

和第三方平台签长租合同,悠着点

租赁服务监管平台目前处于试运行中

前段时间,本报报道了一长租平台跑路,房东和房东各自受损并因协商不成而造成纠纷。据了解,锡城一些房东原本把房子托给长租平台,期待能够省心省力;而对于一些房西来说,从长租公司租房,指望对方能提供更加周到服务、更加透明的水电收费标准,却期望成空。据观察,长租公寓作为一种新生事物,在为人们带来便利的同时,也因其扩张脚步过快等各类原因,成为监管中的新难题。据了解,无锡市住房和城乡建设局正在探索更规范的平台,让租房市场信息更可信。



上海一家租房平台公司总部拖欠房租,数名受害者在讨要说法。(资料图)

案例 长租平台跑路,房东傻眼

今年夏天,崔先生把自家位于万裕苑的一套住宅长租给“南昌诚寓物业有限公司”,对方称是作为员工宿舍,在约定付租金的日子里,却发现对方百般推脱,最终直接失联。他赶到自己的房子里一看,对方已把房子租给别人,预收了半年房租,而这家公司经营场所已人去楼空。

“南昌诚寓物业有限公司”在无锡的门店位于新吴区某综合体内,记者上门探访发现门上没有任何标志,敲门也没有声音。对门一位业主表示,1008号的房间很小,估计也就是30平方米,8月初曾看到有三四个年轻人在这里办公。最近这些人都不出现了。

崔先生介绍,他当时的房子是挂在网上出租的,后来有一名姓李的人和他联系,说是一家南昌的物业公司,要在无锡开分公司,租房子给员工住。7月28日,他和这家公司签了约,对方表示要长租,直

接和他签了三年,并支付了一个月押金和一个月房租,约定到8月29日支付下一季度的钱。8月下旬,崔先生告知对方该准备支付租金,遭到推脱。他感觉有点不太正常,就上网搜索这家公司的相关资料。当时有南昌媒体报道称,这家公司在8月6日和8月8日相继用类似的手法接连骗取租金,且公司的注册地址都是假的。他把这条新闻推送给业务员,对方称不知道这些事,会问问公司。再联系对方时,业务员直接说自己辞职了,给了一个南昌的电话号码,说是刘姓主管,但这个电话始终没人接。再等他赶到这家公司时,发现已人去楼空。

“南昌诚寓物业有限公司”支付崔先生的月租金是2000元,但他发现,对方以每月1600元租给了别人当员工宿舍,且收取了半年房租,相当于高价买进,低价卖出,做

法有点奇怪。

另一位赵先生的房子也在新吴区范围内,这家“南昌诚寓物业有限公司”在6月28日和他签了两年合同,同样只支付了一个月的房租和押金,而房子被转租给第三方,房西支付了半年的租金和一个月押金。

将房子出租给“南昌诚寓物业有限公司”的张先生表示,这家公司是6月份以公司的名义通过写字楼下的中介向他租房的,当时说要租几年,房租交到8月底。后来他也联系不上租房者,就发了条短信给对方说要收回房子,对方也没回复。他到房子里一看,那家公司的东西全部搬走了,和没租前时一个样。向他租房的人,他记得姓“李”,多次问对方要身份证,对方一直推脱。

大家都怀疑,这伙人是有意实施诈骗,并已向警方报警。

无奈 起诉长租公司有点烦

胡晓雨(化名)也遇到了类似的情况。她把自己的房子租给了第三方平台,刚开始,对方都正常打给她房租。但从今年开始,平台跑路,她根本找不到公司。她咨询了律师,也几次去法院想要起诉。但发现,起诉的时间非常长,能否立案首先是个问题;而立案后,像长租公司平台根本找不到人,相关法律文书无法传达,要多次进行公告,几个月后才能开庭。即便赢了官司,找不到对方或对方无能力偿还,还是一纸空文。一般来说,几个月的房租损失在几千元左右,多数出租和承租人都只能自认倒霉,较少愿意付诸法律。

一些房东表示,“我几个月没拿到房租了”、“我也是2个月没拿到房租,想解约那边电话都不接”、“今天去他们网上挂的公司地址,那个地址是假的”、“我是房东,租金也没收到,的电话永远通话中,连公司名字都改了,想两头吃啊”。

而受骗的房西表示,“公司现在已经跑路了,办公地点已经关了,刚交了3个月房租,要不是燃气公司上门催缴费用,都不知道这回事。”有网友称“等你退房不再租用时,会找各种条款来遏制你,什么退房要有手续费、服务费。各种乱七八糟的费用。”有网友报料称,“本人9月2日退的

房,当天晚上提交的退房申请,对方表示3个工作日退还押金,但到现在仍未收到任何退款。期间打过很多电话,今天推明天,这周推下周,客服退给财务,财务居然说他办不了,说帮我看看。之前微信加了一个所谓的负责人,然后发信息过去问问情况,居然又被拉黑了。”

一些长租公寓的平台要收取每月100元的管理费,承诺请第三方定期上门打扫卫生,但有网友报料称,“保洁开始还很认真,完事了还让签字,后来打扫一般不签字了,最后是保洁自己签字也不打扫。”

监管 官方正建设可信平台

对于在这类情况中,房东和房西都是受害者,该如何来维护自己权益的问题?

法舟律师事务所的史科蓉律师认为,长租平台如果和房东、房西都签了合同,要看具体的约定。比如,房东是否和第三方平台有不得转租的约定。即便有可以转租的约定,也要看具体情况,如果房西是善意取得的,并已尽到查看义务,看过第三方平台和房东的合同,其承租期也在合理范围内,法官也会视情况进行判决,房东不一定能立马收回房子。但对于房东和房西来说,一方主要是为获取租金,另一方是为了居住,最经济简单的办法是两者进行协商,各自承担一些租金损失。如果房东和房西都觉得第三方平台有诈骗嫌疑,可进行报案,达到一定金额成为批量案件,警方也会受理。也有人认为,市民从第三方租赁房屋时,需要留个心眼,不要因为一次性交纳房租便宜,把一年半载的钱全给了长租平台,出了问题很麻烦。

无锡市住房和城乡建设

设局房地产市场监管处处长邵威表示,从理论上说,长租平台资金应该没有问题,低吸高抛,但有些长租平台对市场过于乐观,前期跑马圈地,逆势而行,反而是用高于市场的价格吸纳了大量的房源。一套两套没有问题,但房子一旦租不出去,就会出现资金问题。对于这样的经营平台,即便是打官司,对方处于破产状况,无力偿还资金,市民往往也拿不回损失。有些平台为了加快周转,即便经营出了问题,仍然在进行相关交易。对此,市民无论是出租还是租房都要持审慎态度,学会自我保护。

邵威表示,无锡正在建立一个租赁服务监管平台,目前处于试运行中,其中有政务服务端口,也有针对正规中介公司的端口,也有市民自助备案的端口。系统利用官方平台,可以根据提交的资料,依托住建部门掌握的产权资料进行身份和房源真实性的核验,希望能够打造一个靠谱的网上市场。

(晚报记者 黄孝萍 实习生 李凝晖)

