

老罗帮你忙 13801898568



新浪微博 :@青年消费投诉
栏目合作 :市民信箱 mail.sh.cn

副教授买下婚房后发现是凶宅

律师 :房东若没事先告知就构成欺诈

结婚之前,上海某高校副教授王先生通过房产中介菁英地产买下了宝山区一套房子,出其意料的是,这套原本准备做婚房的新房竟然是凶宅!日前,王先生向青年报“老罗帮你忙”互动维权栏目投诉,希望撤销买卖合同。

青年报记者 罗水元

上家 :买房做婚房 竟然是凶宅

王先生年近40尚未成家,为结婚做准备,2014年通过菁英地产淞南路店居间,以127.5万元买下了宝山区一套59平方米的房子,并准备用这套房子做婚房。

做婚房前,王先生先将这套房子简装后出租给了一对母女。但对方刚住两个月就告诉他,楼下邻居称该房子是凶宅,租客母女受到了很大惊吓,住在里面有挥之不去的阴影,整夜整夜睡不着觉,向王先生提出要降低租金,要么解约。

“凶宅?以前买房时,无论是中介,还是上家,都没有提到过——如果提到,我肯定不会买!”王先生说他如遭晴天霹雳,难以置信,但是,他之后多方打听,得到的结果却是——该房子就是凶宅。以前的房东,因欠债和家庭纠纷,在房中机械性窒息死亡。”

“说得直白一点就是自缢身亡。”王先生难以接受这样的现实,面对租客的要求,他只得进行协商,将每月房租降低了600元。

但是问题并没有就此彻底解决,“姑且不说我每个月损失了600元租金,我的婚房还指着这套房子,现在真相出来了,这套房子就是凶宅,谁结婚不想图个吉利?谁敢把凶宅当成婚房?”

王先生要求与上家解约,由于自己买房过程中,上家和中介都没有言明该房子为凶宅,他甚至怀疑其有意隐瞒真相,要求他们在配合解约的同时,为他的经济损失、精神损失等承担赔偿责任。

中介 :上家没告知 完全不知情

3月19日,记者联系菁英地产淞南路店当中介人刘先生,对方一听说记者询问“凶宅”一事,就说:“不知道,真的不知道。”

刘先生说,上家当时委托菁英地产淞南路店卖该房子时,房子权利人三人都到了中介门店,称卖房的理由是该房面积太小,不适合做婚房,准备卖掉后再以此房款作为首付,到浦东买更大面积的房子做婚房。

刘先生说,门店正式受理上家委托挂牌前,曾去现场察看,察看中发现房子干干净净;进一步调查中也未发现该房子银行贷款和抵押记录。正式受理委托后,便以“差不多市场价”挂牌。王先生表达购买意向后,上下家间第一次没有谈拢。刘先生以上家没有说过该房子是凶宅为由,愿意配合下家解约要求,并提供相应服务。



传闻中的凶宅。

受访者供图

上家 :告知过中介 因凶宅削价

但是,与中介所说不同的是,记者联系上家缪先生时,对方则反复称,委托菁英地产淞南路店销售该套房子时,已口头告诉中介说该套房子为凶宅,只是没有以书面材料体现而已。

“中介当时说‘知道了’。”缪先生说,当他将实情告诉该中介时,对方说“这房子卖不出什么价钱”,只能卖110多万元。

“我与下家没有太多接触,都是中介在说。”缪先生进一步补充称,交易过程中,在中介安排下,他虽与下家王先生在谈合同时见过面,但没怎么说话,“中介叫我不说什么话,由中介来与下家沟通。”

对于王先生所说原准备将该房买下来做婚房一事,缪先生称不知情。对于房子的成交价,缪先生介绍为115万元——其中50多万元为现金,余款为银行转账。

得知王先生实付房价款有127.5万元后,缪先生认为中介有责任,建议下家去找中介。不过缪先生的说法未得到王先生的认可,王先生指出缪先生知道这个实际总价,因为在谈价时缪在场,并且上述“50多万”房款并非现金交易,而是直接打入了缪的银行账号里,“我有银行转账凭证。”

律师 :若没有告知 就构成欺诈

上海申骏律师事务所赵星海律师分析,房屋内在近期发生过上吊自杀事件后,对于这套房屋已经构成了重大事项或者说重大瑕疵,根据现实生活中人们的风俗习惯,对房屋内发

生的上吊自杀事件感到恐惧和忌讳,这是一种客观存在的普遍现象,属于公序良俗。

目前的房屋市场交易价值,实际上是由建筑成本、交通、房屋年限、楼层、朝向、地理位置、居住环境、人文环境等多种综合因素构成。根据目前的现实生活实际,近期发生过自杀事件的房屋,虽然在实物形态上没有受损或者说实际的使用价值没有受到损害,但是依据人们现实生活的观念和风俗习惯,房屋的交易价格会因市场上不确定的购买者的忌讳而大大下降。不光交易价格会受到影响,连房屋出租的价格都会下降。本起案件中,租客在知道房屋内近期发生过上吊自杀事件后,立刻向房东提出了降低租金的要求。

因此,房内近期发生过上吊自杀这一事件,已经构成了合同标的物的重大事件或者重大瑕疵。根据《中华人民共和国合同法》第六条“当事人行使权利、履行义务应当遵循诚实信用原则”之规定,房东应当在买卖合同签署之前就将恶性凶杀案件全部告知购买方。由购买方自己来决定是否选择购买曾经发生过上吊自杀事件的房屋;若房东表示已经将该等上吊自杀事件告知了购买方,应当承担举证责任;在房东没法证明自己已经告知的情况下,构成欺诈。购买方有权撤销房屋买卖合同,要求返还房款赔偿损失。

赵星海律师同时认为,中介应当在知晓或者应当知晓的范围内将房屋内的情况告知买卖双方,若因为中介公司故意隐瞒,给买卖双方造成的损失,应当向买卖双方赔偿。

■ 第一线

市质监突击检查 查出1.4万件 不合格口罩

本报讯 记者 罗水元 昨天,上海市质监局对与食品相接触不锈钢餐具、口罩等产品进行了突击检查。检查虽暂未查到不合格不锈钢餐具,但也发现,质量相对差一点的不锈钢餐具,其所用钢型并没有明确标出来;而检查口罩时,现场查封了14000余只不合格口罩。

不锈钢餐具暂未发现不合格

昨天上午,上海市质监局执法人员分两路突击执法检查,一路前往上海万润国际酒店用品市场,检查不锈钢含量;另一路前往奉贤大叶公路上的上海纽海科技有限公司仓库检查口罩。

在上海万润国际酒店用品市场内,执法人员手持合金分析仪一一检查了饭盒、碗、碟等多种不锈钢餐具,虽然暂未发现不合格不锈钢餐具,但也发现,质量相对较高的不锈钢餐具上,都明确标明了不锈钢类型,而质量相对要差一点的不锈钢餐具上,则没有这么明确标示。

如一款不锈钢饭盒上,就标着“五格304快餐盒”字样。执法人员介绍,“304”代表一种不锈钢的类型,这种类型的不锈钢,其镉、镍、铅、砷、铬等重金属含量要少,同时也难以释放。而“201”型的不锈钢,其镉、镍、铅、砷、铬等重金属含量要多一些,也更容易释放。如果将201型不锈钢做的餐具标成304就属于违法行为。

查扣14000余只不合格口罩

另一路执法人员则来到了奉贤大叶公路上的上海纽海科技有限公司仓库。此前,上海纽海科技有限公司所销售的“冠桦”牌一次性防护口罩被投诉称效果不佳。

执法人员现场发现了该品牌三款口罩产品,最离谱的一款一次性防护口罩,从外观上看与正常口罩别无二致,包装盒上也赫然印有“执行标准GB2626-2006”的字样,按照标准,该口罩应达到N90级别,即过滤效率达到90%。但翻开检验报告,10个未处理样本、5个预处理样本的分析结果全部显示不合格,最低的仅有2.4%,只达到标准的百分之三不到,最高的也仅有14.9%,距离90%相去甚远,严重不合格。

而另一款执行标准宣称达到N95级的口罩,15个样本结果也全部不到90%。此外,还有一款N95口罩,虽然在10个未处理样本的分析中过滤效率达到95%的要求,但5个预处理样本的过滤效率都仅有90%左右,根本无法在高温、低温、湿热等环境下正常起效。

执法人员当场查封扣押了14000余只不合格口罩,并将继续追查这批不合格口罩的上游销售商,联系生产厂家当地相关部门配合调查。