

"倒坡"的房屋需谨慎

康富验屋 刘宏伟

我们在验屋中经常会遇到“倒坡”的房屋，所谓“倒坡”(negative grade toward building)是指房屋某侧周围的地势高于其墙基，地表水和地下浅层水自然流向墙基，在排水、防水上对房屋要求有更好的处理。鉴于温哥华低陆平原的地形、地貌，这样的物业并不罕见，也无法避免，因此，我们对这样的房屋检查就会格外谨慎。



几个月前，笔者在为一位波兰客人验屋时就出现这样的状况，这是一幢建造 17 年的 3000 多呎独立屋，两层加完全装修的地下室，物业由德国建商设计、建造，做工精细，物业保养的也满好，现屋主是一位西人老妇，两个女儿都大了，另居他处，因此需要卖房，恰巧的是该物业就位于笔者居住的社区。在开始室外检查时，笔者就观察到屋侧有些许“倒坡”，同邻居间的过道外高内低，如图地下室窗井格栅上的锈迹也显示着可能存在的排水不畅的问题。当检查到地下室时，明显发现了地上的水迹。这时恰好屋主下楼取物品，询问本人目前检查如何，我告知她的地下室进水，屋主首先表示惊讶而后的解释更让人失望，她说是她洒的水。屋主的震惊笔者并不意外，事实上很多屋主对自己的物业状况并不完全了解，然而她的洒水托辞就让人很不舒服了，但是出于对屋主、买家，也是对双方代表负责，本人再次对现场进行了确认。水迹基本沿着墙基，局部有间断，由墙基到室内地面上有不同层次水痕，显示进水发生多次，程度不同，可以确认绝不是人为清理洒水或室内跑水。种种迹象表明，物业局部的“倒坡”，墙基防水层的失效加之墙基裂缝导致地下室进水，当然墙基的地下排水也可能出现问题，但后者的机会不是很大的。每次遇到诸如此类问题，我们给出检验结论都是谨慎求证、再三斟酌的，上述问题的存在和整修的开支是不小的，从 2、3 千到几万块都有可能，买家很可能因此而放弃。我们也理解买家找到自己满意的物业，达成一个 offer，也是相当不容易的，多方都需要花费很多时间、精力的付出。我们的检查结论要对各方负责，不能草率行事，同时还有我们的责任在里面。

即便如此，我们还是会遇到很多麻烦。比如上述的交易没有能够继续，但大约在验屋后 3 天，笔者收到屋主的电话，抱怨我们检查电炉、插座后她的咖啡机烧毁了，希望笔者能够到现场，考虑到验屋时她的表现，我还是要求她同经纪联络，再让第三方和本人协调。其后，本人再次给上面的客人验另一套房时见到相同经纪，这个西人经纪对此女屋主用了 insane 一词。这只是验屋中的小插曲，但我们也难免遇到。

了解更多联络作者请登录 www.comforthomereview.com