

高校毕业生跨入职场，又掀起新一波“租房潮” 这份防坑手册让租房客不愁！

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，新人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？这些关系切身利益的租房法律，你了解了吗？

什么是“二房东”，来了解一下

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。也就是

说，从二房东手里租房，同样得到法律认可。

但需注意的是，法律还规定，承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。

因此，在租房时，大家首先应查看房主产权原件、房主有效身份证件原件，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。

不签“口头合同”，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。

因此，为了自己的权益，无论租期长短都应签订书面房屋租赁合同。为规范起见，合同应尽量采用各地区房地产主管部门发布

的房屋租赁合同示范文本。

签合同同时，对押金、租金支付方式和时间、租赁期限、水电费缴纳、房屋维修、双方的违约责任等方面，要尽可能约定清楚。

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。

甲醛超标等“隐形瑕疵”，可随时解除合同！

作为饮食起居的重要场所，房屋的环境质量非常重要。然而现实中，一些黑心商家为尽快获得利益，不顾租客生命健康，将刚装修好的房子快速出租，关于甲醛超标导致身体不适的新闻屡见报端。

对于此类情况，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！

生活中，我们不时还可以看到这样的新闻：房东私自进入出租房将房内吵闹的小猫带走、女租客称洗澡时男租客多次闯入并逗留……租来的房子，有个人空间吗？

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。

从上述案件的处理结果可以看见，私人住宅无论是个人所有的房屋，还是通过租用、借用等方式占有的房屋，都属于个人支配的财产范围，对该财产的空间支

配，形成个人的隐私。

因此，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！

在出租屋内，东西坏了怎么办？

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，出租人不承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。

改装房屋，要经房东允许！

值得一提的是，装修和维修不同。

法律规定，承租人经出租人同意，可以对租赁物进行改善或者增设他物。

承租人未经出租人同意，对租赁物进行改善或者增设他物的，出租人可以请求承租人恢复原状或者赔偿损失。

因此，拎包入住后，除了不

影响屋内建筑布置的小装饰可以自行添加，要添加空调、热水器等大物件，甚至改装整个房屋布置，一定要得到房东的允许。

“买卖不破租赁”！房东卖房也不能赶人

租房子住，似乎总缺少安全感——房子是别人的，如房东卖房，要求卷铺盖走人怎么办？

对此，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！

(中新网)

我国每年约有30万名试管婴儿诞生

目前，我国已成为世界上每年开展辅助生殖例数最多的国家。我国每年约有30万名试管婴儿诞生，为更多家庭带来幸福与希望。生殖辅助技术的普及也始终伴随着苦恼和来自大众的误区。未来，消除认知误区、完善保障机制，是构建生育友好型社会必须面对的新课题。

第七次全国人口普查数据显示，2020年我国育龄妇女总和生育率为1.3人，处于较低生育水平。除了“不想生”“不敢生”，“不能生”也是不少家庭面临的问题。根据北京大学乔杰院士团队的最新全国生殖健康流行病学调查分析结果，2007年至2020年间，我国不孕发病率已从12%升至18%，每年约有30万名试管婴儿诞生。

根据国家卫健委发布的数据，截至2020年6月底，我国经批准开展人类生殖辅助技术的医疗机构共523家。尽管如此，各地之间医疗资源仍待进一步平衡，上海、北京、广东等地的每百万人口体外受精治疗周期数明显高于其他地区，而一些欠发达地区的治疗数量较低。

近年来，随着辅助生殖技术的推广，一些乱象和误区也频频出现，对公众健康乃至社会伦理构成威胁。例如，中部地区某知名医院生殖中心专家告诉记者，因为医院的生殖专科在全国名列前茅，吸引了来自周边省份的诸多患者，一些民营机构打起了“傍名牌”的主意，在医院边办起了真假难辨的多家生殖中心。有的民营机构借做试管婴儿之名，违规选择胚胎性别。有的患者做辅助生殖主要不是为解决生育困难，而是想人为获得双胞胎。还有的“黑机构”的小广告公然打出“求卵子”“提供代孕”等服务……

从辅助生殖技术的开展来看，公众的生育观念正普遍趋于科学、理性。北京大学第三医院妇产科兼生殖医学中心主任、中国医师协会生殖医学专业委员会副主任委员兼总干事李蓉表示，尽管如此，仍有许多患者对辅助生殖技术存在认知误区，应当引起重视。

——及早筛查。一些患有不孕不育的夫妻在接受包括试管婴儿在内的辅助生殖技术前，往往走了不少弯路，其中很多人甚至忽略了婚检与日常体检。有临床医生表示，一些经济条件不好的患者花了很多钱寻求偏方，接受了非正规治疗，等到去医院做正规治疗时发现钱已花光。另外，试管婴儿技术并非“万能药”，比如在女性年龄超过40岁后，成功率会明显下降，显示出及早治疗的重要性。

——控制多胎率已成国际共识。近年来，由于植入的胚胎发育阶段不同、移植成功率不同等原因，每次往往会给女性移植1到2个胚胎，这就造成试管婴儿产生双胞胎的概率比自然怀孕更高。越来越多的家庭希望借做试管婴儿的机会生“双胞胎”，甚至最好是“龙凤胎。”李蓉介绍，学界公认单胎妊娠比多胎妊娠更为安全，因此辅助生殖应尽量控制多胎率已成为国际共识。

——不必盲目追求新技术。近年来，不少民营辅助生殖机构和海外机构都打出“三代试管”等广告吸引客户。事实上，三代试管婴儿技术即指胚胎植入前遗传学检测，主要用于排查染色体异常和明确的家族单基因遗传病。

此外，专家表示，辅助生殖技术禁止用于性别鉴定，是不能触碰的“高压线”。辅助生殖技术的开展会涉及诸多伦理与法律问题，相关部门应不断完善相关法律法规，加大监管和打击力度。

(半月谈)