

租房纠纷频发,小心被“套路”了

市住房局提醒广大租客:请收好这份温馨提示!

租房误区

误区一

不看房产经纪人资质

市住房局调查发现,此类纠纷事件所说的中介人员,基本都是没有在市住房局进行实名登记的“自由经纪人”:他们有的在房屋租赁网络平台注册会员,并在平台自主选择挂靠信息服务或住房租赁公司,开展房源信息发布和房屋带看服务;有的则在非专业租赁平台,如闲鱼、小红书等,发布个人租赁房源信息,甚至否认中介身份,避开相关部门的监管。纠纷调解过程中,一旦市住房局调解人员表明身份,对方往往直接结束通话,甚至拉黑电话号码,造成调解困难。

目前,市住房局已要求专业房屋租赁网络平台查验平台经纪人身份,确认经纪人是否属于所挂靠的公司,清理、剔除虚假挂靠公司的经纪人账号。

误区二

轻信不良房产经纪人口头承诺

一些青年租客社会经验不足,往往比较容易轻信他人口头承诺;或者过于理想化,心存侥幸。尤其是刚刚走出校门的毕业生,由于涉世不深、租房经验不足,往往容易被不良房产经纪人利用,想短租却签下长约。

律师提醒,短租长签,提前解约,房东是可以不退押金的。通常情况下,租赁合同常约定提前解约的违约责任及合同项下押金或保证金的适用条件,而根据相关法律规定,合法有效的合同对当事人具有约束力,当事人应遵照履行。所以,如双方签署的合同约定了承租人提前解约,押金不予退还的,且没有不可抗力等特殊事由时,租客毁约提前解约,房东有权不予退还押金。租客不要轻信房产经纪人、房东的口头承诺,双方的法律责任以合同约定为准。

误区三

轻易支付租房定金

一些大学毕业生缺乏法律知识、社会经验,针对这类租客看中的房源,不良房产经纪人往往会故意说,这个房源“很抢手”“都比较看好”,暗示或提醒租客及早交定金。

律师观点

交付租房定金却违约 房东有权不退款

律师表示,定金是一种担保方式,目的是为了确担保债务的履行。《中华人民共和国民法典》第五百八十六条规定:“当事人可以约定一方方向对方给付定金作为债权的担保。定金合同自实际交付定金时成立。”第五百八十七条规定:“债务人履行债务的,定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行债务或者履行债务不符合约定,致使不能实现合同目的的,无权请求返还定金;收受定金的一方不履行债务或者履行债务不符合约定,致使不能实现合同目的的,应当双倍返还定金。”

如果租客在租房前交付了定金,之后又不租房,实际上已经构成了违约,房东有权依据相关法律规定不予退还定金。



大学毕业生、青年人到一座陌生城市就业或创业,租房是多数人的普遍选择。一些青年人急于找到住处,习惯在网上查看租房攻略,容易被所谓“房东直租”“免费中介”吸引,殊不知这样极易被“套路”。近一个月来,市住房局陆续接到多起租房方面的纠纷投诉,为帮助青年群体安居厦门,通过本期栏目剖析典型案例,指出容易出现的租房消费误区,提醒广大租客如何“避坑躲雷”。

记者 陈歆玥 通讯员 王媛



漫画 刘哲姝

典型案例

案例一:网上看房,轻率付款

大学毕业生小林在某网络平台看了不少租房经验帖,便找到一个专门展示租赁房源的账号,与运营人加了微信,对方自称不收中介费。当小林通过网络看了一处房子很心动,对方又声称“这

套房子看的人很多”,小林一时心急,便微信转账1000元作定金。隔天,小林看房时发现房子交通不便、日照不好,且与照片展示不符。小林不想租了,但房东拒绝退还定金。

案例二:交纳定金,退还无门

今年7月下旬,小程通过网络找到一名房产经纪人员带看房子,并对湖里区一套房子很满意。房产经纪人员告诉小程:“这套房子很抢手,最好交个定金先把房子定下

来。”小程觉得有道理,便转了1000元定金。事后,小程经比较,觉得还有更好的房子可租,便要求退还定金。房产经纪人员却表示,已将定金转给房东,房东拒绝退还。

案例三:短租长签,脱身困难

今年6月,小张毕业来厦,想租一套房子短期过渡。房产经纪人员以“短期房难租”为由,建议先签一年的租赁合同,如果小张提前搬走,他可以帮忙“秒”转租。有了这份口头承诺,小张便与房

东签订了合同,并缴纳相关费用。今年7月,小张因工作需要搬离,该名房产经纪人员非但没能将房子转租出去,还“玩起了失踪”。由于小张属于提前解约,房东不同意退还押金。

律师观点

承租人可搜集证据提起诉讼

律师表示,租房纠纷属于民事纠纷,当事人一般可通过自行协商或司法途径解决问题。但在这类纠纷中,承租人经常遇到的是没有实名登记的房地产中介机构或中介人员,事后无法取得联

系;房东认为自己有损失或纠纷系由于租客违约导致等情形,无法实现退款。在此情形下,双方通过协商解决纠纷的难度较大,建议承租人可搜集相应证据向司法机关提起诉讼以维护自身合法权益。

部门支招

市住房局提醒广大租客:好房子、合适的房子有的是,千万不要“绷不住”。租房急不得,不能贪便宜走捷径,不能轻信、心存幻想,需要多看、多看、多比较、多思考。谋定而后动,避免自身反悔,避免产生纠纷。租房找正规房产经纪机构更便捷、更合算,可省去筛选海量房源信息的时间,也可以有效防止“掉坑”。

招数一

避免盲选中介,务必查看中介资质

为规范行业秩序,推动房地产经纪市场健康发展,市住房局创新“整治监督+诚信建设”举措,引入信用评价机制。市民只需用微信扫一扫悬挂于门店的《信用公示》星级牌,就能立即了解该房产经纪机构的实时信用等级和经营情况。

另外,市民通过厦门市住房保障和房屋安全管理局微信公众号,进入综合服务平台,可通过“经纪机构信用查询”和“经纪人信用查询”两个服务端口,查询其信用等级,以及是否有不良信用记录。经纪机构、经纪人信用越好,星级数越高。最高星级为五颗星。

针对社群交流平台上,个人发布的房屋租赁各类信息帖,租客一定要认真加以甄别,不可盲目轻信。如有租房需求,可登录厦门市住房租赁交易服务系统(网址:https://fwzl.zfj.xm.gov.cn:5955/zlweb/html/index.html)寻找房源。

招数二

避免网上看房,务必实地查看比较

建议租客在租房前,不要只看网络上展示的图片、视频,觉得房子不错就匆忙做决定。特别是看到帖子上展示的房屋宽敞、装修漂亮,价格却远低于市场价时,要格外小心。一定要实地查看房屋情况,确认房屋与图片展示情况是否相符,还要多问几句,了解周边交通配套设施,水电费、物业费收款方式等;最好多看几处,相互间有个参照和比较。将房屋情况都了解清楚,自己关心的问题都分析透彻,全盘考虑后,再决定是否租住。

招数三

避免一时冲动,务必想清楚再打款

对于房产经纪人员“房源紧张”“想租的很多”等营销话术,不需要太紧张,减少被“套路”的风险。目前,我市租赁市场房源充足,租客可对比看房,择优选择符合自己需求的房源。特别是不要轻易付定金。一旦付款,相当于你已经把这套房定了下来,房东收到定金后会拒绝其他有承租意向的租客,之后租客不租,会给房东造成损失,房东一般不退定金。所以,租客转账付定金前,一定要三思而后行,慎重打款。

招数四

避免轻信承诺,务必认真签订合同

对于租房过程中,房产经纪人员或房东各种口头承诺,不要信以为真。一切要以双方签订的合同为准。签订合同时,要通过查看身份证、房产证等,核实房东身份。如果合同的不是房东,一定要有房东本人写的委托书。房屋租赁合同的所有条款,要一条一条过目,明确租期、租金、租赁双方权利与义务等重要事项,避免口头协议。