

Regler for fremleie

Fremleie eller bruksoverlatelse av hele boligen krever alltid godkjenning fra styret. Skal kun deler av boligen skal leies ut, eksempelvis ett rom, er det mulig uten å søke styret om godkjenning, jf borettslagsloven § 5-4. Det er imidlertid et krav at eier av andelen fortsatt bor i boligen.

Dersom en andelseier vil leie ut hele boligen sin må andelseier, eller noen av andelseiers nærstående som nevnt i § 5-6 (1) nr.3, ha bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. I tillegg må styret ha gitt sin godkjenning. Oppfylles disse vilkårene kan boligen leies ut for en periode for opptil tre år. Ved utleie ut over tre år må botiden på ett år være oppfylt på nytt forut for ny utleieperiode.

Utleie over perioder mer enn 3 år

Loven åpner for at utleie kan gjennomføres for lengre perioder, uavhengig av om kravet til botid er oppfylt i ulike tilfeller, jf. § 5-6 (1). Vilklårene for slik utleie er eksempelvis dersom andelseier skal være midlertid borte grunnet arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. I slike tilfeller kan boligen leies ut uavhengig av om botiden er oppfylt og det tas ikke hensyn til tre års perioden. Vilklåret er at andelseier midlertidig er forhindret av å benytte seg av boligen, og at vedkommende har til hensikt å flytte tilbake. Dersom andelseieren på utflyttingstidspunktet ikke har til hensikt å returnere til boligen, er ikke vilklåret for utleie oppfylt.

Boligen kan fritt leies ut til ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefellen uavhengig av botid og tidsbegrensningen.

Men også i slike tilfeller må det søkes til styret forut for utleieperioden. I tilfeller hvor hele boligen leies ut må andelseier søke til styret forut for utleieperioden. Styret kan kun nekte utleie dersom det er forhold ved brukeren (leietaker) som gir saklig grunn til det. Det er viktig at det søkes til styret om bruksoverlatelsen slik at styret er kjent med hvem som til enhver tid bor i andelen. Søknad er også viktig slik at styret har kunnskap om hvor andelseieren oppholder seg, samt om vilkårene for utleie er til stede.

Leietaker er underlagt de samme reglene som andelseier når det gjelder husordensreglene og plikter å følge disse på lik linje med andre beboere. Dersom utleie blir gjennomført i strid med reglene i borettslagsloven, eller vilkårene ikke lenger er til stede, kan borettslaget pålegge brukeren/leietaker å flytte, jf. § 5-9.

Andelseier har i utleieperioden like stort ansvar som tidligere i forhold til betaling av felleskostnader, vedlikehold og for at leietaker ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Boligaksjeselskap er underlagt det samme regelverk som borettslag, og oppstillingen ovenfor vil derfor også gjelde for disse, jf. brl § 1-4 (2).

For eierseksjonssameier gjelder det i utgangspunktet ingen begrensninger for utleie, men det kan innføres godkjenningsordninger.

Søknad om bruksoverlating/utleie av boligen



Gjelder (velg én):

Registrere ny bruksoverlating ☐

Forlengelse med samme leietaker ☐

Andelseiers navn:	
Borettslagets navn:	Andelsnr.:
Adresse:	
E-post:	Mobilnr.:

Jeg søker med dette om å overlate bruken av boligen til:

Leietakers navn:	Fødselsdato:	
Adresse:		
E-post:	Mobilnr.:	
Leietakers navn 2:	Fødselsdato:	
Adresse:		
E-post:	Mobilnr.:	
Bruken skal overlates i perioden	Fra:	Til:

1) Har andelseier eller person nevnt i borettslovens § 5-6 første ledd nr. 3 bodd i boligen i minst ett av de to siste årene?

Ja ☐ Nei ☐

2) Hvis svaret på spørsmål 1 er nei, angi hvilken særlig grunn som foreligger for overlating av bruken, jf. Borettslovens § 5-6 første ledd nr. 1-4:

--

Undertegnede er kjent med bruksoverlatingen ikke reduserer andelseiers plikter overfor borettslaget. Undertegnede er også kjent med at det skal betales et beløp tilsvarende 1 rettsgebyr, inkl. mva til BOB BBL (se prislister på bob.no)

Sted/dato Andelseiers underskrift: _____

Sted/dato Andelseiers underskrift: _____

Andelseiers midlertidige adresse:	Postnr.:	Poststed:
-----------------------------------	----------	-----------

Søknad godkjent (dato)	For borettslagets styre (sign.)
------------------------	---------------------------------

Utfylt søknad med styregodkjenning må sendes per e-post til: kundesenter@bob.no, eller per post til BOB BBL, Nygårdsgaten 13, Postboks 7280, 5020 Bergen. Eventuelle opphør/endringer for eier og leietaker må meldes til BOB BBL.