

Antoine Toan Nguyen, ing. M.ing.

Génie Civil en Structure de Bâtiments

Civil Engineering in Building Structure

3910 St. Hubert, Montréal, Québec H2L 4A5, Canada.

Tél: (514) **812-8626** / **812-TOAN**

Télécopieur / Fax: (514) 284-2707

ketoa@hotmail.com

**PHÂN TÍCH XUNG QUANH VIỆC KIỂM TRA NHÀ
TRƯỚC KHI MUA**



Theo tâm lý “an cư lập nghiệp”, đầu tư vào địa ốc đã trở thành một hoạch định rất tiên phong và ưu tiên trong mọi gia đình đang có thu nhập ổn định. Để mua được một căn nhà, sau những công việc căn bản phải trải qua như: tìm cho ra căn nhà vừa ý để ở hoặc để đầu tư (nhà dùng cho thuê) và thuyết phục nhà băng cho vay mượn tiền là giai đoạn kiểm tra căn nhà trước khi đi đến quyết định cuối cùng: mua hay không mua. Phần viết sau đây sẽ phân tích một trong những công việc quan trọng nhất khi quyết định mua một căn nhà: *KIỂM TRA NHÀ*.

1. Đối với nhà dân dụng, khi kiểm tra nhà thường có những khuyết điểm nào?

Nhà ở, nhà cho thuê, cũng như nhà được sử dụng làm nơi mua bán hay văn phòng được gọi chung là nhà dân dụng, khác với nhà công nghiệp là loại nhà sử dụng làm hãng hay xưởng sản xuất. Mọi bộ phận của một căn nhà đều cần được kiểm tra khi mua, gồm có phần kết cấu, kiến trúc, điện, thông thoáng, cấp thoát nước; và đặc biệt với khí hậu rất lạnh ở Québec của chúng ta thì hệ thống sưởi cũng là một yếu tố rất quan trọng. Nhằm cung cấp những thông tin rất cần thiết ảnh hưởng đến quyết định mua bán và giá trị thực của căn nhà, sau đây là những lỗi trong kỹ thuật xây dựng và kiến trúc thường được phát hiện khi kiểm tra nhà:

- *Khuyết điểm về kết cấu*: Lỗi mà người mua sẽ rất thận trọng khi mua nhà đó là nhà bị lún (lỗi do nhiều nguyên nhân khác nhau: thiết kế, thi công hoặc bảo trì); Các lỗi khác có thể kể như các bộ phận cấu tạo bao gồm móng-mái-sàn-dầm-cột bị thay đổi hoặc bảo trì không đúng quy cách gây ảnh hưởng đến tuổi thọ và độ bền của căn nhà; Mái nhà đã quá cũ-cần thay đổi tức thì trước khi nước mưa có thể rò rỉ vào phá hoại các bộ phận bên trong của nhà hoặc độ nặng của tuyết có thể gây sập mái nhà. Những lỗi về kết cấu được xem là quan trọng và nguy hiểm nhất vì mức độ tốn kém về tiền bạc và thời gian khi sửa chữa.

Đối với Montréal, nhất là vùng Montégérie, cần đặc biệt lưu ý đến hiện tượng *pyrite* (FeS₂). Pyrite là một loại đá nghiền trong xây dựng dùng để lót móng và sàn bê tông của tầng hầm, đặc biệt là sàn garage vì sàn garage là loại sàn chịu tải động (live load). Đặc tính của đá pyrite là bị oxy hóa trong điều kiện ẩm ướt để tạo thành acid sulfuric, acid này lại rất hoạt tính với calcium carbonates có trong thành phần đá nhuyển. Tác hại của quá trình phản ứng hóa học này là làm cho toàn bộ phần đá nền nở và phồng lên. Sức nở này không thể coi thường, nó có thể làm nứt sàn và móng tường bê tông. Có những sàn bê tông dày hơn 4 inches sau 8 đến 20 năm sử dụng bị đội phồng lên hơn 15cm; trường hợp khác thì tường móng bê tông bị xé và gây nứt nặng nề từ móng đến mái. Mức thiệt hại quá nặng nề của hiện tượng pyrite đã là tiếng chuông cảnh báo cho cả ngành xây dựng (đối với việc sử dụng loại vật liệu này) và toàn bộ hệ thống mua bán địa ốc (đối với việc khai báo các hiện tượng liên quan pyrite). Cách phát hiện cũng như cách khắc phục hiện tượng pyrite xin được trình bày trong một phần chuyên biệt ở một bài phân tích khác.

- *Khuyết điểm về kiến trúc*: Các lỗi về kiến trúc có thể kể những phần như hệ thống cách nhiệt, các tiêu chuẩn thiết kế về mạch giao thông căn bản, các lối thoát hiểm, nguyên tắc thông thoáng, ánh sáng bảo đảm an toàn và thoát mái trong sinh hoạt được quy định theo từng nhu cầu sử dụng của từng loại nhà.

- *Khuyết điểm về thông điện*: cường độ điện quá yếu không đủ sử dụng cho toàn nhà, các đường dây điện đã quá cũ và những nơi chấp nối điện không đúng nguyên tắc có thể gây hỏa hoạn.

- *Khuyết điểm về hệ thống thông thoáng*: phần thông thoáng tưởng chừng là đơn giản nhất vì tương đối phổ thông và quen thuộc với mọi người, đó là thông thoáng nhà vệ sinh hay nhà bếp. Thế nhưng ít người chủ nhà biết đến việc thông thoáng phần mái nhà (attic) và phần

tầng hầm không sử dụng (cave) gây tích tụ độ ẩm qua nhiều năm. Kết quả là nhiều móng nhà bằng bê tông bị phá hoại chỉ sau một thời gian rất ngắn.

- Khuyết điểm về cấp thoát nước: áp lực nước không đủ cung cấp khi cùng một lúc có nhiều người sử dụng nước trong tòa nhà, các đường ống đang bị rò rỉ hoặc bình nước nóng cần được thay đổi tức thì.

- Khuyết điểm về hệ thống sưởi: các lò sưởi không được lắp đặt đúng quy cách. Vì lý do này, đôi khi các hãng bảo hiểm yêu cầu thay đổi lắp đặt hoặc từ chối bán bảo hiểm.

Trên đây là những lỗi thường gặp phải trong việc kiểm tra nhà. Nhưng với từng ý đồ thiết kế và sử dụng khác nhau, mỗi tòa nhà lại có những ưu điểm và khuyết điểm thay đổi không hề theo một khuôn khổ nhất định nào. Người mua nhà cần nên thận trọng khi xem xét nhưng cũng không nên tiêu chuẩn hóa quá mức.

2. Kiểm tra nhà trước khi mua có cần thiết không?

Theo quy định của hiệp hội quản lý hành nghề môi giới địa ốc (ACAIQ), “kiểm tra nhà trước khi mua” là một quyền lợi và là một cách bảo vệ người mua. Người mua nhà có thể đòi quyền lợi này bằng điều kiện bổ sung *Annex B.2.4* của một hợp đồng mua bán nhà.

Người mua có thể yêu cầu một lượng thời gian cần thiết cho việc kiểm tra tòa nhà trước khi chính thức ký giấy tờ mua bán tại chướng khế. Sau ngày kiểm tra nhà với chuyên gia, trong trường hợp nhà có sự cố hay lỗi quan trọng ảnh hưởng đến giá trị thực của căn nhà, người mua có thể tiếp tục yêu cầu giảm giá mua trong phần 4.1. của hợp đồng mua bán hoặc có quyền từ bỏ hợp đồng mua nhà. Trong trường hợp muốn thay đổi điều khoản nào trong hợp đồng mua bán, cần lưu ý rằng, sau số ngày thỏa thuận cho việc kiểm tra nhà, người mua có tối đa bốn (4) ngày để cung cấp người bán một bản báo cáo của chuyên gia kiểm tra nhà.

Ngoài những lỗi thật sự quan trọng của căn nhà mà người mua và người bán đều không muốn có, công việc kiểm tra nhà luôn mang lại những lợi ích rất rõ ràng như sau:

- Người mua sẽ biết trước những sửa chữa cần thiết hoặc cần phải ưu tiên trong quá trình sử dụng và bảo quản nhà.
- Người mua được phân tích những lợi thế và khiếm khuyết của căn nhà mình sẽ sở hữu.
- Cùng với người mua, người kiểm tra nhà sẽ một lần nữa kiểm chứng những khai báo về kỹ thuật và quảng cáo của người bán cũng như của nhân viên môi giới địa ốc.
- Giúp người mua giải tỏa nhanh những thắc mắc về kỹ thuật: tạo việc mua bán nhanh chóng.

- Quan trọng hơn, nếu trong quá trình sử dụng nhà sau khi mua, nếu người mua phát hiện những lỗi hư hao nặng của căn nhà mà người bán đã cố tình dấu diếm không khai báo.

Chuyên gia kiểm tra nhà sẽ là nhân chứng và là người cung cấp những bằng chứng rất quan trọng trong quá trình khiếu nại.

Như vậy cần khẳng định “kiểm tra nhà trước khi mua” không chỉ là một quyền lợi của người mua mà nó còn bảo vệ người bán và cả nhân viên môi giới địa ốc.

3. Chuyên gia kiểm tra nhà là ai?

Như đã phân tích trên đây, muốn kiểm tra nhà một cách toàn vẹn, cần có sự tham vấn của tất cả các chuyên gia trong từng chuyên môn (kết cấu, kiến trúc, điện, cấp thoát nước, v.v.).

Nhưng trên thực tế, để kiểm tra nhà, người mua thường chỉ chọn một chuyên gia. Do đó tìm kiếm một chuyên gia thích hợp là công việc mà người mua nhà đắn đo rất nhiều.

Hiệp hội quản lý hành nghề môi giới địa ốc quy định các nhân viên môi giới đang hành nghề phải hướng dẫn và giới thiệu người mua với một chuyên gia kiểm tra nhà có 2 tiêu chuẩn căn bản: có đăng ký hành nghề tại Québec và có bảo hiểm nghề nghiệp. Đây là 2 tiêu chuẩn chính cần được chú ý khi tìm kiếm một chuyên gia để kiểm tra nhà. (Xin được phép dùng cụm danh từ *nhân viên môi giới địa ốc (agent immobilier)* thay vì *chuyên viên địa ốc*

thường dùng trong quảng cáo để tránh nhầm lẫn với cụm từ chuyên gia-chuyên viên, là những người có chuyên môn kỹ thuật và được phép hành nghề)

Đáp ứng hai tiêu chuẩn này là *kỹ sư* (ingénieur-e), *kiến trúc sư* (architect-e) và *chuyên viên* (inspecteur-e). Cần lưu ý rằng theo luật (bylaw) tại Québec, các chức danh *kỹ sư*, *kiến trúc sư* và *chuyên viên* chỉ được dành riêng và chỉ định cho những thành viên của hiệp hội liên quan. Tức là, nếu một người cho dù đã kết thúc thành công các chương trình đào tạo cử nhân, thạc sĩ hay tiến sĩ xây dựng (trong hay ngoài Québec) không thể được gọi là *kỹ sư*, họ chỉ trở thành *kỹ sư* và được phép hành nghề khi là thành viên hội kỹ sư của Québec (Ordre des Ingénieurs du Québec – viết tắt là OIQ). Vì ngoài chương trình đào tạo và nghiên cứu tại nhà trường, các hội chuyên gia còn đòi hỏi các điều kiện bắt buộc khác đối với mỗi thành viên của hội: độ dài kinh nghiệm làm việc chuyên môn, kiến thức luật, luật hành nghề, v.v. Tương tự, *kiến trúc sư* là chức danh chỉ dành riêng cho thành viên của hội kiến trúc sư (Ordre des Architectes du Québec – viết tắt là OAQ) và *chuyên viên inspecteur(e)* là chỉ dành riêng cho thành viên của hội này (Association des Inspecteurs en Bâtiments du Québec – viết tắt là AIBQ). Sở dĩ cần phân biệt rõ tính hợp pháp của các chức danh này là vì chỉ những thành viên có đăng ký hành nghề mới chịu sự quản lý của các tổ chức chuyên môn. Và quan trọng hơn, chỉ các thành viên có đăng ký hành nghề mới đủ tiêu chuẩn để mua bảo hiểm nghề nghiệp (điều kiện bắt buộc trong các hội chuyên gia-chuyên viên).

4. Trả lời một số thắc mắc chung

Hỏi: Làm sao biết được chức danh hợp pháp của một người kiểm tra?.... Trong các danh thiếp, chức danh hợp pháp này (title) được in ngay sau phần tên thật, thường thấy dưới dạng viết tắt: *ing./arch./inspecteur-e* (tiếng Pháp) hay *eng./arch./inspector* (tiếng Anh) lần lượt là các chức danh *kỹ sư/kiến trúc sư/chuyên viên kiểm tra*. Các hiệp hội chuyên gia cũng quy định mức phạt đối với các vụ cố ý vi phạm sử dụng những ký hiệu dành riêng này. Đây là cũng là điều luật áp dụng cho tất cả các chức danh chuyên gia khác như bác sĩ, nha sĩ, luật sư, chưởng khế, v.v.

Hỏi: Ký hiệu B.Eng./B.ing. và B.Arch. cũng là thành viên của hội chuyên gia? Không. Đây là ký hiệu viết tắt của Bachelor in Engineering (Baccalauréat en ingénierie) và Bachelor in Architecture (Baccalauréat en architecture). “B.” thường là ký hiệu viết tắt cho học vị cử nhân, ký hiệu này **không xác định** các thành viên của một hội chuyên gia.

Hỏi: Người kiểm tra nhà của tôi không phải là một chuyên gia (kỹ sư-kiến trúc sư hay chuyên viên) nhưng công ty của anh là một công ty kiểm tra nhà.... Xin lưu ý rằng người trực tiếp kiểm tra nhà chính là người sẽ đưa ra kết luận toàn bộ về tình trạng nhà chứ không phải là công ty của anh. Các thông tin về công ty của anh sẽ không là thước đo về tiêu chuẩn và tính hợp pháp hành nghề của cá nhân anh.

Hỏi: Người mua có được quyền kiểm tra nhà với một người không phải là chuyên gia? ...

Phần bổ sung Annex B.2.4 của hợp đồng mua nhà ghi rõ: người mua sẽ chỉ định người kiểm tra nhà, nhưng phần này không quy định một nhóm chuyên gia trong lĩnh vực cụ thể nào. Tuy nhiên, nếu người kiểm tra nhà không phải là một chuyên gia có đăng ký hành nghề thì người bán có thể không chấp nhận bất cứ kết luận nào của người kiểm tra này. Và nếu thời hạn kiểm tra nhà đã hết thì người mua sẽ không còn cơ hội để làm một kiểm tra nhà thứ hai, tức là người mua bắt buộc chấp nhận tình trạng nhà và tiếp tục hợp đồng mua bán, không được rút lui với lý do về kiểm tra nhà.

Hỏi: Phải nên mượn chuyên gia trong lĩnh vực nào để kiểm tra nhà? Ngoại trừ chúng ta có được một chuyên gia của tất cả lĩnh vực, mỗi chuyên gia đều có thế mạnh về mức độ chuyên môn và kinh nghiệm của mình. Người kiến trúc sư sẽ phát hiện rất nhanh các lỗi tranh chấp (servitude) hay giao thông-thông thoáng vì họ thường làm việc với thủ tục xin giấy phép. Người kỹ sư sẽ phát hiện những lỗi về kỹ thuật, nhất là sức bền vật liệu vì họ

được đào tạo rất lâu và làm việc trong môi trường thiết kế và giám sát thi công. Trong khi người chuyên viên (inspecteur) thì dự đoán rất nhanh chi phí sửa chữa căn bản vì thông thường họ từng có kinh nghiệm của một thầu hoặc thợ xây dựng.

Đa số người mua có xu hướng tìm những inspecteur để kiểm tra nhà vì nhiều lý do: có nhiều inspecteurs hành nghề hơn là kỹ sư hay kiến trúc sư (dễ lấy hẹn hơn), hoặc rất thực tế là chi phí phải trả cho inspecteur sẽ rẻ hơn một kỹ sư hay kiến trúc sư rất nhiều. Một điểm rất quan trọng xin cũng cần lưu ý, người bán nhà có quyền không chấp nhận bất cứ kết luận nào của một chuyên viên inspecteur về tình trạng kết cấu của căn nhà (móng lún, pyrite, v.v.) ngoại trừ đó là kết luận của một kỹ sư hay chuyên gia chuyên ngành. Đơn giản chỉ vì người inspecteur không có chuyên môn này. Trong trường hợp này, người mua bắt buộc phải có một báo cáo kiểm tra khác của một kỹ sư. Đây là lý do tại sao ngày càng nhiều người muốn có một kỹ sư chuyên môn kiểm tra nhà của mình ngay lần đầu tiên.

Hỏi: *Có thể hiểu công việc kiểm tra nhà trước khi mua là một hình thức “bảo hành”?*

Không, chỉ có các công ty bảo hiểm thu phí định kỳ với người mua mới đền bù những thiệt hại xảy ra. Theo quy định hành nghề kiểm tra nhà (Standards of Practice of the Association of Home and Property Inspectors), một trong số nguyên tắc cơ bản mà người kiểm tra nhà hiện nay phải tuân thủ: chỉ được sử dụng những yếu tố thấy được (inspection visuelle) để đưa ra những kết luận trong phạm vi hiểu biết chuyên môn của mình; các kết luận này không được sử dụng như một tài liệu bảo hành hay bảo hiểm. Do đó công việc kiểm tra nhà chỉ có giá trị tức thì dùng cho việc thỏa thuận mua bán đi đến kết thúc.

Xin cảm ơn và kính chúc đọc giả “niên giám vàng” lời chúc sức khỏe và nhiều thành công.

Antoine Nguyễn Hữu Toàn, ing.-M.ing.

Thạc sỹ - Kỹ sư xây dựng - Chuyên viên địa ốc

Thành viên hội kỹ sư chuyên gia Québec

(Membre de l'Ordre des Ingénieurs du Québec / ACAIQ / CIGM)



Tài liệu tham khảo:

- Standards of Practice of the Association of Home and Property Inspectors
- The home reference book (the Encyclopedia of Homes)
- The Québec Association of Home Inspectors (AIBQ)
- Greater Montreal Real Estate Board (CIGM)
- National Building Code of Canada 1995