

Nyttig å vite om husleieloven:

Kan leier ta opp andre i husstanden eller framleie?



Hva er framleie? Når leier videreutleier hele eller deler av boligen han selv leier, er det framleie.

Når kan leier framleie?

Når kan leier framleie?

Det kan være avtalt i leieavtalen at leier har rett til å framleie.

Hvis det ikke er avtalt noe om framleie i leieavtalen gjelder følgende:

Kan leier framleie hvis ...

... han selv skal bo i en del av boligen?

Ja, hvis han får godkjenning fra utleier. Utleier kan bare nekte å godkjenne leieforholdet hvis:

- han har en saklig grunn og den saklige grunnen er knyttet til personen som skal flytte inn (framleieren), eller
- dersom husrommet klart blir overbefolket.

... han må flytte midlertidig på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner?

Ja, hvis han får godkjenning fra utleier. Utleier kan bare nekte å godkjenne leieforholdet hvis:

- han har en saklig grunn og den saklige grunnen er knyttet til personen som skal flytte inn (framleieren), eller
- dersom husrommet klart blir overbefolket.

Leier kan framleie så lenge grunnen er til stede, men til sammen i maksimalt to år. Eksempel: Må leier flytte fordi han får jobb i en annen kant av landet, kan han framleie. Blir leier nødt til å jobbe der i mer enn to år, har han ikke rett til å framleie lenger.

Husleieloven sier helt klart at arbeid, utdanning, militærtjeneste og sykdom er grunner som gjør at leier kan framleie. Andre tungtveiende grunner kan for eksempel være at leiers far har blitt syk, og at han må reise bort for å pleie ham.

... han har en tidsbestemt leieavtale og ikke kan bo der ut leietiden?

Ja, hvis han får godkjenning fra utleier. Har leier en tidsbestemt leieavtale som ikke kan sies opp i leieperioden, kan han framleie hvis han ikke vil fortsette å bo i boligen. Les mer om når tidsbestemt leieavtale kan sies opp i hefte 3.



– Hello

Hvis utleier nekter å gi godkjenning uten at framleiers forhold gir saklig grunn til det, kan leier si opp avtalen med tre måneders oppsigelsestid.

... han ønsker å videreutleie boligen av andre grunner enn de som er nevnt over?

Hvis leier ønsker å framleie av andre grunner enn de nevnt over, må han ha samtykke fra utleier. Utleier kan fritt velge om han ønsker å si ja eller nei. Sier utleier nei, trenger han ikke å begrunne svaret sitt.

Det er opptak i husstand når en eller flere personer flytter inn til leier for at de skal samarbeide om dagligdagse ting, og til en viss grad ha felles økonomi. Utleier kan ikke nekte leier å ta inn nær familie i husstanden, men å ta inn andre personer krever godkjenning fra utleier.

Hvilke personer kan leier ta opp i husstanden uten at det kreves godkjenning fra utleier?

- Ektefelle, partner eller samboer, og deres eller sine
- barn og barnebarn, fosterbarn og adoptivbarn, og
- foreldre eller besteforeldre.

Hvilke personer må utleier godkjenne før de kan tas opp i leiers husstand?

Alle andre personer enn de som er nevnt over, må utleier godkjenne før de kan flytte inn og bli en del av leiers husstand. Venner eller søsken av leier må for eksempel godkjennes av utleier. Utleier kan bare nekte å godkjenne innflyttingen hvis han har en saklig grunn og den saklige grunnen er knyttet til personen som skal flytte inn eller husrommet klart blir overbefolket.

Hvis det står i leieavtalen at boligen kun leies ut til én person, betyr det at leier ikke kan ta opp kjæresten i husstanden?

Nei, hvis kjæresten flytter inn til leier fordi de ønsker å være samboere, kan utleier ikke nekte det.

Skal leier betale mer i husleie hvis flere flytter inn i boligen?

Nei, utleier har ikke lov til å ta høyere husleie, selv om det for eksempel flytter inn et barn eller en samboer.

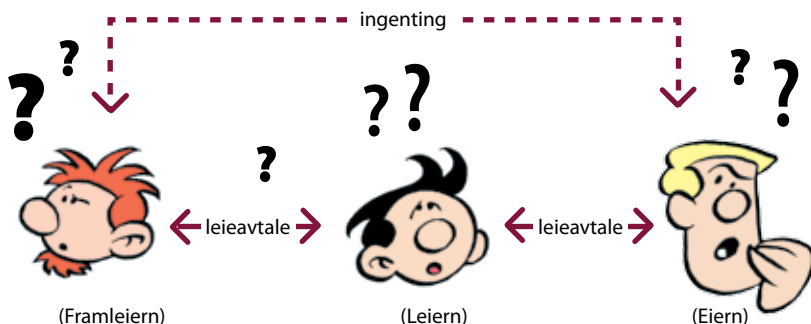
Hva er **opptak** i husstand?



– Velkommen,
kjære kompisen
til Leier'n!

Framleie: **Hvem** har leieavtale med **hvem?**

Hvem har leieavtale med hvem? Utleier og leier har én leieavtale. Leier og framleier har en annen leieavtale. Utleier og framleier har ingen leieavtale sammen.



Hvem har ansvar overfor hvem?

Leier er ansvarlig overfor utleier. Det betyr blant annet at leier er ansvarlig for at utleier får husleien. F.eks. betyr dette at hvis framleieren ikke betaler husleien, må leier likevel betale leien til utleier.

Søke om framleie/ opptak?

Skal leier søke utleier om lov til å framleie eller opptak i husstanden? Ja, og leier kan søke både muntlig og skriftlig.

– Søk skriftlig. Hvis leier har søkt skriftlig og utleier ikke har svart innen én måned, regnes det som godkjenning.

Hva er saklig grunn for å nekte framleie eller opptak i husstand?

Den saklige grunnen må knytte seg til personen som leier ønsker å få inn i boligen. F.eks. at personen har lagd masse bråk og skadeverk hos utleier tidligere. Det er ikke saklig grunn å nekte godkjenning på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, homofil orientering, religion eller livssyn. At utleier er redd for økt slitasje eller at utleier rett og slett ikke liker personen, er heller aldri en saklig grunn.

Utleier kan også nekte framleie eller opptak i husstanden dersom husrommet klart blir overbefolket. Det beror på en konkret vurdering, og det skal en del til før husrommet kan sies å bli klart overbefolket.



Hefter i serien:

1: Når gjelder husleieloven? | **2:** Diskriminering på leiemarkedet |
3: Leieavtaler | **4:** Husleie | **5:** Depositum | **6:** Vedlikehold |
7: Feil ved boligen – hva kan leier gjøre? | **8:** Leier misligholder leieavtalen |
9: Kan leier ta opp andre i husstanden eller framleie? | **10:** Jeg leier – og vil
si opp leieavtalen | **11:** Jeg vil si opp leier | **12:** Leier skal flytte – hvilke
regler gjelder? | **13:** Vi er uenige – hvem kan hjelpe? | **14:** Obligasjonsleiligheter

Du finner også alle heftene på: www.husleie.dep.no

Utgitt av:

Kommunal- og regionaldepartementet

Offentlige institusjoner kan bestille flere
eksemplarer av denne publikasjonen fra:
Departementenes servicesenter

Post og distribusjon

E-post: publikasjonsbestilling@dss.dep.no

Telefaks: 22 24 27 86

Oppgi publikasjonskode: H-2212

Design: Grafia Kommunikasjon AS/Marianne Bøen

Tegneserie: Tore Strand Olsen

Ajourført pr. 1. september 2009

