

按揭购房 注意六大法律问题

为实现“居者有其屋”的住房梦,越来越多的刚需族们选择了采用按揭贷款方式购房。虽然按揭贷款购房暂时缓解了自己的购房资金压力,但其中还是有许多需要注意的地方,也涉及无数的法律问题。

为此,记者特咨询了四川博成律师事务所王茜律师以及四川致高守成律师事务所主任林方平律师,总结出六大方面的法律问题,希望广大按揭贷款购房的刚需族们,引起足够重视。

1 提供真实资料 规避贷款影响

刚需购房者向银行申请个人住房按揭贷款,银行一般会要求购房者提供相应的收入证明(包括个人职业、职务和薪酬及其他经济收入情况等方面的证明)。

律师提醒:如果按揭购房者向银行提供了虚假材料,则可能带来比较严重的影响:轻则影响银行审查,最终不能发放贷款,实现不了自己的居住梦;重则可能因为个人提供虚假材料,导致不能办理按揭贷款,造成开发商据此要求购房者承担逾期交付办理按揭资料及商品房预售合同的违约责任,支付相当数额的违约金。

2 小心贷款申请不成功 让开发商没收购房定金

一般情况下,在购房者同开发商签订商品房买卖合同后,才能向银行申请按揭贷款并最终与银行签订按揭贷款合同。但由于按揭贷款能否申请成功,具有不确定性,因此购房者应当高度重视能够贷款申请成功的问题。因为在现实生活中,已经发生了许多按揭贷款申请不成功,开发商坚持不退还购房者定金的案例。

律师提醒:购房者在与开发商签订购房合同交付定金时,一定要在合同中明确约定,若因按揭贷款未能获银行同意导致购房者申请解除购房合同的,开发商应当全额退还购房者缴纳的购房定金,从而避免购房者的定金损失。

3 最好不要签订 “连带违约条款”

在目前的楼市消费中,开发商有时会要求在按揭贷款合同中或单独与购房人签订连带违约条款:即借款人出现未按时归还按揭款导致开发商承担担保责任的,开发商有权按原价回购房屋或解除商品房买卖合同。

律师提醒:一般情况下,不要同开发商签订“连带违约条款”。如果一定要签或者已经签订了类似条款的购房者,一定要注意还款的及时等情况,避免因个人在还款等方面出现违约,造成开发商回购或处分抵押担保物的情况出现。

4 出租抵押房 要履行告知义务

根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》规定:“抵押人将已抵押的财产出租时,如果抵押人未书面告知承租人该财产已抵押的,抵押人对出租物造成承租人的损失承担赔偿责任;如是抵押人已书面告知承租人该财产已抵押的,抵押权实现造成承租人的损失,由承租人自己承担。”

律师提醒:投放者按揭贷款购买的住房,在贷款期间进行出租,一定要将房屋正在返还款,并已经抵押的事实书面告知承租人。只有购房者履行了告知义务,如果因无法还贷而导致银行行使抵押权,购房者才能免除对承租人的赔偿责任。



5 认真履行还款义务 避免银行提前收回贷款

一般情况下,购房者与银行签订的按揭贷款合同都明确的规定了购房者的还款期限。同时,借款合同中还一般都约定了“如果借款人连续三期或累计六期逾期,银行有权提前收贷,处置抵押担保物,并有权要求借款人承担银行实现债权产生催收费、律师费、诉讼费、评估费等费用”的条款。这是因为如果购房者提前还贷,则会影响到银

行的收益和资金安排计划,在贷款发放的一到三年内提前还贷,银行可能会要求借款人支付相应的违约金。

律师提醒:借款人应当严格按照借款合同约定的还款时间及金额履行自身的义务,如果实在需要提前还款,则需要提前做好相关的工作,避免给自己造成损失。

6 贷款还清后 要及时注销抵押登记

一般情况下,按揭贷款购房者在贷款还清后,都没有及时去注销抵押登记,这是很危险的情况,也是广大购房者经常疏忽的重要环节。

律师提醒:购房者在还清了全部贷款本金和利息后,一定要持银行的贷款结清证明和相关凭证,

及时到房管局办理注销抵押登记手续,以确保物权的完整性。只有这样,购房者才能规避因没有办理注销抵押登记手续而带来的可能出现的相关纠纷或者风险。

(据《华西都市报》)