

Retningslinjer for bruksoverlating Rugdeberget Borettslag.

Dato 20.02.2015

For å søke om utleie (bruksoverlating) må det søkes styret via USBL.

Faktura på NOK 500,- vil bli sendt til beboer fra USBL for registrering av fremleie.

Kriteriene for rett til bruksoverlating (utleie) finner dere i vedtektene for Rugdeberget borettslag punkt 4-2.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp - eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
 - andelseier er en juridisk person.
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfelleskapslovens § 3, andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Hvorledes søke om bruksoverlating.

Utleie av boligen

Utleie i borettslag kalles bruksoverlating. Tidligere het det fremleie. Du kan ikke fritt leie ut leiligheten din til andre uten styrets godkjenning.

Andelseier må ha bodd i sin leilighet i minimum ett år før det etter borettslagsloven er adgang til bruksoverlating. Da kan den leies ut for en periode på inntil tre år. I tillegg kan andelseier leie ut boligen sin for lengre perioder, og uten kravet om botid i ett år, når det oppstår midlertidige behov for å flytte. Dette kan f.eks være jobb og utdanning andre steder. Spekulasjon i verdøkning på leiligheten er derimot ikke en tilstrekkelig grunn etter loven.

Du må uansett søke styret/Usbl om å få leie ut leiligheten din. Det er nemlig viktig at styret/Usbl er kjent med hvem som bor i leiligheten til enhver tid. Hvis øvrige vilkår etter loven er oppfylt, kan styret/Usbl bare nekte bruksoverlating der det foreligger saklig grunn. Saklig grunn kan f.eks være at styret vet at leietaker er en person borettslaget har hatt problemer med tidligere. Vær oppmerksom på at både utleieperiode og leietaker skal godkjennes. Bruksoverlatingen kan forhåndsgodkjennes, men man må da søke om godkjenning av leietaker når denne er klar. Dette gjelder både om man håndterer prosessen på egenhånd eller benytter utleieformidlere.

Den som leier leiligheten av en andelseier har den samme plikten til å følge de regler som gjelder i borettslaget. Hvis leieboer nekter å følge ordensreglene og/eller er til bryderi for øvrige beboere, har styret myndighet til å pålegge leietakeren å flytte. Leietaker har adgang til å møte på generalforsamling/årsmøte med forslags- og talerett, men har ikke stemmerett. Andelseier kan imidlertid gi leietaker eller andre fullmakt til å opptre på sine vegne.

Andelseier har i bruksoverlatingen like stort ansvar som tidligere, for alle forhold som reguleres av lov og vedtekter/husordensregler; for eksempel for betaling av felleskostnader, vedlikehold og for at leietaker ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Saksbehandling:

Eier skal selv søke om bruksoverlating av boligen ved å fylle ut søknadsskjemaet. **Søknadsskjemaet** sendes direkte til Boligbyggelaget Usbl.

Saksbehandling

Eier skal selv søke om bruksoverlating ved å fylle ut **søknadsskjemaet**. Søknadsskjemaet sendes direkte til Boligbyggelaget Usbl.

Saksbehandlingen er som følger:

1. Styret/Usbl godtar (ev. avslår) søknaden.
2. Dersom søknaden godkjennes, vil godkjennelsesbrev og kontrakt (som må opprettes mellom eier og leietaker) bli oversendt fra Usbl, sammen med faktura for bruksoverlatingsgebyr.
3. Kontrakten fylles ut i to eksemplær: Ett til eier og ett til leietaker.
4. Vedtak om godkjent bruksoverlating kan omgjøres der hvor Usbl/styret i boligselskapet får kjennskap til at korrekte opplysninger ikke er gitt, og at vedtaket derfor bygger på feil grunnlag.

GEBYR FOR BEHANDLING AV SØKNADER OM BRUKSOVERLATING

Registrering/behandling av bruksoverlating (gjelder både førstegangs bruksoverlating, ytterligere bruksoverlating, samt bytte av leietaker i godkjent periode) kr 500,- eks. mva som betales av eier.

FELLESUTGIFTER

Eieren står selv ansvarlig for å betale fellesutgiftene til boligselskapet selv om bruken av boligen er overlatt til andre.

FRAFLYTTING

Eier må varsle Usbl når leieforholdet opphører.

OPPLYSNINGER TIL SELVANGIVELSEN

Det gjøres oppmerksom på at utleieinntekt fra egen bolig er skattepliktig dersom boligen i inntektsåret leies ut for mer enn 20 000 kroner, jfr. Skattelovens § 7-2 (1). Kontakt skattemyndighetene for nærmere opplysninger.

VESENTLIG MISLIGHOLD

I tilfelle av vesentlig mislighold fra leietakerens side kan styret i boligselskapet trekke tilbake samtykket til bruksoverlating. Eier må da bringe leieforholdet til opphør. Om leietaker bryter husordensreglene kan dette i tillegg til at boligselskapet krever leietaker utkastet, også medføre advarsel om salgspålegg til eier.

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

ADRESSE I UTLEIEPERIODEN

Giroer for fellesutgifter og andre meldinger til eieren fra Usbl blir sendt til den adressen som er oppgitt for utleieperioden. Eier er selv ansvarlig for å melde til Usbl når adressen i boligselskapet igjen skal benyttes