

房产交易“纠纷”频现 购房者需谨慎对待

如何合理规避和解决购房纠纷,专业律师来支招

“购买新的商品房需要注意哪些风险?”“没有产权证的房屋可以买卖吗?应该怎样避免对方毁约?”“房屋外墙渗漏应该如何处理?这种情况下开发商应该承担什么责任?”“买来的房子跟之前售楼广告上写的有点不一样,这个找谁说理去?”

本月中旬,鄞州区图书馆举办了一场商品房买卖法律咨询公益活动,面对众多热心购房者的提问,来自宁波市律师协会建筑与房地产专业委员会的律师们纷纷给出了解答,并为遇到不同购房纠纷的市民提供了专业的处理方法和建议。



A 入住半年多,新房严重渗水,怎么办? 律师观点:保修期内,开发商应承担修复责任

郑先生家住鄞州区,购买的新房是2016年交付的,交房验收当天并没有发现质量问题。郑先生将新房装修后于今年上半年搬进了新家,但因为宁波受台风影响比较严重,夏季暴雨期间,郑先生发现家中的墙面开始渗水,尤其是主卧和次卧的墙面均已经被浸透,大量的水痕。

由于严重影响到了日常生活,郑先生只好先找人对新房渗水的内墙进行了翻新维修,事后郑先生找到开发商,希望开发商对房屋的外墙也进行相应的修复,并且支付自己翻新内墙时所产生的相关费用。

但让郑先生气恼不已的是,开发商认为房屋已经交付了大半年,且交付时质量验收合格,不应承担维修的义务,如果维修也可以,所有费用需由郑先生自己承担。多次与开发商沟通无果,郑先生担心2018年台风再来,房子再渗水。

“《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件

适用法律若干问题的解释》第十三条明确规定:因房屋质量问题严重影响正常居住使用,买受人请求解除合同和赔偿损失的,应予支持。交付使用的房屋存在质量问题,在保修期内,出卖人应承担修复责任;出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的,买受人可以自行或者委托他人修复,修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。”宁波市律师协会建筑与房地产专业委员会的李维维秘书长如是说。

同时李律师告诉郑先生,房屋的墙面渗水属于严重影响生活居住的质量问题,郑先生可以带着律师建议再次与开发商协商解决,如果协商不成,建议通过司法途径解决。同时也建议郑先生对于之前自己出钱翻修墙面的情况,最好能提供有资质评估机构的评估结论,以便向开发商主张支付修缮费用。

B 通过网上中介付了定金,卖家却不见了 律师观点:中介有责任,选择需谨慎

吴女士于2017年2月在网上看中了一套房屋,经过线下看房后,吴女士与中介机构及卖家黄先生签订了一份三方的房地产买卖合同,约定定金总额为10万元,由中介机构代收,在正式签订购房合同以及黄先生将房屋产权证等文件证明交给中介机构之后,黄先生有权提取由中介机构保管的定金。

在履约过程中,由于吴女士的疏忽,将定金直接打到了黄先生的个人账户上,同时黄先生也向吴女士出具了一份定金收据。可之后吴女士发现黄先生提交的房屋产权证存在不真实性,希望黄先生退回定金,但却无法联系上黄先生。

吴女士认为中介机构在提供专业的房屋中介服务时,应尽到基本的审核和调查义务,她起诉到法院,希望中介机构赔偿她损失的定金10万元,可法院的判决结果并不令人满意,中介机构只在3万元的数额范围内承担补充赔偿责任。

对此,宁波市律师协会建筑与房地产专业委员会的李维维秘书长给出了看法:在房屋买卖居间活动中,中介机构对

于受托事项及居间服务应承担符合专业主体要求的注意义务,注重审查核实与交易相关的主体身份、房产归属、委托代理、信用资信等证明材料的真实性。中介机构因未尽必要的注意义务而未能发现一方提供的相关材料存在重大瑕疵、缺陷,由此使另一方受欺诈遭受损失的,应根据其过错程度在相应的范围内承担赔偿责任。但同时,吴女士因为没有依约将定金交予中介机构保管,而是直接付给了黄先生本人,也有过失,应该承担相应的责任。

而宁波市律师协会建筑与房地产专业委员会的张尧泳律师表示:“2017年4月1日,宁波市住建委、发改委、国税局、地税局、市场监管局等8部门联合发布的《关于加强房地产经纪管理的实施意见》正式实施,二手房中介行业即将迎来优化整合,未来发生在吴女士身上这样的纠纷案例将大幅度减少。”但同时张律师也提醒购房者,在进行二手房买卖交易时应尽量选择大型、规范化运作的中介机构,谨慎处理买房卖房的步骤流程,最大程度上减少交易纠纷的产生。

C 商品房交易纠纷“解决难” 律师倡议:亡羊补牢不可取,防范意识需加强

“商品房交易对于普通购房者来说是一件大事,值得认真对待,否则一旦发生购房纠纷,作为消费者个体,维权的时间成本会非常高,就像和开发商打一场‘持久战’,同时这个阶段消费者能够获得的法律援助也会相对有限,到最后往往消费者依然只能吃下这个亏。”宁波市律师协会建筑与房地产专业委员会的李维维秘书长说,“购房者也应该加强自身的购房安全意识,在售前、售中的过程中多了解、多咨询。”

值得一提的是,宁波市律师协会建筑与房地产专业委员会还编写了一册《商品房买卖合同法律问答集萃》,所有内容及解答均由资深房产律师编写,对近年来商品房市场和交易过程中常见法律的问题进行了统一解答。“为了充分发挥

律师在服务社会管理创新、促进社会法治中的积极作用,我们希望通过公益的形式,为更多的购房者带去帮助和支援。”宁波市律师协会建筑与房地产专业委员会主任史全佩如是说。

买房子确实是件大事,但是买房过程中需要注意哪些东西?如何规避商品房交易过程中可能出现的风险或经济纠纷?如果您最近正好有购置房产的需求,或是在买房卖房过程中遇到了困惑,需要专业人士的帮助,您可以微信扫一扫左边的二维码,加入“晚报地产粉丝群”,专业的房地产业精英、专家团队、法律顾问就在您身边,为您答疑解惑,提供帮助。

文/余涌

分类广告
刊登热线 56118880

商业广告 微信 同步发布
全年无休、全天候办理 支持微信办理
地址:海曙区灵桥路699号601(原报业集团对面)

调查咨询
神洲调查 87289267
民事取证、商务、打假、寻人
宁波人自己的老牌调查公司

二手车市
高价收购各档二手车
轿车皮卡车货车13056903116虞

旧货回收
●高价收一切旧货13586580881 严

友情提示:使用本栏目征婚信息请注意核对对方相关资料,因广告审查仅涉及《广告法》要求的相关内容,敬请应征者注意自我保护。

法律服务
●离婚、房产、经济纠纷 87295238

遗失声明
●宁波中友讯网络科技有限公司遗失宁波市市场监督管理局2016年01月06日核发的营业执照副本91330201MA281D2J7A 声明作废

乐缘婚介
孤独女63岁,气质好,性格直爽,为人大方,虽然经济条件好,但一个人的生活实在太无聊,好想有个伴,现在真心寻找一位健康实在,性格直爽的男士为伴,会上门更好,地区条件年龄不限。(本婚介专为中老年单身男女免费登记)。电话:13008919272

海曙横街镇凤美家园房屋出售
多层住宅158m²至196m²,5500元/m²
周边超市,银行、菜场、公交一应俱全,欢迎现场看房。电话 18905748133 毛

宁波财富中心江景写字楼出租
三江口多套自有精装写字楼出租,面积200平至1200平不等,也可单间、双连间出租,价格优惠直租免佣金。15058430186 13605881190