

二楼反水,客厅和主卧水漫金山

污水主管堵塞,楼上住户和物业都有责任,有房企引入新工艺避免这一难题

本报记者 印梦怡 蒋敏华

“下班回家,走到家门口就看到里面的水漫出来了。客厅都是水,积了至少有三四厘米。我家客厅和卧室铺的都是实木地板,被水泡过后都得换了,这个损失该由谁来赔?”

日前,闲林江南府小区二楼住户龚先生向记者求助,称家里厨房反水,关于受损赔偿一事,与物业和保险公司一番交涉之后陷入了僵局。

二楼反水事件并非个例。二楼为何容易反水,到底谁该背责,住户又该如何维权?



龚先生家厨房反水,一塌糊涂。

a 下班后回家,客厅和主卧全是污水

“其实买房的时候听说过二楼会有反水风险,只不过当初觉得不会真的这么倒霉被自己碰上。”面对家里刚遭遇的反水事件,龚先生颇为无奈。

“9月18日,也就是中秋节后的第一个工作日,早上上班前我们就看到厨房水管有渗水的迹象,当时就向小区物业管家反映,希望可以及时处理一下。没想到等到下班后回家,发现客厅和主卧的地板都泡了水,而且还是厨房污水,到处是厨余残渣,很油腻。”龚先生说。

“事发后,物业人员处理速度还是挺快的,很快就疏通了污水管。但是损失已经无法挽回,地板泡了大半天的水,已经渗漏到地板下面了,一楼住户的天花板都渗出了水渍。都这么严重了,我家的木地板以后肯定会变形、霉变,都得换掉。”龚先生说,前几天他向装修公司打听了一下更换木地板、踢脚线、补墙的价格,再加上装修期间在外的住宿费,全部损失加在一起大概十万元。

根据当时疏通管道的现场情况来看,堵点发生在污水主管,而非龚先生家的入户支管。龚先生据此认为,污水主管堵塞导致他家反水,物业方面应该承担一定的责任。

对此,江南府物业负责人李亚鹏告诉记者:“我们是买过保险的,二楼住户家的损失可以由保险公司理赔。不过,具体金额要等保险公司定损结果出来之后才知道。根据我们与小区签订的《物业服务合同》,共用雨、污水管道每年疏通一次,我们上一次疏通是在今年5月。”

不过,对于保险公司的定损原则,龚先生觉得难以接受。“保险公司理赔人员通过视频定损,对方认为目前木地板仍然平整,还没有起泡、变形,言外之意就是还没有发生损失。”龚先生说,原本他是打算等保险公司定损理赔一结束就重新装修,但如果按照保险公司的说法,还得等到地板“翘起变形、霉变”之后才能定损,这就意味着他们还得在充满臭味的房子里等上一段时间。

b 二楼反水造成损失,楼上住户和物业要担责

倘若保险公司不赔偿,因反水遭遇损失的业主该如何维权呢?

“污水主管堵塞导致二楼住户反水,楼上住户肯定有责任。但是要确定具体是哪一户或者是哪几户的责任,这是非常困难的。所以,在一些案例中,发生反水的二楼住户会把楼上住户作为一个共同的责任主体进行起诉。”浙江圣银律师事务所张双鹏律师认为,反水的责任关系与高空抛物类似,在无法厘清具体责任的时候,楼上住户都要承担责任(事发期间房子空置的除外)。

不过,在反水事件中,物业往往也是责任方之一。“物业公司有没有过失,除了要看物业有没有履行日常疏通污水主管的义务,还要看反水事

件发生后物业有没有在第一时间采取合理且恰当的处理方式防止损失扩大。因此,在很多诉讼案例中,物业公司往往会和楼上住户一起被二楼住户起诉。”张双鹏说。

记者了解到,现实中确有一些与二楼反水事件相关的诉讼案例。法院的判决结果是,楼上住户包括二楼业主须共同承担责任。若物业公司存在一定的过失,也会被判令承担一定比例的责任。

“物业公司可以通过购买保险来转移自身的风险,但不是说责任也就此转移给了保险公司。反水事件发生后,二楼住户和物业公司是双方民事主体,其实直接发生关系应该是住户和物业公司。”张双鹏认为。

c 如何避免二楼反水,有房企引入新工艺

二楼反水问题其实由来已久。为了应对高层建筑中常见的水压问题,一楼是独立下水的,所以高层小区里整栋楼下水的最低点一般都在二楼。而二楼的排水管接到一层,有个转换横向管,这里就是易堵点。一旦高层住户用水不当,或往水管里丢固体垃圾,长此以往难以避免会形成堵塞,而堵塞往往堵在二楼水管的横向管,污水只能从二楼倒灌,形成反水。

对这一长期困扰的问题,杭州部分开发商已有多种策略进行规避。一位滨江集团工程负责人告诉记者:“我们在5年前就尝试了增加备用管的方式来避免这一问题。”

他告诉记者:“我们除了主下水

水管,一般还会增设一条备用管,并在楼幢外设计一根口径较小较隐蔽的警戒管,也叫溢流管。如果主管堵塞,可以直接通过备用管来下水。警戒管则是物业日常在小区巡视时要观察的,如果警戒管有流水,说明水管存在堵塞情况,应及时安排疏通。”

“我们还会通过排水管道机器人进行视频检测,从排水管井里放下去,市场上有疏通及检测第三方单位,由物业公司邀请,每年或每两个季度对小区做检测。”该工程人士说。

这些办法能极大程度降低反水风险,却并不能杜绝,关键还是高层住户都能文明用水,不往水管里丢大型固体垃圾。

抵押了1174万元的文鼎苑房子如今起拍价仅550万元依旧流拍

本报讯 24日上午,文鼎苑一套建筑面积119.77m²的法拍房流拍。该房源位于11楼,采光不错,总体来看没有硬伤,起拍价550万元,折合起拍单价仅约4.59万元。让人没想到的是,这一起拍价竟然无人报名。

这是今年文鼎苑的第二套流拍房源。今年7月,一套建筑面积180.5m²的文鼎苑大户型法拍房以单价约5.45万元起拍,也因无人报名流拍。但是,和7月的房源不同,24日这套法拍房的起拍价已经明显低于市场价。贝壳找房平台数据显示,文鼎苑8月成交均价约5.16万元/m²。

从这套房源的评估报告可以看出,房主2018年买入此房产。2021年6月,房主将这套房子抵押贷款,那正是杭州学区房行情的最高点,当时银行给这套房源的最高抵押额是1174万元,折合单价约9.8万元。相比之下,如今的起拍价已经“腰斩”。

这套法拍房正是当时的抵押银行以公证债权文书方式申请强制执行,要求房主归还债务约848万元。即使所拍款项都用于支付银行债务,房主仍欠银行数百万元。

本报记者 徐叔亮