

## **ORIENTERING OM BRUKSOVERLATING**

### **1. BRUKSOVERLATING KREVER SAMTYKKE AV BORETTSLAGETS STYRE**

Bruksoverlating er bare tillatt etter samtykke fra styret i borettslaget, jfr Borettslagsloven.

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, jf. borettslagsloven.

### **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 husleien til borettslaget blir betalt i bruksoverlatingsperioden.

Andelseier vil bli ilagt et gebyr av Boligbyggelaget Romerike i forbindelse med behandlingen av søknaden.

## **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 over det 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 overlate 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 burt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar.

### **§ 5-6. Overlating av bruken med særleg grunn**

- (1) Andelseigaren kan elles med godkjenning frå styret overlate bruken av heile bustaden dersom
  1. andelseigaren er ein juridisk person, eller
  2. andelseigaren skal vere borte mellombels som følgje av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar, eller
  3. ein medlem av brukarhusstanden er andelseigarens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigande 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 brukarens forhold gir sakleg grunn til det. I tilfelle som nemnt i første ledd, kan godkjenning nektast dersom brukaren 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 brukaren 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 vere ein fysisk person. Laget kan krevje skriftleg svar innan ti dagar dersom det har vendt seg skriftleg til den utpeikte 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 overlate bruken av bustaden til andre.

## 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.: \_\_\_\_\_

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 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: \_\_\_\_\_

og tlf: \_\_\_\_\_ mobil: \_\_\_\_\_

Leieavtale til bruk for utleie av bolig i borettslag og sameie, som utleier skal leie ut som følge av eget midlertidig fravær på inntil 5 år og som han skal ta i bruk igjen som bolig.

## LEIEAVTALE

### 1. Partene

#### *Utleier*

Navn: .....

Adresse: .....

Telefon: .....

#### *Leier*

Navn: .....

Fødselsdato: .....

Telefon: .....

### 2. Leieavtalen gjelder

Bolig nr. .... i ..... Brl., adr. ....

Boligen inneholder: .....rom og kjøkken, samt .....

Denne leieavtalen gjelder utleie av bolig som utleier har brukt som egen bolig, og som han skal ta i bruk igjen som egen bolig etter et midlertidig fravær. Dette gir leier færre rettigheter enn leie av annen bolig, jf husleielovens § 11-4.

### 3. Varighet

Alt 1 (Stryk det alternativ som ikke passer)

Leieavtalen løper fra og med ..... til og med ..... uten adgang for partene til å si opp avtalen.

Alt 2 (Stryk det alternativ som ikke passer)

Leieavtalen løper fra og med ..... til og med ..... med en oppsigelsesfrist for begge parter på ..... måneder til opphør ved utløpet av en kalendermåned.

### 4. Leiesum

Senest den 1. i hver måned skal leier betaler den månedlige leie på kr ..... til utleiers kontonummer: .....

### 5. Depositum

Leier skal betale depositum på kr ..... for oppfyllelsen av sine plikter etter leieavtalen, samt til sikkerhet for skader på boligen, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av avtalen. Depositum skal settes inn på særskilt konto i leiers navn. Den skal bare kunne disponeres ved underskrift av både utleier og leier. Påløpne renter godskrives leier. Den avtalte depositumskonto må være i samme bank som den bank som mottar leien.

### 6. Strøm

Leier tegner eget strømabonnement.

## 7. Utleiers plikter

Utleier plikter i leietiden å stille boligen til leiers disposisjon i samsvar med denne avtale.

Utleier plikter i leietiden å holde boligen i den stand som leier har krav på etter husleielovens kap 2.

## 8. Leiers plikter

Leier plikter å rette seg etter de påbud og regler som gjelder for eierne i borettslaget/sameiet i henhold til ordensregler og rundskriv fra borettslaget/sameiet. Leier må behandle boligen med tilbørlig aktsomhet.

Leier skal vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Annet vedlikehold kan leier bare utføre etter samtykke fra utleier.

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Boligen skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leier plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden eller andre som leier har gitt adgang til boligen. Leier plikter straks å gi melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader på boligen plikter leier å sende melding om innen rimelig tid. Leier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over.

## 9. Avtalebrudd/utkastelsesklausul

Leieren vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18 er sendt, jf samme lov § 13-2 tredje ledd a).

Leier vedtar også at tvangsfravikelse kan skje når leietiden er utløpt, jf § 13-2, 3. ledd b) i tvangsfullbyrdsloven.

Gjør leier seg skyldig i vesentlig brudd på leieavtalen, kan leieavtalen heves, jf husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fraflytte boligen.

## 10. Leieavtalens opphør

Den dagen leieavtalen opphører, skal leier stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Boligen med tilbehør skal være ryddet og rengjort.

## 11. Særlige bestemmelser

(Her inntas særbestemmelser utover det som leieavtalen allerede regulerer.)

.....  
.....  
.....

Denne leieavtalen er skrevet i to likelydende eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

.....  
Sted

.....  
Dato

.....  
Utleier

.....  
Leier