

湖北房屋质量鉴定报告不合格怎么办

产品名称	湖北房屋质量鉴定报告不合格怎么办
公司名称	湖北睿通建筑工程质量检测鉴定有限公司
价格	6.00/平方
规格参数	
公司地址	武汉市硚口区利济东街139号2栋1层3号
联系电话	18627823492

产品详情

房屋质量由当地的建筑工程质量监督部门，不然政府是不承认的。购房者你应该持房屋用地手续(土地使用权证)、建设手续(建设用地规划许可证、选址意见书、施工证、施工图纸)、消防手续等找房屋质检部门申请验收。

房屋质量鉴定不合格办法如下：

1、修复

购房者所购置的房屋如果地基基础工程及主体结构工程质量出现问题较小，如果通过加固等措施能够修复的，且确保建筑物安全的，购房者可以请求出卖人依照法律规定及合同约定的内容履行义务，也称继续履行。

2、解除合同，退房

购房者所购置的房屋如果地基基础工程及主体结构工程质量出现问题较大，不能通过加固等措施能够修复的的办法解决问题的，也就是不能继续履行的，购房者可以请求解除合同，要求退房。购房者向法院请求解除合同的，法院应予支持。

3、可要求违约金及赔偿损失

房屋不合格，购房者不论是请求实际修复还是解除合同(退房)，均不影响请求出卖人支付违约金及承担损害赔偿责任。购房者有权依法解除合同(退房)，并根据实际情况要求开发商承担退还全部购房款、赔偿贷款利息、首付款的存款利息、购房的税费、违约金、惩罚

赔偿金等法律责任。

违约金是由合同当事人预先约定的，在违约行为发生后，违约金的支付是独立与履行行为之外的，由违约方向对方支付的一定数量的金钱。

4、追究侵权赔偿责任

商品房的侵权责任，就是因商品房质量不合格，发生事故比如倒塌、脱落、塌陷、漏水、侵蚀、腐朽等等而致人损伤或致物损害的，受害人或购买人可以主张违约责任或侵权责任。

在与开发商协商违约或者赔偿问题时，买房者通常处于弱势地位，因此，建议在维权时，能够有专业律师的陪伴，避免很多不必要的纠纷出现，使得维权之路能够顺畅。

针对不同的房屋质量问题，购房者应该采取正确的维权方式。可以将房屋的质量问题分为三种：房屋主体结构质量不合格。从技术角度看，所谓“主体结构”是指房屋的主要构件相互连接、作用的平面或空间构成体。其必须具备符合技术要求的强度、韧性和稳定性，以确保承受建筑物本身的各种载荷。如：地基、承重墙等，这些部位出现结构性迸裂、倾斜、坍塌等问题，应当视为主体结构存在问题。严重影响正常居住使用的质量问题。这是指由于房屋质量问题，严重影响买受人享用房屋的正常使用功能和用途的情形。如不能正常供水供电等。其他质量问题。如房屋渗水、地面空鼓、墙皮脱落等。

对上述三种不同的质量问题，法律规定了不同的处理方式，分别赋予购房人和开发商不同的权利和义务。《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十二条规定，因房屋主体结构质量不合格不能交付使用，或者房屋交付使用后，房屋主体结构质量经核验确属不合格，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。第十三条规定因房屋质量问题严重影响正常居住使用，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。