

租房遇到甲醛超标 该怎么办?

近日,北京市海淀区人民法院审理了一起由租赁住房甲醛超标引发的合同纠纷。

2021年6月,刚从大学毕业的小唐顺利在北京找到了工作。为了解决住宿问题,他与某知名房屋租赁公司签订了房屋租赁合同,约定承租一间房屋,租期7个月,并约定了租金、服务费、押金等,付款方式押一付三。合同签订后,他向住房租赁公司足额支付了押金、三个月租金及服务费共计2.38万元。几天后,小唐便搬进了房子。

入住后不久,小唐逐渐出现呼吸道不适等症状,后来变成了经常流鼻血。他开始怀疑房屋是否甲醛超标。入住20多天后,小唐在网上花费174元购买了甲醛检测服务,检测结果显示房屋甲醛浓度为0.16mg/m³。

小唐立即联系房屋租赁公司交涉,却被告知如需证明甲醛超标,应按照房屋租赁合同约定的提交具备CMA空气质量检测资质机构出具的空气检测报告。不得已,小唐又花费334元委托中环科研环境监测(北京)有限公司对承租房屋室内空气质量进行CMA检测。检测报告显示,房屋卧室室内空气甲醛含量浓度值为0.13mg/m³,高于国家标准GB/T18883-2002《室内空气质量标准》的规定限值(≤0.10mg/m³)。

为此,小唐要求房屋租赁公司立即收房并退还全部已支付的房租、服务费、押金和两次检测费。该公司提出,小唐应在租房合同签订之日起3日内对空气质量提出异议,超期至多退还自签约起10日的租金。随后,该公司仅退还小唐1.7万元的租金及166元的水电费。

无奈之下,小唐向法院起诉,请求法院判令住房租赁公司退还已支付的全部租金、押金、服务费及两次检测费。

说法 房屋租赁公司 应保障房屋安全宜居



法院认为,房屋租赁公司作为出租方,负有保障出租房屋安全且适宜居住的义务。据已查明的事实,案涉房屋不具备安全居住条件,合同目的无法实现,住房租赁公司构成根本违约,小唐有权据此解除合同。

针对房屋租赁公司以小唐未按照合同约定在合同签订之日起3日内对空气质量提出异议为由提出抗辩,法院认为,空气质量问题会对人体造成潜在隐患,租户难以在短期内察觉。承租人出于对住房租赁公司的信任,往往只会在身体出现明显症状的情况下才进行空气质量检测。该条款中,房屋租赁公司存在免除和减轻己方责任之嫌。此外,其也未能举证其曾对该条款解释说明并提示小唐特别注意该条款,因此,法院对房屋租赁公司此项抗辩不予采信。

最终,法院判决房屋租赁公司退还小唐房屋租金、服务费、房屋甲醛检测费合计7119.67元。

法官提醒,租房应找正规的房屋租赁公司。签约前务必到现场检查房屋,签订正式的书面合同,签字前仔细阅读合同条款。在签约及入住后,如身体出现不适,应及时就医并请有资质的专业检测机构进行检测,以书面或其他可留存的方式提出解约。同时,房屋租赁公司应切实履行保障出租房屋安全且适宜居住的义务,提高出租房屋的质量,承担好企业应承担的社会责任。(法治日报)



房子拍卖更换新房东 70多位租客被要求搬离

这两天,“70多位租客被房东要求10天内搬离”的话题,引发关注。

据报道,2024年12月22日,居住在广州天河区棠下大片北一巷18号福星公寓的70多位租客,突然接到原房东陈女士在群内发出的通知,要求所有人在12月31日前全部搬走。

70多位租客中,有约10位租客租房合同未到期,其他长期居住的租客合同到期后未续约,但依然按月支付房租居住。

一名租客在接受采访时表示,原房东要求收回租房合同,还要求租客与她签署一个“本合同作废,并且不得追偿任何经济损失”的协议,才能给租客退回押金。

原房东表示,出现这种情况是因为房屋被人竞拍所得,房子更换了新房东,要重新装修后再出租,不再接受原有租户。对此,她将协助租客解决问题。

此事引发网友热议,许多网友认为,买卖不破租赁,支持租客依法维权。

说法 房屋被拍卖 原租赁合同还有效吗?

那么,房屋被竞拍,原有租赁关系是否失效?

北京大成(深圳)律师事务所合伙人刘廷彦律师表示,民法典第七百二十五条规定,“租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的,不影响租赁合同的效力”。该条文即通常表述的“买卖不破租赁”原则。

此外,《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第二十八条规定:“拍卖财产上原有的租赁权及其他用益物权,不因拍卖而消灭。”

刘廷彦表示,租期未满,原房东就强行要求租客搬离不合法。

那么,房东要求租客签署不追偿协议才退还押金,违法吗?

刘廷彦表示,在租赁合同有效的前提下,房东无正当理由要求租客提前搬离,本身就构成违约,以签署不追偿协议为押金退还条件,属于利用优势地位迫使租客放弃合法权益,显然不合法。

租约到期没续约,但继续按月交房租居住,算自动续约吗?租房不续约会有何法律风险?

对此,刘廷彦表示,依据民法典第七百三十四条规定,“租赁期限届满,承租人继续使用租赁物,出租人没有提出异议的,原租赁合同继续有效,但是租赁期限为不定期”。即原租赁合同继续有效,但租赁期限变为不定期,不算严格意义上的自动续约。

(广东广播电视台、法治日报)

租房那些闹心事

海都故事绘

编前:在爱情的甜蜜与苦涩中,有时候分手不仅仅是情感的断裂,还可能伴随着一系列的法律问题。上海的一对情侣分手后,就因房租问题闹上了法庭。

对于身在异乡的人来说,住宿问题是一件大事,能够住得安全舒心是每个人的愿望。如果租房遇到房屋甲醛超标该怎么办?如果租期未满,租住的房子又被拍卖,房东强制要求搬离,违法吗?今天的《故事绘》就来看看租房那些闹心事。

情侣同居5年分手 女方索要23万房租

上海的一对情侣分手后,房主方提出对方应向其支付59个月的租金,共计23万余元。这个要求能获得法院支持吗?

女生张欢欢和男生郑浩(均为化名)曾是一对情侣。2016年至2021年期间,双方保持着恋爱关系。在此期间,郑浩居住在张欢欢的家中,共计居住了59个月的时间。

2016年,在郑浩搬入张欢欢的房屋之前,郑浩曾主动向张欢欢表示,想以每月4000元的价格,租住在这套房屋里。尽管如此,在此后的5年里,郑浩从未向张欢欢支付过租金,张欢欢也从未向对方主动讨要过租金。

2021年,双方因购房问题感情破裂。此后,张欢欢向郑浩发信息表示,希望郑浩能够搬出涉案房屋,并向其结算5年以来的房屋租金。

郑浩搬离房屋后,张欢欢多次向郑浩索要涉案房屋59个月的租金,共计23万余元未果。最终,张欢欢起诉至法院,要求郑浩归还其在恋爱期间,占用她名下房屋的租金。

法院判决

男方应支付租金

郑浩认为,自己和张欢欢之间,从未存在租赁合同关系。二人在一起同居的日子里,张欢欢从未向他索要过租金。如今,二人分手,张欢欢通过法律途径,将双方同居的日期,折算成房租,对于郑浩来说有失公平。分手后,张欢欢采用套话、言语上激怒等方式,让郑浩说出了违背自己内心的话语,变相承认了租赁过房屋,属于事后补救行为。

法院经审理认为,根据二人的聊天记录,郑浩和张欢欢实际已就郑浩按照每月4000元承租房屋达成了一致意见。因此,张欢欢有权向郑浩主张租金。法院最终酌定,郑浩应向张欢欢支付租金23万余元。(新闻晨报)

