

Như thế này bạn sẽ hiểu!

Các điểm để khôi phục lại tình trạng ban đầu khi dọn ra khỏi phòng thuê

Tôi đã hiểu các khoản phí phải trả khi dọn đi!

Tôi đã hiểu rằng không được cải tạo hoặc sửa chữa phòng mà không được phép!

Tôi đã hiểu những điểm cần chú ý khi sử dụng phòng!

Tôi đã hiểu ai sẽ chịu trách nhiệm sửa chữa hư hỏng cho căn phòng, bên cho thuê hay bên thuê!



Hãy kiểm tra trong đây các điểm cần xử lý trước khi chuyển đến ở, trong khi đang ở và khi dọn đi!

Khôi phục lại tình trạng ban đầu là gì?

Khi dọn ra khỏi phòng thuê, theo quy định của pháp luật (luật dân sự), bạn (bên thuê) phải sửa chữa bất kỳ phần nào của căn phòng mà bạn (bên thuê) làm hỏng hoặc gây tổn hại.

Điều này được gọi là "khôi phục lại tình trạng ban đầu".

Trong nhiều trường hợp, dưới sự chứng kiến của bên cho thuê hoặc bên quản lý, phòng và cơ sở vật chất sẽ được kiểm tra để xem mức độ cần sửa chữa như thế nào.

Tiền đặt cọc đã thanh toán tại khi đến ở sẽ được bên cho thuê trả lại sau khi trừ đi chi phí sửa chữa.

Nếu chi phí sửa chữa nhiều hơn tiền đặt cọc, bạn sẽ phải trả phần thiếu hụt.

"Những rắc rối và hướng dẫn liên quan đến việc khôi phục lại tình trạng ban đầu" lập ra bởi Bộ Đất đai,

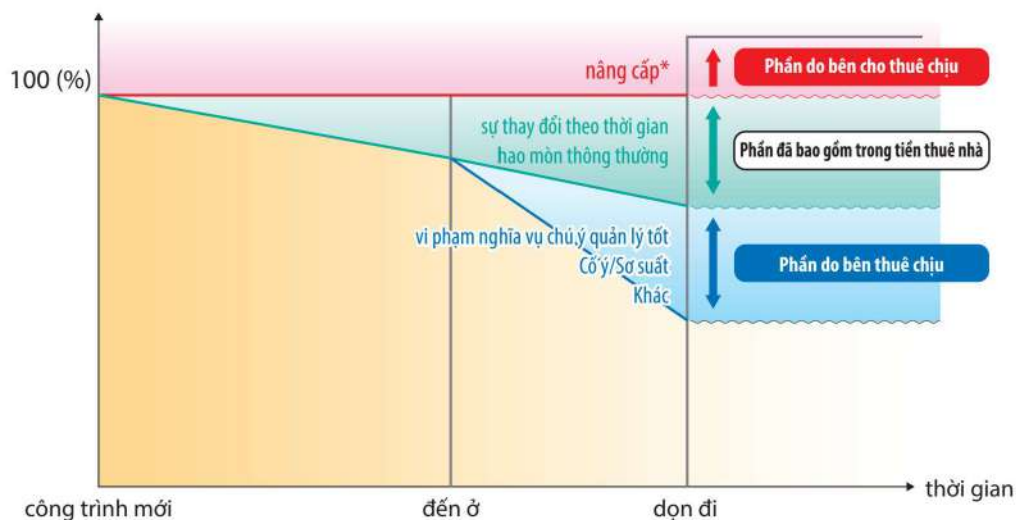
Cơ sở hạ tầng, Giao thông và Du lịch cho thấy cách nghĩ thông thường

về việc liệu chi phí sửa chữa phòng nên do **bên thuê** hay **bên cho thuê** chịu khi dọn đi.



Cách tính về tỷ lệ chịu

Giá nhà cho thuê (giá trị công trình)



*Nâng cấp: sửa chữa, v.v. làm tăng giá trị của tòa nhà, chẳng hạn như thay thế thiết bị cũ bằng thiết bị mới nhất khi dọn đi.

Khôi phục lại tình trạng ban đầu mà **bên thuê** chịu thì ngoại trừ sự thay đổi theo thời gian và hao mòn thông thường phát sinh khi ở, bao gồm sửa chữa hao mòn do **bên thuê** cố ý hay sơ suất,, vi phạm nghĩa vụ chú ý quản lý tốt, những hao mòn khác do sử dụng vượt quá mức sử dụng thông thường.

Các điểm

Nếu tiền thuê nhà không bị nợ, tiền đặt cọc sẽ được trả lại nếu phòng được sử dụng sạch sẽ, tuy nhiên **việc yêu cầu phải trả chi phí sửa chữa khi dọn đi do cách sử dụng không tốt làm tổn hại phòng, làm bẩn hay hỏng hóc thiết bị v.v.** là chuyện bình thường.

Ví dụ về phần chịu của bên cho thuê và phần chịu của bên thuê

● Toàn phòng

Dọn dẹp nhà cửa (bởi công ty chuyên nghiệp) (nếu bên thuê thực hiện vệ sinh định kỳ)

= **phần chịu của bên cho thuê**

● Trần nhà

Dấu vết của các thiết bị chiếu sáng gắn trực tiếp lên trần nhà do trần nhà không có thiết bị treo gắn mà không được sự đồng ý của bên cho thuê (vượt quá mức sử dụng thông thường)

= **phần chịu của bên thuê**

● Tường (dán tường, thạch cao)

Mặt tường phía sau của tủ lạnh bị sẫm màu (còn gọi là bóng điện) (hao mòn thông thường)

= **phần chịu của bên cho thuê**

● Tường (dán tường, thạch cao)

Vết dầu bắn trong bếp (nếu có muội than hoặc dầu dính vào do bảo dưỡng không tốt sau khi sử dụng) (vượt quá mức sử dụng thông thường)

= **phần chịu của bên thuê**

● Liên quan tới nước

Khu vực để bếp ga, vết dầu và muội than trên quạt thông gió (do lơ là bảo dưỡng) (Vi phạm nghĩa vụ chú ý quản lý tốt)

= **phần chịu của bên thuê**

● Sàn nhà

Bị phai màu (những thứ phát sinh do nắng chiếu, mưa dột do lỗi kết cấu công trình...)

= **phần chịu của bên cho thuê**

● Thiết bị

Hư hỏng thiết bị do bảo trì hàng ngày không đúng cách hoặc vi phạm cách sử dụng (vi phạm nghĩa vụ chú ý quản lý tốt)

= **phần chịu của bên thuê**

Máy móc thiết bị hỏng hóc hoặc không sử dụng được (do tuổi thọ của máy móc)

= **phần chịu của bên cho thuê**

● Sàn nhà

Dấu vết lắp đặt đồ nội thất (hao mòn thông thường)

= **phần chịu của bên cho thuê**

● Liên quan tới nước

Cặn vôi, nấm mốc, v.v. trên bồn tắm, nhà vệ sinh và chậu rửa (khi vết bẩn xuất hiện do lơ là vệ sinh và bảo trì trong quá trình sử dụng) (Vi phạm nghĩa vụ chú ý quản lý tốt)

= **phần chịu của bên thuê**

● Thiết bị

Thay thế bồn tắm, bình làm nóng nước tắm v.v. (không hư hỏng, nhưng để đảm bảo cho người thuê sau)

= **phần chịu của bên cho thuê**

● Chiều tatami

Lật mặt sau, thay mặt trước

= **phần chịu của bên cho thuê**

● Khung cửa

Vết nứt trên kính lưới (xuất hiện tự nhiên do kết cấu) =

phần chịu của bên cho thuê



● Tường

(dán tường, thạch cao)

Lỗ vít và dấu vết trên tường do lắp đặt máy điều hòa không khí (sở hữu của bên thuê),

(hao mòn thông thường) = **phần chịu của bên cho thuê**

● Khóa

Thay khóa (nếu không bị hỏng hoặc mất)

= **phần chịu của bên cho thuê**

Thay khóa do hư hỏng (sử dụng không đúng cách

hoặc mất) = **phần chịu của bên thuê**

Đặc biệt, những trường hợp mà bên thuê có xu hướng phải chịu

● Một ví dụ về cố ý/sơ suất vi phạm nghĩa vụ chú ý quản lý tốt của bên thuê

- Trầy xước do công việc chuyển nhà
- Nấm mốc và vết bẩn đã mở rộng do bỏ bê động sương
- Vẽ viết bừa lên chiếu tatami, dán tường và sàn nhà
- Các vết trầy xước trên tường, v.v. do vật nuôi gây ra



● Một ví dụ về các mục đích sử dụng khác vượt quá mức sử dụng thông thường

- Nhờn và mùi do thuốc lá v.v.
- Lỗ đinh, lỗ bắt vít trên tường (không bao gồm lắp đặt máy điều hòa)



Các trường hợp bên thuê chịu trách nhiệm tùy thuộc vào nội dung hợp đồng

● Một ví dụ về một thỏa thuận đặc biệt trong đó bên thuê phải chịu bất kể cách sử dụng

- Dọn dẹp nhà cửa
- Vệ sinh máy điều hòa không khí



Những điều quan trọng để dọn đi một cách suôn sẻ

Trước khi chuyển đến ở, hãy kiểm tra xem có vấn đề gì với căn phòng hay không bằng cách sử dụng "Giấy xác nhận tình hình hiện tại".
Nếu có vấn đề gì thì báo bên quản lý hoặc bên cho thuê.



*"Giấy xác nhận tình hình hiện tại (Ví dụ)"

Tùy thuộc vào công trình mà cách tính về tỷ lệ chịu có thể khác với hướng dẫn, vì vậy hãy chắc chắn kiểm tra nội dung các điều khoản đặc biệt trong hợp đồng.

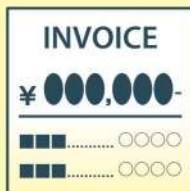
Điều quan trọng là phải hiểu đầy đủ các thủ tục dọn đi và các quy tắc chung để khôi phục lại tình trạng ban đầu. Khi dọn đi, hãy liên hệ với bên quản lý hoặc bên cho thuê càng sớm càng tốt và kiểm tra các thủ tục cẩn thận.

Ngay cả khi bạn sống một cách bình thường, nấm mốc và vết bẩn có thể xảy ra tùy thuộc vào công trình. Nếu nấm mốc hoặc vết bẩn bị bỏ bê và lan rộng, có khả năng cao bên thuê sẽ phải chịu, vì vậy điều quan trọng là phải thường xuyên dọn dẹp và thông gió cho căn phòng.

Câu hỏi thường gặp

Q Khi tôi tìm hiểu trên Internet, tôi đã tìm thấy một số trường hợp bị yêu cầu trả chi phí khôi phục lại tình trạng ban đầu cao, tôi băn khoăn là khi mình dọn đi có bị yêu cầu trả cao như vậy không?

A Trước tiên phải kiểm tra nội dung hợp đồng. Nếu bạn có bất kỳ vấn đề nào trong việc khôi phục lại tình trạng ban đầu, vui lòng sử dụng trang web của Hiệp hội quản lý nhà cho thuê Nhật Bản để được tư vấn.



Japan Property Management Association
website (in Japanese).

<https://www.jpm.jp/>



Q Nếu việc dọn dẹp nhà cửa được trả bởi bên thuê theo thỏa thuận đặc biệt, tôi có phải chịu phí dọn dẹp ngay cả khi tôi dọn đi sau khi dọn dẹp không?

A Trường hợp đã hiểu nội dung của thỏa thuận đặc biệt và ký hợp đồng dựa trên sự chấp thuận đồng ý, thì việc quyết định chịu chi phí dựa trên nội dung của thỏa thuận đặc biệt là thông thường.

Nếu bạn có bất kỳ câu hỏi nào về nội dung của hợp đồng, hãy kiểm tra với đại lý bất động sản của bạn.



Q Khi dọn ra khỏi căn phòng mà tôi đã ở lâu dài, nếu do sơ suất của tôi mà xảy ra hư hỏng thì tôi có phải chịu mọi chi phí sửa chữa không?

A Khi xem xét tuổi của thiết bị, v.v., thì thông thường sẽ giảm bớt phải chịu cho bên thuê khi số năm tăng lên.

Q Vì thiết bị trong phòng bị hỏng, vậy tôi có thể thuê xếp sửa chữa bởi một công ty sửa chữa mà tôi tìm thấy trên Internet được không?

A Về nguyên tắc, công ty sửa chữa do bên cho thuê chỉ định sẽ thực hiện việc sửa chữa.
Đầu tiên, liên hệ với bên quản lý hoặc bên cho thuê.



Xin lưu ý rằng nếu bạn yêu cầu sửa chữa mà không được phép, bạn có thể bị buộc phải chịu chi phí của phần vượt quá số tiền ước tính của bên sửa do bên cho thuê chỉ định.

Ngoài ra, bạn có thể phải chịu trách nhiệm trong trường hợp thiệt hại.

Q Tôi muốn cải tạo phòng theo ý thích của mình, có được không? Ngoài ra, tôi muốn lắp máy điều hòa, có được không?

A Không cải tạo khi chưa có sự cho phép của bên cho thuê. Trong trường hợp bạn tự ý cải tạo thì chắc chắn chi phí khôi phục lại tình trạng ban đầu dự tính sẽ cao. Ngoài ra, hãy xin phép bên cho thuê trước để lắp máy điều hòa. Máy điều hòa đã lắp đặt xong phải tháo ra khi dọn ra ngoài.



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism



Japan Property Management Association