



# 房屋漏水,业主追责有指南

温馨提示

不同情况,漏水责任主体不同

北京市建筑工程研究院工程质量司法鉴定中心主任左勇志说,房屋漏水多集中出现在顶层屋面、卫生间、墙面和地下室四处。

左勇志建议:①对因开发商建造的房屋质量不达标造成的漏水,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,质保期为5年。如开发商不履行维修义务,业主可找第三人维修,费用和财产损失由开发商承担。若因开发商的原因致渗漏问题没解决,过了保修期,开发商仍要担责。②对装修公司装修时破坏了原防水层又未做好二次防水等,装修人应当负责修复和赔偿;属装饰装修企业责任的,业主可向该企业追偿。在正常使用条件下,住宅室内装饰装修工程的最低保修期为2年,有防水要求的厨房、卫生间和外墙面的防渗漏为5年。③对因物业疏于管理造成的渗漏,如积雪未及时清除、屋顶的水箱管理不善、屋顶设广告牌等,物业公司也要承担失察或维修不及时的责任。④业主自身使用不当或随意改造房屋结构等造成的渗漏,漏水责任自己承担。

漏水后,受损方第一时间取证

甘肃法成律师事务所律师王志坤说,发现漏水后,首先应保护现场,进行拍照、录像录音等证据收集。可先找小区物业或社区,让他们给出意见,或让他们去找邻居协商修补。如果协商修补不成,则可采取以下方式,如请有关人员现场公证。对损失的赔偿范围,建议请有评估资质的企业,如价格认证中心等,到现场评估。有关手续完备后,再向法院起诉为妥。

过了保修期还漏,仍由开发商担责

**案例:**刘先生购买了某房屋,收房时发现次卧漏水。刘先生多次找开发商报修,开发商曾进行维修,但始终漏水。刘先生向法院起诉开发商索赔30万元。庭审中,开发商称,涉案房屋一直在出租,说明漏水并不影响房屋的正常居住使用。涉案房屋收房现已超过5年,即使出现漏水问题,也已超过保修期。

**分析:**工程质量司法鉴定中心去现场勘验后发现,刘先生家中的漏水是由房屋质量不达标造成的,尽管已过了5年保修期,开发商仍要担责。法院认定开发商应按鉴定机构出具的鉴定意见对涉案房屋漏水部位进行修复。

装修致管道裂缝,楼下漏水楼上担责

**案例:**白先生发现家中厨房烟道及周边顶板漏水。原来,楼上的业主曾于2012年对房屋进行了装修,在厨房夹道处安装了洗脸池、洗衣机,穿透烟道处安装了洗衣机上下水管道。物业人员排查后认为楼上地面防水有问题。楼上业主随后将家中的洗手池和洗衣机的原排水管截断,并对洗手池位置的地面重新做了防水。然而,一段时间后,白先生家又漏水。白先生要求楼上继续修复并赔偿装修损失,但楼上业主称已前后修了三次,漏水与自家无关。

**分析:**工程质量司法鉴定中心现场勘验后发现,洗衣机和洗手池

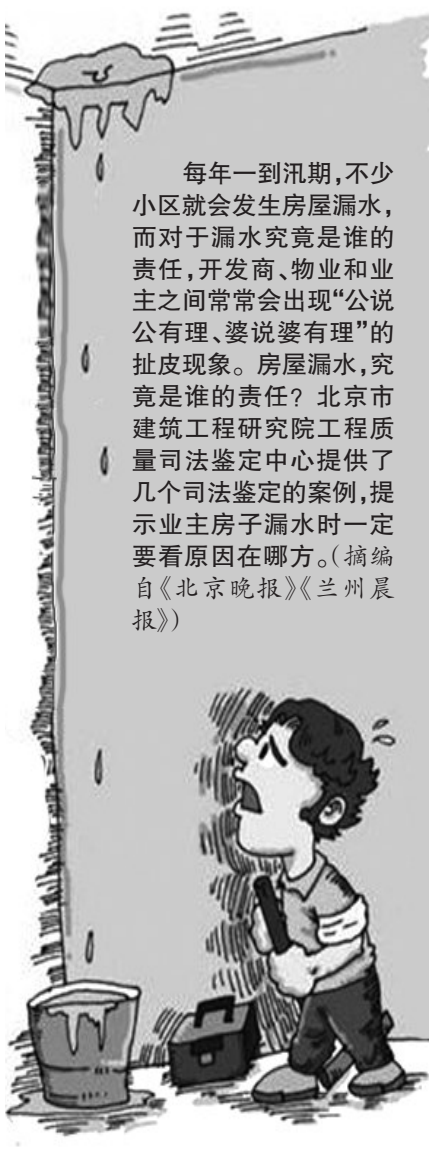
共用的暗敷排水横管存在裂缝,导致渗漏到楼下。此系楼上业主在对房屋进行装修时破坏了原防水层又未做好二次防水导致,装修人应负责修复和赔偿。法院判定白先生家的漏水应由楼上业主担责。

未清理雨水口杂物,物业对漏水担责

**案例:**高女士居住的小区某号楼系错层结构,该楼共17层,高女士居住在15层,16、17层的雨水经她家房顶下泻。2016年8月14日,天气下雨,屋面雨水口被杂物堵塞,雨水经楼顶设备层灌入高女士家房屋内,导致屋内的装修被破坏,家具被浸泡变形,电器损坏。高女士当时给物业公司打电话,无人到场解决问题。高女士先行处理后,将物业公司诉至法院,要求判令物业公司赔偿经济损失3000元。

物业公司辩称,高女士居住的房顶出现老化,屋顶漏水的修复费应从公共维修基金中支付。高女士房屋被浸泡一周后才告知物业公司,且没有证据证明其房屋被浸泡是由于物业公司疏于管理所致。物业公司同时要求对高女士房屋顶层的屋面排水是否能满足使用要求进行鉴定。

**分析:**工程质量司法鉴定中心去现场勘验后发现,房屋雨水管基本满足使用要求。高女士家房屋的这次漏水,更多是由于物业公司未能及时清理屋面雨水口,且出现问题后未能及时解决而造成,物业公司应赔偿高女士房屋因此次漏水造成的经济损失。



每年一到汛期,不少小区就会发生房屋漏水,而对于漏水究竟是谁的责任,开发商、物业和业主之间常常会出现“公说公有理、婆说婆有理”的扯皮现象。房屋漏水,究竟是谁的责任?北京市建筑工程研究院工程质量司法鉴定中心提供了几个司法鉴定的案例,提示业主房子漏水时一定要看原因在哪方。(摘编自《北京晚报》《兰州晨报》)

## 爬树摘果摔伤频发

近日,浙江省杭州市建德一家医院接诊了一位采摘李子时不慎坠落导致重度脑挫裂伤的病人。55岁的余先生上山采摘李子,爬到2米高时一脚没踩稳,头着地磕在了石头上。接诊的胡医生介绍,余先生送来时,陷入了深度昏迷,手术后被送进重症监护室抢救。“这种坠落伤,我们每年都要接诊好几个。”胡医生说,正是水果采摘季,一定要注意安全。不要在无保护设备的情况下自行爬树采摘,尤其是中老年人群和儿童,如果已经上树,要判断要踩的枝丫能否承受自身重量。(摘编自《都市快报》)

## 萝卜刮鱼鳞不乱飞

在家收拾鱼时,刀刮鱼鳞乱溅的场面令人头疼不已。白萝卜除了可以熬制鲫鱼汤,还能代替菜刀刮鱼鳞。步骤:1.萝卜的首尾各切掉3-4厘米;2.将切掉的萝卜头或末端,切面贴着鱼身,往逆鳞方向推,就能将鱼鳞推起来去掉了。就算在超市或者菜市场鱼贩帮你把鱼宰杀好了,也会在鱼头鱼腹上有残留的鳞片,回家之后,用上述方法再加工一下就好了。(文/黑丘)

## 新买的凉席宜多洗多晒

北京市工商局6月6日公布市场抽检发现的8批不合格凉席名录,其中有7批不合格原因都与“甲醛”有关。

北京市工商局提醒消费者:1.选购凉席一是观察凉席编织材料是否颜色一致、粗细均匀,席面编织是否紧密均匀。2.席面是否光滑平整,竹席不要有断丝、断线、缺丝、透胶的现象,草席不要有发霉、虫蛀和其他污迹现象。3.部分劣质凉席染色部位,消费者可以

用湿巾等擦拭,看是否掉色。4.凉席买回来之后可以闻气味,如味道刺鼻,可能含有有害物质。多洗多晒,可最大限度减少甲醛危害。

进入夏季,随着气温的升高,不少家庭已早早地铺上了凉席。不过,中国中医研究院研究员尹志超建议,虚寒体质者夏天不用凉席,尤其是竹片或亚麻材质的凉席。而正常体质的人如果受寒着凉了,也不宜睡凉席。

患有颈椎病、关节炎、肩周炎的患者,也不宜睡凉席,更不宜在空调房里睡凉席。开窗睡觉的家庭,不建议晚上用凉席,尤其是老年人,建议在入伏后再用。老年人不妨在凉席上面铺层薄垫或床布,不光吸汗防划,还可削减凉性。皮肤易过敏的人选凉席时最好不要选草席,因为用绳、苇、草编成的凉席容易使人过敏,而竹片、藤编或牛皮的材质则相对好一些。

## 火灾高发,床头备4个救命法宝

5月30日凌晨两点多,河南省郑州市西环路某小区居民楼28楼的住宅着火,独自在家的一对母女获救。有救援人员表示,母女俩能获救,一些关键细节帮了大忙,或许能给别人一些启发。

知道自己身处火灾后,女子第一时间给老公打电话,而其老公在第一时间接听了电话。随后,女子的老公向19楼的朋友求助,让朋友及时到现场告知救援人员屋内人员情况,这相当关键。且该女子有一定的自救常识,当时她将花瓶中的水倒在床单、毛巾上,捂住女儿和自己的口鼻等待救

援,比较理智。因为火灾发生时,对人危害最大的是有毒浓烟,可以在几秒内让人窒息。老人、妇女的火灾逃生自救能力相对较差,提醒大家平时可以在床头准备毛巾、口哨(被困时很难张嘴大声呼救)、手电、一瓶水,一旦发生火灾立即用水打湿毛巾捂住口鼻逃生。

夏季火灾高发,预防极为重要。为消除家庭火灾隐患,建议注意以下几点:1.经常检查家中的电气线路是否有破损,电线是否裸露、发烫,及家中电器是否属超负荷使用等,如发现电线老化严重应及时更换。2.正确使用家用电器,选

择安全可靠的电源开关,出门前关闭电源。电器的电源插头在不用时要及时拔掉(包括手机充电器)。3.使用液化气、煤气、天然气时,确保开窗通风,不要离家外出,用完后应关好开关。4.检查家用电器的位置摆放是否合适。各种家电停止使用时,应及时切断电源,老旧家电应及时更换。5.检查家中楼梯口、阳台是否堆放杂物,不要将泡沫、木料等易燃物随意堆积,最好不装栅栏式封闭阳台和防盗窗(将防盗窗逃生门的钥匙放在靠窗的固定位置)。(摘编自《楚天都市报》《大河报》)

萌宠照护

## 别让狗做“垃圾工”

“每次出门遛狗,它总是喜欢翻垃圾桶,还会把垃圾捡给我。”李女士说。

狗翻垃圾桶找食物是本能,狗是杂食动物,且鲜、腐皆食,找到香味来源后就会翻找食物。有时狗把垃圾捡给主人,可能是想与主人分享。对这种与生俱来的习惯,只能通过教育来改变。

作为主人应密切观察狗的行为,一旦发现狗靠近垃圾筒就大声呵斥它,让它主动离开。如果简单的警告不起作用,当狗再靠近垃圾筒或垃圾时,轻敲它的头部,同时还要大声呵斥,让它知道这么做会受到惩罚。

如果舍不得打它,或是管教无效,可以在垃圾筒的边缘喷点味道刺鼻的空气清新剂、香水、风油精或清凉油等。但千万别喷有毒的杀虫剂或消毒剂,那样会伤到狗。

独自在家的狗翻找垃圾筒里的东西,可能是出于无聊,想做一些在主人监视下不能做的事。有的狗不仅喜欢翻垃圾桶,还喜欢啃废纸、塑料袋,甚至吃土、舔墙皮、啃草,这是狗缺少微量元素的表现。(摘编自《中国家庭报》)