

来源：律师来了

对于绝大多数在外打拼的年轻人而言，租个房安顿下来，是开始奋斗的第一步。在去年8月底，一篇题为“阿里P7（级别）员工得白血病身故，生前租了自如甲醛房”的文章曾在网上引发热传和关注。当事双方对簿公堂，最后调解结案。

同样是在去年，25岁的温州小伙小章，租了一套拎包入住的房子，但住进去没几天他和女友就都持续喉咙痛并反复发烧.....直到两人搬离出租房，才康复。

最近，小章因为出租房的甲醛问题，和房东打起了官司。

拎包入住后

莫名其妙反复发烧

2018年5月3日，小章通过中介与王某签订了一份房屋租赁协议，租下一套位于市区一处530的精装修房屋。同日，小章缴纳了半年租金与押金，并支付了中介费用，还租用了停车位等。

次日，小章与女友倪某一起入住。“一住进去，就感觉咽喉痛咳嗽。”小章起诉称，医院诊断其为呼吸道感染，用药后反复无常，随后几天发烧发热，复诊为化脓性扁桃体炎，高烧持续数天直到6月初。同时，女友也出现发烧发热症状，并伴有呕吐腹泻，诊断为呼吸道感染。

在医生的建议下，小章与女友搬出了出租房，搬离后不久两人就康复了。

请了两家机构检测

均显示甲醛超标！

“我觉得生病可能和租的房子有关。”小章说，同年6月，他委托江苏某监测技术公司对房屋进行空气质量检测。检测结果显示，出租房厨房甲醛超标1.27倍，卧室甲醛超标2.6倍。

为打消房东可能认为的检测不公情形的存在，同年8月，小章又委托温州某监测技术公司对房屋进行空气质量检测，这份检测结果显示厨房甲醛超标1.825倍，卧室甲醛超标1.975倍。

房东称甲醛超标

不能排除是房客造成的

房东王某说，自己出租的房子并不是新装修的，家具也都是旧的，之前也一直对外出租，并没有发生过小章这样的情况。

他认为小章与女友的身体状况与出租房的空气质量没有必然联系。

王某说自己从事环保相关的工作，很清楚检测机构的检测报告所参照的《民用建筑工程室内环境污染控制规范（2013版）》所称室内环境污染，是指房屋交付时由建筑材料和装修材料产生的室内环境污染，至于工程交付后使用的生活环境、工作环境等室内环境污染问题，如由燃烧、烹调和吸烟等所造成的污染，不属于本规范控制之列。

他认为小章无法证明检测取样是房屋出租时的原状，甲醛超标也不能排除是小章自己添置生活物品造成的。

法庭推定此房不能满足房客居住要求

最终房东退还租客起诉之日起的房租

关于本案中的房屋甲醛是否超标的问题，法院审理后认为，双方在签订房屋租赁合同时都没有对室内甲醛进行鉴定，双方都存在不同程度的过错。

虽然如王某所说，检测报告所参照的《民用建筑工程室内环境污染控制规范（2013版）》中明确规范的是房屋交付时的甲醛含量标准，但也可以说明这是房屋居住时的安全标准。

房东王某主张甲醛超标的原因在于小章的非合理使用导致，但是没有证据予以证明，且王某当庭也拒绝对涉案房屋的空气质量进行检测，根据证据高度盖然性（根据事物发展的高度概率进行判断的一种认识方法）标准，法院推定房东王某提供的涉案房屋不能满足承租人的居住需求。

小章和房东协商不成，两人矛盾还越来越大，小章要保留证据迟迟不肯退还租房的钥匙，而王某恼恨因此无法再出租房屋，损失数月房租。

关于租金退还的问题，法院审理后认为，双方对不能及时解除房屋租赁合同均存在不当之处，据此考虑房屋瑕疵情况及瑕疵对于小章造成的影响，法院认为小章应当

支付承租之日起诉之日止的租金5787元，房东应当退还剩余部分的租金及押金。

关于检测费用的负担，法院认为两次检测具有重复性，结合检测报告的内容，小章、王某分别分担上述检测费用。

但由于小章不能提供证据证明空气质量不合格是导致其生病的唯一原因，结合小章提供的病历记录显示，在其入住租房前曾有过“肺部感染”的病史，也不能排除复发的可能性，法院认为小章产生的医疗费、交通费等与本案中空气质量不存在因果关系。

综上，法院一审判决王某返还小章租金及押金、检测费合计约1.55万元。

聚焦本起案件 从法律角度延伸开去

对于租户而言 该如何做好租房前的准备工作

避免租到“甲醛房”？

为何在案例中 医疗费、交通费没有得到支持？

一起来听听专业律师的分析与建议

楼韩江

“律师来了”签约律师，浙江天卫律师事务所副主任。主要从事涉及健康产业的侵权纠纷、合同纠纷、股权转让、合同审查等诉讼与非诉讼业务，刑事辩护、民商诉讼等。

所谓甲醛房，就是室内甲醛含量超标的住宅房屋，其违反了住房和城乡建设部制定的部门性规章《民用建筑工程室内环境污染控制规范》的相关规定。社会上出现甲醛房的问题，好比建设工程质量问题，不是国家制度及标准没有规范或者规定，而是操作者没有按照国家制度及标准执行，甚至是违反国家制度及标准，造成了工程质量问题。甲醛房也如此，就是房屋在装修过程中，不用环保材料，偷工减料等造成的。

新闻曝光的几个案例，出租人与承租人出现纠纷均是在承租人租赁房屋以后发生的，那么问题来了，为什么承租人不在租赁房屋之前就发现房屋有甲醛超标等问题？如果承租人发现了问题，及时与出租人沟通，后面也不会有争议及诉讼纠纷了。

所以，律师建议，针对目前租赁市场的情况，承租人在租赁房子的时候，要多多个心眼，除了要考虑传统的因素，比如房屋的地段、价格等以外，同时也要考虑房屋空气质量问题，特别是新装修的房子，更加要注意！

从法律层面来讲，这个过程并不复杂，注意三个步骤即可：

第一步：找房源时，与中介或者房东提前声明并了解，承租的房屋是否为新装修房屋；

第二步：与中介或者房东签订合同时，将住房和城乡建设部制定的部门性规章《民用建筑工程室内环境污染控制规范》写入租房合同，要求房屋室内空气污染按规定不超标，否则要承担退房及违约责任；

第三步：如果心里忐忑，觉得要检测入住的房屋室内空气是否合格，可以委托第三方检测。

此外，关于案例中甲醛房与租客危害后果（白血病、咽喉不适等身体问题）是否存在关联？是否可以要求出租方予以赔偿？解答如下：

1、根据目前的科学技术，尚不能准确认定甲醛房与租客危害后果（白血病、咽喉不适等身体问题）存在因果关系，所以司法鉴定不能做，也做不出来。

2、我国《侵权责任法》对侵权的责任构成要件有四个，即：违法行为、损害事实、因果关系和主观过错。构成一般侵权损害赔偿责任，这四个要件缺一不可，否则就不能认定侵权损害赔偿的民事责任。

所以说，在不能确定因果关系的前提下，租客若要求房东承担医药费、误工费等侵权责任，法律将不予支持。

律师观点不代表本平台立场