

DYR I BORETTSLAG/SAMEIER OG ANDRE BOFORHOLD

Av Bodil Eikeset - Leder Norsk Huskattforening

Katteseminar, Antrozoologisenteret, Ås 17.-19. april 2009.



OBOS-MEGLEREN
HAR SOLGT ALLE DE SEKS BOLIGENE
MED HØYEST PRIS
I SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

Høyest pris

OBOS-megleren kan OBOS best. Derfor selger vi tre ganger så mange OBOS-boliger som andre meglere. I Søndre Åsen borettslag har vi oppnådd de seks beste prisene til og med februar i år: Fra kr 1.975.000,- til 2.300.000,-. Vi vet mye om hva du kan få for boligen din. Send SMS "befaring" til 26300 og få en gratis verdilvurdering. Hos oss kan du også få lån til en av markedets beste betingelser. Obos-megleren.no

OBOS-meglerne: Eilingsrud: 22 98 14 85 • Hårmerløng: 22 86 55 50 • Holmlia: 22 62 90 90 • Kalbakken: 22 80 20 30
Lambertseter: 23 16 51 10 • Oppsal: 23 12 65 60 • Raa: 22 51 09 30 • Torshov: 22 98 14 40 • Tveita: 22 98 14 20



KATT I BORETTSLAG/SAMEIER OG ANDRE BOFORHOLD

Motstand mot dyr i borettslag

Dyr og mennesker trenger hverandre. Dette er en sannhet som vi alltid har forstått. All forskning sier at dyr tilfører oss mennesker positive egenskaper som god helse og evne til omsorg og empati for levende vesener. Derfor trenger vi dyra! Og derfor skulle det være en selvfølge at enhver som kan ta vare på en katt skal få lov til å ha katt i et borettslag. Slik er det ikke. *Over 90 prosent av borettslagene tilhørende Oslo bolig og sparelag (OBOS) har forbud mot dyrehold i utgangspunktet.* Det betyr at enhver som vil ha dyr i OBOS får det kun på spesielle vilkår. *Vilkårene kan være alt fra 1)kun en katt 2)kun katt i bånd 3)kun katt som kun er inne og 4)kun katt der det ikke finnes allergikere.*

OBOS er tilknyttet Norske Boligbyggelag (NBBL) der de fleste av landets borettslag/sameier er tilknyttet. OBOS er det førende boliglaget og deres politikk er førende for andre av landets boliglag. *De vilkår som OBOS har overfor katt i borettslag er således adoptert av de fleste borettslag i Norge.* Borettslag i landlige omgivelser omfattende både eneboliger, rekkehus og blokker har nå de samme vilkår som OBOS. I realiteten betyr det at den norske katten i utgangspunktet er nektet boret de fleste steder i Norge. Kravene om at katten skal være kun inne, gå i bånd og kun være en pr husstand, er et vilkår som strider mot dyrevernloven. *De fleste synes at disse kravene ikke er forenlig med et godt katteliv, og hold av katt i familien blir derfor ikke realisert.*

Hold av katt – historikk

Før 1990-årene var katt i borettslag forbudt. På folkemunne het det at blokk-katten var kaninen. Kanin var nemlig tillatt. Likevel var det mange som holdt katt som innekatt. Noen våget til og med å slippe ut katten til glede for mange. På Stovner i Oslo bodde det på denne tid en dame som hadde en katt som kun var inne. Styret hadde fått vite dette. De forlangte at damen skulle flytte eller kvitte seg med katten. Jeg ble kontaktet. *Og dermed startet det som skulle bli forløperen til en høyesterettsdom, den såkalte "Emmelinedommen" fra 29.10.1993.* Vi argumenterte overfor styret i borettslaget på Stovner at siden det var lov med kanin, så måtte det også være lov med en katt som hadde samme størrelse som en kanin og som ikke ga mye lyd fra seg. Det ble en kamp mot styret som varte i flere år. Damen ga seg ikke og etter hvert ga styret opp. Saken fikk likevel oppslag i lokalavisene. *Flere "skjulte" og "ulovlige" katter dukket opp i kjølvannet av Stovnerkatten.* Det medførte for meg mange besøk hos katteeiere med "ulovlige" katter og ikke minst møter og brev til styrer. *Bak hver sak fantes det ulykkelige mennesker som måtte flytte, avlive sin katt eller omplassere den.* Ingen orket eller hadde økonomisk evne til å gå til ta sak mot styret inntil eierne av katten Emmeline våget. *Emmeline var en innekatt som bodde hos et samboerpar på Lambertseter i Oslo.* Borettslaget var tilknyttet OBOS og hadde totalforbud mot dyr. Samboerparet visste om forbudet da de flyttet inn med Emmeline. Emmeline hadde bodd hos samboerparet i et par år og ingen hadde klaget på henne. Likevel vedtok styret at samboerparet måtte flytte eller kvitte seg med Emmeline. Samboerparet kontaktet Norsk Huskattforening som engasjerte advokat. Saken kom opp for tingretten i Oslo, og tingretten stadfestet at Emmeline skulle få bli siden hun ikke var til sjenanse. Borettslaget anket til Lagmannsretten som vedtok at Emmeline ikke kunne få bli. Samboerparet anket videre til Høyesterett. *Dom i Høyesterett ble avsagt 29.10.1993. der retten fastsatte at Emmeline kunne få bli.* Dette var opptakten til en liberalisering av hold av katt i borettslag. Liberaliseringen var kun i lovens forstand men ikke i den praksis som borettslagene etter hvert utviste.

Lover og rettspraksis

Hund og katt i leilighet - to høyesterettsdommer og en lovendring.

Hold av katt og hund er blitt et rettsspørsmål for mange av de som bor i leilighet. Høyesterett har behandlet spørsmålet to ganger de siste 25 år. Temaet avstedkommer følelseladete disputer blant de mange tusen som til stadighet er involvert i tvister om dyr i leiligheter. Juridisk er saken trolig nå avklart med to høyesterettsdommer og en lovendring.

Ved den såkalte "**Hundedommen**" inntatt i Rt 1977 s. 97 fastslo Høyesterett at det var adgang for et borettslag til å fastsette totalforbud mot hunder i sine vedtekter i medhold av den tidligere Husleielovs § 22 til "sikring av god husorden---". (Lov av 16.06.1939).

I "**Emmelinedommen**" av **29.10.1993** i Rt 1993 s. 1260 kom Høyesterett til det motsatte resultat for en inne katt.

Som følge av Emmelinedommen med et nytt syn på forholdet mellom mennesker og dyr kom lovendringen i den nye Husleielovens §5-2 annet ledds annet punktum (Lov av 26.03.1999):

" 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 brukere av eiendommen." Tilsvarende endring er foretatt i Borettslagloven § 34 annet ledd (Lov av 04.02.1960) og i Eierseksjonsloven § 19 siste ledd gjeldende for sameier (Lov av 23.05.1997).

Lovendringen og premissene i Emmelinedommen innebærer at "Hundedommen" er satt til side. Det er nå blitt adgang til å holde dyr i leilighet på visse betingelser. Lovendringens tekst må forstås på bakgrunn av det som ble fastslått i Emmelinedommen.

Uttrykket i lovteksten : "Selv om utleieren har fastsatt forbud " antas ble tatt med fordi mange borettslag og sameier ville ha et slikt forbud ved lovens ikrafttreden. **Lovens uttrykk betyr neppe at en utleier har lov hjemmel for å fastsette nye forbud etter at loven er trådt i kraft.** Et eksisterende vedtektsforbud kan selvsagt beholdes om man ønsker det, men særlig klargjørende vil det ikke være ettersom forbudet kan overses av leietagerne.

Adgangen til å overse et forbud mot dyr følger av Emmelinedommen, og motsies ikke av lovteksten. Det fremgår av dommen at leietageren anskaffet katten **vel vitende** om forbudet. Høyesterett uttalte at det **ikke** ble lagt " særlig vekt på at Berge (leietageren) var kjent med forbudet i husordensreglene da han flyttet inn i borettslaget. " Klarere kan det vanskelig sies at et eventuelt forbud kan overses.

Uttrykket i loven om at man kan holde dyr i leilighet " dersom **gode grunner** er taler for det " antas å være et krav uten egentlig innhold. At man allerede har katt eller hund ved innflytting er i seg selv grunn god nok. Likeledes om man etter innflyttingen anskaffer katt eller hund som i Emmelinedommen. Det antas å være god nok grunn at man **ø n s k e r** å holde og ha dyr. Noen bestemt grunn behøver ikke å foreligge. **I Emmelinedommen ble anførselen om "at adgangen til å holde dyr (er) et vesentlig ledd i den enkeltes rett til livsutfoldelse " gitt medhold i Høyesterett med utsagnet om at et forbud mot dyrehold " vil forringe den enkelte beboers livskvalitet uten at hensynet til andre mennesker gjør inngrepet påkrevd " .**

Høyesteretts uttalelse om " forringelse av livskvalitet " leder over til nyere dommer fra Tyskland. Der heter det at å ha et kjæledyr er "**en menneskerett**". Norske domstoler vil i dag sannsynligvis komme til samme resultat, ikke minst på bakgrunn av den tiltagende forståelse og bruk av Den europeiske menneskerettskonvensjon (EMK) som i 1999 ble gjort til norsk lov (Menneskerettsloven av 21.05.1999).

Lovens formulering "dersom gode grunner taler for det " kan man etter min mening se bort fra fordi det alltid vil være gode grunner for det enkelte menneskes rett til å holde dyr. Lovens betingelse om at "**dyreholdet ikke er til ulempe** " er **derimot en reell forutsetning**. Dette er også presisert i Emmelinedommen. Styret i borettslaget kan nekte fortsatt dyrehold dersom det godtgjøres at det foreligger en ulempe forårsaket av dyreholdet. Hvorvidt katten eller hunden er til ulempe, kan rimeligvis først konstateres **etter at katten eller hunden har flyttet inn i leiligheten og bodd der i noen tid**. Kravet om ulempe viser at alminnelig sjenanse ikke er nok. Ulempe er et sterkere ord. Den som hevder at det foreligger ulempe for ham, må ifølge lovens form **godtgjøre** det. Det er ikke nok bare å hevde at det foreligger ulempe. Har en leietager allergi , er det ikke i seg selv nok. Allergien må trolig **forverres** på grunn av dyreholdet for å kunne si at hunden eller katten er til ulempe.

Et krav i vedtektene om at man må **søke** om å ha dyr kan på samme vis overses. Adgang til å ha dyr i leiligheten er ikke lenger gjenstand for søknad. Man har rett til å ha dyr i leiligheten. Et råd til leietageren er å underrette alle i oppgangen og gi styret melding om at man flytter inn med dyr. Det er ikke noe krav etter loven, men vedtektene kan formodentlig fastsette dette " til sikring av god husorden".

Hverken i litteraturen, de to høyesterettsdommene, motivene til lovendringene eller i senere dommer er det uttalelser om **antall** dyr det er tillatt å holde i en leilighet. Loven selv setter ingen grense. En tallangivelse er vanskelig fordi det er forskjell på mulig ulempe fra en Grand Danois, en Toy Pomerian, en katt eller en inne katt.

Tolkning av loven

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".

Lovteksten er svært uheldig utformet. Den står der fordi så mange hadde totalt forbud før loven ble endret. Lovteksten burde ha vært utformet som følger:

"Leieren kan holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen".

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.

Det er viktig å kunne markedsføre gode, altså svært 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 – schæfer er jo normalt den valgte rase for førerhund?

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 nødvendigvis 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 katten venter hjemme er en god grunn! Og alle som kan fremvise en legeattest som bekrefter at pasientens 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 være 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. Naboen i oppgangen hadde ikke noe imot dyreholdet, og i en grundig og velbegrunnet avgjørelse ble det lagt til grunn at dyret og eierne fikk bli boende.

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 naboen, 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”! Lagmannsretten vedtok at hunden fikk bli !

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. Naboen var ikke plaget, og i samme etasje bodde det en med tillatelse, som hadde en diger Rottweiler. Tingretten fastsatte ut fra en totalvurdering at hunden skulle få bo.

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. Dersom 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. **Likeledes dersom en ukastrert hannkatt lager høye elskovslyder og dertil setter sine sterke lukter på utsatte steder !**

Andre dyr

Også andre dyr kan volde besvær, særlig hvis de lager støy om natten som plager naboen under. 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 støy måler 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 som hun måtte sette i bur om natten.

Det kan skrives mye om dette temaet, men mitt viktigste råd: **Skaff deg hjelp før trusselen om oppsigelse ligger på bordet. Og husk: Du kan ha rettshjelpdekning til behandling av en tvist.**

Høyesterettsdommen - Utekatt

Før vi fikk nye bestemmelser om dyrehold i borettslagsloven, husleieloven og eierseksjonsloven, hadde vurderingstemaet rent juridisk gått på om for eksempel et borettslag kunne nedlegge et totalforbud mot dyrehold, og det syntes faktisk å være mulig med støtte fra domstolene, siden Høyesterett for mange år siden hadde akseptert forbud mot hundehold i husordensreglene. **Men ingen regel uten unntak! I 1993 måtte Høyesterett ta standpunkt til en sak der eieren hadde en katt boende i leiligheten sin. Borettslaget hadde innført totalforbud mot dyrehold. Katten var imidlertid vitterlig ikke til plage for naboene. Den ble holdt inne i leiligheten. Borettslaget sa allikevel opp leieforholdet, og saken havnet altså i Høyesterett som en prinsipp sak om hold av såkalt ”innekatt”., den såkalte ”Emmelinedommen” som er nevnt ovenfor.**

Et av argumentene som katteeieren førte til torvs i tillegg til at katten kun var inne og at ingen av naboene hadde noe imot det, var at i en slik situasjon kunne ikke borettslaget blande seg opp i om han hadde et dyr i leiligheten sin. Høyesterett la den gangen til grunn at et borettslag kunne ha bestemmelser som tar sikte på å hindre dyrehold som utilbørlig forstyrrer eller forulemper andre beboere i borettslaget. Selv om Høyesterett ikke sa det eksplisitt, kom det tydelig frem av dommen at det ikke er anledning til å fastsette regler som resulterer i et totalforbud mot ethvert dyrehold. I så fall må det også finnes en dispensasjonsadgang.

Utfallet av Emmelinedommen ble at en innekatt, som etter en nærmere vurdering ikke kan sies å være til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboere, ikke kan nektes holdt med hjemmel i alminnelige husordensregler. Da arbeidet med ny husleielov tok til, ble nok utgangspunktet for nye lovbestemmelser tatt i utfallet av Emmelinedommen og kanskje en ytterligere liberalisering. Så vi har i dag følgende identiske bestemmelser i disse lovene:

”Selv om utleieren har fastsatt forbud mot dyrehold i eiendommen, kan leieren holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukere av eiendommen.”

Jeg har de senere årene fått en rekke henvendelser om tvister vedrørende dyrehold, og med varierende bestemmelser om dette i forskjellige borettslag. Dersom man går igjennom en del borettslags hjemmesider, vil man oppdage at det finnes alt fra kategoriske forbud mot enhver form for dyrehold, (hvilket åpenbart er lovstridig hvis man ikke erkjenner at man må forholde seg til lovebestemmelsen om dyrehold), til nærmere regulering av dyreholdet – det være seg hund eller katt – og til de borettslagene der intet sies om dyrehold, og endelig til de borettslagene som regulerer dyrehold på en positiv måte og derfor sier at dyrehold er tillatt!

Det ville åpenbart ført til større rettferdighet, og vært lettere å behandle disse tvistene, dersom alle borettslagene i boligsamvirkets regi (OBOS og andre) hadde hatt identisk ordlyd når det gjelder dyrehold. Og det å inn ta ordlyden i loven går naturligvis ikke an slik lovbestemmelsene er utformet. Hva er det lovens ordlyd egentlig betyr? Det kunne med fordel stått følgende:

”Leieren kan holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen.”

Det er nemlig dette som utvilsomt er lovtekstens innhold. I en tvistesak om kattehold mellom en katteeier, naboer og et borettslag, skal utgangspunktet tas i hvordan loven skal forstås. I alle boliglovene er det følgelig lagt opp til at før en tvist om kattehold blir avgjort, så må styret foreta en bred interesseavveining av de involverte parters gode og mindre gode argumenter for å tillate eller nekte dyreholdet. Ofte ser man dessverre at borettslaget tilsynelatende overhodet ikke foretar noen interesseavveining. Å si opp en andelseier med borettslag uten å kunne føre bevis for at pålagt interesseavveining er foretatt, strider mot loven. Å nekte hold av inne-katt, er overhodet ikke holdbart om ikke en nabo kan overbevise en domstol om at vedkommende allikevel blir alvorlig plaget, enten på grunn av vedvarende vond lukt eller av et klart tilfelle av at allergien forverres av naboens kattehold.

Men hva med utekatten – dette tradisjonelle norske husdyret som gjør nytte for seg og som er til gled for tusener på tusener av norske familier. Vi ser flytende overganger mellom borettslag i utkantstrøk av byene, for eksempel rekkehus beliggende i typiske friluftsområder. Men selv der kan visst utekattene by på så store problemer at hold av disse nektes. Så har vi de typiske ”bakgårdskattene” i sentrale bystrøk – dette må vel bli kontrasten til de kattene som ferdes fritt i mer landlige områder. Det er nå engang slik at utekatter kan volde problemer. Derfor anbefaler de forskjellige katteforeninger at katter kastreres, samt at de ID-merkes. De første tiltakene vil føre til mindre revirbygging og derfor mindre lukt. Men selv disse kattene kan være til plage – ofte hører man at de gjør fra seg i sandkasser der barna leker. Det siste er jo ikke mye delikat, men sand i sandkasser blir av andre årsaker fort lite hygienisk uavhengig av kattene, og dessuten kan man jo løse katteproblemet med å dekke til sandkassene om natten.

Det er mulig at utekattproblematikken må helt til Høyesterett den også, for å finne en avgjørelse. Men jeg tror at borettslagene må være seg følgende bevisst: Man kan tydeligvis i henhold til lovens **ordlyd** innføre forbud mot dyrehold også i nye borettslag som blir etablert hvis man vil tolke loven helt bokstavelig på dette punktet, men borettslagene kan altså ikke ha noe absolutt forbud likevel! Dersom en beboer har gode grunner for å flytte inn med sin utekatt eller fortsette å la katten være utekatt selv om borettslaget plutselig en dag innfører forbud mot utekatt selv om det har vært tillatt tidligere (slikt skjer!), så plikter styret å foreta en interesseavveining mellom lovens ordlyd og lovens formål/intensjon. Og da vil det ikke være mislighold av leiekontrakten om man ikke kvitter seg med katten sin. Slike regler kan heller ikke gjøres gjeldende for nye innflyttere.

Konklusjon

Borettslag over hele landet strammer inn på reglene overfor dyreeiere og gjør det vanskelig for folk å ha dyr i borettslag/sameier og andre boforhold. Etter at loven om dyr i borettslag/sameier ble liberalisert i år 2000 og etter høyesterettsdommen, den så kalte ”Emmelinedommen”, **har reglene i praksis ikke endret seg i liberal retning**. Flere borettslag praktiserer fortsatt et generelt forbud mot dyr uten dispensasjonsrett. Og de truer katteeiere som ikke holder sin katt inne eller i bånd om at katten vil bli fanget og avlivet.

I ”Emmelinedommen, som gjaldt en inne katt Emmeline, var det i Emmelines borettslag et generelt forbud mot dyr. Høyesterett kom til den konklusjon at Emmeline ikke utgjorde noen **sjenanse** overfor naboer og derfor fikk hun bli. I ettertid har borettslagene fortolket høyesterettsdommen slik at det er kun inne katter og kun én katt som kan få lov å bo i et borettslag samt at inne katten skal luftes i bånd dersom den tas ut. Til det er å si at Høyesterett ga ikke Emmeline lov til å bo fordi hun var en inne katt og fordi det gjaldt kun én katt. Det Høyesterett tok stilling til, var **sjenansen** som Emmeline eventuelt medførte. At det tilfeldigvis dreide seg om en inne katt og at det kun var én katt det gjaldt, var irrelevant. Men borettslagene har altså klart å innskrenke høyesterettsdommen til å gjelde for kun **én katt som må være inne/gå i bånd!**

Denne mistolkningen har forårsaket at de borettslag som tillater dyrehold aksepterer kun én hund eller én katt pr husholdning. Katten må være inne eller ledsages i bånd ute.

Å kreve at man kan ha kun ett dyr er ikke i tråd med høyesterettsdommen. Det er **sjenansespørsmålet** høyesterettsdommen vektlegger. Graden av sjenanse er ikke avhengig av hvor mange dyr man har men hvordan man holder dyret(dyrene).

Etter at lovendringen med ny Husleielov mv har virket en tid kan man av den foreliggende rettspraksis og andre avgjørelser slutte følgende:

1. Et **generelt** forbud mot hold av katt eller hund er ikke bindende fordi loven tillater dyrehold. Annerledes med et forbud mot dyrehold som er til ulempe, jfr nedenfor.
2. Et pålegg om å **søke** å holde dyr behøver man ikke respektere ettersom loven riktig tolket gir adgang til dyrehold uten krav om søknad. Derimot bør man avgjort melde fra til styret at man holder eller akter å holde dyr.
3. **Loven taler om “dyr” uten begrensninger** i retning av “inne katt”, “jakthund” eller “tamilder” Prøver vedtektene i borettslaget å begrense lovens begrep dyr på en slik måte er det ikke gyldig. Tillates bare inne katt er det ugyldig. Det samme gjelder at man bare tillater katter som går i bånd ute. Derimot kan vedtektene pålegge en hundeeier båndtvang på borettslagets grunn fordi hunden kan gå i bånd av sin natur i motsetning til en katt.
4. **Begrensningen for et dyr som kan holdes ligger utelukkende i at det ikke må være til “ulempe”** for utleier eller leietagere. For det første utelukkes en del dyr alene fordi hold av dem alltid vil være til ulempe for andre i en leilighet (for eksempel ku, hest,). For det annet er det ikke hvilken som helst ulempe som gjelder. Etter motivene er det eksempelvis ikke nok med allergi, det må foreligge “sterke allergi reaksjoner” som følge av dyreholdet. Ulempe er sterkere enn sjenanse. Men er dyreholderen ikke streng og konsekvent renslig kan det være til ulempe for andre gjennom stadig vond lukt. Likeledes kan støy ved vedvarende unødig bjeffing og kontinuerlig elskovsmjauing natterstider representere en tilstrekkelig ulempe. Det må avgjøres konkret. For det tredje må **ulempen dokumenteres**. For vanlig katt og hund kan det ikke skje før katten eller hunden har bodd i leiligheten noen tid. Først da kan det

konstateres hvorvidt det foreligger konkret ulempe for noen som følge av hold av akkurat denne katten eller hunden. Følgelig kan hold av katt eller hund normalt ikke nektes på forhånd før innflytting og før en eventuell ulempe er godgjort gjennom bruk.

5. Lovens betingelse om at det må foreligge **gode grunner** for dyreholdet kan man se bort fra fordi det alltid vil være gode grunner når man har eller erverver katt eller hund. Motivene taler nemlig om “sosiale hensyn” som tilstrekkelig. Legeattest for gode grunner til å ha dyr slik enkelte borettslag krever kan ikke kreves etter loven.

6. Ingen kan rettsgyldig sies opp eller kastes ut av leiligheten bare fordi man har dyr i leiligheten. **Dyret må være til beviselig ulempe** og ikke bare til sjenanse. Leieboeren kan trygt avvente stevning fra styret til retten dersom ulempen ikke er godtgjort og bevist.



På nettsiden til Norsk Huskattforening <http://norskhuskattforening.net> – meny Dyr i borettslag finnes gode råd til dyreeiere. Der finner dere også advokater som kan hjelpe i tvistesaker om dyr i borettslag/sameier og andre boforhold.