面对租客:“你违约了,给钱!” 面对房东:“我违约了,爱咋咋地!”

房屋租赁中介“欺下瞒上”套路忒多

甬上第三眼

小林租住的被隔成5间的群租房。 受访者供图

近日,记者接到宁波两个大学生打来的电话,反映他们在租房时被一家房产中介“套路”,上当受骗。记者调查发现,房屋租赁中介市场乱象丛生:一些房屋中介自制“合同”,设置霸王条款,哄骗短租客签长租合同,然后再拿着合同胁迫租客,恶意套取违约金;面对租客,他们信誓旦旦,一切以合同为准,然而转过身后,面对托管的房屋所有人,他们又单方面撕毁托管合同,不向房东支付租金,也不按约定维修屋内设施……

A 哄骗短租客签长租合同套取违约金

小林是宁波某大学大四学生,按照计划,今年10月要出校在宁波实习3个月。9月初,小林和同学小郭在网上看到实习单位附近有房子出租的消息,便联系这家房产经纪公司的业务员去看房。

房子是一个大套房隔开的5间房,共用卫生间,每间每月房租1200元,这个价格小林等人觉得可以接受。不过,他们最大的担忧是:房屋中介要求合同必须统一签一年,而他们最多只住4个月。而这时,房产中介的陈姓业务员劝他们放心,只要提前1个月告诉他不租了,他就会帮忙转租,他们只要缴纳4个月房租即可,后续不会再有任何费用。

小林看业务员言辞诚恳,便相信了。9月18日,提前支付了2000元定金后,小林等人签下了这份租期为一年的合同。

不久前,中介公司不停打来电话,催他们缴纳下一个季度的房租。

这下小林和小郭懵了,不是和姓陈的业务员说好的,只住4个月,怎么又要另外交钱了?他们找到陈姓业务员询问,但对方却矢口否认。

之后,该公司的一个女经理又多次打电话来催缴第二季度的房租。这位女经理声称,如果不交房租,就要扣下小林、小郭剩下的一个月租金和押金作为违约金,并立刻搬出去;如果要住,必须得交钱。即便是转租,也得先把后面的租金付了,到时转租出去再改签合同,并支付相应的改签费用。否则就算违约,得支付两个月的违约金。

这番说辞让小林他们非常震惊,当初合同上约定的“押一付三”现在竟演绎成了“押二付二”了。无奈,他们只好向该公司的总部投诉。但对方却回复称,总部无权干涉旗下代理商的业务,只能和业务经理协商。

随后,小林和小郭又拨打了12315、12345等相关部门的热线电话,投诉此事。相关部门在得知他们没有任何聊天记录和录音、录像视频作为证据的情况下,表示很难替他们维权。

B “霸王条款”大多针对弱势群体

记者随后联系了这家房产中介公司,对方坚称,没有任何证据证明业务员当初曾有过那样的许诺,“合同上白纸黑字写得很清楚”。

记者提出目前市场上的租赁合同都可以分为三个月一签、半年一签和一年一签几种类型,为什么不给客户提供其他几种选择,一定要一年一签呢?对方表示,这只是执行公司规定。

在小林提供的租赁合同上,记者看到第8条规定,乙方不得借故解除合约,因特殊情况需要退房,必须提前30天通知甲方解除合同,在30天内配合甲方出租房屋,并赔偿两个月租金作为违约金。不仅如此,在后续的条款中还规定,甲方帮乙方转租成功后,乙方要支付给甲方一个月房租作为手续费,而如乙方自己找到转租者,除了支付两个月房租作为违约金外,还需支付200元合同变更费用。

换句话说,不管你退租之时,是否转租成功,都得缴纳两个月租金乃至更多的钱作为违约金。然而,这样的合同条款是否合法合规?

记者就此采访了浙江和义观达律师事务所律师鲍欣媛。鲍律师告诉记者,上述合同条款明显属于“霸王条款”。租客在签订合同前一定要仔细研究,在租期长短、租金如何支付等方面,都必须以书面形式落实下来,否则将来产生纠纷时口说无凭、举证困难。毕竟去租这些廉价群租房的群体,都是经济条件有限或是刚入社会的年轻人,选择这样强势的合同签署,后续维权将十分困难。

正如鲍律师所言,记者在调查中也发现投诉此类事件的租客大多是年轻人。

来自慈溪的李小姐刚刚大学毕业,在微博上搜索租房信息,挑了一间两室一厅60平方米的两人合租房。当时谈好的,她住次卧那间,每月800元租金。今年7月1日,她按照这个价格押一付三签好合同搬了进去。谁知第二天她下班回家时,发现有人在客厅装修,装修师傅告诉她说,公司让他在客厅装一个隔断间。

这就意味着头天租房时说好的两人合租将变成三人合租,李小姐立即与房屋中介联系,对方却回复称:“你租房的时候也没有问过我们会不会在客厅装隔断间,你想想,两人合租两室一厅,哪有这么便宜的?”

李小姐气不过,要退租。对方却说,退租就是提前解除合同,按规定要缴纳两个月的租金作为违约金。在如此“霸道”的中介公司面前,李小姐最终选择了忍气吞声。

C 房产经纪公司当“二房东”涉嫌违规

憋屈的不仅仅是租客,还有房屋的产权所有者。

鄞州的宋先生将一套空置的住房连带家用电器委托给了房屋中介公司托管出租,以36000元一年的租金,和中介公司签署了5年的托管合同。合同规定,这5年期间,在不毁损房间主体结构的情况下,中介公司有权对房间进行隔断装修。然而才租了9个月,中介公司就提出租金太高,要降低租金或者退房解除合同。当宋先生赶到现场查看时,发现太阳能热水器坏了,装在阳台上的电解水饮水机也被拆走了。双方经过协商,同意从第二年起将租金降为30000元一年,但中介公司必须将屋内损坏的设施维修好。可谁知,答应得好好的,中介公司再次爽约,4个月过去了,宋先生没收到一分钱房租,房子是空着的,太阳能热水器依然是坏的。他找到中介公司,中介公司却说“谁签谁负责”,和他签合同的业务经理已经离职,导致宋先生被“踢皮球”,投诉无门。

对此,鲍欣媛律师认为,这些房屋经纪公司其实是在利用房屋产权人与实际承租人之间的信息不对称,分别签订两份租赁合同,一面向房主交租金,一面向承租人收租金,通过赚取差价牟利。这个差价以月单价来看并不高,但从整个合同履行期来看,全部差价之和远比房地产经纪公司一次性收佣金高得多。

鲍律师表示,按照国家住建部、发改委和人社部2011年颁布的《房地产经纪管理办法》,这是被明确禁止的行为。这样的房产经纪公司其实就是“二房东”,他们的所作所为已经违规,租客可以向行政部门投诉举报。

记者 张晓曦