

【大家さん向け】賃貸アパートで水漏れ発生！正しい対処法や大家さんの修繕義務や責任範囲について詳しく解説

賃貸管理

公開日: 2021.03.18 更新日: 2021.03.18

#トラブルを解決したい



賃貸経営のトラブルで多いのが「水漏れ」です。水漏れは時間が経つにつれ被害が大きくなり、下の階も被害を受ける可能性があります。大家さんにとって、どこまで修理しなければいけないかどうかは気になるところでしょう。

今回は、賃貸住宅で水漏れが発生した場合の正しい対処法や、大家さんの修繕義務や責任範囲について詳しく解説していきます。

水漏れトラブルは賃貸経営につきもの！

水漏れの原因はさまざまであり、建物の設備不良や老朽化、入居者の過失など多岐にわたります。また、水漏れは気づかず放置しておくとカビや結露が発生してしまい、建物自体の腐食にもつながります。そのため、退去時に気づいてトラブルになるケースもあるのです。

また、水漏れの原因を放っておくと入居者の生活に影響が出てしまい、場合によっては退去につながることも少なくありません。水漏れトラブルは賃貸経営につきものであり、早急に対応しなければいけないトラブルのひとつです。

原因が経年劣化の場合、修繕費用は大家さんが負担

それでは、水漏れトラブルに関して原因別に修繕義務や責任範囲について解説していきましょう。水漏れの主な原因は以下の2つです。

- ・賃貸物件自体の設備不良や老朽化
- ・入居者の過失

賃貸物件の設備自体に不良箇所がある場合や老朽化が原因の場合は、大家さんの負担となります。この場合に、水漏れが原因で家具家電、生活用品などに被害が生じた場合も大家さんが補償する必要があります。

お風呂のお湯があふれて水漏れを起こしてしまった場合や、洗濯ホースが外れてしまい、水漏れを起こした場合などは、入居者の過失といわれることが多いです。この場合は入居者の負担になり、下の階に浸水した場合の賠償責任も入居者が負います。

また、寒い地方では水道凍結による水漏れも多いです。水抜きを怠った場合の水道凍結は入居者の負担、配管の老朽化による凍結は大家さんの負担となります。

以上のように、原因がわかりやすい場合は比較的対処もスムーズにいきます。しかし、入居者の使い方に問題があった場合でも、老朽化した設備にも問題があるなどの複雑な場合には対処が難しくなります。その場合は、専門業者に任せて判断を仰ぐなどの対応が必要になるでしょう。

入居者から水漏れの連絡を受けた場合、対応が遅れると入居者の持ち物などに被害が広がる場合があります。その場合は大家さんの負担になってしまい可能性がありますので、迅速に対応することが必要です。

原因にかかわらず、大家さんには原因調査の義務がある

大家さんは、どのようなトラブルであっても、まずは原因調査をしなければいけないという義務を負っています。家賃をいただいて入居者に貸している以上、入居者の安心を守るのは大家さんの役目です。

しかし、水漏れの原因を判断するのは素人では難しいので、管理会社や水道業者等の専門業者立ち会いのもとで行うとよいでしょう。水漏れは時間が経つほどに被害が広がりますので、24時間対応している水道業者や管理会社に委託して備えることが大事です。

水漏れトラブル対応の基本的な流れ

実際に水漏れトラブルがあった際、慌てないように基本的な流れを知っておくことが大事になります。

入居者からの連絡が届く。
状況を確認し、応急処置をする。
水道業者と保険会社へ連絡する。

管理会社に委託している大家さんは、連絡を受けた管理会社から連絡が来ます。大家さんが負担する場合は、管理会社や水道業者から請求が届きますので、負担額を支払うか、保険会社に連絡しましょう。

入居者の過失であった場合、個人賠償責任保険に加入している場合は連絡するようしてもらいます。保険に加入していない場合は個人負担になってしまいますので、契約時にセットで保険の加入を必須にしてもらうことをおすすめします。

無断で入居者の部屋に入るのは厳禁！水漏れトラブルに対処する際の注意点

水漏れの連絡は原因があつた部屋の入居者からとは限らず、下の階の入居者から連絡がある場合もあります。状況確認をした際に、上の階の調査も必要になる場合があります。

しかし、入居者の同意なく勝手に立ち入ると、プライバシーの侵害による損害賠償請求などのトラブルが生じかねません。必ず連絡を取り、同意のもと入室するようにしましょう。

その際は、水道業者や管理会社、警察や消防などといった第三者による立ち会いのもと、入室するのをおすすめします。

自主管理はやはり大変！管理を任せるのも手

今回は、賃貸住宅で水漏れが発生した場合の正しい対処法や、大家さんの修繕義務や責任範囲について詳しく解説しました。

水漏れによるトラブルはとても多く、管理が大変です。また、原因の調査なども時間のかかる作業となります。賃貸経営のストレスを減らすために、プロの管理会社に任せてみましょう！