

MANUAL PARA ARRENDATARIOS SOBRE REPARACIONES

¿Se rompió algo en su apartamento o vivienda de arrendamiento? ¿No ha funcionado correctamente un electrodoméstico desde que se mudó? ¿Existen problemas con las tuberías? ¿Observó la presencia de chinches, ratones o ratas? Usted tiene el derecho legal de una vivienda digna y segura. Este manual puede ayudarlo a obligar al arrendador a que mantenga la vivienda de arrendamiento en condiciones habitables.

Su arrendador está obligado por ley a mantener la vivienda arrendada en condiciones “habitables”, lo cual significa en la jerga legal “que se pueda vivir en ella”. Eso quiere decir que su arrendador debe realizar todas las reparaciones que sean necesarias para que la unidad se encuentre dentro de las normas legales para viviendas de arrendamiento. Este paquete se centra en las leyes estatales de habitabilidad. No obstante, algunas ciudades o condados pueden tener requisitos adicionales u otros modos de aplicar las normas de habitabilidad. Algunos de ellos se enumeran al final del paquete, pero también debe comunicarse con el servicio de su ciudad o condado, y consultar si existe una oficina de aplicación del código en el lugar en el que vive.

Este paquete contiene información sobre cómo responder a un problema de reparaciones en su vivienda de arrendamiento. Si sigue los pasos sugeridos *exactamente en el orden que se describe* y lleva un buen registro de todos los pasos que realice, existen más probabilidades de que usted y su arrendador puedan llegar a una buena resolución del problema.

Resulta **muy importante** que, durante todo el proceso, **documente todos los problemas con las reparaciones mediante fotografías** y que **lleve registros de sus comunicaciones escritas** que tenga con el arrendador.

Este paquete contiene lo siguiente:

- Información sobre las normas de habitabilidad (qué debe proporcionar un arrendador).
- Información sobre las responsabilidades de los arrendatarios para mantener la habitabilidad.
- Pautas para exigir reparaciones
- Lista de verificación para informar problemas de habitabilidad al arrendador y exigir reparaciones.
- Cartas y formularios que se deben usar al escribir al arrendador sobre las reparaciones:
 - Carta 1 (primera solicitud)
 - Carta 2 (aviso de intención de retener hasta \$300 para pagar reparaciones menores)
 - Carta 3 (aviso de intención de mudanza, de retener la renta para obtener una vivienda alternativa o de retener la renta por la reducción en el valor de la vivienda de arrendamiento)
 - Formulario A (aviso de retención para reparaciones menores)

HABITABILIDAD

- La ley de arrendadores y arrendatarios de Oregon exige que el arrendador mantenga la propiedad de arrendamiento en condiciones “habitables”. El arrendador tiene la obligación de brindar lo siguiente:
 - Calefacción
 - Tuberías en funcionamiento que cumplan con el código
 - Agua corriente caliente y fría
 - Agua potable segura
 - Gas y/o electricidad en condiciones de funcionamiento seguro
 - Accesorios de iluminación
 - Cerraduras para puertas exteriores
 - Trabas para ventanas
 - Aislamiento contra el agua e impermeabilización efectiva de techos y paredes exteriores, lo cual incluye ventanas y puertas
 - Edificio y áreas comunes dentro del control del arrendador que se encuentren seguros, limpios, en condiciones sanitarias y libres de desperdicios, suciedad, basura, residuos, roedores y alimañas
 - Pisos, paredes, cielorrasos, escaleras y barandas mantenidas en buenas condiciones
 - Una alarma contra incendios o un detector de humo en funcionamiento, con baterías cargadas si opera exclusivamente de este modo, que se deben brindar al comienzo de cualquier nuevo arrendamiento
- Si el arrendador no proporciona cualquiera de estos elementos que se mencionan anteriormente o bien si no repara o sustituye cualquiera de ellos que hayan dejado de funcionar, el arrendatario cuenta con algunos derechos legales importantes, que incluyen los siguientes:
 - El derecho a rescindir el contrato, si el contrato de arrendamiento se realizó por un plazo fijo.
 - El derecho a cobrar daños por la reducción del valor de la vivienda de arrendamiento.
 - El derecho a abandonar la unidad y buscar otra vivienda de reemplazo.
 - Si la unidad no es habitable, el derecho a retener la renta.
- SIN EMBARGO, la ley exige que el arrendatario informe cualquier reparación necesaria al arrendador antes de que el arrendatario pueda ejercer cualquiera de sus derechos.
- **En NINGUNA** circunstancia, debe retener ninguna parte de la renta a menos que haya efectuado una solicitud de reparaciones **por escrito**. Si usted retiene la renta sin efectuar primero una solicitud por escrito, cabe la posibilidad de que pierda su vivienda.
- Si efectivamente retiene la renta, **consérvela y manténgala en un lugar seguro**.
 - **No** la gaste en ninguna otra cosa, a menos que se relacione con su vivienda (por ejemplo, un motel).
 - En caso de que esto suceda, **consERVE todos los recibos**.
 - Si finalmente debe ir a juicio, deberá demostrar que retuvo la renta por un buen motivo y que usted contaba con el dinero para pagarla.
 - El juez puede exigirle que entregue la renta retenida al tribunal para que este la conserve, por lo que es muy importante no gastar el dinero.

RESPONSABILIDADES DE LOS ARRENDATARIOS PARA MANTENER LA HABITABILIDAD.

La ley de Oregon exige además que los arrendatarios asuman la responsabilidad de su vivienda de arrendamiento. Los arrendatarios tienen la obligación, por ley, de lo siguiente:

- Usar todas las partes del espacio arrendado de un modo razonable y con los fines para los cuales se diseñaron y se planearon.
- Mantener todas las áreas dentro del control del arrendatario (en otras palabras, el área dentro de su vivienda, apartamento o habitación y todo patio, terraza, porche o área exterior que le corresponda solo a usted, no a otros arrendatarios) limpias y libres de acumulación de basura, desperdicios u otros elementos sucios o poco sanitarios.
- Mantener todas las áreas que se encuentren dentro del control del arrendatario libres de cualquier elemento que pudiera generar la aparición de ratas, ratones, cucarachas o demás infestaciones. En general, esto hace referencia a mantener las áreas de la cocina limpias, conservar los alimentos dentro de envases cerrados y asegurarse de que la basura y los desperdicios no se acumulen.
 - Esto puede significar también que un arrendatario debe asegurarse de no introducir en la vivienda de arrendamiento ningún elemento que pudiera estar infestado con chinches (o bien otras plagas tales como pulgas, cucarachas, ratas o ratones). Tenga en cuenta que si introduce muebles, ropas u otros objetos usados que posteriormente resulten estar infestados con chinches, el arrendador puede exigirle que pague los costos de la desinfección.
- Mantener los accesorios de plomería (lavabos, inodoros, duchas, bañeras) lo más limpios que sea posible.
- Usar todos los electrodomésticos de un modo razonable y tener cuidado de no dañarlos.
- Probar los detectores de humo o los detectores de monóxido de carbono una vez por mes. Es responsabilidad del arrendatario cambiar las baterías de los detectores de humo.
 - No retire ni altere la alarma contra incendios, el detector de humo ni la alarma de monóxido de carbono.
- Los arrendatarios no pueden, de manera deliberada (intencional) ni negligente (con imprudencia), destruir, dismantelar, dañar, inutilizar o quitar cualquier parte de la vivienda de arrendamiento ni permitir que ninguna otra persona lo haga.

Lo que todo esto significa es que, si se producen daños en la vivienda de arrendamiento que sean causados por el arrendatario, los hijos o un invitado de este, el **arrendador** debe reparar los daños pero el **arrendatario** debe pagar dicha reparación.

Si usted o un miembro de su grupo familiar producen daños en la vivienda de arrendamiento, debe informarlo al arrendador lo antes posible y explicar cómo sucedió el hecho. Debe prever que cabe la posibilidad de que se le exija que pague algunos de los costos de las reparaciones o bien todos ellos.

Si el arrendador efectivamente le cobra las reparaciones, tiene el derecho de ver todas las facturas o los recibos antes de pagar.

PAUTAS PARA EXIGIR REPARACIONES

PASO 1: INFORMAR (Carta 1)

Si la vivienda de arrendamiento necesita reparaciones, el primer paso, y también el más importante, consiste en **INFORMAR AL ARRENDADOR**. No suponga que el arrendador tiene conocimiento del problema y no dependa de una llamada telefónica ni un mensaje de texto para informarle al respecto. Si vive en un lugar donde haya formularios o informes en línea correspondientes a las reparaciones, úselos también.

- En el caso de la mayoría de las reparaciones, debe informar el problema al arrendador **POR ESCRITO**.
 - Primero, puede llamar o enviar un mensaje de texto al arrendador, especialmente si es un problema urgente como una pérdida de las tuberías, una ventana rota o un problema con la electricidad.
 - Posteriormente **debe** enviar una solicitud de reparaciones por escrito.
 - Si no lo hace, **perderá** muchos derechos legales importantes.
- Para realizar una solicitud de reparación por escrito, debe escribir una **carta** al arrendador, no un mensaje de correo electrónico ni de texto. No es necesario que la carta esté escrita a máquina, pero en ella debe constar una **fecha**, debe **establecer las reparaciones** que solicita y debe indicarle al arrendador un **plazo** para responder a la solicitud. Si la reparación no es una emergencia, de diez días a dos semanas es una cantidad de tiempo razonable.
- En este paquete, se incluyen ejemplos de cartas. Comience con la Carta 1. Puede completar los espacios en blanco o bien escribir su propia versión. Cualquier carta que envíe debe incluir los siguientes elementos:
 - Su nombre y dirección
 - El nombre y la dirección del arrendador
 - La fecha en que envíe la carta
 - Información específica sobre el problema
 - Plazo de las reparaciones; al menos diez días desde la fecha de la carta.
- Puede enviar la carta por correo postal o entregarla personalmente al arrendador.
- Si la envía por correo postal, **DEBE** hacerlo por correo común de primera clase, no correo registrado ni certificado.
 - Si desea que exista prueba de que envió la carta, puede solicitar a la oficina de correo un certificado de envío al momento en que despache la carta.
- Asegúrese de conservar una copia de la carta. Puede tomar una fotografía de la carta usando un teléfono con cámara, si posee uno.
- Tome fotografías del problema y guárdelas en un lugar seguro.
- Después de que envíe al arrendador la solicitud de reparación por escrito, este puede ingresar para realizar las reparaciones solicitadas **sin brindarle ningún aviso adicional** durante una semana.

PASO 2: RESOLVER (Carta 2)

- Si su arrendador no resuelve el problema a tiempo o bien si las reparaciones no solucionan el problema, el arrendatario tiene algunas opciones. Existen dos tipos de reparaciones:
 - Las reparaciones menores que cuestan menos que \$300 (por ejemplo, un interruptor con fallas, un vidrio roto de una ventana o un grifo con pérdidas).
 - Las reparaciones importantes que afectan la salud o la seguridad del arrendatario o bien la seguridad de las pertenencias de este.
- Si el problema puede resolverse pagando a un profesional una suma inferior a \$300, puede enviar al arrendador la Carta 2, que se incluye en este paquete, para explicar que pagará las reparaciones y deducirá el costo de la renta. También puede escribir su propia carta, pero debe incluir la siguiente información:
 - Su nombre y dirección
 - El nombre y la dirección del arrendador
 - La fecha en que envíe la carta
 - La fecha de la Carta 1.
 - Datos específicos sobre el problema actual.
 - Declaración en la que se indique que usted deducirá dinero de la renta para pagar las reparaciones si estas no se llevan a cabo en el plazo de una semana desde el momento en que envíe la Carta 2.
- **No puede** realizar reparaciones usted mismo; debe pagar a un tercero para que lo haga.
- Puede deducir de la renta hasta un máximo de \$300 para pagar las reparaciones menores, pero primero debe informar al arrendador **por escrito**. Legalmente NO PUEDE deducir dinero para realizar reparaciones sin informar primero por escrito al arrendador.
 - Si decide deducir el costo de las reparaciones de la renta, debe completar y enviar el Formulario A (incluido en este paquete).
 - También debe entregarle al arrendador un recibo correspondiente a cualquier monto que tenga pensado deducir de la renta.
- La ley que rige las deducciones por reparaciones menores son los Estatutos Revisados de Oregon (ORS, por sus siglas en inglés) 90.368.

Las leyes sobre arrendadores y arrendatarios de Oregon se pueden consultar en Internet en

https://www.oregonlegislature.gov/bills_laws/ors/ors090.html

PASO 3: OTRAS SOLUCIONES

- Si el arrendador aun así se niega a resolver el problema, es posible que tenga otras opciones.
- Llame al departamento de su ciudad o condado para establecer si en su área hay una oficina del Código municipal o del condado para salud, seguridad o saneamiento.
- En caso de haberla, es posible que su arrendador no cumpla con el código al no realizar el mantenimiento de la unidad de arrendamiento.
 - Esto resulta más probable si las reparaciones se relacionan con problemas de alcantarillado, electricidad, moho o una infestación de roedores o insectos.
- Si recibe un subsidio habitacional, el arrendador tiene la obligación de realizar el mantenimiento de la unidad. Si el arrendador se niega a realizar reparaciones, puede comunicarse con el trabajador de casos de viviendas para informar que la unidad necesita reparaciones.
 - Sin embargo, esto podría generar problemas porque es posible que la autoridad de vivienda deje de pagar al arrendador si los inconvenientes son lo suficientemente negativos. Es posible que deba mudarse.

PASO 4: VIVIENDA ALTERNATIVA (Carta 3)

- Si su arrendador no resuelve el problema y considera que existe una amenaza grave para su salud, seguridad o propiedad, es posible que necesite mudarse temporalmente de la vivienda de arrendamiento. Solo debe hacer esto si la existencia del riesgo resulta obvia o bien si cuenta con algún tipo de **prueba por escrito** que indique que la vivienda de arrendamiento es peligrosa para usted o su familia.
- Entre los riesgos obvios se incluirían aspectos tales como los siguientes:
 - Una puerta hacia el exterior que no se puede cerrar ni asegurar.
 - Ventanas rotas que permiten que entre aire o que alguna persona podría usar para ingresar en la vivienda.
 - Una fuga en el alcantarillado.
 - Inundación o daños por inundación.
 - Daños por incendios.
 - Una fuga de gas.
 - Paredes o techos dañados o ausentes.
 - Infestación grave de ratas o ratones.
- Si el riesgo no es obvio, podría resultar algo similar a lo siguiente:
 - Un problema importante de moho que genera inconvenientes en la salud.
 - Suministro de agua impuro o contaminado.
- Si el riesgo no es obvio, solo debe abandonar la vivienda de arrendamiento si tiene una prueba por escrito del riesgo de daño. Dicha prueba podría ser:
 - Una carta de un proveedor de atención médica.
 - Un informe de la Oficina de Aplicación del Código o bien otra agencia oficial.
- Si considera que usted corre peligro si permanece, debe enviar la Carta 3 al arrendador. Dicha carta le ofrece tres opciones. Usted puede realizar lo siguiente:
 - 1) Rescindir el contrato de arrendamiento con aviso de 48 horas.
 - 2) Mudarse a un motel y deducir el costo del motel de la renta.
 - 3) Pagar una renta parcial para compensar el valor reducido de la vivienda de arrendamiento.
- En este caso también, legalmente **no puede** retener la renta aplicando esta opción a menos que tenga pruebas de que le proporcionó al arrendador un **aviso por escrito del problema** e informó al arrendador su intención de retener la renta.
 - En NINGUNA circunstancia, retenga la renta sin primero entregar al arrendador un aviso por escrito; podría perder su vivienda.
- Si retiene la renta, **consérvela y manténgala en un lugar seguro**.
 - No la gaste en ninguna otra cosa, a menos que se relacione con su vivienda (por ejemplo, un motel).
 - Si retiene la renta para pagar un motel u otra vivienda alternativa, **debe conservar los recibos**.

PASO 5: CONSECUENCIAS LEGALES

- Si efectivamente decide retener la renta de su arrendador, este puede enviarle un aviso de incumplimiento de pago o un aviso de rescisión. Si eso sucede, debe hablar con un abogado.
- Para obtener asistencia legal, puede comunicarse con el servicio de remisión de abogados del Colegio de Abogados de Oregon llamando al 800-452-7636.
- También tiene a su disposición información y asistencia para que se represente a usted mismo en un tribunal. Para obtener más información, diríjase a la biblioteca jurídica del condado o bien visite <http://www.courts.oregon.gov/help/Documents/civiltrialbrochure.pdf>.
- Independientemente de la opción que elija, resulta importante que responda al aviso lo antes posible. Transcurrido el plazo que consta en el aviso de rescisión, su arrendador puede iniciar acciones legales para intentar desalojarlo. **SIN EMBARGO**, si siguió estos pasos **exactamente** y **conservó copias de todos los documentos necesarios**, debería poder comprobar que usted realizó la deducción de la renta de acuerdo con lo permitido por ley. Esta será su defensa legal contra un desalojo.
- Si su arrendador le envía un aviso de incumplimiento de pago, debe responder por escrito. Explique que retuvo la renta de acuerdo con lo permitido por la ley y que proporcionó solicitudes de reparación por escrito antes de la retención. De ser posible, informe al arrendador que todavía posee la renta que retuvo.
- Si retuvo la renta para pagar reparaciones menores o el costo de una vivienda alternativa, proporcione al arrendador copia de los recibos.
- Si su arrendador decide iniciar acciones legales en un tribunal, recibirá una citación. Resulta muy importante que se presente en el tribunal en la fecha y hora que figuran en la citación.
 - Si no lo hace, su arrendador resultará favorecido automáticamente.
- Si usted y su arrendador no pueden llegar a un acuerdo durante la primera comparecencia, debe solicitar un juicio. Para solicitar un juicio, deberá presentar una contestación de la demanda ante el tribunal y pagar el cargo de presentación o solicitar una exención del cargo.
- Debe estar preparado para presentar en el juicio ante el tribunal copias de las cartas que envió al arrendador en las cuales se solicitan las reparaciones, como también cualquier recibo.

OTRAS OPCIONES LEGALES

Los arrendatarios también tienen el derecho legal de demandar a los arrendadores por un valor reducido de la vivienda de arrendamiento si la vivienda de arrendamiento ha estado en malas condiciones durante un tiempo prolongado. Existen dos formas por las que un arrendatario puede hacer esto:

- Mediante una contrademanda en un caso de desalojo.
- Mediante una demanda independiente.

Contrademanda:

Si su arrendador intenta desalojarlo y usted solicitó un juicio, también puede presentar una **contrademanda** contra el arrendador. En la contrademanda, usted puede solicitar que el tribunal exija al arrendador que restituya la renta en exceso que el arrendador cobró por una vivienda de arrendamiento que no era habitable.

Si decide presentar una contrademanda, tenga en cuenta que el tribunal puede dictaminar que usted pague el monto completo de la renta al tribunal mientras el caso se encuentra en proceso. Esto significa que, si lo desalojan por incumplimiento de pago de la renta y no tiene dinero para pagarla, no podrá presentar una contrademanda.

Demanda independiente:

Usted no tiene que esperar un caso de desalojo para intentar recuperar parte de la renta que pagó al arrendador. También puede presentar su propia demanda. De acuerdo con el monto de la renta que usted considere que debe recuperar, puede presentar una demanda en un tribunal de reclamos menores. El tribunal de reclamos menores representa un proceso simplificado para las personas que no cuentan con abogados y que desean demandar por un monto de hasta \$10,000. Si desea obtener más información sobre la presentación de demandas en tribunales de reclamos menores, visite www.oregonrentersrights.org o comuníquese con los Servicios de Asistencia Legal llamando al (503) 224-4086, y solicite una copia del Manual para Arrendatarios sobre Tribunales de Reclamos Menores. También puede visitar el sitio web del Colegio de Abogados de Oregon en: http://www.osbar.org/public/legalinfo/1061_SmallClaims.htm.

No tiene la obligación de presentar una demanda en un tribunal de reclamos menores. Si desea demandar al arrendador por más de \$750, puede presentar una demanda en un tribunal civil común. Ese proceso es más complicado y probablemente necesite un abogado que lo asista.

Independientemente de cómo decida intentar recuperar el dinero correspondiente al valor reducido de la vivienda de arrendamiento, debe estar preparado para demostrar que la vivienda de arrendamiento estaba en condiciones tan inadecuadas que no debería pagar el monto completo de la renta. Si siguió los pasos que figuran en este manual, debería contar con la suficiente cantidad de evidencia, como la siguiente:

- Fotografías de los problemas
- Solicitudes de reparación por escrito efectuadas al arrendador
- Cartas u otros documentos procedentes de proveedores de atención médica respecto de los problemas
- Informes de inspectores de edificios, inspectores del código o inspectores de viviendas públicas
- Testimonios de usted, su familia o amigos que testifiquen respecto de la condición de la vivienda de arrendamiento

LISTA DE VERIFICACIÓN DE REPARACIONES PARA ARRENDATARIOS

Nota: Para completar estos pasos, será necesario contar con acceso a una cámara o un teléfono con cámara

INFORMACIÓN DEL ARRENDATARIO	
Nombre del arrendatario:	
Dirección de la unidad:	
Nombre del arrendador de la compañía de administración de la propiedad:	
Fecha de ingreso en la propiedad:	
Fecha de la primera solicitud de reparaciones:	

LISTA DE VERIFICACIÓN			
	Tarea	Fecha de finalización	Ubicación de la documentación
<input type="checkbox"/>	Documentar el problema mediante fotografías.		
<input type="checkbox"/>	Enumerar todos los daños a la propiedad en la Lista pormenorizada de daños a la propiedad (a continuación)		
<input type="checkbox"/>	Notificar al arrendador/administrador de la propiedad por escrito mediante la Carta 1. Conservar una copia de la carta.		
<input type="checkbox"/>	Fotografiar el problema después de que el arrendador haya ingresado para realizar la reparación.		

<input type="checkbox"/>	Notificar al arrendador mediante la Carta 2. Conservar una copia de la carta.		
<input type="checkbox"/>	Comunicarse con la Oficina Local de Aplicación del Código.		
<input type="checkbox"/>	De ser necesario, pagar las reparaciones, guardar el recibo, deducir el costo de la renta mediante el Formulario A.		
<input type="checkbox"/>	Documentar el segundo intento de reparación, si corresponde.		
<input type="checkbox"/>	Enviar la Carta 3. Conservar una copia de la carta.		

NOTAS E INFORMACIÓN ADICIONAL:

Agencias contactadas:	
Fechas/horas de contacto con el arrendador	
Síntomas de salud:	
Otras notas:	

LISTA PORMENORIZADA DE DAÑOS A LA PROPIEDAD

Artículo	Descripción del daño	Valor aproximado

Carta 1

Fecha: _____

Estimado arrendador:

Me dirijo a usted para notificarle los siguientes problemas que necesitan reparación:

Comuníquese conmigo antes del _____ (10 días a partir de la fecha de la carta) y realice las reparaciones antes del _____ (14 días a partir de la fecha de la carta).

Le solicitaría que, para realizar las reparaciones, ingresara en la vivienda entre las _____ y las _____.

Los ORS 90.385 no permiten que el arrendador aplique represalias contra el arrendatario que solicita reparaciones.

Gracias,

_____ (nombre del arrendatario)

_____ (dirección del arrendatario)

Carta 2

Fecha: _____

Estimado arrendador:

Le escribí el _____(fecha de la Carta 1) para notificarle un problema que necesitaba reparaciones en mi unidad de arrendamiento. Sin embargo, este no se ha resuelto. Los ORS 90.368 permiten que un arrendatario resuelva los problemas de habitabilidad que cuesten menos de \$300 y deduzca el costo de la renta. A través de esta carta, le notifico que si no resuelve el problema antes del _____(10 días a partir de la fecha de la carta) pagaré las reparaciones, conservaré el recibo y deduciré el costo de la renta del próximo mes. Si eso no resuelve el problema, aplicaré otras opciones legales de acuerdo con lo permitido por los ORS 90.360 o 90.365.

Si mis bienes resultan dañados como consecuencia de que no lleve a cabo las reparaciones, tengo el derecho de solicitarle un reembolso en un tribunal de reclamos menores.

Gracias,

_____ (nombre del arrendatario)

_____ (dirección del arrendatario)

Carta 3

Fecha: _____

Estimado arrendador:

Le escribí el _____ (fecha de la Carta 1) y el _____ (fecha de la Carta 2) para notificarle un problema grave en mi unidad de arrendamiento. El problema no se ha resuelto.

El problema permanente representa un riesgo grave para mi salud y seguridad, y/o bienes personales, y supone una infracción por su parte del contrato de arrendamiento y de los ORS 90.320. Le he proporcionado tiempo y acceso razonables para solucionar el problema. Si las reparaciones no se completan antes del _____ (al menos 3 días a partir de la fecha de la carta), le notifico que solicitaré los siguientes recursos de acuerdo con lo que permiten los ORS 90.365:

Rescisión del contrato de arrendamiento.

Recupero de daños en concepto de disminución del valor de arrendamiento de la unidad y deducción de daños de la renta.

Búsqueda de una vivienda sustituta hasta que se resuelva el problema. Quedaré exento del pago de la renta durante este período y podré recuperar cualquier costo que supere la renta en concepto de daños.

Gracias,

_____ (nombre del arrendatario)

_____ (dirección del arrendatario)

Formulario A

NOTIFICACIÓN DE RETENCIÓN DE LA RENTA SEGÚN LOS ORS 90.368

Los ORS 90.368 permiten que un arrendatario deduzca hasta \$300 de la renta por la reparación de defectos menores de habitabilidad. El _____ (fecha de la Carta 2), le informé que si el problema de mi unidad no se resolvía, yo pagaría las reparaciones por mi cuenta y deduciría el costo de la renta. El _____ (fecha de la reparación) pagué a _____ (nombre de la persona o la compañía) \$ _____ (costo total de las reparaciones). Adjunto a este aviso, se encuentra una copia del recibo.

Por lo tanto, deduciré \$ _____ (costo de las reparaciones) del valor de la renta correspondiente a este mes. Adjunto un pago por \$ _____ (renta mensual menos el costo de las reparaciones).

Gracias,

_____ (Nombre del arrendatario)

_____ (Dirección del arrendatario)