

متراژ واحد پیش فروش شده، اگر بعد از تحویل کمتر یا بیشتر باشد چه باید کرد؟

قانون در مورد اختلاف متراژ ملک بعد از خرید چه می گوید؟

یکی از اختلافات رایج در قراردادهای پیش فروش آپارتمان، تفاوت بین متراژ واقعی ملک پس از تحویل با متراژ مندرج در قرارداد است. این موضوع به طور صریح در ماده ۷ قانون پیش فروش آپارتمان ها مورد توجه قرار گرفته است.

طبق ماده ۷ این قانون:

«در صورتی که مساحت بنا بر اساس صورت مجلس تفکیکی کمتر یا بیشتر از مقدار مشخص شده در قرارداد باشد، مابه التفاوت بر اساس نرخ مندرج در قرارداد محاسبه خواهد شد. لیکن اگر مساحت بنا تا پنج درصد (۵٪) افزون بر زیربنای مقرر در قرارداد باشد، هیچ یک از طرفین حق فسخ قرارداد را ندارند و در صورتی که بیش از پنج درصد (۵٪) باشد، فقط خریدار حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.»

نکات کلیدی برای خریداران و فروشندگان

اگر اختلاف متراژ کمتر از ۵٪ باشد، هیچ یک از طرفین نمی توانند قرارداد را فسخ کنند و فقط باید مابه التفاوت قیمت را محاسبه و پرداخت کنند. اگر اختلاف متراژ بیش از ۵٪ باشد، فقط خریدار می تواند قرارداد را فسخ کند. معیار تشخیص متراژ نهایی، صورت مجلس تفکیکی صادره از اداره ثبت اسناد است.

1. ابتدا صورت مجلس تفکیکی رسمی را بررسی کنید. 2. در صورت مشاهده اختلاف، محاسبه مابه التفاوت بر اساس قیمت قرارداد انجام دهید. 3. اگر اختلاف بیش از ۵٪ بود، خریدار می تواند با استناد به ماده ۷، درخواست فسخ قرارداد و استرداد وجوه پرداختی را به مراجع قضایی یا دایره ارائه دهد.

اختلاف کمتر از ۵٪ فقط مابه التفاوت پرداخت می شود. اختلاف بیش از ۵٪ خریدار حق فسخ دارد. فروشنده در هیچ حالتی به دلیل افزایش متراژ، حق فسخ ندارد. ملاک نهایی متراژ، صورت مجلس تفکیکی رسمی است.