

ORIENTERING OM BRUKSOVERLATING

1. BRUKSOVERLATING KREVER SAMTYKKE AV BORETTSLAGETS STYRE

Bruksoverlating er bare tillatt etter samtykke fra styret i borettslaget, jfr. Borettslagsloven § 5-3.

Ulovlig bruksoverlating vil kunne bli ansett som mislighold og kan være oppsigelsesgrunn.

Dersom styret nekter å samtykke i bruksoverlating, skal styret gi melding om dette senest innen 30 dager etter at søknaden er mottatt, jfr. Borettslagsloven 5-7.

2. ENDRINGER I BRUKSOVERLATINGSFORHOLDET

Hvis samtykke til bruksoverlating gis, gjelder samtykke for den periode og den leietaker som det er gitt samtykke for. Ved endring av leietaker eller forlengelse av bruksoverlatingsperioden må det sendes ny søknad om bruksoverlating. Leietakers ektefelle, samboer eller husstandsmedlemmer for øvrig, kan imidlertid fortsette bruksoverlatingsforholdet uten ny søknad dersom leietaker selv flytter ut.

3. LEIETAKERS PLIKTER

Leietaker plikter å overholde lagets vedtekter og husordensregler.

4. ANDELSEIERENS PLIKTER

Andelseier er ansvarlig for at fellesutgiftene til borettslaget blir betalt i bruksoverlatingsperioden og giroer for fellesutgifter og andre meldinger til andelseieren fra BORI BBL blir sendt til den adressen som er oppgitt for bruksoverlatingsperioden.

Andelseier er selv ansvarlig for å melde i fra til BORI BBL når adressen i bolig- selskapet igjen skal benyttes.

Andelseier vil bli ilagt et gebyr av BORI BBL i forbindelse med behandlingen av søknaden. I tilfelle av vesentlig mislighold fra leietakerens side kan styret i borettslaget trekke tilbake samtykket til bruksoverlating. Andelseier må da bringe leieforholdet til opphør. Om leietaker bryter husordensreglene kan dette i tillegg til at borettslaget krever leietaker utkastet, også medføre advarsel om salgspålegg til andelseier.

Det siste vil være aktuelt om andelseier viser passivitet/uvilje til å få fjernet leietaker som er til vesentlig sjenanse i bomiljøet.

Informasjon om borettslagslovens regler om overlating av bruk

§ 5-3. Overlating av bruken

Andelseigaren kan ikkje utan samtykke frå styret overlate bruken av bustaden til andre ut overdet som følgjer av §§ 5-4 til 5-6.

§ 5-4. Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden

Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre.

§ 5-5. Overlating av bruken for opp til tre år

Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukernes forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukeren ikkje kunne blitt andelseigar.

§ 5-6. Overlating av bruken med særleg grunn

(1) Andelseigaren kan elles med godkjenning frå styret overlata bruken av heile bustaden dersom

1. andelseigaren er ein juridisk person, eller
2. andelseigaren skal være borte mellombels som følge av arbeid, utdanning, militærteneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar, eller
3. ein medlem av brukarhusstanden er andelseigarens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken, eller
4. det gjeld bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

(2) Godkjenning kan berre nektast dersom brukernes forhold gir sakleg grunn til det. I tilfelle

som nemnt i første ledd, kan godkjenning nektast dersom brukeren ikkje kunne blitt andelseigar, jf. § 4-4.

§ 5-7. Søknad om godkjenning

Har laget ikkje sendt svar på ein skriftleg søknad om godkjenning av brukar innan ein månad

etter at søknaden er komen fram til laget, skal brukeren reknast som godkjend.

§ 5-8. Andelseigarens ansvar

(1) Overlating av bruken minkar ikkje andelseigarens plikter i forhold til laget.

(2) Andelseigar som er juridisk person, skal peike ut ein fullmektig som kan ta imot meldingar frå laget om bruken av bustaden. Fullmektigen skal være ein fysisk person. Laget kan krevje skriftleg svar innan ti dagar dersom det har vendt seg skriftleg til den utpekte personen om spørsmål som gjeld mishald av pliktene i forhold til laget.

(3) Fysisk andelseigar skal halde styret orientert om kvar ein kan få tak i han, så lenge andelseigaren har overlata bruken av bustaden til andre.

§ 5-9. Pålegg om flytting

(1) Bliir bruken overlata i strid med reglane i paragrafen her, eller er vilkåra for bruksoverlating ikke lenger til stades, kan laget påleggja brukeren å flytte og eventuelt krevja fraviking etter tvangsfullbyrdeleslovens kapittel 13.

(2) Oppfører brukeren seg slik at det er fare for øydelegging eller vesentlig forringing av eiedommen, eller slik at det er til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar i eiedommen, kan laget krevje fraviking frå bustaden etter tvangsfullbyrdeleslovens kapittel 13. Kravsmål om fraviking skal setjast fram for tingretten. Dersom det innan fristen etter tvangsfullbyrdeleslovens § 13-6 bliir reist innvendingar mot fravikinga som ikke er klart grunnlause, skal kravsmålet om fraviking ikkje takast til følge utan behandling ved allmennprosess.

SØKNAD OM BRUKSOVERLATING/UTLEIE AV HELE BOLIGEN

Andelseiers navn: _____

Borettslagets navn: _____

Enhet nr.: _____

Adresse: _____

Telefon/epostadr: _____

Jeg søker med dette om å overlate bruken av ovennevnte bolig til: Navn:

Adresse: _____

Fødselsdato: _____

Telefon/ _____

epostadr.: _____

Antall husstandsmedlemmer: _____

Bruken skal overlates i perioden fra _____ til _____

Søknaden gjelder: (...) Første gangs utleie (...) Forlengelse (...) Bytte av leietaker

Hvis andelseier, eller andelseiers nærstående som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3, har bodd i boligen i ett av de siste to årene kan bruken av boligen overlates til andre uten at det er nødvendig å angi noe grunn. I andre tilfeller kreves særlig grunn som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 1-4.

1. Har andelseier eller person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 bodd i boligen i minst ett av de siste to årene: Ja Nei
2. Hvis svaret på spørsmål 1 er nei, angi hvilken særlig grunn som foreligger for overlating av bruken, jf borettslagslovens § 5-6 første ledd nr 1-4:

Undertegnede er kjent med at bruksoverlatingen ikke reduserer andelseiers plikter overfor borettslaget.

Sted

Dato

Andelseiers underskrift

Min midlertidige adresse vil være:

mobil: _____