

寒冷地特有賃貸住宅のトラブル

消費生活センターに寄せられる賃貸アパート・マンションに関する相談は、学生の卒業・入学時期、仕事の転勤などが多い年度替りに集中する傾向にあります。

借主が賃貸住宅を退去する際、「ハウスクリーニングやクロス張り替え等の代金を請求された」など、原状回復（賃貸住宅の修繕費等）に関する相談が多く、北海道のような寒冷地では水道凍結や結露、暖房器具の故障など、付帯設備の使用法に関連しトラブルになることもあります。

【事例 1】

落雪で備付け FF ストープの配管筒が折れてしまった。修理に5万円かかるが、大家さんに請求できるか。

【事例 2】

冬になると窓に結露ができる。その結露が原因か分からないが窓下の壁クロスに黒カビが発生してしまった。退去時、部屋全部のクロス張替え費用を負担しなければならないか。

【解決方法】

【事例 1】は備付の機器なので本来、貸主に使用・収益に必要な修繕義務がありますが、除雪をして落雪を防ぐなど借主側の責任も求められるので、契約書や付帯設備一覧表を確認して、貸主と十分話し合みましょう。

【事例 2】は結露をふき取ることでカビの発生を抑制できると考え、借主が修繕費用を負担しなければなりません。経過年数を考慮したうえで、部屋全部ではなく、最低限可能な施行単位（壁一面分）の費用負担が妥当です。

【アドバイス】

国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、通常使用による破損や経年変化によるものは、家主の負担、通常の使用方法を超える使い方によって生じたものは、借主の負担とされています。しかし、事例のような北海道特有の相談は借主・貸主の負担区分が明確になっていない場合も多く、損耗等の程度によって異なるケースがあります。そのため、特徴を知って未然防止が重要です。

- 「入居のしおり」などで備付け付帯設備の日常点検・清掃箇所を具体的に確認
- 契約書で修繕内容と負担割合をチェック
- 結露ができる場合、乾いた布でこまめにふき取り、換気を心かける
- 煙突のないポータブルストーブなどは水蒸気が多いので使用を控える
- 隣室などへの損害賠償も想定して、必ず「賃貸住宅総合保険」に加入

解決が難しい場合、民事調停や少額訴訟等の手続きもありますので、下記士別地区広域消費生活センターにご相談ください。

消費生活相談専用ダイヤル (0165)23-3820

午前8時30分～午後5時15分（土・日・祝日・年末年始を除く）

■事業者と消費者間の契約に関するトラブルや、消費生活で悩んでいる方専用
来所相談、電話相談、電子フォームでのご相談も受けています

（右記アドレスからアクセスし相談内容を入力）→<https://www.harp.lg.jp/MiYrWNqj>

