

被“套路”的房东,竟然这么多

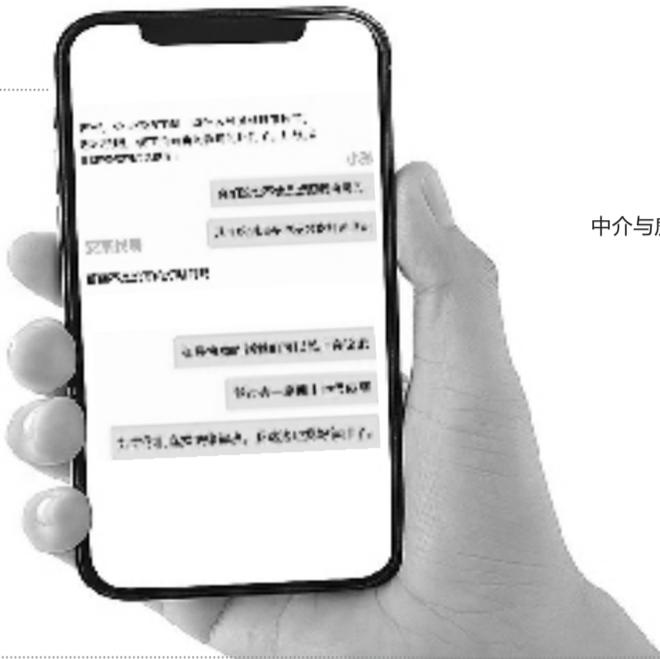
相关部门联合执法,对涉事中介进行了处罚

本报记者 印梦怡

本月初,钱报“记者帮”报道的《“我被套路了!”杭州这些房东肠子都悔青了》,引起广泛关注。众多有相同遭遇的房东在潮新闻客户端和“钱报杭州房产”公众号后台留言倾诉,可见被安家找房“套路”的房东不在少数。

报道刊发后,相关部门迅速行动,开展了住房租赁企业联合执法检查,对安家找房的违规情况进行立案处理,并进行了行政处罚。

还有房东在看到“记者帮”的报道后,决定不妥协、不调解,主动起诉。



中介与房东小孙的微信聊天截图

一法拍房超低价成交 只因带有“居住权”

本报讯 近日,一套建筑面积46.22m²的采荷小区红菱邨法拍房以120.83万元成交,折合成交单价约2.61万元。要知道该小区是采荷一小本部学区房,最近半年的二手房成交均价约4万元/m²。这套法拍房的成交价不到市场价的7折,为什么这么便宜?

记者了解到,之所以大幅折价,是因为这套房子带有居住权约定。

拍品介绍里有一条醒目的瑕疵说明:“本案双方当事人协商确定附条件拍卖,房屋买受人须同意赋予李某君终身居住权,且买受人在受让上述房产后须为李某君办理相应居住权登记手续。本院对本标的物不提供钥匙,亦不存在房屋腾退的情形。以上所附条件会影响买受人的占有、使用、收益、处分等权利,提醒竞买人特别注意。”

何为“居住权”?居住权这个新型用益物权,是在2021年开始施行的《民法典》上首次提出,根据《民法典》第366条规定:“居住权人有权按照合同约定,对他人的住宅享有占有、使用的用益物权,以满足生活居住的需要。”通俗地讲,只要办理了居住权登记,权利人就可以在房子里一直住下去(最长年限为权利人终身)。而且,居住权不会因为产权变更而发生改变,即便房子卖了,居住权也一直延续,新的房东无权要求权利人搬离。

居住权设立的目的,是实现特定弱势群体的住房权益(尤其是养老、离婚等情况下),为生活困难者提供必要的居住保障。今年年初,钱江晚报曾经报道过,“居住权”实施3年来,杭州共办理了500多例居住权登记,其中权利人一半以上是老人。

居住权大多数时候是终身的。对于竞买人来说,拍下这类房子后存在较多限制,譬如,如果居住权人不同意,所有权人不能自住或出租。

因而,相比普通法拍房,这套房源的买家权益损失较大,才有了大幅的折价。

不过,虽然居住权人享有居住权,但买家取得房子的产权后,可以申请落户,享有学籍。

本报记者 徐叔竟

众多房东留言 诉说被“套路”的经历

在“记者帮”写了小孙被租房中介“套路”的经历后,越来越多有相同遭遇的房东联系到记者。

“我的情况和小孙几乎一样。今年3月我有一套房子空出来,就给微信朋友圈里的十几个中介发了信息,希望他们帮我把房源上架出租。后来安家找房联系我,说要给我的房源做推广,需要授权,让我发身份证、不动产证照片过去,我就发了,合同也没细看就签了。签完还特地问中介是不是有额外费用,中介回复的是‘没有额外收

费’。”房东小叶告诉记者,“4月初,安家找房的中介来问我房子有没有租掉,我说已经租掉了,然后他们也没说什么,就不联系了。到了5月初,安家找房的其他员工打电话来催收管理费,这时候我才意识到当初签的合同不对劲。之后跟小孙一样,我也收到了告知函,通知我违约了,要赔一万多元的违约金。”小叶把自己的遭遇分享在小区业主群中,没想到还有两个邻居有相同遭遇,但都已经花钱“和解”。

另一位房东白女士表示:“看到新闻才知道这家中介原来专给房东设套。我是5月6日签的合同,签完才知道跟当初电话里说的不一样,不是普通的房屋出租居间合同,而是托管合同。5月25日收到中介的告知函,让我付违约金,否则就起诉我。”

从白女士提供的微信聊天记录截图可以看到,安家找房的中介态度嚣张:“现在是能谈就谈,不能谈就起诉,我是没见过有业主胜诉的。”

白女士说,在看到报道前,她和大多数被“套路”的房东一样,打算赔几千元和解算了,“一般人都会选择花钱息事宁人,安家找房肯定是吃准了我们这种心理。”



相关部门已立案处理 “发现一起整改一起”

5月15日,萧山区住建局联合区公安局、区市场监管局等部门对辖区范围内租赁市场乱象进行联合执法检查。

“从上门检查的结果来看,存在公司注册地址与实际经营地址不一致、房屋居间代理收费项目无明码标价、房屋租赁合同未在市监部门备案、租赁合同条款不够规范等情况。区市场监管局已对相关违规情况进行立案处理,并进行了处罚。”萧山区住建局一位工作人员告诉记者。

他坦言:“租房合同监管很难覆盖,大多数合同是房东和中介、房东和房客私下签好,并不会来备案。我们争取发现一起整改一起,督促企业规范经营。”

不过,记者了解到,行政处罚的力度有限,处罚金额较小。有房东反映,即便被处罚之后,安家找房依旧起诉她要求赔违约金。

浙江九段律师事务所的袁溪洋表示:“这种合同签下来就是有效的。作为不小心签约的房东,最好的处理方式是在合同签订一年内主动提

诉,要求撤销合同。”

小叶就表示,她要跟小孙一样,拿起法律武器维权。

无论是相关部门还是律师,都提醒所有房东,一定要留个心眼,签约前要先看清合同条款。

此外,房东在出租房屋时,尽量跟白名单租赁企业签约,同时避开黑名单上的企业。

从去年6月以来,杭州市住房保障部门联合各区、县(市)住建部门、杭州市住房租赁管理协会在全市范围内开展住房租赁市场常态化监督检查工作,已对外发布了十批住房租赁企业风险名单,将46家存在问题的住房租赁企业列入行业风险警示名单。

5月22日,杭州刚刚发布了2024年第五批住房租赁企业风险名单,杭州市上城区嘉玺房屋租赁经营部(个体工商户)、杭州瑜舍物业管理有限公司、杭州哈驿客酒店管理有限公司、杭州恩加壹信息科技有限公司这4家住房租赁企业被列入。

