



租房遇奇葩事别慌 《民法典》有规定



近日,租客入住后发现房间内满是蟑螂,要求退租,反被房屋租赁中介公司要求支付违约金的事情,引发网友热议。网友纷纷晒出自己租房奇葩事:房东不经租户同意频繁进入承租房屋;房东在出租屋内装配监控探头;租户将屋内设施大卖一空,房东拒退押金;租户退租后,留下满屋垃圾。

根据网友晒出的租房奇葩事,大致分为四类,租金、押金类型的纠纷,设施设备类型的纠纷,居住环境类型的纠纷,个人隐私类型纠纷。

■ 据《经济参考报》

租户将屋内家电大卖一空 房东还要退押金吗

住人房屋,给人房租。租金、押金类型的纠纷,是房屋租赁合同中最常见的。租客欠租,中途跑路;房东手拿押金拒不退还,玩失踪。这样的纠纷比较简单,合同一方可以拿着当时签订的房屋租赁合同诉讼解决,即使找不到人,也可以通过登报公告的方式送达法律文书。

租金、押金类型的纠纷中难以解决的是,双方都有过错时,如何认定事实和过错程度。

根据《民法典》第七百一十四条规定,承租人应当妥善保管租赁物,因保管不善造成租赁物毁损、灭失的,应当承担赔偿责任。因此,租客在使用屋内配置设施时,应当避免毁损、灭失,否则应承担赔偿责任。常见的还有退租后,租户留下过量的生活垃圾,出租人还需自付清洁费才能打扫干净。此种情况下,产生的清洁费亦应当由租客承担。

租赁房屋内的设施设备坏了 谁负责维修

租赁房屋内的设施设备谁负责维修,房东和租客常常因此争论不休。

《民法典》第七百一十二条规定,出租人应当履行租赁物的维修义务,但是当事人另有约定的除外。因此,对于租赁房屋内设施设备维修义务的确定,首先以双方租赁合同的约定为准,没有约定的要由出租人负责维修。

不过,《民法典》同时也规定了,因承租人的过错致使租赁物需要维修的,出租人不承担前款规定的维修义务。

租到了危害健康的房屋 可以随时解除合同

居住环境类型纠纷是现实和司法实务中都比较头疼的问题,此类纠纷包括三类,第一是租户之间共同居住期间的纠纷,第二是租户与租赁房屋邻居之间的邻里纠纷,第三是房东提供的房屋不符合居住条件的纠纷。

租户之间常因噪音、生活习惯不同产生纠纷,但如果噪音足以影响租赁目的,仍然可以要求与房东解除合同。

当房东提供的房屋不符合居住条件时,例如网友晒出自己租到了爬满蟑螂的房屋,若解除合同,租户真的需要支付房租吗?根据《民法典》第七百

零八条规定,出租人应当按照约定将租赁物交付承租人,并在租赁期限内保持租赁物符合约定的用途。同时《民法典》在第七百三十一条针对特殊情形作了进一步规定,租赁物危及承租人的安全或者健康的,即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格,承租人仍然可以随时解除合同。

那么该如何认定危害健康的标准?危害健康的程度,达到一般生活经验及普通人的认识标准即可,法律并不会苛求于承租人。例如有害气体对于人身体的危害是一般常识,成群蟑螂出没就意味着并非安全宜居的居住环境,房屋塌陷裂缝就意味着存在安全隐患,这些无须特别举证。然而,当事人举证证明存在有害气体的事实,需要提供专业机构出具的检测报告。

房子所有权是房东的 房东就可以随意进出吗

不少网友曾吐槽,房东常常以检查房屋状况为由,未经自己同意进入租赁房屋内;有的房东,竟然在租赁房屋内安装监控探头;更有房东将已经出租的房屋设置成灵堂。那么,房东对租赁房屋享有权利的界线在哪里?

自然人享有空间隐私。空间隐私是自然人的私人生活安宁和不愿为他人知晓的私密空间。任何组织或者个人不得以刺探、侵扰、泄露、公开等方式侵害他人的隐私权。任何组织或者个人不得进入、拍摄、窥视他人的住宅、宾馆房间等私密空间;不得拍摄、窥视、窃听、公开他人的私密活动;不得拍摄、窥视他人身体的私密部位。

用于居住的租赁房屋,亦是住宅的一种,房屋所有权人将房屋出租,即是将房屋的使用权转让给他人,因此不应侵犯租户对房屋的使用权。

房东随意出入已经出租的房屋,窥人隐私的,侵害了承租人的隐私权,受害人有权依照《民法典》和其他法律的规定请求行为人承担民事责任。

2020年,住房和城乡建设部公布了《住房租赁条例(征求意见稿)》,并向社会公开征求意见。其中第十一条规定了,未经承租人同意,出租人不得擅自进入租赁住房。有正当理由确有必要进入租赁住房的,出租人应当与承租人约定时间,承租人应当予以配合。

此外,我国刑法还规定了非法侵入住宅罪,此处的住宅包括了租住的形式。因此,出租人应当尊重租户对房屋的使用权,严禁实施窥人隐私的行为,以免承担民事法律责任,甚至遭受刑罚。

5月房地产市场阶段性回调 下半年一二线城市上涨压力仍存

5月楼市供应低迷下总成交微降,城市冷热不均。日前,亿翰智库发布5月地产月报,具体来看,监测的40城数据显示,5月商品住宅成交面积2446.16万平方米,同比增长20.9%,环比下降5.2%。克而瑞研究中心报告也显示,5月,一线城市成交环比皆降,北京、广州同比涨幅明显收窄,上海、深圳同比更是步入下降通道。二三线城市分化加剧,重庆、杭州成交创年内新高,昆明、南宁、郑州等同比跌幅在40%附近。

二三线城市中,25个监测城市5月预计商品住宅整体成交2690万平方米,环比下降2%。其中,武汉成交量环比下降5%、天津环比下降19%、郑州环比下降24%,常州和合肥成交量环比下降幅度高达45%和47%,迎来阶段性回调。

有关人士表示,一线城市成交热度转弱,增长乏力,一方面源于前期热度过高透支了部分购房需求;另一方面随着调控持续加码,信贷收紧,利率上浮,投机性需求被遏制,整体市场也渐趋理性。

对于后续楼市,有专家表示部分地区仍存上涨压力。中指调查运营总监吴建钦表示,随着房企年中冲刺季来临,整体推盘量将有所恢复,调查显示,5月有40%的受访者计划在半年内买房,与上个月相比上涨28个百分点,1年以内计划置业时间明显前移。他认为,市场分化仍然是主旋律,预计短期市场成交仍将具备较强的韧劲,一二线城市仍然存在价格上行压力。

■ 据《经济参考报》

首批集中供地进行时 19城累计成交额超8500亿元

2021年是执行“双集中”供地政策的第一年。截至6月3日,被列入名单的22个热点城市中,已有19座城市首批集中供地结果出炉,累计成交金额超8500亿元。目前,22城中仅剩上海、武汉、成都3个城市暂未开拍。

5月31日-6月4日期间,长沙、郑州、合肥、苏州4个热点城市先后拉开集中供地大幕,4城土地出让金额超1393亿元。

土拍作为楼市的“风向标”,一定程度上反映了城市未来的房价走势和房企接下来的战略布局。22城首轮“两集中”供地进程过半,继苏州、长沙首场集中供地收官后,合肥、郑州于6月3日接棒上演土拍“双城记”。公开信息显示,合肥最终14宗地块成功出让,合计收金164.2亿元。

同策研究院研究总监宋红卫表示,合肥经过近两年的去化,目前各个区域库存整体不高,房企急需补充土地储备。另外,尽管此次土拍中的所有住宅地块都达到了最高限价,但是从房价地价差来看,仍然有一定的利润空间,基本比苏南和浙北等核心城市利润空间要丰厚。

此外,近日财政部发文《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》。其中显示,今年7月起,我国将开始在河北、内蒙古、上海、浙江、安徽、青岛、云南省(自治区、直辖市、计划单列市)以省(区、市)为单位开展征管职责划转试点,把自然资源部门负责征收的土地出让收入划转给税务部门,明年将全面实施征管划转。

业内人士表示,财政部这一重磅新规出台,并不意味着土地出让金制度发生变化,但土地出让收入的进一步透明化、规范化,将引导地方政府在土地出让环节更趋谨慎。

■ 郭娅/整理