



BRUKSOVERLATING I BORETTSLAG

I et borettslag er utgangspunktet at andelseier selv skal bo i boligen. Vi får likevel spørsmål om det er anledning for andelseier å overlate bruken av boligen til andre. Dette krever i utgangspunktet styrets samtykke, men betyr imidlertid ikke at styret står fritt til å avslå eller innvilge søknader.

Andelseieren vil i visse tilfeller ha krav på å få godkjenning. Når styret behandler en søknad har de ikke adgang til å være mer restriktive enn det loven pålegger dem, men de bør heller ikke være mer liberale. Den viktigste grunnen til dette er at hvis styret blir for liberale undergraver de brukereierprinsippet i borettslagsloven. Videre er det vanskelig å ha en ensartet praksis over tid dersom styret godtar bruksoverlating der lovens vilkår ikke er oppfulgt, mye bruksoverlating kan også svekke bomiljøet, og det er ingen tjent med.

I hvilke tilfeller har da andelseieren krav på å få godkjent søknad om bruksoverlating?

1. Borettslagsloven § 5-5 regulerer de tilfellene der en andelseier flytter ut av leiligheten sin for en periode. For at han da skal ha rett til bruksoverlating må ikke dette vare lenger enn tre år, og andelseieren eller noen av hans nærstående må ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene før bruksoverlatingen skjer. Disse to vilkårene er absolutte for at andelseieren skal ha rett til bruksoverlating, og selv om andelseieren har denne retten må han likevel søke styret skriftlig. Styret skal godkjenne personen andelseieren ønsker å overlate bruken til, og søknaden må derfor inneholde navn på denne.
2. I borettslagsloven § 5-6 finnes det fire sær forhold som fører til at andelseieren har en utvidet rett til bruksoverlating. Disse sær forholdene er:
 - a. Andelseieren er en juridisk person. Dette vil si et privat eller offentlig selskap som ikke "bor" i boligen og hvor bruksoverlating er en del av avtalen med borettslaget.
 - b. Andelseieren skal være borte fra leiligheten midlertidig, og fraværet skyldes tungtveiende grunner. Eksempel kan være arbeid eller utdanning et annet sted i landet eller sykdom. Det er ingen tidsbegrensing eller krav til botid for å kunne overlate bruken etter denne regelen. Regelen forutsetter imidlertid at fraværet er midlertidig, det vil si at andelseieren må ha til hensikt å flytte tilbake.
 - c. Bruken skal overlates til andelseierens nærstående.
 - d. Bruksretten overlates til noen som etter ekteskapsloven eller husstandsfellesskapsloven har rett til dette.

Også i disse fire tilfellene skal andelseieren søke styret om bruksoverlating, og styret må godkjenne brukeren på samme måte som etter § 5-5.

Har en andelseier søkt styret om bruksoverlating plikter styret og gi et eventuelt avslag innen én måned jf. borettslagsloven § 5-7. Dersom avslag ikke er gitt innen denne fristen regnes søknaden som akseptert. Det er verdt å merke seg at det er brukeren som ved passivitet anses godkjent, ikke at andelseieren får bruksoverlate som sådan. Det vil normalt også være andelseieren som må søke, ikke brukeren. Styret har altså ikke noen plikt til å besvare søknader fra bruker og vil derfor normalt heller ikke bli bundet av passivitetsregelen her.

Avslutningsvis er det verdt å merke seg at dersom en bruker oppfører seg på en måte som innebærer brudd på borettslagets ordensregler eller vedtekter må styret reagere mot andelseieren, for eksempel gjennom et salgspålegg. Det er andelseierens ansvar at brukeren ikke utviser mislighold overfor borettslaget.

Det er også verdt å merke seg at ved salg av en borettslagsleilighet bortfaller en eventuell bruksoverlating.

SØKNAD OM BRUKSOVERLATING /UTLEIE AV HELE BOLIGEN

Boligselskapets navn: _____

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

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

Navn: _____ Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Epost: _____ Telefonnummer: _____

Bruken skal overlates i perioden fra _____ til _____

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 noen 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 minst ett av de siste årene?

Ja Nei

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

Andelseieren er en juridisk person. Dette vil si et privat eller offentlig selskap som ikke "bor" i boligen og hvor bruksoverlating er en del av avtalen med borettslaget.

Andelseieren skal være borte fra leiligheten midlertidig, og fraværet skyldes tungtveiende grunner. Eksempel kan være arbeid eller utdanning et annet sted i landet eller sykdom. Det er ingen tidsbegrensning eller krav til botid for å kunne overlate bruken etter denne regelen. Regelen forutsetter imidlertid at fraværet er midlertidig, det vil si at andelseieren må ha til hensikt å flytte tilbake.

Bruken skal overlates til andelseierens nærstående

Bruksretten overlates til noen som etter ekteskapsloven eller husstandsfellesskapsloven har rett til dette.

Spesielle forhold eller avtaler som styret bør gjøres oppmerksom på:

Min midlertidige adresse vil være: _____

Telefon: _____ Mobil: _____ E-post: _____

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

Sted: _____ Dato: _____ Andelseiers underskrift: _____

SØKNAD OM BRUKSOVERLATING GODKJENT AV STYRET

Sted: _____ Dato: _____ Styreleders underskrift: _____