

Inquilinos: Si necesitan reparaciones

(Tenants: If you need repairs)

Author

Northwest Justice Project

Last Review Date

May 2, 2025

Aprenda cómo pedir al arrendador que haga reparaciones o arregle una condición dañina para la salud o peligrosa en su vivienda alquilada, y qué hacer si el arrendador no hace las reparaciones necesarias.

1. La obligación de mantenimiento y reparaciones

La Ley de Arrendamientos Residenciales (RLTA)

(<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.060>) de Washington requiere que los arrendadores mantengan y reparen la mayoría de las partes de una vivienda alquilada mientras usted vive en ella. La RLTA también establece maneras en que los inquilinos pueden exigir reparaciones y otorga algunos mecanismos legales si los arrendadores se niegan a hacer las

reparaciones necesarias.

Lea esto para aprender qué se supone que el arrendador tiene que mantener y reparar, qué tan rápido tiene que empezar a hacer las reparaciones su arrendador y qué puede hacer usted si el arrendador se niega.

Puede usar la carta de ejemplo para pedirle reparaciones a su arrendador. La mejor manera de pedir reparaciones es **ponerlo por escrito** y entregársela al arrendador para poder probar cuándo él o ella recibió la carta.

No debe dejar de pagar la renta para tratar de hacer que el arrendador haga las reparaciones, o de lo contrario podrían iniciar el proceso de desalojo contra usted por no pagar la renta. La RLTA sí establece una manera de que los inquilinos paguen las reparaciones y deduzcan el costo de parte de la renta. Sin embargo, el proceso puede ser muy complicado. Trate de hablar con un abogado primero antes de deducir cualquier dinero de la renta para reparaciones.

¿Qué se supone que los arrendadores tienen que mantener y reparar?

La RLTA detalla una serie de obligaciones de los arrendadores en cuanto a reparaciones en la RCW 59.18.060 (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.060>).

Según la RCW 59.18.060 (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.060>), los arrendadores tienen que:

- Mantener la vivienda alquilada apta para ser habitada por personas mientras usted viva en ella
- Cumplir con los códigos de construcción y salud de la ciudad, el condado y el estado
- Proporcionar calefacción, agua y agua caliente
- Darle cerraduras y llaves adecuadas
- Mantener el lugar razonablemente a prueba del clima
- Mantener los sistemas eléctricos, de plomería, de calefacción y los electrodomésticos en buen estado de funcionamiento
- Mantener los techos, pisos, paredes, chimeneas, cimientos y otras estructuras en condiciones razonablemente buenas
- Mantener cualquier área común compartida razonablemente limpia, higiénica y segura
- Proporcionar un programa razonable de control de infestaciones de plagas (incluyendo ratas e insectos) excepto cuando el inquilino haya causado la infestación o excepto en residencias unifamiliares.
- Mantener la vivienda alquilada en tan buen estado como estaba cuando usted se mudó a ella, excepto por el desgaste que resulta del uso normal del inmueble (a veces llamado uso y desgaste normal)
- Proporcionar contenedores para la basura y hacer arreglos para retirar los desechos con regularidad (excepto en el caso de una vivienda unifamiliar alquilada)
- Proporcionar información sobre las precauciones de seguridad contra incendios, incluyendo sobre los detectores de humo y si usted tiene que mantenerlos o no asegurándose de que las baterías funcionen

Los arrendadores también deben que proporcionar alarmas de monóxido de carbono según lo requiere la ley [RCW 19.27.530](#)

(<https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=19.27.530>) y alarmas de humo y detectores de calor según lo requerido por WAC 51-51-0314 (<https://app.leg.wa.gov/wac/default.aspx?cite=51-51-0314>).

Además de las obligaciones de reparación mencionadas arriba, **los arrendadores no pueden legalmente:**

- Alquilar un lugar que ha sido condenado o declarado inhabitable por una agencia de cumplimiento de códigos
- Cortar intencionadamente los servicios públicos (incluyendo el agua, calefacción, electricidad o gas) excepto temporalmente para hacer reparaciones que sean necesarias
- Tomar represalias en su contra si usted pide reparaciones o presenta una denuncia en buena fe sobre salud y seguridad a una agencia de cumplimiento de códigos

Si una agencia encargada del cumplimiento de códigos condena o declara inhabitable el lugar donde usted vive, el arrendador podría tener que indemnizarle por daños y perjuicios monetarios (como tener que reembolsarle su depósito) y también prestarle ayuda para su reubicación.

A los arrendadores no se les puede hacer responsables de condiciones defectuosas que hayan sido causadas por usted, por las personas con las que vive o por sus invitados.

Los arrendadores tampoco son responsables de condiciones defectuosas si usted se niega irrazonablemente a permitir que el arrendador entre a hacer reparaciones.

2. Cómo pedir las reparaciones por escrito

¿Cómo pido reparaciones o que se corrija una condición peligrosa o dañina para la salud?

¡Debería pedir las reparaciones por escrito!

Incluso si ya le ha dicho verbalmente o le ha enviado un mensaje de texto a su arrendador, administrador de la propiedad o persona de mantenimiento sobre la necesidad de reparaciones o condiciones peligrosas, debería darle a su arrendador un aviso por escrito que describa los problemas y las reparaciones necesarias.

La RCW 59.18.070 (<https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.070>) establece medidas de protección para los inquilinos que piden reparaciones cuando hacen entrega de un aviso por escrito al arrendador o a su representante.

Una vez que usted entrega al arrendador un aviso por escrito sobre las reparaciones necesarias, la ley establece plazos para que el arrendador empiece a hacer las reparaciones. Guarde una copia de su petición de reparación por escrito y el comprobante de entrega. Si envía su aviso por correo certificado con acuse de recibo (<https://faq.usps.com/s/article/Return-Receipt-The-Basics>), debería recibir un recibo que diga cuándo lo recibió el arrendador.

Puede usar nuestra carta de ejemplo para pedir sus reparaciones.

¿Qué debería decir el aviso escrito pidiendo reparaciones?

Su pedido de reparación debe incluir su **nombre** y **dirección**, el nombre del arrendador o del administrador de la propiedad, y la **fecha** en que da el aviso pidiendo la reparación a su arrendador.

La carta también debería incluir una **descripción detallada de las reparaciones necesarias** o de las condiciones peligrosas o dañinas para la salud.

Si hay más de una cosa que necesite arreglarse, puede detallar qué cuartos de su vivienda alquilada o qué áreas comunes necesitan las reparaciones.

Cuando su petición de reparación esté lista para entregársela al arrendador, haga una fotocopia del aviso y guárdelo con los papeles importantes de su vivienda alquilada (incluyendo el contrato de arrendamiento y los recibos de la renta).

¿Cómo debo entregar la petición de reparación al arrendador?

Debe tratar de entregar la petición de reparación a su arrendador **de tal manera que usted pueda probar cuándo la recibió**. Probar cuándo el arrendador recibió el aviso puede llegar a ser muy importante si el arrendador se niega a hacer las reparaciones y usted necesita recurrir a otras acciones al amparo de la RLTA o demandar a su arrendador por daños y perjuicios monetarios más adelante.

Puede enviar una copia de su petición de reparación por correo postal y pedir a la oficina postal un "acuse de recibo" (<https://faq.usps.com/s/article/Return->

Receipt-The-Basics) para recibir un comprobante que muestre cuándo recibió la carta el arrendador.

Además de enviar la carta por correo y obtener un acuse de recibo, puede entregarla personalmente a su arrendador o en la oficina del administrador de la propiedad. Cuando entregue la carta en persona, puede:

- Pedir a la persona que reciba su carta que le dé un **recibo**. Por ejemplo, puede pedirles que pongan la fecha, firmen y marquen “Recibido” en una copia de su carta.
- Pedir a un **testigo** que le acompañe cuando entregue la carta. Un testigo puede ayudar si más adelante necesita probar a un juez cuándo fue que entregó la carta. Pida a su testigo que firme/feche una declaración que documente que le vio entregar la carta y guárdela entre sus papeles.

Haga copias de todos los avisos que dé a su arrendador y guárdelas con los papeles importantes de su vivienda alquilada (incluyendo el contrato de arrendamiento y los recibos de la renta).

Escanee o saque fotos con su teléfono de la carta. Cargue el archivo o archivos al almacenamiento en la nube para guardarlos. Considere enviar una copia a alguien de confianza en caso de que pierda su copia.

Form attached:

Letter to landlord requesting repairs (NJP Housing 610)

3. Cuándo tiene que comenzar las reparaciones el arrendador

¿Qué tiene que hacer el arrendador después de recibir un aviso pidiendo reparaciones?

Según la ley RLTA en RCW 59.18.070

(<https://apps.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.070>), el arrendador tiene que empezar a hacer las reparaciones lo antes posible después de recibir su aviso por escrito, pero no más allá de:

- **24 horas** para empezar a restablecer la calefacción, el agua caliente o fría, la electricidad, o reparar una condición de peligro inminente para la vida
- **72 horas** para empezar a reparar un electrodoméstico importante, como un refrigerador, una estufa, un horno, o un accesorio de plomería importante, como un inodoro, una ducha, una tina o un fregadero de la cocina
- **10 días** para empezar a hacer reparaciones en todos los demás casos.

Incluso si hay circunstancias fuera del control del arrendador, él o ella debe tratar de hacer las reparaciones lo antes posible.

Si el arrendador comienza las reparaciones pero no las termina, puede escribirle para que se reinicie el plazo. Los arrendadores tienen que completar las reparaciones con prontitud.

Algunas condiciones son especialmente difíciles de arreglar por completo en un corto período de tiempo, incluyendo el moho y plagas como chinches, pulgas o cucarachas.

4. Si el arrendador no hace las reparaciones

¿Qué puedo hacer si el arrendador no hace las reparaciones?

Si el arrendador no hace las reparaciones después de que usted le entregue su aviso por escrito y haya transcurrido el plazo de 24 horas, 72 horas o 10 días, usted tiene algunas opciones.

Usted puede:

- **Mudarse de la propiedad** después de dar otro aviso por escrito que diga que tiene intención de mudarse debido a que el arrendador no hizo las reparaciones requeridas. Incluso si se encuentra en medio del término del contrato de arrendamiento, no debería tener que pagar renta después de mudarse y es posible que pueda recuperar su depósito. Puede leer esta ley en [RCW 59.18.090](https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.090) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.090>). Trate de hablar con un abogado antes de mudarse de esta manera.
- Demandar a su arrendador por daños y perjuicios monetarios o intentar una mediación para resolver la disputa con su arrendador
- **Ponerse en contacto con su agencia local de cumplimiento de códigos.** Un funcionario del gobierno puede visitar e inspeccionar la propiedad alquilada. En algunas ciudades o condados, el funcionario puede expedir multas para forzar al arrendador a cumplir con los códigos y hacer reparaciones. Si las violaciones de códigos o las condiciones son muy malas, el funcionario podría declarar inhabitable (condenar) la propiedad alquilada y es posible que usted tenga que

mudarse de inmediato. Aunque el arrendador podría ser responsable de pagar asistencia de reubicación, es posible que usted no la obtenga de inmediato y tenga que demandar a su arrendador para conseguirla.

- Intentar uno de los **2 mecanismos legales de la RLTA** que se describen abajo, pero **solo si está al día en el pago de su renta y servicios públicos** y el arrendador no ha empezado a hacer las reparaciones dentro de los plazos requeridos.

¿Puedo dejar de pagar la renta si el arrendador no hace las reparaciones?

No. La RLTA dice que no puede llegar y dejar de pagar la renta sin seguir el complicado proceso que se describe más abajo y si lo hace:

- Perderá su derecho a usar los mecanismos legales para reparaciones contemplados en la RLTA que se describen abajo
- El arrendador puede darle un Aviso de 14 días para Pagar o Desocupar la vivienda, que es el primer paso en el proceso de desalojo.

¿Cuáles son los otros mecanismos legales para reparaciones previstos en la RLTA?

Hay 2 mecanismos legales para reparaciones contemplados en la RLTA. Ambos mecanismos legales tienen requisitos muy específicos. **Trate de obtener ayuda legal sobre cómo proteger su arrendamiento antes de intentar uno de estos mecanismos legales.** El primer mecanismo legal se llama "**reparar y deducir**". El segundo mecanismo legal se llama "**renta en una cuenta fiduciaria**".

5. Reparar y deducir

El mecanismo legal de “reparar y deducir” de la RLTA tiene requisitos muy específicos. **Trate de hablar con un abogado sobre cómo proteger su arrendamiento antes de** tratar de usar este mecanismo legal. Si su arrendador piensa que usted ha deducido la renta incorrectamente, podría darle un aviso de desalojo.

¿Cuál es el mecanismo legal de “reparar y deducir” contemplado en la RLTA?

El mecanismo legal de “**reparar y deducir**” se describe en la RLTA bajo RCW 59.18.100 (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.100>) y es la única manera legal de “deducir” dinero de su renta si el arrendador no hace las reparaciones necesarias.

El mecanismo legal de “reparar y deducir” solo está disponible si:

- usted no debe renta ni servicios públicos
- usted también ha dado el debido aviso por escrito pidiendo las reparaciones al arrendador
- el plazo de 24 horas, 72 horas o 10 días pasó y el arrendador no ha comenzado a hacer reparaciones.

Si estas 3 cosas de arriba se cumplen, entonces puede darle a su arrendador otro aviso por escrito que dice que usted planea hacer arreglos para que las reparaciones las haga un profesional debidamente licenciado y el aviso tiene que incluir un **presupuesto de buena fe** sobre cuánto costarán las reparaciones. Probablemente tendrá que ponerse en contacto con una persona con licencia para hacer reparaciones a fin de obtener un presupuesto de buena fe.

¿“Reparar y deducir” tiene algún límite respecto a la cantidad de renta que se puede deducir por reparaciones?

Sí. La ley impone límites a la cantidad que puede “deducir” de la renta por reparaciones tras cumplir con todos los requisitos:

- Solo puede deducir hasta 2 meses de futura renta si contrata a un contratista para hacer las reparaciones.
- Solo puede deducir hasta 1 mes de futura renta si hace las reparaciones usted mismo.

Además, no puede deducir más de 2 meses de renta en un periodo de 12 meses (incluso si necesita que se hagan varias reparaciones).

¿Qué avisos tengo que dar a mi arrendador para el mecanismo legal de “reparar y deducir” cuando yo contrate a un contratista?

Una vez que tenga un presupuesto de cuánto pueden costar las reparaciones, debe dar el aviso a su arrendador o administrador de la propiedad para **poder probar cuándo lo recibió el arrendador.**

Si se supone que el arrendador debe comenzar las reparaciones en un plazo de 10 días, usted aún tiene que esperar 2 días más después de entregar su aviso con el presupuesto de buena fe antes de contratar a la persona para la reparación. El arrendador sigue disponiendo de esos 2 días para empezar a hacer las reparaciones él mismo. Este período de espera de 2 días no se aplica a las reparaciones que tienen que comenzarse en un plazo de 24 o 72 horas.

Una vez transcurridos esos 2 días (si se requieren), entonces puede contratar a una persona de reparaciones para que realice las reparaciones necesarias. Probablemente tendrá que pagar de inmediato a la persona que haga las reparaciones (antes de deducir algún dinero de la renta). Además, muchos contratistas no hacen reparaciones sin el consentimiento del arrendador.

Una vez hechas las reparaciones, tiene que dar al arrendador otro aviso por escrito indicando que se han hecho las reparaciones y darle entonces una oportunidad razonable de inspeccionar el trabajo que hizo la persona encargada de las reparaciones.

Solo después de que el arrendador haya inspeccionado el trabajo o se le haya dado un plazo razonable para inspeccionarlo, entonces puede deducir el costo de las reparaciones de la renta del próximo mes.

¿Puedo usar “reparar y deducir” para hacer las reparaciones yo mismo?

Sí, pero solo si cumple con todo lo siguiente:

- el costo de la reparación no supera **un mes de renta** y
- la reparación **no requiere una persona con licencia para reparaciones** y

- la reparación es por un defecto **dentro de su vivienda alquilada** (no en un área común)

Si hace las reparaciones usted mismo, puede deducir hasta un mes de renta del pago de la renta del próximo mes.

Ejemplo: Su renta es \$1500 al mes. En marzo, usted hizo 4 reparaciones por separado. Cada una costó \$200. Usted puede deducir \$800 de su renta de abril. Pagaría \$700 de renta en abril.

No puede deducir más de 1 mes de renta por cada reparación que usted haga. Tampoco puede deducir más de 1 mes de renta en un periodo de 12 meses.

La ley dice que usted tiene que completar las reparaciones de manera competente (con una calidad razonablemente buena y aceptable).

Una vez realizadas las reparaciones, tiene que dar al arrendador otro aviso por escrito indicando que se han hecho las reparaciones y dando al arrendador una oportunidad razonable de inspeccionar el trabajo realizado por quien hizo las reparaciones.

Solo después de que el arrendador haya inspeccionado el trabajo o se le haya dado un plazo razonable para inspeccionarlo, entonces puede deducir el costo de las reparaciones de la renta del próximo mes.

6. Rent escrow remedy

El mecanismo legal de la “renta en una cuenta fiduciaria” de la RLTA tiene requisitos muy específicos. **Trate de hablar con un abogado sobre cómo proteger su arrendamiento antes de** tratar de usar este mecanismo legal. Si su arrendador piensa que usted ha deducido la renta incorrectamente, podría darle un aviso de desalojo.

¿Qué es el mecanismo legal de la “renta en una cuenta fiduciaria” de la RLTA?

El mecanismo legal de la “renta en una cuenta fiduciaria” se describe en la RLTA bajo RCW 59.18.115 (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.115>) y es una manera legal de depositar el dinero de la renta en una cuenta fiduciaria en vez de pagársela al arrendador.

Una cuenta fiduciaria es mantenida por un tercero legalmente autorizado para retener el dinero de la renta hasta que su arrendador haga las reparaciones.

El mecanismo legal de depositar la “renta en una cuenta fiduciaria” suele reservarse para los casos en que:

- las reparaciones costarían más de 2 meses de renta (el máximo permitido en “reparar y deducir”)
- las reparaciones son necesarias para corregir condiciones peligrosas
- las condiciones de la vivienda alquilada ponen en peligro sustancial su salud o su seguridad

¿Cuáles son las reglas para usar el mecanismo de depositar la “renta en una cuenta fiduciaria” para obtener reparaciones?

El mecanismo legal de depositar la renta en una cuenta fiduciaria es técnico y complicado.

- Usted tiene que estar al día y no deber pagos de renta ni servicios públicos
- El arrendador tiene que no haber iniciado las reparaciones dentro del plazo requerido
- Usted tiene que determinar en buena fe que el mecanismo legal de “reparar y deducir” no funcionará

Si cumple con estas condiciones, entonces puede pedir a una agencia gubernamental local de cumplimiento de códigos que inspeccione su propiedad alquilada. Pida al inspector gubernamental local que haga una “**inspección para poder depositar la renta en una cuenta fiduciaria**” y que certifique los resultados usando una **Solicitud de Inspección para Depósito de Renta en una Cuenta Fiduciaria**.

La respuesta de su gobierno local a una solicitud de inspección para depositar la renta en una cuenta fiduciaria depende de la ciudad o el condado donde viva. En algunas partes del estado, no se puede obtener la certificación del gobierno local. **Sin una inspección certificada, no se puede usar el mecanismo legal de depositar la renta en una cuenta fiduciaria.**

La ciudad o el condado aceptó realizar una inspección. ¿Qué va a pasar ahora?

El inspector tiene que avisar al arrendador con 24 horas de antelación de la fecha y hora de la inspección. Al arrendador se le tiene que dar la oportunidad de estar presente en la inspección. El arrendador no puede impedir que el inspector entre a la propiedad.

El inspector luego puede certificar por escrito que las condiciones en su vivienda pueden ser un “riesgo sustancial” para la salud y la seguridad o hacen que el inmueble sea “sustancialmente no apto para ser habitado por personas”.

Aquí hay algunos ejemplos de dichas condiciones. Esta no es una lista completa:

- Problemas estructurales o exposición al clima (goteras en el techo, ventanas o puertas rotas).
- Plomería y sanidad inadecuadas que le exponen al riesgo de enfermedades o lesiones.
- Falta de agua, incluida el agua caliente
- Sistemas de calefacción o ventilación que no funcionan
- Problemas sustanciales con el cableado y el servicio eléctrico
- Salidas defectuosas o inadecuadas
- Condiciones que aumentan el riesgo de incendio

Después de que el inspector haya certificado que existen las condiciones que usted reportó, usted podría ser elegible para el mecanismo legal de depositar la renta en una cuenta fiduciaria. Puede abrir una cuenta fiduciaria con la certificación de la Agencia de Cumplimiento de Códigos. Así puede pagar su renta depositándola en una cuenta fiduciaria.

¿Cómo abro una cuenta fiduciaria?

Debería **hablar con un abogado** acerca de esto. Puede ser difícil y caro abrir una cuenta fiduciaria para depositar la renta. A menudo es mejor usar este mecanismo para motivar al arrendador a hacer las reparaciones sin dar realmente el paso final de depositar su renta en la cuenta.

Si decide abrir una cuenta fiduciaria para depositar la renta, siga estos pasos:

- No más de 24 horas después de depositar su renta en una cuenta fiduciaria, envíe por correo o entregue en mano al arrendador el Aviso al Arrendador de Renta en una Cuenta Fiduciaria **y** la certificación escrita del inspector. El aviso del depósito de la renta en una cuenta fiduciaria tiene que incluir la declaración jurada descrita en RCW 59.18.115(3) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.115>).
- Usted debe depositar todos los futuros pagos de la renta en la cuenta fiduciaria.

¿Me costará dinero abrir una cuenta fiduciaria?

Sí. Pero tendrá derecho al reembolso de los costos asociados con la apertura o el mantenimiento de la cuenta fiduciaria para la renta.

¿Qué pasa con el dinero en la cuenta fiduciaria?

Usted o el arrendador pueden entablar una demanda para pedirle a un juez que libere el dinero de la renta depositado en la cuenta fiduciaria. El juez puede decidir reducir la renta pasada, presente o futura debido a algún defecto en su propiedad alquilada.

Además de abrir una cuenta fiduciaria para la renta, puede entablar una demanda o solicitar un arbitraje para recuperar el valor de cualquier

reducción en el valor del arrendamiento de la propiedad mientras hayan existido las condiciones defectuosas.

Si el arrendador se rehúsa a hacer las reparaciones y yo no deduzco dinero de la renta, ¿podré recuperar alguna vez algo de dinero?

Si dio un aviso pidiendo reparaciones al arrendador, esperó el plazo de 24 horas, 72 horas o 10 días, y el arrendador sigue sin hacer las reparaciones necesarias, usted podría demandar al arrendador por daños y perjuicios en el juzgado de menor cuantía, incluso después de haberse mudado de la propiedad.

Tal vez pueda demandar por el “valor disminuido del arrendamiento” de la vivienda alquilada mientras sigue pagando la renta completa. El valor disminuido del arrendamiento es la cantidad que vale el lugar con los problemas o condiciones sin reparar. Por ejemplo, si su contrato de arrendamiento dice que hay 2 baños y la renta es \$1800, pero por 3 meses solo 1 de los baños ha estado en condiciones de funcionamiento, su arrendador podría deberle renta prorrateada porque usted solo recibió el valor de un apartamento de 1 baño.

Puede que tenga que mostrar pruebas al juez sobre cuánto disminuyó el valor de la propiedad alquilada debido a las condiciones defectuosas. Los tipos de pruebas que se pueden necesitar para persuadir al juez incluyen:

- Informes y testimonio del inspector de cumplimiento de códigos
- Testigos que puedan declarar sobre los valores de arrendamiento en la zona

- Fotos y videos

Trate de hablar con un abogado si cree que su arrendador le debe dinero.

Form attached:

Letter to building inspector - rent escrow inspection request (NJP Housing 611)

Form attached:

Notice to Landlord of Rent Escrow (NJP Housing 612)

WashingtonLawHelp.org gives general information. It is not legal advice.

Find organizations that provide free legal help on our [Get legal help](#) page.

Date: _____

To:

Landlord's name

Street address

City, state and zip

Re: Notice of repairs needed

The rental unit at (address):

needs repairs for the following defects:

1. _____
2. _____
3. _____

Washington's Residential Landlord-Tenant Act at **RCW 59.18.070** requires you to begin to make repairs requested by me within one of these specific time periods:

- **24 hours** to repair the loss of hot or cold water, heat, electricity, or a condition imminently hazardous to life.
- **72 hours** when the defect deprives the tenant of the use of a refrigerator, range and oven, or a major plumbing fixture supplied by the landlord.
- **10 days** in all other cases.

RCW 59.18.070 requires landlords to complete repair work promptly. If the repairs are not completed within the applicable period of time, I intend to use remedies provided in the Act.

Sincerely,

▶ _____
Sign here

Print name

Phone number / Email - optional

Date: _____

To:

Building Inspector's name

City Building Dept. street address

City, state and zip

Re: Rent Escrow Inspection Request

I believe I am living in substandard conditions. I have provided written notice to my landlord and have had no response. I request that you do an inspection of the premises regarding specific substandard and dangerous conditions covered by RCW 59.18.115. The conditions needing inspection include:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> rodent/pest infestation | <input type="checkbox"/> electrical/wiring problems |
| <input type="checkbox"/> plumbing, sewage | <input type="checkbox"/> water heater/pipes |
| <input type="checkbox"/> structural problems (roof/walls/windows) | <input type="checkbox"/> heating system/stove |

I am having trouble with:

Under the law, the landlord must be given 24-hour notice of the date and time of the inspection so that he has an opportunity to be present.

My landlord's name is: _____

Landlord's street address *City, state and zip*

Landlord's phone number

Sincerely,



Sign here

Print name

Phone number / Email - optional

Notice to Landlord of Rent Escrow

Date: _____

Tenant's name

Landlord's name

Tenant's street address

Landlord's street address

City, state and zip

City, state and zip

Date of deposit of rent into escrow: _____

Amount of rent deposited into escrow: \$_____

The following condition(s) have been certified by a local building official to substantially endanger, impair, or affect the health or safety of a tenant:

I have determined in good faith that I am unable to repair these conditions through use of repair remedies authorized by RCW 59.18.100.

I provided written notice of the conditions needing repair to the landlord on *(date)* _____, and _____ days have elapsed and the repairs have not been made.

I have deposited funds into escrow as described above.

Under penalty of perjury of the laws of the State of Washington, I certify that:

1. I have read the foregoing Notice to the Landlord of Rent Escrow, know the contents thereof and sign of my own free will; AND
2. I mailed/delivered a copy of this Notice, and a copy of the certification of condition(s), to the landlord at the above address on *(date)* _____.

▶ _____
Sign here

Print name

Note: Original should be mailed to the City Building Department along with a copy of the certified letter to the landlord. Keep a copy for yourself.