

“提灯定损”照出监管盲区

## 租房如何才能不闹心?

前段时间,“提灯定损”一词多次冲上热搜,租房纠纷再次进入大众视线。租房时要注意什么?发生纠纷如何维权?近日,记者采访了市住建局相关科室,收集梳理了一批住房租赁领域租赁纠纷较集中、涉及问题较普遍的典型案例,提醒租赁当事人注意避免矛盾纠纷。

■记者 徐国文



图片来源于网络。

## 租客提前退租,房东不退押金

2022年,外地人张先生(化姓)来到十堰工作,急需租赁一套房屋。经过多次看房,他看中了茅箭区的一套房屋,并和房东李奶奶(化姓)手写签订了一份租房合同,约定租房期限一年,每月房租1000元,押金800元。

入住不到一个月,张先生由于个人原因,不打算继续租赁该房屋,于是向李奶奶提出退租。考虑到张先生事出有因,李奶奶同意他退租,但800元的押金不予退还。双方多次沟通无果,张先生将情况反映至市房屋租赁管理中心寻求帮助。

工作人员介入后,了解了李奶奶不退房屋押金的原因。原来,张先生承租房屋期间,发现屋子里没有安装热水器,便提出安装热水器后才租赁该房屋。想到张先生要租一年,李奶奶同意了这个要求,花钱安装了一台热水器。

“他的要求我都满足了,但他租了不到一个月就退租,我买热水器的钱不是打水漂了?”李奶奶认为,张先生提前退租的行为给她带来了经济损失,并且张先生也没有履行合同相关约定,因此不予退还押金。

对于李奶奶的说法,张先生并不认同,他说:

“合同上约定了租赁时间,但没有明确不能提前退租,也没说提前退租不退押金,我认为不退押金不合理。”

最终,在市房屋租赁管理中心工作人员的调解下,双方各让一步,李奶奶退回张先生400元的房屋押金。

**市房屋租赁管理中心提醒:**租客在租赁房屋时,不要盲目约定租房期限,一定要根据自己的实际情况约定租房时间,避免出现提前退租引发纠纷的情况。同时,租客和房东在签订租房合同时,不要采取手写的方式,一定要签订正规的租房合同(租房合同可在市住建局官方网站免费下载),将房租、押金、违约条款等标注清楚。合同签订后,双方最好到市房屋租赁管理中心进行“房屋租赁合同备案”,一旦发生纠纷,也有法可依。

## 出租房木地板损坏,押金退还成难题

租房过程中,房屋物品磨损、损坏的情况时有发生,租客和房东产生纠纷的案例不在少数。

市房屋租赁管理中心工作人员介绍,几年前,外地的熊先生(化姓)来十堰做生意,在张湾区租了一套两居室的房屋,租房合同约定每月房租1200元,押金3000元,熊先生一租就是5年。

5年后,熊先生做生意挣了钱,便在十堰城区购买了一套房屋,刚好租住的房屋即将到期,于是他向房东提出退租。可过了几天,房东告诉他,退租可以,但3000元的押金不退。双方多次沟通后,房东就是不退押金,熊先生将情况反映到了市房屋租赁管理中心。

“房东说我把卧室的木质地板弄坏了,3000元的房屋押金正好抵扣维修地板的费用。”对于房东的说法,熊先生不认同:“卧室的地板面积又不大,就算维修,也花不了3000元,房东就是在找理由不退押金。”

虽然市房屋租赁管理中心工作人员对此事展开了调解,但房东始终表示不会退房屋押金,并拒绝接听工作人员的电话。最终,双方只能通过法律途径解决问题。

**市房屋租赁管理中心提醒:**租户在租赁房屋前,一定要和房东共同检查房屋及房屋内的物品,尤其是冰箱、电视、空调等家电,确保处于完好状态。如果存在损坏的情况,一定要让房东及时维修

或更换。如果物品存在磨损、老化的情况,也要通过拍照等方式标注清楚。

对于墙壁、地砖等硬装设施,租客要提前检查清楚,发现开裂、掉皮等情况,要在合同内标注清楚,避免“有口说不清”,造成经济损失。出现房屋或物品损坏、损耗发生纠纷时,一定要保存好相关证据,及时向相关部门或者通过法律途径寻求帮助。

针对物品磨损和物品损坏的区别,记者采访了湖北今天(十堰)律师事务所律师朱延祯。他表示,损耗和损坏有明显的区别。损耗一般是在正常的使用条件下,产生了一些自然损耗,或者说一些性能的下降。“比如说在较长的时间内,椅子、沙发被坐坏了,电视老化了,这不是由于使用不当,或者是由于其他恶意的、非正常的因素造成的严重损耗。《民法典》第710条规定,承租人按照约定的方法或者根据租赁物的性质使用租赁物,致使租赁物受到损耗的,不承担赔偿责任。

根据《民法典》第711条规定,损坏指的是“承租人未按照约定的方法或者未根据租赁物的性质使用租赁物,致使租赁物受到损失的,出租人可以解除合同并要求赔偿损失。”朱延祯说,该条款中的“未按照约定使用”,意思是租赁物本来该干这个事,租客拿它去干其他事,比如说拿电饭煲当空气炸锅用,往电视上放一杯咖啡,咖啡杯倒了导致电视短路或者是损坏,这类损失就应该赔偿。

通过“黑中介”找房  
因200元佣金起纠纷

通过中介找房比较省时省力,但稍不注意,就可能产生纠纷。

2022年,小秦(化姓)和女友来到十堰工作,两人想在工作地附近租一套房屋,便在网络平台发布了求租信息。一天后,小秦接到一家中介公司工作人员的电话,称可以帮他寻找房源。

按照该工作人员的要求,小秦添加了对方的微信。微信上,对方表示缴纳200元的中介费,就可以为他推荐房源。双方口头约定好后,小秦通过微信向对方转账200元。此后,该工作人员也按照约定,通过微信向小秦推荐了不少房源,但小秦都不满意。

一个月后,小秦自己找到了一套心仪的房屋,要求对方退还200元的中介费,但遭到拒绝。对方表示,他已经为小秦提供服务,钱不能退,如果小秦不满意推送的房源,他可以一直推送到小秦满意为止。小秦则表示,对方并未带他到现场实地看房,也没有为他找到心仪的房源,应该退钱。双方就此争论不休。

随后,小秦将情况反映至行业主管部门。工作人员调查后发现,小秦和对方并未签订任何合同,双方也未就中介费的服务范围进行约定。此外,该中介公司属于个体工商户,且未在主管部门备案,属于“黑中介”。最终,双方只能自行协商解决。

**市住建局房地产市场监管科提醒:**市民通过中介租房时,一定要选择正规的房屋中介,可以通过市住建局官方网站查询该房屋中介是否在主管部门备案。如果没有备案,建议不要通过该中介租赁房屋。在支付中介费时,最好签订一份协议,明确约定中介公司的服务范围等内容。一旦发生纠纷,及时向市场监管部门和行业主管部门反映。