

## DYREHOLD – HOLD AV KJÆLEDYR I LEILIGHET

**Det føles som om det er lenge, lenge siden jeg skrev en avisartikkel om dyrehold i leiligheter. Er det fem år siden? Mye vann har rent i havet siden den tid, og vi har fått flere interessante dommer angående de nokså nye lovbestemmelsene i borettslagsloven, eierseksjonsloven og husleieloven. Alle lover har identisk lovtekst. At dette temaet berører mange mennesker i hele Norge er et faktum, og likeledes er det et faktum at følelsene i slike saker ofte settes kraftig i sving mellom alle aktørene i tvisten.**

Jeg har siden jeg skrev artikkelen (som ligger på internett via hjemmesiden min) fått en rekke henvendelser fra fortvilede dyreeiere, og forsøkt å bidra til å finne løsninger uten at sakene ender i domstolene. I en rekke saker har dette lyktes, mens et dramatisk eksempel i motsatt retning var paret som ble så trakassert av naboene og styret i borettslaget at de følte at de ble presset ut av nabolaget. De holdt "utekatt" – et hett tema jeg ikke har plass til å si så my om.

### Lovteksten

**Husleieloven § 5-2: "Selv om utleieren har fastsatt forbud mot dyrehold, kan leieren holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen".**

Min oppfatning er at denne lovbestemmelsens innledningsbestemmelse om adgang til forbud mot dyrehold i vedtekter/husordensreglene, er svært uheldig utformet, og kanskje står der fordi så mange hadde totalt forbud. Når lovens egentlige regel følger deretter, burde lovteksten vært utformet som følger: Leieren kan holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen. Hvis man bryter bestemmelser i vedtekter/husordensreglene om dyrehold, vil man normalt ha misligholdt leiekontrakten. Ved vesentlig mislighold av vedtekter eller husordensreglene i borettslagsloven vil man normalt kunne sies opp. Det er sakene etter denne loven som i praksis dukker opp oftest hos meg. Husleieloven er muligens litt strengere.

### Gode grunner

Det hevdes av noen at det er gode grunner nok i seg selv at man ønsker seg dyr. Ikke unaturlig bestrides dette kraftig av "motstanderne" – de som vil ha en mer restriktiv fortolkning av bestemmelsen. Ingen av mine saker har funnet en løsning bare ved denne form for argumentasjon. Det er viktig å kunne markedsføre gode, altså gode, gode grunner til at dyreholdet skal tillates. Det fremgår av forarbeidene at dersom en blind skaffer seg bolig til seg og sin førerhund, ja det foreligger det virkelig gode grunner. Dette blir nok et ytterpunkt, og i en slik situasjon skal det særdeles sterke grunner til for at dyreholdet skal kunne nektes, selv om det skulle være forbudt med hold av dyr i borettslaget. Så har vi politimannen som vil flytte inn med sin førerhund, eller Røde Kors medlemmet som har med seg en lavinehund på lasset. Klart gode grunner, og det skal fortsatt mye til for at dyreholdet kan nektes. Men hva hvis en eller flere av naboene i oppgangen lider av skrekk for store hunder – schafer er jo normalt den valgte rase? Hva med tolleren med sin narkotikasøkhund? Klart en god grunn på linje omtrent med førerhund etter min oppfatning. Mange andre raser brukes til dette.

Psykososiale grunner. Det fremgår klart av forarbeidene at ikke bare ovennevnte typesituasjoner utgjør gode grunner. Også psykososiale grunner er i utgangspunktet gode grunner og det skal legges til grunn. Hva betyr så dette? Et typisk eksempel er jo den depressive som har lett for å bli sittende inne, men som anskaffer seg hund for å ha noen boende sammen med seg til trøst og for å fremme den psykiske helsen, og som nødvendiggjør minst tre lufteturer i døgnet med muligheten til å få kontakt med andre mennesker. Åpenbart en god grunn!

Ta så alenemoren som er i full jobb. Mindreårige barn kommer alene hjem fra skolen, og den tryggheten de føler ved at dyret venter hjemme er en god grunn! Og alle som kan fremvise en legeattest som bekrefter at pasienten helse vil bli fremmet av dyreholdet og der legen fremhever at det foreligger et reelt behov (kall det gjerne gode psykososiale grunner), skal etter min mening bli hørt med å ha en god grunn uten at legen skriver noe om depresjon. Verken styret eller andre har krav på slik privat informasjon, og husk: Leger har ikke anledning til å skrive slike erklæringer uten at det er grunnlag for det!

### **Rettspraksis.**

Rettspraksis har utviklet seg siden Høyesterett i 1977 godtok forbud mot hundehold "til sikring av god husorden". Første nye test etter de gamle bestemmelsene var innekatten "Emmeline". Høyesterett drøftet inngående i 1993 om hold av Emmeline i strid med husordensreglene ga grunnlag for oppsigelse, og det var med 3 mot 2 stemmer at Emmeline og hans eier fikk lov til å bli boende! Men det ble lagt til grunn at Emmeline umulig kunne værere til bry for noen av beboerne, og at det var legitimt å føle egen livsutfoldelsesmulighet innsnevret hvis dette ikke skulle være lov.

Den første avgjørelsen etter de nye lovbestemmelsene gjaldt nettopp en alenemor og hennes mindreårige barn. Naboene i oppgangen hadde ikke noe imot dyreholdet, og i en grundig og velbegrunnet avgjørelse ble det lagt til grunn at dyret fikk bli boende (og eierne også, da!) Så fikk vi en lagmannsrettsavgjørelse (Agder) i overgangsfasen mellom ny og gammel lov, der byretten hadde godtatt oppsigelse av en person som eide en hund av rasen Toy Pomeraner (et mikroskopisk dyr). Dyret bjeffet ikke inne, var ikke til sjenanse for naboene, den ble ikke engang luftet på borettslagets område, men ble båret opp og ned trappen og ut for å luftes i en kurv! Lagmannsretten sammenholdt den med Emmeline og fant mange likhetspunkter. Det ble uttalt i dommen at den nær sagt var en "innehund"!

En helt ny dom fra Oslo tingrett gjaldt et borettslag som vedtok forbud mot hold av hunder av farlig rase. Som kjent er rasen Pit Bull forbudt i Norge. Rasen Am Staff er også kategorisert som "farlig", men eksisterende hunder får lov til å leve til de dør. Eierne ble sagt opp på prinsipielt grunnlag – borettslaget mente de kunne nekte farlige hunder å bo der. Det kan de nok også, dersom det enkelte individ er farlig! Men eieren fremviste hunden for en fagperson like før hovedforhandlingen, og den ble testet. Den besto alle prøver med glans og ble karakterisert som stødig og trygg. Naboene var ikke plaget, og i samme etasje bodde det en med tillatelse, som hadde en diger Rottweiler... Forskjellsbehandling forekommer ofte, og er virkelig noe å kunne slå i bordet med både i forhandlinger og hvis det blir rettsak.

#### "Motpartens" minst like gode grunner mot dyrehold

Det er på det rene at det i mange tilfeller kan være gode grunner mot det konkrete dyreholdet eller søknaden om dyrehold. Hvis det viser seg at bikkja er en skikkelig gneldrebikkje – og den behøver ikke være særlig stor for å kunne gneldre både natt og dag – da vil nok mange naboer med god grunn klage på dyreholdet. Og dokumentert allergi kan danne grunnlag for avslag på en søknad. (Det kan være litt lettvinnt bare å hevde å være allergisk)

#### **Andre dyr**

Også andre dyr kan volde besvær, særlig hvis de lager støy om natten som plager naboen under. Jeg var nettopp i Frostating Lagmannsrett i Trondhjem der en kvinne ble sagt opp fordi det viste seg at hun holdt 14 tamildere i borettslagsleiligheten sin..... Det ble oppdaget fordi naboen under klaget over at de vekket ham om natten når de "tasset rundt på parketten".

En støymåler hørte tassing gjennom 18 cm støpt dekke med ekstraisolasjon oppå....Selv om lyden ble målt til bare 31 decibel hadde damen en tapt sak. Resultatet – forlik og hun fikk bo der med fem stykker. Hyggelig borettslag – hyggelig løsning! Hun risikerte jo å bli satt på gaten med hele gjengen. Men ikke mer tassing om natten – da må alle være i "bingen"!

Det kan skrives mye om dette temaet, men mitt viktigste råd: Skaff deg hjelp før truselen om oppsigelse ligger på bordet. Hvis styret først har bestemt noe slik blir det ren "oppoverbakke" for deg. Og husk: Du kan ha rettshjelpdekning til behandling av en tvist.

Av advokat Ole Christian Høie

[www.advokat-hoie.no](http://www.advokat-hoie.no)