

出租屋出事，房东也要担责

律师：房东有义务保租客安全，对可能争议的地方应合同约定

● 本期主题：房屋租赁

把房子出租，就能安心在家等着收租金吗？如果出租的房屋发生了起火或者其他事故，房东需要担责吗？租客把房子装修或者扩建了，房东该如何处理？房屋发生了损坏由谁来赔偿？与房屋出租相关的纠纷不断上演，律师提醒，尽量在合同签订时就对可能有争议的地方做好约定，不能口头协议。

■ 记者 魏灿 通讯员 刘蕾 陈定波 实习生 沈潘



案例1 精装房出租起火 租客和开发商各赔一半

租出去的房子，在家里无人时起火，遭受的损失该由谁来赔？长沙市开福区一小区业主状告租客和开发商，近日，法院宣判了该案，租客和开发商各承担一半责任。

王女士夫妇在长沙市开福区珠江新城有一套76平方米的精装房，买了好几年了。买房时与开发商签订的合同中明确：安防设施包括燃气报警系统和户内紧急报警系统。2014年3月，王女士将房子租给了黄先生一家，黄先生一家住了一年多。

2015年8月17日凌晨2点多，该房子突然起火，邻居看到后马上报警，所幸事发时家里没有人。开福消防大队将火扑灭，并进行现场勘验。消防部门认定，起火点位于客厅沙发北端，起火原因可排除雷击、纵火、自燃、外来火源等原因，不排除因电气线路故障引发火灾。消防大队统计损失为70869元。

事发后，王女士夫妇找了租客和开发商协商赔偿事宜，但未能协商一致，他们将租客和开发商一同告上开福区法院，要求被告承担火灾损失70869元。

开发商认为，根据消防部

门认定，起火点位于沙发北端，并非墙内电线引发火灾。开发商负责的墙内电线并非引发涉案商品房火灾的原因。而黄先生称，他离家时，家中的大功率电器电源都是关闭状态，不存在安全隐患。而且家中的电气线路均是房间原有的设计布置，没有进行线路改造，已经尽到了安全用电的义务。

开福区法院审理后认为：根据消防部门认定起火原因不排除因电气线路故障引发火灾。虽然没有明确起火系用电不当或装修的电气线路故障所致，但是房屋在黄先生租赁期间发生火灾，是由开发商装修，根据实际情况，开发商装修均应对其负责事由承担举证责任。黄先生没有充分证据证明其尽到安全用电义务。开发商无充分证据证明电气线路不是起火原因或者是他人自行改装线路存在过错。因此，黄先生、开发商均应承担举证不能的法律后果。根据公平原则，法院酌定黄先生和开发商各承担一半责任，业主王女士夫妇无过错不应承担责任。各方对损失金额无异议，均不申请鉴定。因此，法院判决黄先生和开发商各赔偿35434.5元。

案例2 付了高价转让费想收回 租客拒搬迁被房东起诉

付了转让费租来的门面，合同到期了，租客却以没有收回转让费为由拒绝搬走。近日，岳阳华容县人民法院审结一起房屋租赁合同纠纷，法院依法判决租客周某限期返还租赁房屋并支付超期占用房屋的费用。

2011年起，华容人易先生将位于华容县一菜市场的门面租给了周某经营零售生意，租赁合同一年签订一次。2015年12月28日，双方签订了2016年度的租赁合同，合同约定：房屋出租期间为2015年12月28日至2016年12月28日止，到期收回，不另行通知；周某在租期内无转租权；周某进行装饰装修，易先生不負責任任何费用，且到期不能拆除。

房屋租赁期满前，易先生通知周某，租期届满后收回房

屋自用。租赁合同期满后，易先生要求收回房屋，却被拒绝。周某认为自己租下该门面时，向前一位承租人付了门面转让费，然后才跟易先生签订的租房合同，他认为他要把门面转租，收取了转让费以后才能搬走。易先生因此诉至法院。

法院审理后认为，双方签订的《房屋租赁合同》合法有效，对双方均具有合同约束力。租赁合同约定的租期届满后，周某依法应当返还房屋。周某辩称承租期满后应与其转租收取转让费的意见，没有合同依据，法院不予支持。周某继续占用房屋的行为，违反了合同约定，侵害了易某的房屋所有权，应当承担支付超期占用租赁房屋期间租金的违约责任。

案例3 租客煤气中毒身亡 房东被判赔17万元

租客在出租屋内煤气中毒身亡，房东该担责吗？去年11月，株洲市石峰区一出租屋内，租客刘某洗澡时因一氧化碳中毒致死，刘某家属状告房东何某索赔，将其告到了石峰区法院。近日，法院一审宣判了该案。

何某在石峰区有一套房子，将其租给了刘某。2016年11月，刘某在洗澡时因一氧化碳中毒身亡。事后刘某的家属认为出租屋的热水器安装不符合规范，与何某就赔偿问题难以达成一致意见后，将他起诉到石峰区法院，要求他承担全部赔偿责任。

何某称，涉案热水器系刘某自行购买安装，自己不应承担赔偿责任。

经勘察确认，涉案热水器安装在与厕所相通的厨房内，

未装排烟管道，热水器侧面特别注明：“必需将热水器安装在浴室外空气流通良好的地方”。

石峰区法院经审理认为：虽何某称涉案热水器系租客自行安装，但并未提供充足的证据予以证明，且房屋出租时厨房就已安装热水器，故应推定由何某安装；涉案热水器已特别注明须安装在浴室外通风良好的地方，但何某却将热水器安装在与厕所相通的厨房内，存在安装不当的情形，未尽到应当向出租人提供安全居住的房屋义务。同时结合死者刘某作为完全民事行为能力人却未尽到充分注意义务的情形，法院酌情由何某对刘某的死亡承担一半的责任，遂判决何某赔偿刘某家属17万元。何某不服上诉，二审法院维持原判。

律师说法

房东有义务保租客安全 涉及收费应合同约定

湖南凯威律师事务所律师李容介绍，房东对租赁的房屋负有保证租客正常使用和租客健康、财产的安全的义务。如果因为房东责任造成租客损失，房东需要承担责任。

房屋租赁中，很容易因为前期约定不清而产生纠纷，如物业费缴纳、门面转让费用等方面，李容建议，此类内容一定要在合同中做出约定，避免争议。

房屋装修也是引发纠纷的重要原因，根据法律，如果房东不同意装修，产生的一切费用由租客承担，并且房东可以要求租客恢复原状并赔偿损失。

如果租客经房东同意装饰装修，合同到期或者解除时，除另有约定外，未形成附合的装饰装修物，可由租客拆除。所谓“未形成附合”是指可以移动的部分，如空调等，可以拆除。

对于已形成附合的装饰装修物，不方便拆除，此时装饰装修的损失为残值损失，在双方对残值损失没有在合同约定情况下，残值损失承担分情况判断：如果因房东违约导致合同解除，租客可以要求房东赔偿剩余租赁期内装饰装修残值损失；如果是租客违约，房东要求房客赔偿残值损失的，法院不予支持，但房东如果同意利用的，应在利用价值范围内予以适当补偿；如果双方都违约，残值损失由双方根据各自的过错承担相应的责任；如果双方都没过错，残值损失由双方按照公平原则分担。

此外，即使房东同意装修，如果双方没有约定，租客在合同到期时要求房东补偿附合装饰装修费用的，法院不予支持。

中国福利彩票 3D 开奖信息

2017年5月10日 第2017123期 开奖号码: 0 0 8

湖南省中奖情况

类别	中奖注数	单注奖金(元)	中奖金额(元)
单选	249	1040	258960
组选三	459	346	158814
组选六	0	173	0

注：开奖信息以湖南省福利彩票发行中心正式公告为准！

中国福利彩票七乐彩开奖信息

2017年5月10日 第2017053期 开奖号码: 21 11 24 23 04 20 22 06

下期奖池: 0元

奖级	中奖条件	中奖注数(全国)	中奖注数(湖南)	单注奖金(元)
一等奖	○○○○○○○	1	0	1492388
二等奖	○○○○○○●	6	0	35533
三等奖	○○○○○○	197	3	2164
四等奖	○○○○○●	469	11	200
五等奖	○○○○○	5785	117	50
六等奖	○○○○●	9083	217	10
七等奖	○○○○	67622	1709	5

注：开奖信息以湖南省福利彩票发行中心正式公告为准！