

A 卧室电磁辐射超三倍， 法院判退房

最近，济南市民尹先生遇到了件麻烦事。他看上了一套二手房，签订合同并交了定金后，却发现屋后有高压线，这让他心里不舒服，房子也不想买了。他能如愿吗？

与尹先生有类似遭遇的人不止一位。此前，济南市历下区法院就审理过一起这样的案件。购房者汪敏看中了一套房子，在购房合同签订后，她发现卧室外一米的地方有高压线穿过，坚决要求退房。结果房子还没退成，她就收到了法院的传票，原来卖房者到法院起诉，要求买方支付违约金。

发现安全隐患后，汪敏专门请来某环境检测公

司的工作人员，叫上卖方和房产中介一起，现场对两间卧室进行了工频电磁场检测。检测结果显示，房屋内电磁辐射水平超过正常标准的三倍。因为正处于婚龄，考虑到电磁辐射对胎儿和儿童有致病风险，汪敏当场提出解除合同，但遭到拒绝。

历下法院经审理认为，房屋的出卖方依法负有保证房屋质量适合居住的义务，作为育龄期妇女，汪敏因为室内电磁辐射超标，无法在涉诉房屋居住，应当允许解除购房合同。因而判决解除房屋买卖合同，驳回了卖方要求买方支付违约金的诉讼请求。



齐鲁法援在线

法援妹



本报记者 马云云

“奇葩”二手房 买完能退吗

房市最近有点热，尤其二手学区房价格一直居高不下。因为牵扯到中介、原有房主等各方，二手房买卖过程中容易发生纠纷，甚至打起了官司。买了二手房，什么情况下可以解除合同？除了房子，还有那些事项要格外留意？本期齐鲁法援在线，法援妹跟大家聊聊买卖二手房的事儿。

B 买个房子是“凶宅”， 购房合同可解除

山东博睿律师事务所律师陈瑞福分析，前面讲的尹先生的遭遇，高压线的存在是否构成解约的正当理由，需要考虑两个因素：一是房屋销售价格是否因高压线因素明显低于正常市场价，二要看高压线对房屋安全、正常使用是否形成重要影响，足以影响房屋价格。

如果房屋售价已经考虑了高压线因素，或者高压线没有产生很大影响，那么尹先生单方面解除合同，要回定金难度就比较大。反之，是可以要求退还定金的。

山东齐鲁律师事务所合伙人律师高强表示，买

房想要退还，要看有没有解除合同的理由，也就是要看是否会使购房目的无法实现。

在实践中，出现过一些合同解除的判例，比如，购房后发现房屋的主体结构遭到破坏，再有，购房者在买房后发现买的房屋是“凶宅”，曾经发生过自杀或者他杀案件，这种情况也可以解除合同。“当然，如果房屋内发生的是自然死亡，就不影响合同的履行”。

他说，像尹先生的遭遇，如果高压线的确会给他和家人的身体产生重大影响，那么，也可以解除合同，要求退还定金。

C 卖房人赖着不迁走户口， 被判赔钱

济南市民郭先生最近也很烦。去年，郭先生买了一套学区房，交钱过户后他却发现：原房主没迁走户口。

原房主的户口不迁走，郭先生的孩子就不能落户，眼看着孩子到了报名上学的时间了，可是这户就落不上。

卖家当“户口老赖”的情形还真不罕见，但也并非一点办法没有。陈瑞福提醒，郭先生这样的购房者要注意，购房时要明确卖方在规定期限内完成户口迁移等事宜。

已经有人通过法律手段主张了违约金。据媒体报道，2012年，程女士经房产中介向李先生购买了福州市的一套商品房。

李先生承诺于2013年8

月1日前将房产的户口迁出，并同意预留2万元在房产中介处，等李先生的户口迁出后，中介再把户口押金退还给他。房屋完成过户，但李先生户口一直没有迁出。

程女士认为对方的行为已经构成严重违约，造成女儿及外孙的户口不能及时迁入福州，直接导致外孙不能在当地入学。为此，她将李先生告上法庭，要求支付违约金5万元。

福州市鼓楼区法院经审理认为，李先生未按照合同约定的时间将涉诉房产的户口迁出，应当承担相应的违约责任。经综合考虑，法院认为违约金可以适当调低，判决李先生向程女士支付违约金2万元。（文中当事人均为化名）

“最美青年”推选 本月启动

本报济南3月5日讯(记者 尹明亮) 记者从团省委了解到，为把在青少年中培育和践行社会主义核心价值观的工作不断引向深入，中共山东省委宣传部、共青团山东省委、大众报业集团、山东广播电视台、山东省青年联合会、山东省学生联合会决定在全省团员青年中开展“践行社会主义核心价值观 争做‘最美青年’”主题活动。

从今年3月到10月，我省将通过基层组织、行业系统和个人自荐等多种渠道选出爱岗敬业好青年、创新创业好青年、诚实守信好青年、崇义友善好青年、孝老爱亲好青年。如果您觉得自己符合“最美青年”的条件，可以积极自荐。“好青年”要政治立场坚定，个人事迹突出，年龄在14至40周岁，山东籍或者在山东定居、工作的省外青年，来自各行各业，侧重于基层一线(获得过全国、全省向上向善好青年、中国或山东青年五四奖章荣誉者不参选)。

推荐或自荐时需要的材料包括：《“最美青年”推荐表》、候选人1500字左右的事迹材料，以及由推荐单位出具的100字以内的举荐词。

活动同步实行网络公开推荐，全部推荐人选要通过加V认证新浪微博(可以是本单位或上级单位微博、各级团组织微博、其他组织或个人微博)公开发布，接受社会监督。内容包括：①组织荐语；②事迹简介：通过网页链接或长微博的方式发布；③图片照片：反映候选人工作生活场景的图片照片3—9张不等(特殊行业除外)，相关微视频也可进行链接；④微博话题：加#争做最美青年#话题。

推荐材料可邮寄至济南市英雄山路4号，电子邮箱为82073819@163.com，电话0531—82073819。



公益山东微信



齐鲁法援在线微信

更多公益资讯，关注《公益山东》微信。
qq群：341086776
公益热线：96706126