

订好的二手房突然老了7岁

核实房龄究竟是谁的事儿?

1月初,金小姐看中了一套二手房,房主和中介都说房子是1997年的。然而,她交了1万元订金并签了合同后却发现房子的实际建成年份是1990年,一下子“老”了七岁。

交订金后发现房子老了7岁

据金小姐介绍,1月8日,她通过南京1+2联合不动产,看中了位于秦虹小区的一套房子,房屋面积约58.8平方米,由于是房改房,房子的产权证上没有写明房龄。

中介称没有义务核实房龄

1月20日,记者找到南京1+2联合不动产负责这笔交易的经纪人小田了解情况。小田承认金小姐曾表示要买1997年以后的房子,“我们就是按照她的要求找的房子,房主告诉我们是1997年的,我们才推荐了这套房子。”

随后,记者又联系了房主王女士,她承认自己确实说过房子大概是1997年的,但不是故意隐瞒,只要中介公司退还6000元中介费,她就把1万元退给金小姐。

房主收的1万元订金该退

房主提供了不真实的信息,中介又没有核实房源信息的真实性,这笔交易所引起的相关责任究竟该由谁来承担呢?

江苏圣典律师事务所律师王宏认为,此事要分两个层面来看。一是从买卖双方之间来看,如果金小姐有证据证明房主王女士隐瞒甚至欺骗了她,让她对房子有了错误的认识,根据《合同法》的相关规定,金小姐有权要求撤销合同,1万元的订金应该全部退还,如果造成损失,金小姐还可以依法要求房主王女士赔偿损失。

中介和买卖双方之间是服务关系,依据《合同法》,中介是居间人,其法定义务是促成交易,不包括对房源真实信息的核实,也没有相关法律法规规定这是中介的法定义务。根据中介和买卖双方的服务合同,只能说中介存在过失,误导了买房人。如果在合同中中介的服务内容有具体约定,其中包括核实房龄的话,其中就存在违约,金小姐可以依法追究其违约责任。

业内说法

不帮客户查房龄 这是坏了“行规”

中广置业运营总监韩俊认为,虽然没有明确的法律法规规定,但是中介有义务将房源信息如实告诉客户,特别是在客户提出了明确要求的情况下,应该为客户把好关,为客户提供完善的服务。这样,才能提升公司形象乃至整个行业形象。相反,如果因为把关不到位,给客户带来了损失,不仅会损害其公司形象,还不利于行业的发展。

淘然居房产董事长崔荣丽说,前不久该公司也遇到了一个类似案例,房主对房龄提出了明确要求,当时该公司的经纪人对于房子的房龄没有把握,他们就推迟了一天签约,在房主的配合下查清楚了确切的房龄。实际上,只要房主本人配合,携带产权证和身份证,交20元费用就可以到南京市住房保障与房地产管理局档案室查询房屋的确切信息,“特别是房屋产权有没有问题,有没有抵押或者被冻结,一定要查清楚,否则可能会给买房人带来巨大损失。”

快报记者 文涛



资料图片

5i5j.com 我爱我家 房产专家 安家快线 8369 8888

江北专栏 58631529 58709667 精选好房

Table listing various real estate properties with details like price, area, and location.



Recruitment advertisement for real estate agents with 'Annual Salary 200,000' offer.

Table listing more real estate properties with details like price, area, and location.



Commercial rental advertisement (商铺租赁) listing various spaces for rent.