

Retningslinjer for framleie av bolig

Storholtan Borettslag AL

Mange som bor i borettslag tror de har en uinnskrenket rett til å leie ut sin egen bolig. Slik er det ikke. Her er en kort gjennomgang av bestemmelsene.

I borettslagsloven finner vi flere regler om framleie, eller bruksoverlating som loven kaller det.

Utgangspunktet er at framleie av borettslagsboligen krever styrets samtykke. Av loven følger at styret står fritt med hensyn på om tillatelse skal gis eller ikke, uten å måtte grunngi et eventuelt avslag nærmere.

Overlating av bruken i sin helhet for inntil 3 år - framleie

En egen bestemmelse regulerer de forholdene der andelseier selv flytter ut og loven sier at slik fremutleie kan skje i inntil tre år. Begrensningen i loven er imidlertid at andelseieren eller noen nærstående må ha tatt boligen i bruk, og bodd der minst ett av de siste to årene. Videre er det slik at styret må godkjenne vedkommende.

Godkjenning ved passivitet

I borettslag hvor det er krav til søknad om framleie og slik søknad er sendt, plikter styret å gi et avslag innen én måned. Hvis ikke regnes søknaden som akseptert. Det er verdt å merke seg at det er brukeren som med dette anses godkjent, ikke at andelseieren får framleie som sådan.

Det vil normalt også være andelseieren som må søke, ikke leieren. Styret kan ikke ha noen plikt til å besvare søknader fra leieren og vil derfor normalt heller ikke bli bundet av passivitetsregelen ved en søknad fra leier.

Noen viktige utgangspunkt

Avtalen mellom andelshaveren og brukeren/framleietakeren vil normalt reguleres i en husleieavtale. Det er husleielovens regler som gjelder fullt ut. Leieavtalen mellom andelseieren og brukeren/framleietakeren er imidlertid borettslaget likegyldig.

Verdt å merke seg

Bruksoverlating/framleie reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget. Dvs. at det er andelseier som også i framleieperioden er ansvarlig for at husleie blir betalt i rett tid, og for evt. skader på boligen, inventaret eller eiendommen for øvrig.

Det er andelseiers ansvar å gjøre framleietaker kjent med borettslagets vedtekter og husregler.