstegemiseks
- kahju suuruse tõendamine 448 lg 2

## **Ehitaja vastutuskindlustus**

- Seosed projekteerijaga ja tema vastutusega
- Projekteerija ja-või ehitaja vastutuse piirid
- Ehitaja vastutus ositi üleandmisel
- Ehitaja vastutus vrs tootevastutus
- Kui tellija annab projekti jne
- Omanikujärelevalve vastutus

## Ajaline vastutus

- Leping
- Seadus TsÜS 146 5a; EhS § 4 = 2a gar, VÕS
- Kindlustuslepingu erisused VÕS 448 lg 1, 449 lg 1, 450, 475 lg 1 ja 3

## Vastutuse seos ehitise hinna vms

- kahjusumma ja ehituslepingu summa seos
- valed juhised ja vigane projekt
- Hüvitamise eesmärk kannatanu asetamine samasse olukorda – seega hüvitamise alus kas projekteerimise aeg, vea avastamise aeg vrs kahju hüvitamise aeg



## Ehitaja, projekteerija ja tellija vastutuste puutepunktid

- Tellija vastutus
- Ehitamiseks antava maatüki omadused (geodeesia) uuringud, teave
- Ehitamiseks antava vana hoone omadused, materjalid
- Ehitamise aluseks antav projekt/ vana hoone projekt
- Projekteerija vastutus
- Ehitusprojekti vastavus tellija nõuetele
- Ehitusprojekti sisuline vastavus

- Pangagarantii või garantiikindlustus
- EhS § 29 lg 3, § 4 lg 2
- VÕS § 155 lg 1 ja 2
- Maksegarantii
- Pakkumisgarantii
- Teostusgarantii
- Garantiaaja garantii
- Väljamaksmise tingimused
- Esimesel nõudmisel
- Nõue+lisadokumentide esitamine
- Nõue+nõudeõiguse tõendamine

## Erinevad kaitsed

- Pakkumuse garantii
- Kui võtab pakkumise tagasi
- Ei esita ehituslepingu tagatist
- Ei allkirjasta ehituslepingut kokkulepitud tähtaja jooksul
- Kas garantii või kindlustuskaitse suureneb, kui pakkumust muudetakse või sõlmitakse leping pakkumusest erinevatel tingimustel, muudetakse lepingut? Vajalik ka garantii, tagatiste ning kindlustuslepingu muutmine.

## Kindlustusandjate poolt esitatavad lisatingimused (käendus, hüpoteek jne)

- garantiikindlustuse puhul nõutakse juh liikme käendust
- hüpoteeki kinnisasjale
- väljamakstud kindlustushüvitise tagasimaksmist
- pank soovib x summa deponeerimist
- väidetav üldisem praktika, sisuliselt loogikavaba garantii eest nõutakse tasu+deponeeritud sama summa
- küsimus, milles teenus seisneb

## **Garantii erinev regulatsioonist (Läti-Eesti-Soome) tulenevad probleemid (esimesel võimalusel vs tingimuslik)**

- Soomes ja Lätis on garantii õiguslikult sarnane käendusega Eesti VÕS mõttes e kohustatud isikul on ka kõik vastuväited nõudele, nagu ka ehitajal endal oleks.
- VÕS § 155 3 sätestab, et Garantii andja võib võlausaldaja vastu esitada üksnes garantiist tulenevaid vastuväiteid
- Eestis garantiikohustus on iseseisev võlasuhe. Samas § 155 lg 3 jätab võimaluse tingimuste seadmiseks, näiteks garantiikohustuse sidumine põhikohustusega ja vastuväidete esitamise võimaluse loomine.

## Kaasuse analüüs

- **Võru „torukerkimise“ kaasus.**
- Tellija huvide kaitsetus.
- Pea- ja alltöövõtjate ristuvad huvid.
- Kindlustusandjate ristuvad huvid.
- Ebakvaliteetne ehitustöö ?
- Loodusjõu mõju ?
- Sadevee mõju ?
- **Õppetunnid**

## **Projekteerija vastutuskindlustus**

- Vastutuskindlustuse tingimuste ja projekteerija reaalse vastutuse kooskõla
  - Tellija poolt antud teave
  - uuringud

## Sisuline ja summaline vastutus

- projekteerimisvea puhul vastutuse piirid:
  - uue projekti koostamine
  - ümberehitamise kulu
  - ehitatu lammutamise, uue projekteerimise ja
  - Uuesti ehitamise kulu
  - kindlustuslepingu välistuste listi ja reaalse vastutuse kooskõla
  - VÕS § 127 lg 2 lg 5



- Ajaline vastutus
- Leping
- Seadus TsÜS 146 3a;
- Kindlustuslepingu erisused VÕS 448 lg 1 ja 449 lg 1, 450, 475 lg 1 ja 3

- Vastutuse seos ehitise hinna vms
- Hüvitamise eesmärk kannatanu asetamine samasse olukorda – seega hüvitamise alus kas projekteerimise aeg, vea avastamise aeg vrs kahju hüvitamise aeg

- Kaasuse analüüs
- Projekteerija Kati koostab projekti Kitseranna sadama kai ja akvatooriumi põhja ehitustööks
- Ehitus teostatakse projekti kohaselt, sadama põhi kaetakse betoonplaatidega, mis omavahel ühendatakse vuugitäitebetooniga.
- Plaadistus ei püsi vaid plaadid lendavad sõukruvide töö mõjul kohalt.
- Ekspert väidab, et plaatidel on puudu raudarmatuur, selle paigaldamisel moodustaks plaadistus terviku ja kahju ei oleks toimunud.

## Projekteerija vastutuskindlustus

- Sadamaomanik tellis põhjaplaadistuse täiendava betooniga ülevalamise, et hoida plaate paigal ja tagada sadama kasutatavus ja ohutus.
- Projekteerija vastutuse kindlustanud kindlustusandja leiab, et projekteerijal puudub vastutus, ehkki projekteerija tunnistas enda viga.
- Vastutuskindlustuse kindlustusandja on ka seisukohal, et hüvitada tuleb vaid täiendava betooni paigaldamise töö kulu, kuid mitte täiendava betooni hinda, sest täiendava betooni hinna võrra saab sadamaomanik betooni, mille ta korrektse projekteerimise korral niikuinii oleks pidanud ostma.

## Täna tähelepanu eest !

Olavi-Jüri Luik  
Vandeadvokaat, *mag iuris*  
[olavi@lextal.ee](mailto:olavi@lextal.ee)  
Tel 50 97 543

Alar Urm  
Vandeadvokaat  
[alar@lextal.ee](mailto:alar@lextal.ee)  
Tel 50 10 167

### **LEXTAL Tallinn**

Rävala pst 4  
EE-10143 Tallinn, Estonia  
t +372 6400 250  
f +372 6400 260  
info@lextal.ee

### **LEXTAL Riga**

Grēcinieku str 8  
LV-1050 Riga, Latvia  
t +371 672 833 91  
f +371 672 406 97  
info@lextal.lv

### **LEXTAL Vilnius**

Olimpiečių g. 1–2  
Entrance 1, Floor 2  
LT-09200 Vilnius, Lithuania  
t +370 5 210 27 33  
f +370 5 210 27 32  
info@lextal.lt