

租房时怎么防止押金被扣?请在签合同时留个“心眼”!

本报记者 马丽红 通讯员 陈丹丹 王诗婷

每到退租时,放在房东或中介手里的租房押金往往成为租客心头的痛。这笔钱仿佛成了任人宰割的鱼,常以各种理由被扣下。那么,租房的“押金坑”该怎么躲?签租房合同时都需要注意什么?听听律师怎么说。

“喵星人”在沙发上挠了个洞 租房押金还能退吗?

叶女士通过某中介公司租赁了杭州市西湖区一处房屋,租期1年,并支付了1年房租及押金。租赁期满后,叶女士准备退房。中介人员在验收时发现,客厅的布艺沙发上粘有大量猫毛,还有一个猫挠出的破洞。

中介方提出要求叶女士进行赔偿,并扣留了叶女士的押金5399元。双方协商多次,从赔偿原价(发票价3000元)到最后报价1900元的方案,叶女士均无法接受。双方僵持不下,于是申请西湖区街道调委会进行调解。

调解员在调解过程中发现,双方房屋租赁合同第三条第三款后半句:“押金不可抵扣租金及相关费用”。调解员与中介公司进行沟通,明确告知其应该遵守契约精神,不能因沙发受损而强制扣留押金。经过协商,中介公司同意降低赔偿标准,最终双方达成一致协议,由叶女士赔

偿沙发破损费用1200元,中介公司扣除赔偿款后退还剩余押金。

律师支招:

在租赁合同中,承租人应当注意是否明确约定了押金扣除和退还的情形,避免由于没有约定或者约定不明导致的纠纷。而出租人也应当按照约定及时退还押金,否则可能因为违约承担相应的法律责任。

因突发情况不得已提前退租 房东要扣押金怎么办?

近日,租住在杭州市滨江区某小区的小戴和房东马某吵得不可开交。小戴因未提前一个月告知马某退房,违反了租赁合同,马某要求扣掉全部押金3400元。

原来,小戴由于工作突然变动,即将离开杭州。突如其来的调令导致他无法提前通知马某,实属无奈。而且房屋及内设施也没有毁损,不应扣掉他的押金。可马某认为,双方必须按照合同办事。双方争执不下,闹到了西兴街道调委会。经过调解,马某最终同意归还小戴押金3400元,无须再支付赔偿金额。

律师支招:

按照我国法律规定,在双方没有约定的情况下,违约责任的赔偿范围一般不超过“给对方造成的损失”。而在

此类租赁合同纠纷中,承租人提前解约带来的损失往往没有押金数额大,因此可以单独就提前解除合同约定一个小于押金数额的违约金,在承租人不得已而违约的情况下将自身的损失降到最低。

墙壁“冒汗”地板“出水” 退房时能要回押金吗?

刚毕业的小婷在杭州市余杭区五常街道一小区租下一间单间,住了两个月后发现,房间墙面出现潮湿脱落现象。找维修师傅上门维修后,没多久房间墙面和地板又开始受潮冒水。小婷觉得无法继续居住下去,要求退租并退还押金,但遭到了对方拒绝。

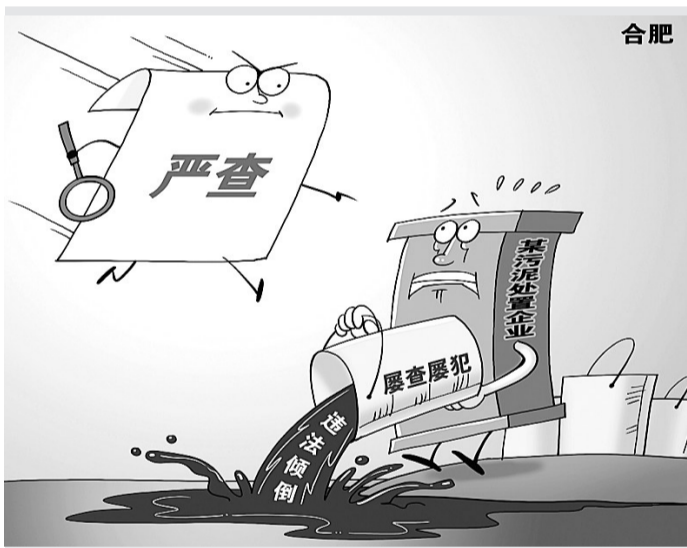
“对方要求我把房屋转租出去后才能退还押金,不然算我违约。”小婷完全不能接受租房管家的无理要求,只好向法院提起诉讼。经过法院诉前调解,小婷拿回了全部押金。

律师支招:

双方应当在签订租赁合同时明确约定,当房屋发生问题时应由谁负责维修、谁承担费用以及维修期限等问题;当房屋无法在约定时间完成维修或者多次维修仍不能解决问题时,承租人可以随时解除合同而不承担违约责任。

(感谢浙江浙联律师事务所张子旋律师提供帮助)

法治漫画



合肥

严查

作为合肥市主要的污泥处置企业,却环保意识淡薄,大量废水长期直排,处置后的污泥直接倾倒入河……安徽省生态环境保护专项督察近日公布一警示案例,合肥国新天汇环境科技有限公司环境违法问题突出,2018年以来因环境违法屡次被处罚,屡改不改,性质严重。

新华社发 王威 作

你问我答

老人冬泳时突发疾病, 同伴见死不救要担责吗?

编辑同志:

我68岁的丈夫与邻居姚某相约在水库冬泳时,因突感身体不适,于是一边向姚某呼救,一边向岸边游去,刚上岸便昏倒在地。姚某因担心受到牵连,竟独自离去。2小时后当我丈夫被人发现送往医院,后因延误了治疗而不幸身亡。请问:姚某是否应该承担赔偿责任?

读者:黄女士

黄女士:

姚某已具备承担侵权损害赔偿责任的构成要件,应当承担一定的赔偿责任。

首先,姚某的行为违法。判断一个人的行为是否违法,关键在于看其是否违反自身义务,这种义务包括法定义务(即法律已经作出明确规定的义务)、合同义务(即根据彼此合同的约定所应承担的义务)、先前行为义务。姚某的行为虽然没有违反法定义务或合同义务,但已违反先前行为义务。先前行为义务指的是由于行为入先前实施的某一行为,使法律所保护的某种权利处于危险状态,而产生的防止危害结果发生的义务。本案中,姚某与你丈夫相约去冬泳,你丈夫在这一过程中遭遇危险,姚某便有在力所能及的范围内防止损害发生的义务。姚某有条件却没有自行施救或寻求帮助,甚至因担心受到牵连而独自离去,明显已违反自己义务。

其次,姚某具有过错,即在你丈夫已经昏倒的情况下,姚某明知如果不及时抢救将导致危害后果,却一走了之,对损害听之任之或轻信可以避免。

再次,姚某的行为已经导致损害后果,即使得你丈夫由于延误治疗而死亡。姚某的行为与你丈夫的死亡之间存在一定的因果关系,如果他能及时施救,你丈夫的病情也许能够得到及时控制,至少可以为抢救提供可能,正因为其见死不救才使可能不复存在。

当然,姚某需要承担什么程度的责任,要根据案件的具体情况来进行分析。 颜东岳

消费提醒

结婚纪念日偷偷买了个金戒指 妻子不喜欢又退不了,惊喜变尴尬 消保委:黄金首饰不“三包”,想退换须与商家协商好

本报记者 陈洋根

“现在商场都可以无理由退货,为啥我买的黄金戒指退不了?”日前,杭州市余杭区消保委临平消保分会接到消费者王先生的电话投诉说,他到余杭区临平街道一家商场买了一枚黄金戒指,原本想给妻子一个结婚纪念日惊喜,没想到变成尴尬,希望消保委能帮忙退货。

黄先生买戒指花4000多元买的,可拿出来给妻子时,她对款式不满意。好在购买时王先生留了一手,他特地提前与商家确认了,只要款式不喜欢可以免费换店里的其他首饰。不过,当王先生陪着妻子来到商场专柜更换首饰,可是看了半天,妻子没有一件满意的。没办法,王先生和店员商量能不能把戒指退掉,而店员当场表示,如果不是质量问题黄金首饰不能退货。双方无法达成和解意见,妻子一时气恼扔下戒指就离开了专柜。王先生捡起戒指,一边去追妻子,一边打电话给临平消保分会要求协助处理。

了解情况后,临平消保分会立即启动消费调解机制,联系商场消费维权联络员开展四方调

解。商家表示,王先生购买黄金戒指时店员对其承诺的可调换其他款式,也是考虑了顾客的实际情况作出的,因为黄金首饰属于特殊的贵重商品,在没有质量问题的情况下,一般不予无理由退货。

在消保委工作人员调解下,商家考虑到王先生的实际情况,在酌情收取了少量的包装和清洗核验费后,给王先生进行了退款退货处理。

消保委表示,线下包括网上购买黄金首饰只要没有质量问题,除商家自行承诺外,法律法规没有相关无理由退货的规定,而我国目前也没有出台黄金首饰的“三包”规定。《中华人民共和国消费者权益保护法》第25条规定,根据商品的性质不适合退货并在购买时得到消费者确认的其他商品不适用无理由退货。这一规定给商家留下了拒绝退货的空间。

消保委提醒广大消费者,购买黄金首饰等贵重物品,购买时价格、款式等要考虑周全,如可能涉及需要退货或换货的,在购买时提前与商家协商好,并以书面的形式备注说明,避免后期出现不必要的纠纷。