以案释法,共享法治

新闻线索报料:6610123 新浪微博报料:@今日烟台

**编者按:**又到供暖季,不管是租房还是买二手房,总会牵扯到房子供暖的问题。房客与房主,现房主与原房主有时候难免会为供暖纠纷弄得面红耳赤,甚至诉诸法律。暖气费该谁来交,暖气不热是谁的责任,暖气漏水造成的损失该谁承担?本期《说法》我们通过两个案例来说说供暖纠纷那些事儿,再看看律师怎么说。

# 冬季供暖纠纷多,欠费是主因

## 租房时暖气费问题双方要提前讲明白,最好写到合同里

举案说法

### 案例一

### 房客不交暖气费 房主收到催交通知

**本报11月19日讯(记者 苑菲菲 通讯员 曲岩)** 王某把自己临街的一处房子租给了李某一年,冬天的时候李某没交暖气费也没报停,结果第二年王某收到热力公司的催交通知。因李某不肯理会这笔费用,王某无奈帮忙垫付。日前,王某将李某告上了法庭。

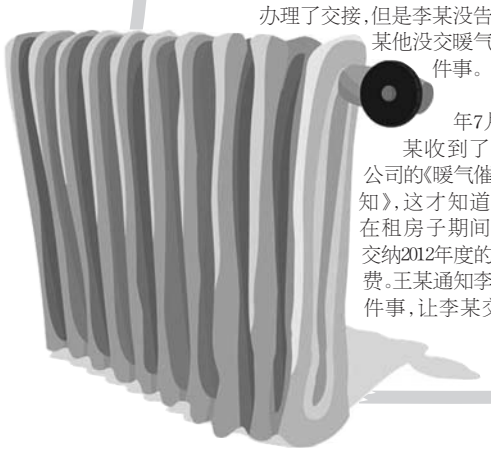
王某在2012年6月份,把自己在龙口某街的一处房子租给了李某,租期是一年。合同中约定,租期内的一切物业管理费、水、电、气、暖等费用,都由租客来承担。合同期满后双方没有续租,办理了交接,但是李某没告诉王某他没交暖气费这件事。

2013年7月,王某收到了热力公司的《暖气催交通知》,这才知道李某在租房子期间没有交纳2012年度的暖气费。王某通知李某这件事,让李某交钱,可是李某却没有理会。拖延一天就要多交一天的滞纳金,为了减少损失,王某便把李某拖欠的暖气费都垫付了,一共3888元。

之后,王某把李某告上了法庭,要求对方支付这笔垫付款。而李某辩称,他在租房子以后,把房子又转租给了孙某,孙某用没用暖气他不知道。李某称,他去房子里看过,没看到暖气片,他可以去找孙某,让他去热力公司证明没有用过暖气。

法院审理查明,王某和李某的确签了这么一份租房合同,而热力公司在李某承租期间曾去房子看过,发现该房屋使用暖气,便下达了交纳暖气费提示单,但对方没交。法院认为,双方签订的租房合同上对暖气费有约定,双方应该依照约定履行。既然被告在租房期间使用了暖气费却没交钱,那就是没履行合同约定的义务。

最终,法院判李某付给王某暖气费和相关滞纳金共3888元,此外,李某还得承担该案件的受理费。



### 案例二

### 违规用热 引发租房纠纷

**本报11月19日讯(记者 苑菲菲)** 赵某把自己一处房子租给周某做宾馆经营,但是三年租期还没到周某就要求退租了。周某表示,他退租的其中一个理由是赵某私装换热器违规用热受到热力公司停暖处罚,导致宾馆没暖才解除合同的。双方对此各执一词,最终不得不上了法庭来解决。

赵某说,他是2011年把房子租给周某的,周某主要用来经营宾馆,租期是三年,如果一方违约的话,应该支付年租金的两成当违约金,而每年的房租是20万元。在经营了一年之后,周某就以宾馆不具备使用功能、没法正常营业等借口要退租,也不肯支付违约金。因此赵某要求法院判周某支付她两年的违约金4万元。

而周某则认为,这房子在提供给他之前,就违规装了换热器,结果受到了热力公司的停暖处罚,导致无法供热,宾馆冬天供不了热,没法经营下去。

审理中,周某提供了一份由热力公司出具的证明:2011-2012年度供热期间,因为换热器违规用热设施没有拆除,没有通过热力公司验收,所以这处门头房的暖气被停了。而赵某也提供了一份热力公司的温馨提示单:因为客户违规用热,需要去多交取暖费和滞纳金,避免因欠费影响到用暖。

赵某认为,房子被停暖不是因违规用热,而是因为周某根本就没交取暖费。法院认为,这房子在赵某出租给周某之前也是经营宾馆的,期间就已经安装换热器了,每年供暖期间每个换热器都加收200块钱,一直没停暖。而双方提供的证据是同一家热力公司出具的,赵某的证据足以反驳周某的主张。

周某不能证明他按时交取暖费了,所以他的辩称法院不予采信。最终法院判周某支付赵某违约金4万元。

律师圆桌谈

# 遇到供暖纠纷咋办?看看律师怎么说

## 租房或买卖二手房时,双方交接不好供暖易出问题

本报记者 苑菲菲

### 房东不能以与房客有约定 对抗热力公司拒交暖气费

山东中亚顺正律师事务所徐永强称,他就曾接到过房客不付供暖费,房东被供热公司催费的情况。这种情况下,即使合同中有明确约定在房屋租赁期间应当由房客来交纳供暖费,如果房客未交,房主也应当先交纳供暖费、滞纳金等款项,然后再找房客协商或直接起诉到法院解决。房主不能以和房客签订的房屋租赁合同中的约定对抗第三人供热公司,拒不交纳供暖费、滞纳金等款项。

若房屋租赁合同中明确约定在房屋租赁期间房客不交纳供暖费时房主有权提前解除房屋租赁合同,则可起诉到法院要求房客交纳供暖费、滞纳金等款项的同时,一并要求提前解除房屋租赁合同并收回房屋。如果合同中无明确约定,那可能就需要由房东来承担这笔费用了。

### 暖气爆管和房客没有关系

山东信谊律师事务所姜兆良称,在租房的时候,要在合同里明确约定一下,什么费用该由谁来承担。在二手房买卖的时候,交接时买主也要注意暖气方面的交接,保证暖气方面是没有纠纷的。而供暖期间,有房客认为暖气达不到标准,找房东也找热力公司协商无果,就可以不交暖气费,这是没有道理的。这种情况要么报停不用,要么就先交了钱,然后申请测温若不达标再申请退款,有约定却拒绝交纳暖气费是违约的。

另外,如果在租房子期间,暖气管漏水或者爆裂,只要房客没有私自改装过暖气,那一般就和房客无关。如果是因为供暖不得当,压力不稳的关系爆了管,就应该由热力公司来承担这个损失。如果是管道老化的关系导致漏水造成损失,则应该由房东来承担这个损失。

### 暖气不热房东也可能有责任

山东同济律师事务所王智光称,在租赁的房子供暖期间,不要认为暖气不热就只是热力公司的责任,房东没有责任,这种情况要分开讨论。如果出租人在租赁合同中约定,房屋可以供暖,那么如果暖气不热的话,出租人就有义务为承租人解决这个问题。如果出租人没有和承租人来约定供暖的问题,那出租人就免责了,需要承租人自己找热力公司来解决。

如果说租房或者买房之前,房东或者房主说这房子可以供暖,但住进去之后到冬天发现供不了暖。这种情况下,出租人或者原房主要承担相应的违约责任。不过最好是做一个书面的约定,以便日后维权。这种情况下,租房子的可以因房子不供暖提前解除租房约定。而买房子的则要看房屋买卖合同中是怎么约定,如果是原房主之外的原因导致不能供热,那原房主是没有责任的。

### 供热纠纷也有诉讼时效

山东信力源律师事务所胡宇程认为,除了二手房和租房引发的供暖纠纷,在供暖季还会出现各种各样的问题。比如房东一直没用暖,房客拧开阀门供暖了几天被热力公司认为是偷暖行为了,让对方补交全年的供暖费,胡宇程表示,这种情况,要看有没有依据可以计量这个热量,如果可以也有证据证明只用了几天,那交全年费用就不合理,如果不可计量,那就需要交全年费用。另外,对于长期空置的房子最好是报停,如果因为房主不用热而供热公司又供了热,就很容易发生纠纷。

在现实生活中,有时候会出现供热公司来催交几年供热费的情况。胡宇程认为,供热纠纷是合同纠纷,都是有诉讼时效的,如果出现这种情况,双方又没有约定缓交或其他政策的话,那超过2年诉讼时效的供热费用,是得不到法律支持的。此外,有房主会改造暖气片增加供热面积,对这种情况,如果供热合同中无特别的约定,那就不应该视为增加面积,不需多交费。