

新房质量有问题,购房者能否解除合同

开发商交房后,在交付使用后不到半年,房屋的墙体和地面均出现多处裂缝,如果购房者起诉至法院要求解除合同,能否得到法院的支持呢?

专业人士表示,除买卖合同中商品房买卖合同中有特别约定外,房屋质量出现问题以下两种情况下,买受人可以请求解除合同和赔偿损失:1.房屋交付使用后,房屋主体结构质量经核验确属不合格。但在审判实践中,对经验收合格交付使用的房屋,又经核验质量确属不合格的情况,在认定及具体处理中尚有一定难度。2.因房屋质量问题严重影响正常居住使用。“严重影响正常居住使用”一般是指房屋买受人购买的房屋出现质量问题,且该质量问题通过修复等亦无法保证房屋买受人的人身、财产安全及正常居住使用

的情形。例如房屋的地基基础工程及主体结构工程等出现严重质量问题,造成地地下沉、房屋倾斜、承重结构变形等,一般难以通过修复办法解决,因此买受人请求解除合同的,人民法院应予准许。但房屋出现质量问题,是否属于严重影响正常居住使用的情形,在实践中情况是非常复杂的,一般做法是由工程质量检测机构进行检测,并根据检测结论进行确认。

如果不符合解除合同的条件下,在商品房保修范围和保修期限内,出卖人应当履行保修义务,出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的,买受人可以自行或委托他人修复。修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。

(柳安)



楼市问答

问:我买了一套精装修的房屋,开发商交房的时候,我发现广告中样板间的内容和实际交付的房屋不一样,请问开发商的做法对吗?

答:由于虚假广告误导,出现购房者得到的商品房与广告宣传不一致的情况。为此,《商品房销售管理办法》从两方面进行了规定:一是房地产开发企业、房地产中介服务机构发布商品房销售宣传广告应当执行《中华人民共和国广告法》、《房地产广告发布暂行规定》等相关规定,广告内容必须真实、合法、科学、准确;二是房地产开发企业、房地产中介服务机构发布的商品房销售广告和宣传资料所明示的事项,当事人应当在商品房买卖合同中约定。另外,为了解决消费者反映的所购商品房与样板房不一致的情况,《商品房销售管理办法》还规定,房地产开发企业销售商品房时设置样板房的,应当说明实际交付的商品房质量、设备及装修与样板房是否一致,未作说明的,实际交付的商品房应当与样板房一致。(雨夕)



商品房买卖中哪些情形可适用惩罚性赔偿

如果购房者发现自己从开发商手上买的商品房又被开发商卖给了他人,那么购房者可不可以要求开发商承担双倍赔偿的法律责任?商品房买卖合同中哪几种情形可以适用双倍赔偿?

专业人士表示,商品房买卖不适用双倍赔偿的法律规定。根据最高人民法院《关于审理商品房买卖合同案件适用法律若干问题的解释》明确规定一房二卖等情况,消费者可请求返还已付购房款及利息并赔偿损失,并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。不超过已付购房款一倍的赔偿责任不是双倍的赔偿责任。这和《消

费者权益保护法》第49条的规定不一样。但是,法律上都把这两种赔偿方式叫做惩罚性赔偿。

根据最高人民法院《关于审理商品房买卖合同案件适用法律若干问题的解释》规定下列五种情形可以适用惩罚性赔偿原则:

- 一、商品房买卖合同订立后,出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人;
- 二、商品房买卖合同订立后,出卖人又将该房屋出卖给第三人;
- 三、故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实或者提供虚假商品房预售许可证

明;

四、故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实;

五、故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人或者为拆迁补偿安置房屋的事实。在以上五种情况下,致使买受人无法取得房产的,除可请求出卖人返还已付购房款及利息、赔偿损失外,并可请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。所以,如果开发商的行为致使购房者不能取得房产的话,购房者可以要求开发商承担惩罚性的赔偿责任。

(杨刚)



洛陽社區 洛陽人的網上家園

時事

文學

休閒

教育

戶外

娛樂



BBS.LYD.COM.CN

广纳言论、开放包容的大型网络互动交流平台

注册人数超过**30万** 日均页面点击量超过**6万**