

# “一到退租麻烦就来了!” 退租定损到底谁说了算?

“租住时还好,一到退租麻烦就来了!”在重庆大学城上班的雪盛近日向记者反映,自己在附近租了一套房子,结果在退租时被房东以各种不合理的理由要求赔偿2000余元。

在租房成为越来越多人居住选择的当下,因退租产生的纠纷常让人困扰不已。此前,江西上饶一房东在租客退房时,提着探照灯逐寸检查房间,并索赔超万元,“提灯定损”一时间引发热议。

退租时,房屋损耗的判断标准谁说了算?其他租赁关系中是否同样存在克扣押金、强制要求赔偿等情况?如何构建更加和谐的租赁关系?对此,记者展开了调查。

## 承租人无需为正常损耗买单

“墙上贴的海报粘掉了墙皮要赔1400元,少了凉席、床单还有我从没见过的热水壶,要赔800元。”雪盛告诉记者,协商后,自己向房东赔偿1500元,才得以退租。

“租房时,中介、房东可能承诺得特别好。但最终扣不扣押金、扣多少,往往还是他们说了算。”一位有过类似经历的租客无奈地说,退租定损时双方很难平等协商。

不过,出租房屋时,房东认为自己也有难处。家住重庆红旗河沟的马先生说,自己有两套房子出租,数任租户

中出现了好几次租金被拖欠、房屋被改装、退租时满地垃圾的情况。“收了几年的租金,结果还不够重新装修房子的费用。”

房屋在出租过程中产生损耗,究竟谁来担责?北京德恒(重庆)律师事务所律师李建表示,一大原则是,承租人无需为正常的损耗买单。“租赁物因正常使用受到的损耗是一种消耗,任何物品因使用都会有一定的磨损和消耗。出租人将租赁物交付承租人使用、收益,也就认可了这种损耗,并且租赁物因合理损耗而

减少的价值实际上已经包含在租金中,所以承租人无需为正常的损耗买单。”

“损耗和损坏、损毁有明显区别,损耗一般是指在正常使用条件下,产生了一些自然磨损,或者性能的下降。”重庆市渝中区市场监管局解放碑所副所长张载荣说,在租期比较长的情况下,椅子、沙发被坐坏了,电视老化了,如果不是由于使用不当,或者其他恶意、非正常因素造成的严重损耗,租户不需要赔偿。

## 判断损耗要符合一般交易习惯

不仅是房屋租赁,克扣押金、强制要求赔偿等情况也出现在其他租赁关系中。近日,一名大学生在视频平台反映称,自己在某网络租车平台上租了一台奥迪A6,归还验车时发现车辆大灯有微小划痕,租车行拒绝退还押金,并在4S店表明可以花费2000多元恢复的情况下坚持更换大灯,要求自己承担更换配件费、误工费、折旧费等共计68800元。

类似“提灯定损”的做法也让一些

网约车司机苦不堪言。重庆市开州区的网约车司机刘佳林告诉记者:“如果租车开网约车,到期交车时,一些租赁公司也会百般挑剔,检查出更多的车损,以扣取更多的押金。”

重庆工商大学成渝地区双城经济圈协同发展研究中心研究员莫远明认为,“提灯定损”有违契约精神和公平原则,遇到纠纷时,当事人应秉持互相理解和包容的态度,妥善协商解决。

“损失的赔偿形式可以是恢复原

状,或者按照出租方自行修复所支出的费用进行补偿。但赔偿要考虑经济性,赔偿过程要体现公平性、合理性与过错的相当性。”莫远明说。

莫远明表示,租赁合同当中双方可以对房屋使用、保管、验收等方式作出约定。如果没有约定,判断损耗要符合一般交易和正常人的判断习惯。比如,交付和验收的标准是否统一:交付时有无仔细核查租赁物的每一处细节,如若没有,不能在退租时额外强行要求。

## 公平合理是租赁关系的基石

“对于出租方在退租时克扣租金、导致矛盾激化的行为,我觉得更多需要社会公德的制约。漫长的维权过程,对于刚步入工作岗位的人来讲既耗心力、又费财力。”刚刚大学毕业的陈忠说。

李建认为,面对出租方的不合理索赔要求,承租方不能盲目妥协,也不能轻易放弃自己的合法权益。出租方

在确定损耗赔偿时要考虑到实际情况和市场行情,不能随意开价,如有纠纷可协商或请第三方机构进行评估。公平、合理,才是租赁关系的基石。

“尽管租房市场较为专业化、规范化了,但还是有一些人在靠定损或者扣押金等方法赚钱。”中国政法大学传播法研究中心副主任朱巍表示,之所以出现类似情况,除了合同细节等原

因,还与租房市场供需匹配不足、信息不对称等因素相关。

朱巍建议,房屋出租者、承租者要仔细验房,如果因为损失定损、扣押金等产生了争议难以解决,可向住建部门、市场监督管理部门反映,也可以向消协、调解机构等投诉,还可以通过司法渠道维权。

据《工人日报》

## 北京出台新规试行 新房竣工前需业主查验

5月24日,北京市住房和城乡建设委员会发布《北京市住宅工程质量分户验收和业主查验管理办法(试行)》,明确要求在住宅工程验收前加强分户验收并试行业主查验,前置解决交付纠纷问题,进一步健全工程质量保障体系,为人民群众住上好房子保驾护航。

该办法首次针对性推行住宅工程竣工验收前业主查验制度,引导业主有序参与验收关口把控,通过业主深度参与的共治模式,督促工程参建各方强化施工质量过程精细化管理。

根据该办法,业主查验是指建设单位在住宅工程单位(子单位)工程质量竣工验收合格前,工程竣工验收前,组织购房业主,依据国家和北京市有关工程建设强制性标准、设计文件、购房合同等,对住宅及相关公共部位实体质量、空间净尺寸和主要使用功能等进行的查验活动。

该办法要求,建设单位应提前不少于7日按约定方式通知业主组织查验。业主按照自愿原则,可本人或授权他人参与查验,总人数不超过3人。查验成果经查验双方共同签字确认,建设单位依据查验成果,建立问题台账,并组织工程参建方进行整改,对台账逐一销项。

北京市住建委有关负责人表示,这一办法将督促工程参建各方重视质量分户验收,强化施工过程精细化管理。办法的出台有利于将常见质量缺陷消除于施工过程,有效减少交付环节的集中纠纷,提升住宅品质。

据新华社

## 今明两年 湖南将抢救复壮 至少2000棵古树名木

新华社长沙5月24日电(记者周勉)今明两年湖南将抢救复壮至少2000棵古树名木。这是近日公布的《湖南省古树名木保护两年行动方案(2024—2025年)》的主要目标之一。

这份方案明确,到2025年年底,全省古树名木保护牌安装率、“一树一档”信息完善率达到100%。古树名木及其生境得到有效保护,开展古树名木抢救复壮2000棵以上。开展古树名木科普宣传活动200场以上,全省古树名木保护管理和技术人员培训率达到100%。

湖南省绿化委员会办公室专职副主任欧日明介绍,方案还包括加强一级古树和名木的视频监控建设,做好古树名木风险防范;完善古树名木资源数据,推进古树名木资源补充调查和现有数据纠偏,全面精准掌握古树名木资源状况;落实古树名木巡查养护责任,将古树名木巡护作为林长制巡查重点,确定古树名木巡护责任主体等内容。

湖南省林业局统计,目前全省共有古树名木239143棵。此前,湖南全省已累计抢救濒危古树约4000棵、复壮衰弱古树约3万棵。

## 张康阳发文告别 国米“苏宁时代”落幕

新华社南京5月25日电(记者王恒志)意甲国际米兰足球俱乐部主席张康阳25日正式发文告别,并感谢了国际米兰俱乐部管理团队、球员和球迷们,国际米兰的“苏宁时代”宣告落幕。

美国橡树资本近日发布公告,称因其提供的三年期总额约为3.95亿欧元(约合31.03亿元人民币)的贷款未能在2024年5月21日到期时得到偿还,橡树资本管理的基金公司成为国际米兰足球俱乐部的所有者。

25日,张康阳用中文、英文和意大利文分别发布长文,向国际米兰道别。张康阳说:“我一直知道,总有一天我们会告别。坦诚说,我并未准备好,或许永远也不会准备好。”

张康阳在长文中回顾了自己的国米生涯,并对管理团队、球员和球迷们表达了感谢,他还特别感谢了国米现任主教练西蒙尼·因扎吉,称赞他是一个内心坚定和拥有真正价值观的人,“遇见你,是国际米兰和我永远的幸运。”

2016年6月6日,苏宁宣布并购国

际米兰俱乐部。2018年10月,时年26岁的张康阳成为国米俱乐部史上最年轻的主席。在过去近八年的时间里,国际米兰从此前连续无缘冠军和欧冠的低谷中走出来,获得2次意甲冠军、2次意大利杯冠军、3次意大利超级杯冠军,本赛季的意甲夺冠,还是国米历史上第20座意甲冠军奖杯。此外国米还重返欧冠赛场,并在上赛季闯进决赛。不过,虽然成绩出色,但俱乐部长期面临财务压力和债务问题,最终导致所有权易手。