

## LITT OM RETTEN TIL Å HOLDE HUND OG KATT I EN LEILIGHET

Ja her kommer vi nok inn på et følsomt tema! Du kjøper deg en selveierleilighet og flytter inn med hunden eller katten din, og har ikke tenkt over om det kan gjelde noen regler om det i sameiet. Alternativt kjøper du en borettslagsleilighet og flytter inn med dyret, eller du inngår en vanlig leiekontrakt med en utleier og han får ”katta på kjøpet” når du flytter inn.

Protestene hagler plutselig over ditt arme hode. Det fremlegges husordensregler eller vedtekter der det klart og tydelig fremgår at ethvert dyrehold er forbudt, og du får en frist til enten å flytte med dyret eller selge leiligheten din eller å kvitte deg med dyret.....

Hva nu?? Er du og dyret retts- og rettighetsløse?? Ikke nødvendigvis! Det var en gang (i 1977) at Høyesterett slo fast at et borettslag hadde adgang til å fastsette et totalforbud mot hunder ”til sikring av god husorden”. Senere behandlet Høyesterett saken vedrørende innekatten ”Emmeline” ( i 1993) og eieren, som flyttet inn med katten sin, fikk lov til å beholde Emmeline til tross for husordensregler som ikke tillot dyrehold. Nu var altså Emmeline en innekatt, og det var sannsynligvis avgjørende for utfallet av den saken.

Utviklingen fra Hundedommen til Emmelinedommen kan karakteriseres som følger: Husordensregler til ”sikring av god husorden” måtte forstås med den begrensning en naturlig forståelse av lovens formål tilsa, og her ble det både lagt vekt på at Emmeline neppe kunne være til sjenanse for de andre beboerne, at forbudet grep inn i eierens private livsførsel innenfor hjemmets fire vegger og at eierens livskvalitet kunne bli redusert.

Da vi fikk ny husleielov i 1999 ble det innført en egen bestemmelse om dyrehold - § 5-2. Her heter det at ”Selv om utleieren har fastsatt et 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.”

Tilsvarende lovendringer ble inntatt i Borettslagsloven § 34 og i Eierseksjonsloven § 19 (som gjelder for sameier).

Selv om mange borettslag eller husleiekontrakter fortsatt har forbud mot dyrehold, er dette i realiteten i strid med den nye rettstilstanden, og bør egentlig endres. En kjøper eller leietaker behøver ikke nødvendigvis å ta et slikt forbud på alvor – vurderingen skal følge den nye lovteksten.

For det første må det altså foreligge gode grunner som taler for at du skal kunne ha Passop eller Emmeline boende hos deg. Disse gode grunnene er egentlig ”dine” egne grunner – det kan vanskelig tenkes en objektiv vurderingsnorm her. Dyrehold er svært subjektivt, og gode grunner er nok mye mer enn behovet for en førerhund. Både velferdshensyn og sosiale hensyn vil komme i betraktning.

Hvis du har et dyr allerede ved innflytning vil jo det i seg selv være en svært god grunn for deg til å beholde det. Det som vel vil være avgjørende ved en slik vurdering er om dyreholdet er til ulempe for naboen(e). Enhver ”ulempe” er neppe nok – ulempen må måles mot dine egne gode grunner for å ha et dyr boende. Som eksempler på ulemper som vil kunne bli tatt i betraktning, lister lovforarbeidene opp slike som støy, ubehagelig lukt eller at noen av de som bruker eiendommen får fysisk ubehag av dyret, for eksempel allergiske reaksjoner.

Hvorvidt det oppstår en ulempe kan for øvrig vanskelig registreres før du og dyret har bodd der en stund. Sannsynligvis er ordet ”ulempe” slik å forstå at hvis noen viser til ”alminnelig sjenanse” er dette ikke det samme som at dyret er til ulempe, som er et sterkere ord. Dessuten er det den som hevder at det foreligger en ulempe for ham/henne som må godtgjøre det – det er altså ikke nok bare å hevde at det foreligger en ulempe.

Det med allergi kan være reelt nok, men det er antageligvis ikke noen ”ulempe” før den har slått ut i forhold til dyret du flytter inn med. Det ser ut som de nye reglene gir leiere og eiere noe større rett til å holde dyr enn tidligere lovgivning, noe som vil vise seg etter hvert som det kommer avgjørelser fra domstolene som omhandler slike tvister.

Jeg har funnet en avgjørelse fra Husleietvistutvalget i Oslo fra inneværende år som behandler en oppsigelsessak med bakgrunn i anskaffelse av en hund. Avgjørelsen går grundig inn på begrepet ”gode grunner”, og er også ellers illustrerende for denne type saker. Vil du vite mer, kan du kontakte HTU, enten via tlf. 22.59.31.50 eller e-post: [firmapost@htu.no](mailto:firmapost@htu.no) eller gå inn på hjemmesiden på internett på [www.htu.no](http://www.htu.no) der hele avgjørelsen er lagt ut på Sak 2001/93.

For øvrig må det være et godt råd til leietageren/den nye eieren 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”.

Ole Christian Høie  
Advokat