

超过30年房龄的房产不能抵押贷款

房屋交易失败,1万元定金能退吗?

□记者 杨岸萌

本报讯 签完《房屋买卖合同》(以下简称《合同》),交了定金和一半的中介费后,才发现超过30年房龄的房产不能抵押贷款。6月10日,市民张女士致电本报反映自己遇到的糟心事。

市民
过户后
抵押房子贷款还债“泡汤”

张女士家住市区新华路北段,在市区诚朴路与矿工路交叉口上班,打算在单位附近买套婚房。张女士通过“58同城”公布的房源信息找到了平顶山市巨森房地产咨询有限公司繁荣街店的业务员李女士。5月中旬,李女士给张女士发

了一套房源信息。5月31日,经过看房、三方(房东、中介、张女士)协商,张女士确定买房,签订《合同》。房价约定为40.7万元,交纳定金1万元,付款方式为“一次性付款”,张女士交了一半中介费2000多元。

“我只有20万元,剩余房款想先借亲朋好友的钱,房子过户后抵押贷款,然后还钱给亲朋好友。”张女士说,《合同》签完之后,她开始借钱,同时向银行咨询贷款事宜,却被多家银行告知房产房龄超过30年,不能贷款。

张女士立即与李女士联系,表示房子不能抵押贷款,她无力买房,希望退钱。数次协商后,李女士表示只能退中介费,由于张女士违约,定金要赔给房东。

“买房时我多次与中介说我只

有20万元,没有缴纳公积金,剩余房款需要商业贷款;签《合同》时,我又重复了此事,当时中介工作人员全部沉默,含糊了过去;虽然我知道房子是1989年的,但是不知道房龄超过30年不能商业贷款。”张女士说,“问题的关键是中介没有说清楚房龄超过30年无法商业贷款,我在不知情的情况下才签了合同,所以中介费、违约金都不能算数,应该把钱全部退还给我。”

中介
明确告知此房不能“商贷”

6月10日上午,记者和张女士一起来到平顶山市巨森房地产咨询有限公司繁荣街店,店长林先生、业务员李女士表示:他们向张女士介绍房子时就告知她房子是1989年建

成的,不能“商贷”,只能全款购买。他们曾问张女士如何买房,是贷款还是全款,张女士表示都可以。在协商购房过程中,张女士没有明确告知他们需要抵押房子贷款。签《合同》时,张女士和家人选择的是“一次性付款”,即全款购房协议。

李女士表示,通过协商,公司同意把已交的中介费退还给张女士。1万元定金是支付给房东的,他们只负责保管,正常交易时冲抵房款,但张女士没有在规定期限(6月9日前)办理过户手续,交易失败,张女士违约,原本房东要求按照合同规定以房屋实际成交价的5%付违约金,后来经过协商,房东同意把1万元定金作为赔偿金。

林先生说:“房屋交易完成前贷款利息会低一些,如果我们知道张女士需要贷款,肯定会在交易之前

跟她说的。”

律师
合同未规定
需双方协商退费

河南海通律师事务所主任曹振华表示,《合同》由出卖方(房东)、买受方(张女士)、居间方(中介,巨森房产)签订。对房东来说,这份合同是买卖合同,不是格式合同;对合同的提供方即居间方(中介,巨森房产)来说,关于他们的条款才为格式条款。

然而整个合同并未有关于“所售房产能不能贷款”的任何条款规定,而无论是张女士还是李女士,她们所说的都是口头的,未形成文字,在各执一词、无证据的情况下,只能通过协商进行退费。

五一路路灯数月不亮
居民夜晚出行不便

□记者 李霞

本报讯 6月10日,市民张女士向本报反映,五一路东段路灯安装上已几个月了,但没有投入使用,晚上附近居民通行不便。

数十盏路灯在五一路东段育新幼儿园五一一路分园至新华路之间。在附近做生意的王先生说,路灯是春节前安装的,刚开始亮了几天,后来一直没有亮过。

记者从市路灯管理所得知,五一路东段的路灯属于五一一路东延工程项目,还未正式移交,应由卫东区住建局负责。卫东区住建局办公室刘先生表示,五一一路东延工程没有结束,路灯还未正式启用,可与市住建局联系。市住建局工程科科长介绍,五一一路东延工程处于竣工验收阶段,他们已协调好施工单位,让路灯尽快亮起来。

昨天晚上8时,五一路的路灯仍没有亮。

来电即回

公交线路改变 乘车不便

昨天,市区常女士向本报反映称:“市区8路公交车最近几天不经过西平路至井营路段了,附近居民出行要走很远,很不方便。”

昨天上午本报热线工作人员与市公交热线联系,丁女士说:“此路段修路,没有彻底完工,施工方在路上安装了铁门,等道路彻底完工后,会恢复线路。”

公厕经常关门 市民如厕不便

昨天,网友“萝卜干”向本报反映:“市区开源路与黄河路交叉口东北角的公厕经常关门,附近商户、居民如厕不便,希望公厕能尽快正常使用。”

本报热线工作人员与湛河区环卫局张先生联系,他说:“因该公厕附近有自来水管网,后接入附近村庄的水网,但水压不稳定,村民用水时厕所就需要停水,只能暂时关门。”

垃圾无人清理 气味难闻

昨天,市民邓先生拨打本报热线反映:“市区中兴路南段101号院垃圾无人清理,四五天了,气味难闻,附近居民不敢开窗通风。”

本报热线工作人员与南环路街道建兴社区高书记联系,他说:“我们正在与河南品旭物业公司协商处理。”

汽车
哪能随意停

6月10日,在市区体育路南段,几辆汽车横七竖八地停在道路东侧的非机动车道,不仅占满非机动车道,而且盲道也被占三分之二。

在附近居住的市民宋先生说,机动车随意停放是这里的常态,让周边的居民出行备感不便,希望新乡市区城管执法局能够尽快治理。

本报记者 李英平 摄



校外培训课线下转线上,课时费能照收吗?

律师:通知为新合同要约,未提出异议即视为接受

□记者 范丽萍

本报讯 疫情期间,不少校外培训机构将线下课程转为线上课程,但一些家长认为这样学习效果不佳。近日,市民王女士和王女士在向孩子所在的培训机构提出退费和异议时,均未得到支持。

课程由线下转为线上
课时费照收效果不佳

去年12月,王女士在天一教育平顶山分校为孩子报名参加专升本集训(当月至2020年6月),集训费、住宿费等共交15800元。当时,老师承诺面授课程、小班教学。40多天面授课后,疫情突然暴发,该校停课了。2月中下旬,该校老师在微信群里通知开始上网课,但并没说网课费用的事。“网课课后,效果明显不如面授。面授课

时,老师盯着班里20多个学生一个一个过关;线上教学,一个老师要教上百个学生。”王女士说,5月中下旬,她看到微信群里有学生议论课时费的事,她与孩子的老师沟通,希望退一些费用。

该校老师解释,当前形势下不能上面授课,上网课老师付出的人力、物力等比面授课还多,不能退费用,但高考延期这一个月的授课不再收费。

6月10日,记者与该校崔老师联系。崔老师说,受疫情影响,他们学校迫不得已改为线上授课。关于培训费用的制定标准以及减免是由总部决定的,他们没有权限。目前,该校虽不能退费,但延期一个月授课不收费、免费资料邮寄等也是优惠。

市民王女士反映的也是培训费争议的问题。王女士的孩子参加的是蜜蜂教育高三课程

集训,今年元旦前预付了高考前的集训费。由于疫情,她理解教育机构授课由线下转为线上,但从教学的效果来讲,线下课程转线上课程是一场不等价的交换。一个多星期前,在培训机构通知交纳高考延期的培训费时,她提出网课与线下小班课的差异,希望交费时能给予优惠,对方却不同意。

记者找到蜜蜂教育负责招生的师先生。师先生表示,在通知学生上网课的信息中,他们已告知线上直播课的费用按正常课程消耗,老师备课很充分,每天督促学生起床、学习,丝毫没有松懈,还增加了周六的课时。他们不能支持王女士的想法,是因为学校已告知正常收取费用,王女士没有提出异议。当时王女士如果有异议,学校可以办理退费手续;既然选择线上课程,就是认可了正常收费。

校方通知为新合同要约
未提出异议即视为接受

记者了解到,目前很多培训机构采取的是预付费制。那么,疫情是否适用于不可抗力原则?遇到这种特殊因素,又该怎么办呢?

河南大乘律师事务所的李军律师认为,疫情适用于不可抗力原则,但并不意味着形成合同的双方可以随意违约或解约。依据《合同法》中的有关规定,家长向培训机构交钱,意味着双方建立了合同关系。发生疫情后,校方通知“线下转线上教学”是新的合同要约,家长当时没有提出异议,履行了校方的要约内容,视为接受要约内容,新合同成立。如果家长有异议,应及时提出不接受对方的服务内容,以便维护自己的利益。