

VIVALGARVE, ED. 516; 27/03/2008
Portugiesisches Recht - Portuguese Law

LESERANFRAGEN IN DER ZEITSCHRIFT ALGARVE 123



Rechtsanwaltskanzlei
Dr. Rathenau & Kollegen
PORTUGAL - ALGARVE

Rua António Crisógono dos Santos, 29, Bl. 3, Escr. B, D,
E, P-8600-678 Lagos
Tel: +351-282-780-270
Fax: +351-282-780-279
Email: anwalt@rathenau.com
Internet: www.anwalt-portugal.de

Schadensersatz – Indemnização – Reimburse

Schlagwörter: Kreditvertrag, Darlehen, Portugal, Anwalt, Beratung

Editado por: Uwe Heitkamp; Traduções: Natasha Donn (EN), Igor Duarte (PT)

DE

Florival Silva, aus Portimão, schreibt uns:

Ich wohne zur Miete und habe seit Februar immer ein halbes Dutzend Eimer griffbereit in meinem Badezimmer. Eigentlich scheint bei uns in Portimão an mehr als 300 Tagen die Sonne und an weniger als 50 Tagen regnet es. Ich kann da die Architekten und Bauunternehmer verstehen, die sich fragen, wozu unsere Häuser eigentlich wasserdichte Dächer brauchen? Beim letzten wolkenbruchartigen Regen begann es dann zu tropfen. Zuerst spritzte das Regenwasser nur auf meinen Computer, den ich noch schnell zur Seite räumen konnte. Irgendwann später tropfte es dann auf meine Kaffeemaschine. Den Höhepunkt erreichte der Regen, als es nachts in mein Bett tropfte. Ich stand auf, um auch das Bett zur Seite zu schieben und merkte, dass ich im Wasser stand. Über die Terrasse, auf der das Wasser nicht mehr ablief, floss es ins Schlafzimmer, strömte in Küche und Wohnzimmer. Ich rief die Feuerwehr. Die Teppiche waren nass, an Möbeln und Kleidung entstand ein nicht geringer Sachschaden. Als ich den Vermieter auf Schadensersatz ansprach, riet dieser mir, meine Hausratsversicherung mit dem Schaden zu konfrontieren. Herr Rechtsanwalt, habe ich das Recht auf verminderte Mietzahlung und auf Schadensersatz durch den Hausbesitzer? Habe ich an der Algarve das Recht auf eine Wohnung, in die es nicht rein regnet?

PT

Florival Silva, de Portimão escreve-nos:

A casa onde moro é alugada e desde Fevereiro que tenho sempre meia dúzia de baldes à mão na casa de banho. Na verdade, em Portimão há mais de 300 dias de sol por ano e menos de 50 dias de chuva. Até entendo o raciocínio dos arquitectos e construtores civis: para quê telhados com cobertura impermeável? Nos últimos tempos, começou a chover dentro da minha casa. Primeiro pingava para cima do meu computador, mas consegui mudá-lo de sítio. Mais tarde, na minha máquina de café. Mas o pior foi quando à noite, começou a chover na minha cama. Tive de levantar-me e empurrá-la para o lado. Fiquei todo encharca-

www.anwalt-portugal.de

VIVALGARVE, ED. 516; 27/03/2008
Portugiesisches Recht - Portuguese Law

LESERANFRAGEN IN DER ZEITSCHRIFT ALGARVE 123

do. A água que se acumula no terraço não escorre e infiltra-se pelo quarto, cozinha e sala. Chamei os bombeiros. O tapetes molharam-se. E os danos materiais nos móveis e nas roupas não foram poucos. Mas quando exigi que senhorio me ressarcisse pelos danos, disse-me para recorrer à seguradora. Senhor advogado, posso exigir dele uma redução na mensalidade da renda e uma indemnização pelos danos? Será que deverei continuar a viver numa casa em chove lá dentro?

EN

Florival Silva from Portimão writes:

The house I'm living in is rented, unfurnished, and since February I've had to keep half a dozen buckets ready in the bathroom. It's a fact that in Portimão there are more than 300 days of sun per year and fewer than 50 days of rain. Actually, I understand the logic of architects and builders: Why bother to make a roof waterproof? During the last rains, water started dripping into the house. First onto my computer – but I managed to move it just in time. Later, the water dripped onto my coffee machine. But the worst thing was when water started dripping onto my bed, at night. I had to get up and move it to one side. I was completely soaked! The rainwater had no escape from the roof terrace, and came straight into the bedroom, the kitchen and the living room. I called out the Fire Brigade. The carpets were completely drenched. Damage to the furniture and my clothes was quite significant. When I asked my landlord to reimburse me for the damage, he didn't want to know and told me to contact the insurance company. Dear Mr Lawyer: can I demand a reduction in my monthly rent and compensation for the damage? Can I really be renting a house in the Algarve where it rains inside?

Resposta – VIVALGARVE, ED. 517, 03/04/2008

TEXTU: Dr^o Alexander Rathenau (DE); Traduções: Igor Duarte (PT), Natasha Donn (EN)

DE

Im geschilderter Fall kommt insbesondere ein Anspruch des Mieters auf Beseitigung der undichten Stellen, auf Schadensersatz und auf Minderung des Mietzinses in Betracht. Der Mieter hat einen Anspruch gegenüber dem Vermieter eines Wohnraumes auf Vornahme der erforderlichen Reparaturmaßnahmen, wenn: - Ein wirksamer Mietvertrag abgeschlossen worden ist und - die undichten Stellen bereits zum Zeitpunkt der Übergabe der Mietsache vorhanden waren oder nachträglich entstanden sind. Es sei denn: - Der Vermieter beweisen kann, daß er den Mangel an der Mietsache zum Zeitpunkt der Übergabe der Mietsache nicht kannte oder - der Vermieter beweisen kann, daß der Mieter den Mangel an der Mietsache zum Zeitpunkt der Übergabe der Wohnung kannte oder wegen der Sichtbarkeit des Mangels hätte kennen müssen oder - der Mieter, im Falle eines nachträglichen Auftretens des Mangels, nicht beweisen kann, daß der Vermieter den Mangel zu verschulden hat. Ein Anspruch auf Schadensersatz kann auch unter den genannten Voraussetzungen gegenüber dem Vermieter geltend gemacht werden, was aber einen Schaden voraussetzt, den der Mieter beweisen muss. Wird der Mieter durch den Mangel an der vertraglichen Nutzung behindert oder gar verhindert, kann er den zu zahlenden Mietzins mindern. Diese Minderung muss im

VIVALGARVE, ED. 516; 27/03/2008
Portugiesisches Recht - Portuguese Law

LESERANFRAGEN IN DER ZEITSCHRIFT ALGARVE 123

Verhältnis zur Beeinträchtigung stehen, die durch den Mangel hervorgerufen wurde. Steht die Wohnung unter Wasser, kommt eine hohe Mietminderung in Betracht.

PT

No caso em questão, um inquilino exige que o senhorio repare uma infiltração na sua casa; que o compense pelos danos materiais e que reduza a mensalidade da renda. O arrendatário tem esse direito sempre que: um contrato de arrendamento seja celebrado e o problema da infiltração já exista na altura da entrega da casa, ou surja oportunamente. Mas caso o senhorio consiga provar que quando lhe alugou a habitação desconhecia a existência de um dano, ou que dadas as evidências, o inquilino tinha conhecimento do mesmo, o proprietário não poderá ser responsabilizado. O arrendatário pode exigir ser compensado pelos seus danos materiais, mas terá que comprová-los. Se o inquilino foi de facto prejudicado na utilização da casa, tem direito a uma redução na mensalidade da renda. Mas a mesma deverá ser calculada em função da dimensão dos danos. Se a casa ficou inundada, deverá ponderar-se o direito a uma redução maior.

EN

In the case in question, a tenant has demanded that his landlord repair a water leak in his house, compensate him for material damages, and reduce the rent. The lessee always has the right to ask for these when he has a legal rental contract and the water leak already existed before the house was rented to him, or occurs regularly. But should the landlord be able to prove that when he rented out the house, he did not know about the problem, or can prove the tenant already knew about it, the owner cannot be held responsible. The lessee can demand compensation for material damages, but he will have to prove they exist. If the tenant was actually unable to use the house properly, he has the right to a reduced rent. However, this reduction depends on the gravity of the damages. If the house floods, he should consider asking for an even greater rent reduction.

Stichwörter:

Portugal Anwalt, Anwalt Portugal, Rechtsanwalt Portugal, Portugal Rechtsanwalt, Recht Portugal, Portugal Recht, Grundstücksrecht Portugal, Steuerrecht Portugal, Immobilienrecht Portugal, Kanzlei Portugal, Anwaltskanzlei Portugal, Anwalt Algarve, Portugiesisches Recht, Vertrag Portugal, Übersetzung portugiesisch, Beglaubigung Portugal, Rechtsberatung Portugal, Vertragsrecht Portugal, Grundstücksrecht Portugal, Baurecht Portugal, Verwaltungsrecht Portugal, Gesellschaftsrecht Portugal, Steuerrecht Portugal, Familienrecht Portugal, Erbrecht Portugal, Gesetze Portugal, Notar Portugal, Portugal Notar, Gerichte Portugal, Justiz Portugal, portugiesische Justiz, Verordnung Portugal, Auto Portugal, Advokat Portugal, Portugal Advokat, deutscher Rechtsanwalt Portugal, Deutsch-portugiesische Handelskammer, Deutsch-Portugiesische Industrie- und Handelskammer, Portugiesische Sprache, Beratung Portugal, Lagos Anwalt, Anwalt Lagos, Advogado Lagos, Advogado Portugal, Anwaltssozietät Portugal, Fragen zum portugiesischen Recht, Lawyer portugual, Lawyer Algarve, Solicitor Portugal, Solicitor Algarve, Portuguese Law.