

■法律直通车

房产继承注意4个细节

许多中老年人对于房产继承十分关心。福建一脉律师事务所律师李耿佳表示,在房屋遗产的继承过程中,他发现一些家庭因内部关系复杂、经济利益纠葛、传统观念束缚等多重因素交织,容易产生纠纷。作为子女,继承老人的房产,需要注意哪些细节才能避免纠纷产生?

细节1 被继承人死亡后,继承才能发生

在实践中,有的房产所有权人为了避免继承人在日后可能会因争夺房产而产生纠纷,在生前就将房产交给继承人,如分给某个或各个子女。虽然这也是合法的行为,但这不是继承,因为这时继承还没有开始,而是生前的赠与行为。

生活中,老人赠房给子女或亲人后,遭忽视赡养的情况屡见不鲜。建议老年人在转移房产时一定要慎

重,如果是赠与,一定要明确合同或协议中的条款,特别是那些附带的条件和义务(比如如果没有尽到赡养义务,赠与无效),这些可能会在未来成为保护自己权益的关键。

细节2 继承房产的人应当是合法继承人

根据民法典第一千一百二十三条规定,继承开始后,按照法定继承办理;有遗嘱的,按照遗嘱继承或者遗赠办理;有遗赠扶养协议的,按照协议办理。在这个过程中,继承人可能需要提供相关的证明材料,如身份证明、亲属关系证明等。

那么,如果被继承人没有遗嘱,法定继承人有哪些?根据民法典规定,按顺序法定继承。第一顺序:配偶、子女、父母;第二顺序:兄弟姐妹、祖父母、外祖父母。

继承开始后,由第一顺序继承人继承,第二顺序继

承人不继承;没有第一顺序继承人继承的,由第二顺序继承人继承。需要注意的是,丧偶儿媳对公婆,丧偶女婿对岳父母,尽了主要赡养义务的,也可作为第一顺序继承人。

细节3 房产价值和范围如何确定

被继承人的房产有的是共有的,如常见的夫妻之间的共有,当一方死亡以后,并不是所有的房产都成了遗产。

碰到这样的情况,应当先将房产进行产权分割,将属于被继承人配偶的份额(除有约定者外,一般应分出房产份额的一半)分割出来以后,再对遗产进行继承。

另外,确定房产的价值是分割和折价的前提,房产的价值可以采用当事人协商一致、评估、审计、询价、按照市场价等方式确定,也可以委托独立的第三方房

地产评估机构对房屋进行评估。评估通常会考虑房屋的实际状况、周边环境、市场价值等因素,以确定其公正的价值。

细节4 房产如何分割

如果继承人之间就继承份额的分配达成一致意见,确定房产价值后,继承人需要就如何处置房产进行协商。

一种方案是按照各自继承份额的比例,将房产进行分割。另一种更为常见的方案是,由继承人中的一方或几方共同承担房产,并按照市场价值给予其他继承人相应的经济补偿。

如果产生纠纷,协商不成的,争议方可以交由指定机构进行仲裁,仲裁仍未解决的,可以向人民法院提起诉讼。一般来说,法院会坚持“能调则调,当判则判,调判结合,案结事了”的原则,对于无法调解的案件,及时作出判决。(摘编自《晋江经济报》)

洗衣凝珠去污力强 但使用场景有局限

近年来,洗衣凝珠成为新晋网红。与传统洗衣液相比,它有何不同?“洗衣液里水分含量较高,按行业标准,普通型洗衣液的活性物含量不低于15%,浓缩型洗衣液的活性物含量不低于25%。”全国表面活性剂和洗涤用品标准化技术委员会秘书长姚晨之说,在同等用量下,洗衣凝珠的去污力更好,也更环保。

不过,洗衣凝珠在使用中有局限性。一颗洗衣凝珠通常能洗10件左右的衣物,夏天衣物有时难以一次攒那么多。若少量洗涤,还是洗衣液更合适。且洗衣凝珠不适合使用18分钟以下的超快洗模式。

提醒:洗衣凝珠受潮后会粘在一起,不要直接撕开,以免液体溅到眼里。此外,要防儿童接触,以免误食。(摘编自《北京晚报》)

端午安康