

那些年 我们一起出租的 房屋

/编者按/ 正所谓“三十年河东 三十年河西”，在宁波新房地过了一个零成交的春节之后，其一、二手房交易市场持续“一筹莫展”，萎靡不振，而与此相反的是，宁波房屋租赁市场却有如春风拂过，已逐渐热起来了。而作为一个出租人，要想把房源无后顾之忧地租出去，在签订合同的时候，要多留个心眼。



案例一



(图片来源于网络)

【事件回放】

租赁期满，收回房屋家用电器却变了样

韩女士咨询，称其在市郊有一套精装修的房屋在两年前租给一对年轻夫妻居住，当时房屋内包含了居家生活基本的家用电器和设施设备。由于租客是通过熟人介绍，韩女士没有过多计较，签订了简单的租赁合同便将房子租给这对夫妻，房屋内的所有家具及电器全部留下给租客使用。

不料两年之后，租期届满，当这对夫妻表示不愿续租，韩女士打算收回房屋的时候，房屋内的家用电器变了样，原先夏普 46 英寸液晶电视变成了海尔 32 英寸液晶电视，两者差价近四千元。

年轻夫妻表示房子交房时即为这台 32 英寸的海尔电视的态度令韩女士瞠目结舌，细看两年前签订的房屋租赁合同，合同中只写明了“房屋内基本家用电器齐全，包括电视一台、冰箱一台、微波炉一台……”为了 4000 元去法院起诉着实太过麻烦，而且由于缺乏有力证据证明自己交房时房屋内确实是配有一台 46 英寸的夏普电视，韩女士除了表示无奈，别无他法。

合同，合同中只写明了“房屋内基本家用电器齐全，包括电视一台、冰箱一台、微波炉一台……”为了 4000 元去法院起诉着实太过麻烦，而且由于缺乏有力证据证明自己交房时房屋内确实是配有一台 46 英寸的夏普电视，韩女士除了表示无奈，别无他法。

【法律分析】

房东应有意识地保护自己的权益

星瀚律师表示，现实生活中，像韩女士这样将装修好并配全家用设备的房屋租给租客的情况是非常常见的。虽说不是每个租客都会在这样的细节上占房东的“便宜”，但是提供精装修的房屋及配套家电设施的房东应当有意识地保护自己的利益。

【律师建议】

合同中载明所有家具和电器

- 1.根据房屋装修档次及配备家具、家用电器的数量及价值，相应提高保证金的数额；
- 2.在房屋租赁合同当中(或附件中)载明房屋内所有家具及电器的品牌、颜色、规格、型号及市场价值(甚至可以在房屋租赁开始时，拍摄前述家电或家具的照片，附于租赁合同后，由双方签名确认)，避免租期届满后发生案例中类似的纠纷。

案例二

【事件回放】

房屋出租后，租客三天两头要求维修

宁波本地人凌先生在某大学附近拥有一套二室一

厅的房屋，分别将两个房间租给在附近大学读书的学生小李和小陆，小李和小陆是同班同学，由于不愿受学校宿舍熄灯、门禁等限制，所以决定在校外合租一套房屋，并经常邀请同学来住处开派对。

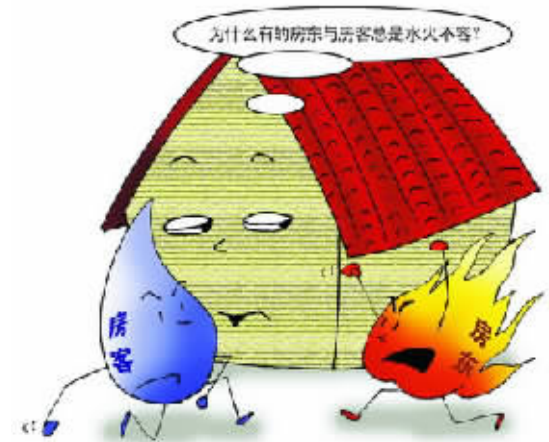
两租客入住后，凌先生就经常接到小李和小陆的电话，称房子多处损坏，设备无法使用，让凌先生前往维修。凌先生三天两头赶往房屋进行维修，不但耗费了许多时间、精力，而且每个月花在维修方面的费用之高让凌先生不堪重负。

两三个月后，凌先生发现，自己租出的房屋之所以经常要维修，并不是因为自己的房子或设备本身存在质量问题，而是小李和小陆两个年轻人对房屋内的设备使用不当造成的，如关门不用手轻轻推上，而是用脚用力踢门。两个大大咧咧的男孩房客让房东凌先生不甚烦恼。

【法律分析】

维修义务在于双方约定

租赁房屋或房屋内设备设施发生质量问题是常有



(图片来源于网络)

下转 A4 版