

## "倒坡"的房屋需謹慎

康富驗屋 劉宏偉

我們在驗屋中經常會遇到“倒坡”的房屋，所謂“倒坡”(negative grade toward building)是指房屋某側周圍的地勢高於其牆基，地表水和地下淺層水自然流向牆基，在排水、防水上對房屋要求有更好的處理。鑒於溫哥華低陸平原的地形、地貌，這樣的物業並不罕見，也無法避免，因此，我們對這樣的房屋檢查就會格外謹慎。



幾個月前，筆者在為一位波蘭客人驗屋時就出現這樣的狀況，這是一幢建造 17 年的 3000 多呎獨立屋，兩層加完全裝修的地下室，物業由德國建商設計、建造，做工精細，物業保養的也滿好，現屋主是一位西人老婦，兩個女兒都大了，另居他處，因此需要賣房，恰巧的是該物業就位於筆者居住的社區。在開始室外檢查時，筆者就觀察到屋側有些許“倒坡”，同鄰居間的過道外高內低，如圖地下室窗井格柵上的鏽跡也顯示著可能存在的排水不暢的問題。當檢查到地下室時，明顯發現了地上的水跡。這時恰好屋主下樓取物品，詢問本人目前檢查如何，我告知她的地下室進水，屋主首先表示驚訝而後的解釋更讓人失望，她說是她灑的水。屋主的震驚筆者並不意外，事實上很多屋主對自己的物業狀況並不完全瞭解，然而她的灑水託辭就讓人很不舒服了，但是出於對屋主、買家，也是對雙方代表負責，本人再次對現場進行了確認。水跡基本沿著牆基，局部有間斷，由牆基到室內地面上有不同層次水痕，顯示進水發生多次，程度不同，可以確認絕不是人為清理灑水或室內跑水。種種跡象表明，物業局部的“倒坡”，牆基防水層的失效加之牆基裂縫導致地下室進水，當然牆基的地下排水也可能出現問題，但後者的機會不是很大的。每次遇到諸如此類問題，我們給出檢驗結論都是謹慎求證、再三斟酌的，上述問題的存在和整修的開支是不小的，從 2、3 千到幾萬塊都有可能，買家很可能因此而放棄。我們也理解買家找到自己滿意的物業，達成一個 offer，也是相當不容易的，多方都需要花費很多時間、精力的付出。我們的檢查結論要對各方負責，不能草率行事，同時還有我們的責任在裏面。

即便如此，我們還是會遇到很多麻煩。比如上述的交易沒有能夠繼續，但大約在驗屋後 3 天，筆者收到屋主的電話，抱怨我們檢查電爐、插座後她的咖啡機燒毀了，希望筆者能夠到現場，考慮到驗屋時她的表現，我還是要求她同經紀聯絡，再讓第三方和本人協調。其後，本人再次給上面的客人驗另一套房時見到相同經紀，這個西人經紀對此女屋主用了 *insane* 一詞。這只是驗屋中的小插曲，但我們也難免遇到。