

水管破裂房子受损 保修期内可索赔

根据相关法律规定,如果管道还在保修期内,则可以要求承担保修责任的开发商或其委托的物业管理公司负责修缮;如果管道已不在保修期内,则分两种情况,如果自然老化是属于共同区域则可申请动用专项维修基金进行修缮,若属于专有区域的管道老化,则需由业主自行修缮。

房屋墙面渗水,不管对哪个家庭而言都是非常烦心的事情:既要找物管、楼上住户等一起了解渗水原因,分清楚责任,又要将已经装修好的房屋破坏掉重新处理好。

但令业主最烦心的,还是谁应该对房屋渗水负责?不少业主因为房屋渗水维权的问题,与物管及邻居的友好关系破裂,严重的甚至与物管或者邻居产生纠纷。



业主担忧:房屋墙面渗水

最近,家住城南的马大姐很担忧,因为她家紧邻卫生间的次卧墙面一直在渗水,不仅让她安放在次卧的衣柜木头被水渗透遭遇腐蚀,就连放在衣柜内的冬装,也因为渗水长期湿润而发霉。

据马大姐介绍,今年7月的一天早上,她丈夫起床后准备穿衣服上班,在穿衣服时发现挂在衣柜内的衬衣有些湿润,当时还以为是因

为天晚上下雨,衣服没有晾干就收起来了。但当她丈夫准备再换一件衣服时,发现衣柜中的衣服全是湿润的,部分冬装甚至已经发霉。为查找原因,他们将衣柜移开,发现衣柜后面的墙面已经渗水,原本灰白的墙面严重发黄,而且还在不停地滴水。

随后,马大姐找来物管工作人员查看渗水原因,最终确定是因为

该栋楼埋在墙体内部的水管存在一定程度的老化。前段时间,在成都连续暴雨的影响下,该栋楼的排水管因排水量急剧增加,在经受长时间的水压下发生破裂,渗透进墙面造成的。

无独有偶,在今年7月,家住西门的林先生也遭遇类似的问题,只不过林先生遭遇渗水的地方是改装成休闲厅的阳台位置。林先生介

绍,最初他以为是楼上邻居的阳台防水层没有做好,导致他家阳台渗水。但他经过询问得知,他家楼下住户家的阳台也有轻微渗水情况,因此排除楼上邻居阳台防水层没有做好的因素。经过专业人员的检查后发现,是由于预埋在墙体里面的排水管道破裂,导致雨水等渗透进墙体,最终导致他家阳台及楼下住户均出现了渗水的情况。

律师说法:关键看保修期

四川致高守民律师事务所林方平律师认为,对于水管破裂造成损失业主能否维权、能否要求开发商承担责任的问题,从法律层面讲,关键是看该管道是否在保修期内。

据林方平介绍,国家对房屋的保修期限作了明确规定。其中自2000年6月30日开始实施的建设部第80号令《房屋建筑工程

质量保修办法》规定:“在正常使用下,房屋建筑工程的最低保修期限为:屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏,为5年;供热与供冷系统,为两个采暖期、供冷期;电气管线、给排水管道、设备安装为2年;装修工程为2年。从工程竣工验收合格之日起计算。”

林方平还介绍,以上的规定指

的是施工单位对开发商的保修期限,而开发商对业主的保修期限则应参照商品房销售管理办法的规定。《商品房销售管理办法》第三十三条明确规定,如果当事人对房屋保修期限有约定的,以约定为准,但无论当事人在购房合同中对于房屋保修期限是否有约定,房屋保修期限均不得低于《商品住宅实行质量保证金和住宅使用说

明书制度的规定》中的最低保修期限。《商品住宅实行质量保证金和住宅使用说明书制度的规定》的保修期限为屋面防水3年;墙面、厨房和卫生间、地下室、管道渗漏1年。即业主实际享有的保修期限以开发商和业主约定的为准但是不得低于《商品住宅实行质量保证金和住宅使用说明书制度的规定》的规定。

记者支招:分清水管破裂情况按相关规定维权

四川致高守民律师事务所赵轲律师认为,墙体内部的水道属于法律规定的保修范围。要维权应当分清破裂水管的具体情况。

赵轲介绍,如果他们家破裂的管道还在保修期内,则他们可以要求开发商或者开发商委托的物管公司承担责任,负责修缮破裂水管并

赔偿损失。

如果破裂水管已经不在保修期内,则需要看该破裂水管是公共区域还是专有区域。

如果自然老化是属于共同区域则可申请动用专项维修基金进行修缮,若属于专有区域的管道老化,则需由业主自行修缮。(据《华西都市报》)