

样板房的一只把手也可作为验收标准吗?

10月1日起,“精装修”将成为标配,你准备好了吗?

【核心提示】

不久前,省政府办公厅印发的《关于推进绿色建筑和建筑工业化发展的实施意见》提出,2016年10月1日起,全省各市、县中心城区出让或划拨土地上的新建住宅,全部实行全装修和成品交付,鼓励在建住宅积极实施全装修。

作为绿色、节能的建筑产品,全装修房具有节约成本、保证房屋结构安全、降低污染等优点,已成为商品房发展的一大趋势。它也因省时省事而受到一些人的青睐,特别是其中的精装房,更是成为不少白领的购房首选。然而,“拎包入住”的便捷背后,夸大宣传、质量打折等问题也困扰着不少购房者。



本期“微课”主讲人:柳沛律师

本周二晚上7:30,本报微信公众号(zjfbzs)主办的“法治微沙龙”特别邀请浙江中铭律师事务所的柳沛律师上“微课”,就全装修房买卖中的一些问题支招防范技巧。本期《看法》栏目将“微课”精彩内容整理刊出,方便大家阅读。

如果您还想了解更多的法律知识,可以关注本报微信公众号,我们会定期推送大家关心的话题。如果您有想听的课程,也可在关注本报公众号后发微信给我们,我们将从中选择话题,邀请律师上课。

现房“走样” 可对样板房拍照留底

“样板房看着漂亮,可交房后,实际情况却天差地别。”柳沛律师说,通过样板间、宣传资料等夸大宣传,实际现房却“走样”的情况,让一些购买了精装房的消费者大呼上当。

哈尔滨的王女士就觉得自己受骗了。2013年,她花300多万元在当地买了套精装房,当时销售人员还说交房时的房子和样板间一模一样。结果她发现,样板间客厅的窗户是一整面落地窗,而现房的窗户不但变小了,两侧还有垛子,很不美观。她再仔细查看合同,发现合同上的图纸也有垛子,只是不仔细看,根本看不出来。

同王女士一样,南京的叶女士也觉得拿到的现房跟样板间差别太大,不仅北阳台面积缩水,卫生间洗手台高度降低,甚至主卧的壁纸也被偷梁换柱,由高档进口壁纸换成国产仿制品。

“偷梁换柱、标准缩水是现房‘走样’最常见的。”柳沛律师说,通常情况下,消费者买房时所能看到的是开发商的宣传资料和样板房等,那么这些对开发商有没有约束力呢?根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》(以下简称《解释》)第3条规定:“商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请,但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定,并对商品房买卖

合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的,应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同,亦应当视为合同内容,当事人违反的,应当承担违约责任。”《商品房销售管理办法》第31条规定:“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。”因此,开发商的宣传资料和样板房,对其是有约束力的。如果在购房过程中,发现实际交付的房屋与销售广告中的房屋或样板房在诸多方面存在不一致的情形,双方可协商解决;协商不成,可拨打12315消费者服务热线投诉;仍无法解决的,可通过仲裁或诉讼解决。

“目前的精装房合同中,普遍只列出材料品牌。有些开发商因此钻空,虽然采用了某一品牌,但用的却是其中最便宜的产品,而不同型号的产品价格相差数百元甚至上千元。”柳沛律师提醒,签订精装房买卖合同时,应对建材用料的标准、品牌、等级、质量、工艺等内容及相应的违约责任进行约定。在有样板房的情况下,购房者应明确了解样板房与实际交付的房屋是否一致,最好让出卖人明确样板房的质量、品牌、材质等,避免使用“优质”“高档”“相当于”等字眼。“还有一个办法就是对样板房拍照留底,收房时可一一对照。”

质量“打折” 合同中明确验收标准

“根据调查,有关精装房的纠纷中,质量问题是突出的。”柳沛律师说,这类纠纷更多集中于装修的质量上。

湖北武汉的成女士一家去年9月入住购买的精装房。今年1月,成女士发现厨房地板出现水渍,怎么拖也拖不干净。经维修人员上门查看,发现是进水管存在问题导致漏水。经协商,物业同意安排施工队来维修,更换受损地板和墙壁。维修期间,物业负责成女士一家的吃饭问题。

苏州的李某去年6月依约前去验收购买的精装房,结果发现,房子的门把手锁头摇摇欲坠,屋内大理石有裂纹、墙纸贴歪……李某认为房屋不符合精装房标准,拒绝收房。后开发商维修了房子,但他还是不满意,双方闹上了法庭。法庭上,李某称房屋不符合交房和使用条件,开发商构成逾期交房,应赔偿逾期交房的违约金及逾期利息。开发商称,房屋符合交付条件,房屋质量问题并不像原告所述那么严重,同意继续予以维修。最终,法院判决开发商在规定的期限内对房屋进行

维修,赔偿李某损失5万元,并驳回了李某的其他诉请。

出现质量纠纷后,到底该如何维权呢?柳沛律师说,根据《解释》第12、13条规定:因房屋主体结构质量不合格不能交付使用,或者房屋交付使用后,房屋主体结构质量经核验确属不合格;因房屋质量问题严重影响正常居住使用,买受人请求解除合同和赔偿损失的,应予支持。“如果双方合同中未明确约定所交付精装修房的质量标准,交房时存在的瑕疵也不属于房屋主体结构质量问题,在这种情形下想退房是比较困难的。”柳沛律师说,但购房者可以要求开发商对装修质量问题进行修复,并赔偿因此造成的如购房者延期入住等损失。

柳沛律师提醒,购房者签订精装房购房合同时,可明确约定交房验收标准,如加入“所有装饰装修应不低于《建筑装饰装修工程质量验收规范》”的条款。收房时,购房者应仔细查看材料品牌、型号及颜色,确认其是否与合同约定的品牌相符,水电线路、厨卫设备和墙壁等应认真检查。

保修维艰 开发商有相应责任义务

“有些精装房刚入住时,没什么问题,但时间一长问题就暴露出来了,这时该找谁解决就成了购房者的麻烦事。”柳沛律师说,精装房的保修经常出现扯皮的情况。

2014年,南京一精装房的业主宋先生发现自家屋门开了个大口子。他随即向跟开发商隶属同一集团的物业报修,结果被告知屋门已过保修期,物业可以协助联系厂家,但能不能修得看厂家态度。一周后,物业告诉他厂家联系不上,如果让物业从外面请人修的话得照价付款。几番交涉后,物业最终请来木工把门修好,但收了宋先生400元材料费和上门费。

去年11月,厦门洪女士家的浴室玻璃门突然炸了。这扇玻璃门是精装房自带的,而他们入住房子还不到一年,且事发当天室内温度并不高,这让他们对玻璃门的质量产生怀疑。就在一个多月前,同小区另一业主家的浴室玻璃门也炸了。他们向物业反映时,物业称洪女士的浴室玻璃门已过保修期,且物业只负责公共部分的维修,对于室内问题一般只帮忙协调联系。楼盘项目的负责人则表示,若为自爆,按保修条款给予更换;若是人为使用不当造成,则需业主自行更换。

柳沛律师说,根据《建筑工程质量管理条例》第40

条规定:“在正常使用条件下,建设工程的最低保修期限为:(一)基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程,为设计文件规定的该工程的合理使用年限;(二)屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏,为5年;(三)供热与供冷系统,为2个采暖期、供冷期;(四)电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程,为2年。其他项目的保修期限由发包方与承包方约定。建设工程的保修期,自竣工验收合格之日起计算。”要注意的是,这一期限是从工程竣工验收合格之日起计算的。所以购房者在签订合同时,一定要仔细查看保修说明,注意保修时间。如果觉得保修时间太短,可同开发商商定,进行补充约定。保修期内发生的质量问题,业主可要求开发商维修,保修费用由质量缺陷的责任方承担。如出现开发商逾期未进行售后维护和维修后未能解决实际问题的情况,业主可向有关部门投诉。

对于开发商配送的家电和家具是否属于保修范围,柳沛律师认为,精装房的买卖包括屋内的一切家具家电、装饰装修、设施设备等,开发商不仅应对所售商品房质量负责,也应对所售商品房内置的家具家电、装饰装修等一并承担相应的保修责任和提示义务。