



哄骗短租客签长租赁合同套取违约金 与房东签署托管协议却毁约不付租金 房屋租赁中介“乱象”太多了!



维权热线

66111111

近日,记者接到宁波两个大学生打来的电话,反映他们租房被一家房产中介套路了。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,哄骗短租客签长租赁合同,然后再拿着合同胁迫租客恶意套取违约金……

□记者 张晓曦

哄骗短租客签长租赁合同 套取违约金

小林是宁波某大学大四学生,今年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。

房产中介的陈姓业务员介绍,房子每间每月房租1200元,要求合同必须统一签一年。小林表示,他们住4个月就要去杭州,不可能租那么长时间。陈姓业务员表示,只要提前一个月告知不租,业务员就会转租,他们只要缴纳4个月房租即可,后续不会有任何费用。

于是小林在9月18日提前支付2000元定金后,陈姓业务员和同事带来一份租期为一年,还另交了500多元管理费。

到了11月份,中介公司打来电话,催他们缴纳下一个季度的房租。这下小林和小郭懵了,他们找到陈姓业务员,但对方否认当时许下的承诺。

之后,该公司的一个女经理多次打电话催缴第二季度的房租,如果不交房租,那就要扣下小林、小郭剩下的一个月租金和押金作为违约金,并立刻搬出去。即便是转租也得先把后面的租金付了,再改签合同,并支付相应的改签费用。

随后,小林和小郭拨打12345热线投诉此事。但对方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。

“霸王条款” 大多针对年轻人

对于此事,记者联系这家房产中介公司,他们坚称没有任何证据证明我们的业务员当初曾有过那样的许诺。

在小林提供的租赁合同上,记者看到“规定乙方不得借故解除合同,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……甲方帮乙方转租成功后,乙方还要支付给甲方一个月房租作为手续费,而乙方自己找到转租者,除了支付两月房租作为违约金外,另支付200元合同变更费用。”

换句话说,不管你退租时,是否转租成功,你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?

浙江和义观达律师事务所律师鲍欣媛告诉记者,上述合同条款明显属于“霸王条款”。合同条款是中介公司制定的,基本都是对他们有利的,因此租客在签订合同前一定要仔细研究,在租期长短、租金如何支付问题等方面,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,或者是刚入社会的年轻人,因为价格因素难免会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。

房产经纪公司 做“二房东”涉嫌违规

憋屈的不仅有租客,还有房屋产权所有者。鄞州的宋先生将一套住房连带家电委托给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5年的托管合同。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机被拆走。双方经过协商,同意从第二年起将租金降为30000元一年继续合同,但中介公司必须将屋内损坏的设施维修好。可谁知,中介公司再次爽约,四个月过去了,宋先生没收到一分钱房租,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,鲍律师认为,目前房屋租赁市场上,有些房屋经纪公司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,一面向房东交租金,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。该办法第25条明确规定,房地产经纪机构和房地产经纪人员不得对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息,低价收进高价租出房屋赚取差价,不得改变房屋内部结构分割出租,不得承租、承租自己提供经纪服务的房屋,不得以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务,诱骗消费者交易或者强制交易。像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,若构成价格违法行为的,由县级以上人民政府价格主管部门按照价格法律、法规和规章的规定,责令改正、没收违法所得、依法处以罚款;情节严重的,依法给予停业整顿等行政处罚。

据了解,目前我市部分人大代表、政协委员已经在就规范房产中介市场,如何加强监管执法力度建言献策。

2岁幼儿瘫软在地没了呼吸 4公里4分钟 慈溪交警紧急送医

本报讯(记者 吴震宁 通讯员 胡志东 徐燕)12月10日,年仅2岁的幼儿突然瘫软在地,没了呼吸,紧急情况下,路边警车让孩子的母亲看到希望。当时,慈溪公安交警大队观海卫中队的杨仲威警官接过孩子,转身上车,直奔医院。4分钟后,孩子被送到医院救治,脱离了生命危险。

昨天上午,记者在交警中队见到了孩子的母亲田女士。她告诉记者,当晚2岁的女儿精神非常好,所以她突然倒地让所有人都惊慌失措。正当一群人手足无措时,有人看到路边闪烁的警灯。“看到警灯时,我们觉得孩子有希望了。”

一行人高喊救命,而杨仲威警官也第一时间听到了呼救声。杨警官说,当时他们在观海卫大润发路口进行酒驾整治,听到呼救后,他立刻赶过去。虽然不清楚发生了什么事,但看到孩

子,结合女子的呼救,他意识到孩子出了事,得赶紧送医院。

“当时我发现,孩子已经没有呼吸,浑身瘫软,脸部发白,嘴唇发青,情况很危急。”杨警官说,当时正值晚高峰,路上的车子很多,为了尽快将孩子送到医院,他拉响警报,还不断喊话过路车辆,一路疾行。

4公里的路程、4分钟的行车时间,警车顺利抵达医院。随后,经过医生诊断,孩子是因为高烧导致惊厥。如今,孩子虽然发着烧,但已经没有生命危险。“太感谢他们了,要不是他们,真不知道会有什么样的后果。”田女士说,因为孩子的突发情况,她和闺蜜们一晚上都没睡,“这一次深深感受到了人民警察带给我们的安全感。太感动了。”为了表达感谢,田女士特意去给交警定制一面锦旗。



田女士向民警表示感谢 通讯员供图