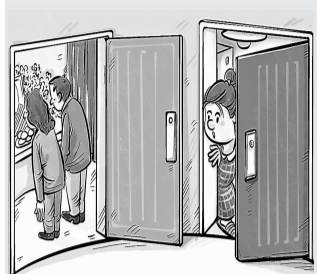


“骨灰房”现象调查: “我的邻居不是活人”



本该是低头不见抬头见的邻居,却一年到头见不了一面——入住很久了,对门的开门声似乎从来不会响起。联想到小区里有人家将房子专门用来放置骨灰盒进行祭奠,家住江苏南通某小区的赵先生心底隐隐不安。

直到前两天,他在家休息,突然听到对门有动静,于是迅速起身跑到门口,从猫眼向外望去:楼道里挤着七八个人,打开了对门的门。赵先生假装出门,透过几人身体的缝隙,看到对面房间里摆着两座烛台,中间是一个黑色盒子。随着对方弯腰鞠躬,一张黑白遗像出现在他的视野里。

“我的‘邻居’不是活人!”原本的猜测得到了印证,想想对门就是专门用来放置骨灰盒的“骨灰房”,赵先生感到既膈应又有些害怕,“我该怎么办”?

赵先生的遭遇并非个例。据公开报道,全国多地出现了个人购买商品用于专门放置骨灰盒的情况,有受访者称,其所住小区存在一定比例的“骨灰房”,有的楼层甚至楼栋可能“住的死人比活人多”。

那么,商品房能否买来专门安置骨灰盒进行祭奠呢?“骨灰房”是否侵犯了其他邻居的合法权益?如果以此为噱头售楼是否违法?

购买商品安置骨灰 有小区“骨灰房”扎堆

去年,湖南长沙的李云(化名)到山东青岛工作,初来乍到,囊中羞涩的他在网络平台看中了一套位于李×村的房子——那里离市区较远,但交通较为发达,关键是那个小区的房子租金都比周边便宜不少,而那套房子的租金更是只有周边小区类似户型的一半。

以为捡到漏了,李云赶紧付了定金。正当他兴致勃勃地搬家时,总感觉门口保安看他的眼神怪怪的。布置好房间,打开窗户准备透透气时,他发现对面有3户人家的窗户全用红砖水泥封死了。

一次,李云出门时偶然听到保安对着对讲机说:“现在年轻人胆子真大,这种阴气重的房子说住就住,一点儿也不害怕。”联想到被封死的窗户、特别便宜的租金,李云感觉不对劲,经打听才知道,那些房子是“骨灰房”,根据当地习俗不能见光,所以才将窗户封死。也因为“骨灰房”的存在,小区的房价和租金都比周边便宜不少。

没住两天,李云就搬了出去,“说实在的,住那有些瘁得慌”。

这样的“骨灰房”天津也有。天津滨海新区的王先生是一名空调安装师傅,他在滨海新区天津港内某小区装空调时,就曾见过“骨灰房”。那次,他接到一个安装空调的订单,客户开价是平常安装费用的两倍。

王先生印象特别深,刚进门,他就看到客厅中央摆着一张桌子,上面放着骨灰盒与各种供品;窗户没有封死,而是挂着洁白的窗帘,中间挂有大白花,看上去像一个灵堂的布置。

“我被吓得一哆嗦,不由把迈进门的脚又缩了回来。”王先生回忆说,客户见此情

景,当场将原本的安装费再次提高了一倍,他才硬着头皮将空调安装完。

近年来,多地被曝光有小区存在“骨灰房”,有的小区一个楼栋存在多个“骨灰房”,或某一层都是“骨灰房”。江苏一位房地产业内人士透露,有楼盘开盘时,吸引一批周边大城市的购房者前来,其中就有不少人买房用来当作“骨灰房”。

据了解,各地因为风俗不同,“骨灰房”的选择也有所不同,一些人购买、布置“骨灰房”时会向“风水先生”咨询,这也导致有小区出现“骨灰房”扎堆的现象。

河北沧州的刘先生前段时间为购买“骨灰房”而咨询“风水先生”,不仅被推荐了几个小区、楼层,还要求其在“骨灰房”门口贴上白色或绿色对联,再将房门换成老式铁门,用纸将门锁眼盖住等。“我现在有些犹豫,这么干同楼层的邻居可能会来找我。”

逝者安息但生者不适 业主实际用途难限制

为什么明明有正规墓地,偏偏选择在商品房里放置骨灰盒进行祭奠呢?

选择“骨灰房”的业主,大多生活在一、二线城市,而大城市存在着墓地价格高、管理费用贵、租期短等现实问题,让亲人“入土为安”的代价不小。

“太贵了,买不起。”前段时间,咨询完附近墓地的价格后,北京市朝阳区的赵女士不禁感叹道。她表示,在北京,即使是一些质量一般、地理位置偏远的墓地,价格也要10多万元,并且购买墓地后,只能享有20年的使用权,之后还需要支付“墓地管理费”。

赵女士直言,自己已经看好河北省张家口市崇礼区某楼盘,一套房的价格在25万元左右,面积适中,而且产权期长达70年,准备将过世

亲人的骨灰安置在那里,每年前去祭拜。

天津一位购买了“骨灰房”的某小区业主说,买这种房子一般会选择地理位置比较偏僻、住户较少、单价便宜的小区,买了就悄悄地安置,不要告诉邻居和附近住户,免得对方产生心理负担、引发纠纷。“我家经济条件还不错,购买‘骨灰房’安置亲人骨灰,我有些朋友将亲人骨灰安置在附近野山上,弄几块碎石头堆一堆。”

“总得找个地方让亲人安息吧。”该业主说。

一边是让亲人安息的殷殷情感,一边却是邻居对这种特殊行为的忌讳。

“心理上过不去、不舒服”“难以接受”“肯定要举报”……社交平台上“骨灰房”话题下,很多网友发表类似观点,认为“辛辛苦苦攒钱买套房子,到头来发现对面‘住’的是骨灰,换作谁也不愿意”“一想到和一堆已经去世的人住在一起,出门都觉得楼道冷了一些,阴森森的”。

天津一名房地产业内人士称,购房者不会告诉开发商房子的用途,而销售也只管出售房屋,不问用途。开发商在销售合同里规定:不得改变房屋用途。但实际操作中,业主将房屋用作“骨灰房”,是否算改变了用途?这一点很难界定,而且一些“骨灰房”也很难被发现。

一位物业公司工作人员说,有的小区入住一段时间后,会有业主向物业公司反映:小区内存在多间房屋常年不亮灯,唯独清明节当天有人进出,一整晚灯火通明,怀疑是“骨灰房”。物业公司只得联系双方业主进行协商,但如果对方不承认或不愿意改,物业公司也没有很好的办法。

擅自改变商品房用途 应取得业主一致同意

商品房被当作“骨灰房”销售或使用是否违法?小区业主或隔壁邻居是否有权要求恢复原样?

北京市律师协会物业管理法律专业委员会主任包华说,若房产销售人员明知购房者购房目的是安放骨灰盒进行祭奠,仍然出售,或暗示购房者购房后可以安放骨灰盒,都是违法行为,违反了民法典有关合同效力与消费者

权益保护法中的相关内容。

“商品房的用途是用来居住的,而不是用于存放死者骨灰,这种用途与通常理解的居住是不一样的。”中国传媒大学文化产业管理学院法律系主任郑宁说,个人购买商品专门放置骨灰盒的行为,违背了民法典中的公序良俗原则,相关人员可以申请物业公司协调或至法院起诉,要求恢复原用途并赔偿精神损害抚慰金。

郑宁认为,从诚实信用的角度来看,曾用作“骨灰房”的房屋,如果再进行售卖,卖方应该履行房屋用途的告知义务。“在房屋内安置骨灰,和房屋内出现过谋杀、自杀等情况一样,属于一些人会介意的情况,买家应该对该情况享有知情权。”

在上海诚康律师事务所主任张大成看来,“骨灰房”涉及多方利益主体,包括“骨灰房”业主,与该业主相邻的邻居以及同一小区的业主、开发商、物业公司等。“如果开发商有针对性地开发‘骨灰楼’,建设造型独特的小面积商品房,专门用于给购房人安放亲属骨灰,即便以住宅名义对外出售,仍涉嫌违反行政法律法规。”

张大成说,我国现行法律法规对于住户私自使用商品房安放骨灰盒进行祭奠的行为并非完全没有限制。从国务院颁布的城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例来看,购房人将“居住”用途的住房改变为“丧葬”用途的“骨灰房”,在事实上已经构成了对土地用途的改变,违反了相关规定。即便认为行政法规无权规范民事法律主体的行为,住户私自使用商品房安放骨灰盒的行为也明显违背了遵守公序良俗的民法基本原则。

“具体到殡葬这一领域,《殡葬管理条例》第十四条也明确规定,办理丧事活动,不得妨害公共秩序、危害公共安全,不得侵害他人的合法权益。因此,小区居民在安置家属骨灰盒时有义务遵循最基本的公序良俗。”张大成说。王意天

莫让逝者安息 变成 生者的烦心事

□ 屈旌

现实中,有一些家庭因为对去世的亲人非常留恋不舍,所以将骨灰盒带回家中供奉,慰藉思念之情。这样的情况虽不多见,但也客观存在,一般来说,只要家人也在屋中相伴,邻里也不会有太多恐慌感。但如果专门买房来供奉骨灰,逝者的亲人都不在旁,邻居却日日相伴,就很可能滋生矛盾与不满。

人对于死亡和未知的恐惧是一种天性,很难消除。而且,有些观念虽无科学根据,但已经在长期生活、生产过程中形成了约定俗成的习惯和禁忌。

从法律上说,购买住宅商品房却用来安放骨灰的行为,涉嫌擅自改变用途,是违反相关法律法规的。“骨灰房”不仅给邻里带来不可避免的心理压力,还可能影响房屋安全,降低房屋价值,对其他业主的权益造成伤害。

都说“远亲不如近邻”,邻里关系和睦是生活安宁,社会稳定的基础,业主将房屋用作“骨灰房”,却不告知邻居,很容易引发邻里矛盾和纠纷,如不能及时化解,理性协商,还可能酿成严重后果。

而一些房产销售人员,明知购房者想买的是“骨灰房”,仍佯装不知,出售房屋,或明示暗示购房者可以买房子安放骨灰,也是涉嫌违法的行为,不可纵容。

随着殡葬改革的逐步推进,各地都出台了惠民的殡葬政策,如何能摒弃一些固有的陈旧观念,让绿色殡葬、厚养薄葬的风气深入人心。各地还需进一步推进移风易俗,同时大力普及惠民殡葬服务,加大公益性公墓(骨灰堂)的建设力度,为困难群众提供免费墓葬,循序渐进地推进海葬、树葬、花坛葬等节地生态葬法,这样才能从根本上纾解社会情绪,解决实际问题。

