



还在与二房东斗智斗勇? 这份防坑手册让你租房不愁

这个毕业季,规模庞大的高校毕业生跨入职场,又掀起新一波“租房潮”。对刚毕业的学生来说,要从茫茫城市选出安家小窝并非易事,从找房看房到签约入住,新手们面临着一连串的问题。二房东是否真那么可怕?出租屋能否按自己意愿装修?房东能因卖房要求卷铺盖走人吗?这些关系切身利益租房法律,你了解了吗? ■ 中新



二房东,有那么可怕吗?

所谓二房东,就是先从原房东手里租下房子,然后再整体或分房转租给他人的“二手房东”。比起直接从房主手中租房,其实只是多了一道转租手续。

关于转租,在民法典里明确规定,承租人经出租人同意,可以将租赁物转租给第三人。在租房时,大家首先应查看房产证原件、房主有效身份证原件,仔细核对产权证的产权人与身份证是否相同,并索取其复印件作为合同附件。如非产权人本人出租,一定要了解转租行为是否取得产权人同意,留下书面证据,比如拿到产权人的代理委托书,房主方同意出租的书面证明。

租期一定要书面明确

民事领域,对于合同纠纷,法院优先审查的是双方约定条款。民法典要求,租赁期限6个月以上的,应当采用书面形式。当事人未采用书面形式,无法确定租赁期限的,视为不定期租赁。

此外,当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确,依据民法典第510条的规定仍不能确定的,视为不定期租赁。不定期租赁,意味着双方可以随时解除合同。对于好不容易找到房子、已经安置入住的房客,这样的情形将直接陷于被动。千万注意,不管出租人口头承诺多少,只要没有落实到书面,一个字也不能相信。合同签订后,建议提醒房东向有关部门登记。

“隐形瑕疵”可随时解除合同

民法典第731条明确规定,租赁物危及承租人的安全或者健康的,即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格,承租人仍然可以随时解除合同。

已有的法院判决也显示,当出租房出现甲醛超标,租客可以请求解除合同。

现实中,入住后,若明显感到身体不适,要第一时间委托具有专业资质的鉴定机构做专业检测。如果鉴定结论表明,甲醛含量超标且已经达到危及人身健康的浓度标准,可以依法解除合同,并要求退赔相应费用。如对身体造成伤害,还可根据相关规定,主张治疗康复等费用。

房东、合租室友不得擅闯房间

民法典明确规定,自然人享有隐私权。任何组织或者个人不得以刺探、侵扰、泄露、公开等方式侵害他人的隐私权。

遇到房东、合租室友擅闯房间,我们有权以侵犯隐私权为由,要求其承担赔礼道歉、赔偿精神损害抚慰金等民事法律责任。如果情节严重,侵权人还可能承担行政责任、刑事责任。

东西坏了,房东应承担维修义务

民法典第712条规定,出租人应当履行租赁物的维修义务,但是当事人另有约定的除外。

依照法律规定,承租人在租赁物需要维修时,可以请求出租人在合理期限内维修。出租人未履行维修义务的,承租人可以自行维修,维修费用由出租人负担。因维修租赁物影响承租人使用的,应当相应减少租金或者延长租期。此外,因租客的过错致使租赁物需要维修的,出租人不负担前款规定的维修义务。

因此,非自己的过错导致屋内东西损坏,房东应当及时维修,如果房客自行维修,要注意保留相应费用发票与证据,要求房东负担费用。

“买卖不破租赁”! 房东卖房也不能赶人

民法典第725条要求,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。法律规定,出租人出卖租赁房屋的,应当在出卖之前的合理期限内通知承租人,承租人享有以同等条件优先购买的权利;但是,房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出卖给近亲属的除外。

此外,出租人未通知承租人,或者有其他妨害承租人行使优先购买权情形的,承租人可以请求出租人承担赔偿责任。也就是说,房东若要卖房,不仅不能直接赶人,还应当在出卖前通知租客。

只要合同约定的租房期限未到,就安心住下去吧!

卢德璋艺术作品欣赏

卢德璋 安徽金寨人。安徽省美协会会员,安徽省书协会员,安徽省摄影家协会会员,金寨书画院院长,金寨县美术家协会副主席,1987年就读中国书画函授大学山水画专业,2013结业于文化部中国国家画院山水画高研班。民盟盟员,为六安市政协四、五届委员。

