

晚报帮帮团

开发商口头承诺有落地窗,交房时却没有;
验房时发现,开发商承诺的精装修几乎打了对折……

买房遇到烦心事 晚报为您来支招

热线电话:66778866 (24小时)



晚报帮帮团 刘亮 15236297591
小人物 大梦想 王若馨 18637981889
你问TA答 王雨 18638368172
QQ群号 320864870

有啥不方便 大家帮你办

9:00~12:00
15:00~18:00



见习记者 王若馨 实习生 徐博諵

岁末年初是买房验收房屋的高峰期。本报热线66778866近日接到了不少市民的来电,咨询自己在买房、验收房屋时遇到的难题。我们整理了几个比较有代表性的问题,请晚报律师帮帮团的律师来解答。

【问题一】



开发商口头承诺的落地窗没了,该咋维权

市民李先生刚在西工区某小区贷款50万元买了一套房。李先生说,他之所以愿意为这套房子做20多年的房奴,是因为实在喜欢销售员带他去的那套样板房。“快交房时,我却觉得不太对劲,之前见的落地窗怎么不见了?”李先生说,“销售员说房子和样板房的户型一模一样,但没说都有落地窗,现在房子已经快盖好了,改不了了。”

李先生想知道,遇到这种情况该咋维权?

【为您支招】
晚报律师帮帮团成员、河南大进律师事务所律师李浩:

就李先生说的情况,因开发商的销售员承诺所售房屋与样板房户型一模一样,虽然合同中未注明所售房屋是否有落地窗,但落地窗是户型内容的一部分。

对于销售人员的承诺,李先生在签订合同时有足够的理由

认为所购房屋是有落地窗的,所以他可以要求开发商对所购房屋进行改装。如不能改装,就此问题的争议若还不足以要求解除房屋买卖合同,他可要求开发商进行一定的经济赔偿。

律师提醒:大家在签订购房合同时,对与销售员达成的约定要一一写在合同内或另行签订补充协议,防止纠纷发生后无法证明。

【问题二】



开发商承诺的精装修几乎打了对折,购房者该咋办

蔡先生前年在洛龙区买了一套精装修的房子。买房前,开发商承诺:装修投入不会低于每平方米7000元,绝对高档精装修。

蔡先生去年去验收房屋时,当场傻眼了:“实在跟想象中的相差太远了,装修做工特别粗糙,用的材料也很差,都是杂牌子。装修档次如果自己装也就每平方米两三千。”

他找到开发商,要求把装修材料全拆掉,按每平方米7000元的标准退款,可开发商告诉他“绝不可能”。蔡先生想知道遇到这种情况该咋办?

【为您支招】
晚报律师帮帮团成员、河南永晖律师事务所律师平艳玲:

蔡先生的情况属于购房案件中的特殊情况,涉及开发商出卖精装修房的装修标准问题。对于精装修房,第一,开发商的所有承诺应是书面的,即每平方米不低于7000元的装修投入应在商品房买卖合同中显示;第二,所谓的高档精装是要有依据的,即用的装修材料、用具应具有品牌、产地、规格等,蔡先生说用的材料是“杂牌子”如属实那是不应该的;第三,对于此类

精装房,开发商一般会提供样板房供消费者参考。如本案中蔡先生遭遇的情况属实,他可依法向开发商提出恢复原状、赔偿损失的要求,具体应依据商品房买卖合同中的精装修房的标准来计算。

律师提醒:根据合同法相关规定,当事人应当按照约定全面履行自己的义务。对于质量要求不明确的,按照国家标准、行业标准履行;没有国家标准、行业标准的,按照通常标准或者符合合同目的的特定标准履行。本案中蔡先生也可对开发商的装修进行司法鉴定。

【记者总结】

除了以上两个典型问题,综合读者来电,我们挑出比较集中的三个问题,请晚报律师帮帮团成员、北京市博人律师事务所洛阳分所律师张巧利予以解答。

问题一 销售陷阱如何防范?

答:第一,要与正规开发商直接签订商品房预售(买卖)合同,防范与不正规的小开发商或个人签订商品房预售(买卖)合同。第二,向开发商交纳定金、首付款等费用时,应当要求其开

具发票或收据。第三,与开发商签订商品房预售合同后,应及时到房管部门进行预售登记;与开发商签订商品房买卖合同的(已经竣工的房屋),合同签订后90个日内开发商应当为房主办理房产证,买主要积极配合,以防开发商一房二卖。

问题二 发现开发商的承诺与房子不符,维权需要什么证据?

答:1.双方签订的预售(买卖)合同;2.交纳费用的发票或收

据;3.开发商的宣传单;4.与开发商的谈话、电话沟通的录音资料。

问题三 验收精装修房时,要注意哪些方面?

答:1.依照商品房买卖合同约定对房屋进行验收,特别是房屋的结构、用材等;2.依照合同约定的“装饰设施、设备标准”附件对具体装修进行验收,包括主要材质、工艺,设施、设备的品牌、款式、型号、产地、数量等,若不符合应尽快提出,并注意保留证据。

爱心对对碰 温暖你我他

大家帮大家

快来看看 这里有您 遗失的物品吗

26日,洛阳晚报记者从洛阳交运集团洛阳汽车站了解到,自从春运开始以来,工作人员已捡到29件旅客遗失物品,至今仍有9件未找到失主。

“有记录的是29件,当场交给失主没来登记的更多。”洛阳汽车站质管科科长许丽雅说,截至目前有9件物品仍无人认领,分别是3个钱包、3部手机、1个内装衣物的双肩包、1个内装衣物的拉杆箱、1个粉红色女士挎包。

许丽雅提醒,如果出行时拿的行李多,可“化零为整”并做好标记,最好在贵重行李内留下联系方式,一旦丢失方便他人找到自己。

在车站,比较容易丢失行李的地方是进站处的安检口、站内的售货亭、购票窗口前、下客区等。乘客一旦发现物品丢失,可留意站内的广播,也可与站内服务台或值班人员联系。洛阳汽车站咨询电话:63239453、63233186。

安乐董庄的女孩 快来拿你的衣服吧

日前,本报社区助理记者接到一个从商丘打来的电话,对方叫王威风,说他两个月来一直在找一个洛阳市安乐镇董庄村的女孩,要把她的两包衣服还给她。

原来,2013年11月21日,王威风从商丘坐火车到偃师办事,在站台上遇到一个也要去洛阳的女孩,俩人聊了几句。

其间,他看到女孩拿着商丘师范学院的学生证,身份证上显示的是洛阳市安乐镇董庄村,但他没看到女孩的名字。后来,女孩说要离开一下,请王威风帮她看着两大包衣服。谁知道,直到开始检票了女孩也没来,他只好带着两大包衣服上了车,在车上,他挨车厢寻找也没找到那个女孩。

“估计她是有别的事没来得及上车,请她看到晚报的报道后尽快和我联系吧。”王威风说。

王先生的电话是15836819457,希望女孩或其家人、朋友看到消息后和他联系,您也可以与社区助理记者联系,电话:13698867320。

□记者 徐翔 实习生 董晓颖

□社区助理记者 张玉峰