

毕业季,这份租房贴士请注意查收

又是一年毕业季,大量毕业生走出校门开启新的生活,然而黑中介、天价房租、甲醛房等问题屡上热搜。为此,北京市房山区人民法院整理已审结房屋租赁相关典型案例并释法说理,为广大毕业生安心租房提供参考与提示。

同一房源多家中介挂出 承租人可选最合适中介

2021年6月,甲房产中介公司经纪人石某为刚毕业,打算租房的李某推荐了一套住宅,并为其提供了带看服务。李某看房后表示很满意,向石某表达了租房意向。石某与房东沟通后,与李某约定签约事项,但李某一直拖延不签约并询问中介费用优惠问题。经多次沟通,李某表示已从其他中介公司租了石某推荐的房屋。甲公司认为李某的行为构成了“跳单”,侵犯了甲公司的利益,故诉至法院,要求李某支付中介信息服务费。

李某则表示,在租房前,租房人会跟随多家中介多次前往现场实地看房。自己及房东均未与甲公司签署过任何形式独家委托协议,该套房屋在多家中介机构租房平台均有挂出;在签订合同前,自己未通过甲

公司获取到房东信息,更未与房东直接签订房屋租赁合同。因此,李某认为,他与其他中介公司签约并完成租赁的行为不构成“跳单”。

法院经审理后认为,虽然甲公司先带李某看过涉案房屋,但该房屋在多家中介公司挂牌出租,李某通过其他公司也获得了房源信息并最终促成交易。在多家中介公司向其推荐涉案房源的情况下,李某有权选择报价低或者服务好的中介公司促成交易。因此,李某的行为不构成“跳单”违约,法院驳回了甲公司要求李某支付中介信息服务费的诉讼请求。

法官解释称,民法典规定,委托人在接受中介人的服务后,利用中

介人提供的交易机会或者媒介服务,绕开中介人直接订立合同的,应当向中介人支付报酬。根据法律规定及中介行业惯例,认定承租人是否构成“跳单”,关键看承租人是否利用了该中介公司提供的房源信息、机会等条件而订立合同。

本案中,涉案房屋在多家中介公司挂牌出租,多家中介公司为李某提供交易信息或者媒介服务,李某具有选择最满意、最合适的中介人为其提供优质服务,并通过中介与房东订立合同的权利。因此依据现有证据并不能认定李某租房是利用了甲公司提供的信息和机会,故李某的行为不构成“跳单”违约。

违章建筑租赁合同无效,承租人可索要损失赔偿

2022年7月,刚刚大学毕业的刘某与房山区某村村民王某签订《房屋租赁合同》,约定王某将自建房屋出租给刘某,租期一年,年租金1.8万元。刘某一次性支付了一年租金。

2022年9月,刘某承租的房屋被政府认定为违法建设,被政府拆除。刘某在房屋内存放了笔记本电脑、纪念册、书籍等物品,因房屋突然被拆除,未被妥善存放,造成严重损失。刘某多次与出租人王某协商赔偿事宜未果,故诉至法院,要求判令双方《房屋租赁合同》无效,要求王某返还2022年10月至2023年6月期间租金、赔偿财物损失、支付搬家人工费、运输费共计2万元。

而王某并不认可刘某的诉讼请求。他表示与刘某之间有口头约定,明确告知过刘某房屋要拆迁,如果该房屋拆迁,可提供其他房屋供刘某继续租用。王某于拆迁前三日通知刘某,并在房屋拆迁后,在刘某认可的情况下为他另外租赁了新的房屋。

法院经审理后,认为刘某租用的房屋未取得建设工程规划许可证,双方订立的《房屋租赁合同》应属无效,该房屋已按违法建筑拆除。民事行为无效,行为人因该行为取得的财产,应当予以返还,刘某主张返还预付租金,具有事实和法律依据,予以支持;关于财物损失,因刘某未提交有效证据证明损失数额,且拆除当

日刘某在现场未对书籍物品等进行妥善处置导致扩大损失,对该项主张不予支持;关于搬家人工费、运输费,因房东王某未依约提供合法适租的房屋,导致涉案租赁合同被认定为无效,王某对此存有过错,对刘某主张赔偿搬家人工费、运输费合理部分予以支持。最终,法院判决房东王某返还刘某预付租金、赔偿刘某搬家费等共计1.5万元。

本案中,王某作为房屋出租方,出租的房屋未经合法规划报建手续,存在一定的过错,应承担相应的赔偿责任。而刘某作为完全民事行为能力人,在涉案房屋被通知拆除情况下,对存放在房屋内的物品未尽到合理谨慎的规避风险义务。

承租人应妥善保管租赁物,退租时报复损毁不可取

2019年6月,贾某大学毕业后租住在房山某小区,在与房东蒋某签订的《房屋租赁合同》中,对房屋状况、合同解除、违约责任等事宜进行了明确约定。2022年2月双方的租赁关系终止,蒋某在验收房屋时,发现房屋部分设施损坏严重,要求贾某进行赔偿。

贾某拒绝赔偿,并采取在涉案房屋门上贴大字、门锁灌胶水等过激行为,导致房屋无法继续出租。故房东蒋某诉至法院,要求免退还房屋押金,要求贾某赔偿房屋附属设施财产损失、房屋无法出租期间的租金共计4.9万元。

庭审中,贾某不认可蒋某的诉讼请求,并提起了反诉,要求蒋某返还押金及水电费等共计7259.39元。贾某认为原房东配备的沙发因年限较久及自然损耗已无法正常使用,扔掉旧沙

发是基于对房屋享有合法的使用权,不应承担任何赔偿责任。在退房时,他已主动向房东提供其他沙发以作更替,但房东蒋某主动放弃,因此不同意要求更换新沙发的诉讼请求。

法院经审理认为,当事人应当按照约定全面履行自己的义务,遵循诚信原则。关于屋内物品损失,贾某在承租房屋期间处理了房东蒋某提供的沙发,在综合考虑贾某的租期、租住期间产生的合理损耗、涉案家具的市场价格以及房屋的破损情况等因素的基础上,酌定损失为8000元;关于房屋无法出租的损失,因蒋某未能提供有效证据,缺乏事实和法律依据,予以驳回。关于押金,因屋内物品的相关损失已予酌定赔付,故蒋某主张的以押金冲抵违约金缺乏合同依据,予以驳回。最终,法院判决承租人贾某赔偿房东蒋某物品损失

8000元,房东蒋某退还承租人贾某押金及水电费7147元。

法官解释称,民法典规定,在使用出租房屋过程中,承租人具有按约定使用、妥善保管租赁物的义务。如未尽到上述义务,致使租赁物受到损失或者毁损、灭失的,应当承担赔偿责任。但需要注意的是,租赁物自然损耗受损毁的,承租人不需承担赔偿责任。

本案中,贾某作为房屋承租人未依合同约定及诚实信用原则,合理使用房屋、爱护房屋及内部的设施设备,其擅自处分屋内沙发的行为侵犯了蒋某的合法权益;但蒋某将房屋出租以获利的同时,也应承担房屋及内部设施设备因正常使用导致的折旧和合理损耗的风险,不应肆意向承租人转嫁风险、转移成本。

(北京日报客户端)

毕业生想租什么样的房子? 超八成毕业生希望租金占工资30%以下

又是一年毕业季来临,毕业生们想租什么样的房子?理想的月租金是多少?近日,58同城、安居客发布了《2023年毕业生租住报告》,调查显示,安全、便利成为毕业生们租房时关注的重点,已支付/计划支付的月租金主要集中在801—3500元之间,其中1501—2500元月租金比例最高,达29.0%。

对于刚步入社会的毕业生来说,因为缺乏租房经历,很难识别一些“套路”,因此“安全性”成为他们关注的重点。《2023年毕业生租住报告》显示,毕业生租房主要的关注因素包括租房合同的正规性与房屋安全性,占比分别为53.1%与51.4%。

租房时,通勤是否方便也是毕业生非常关注的因素,靠近公司、地铁站/车站成为他们在选择房源位置时的重点考虑因素。报告显示,通勤便利排行榜是毕业生租住长租公寓时最主要的偏好排序。

58安居客研究院研究总监陆骑麟对记者表示,近年来,长租公寓因精装修设计,租客拎包入住即可入住,还配有专属管家提供租后服务,受到了众多毕业生的欢迎。调查显示,倾向于选择长租公寓的毕业生占比为22.2%。在毕业生租住长租公寓的方式上,长租公寓自营官网或APP以及长租公寓线下门店成为主要途径。

作为年轻人的标签,享受生活、注重品质在毕业生租房选择上可见一斑。58安居客研究院调研发现,选择租住长租公寓的主要因素是拎包入住,占比为61.7%;其次是受到房屋配套设施的吸引,占比为35.1%。当然,毕业生在租住长租公寓过程中也会遇到一些困难和阻力,首要的是理想房源不足,占比64.6%;其次是中介服务不到位,占比为42.0%。

陆骑麟对记者表示,通过调查发现,00后毕业生对租住房屋的品质有着较高诉求。“性价比”是毕业生们租房时优先考虑的问题,要平衡生活中的各种花费,毕业生们在租房时也不得不作出一些妥协。

一般情况下,一个人租房的开销占收入比例过大,生活的幸福感会降低,因此房租收入在很大程度上关乎毕业生初入社会时的幸福指数。报告显示,10%—20%是更多人选择的理想租金工资比,有40.8%的受访者选择了这一区间,36.8%的受访者已支付/计划支付的租金占工资比重的20%—30%。

(中国消费者报)