



@虹桥镇居民, 房屋出租有“新规”!

一起来看看《民法典》关于房屋出租相关规定的修改

2021年1月1日,现行的《合同法》将被废除,《民法典》将取代其地位。其中关于房屋出租的法律规定做了重大的修改,以前的《合同法》偏向于出租人,而《民法典》更加有利于保障租房人的居住权益,同时也兼顾了出租人的权益。

国家从2008年以来一直非常重视人民群众的居住问题,其中“居者有其屋”是一项重要人权保障,一方面强调“房屋的居住属性”,打击炒房行为;另一方面通过法律保障租房人的居住权益,租房新规定的主要内容如下:

一、设立居住权的房屋不能租

在2021年之前,没有任何房屋设立了居住权,因为法律还没有规定。但是从明年开始,大量房屋将可能设置居住权,这样的房屋将被视为租房雷区,千万不能去碰,因为法律不允许出租。

法律规定: 设立居住权的住宅不得出租。

法律风险提示: 租房人应当在《房屋租赁合同》中写明:“该房屋没有设立居住权,且在租赁期间也不得新设居住权。否则出租人应承担****元违约金。”

二、出租人发现房屋被转租应及时提异议,时间仅为6个月

现在有不少二房东,将自己承租的房屋转租给第三人,自己收取

租金差价。但是二房东这种转租行为,如果没有经过出租人同意,这种转租是可以被解除的。

这就导致实践中很多租赁关系处于不稳定状态,当你租赁的房屋是转租的,则随时有可能被人赶出去的风险。所以这次法律新增规定,如果出租人知道承租人进行转租的,6个月不提异议,就视为同意转租。

法律规定: 承租人未经出租人同意转租的,出租人可以解除合同。出租人知道或者应当知道承租人转租,但是在六个月内未提出异议的,视为出租人同意转租。

法律风险提示: 实际租房人应当要求在《房屋租赁合同》中写明:“该房屋属于出租人所有,不是转租的房屋。”并查验房产证,这样切实保障自己的权利。如果知道房屋

是转租的,则要求出租人出具转租的函。

三、房屋权属有争议或被查封,可以退租

当房屋所有权发生争议,或者出租人因为诉讼纠纷,房屋会被司法机关查封,甚至拍卖,严重影响租房人生活安宁权。最近北京就发生了一起案件,一群壮汉冲进超市丢、砸东西,原因是房屋所有权争议,结果殃及了租房人。租房人想退房,但是却因为租赁合同没有到期,苦不堪言。

这次新法保护租房人的合法权益,明确当房屋被司法机关或者行政机关依法查封、扣押;房屋权属有争议时,租房人可以退房。

法律规定: 有下列情形之一的,非因承租人原因致使租赁物无法使用的,承租人可以解除合同:

- (一) 租赁物被司法机关或者行政机关依法查封、扣押;
- (二) 租赁物权属有争议;
- (三) 租赁物具有违反法律、行政法规关于使用条件的强制性规定情形。

法律风险提示: 租房人一旦发现房屋被司法机关或者行政机关依法查封、扣押;或者房屋权属发生争议时,保留好相关证据,并及时通知

出租人要求解除合同。

四、租房人享有优先租赁权,不用担心租期到了被赶出去

除非是居住特别不满意,租房人都不太愿意搬家:一是搬家特别辛苦;二是会增加很多成本和费用。

但是现实生活中经常发生这样的事,合同到期后,房东告诉租房人,我不想再租给你了,租房人只能到处去找新的房源。这种事情从明年开始结束了,法律明确规定房屋承租人有优先承租权。

法律规定: 租赁期限届满,房屋承租人享有以同等条件优先承租的权利。

法律风险提示: 优先承租权是指同等条件下优先权,如果价格达不成一致,那么优先承租权将不再享有。所以租房人要想获得优先承租权,就要匹配最新的租房价格。

五、近亲属的购买权优先于租房人,租房人的优先购买权受到限制

《合同法》仅仅规定了出租人在出售房屋时,租房人享有优先购买权。这必然导致一个问题:如果出租人想将房屋过户给自己的子女、父母,却需要征求租房人的意见,因为租房人有优先购买权。特别是低价卖给自己的兄弟姐妹,租房人也

享有同等条件优先购买权。这和我们的社会风俗产生了巨大的冲突。

这次法律做了重大修改:房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出售给近亲属的,租房人不享有优先购买权。并且法律还规定:租房人应当在十五日内明确表示自己要购买,否则放弃优先购买权。

法律规定: 出租人出售租赁房屋的,应当在出售之前的合理期限内通知承租人,承租人享有以同等条件优先购买的权利;但是,房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出售给近亲属的除外。

出租人履行通知义务后,承租人在十五日内未明确表示购买的,视为承租人放弃优先购买权。

法律风险提示: 1、法律不保护躺在权利上睡觉的人。对于享有优先购买权的承租人来说,其明确表示行使优先购买权的行为应在法定的十五日期限内作出,否则便视为放弃优先购买权,也是对房屋出租人利益的保护。

2、作为房屋出租人,其对外转让所出租的房屋时,对“向承租人履行通知义务”一事需要做好证据留存,防止后期承租人未收到通知为由而主张出租人的行为损害其优先购买权,要求出租人赔偿。

(律司法所)



坚决遏制“舌尖上的浪费”



近日,习近平总书记作出重要指示,强调坚决制止餐饮浪费行为,切实培养节约习惯,在全社会营造浪费可耻节约为荣的氛围。虹桥镇居民吴惠隆创作的“坚决遏制‘舌尖上的浪费’”系列漫画,以居民群众喜闻乐见的方式号召大家厉行节约、杜绝浪费。希望全体虹桥镇居民行动起来,积极践行勤俭节约的传统美德,遏制浪费之风,在全社会形成良好风尚。



作者简介:

家住龙柏的吴惠隆老师热爱画画,同时热心社区公益。自退休后,吴惠隆一直潜心创作大量原创漫画,题材涉及“社会主义核心价值观、创建全国文明城市、喜迎进博会、垃圾分类宣传、市民文明自律”等。今年年初在疫情高发期间,他创作了新冠病毒防护漫画,用接地气的形式在社区内广泛宣传疫情防护知识。近期,这位年逾七旬的上海爷叔又开始马不停蹄创作“节约”主题宣传画,呼吁虹桥镇居民厉行节约、杜绝浪费。



提倡聚餐用公筷,健康生活成观念



干部带头提倡议,厉行节约不浪费



摆阔风气要避免,剩菜打包不浪费



餐厨垃圾源头减,餐厅提供小份菜



游客去吃自助餐,提取自取适量菜



套餐消费提建议,合理点餐遏浪费



光盘行动早抓起,养成习惯会节俭



家庭聚餐按人头,文明素养能体现