

## **Gode råd om hus – Opptak i husstand, personskifte og fremleie**

I de foregående artiklene har jeg redegjort for inngåelse av leiekontrakt og hvilke plikter som påhviler leietaker under leieforholdet. I denne artikkelen vil jeg redegjøre for husleielovens regler om opptak i husstanden og framleie.

### **Opptak i husstanden**

Med opptak i husstanden menes at leietakeren gis adgang til å la en eller flere personer flytte inn sammen med ham eller henne. Om leietaker trenger utleiers godkjenning avhenger av hvem disse personene er.

Leietaker trenger ikke utleierens godkjenning ved opptak av ektefelle eller samboer. Likt med ektefelle regnes registrert partner. Loven innehar ingen definisjon av samboer. Uttrykket samboer har heller ingen festnet betydning i juridisk språkbruk. Vanligvis har det likevel vært vanlig å legge vekt på om salivet har vart over tid og om partene har eller venter barn sammen. Graden av felles husholdning og økonomi har også vært vektlagt. I forhold til husleieloven er det imidlertid et tilleggsproblem at samlivet som regel ikke har vært innledet tidligere; det er først nå at partene flytter sammen. Det vil derfor være avgjørende om leietakerne har til hensikt å innlede et forhold som nevnt ovenfor.

Leietaker trenger heller ikke utleiers godkjenning ved opptak av sine egne og ektefelle eller samboers egne slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn. Oppstigende linje omfatter foreldre, besteforeldre, oldeforeldre osv. Nedstigende linje omfatter barn, barnebarn, oldebarn osv. Likt med barn regnes altså også fosterbarn. Det er således en nokså stor krets av personer som kan tas opp i leietakers husstand uten utleiers godkjenning.

Selv om ikke husleieloven inneholder en begrensning i leietakers rett til å oppta ovennevnte personer i sin husstand, må det likevel antas at det foreligger en fysisk grense. Det er en begrensning på hvor mange mennesker som kan bo på en ettroms leilighet eller hybel for den saks skyld. Hvor grensen går er det dog vanskelig å si noe konkret om, men det må antas at brannforskrifter og andre sikkerhetsforskrifter klart setter en grense for hvor mange mennesker som til enhver tid kan bo i et husrom.

Personer som ikke har ovennevnte tilknytning til leietakeren kan ikke tas opp i husstanden uten utleiers godkjenning. Utleier står dog ikke fritt til å nekte godkjenning uansett grunn. Loven krever at manglende godkjenning må være saklig begrunnet i vedkommendes persons kvalifikasjoner som beboer. At utleier ikke ønsker flere personer i huset er således ikke en lovlig grunn for å nekte godkjenning.

### **Framleie**

Med framleie menes at leietakeren for en tid, helt eller delvis, overfører bruksrettigheten til husrommet til en annen person. Det har ingen betydning om framleieren betaler for bruken eller ikke. Det avgjørende er om vedkommende faktisk har overtatt bruken ved at leietakeren selv har forlatt husrommet og overlatt det til framleieren.

Lovlig framleie forutsetter at utleieren gir sitt samtykke. Og i motsetning til hva som gjelder ved opptak i husstanden trenger utleier som en hovedregel ikke å gi en saklig begrunnelse for å nekte framleie. Fra sistnevnte regel gjør loven imidlertid to unntak:

Dersom leietakeren selv skal bo i boligen og kun ønsker å fremleie deler av denne, kan utleieren bare nekte å godkjenne når dette er saklig begrunnet i framleierens forhold. Det samme gjelder dersom leietakeren midlertidig er forhindret fra å bruke husrommet som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

### **Godkjenning ved passivitet**

Søknad om opptak i husstand eller framleie kan gjøres både muntlig og skriftlig. Skriftlig er imidlertid å foretrekke for å unngå tvist om hva som ble sagt og gjort i ettertid. Dersom søknaden er gjort skriftlig, følger det av husleieloven at utleierens nektelse av godkjenning må være avgitt innen en måned etter at søknaden er mottatt. Dersom fristen oversittes skal søknaden anses som akseptert.

### **Personskifte på leietakersiden**

Med personskifte menes at leietakeren permanent overfører bruksrettigheten til husrommet til en annen person.

Også her forutsetter et lovlig personskifte at utleieren godkjenner den nye leietakeren. Og i likhet med lovens regler om framleie trenger ikke utleieren gi en saklig begrunnelse. Men også her gjør loven unntak for en bestemt krets av personer. I disse tilfellene kan utleieren ikke nekte å gi sitt samtykke.

Dersom leietakeren dør har ektefelle som bor i husrommet rett til å tre inn i leiekontrakten. Likt med ektefelle regnes registrert partner. Det samme gjelder leietakerens slektninger i nedstigende linje (barn, barnebarn osv) som hadde felles husstand med leietakeren de siste 6 månedene før dødsfallet. Samboere har også rett til å tre inn i leiekontrakten dersom samlivet har vart i minst to år eller partene har, har hatt eller venter barn sammen.

Ved separasjon eller skilsmisse, hvor leieren forlater ektefellenes felles bolig, har den andre ektefellen rett til å tre inn i leiekontrakten. Lignende rett har samboere som oppfyller kravet nevnt i avsnittet ovenfor dersom sterke grunner taler for det. Et eksempel på slik sterk grunn er at vedkommende samboer skal ha den daglige omsorgen for felles barn.

### **Personskifte på utleiersiden**

Om eiendommen blir solgt, innebærer det ingen rett for utleier til å si opp avtalen og den nye eieren har heller ingen utvidet rett til å si opp leietaker. Den nye eieren trer altså inn i husleiekontrakten uten at eierskiftet får betydning for verken leietakers eller utleierens rettigheter og plikter i henhold til leiekontrakten.