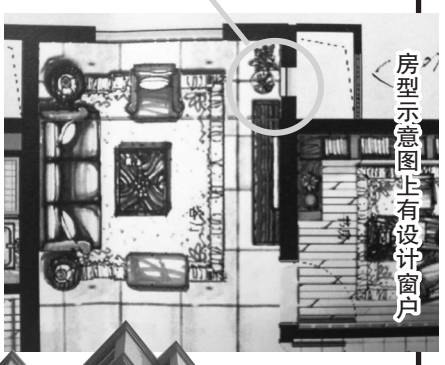
房子交付后,图纸上原有的设备平台窗户不见了
26层的高楼空调外机安装、维修都成了问题

少开一扇窗户 业主多出苦恼

购买房子时,开发商给的楼书设计图中,空调外机设备平台的墙面有一扇窗户。但是当房子交付后,业主欢欢喜喜跑进房间一看,发现这扇窗户被砌成了实墙,原来设计的窗户不见了。

最近,刚拿到房子的宁波江东金茂府的业主,多次向本报反映这一问题,有两幢房子、近百户业主存在同样问题。记者昨天到现场进行了采访。

□记者 陈善君 文/摄



喜提新房子,窗户不见了

徐女士购买的这套房子,是江东金茂府99平米套型的,房子朝东。两年前,以每平米两万多元的价格购入。

记者跟徐女士走进房间,看到客厅南窗旁边的北墙上打了空调管道孔,这面墙的外面就是空调外机设备平台。但是这空调设备外机平台从室内无法看到,并且空调外机也无法从室内安装到设备平台上,只能从顶楼采用吊装的方法安装。

“这个空调外机设备平台有使用缺陷,从室内无法看到,我带你到楼外面看!”徐女士带记者来到室外,记者看到东面墙上,空调外机设备平台在北卧室与客厅的两面墙之间,但哪里都过不去。整幢楼房这一套型的房子从上到下都是如此。

“开发商原先的设计并不是这样!”徐女士拿出售楼时的楼书设计图给记者看,记者清楚地看到,原先设计图该设备平台与客厅之间的墙面上是有一个窗户的。然而现在窗户不见了,并且该小区1幢和3幢高楼的东西两边套都是这个问题。总共有将近一百套房子的这个设计被更改。

安装成本大增 成业主心病

“空调外机平台窗户设计的改变,不仅仅是纸面上的不符,而是会给业主带来很大麻烦!”3幢的业主李女士反映,“当得知没有空调室窗户后,我专门跑到苏宁空调门店询问售后安装问题,他们说只能采取吊装的方法,也就是说从楼顶将外机吊到设备平台。但吊装的安装成本比较高,要另外附加500–800元的高空作业费。”

李女士说,安装危险、难度大、成本高不说,而且日后的空调维修都成了问题。“难道每次维修保养、加空调制冷剂等都要工人‘空降’进行操作吗?这增加的成本谁承担?”

“我是21楼的,这整幢有26层高,工人从顶楼吊下来安装维修空调,我想想都害怕,万一出事了怎么办?”

业主认为,原来的窗户设计是有必要的,检修人员可以通过这个窗口对空调室外设备进行维修保养。

开发商有改动,未征求业主同意

根据原先的设计,这个设备平台窗户设计总宽40厘米,并安装玻璃门。该楼盘从2016年开始预售,就将楼书和设计图纸都交给了业主。但是期间设计发生变更,业主说他们从来没有接到开发商的通知,跟他们说明变更设计的理由,和征求他们的意见。

“现在我们好多业主要求尽快恢复原有设计,就这么简单,但是从去年12月30日发现问题后与开发商交涉,已经过去近3个月,开发商迟迟未能给出合理的处理意见,一直在拖延,太缺乏诚信!”业主徐女士说。

昨天,记者来到江东金茂府开发商,宁波兴茂地产开发有限公司房屋保修服务中心,询问相关情况。开发商相关人员承认确实存在原先设计发生变更的情况,就是这个设备平台的窗户问题。

为什么要变更设计?一位姓高的房屋维修中心负责人说,好像是有人提出来这个窗户没什么用,就砌成实墙了。具体原因他也不知道。

高姓负责人表示,业主提出这个问题后,他们也协商了多次,上周开发商法务部门拿出了三套方案。方案一:按照原方案恢复设计,但要求业主一切后果自负,并且该房屋装修事宜从此与开发商无涉;方案二:不恢复开窗,由开发商承担首次安装空调外机的费用,但以后费用自负;方案三:不恢复开窗,开发商负责在客厅的另一面墙打孔,空调移位安装。但业主表示,按原设计交付房子是理所应当的,开发商不能以此附加条件。为此该问题至今无果。

●律师说法

开发商应恢复原设计 否则需承担违约责任

对此问题,浙江贞信律师事务所律师华旗认为,业主与开发商签订购房合同之后,开发商应该按照原有的合同约定交付房屋。楼书中的设计图作为合同要约条款的一部分,应该得到履行。

而开发商在改变这一设计时没有征求业主同意,直到交付后业主才知道这一问题,显然已经涉嫌构成违约,业主可以要求开发商恢复原有设计,承担违约责任。开发商应该将契约精神和商业诚信放在首位。