

Leieboerforeningen
Torggaten 33
0183 Oslo
Attention: Lars Aasen

Oslo, 15.07.04

OM DYREHOLD I BORETTSLAG/SAMEIER OG ANDRE UMLEIEFORHOLD

Norsk Huskattforening får daglig henvendelser fra fortvilte leietakere i borettslag/sameier og andre utleieforhold fordi de blir truet med utkastelse på grunn av at de har hund eller katt. Den nye husleieloven om dyrehold som trådte i kraft 1. januar 2000, hvis regler også er implementert i både borettslagsloven og sameieloven, tillater dyrehold. Det er **graden** av sjenanse og ikke **antall** dyr som skal avgjøre hvorvidt et dyrehold kan tillates. [Se sak fra Vestfold](#). Se også [brev fra fylkesmannen i Rogaland](#).

Jeg viser til følgende fra Norsk Huskattforenings nettside <http://norskhuskattforening.net/>
Borettslag:

"Katt i borettslag"

Så lenge katten din ikke er til noen dokumentert ulempe for andre beboere så kan du ha katt også om du bor i et borettslag. Ingen kan forby deg å ha kjæledyr. Det slår blant annet både en dom i Høyesterett (Emmeline-dommen, se under), en dom i Agder lagmannsrett (om en hund, se under) og den nye Lov om husleie fra 1.1.2001 fast. Det var høyesterettsadvokat Tore Sverdrup Engelschøn som prosederte saken om katten Emmeline, og i følge hans tolkning av om den nye husleieloven er realiteten i lovteksten at borettslag ikke kan forby dyrehold som ikke sjenerer andre beboere.

Les det siste i media om ulovlige forbud mot kjæledyr i borettslag: I [Forbrukerrapporten](#) og [Dagbladet](#), samt: [Litt om retten til å holde hund og katt i leilighet av advokat Ole Christian Høie](#) og [Mer om retten til å holde hund og katt i leilighet av advokat Terje Sjøvold](#).

[Kjæledyr i leilighet og hybel](#) - artikkel av høyesterettsadvokat Tore Sverdrup Engelschøn
[Dyrehold i boforhold Tolkning av Husleielovens par 5.2](#)

Svar til Dyrebeskyttelsen Norges lovtolkning fra høyesterettsadvokat Tore Sverdrup Engelschøn

[Hund og katt i leilighet](#) - to høyesterettsdommer og en lovendring - av høyesterettsadvokat Tore Sverdrup Engelschøn

[Plikt til å hindre sjenanse fra katter](#) - av høyesterettsadvokat Tore Sverdrup Engelschøn
[Emmeline-dommen](#)

[Lov om husleieavtaler § 5.2 om ro og orden](#) (ikraftreldelse 1.1. 2000)

[Seier for kjæledyr i borettslag](#) - om dommen i Agder lagmannsrett "

Utgangspunktet er således at det skal være tillatt med dyr i ethvert boforhold såfremt dyret ikke er til dokumenterbar og beviselig sjenanse. De såkalte "gode grunner", som kompliserer lovforståelsen og som unødvendig har blitt stående i lovteksten, kan være alt fra det å ha anskaffet seg et dyr og det å være avhengig av et dyr som selskap. Dette har borettslagene begynt å forstå. For å imøtekomme loven har de fleste borettslag nå tillatt dyrehold på

papiret. Men de fleste styrene har laget tilleggsvilkår for dyreholdet som i praksis umuliggjør ethvert hold av katt og hund. Lovens intensjon er at folk skal ha anledning til å holde hund og katt. Men tilleggsvilkårene forhindrer dette. Nedenfor kommer jeg med noen eksempler på dette:

1. De fleste borettslag/sameier krever at alle beboerne i en oppgang eller en hel blokk må skrive under på at de ikke har noe imot hund eller katt. Det er den potensielle eller eksisterende dyreeier som selv må gå rundt og få dokumenterbare underskrifter. De fleste borettslag i OBOS der det står J (tillatelse til dyrehold) i annonsene har dette kravet. I realiteten blir det derfor intet dyrehold fordi det alltid er en eller flere personer som sier nei til hund eller katt.

Loven sier at det i utgangspunktet skal være tillatt med dyrehold. Det er først dersom dyreholdet viser seg å være til dokumenterbar og påviselig grov sjenanse at dyreholdet kan påklages og bes rettet opp. Slik som det er i dag får ikke dyreeier noen muligheter til å vise sin skikkethet som dyreeier fordi de i utgangspunktet blir fratatt muligheten til å ha dyr grunnet de forhåndsvilkår som borettslagene /sameiene vedtar.

2. Borettslag/sameier innfører båndtvang på katter. De truer med at dersom ikke båndtvangen/innekatholdet blir respektert, vil alle katter som befinner seg på borettslagets/sameiets område bli fanget og fjernet (hva som skjer videre med dem opplyses ikke). Når man vet at katter har et stort leveområde, vil jo katter både i selve borettslaget/sameiet samt katter fra både fjerne og nære bosteder bli fanget og sannsynligvis drept eller satt ut langt vekk fra folk. Vi har tre rettssaker som forbyr dette: [Åsbråten borettslag fra Holmlia](#), samt to tilfeller [fra Arendalsområdet](#). Høyesterettsadvokat Tore Sverdrup Engelschjøn har denne [lovtolkingen om avlaving av katter](#).

Det er nå lovpålagt at husdyr visse tider av året skal få komme ut på beite. Når det gjelder kattehold, går vi motsatt vei i Norge. Her stenges kattene inne for aldri å få komme ut og leve ut sine behov. Ønsker vi at katten i fremtiden skal leve sitt liv i et stor bur som en leilighet jo er for de fleste innekatter? Er det slik at man for å forebygge slike tilstander bør advare folk mot katt i borettslag? Hittil har Norsk Huskattforening arbeidet for rett til katt i borettslag. Men den senere tids utvikling gjør at man har begynt å advare folk mot å anskaffe katt i borettslag/sameier. Det er en trist fallitterklæring som jeg dessverre synes er nødvendig ikke minst for å sikre katten et akseptabelt og trygt liv.

3. Fortsatt er det borettslag/sameier som ikke tillater innekatter. En leieboer med såkalt innekatt fra et sameie i Hedmark meddeler at flere innekatter hadde blitt avlivet etter instruks fra styret. Katteeieren fikk tilsendt "Emmelinedommen" og skulle forelegge denne for styret. Jeg håper at hennes katt unngår døden.

4. I mange år var høyesterettsadvokat Tore Sverdrup Engelschjøn en viktig og dyktig medspiller når det gjaldt å fremme kattens og katteeiernes juridiske rettigheter der han tok hensyn til lovverket i sin helhet. Engelschjøn er nå pensjonert, og det finnes ingen jurister som kan overta hans rolle for øyeblikket.

Daglig får jeg inn meldinger fra katteeiere og andre dyreeiere som bor i borettslag og sameier. Jeg oversender dem den rikholdige dokumentasjon jeg har både på den juridiske og den dyrevernmessige siden. Men styrene/generalforsamlingen i borettslagene/sameiene bryr seg overhodet ikke om denne og leser dem vel heller ikke. De bryter således norsk lov når de i sine vedtekter/husordensregler krever total forbud mot katt (også innekatt) eller dersom kattehold blir tillatt, at katter skal holdes inne eller føres i bånd. De bryr seg heller ikke om at en regel ikke kan ha tilbakevirkende kraft slik at nylig vedtatte påbud også gjelder for katter som var anskaffet da det tidligere var tillatt med utekatt/ikke båndtvang. I det hele tatt viser de en arrogant holdning overfor dyreeierne og den dokumentasjon som jeg sender fordi de vet at den enkelte dyreeier ikke har ressurser til å gå til rettssak mot borettslaget/sameiet. Som oftest

velger katteeierne og avlive kattene istedenfor å flytte. Hva dette koster av fortvilelse for katte-/dyreeieren skal det liten fantasi til for å forstå.

Dette er ikke lenger et typisk byfenomen. Tvungen båndtvang/innekatt hold er etter min oppfatning nå innført i de fleste borettslag/sameier i Akershus/Hedmark. I Oslo har alle borettslag på Holmlia (der bor omlag 15.000 mennesker) gått sammen om å lage felles regler for katt. I den forbindelse fikk jeg en henvendelse om hvilke regler som gjaldt for kattehold. Jeg oversendte min dokumentasjon fra både Engelschiøn, og advokat Høie (han er ny på området og støtter Engelschiøn). Resultat: Felles regler som sier at **alle katter skal være inne**. Holmlia er et bilfritt og fint naturområde for katter. Tidligere har det vært tillatt med utekatter der. Mange borettslag/sameier ligger tett inn på hverandre. Noen praktiserer utekatt, andre kun innekatt. Nå beslutter de også her felles regler fordi dyrene jo krysser hverandres soner. Resultat: Kun innekatt.

Jeg mener at det er ulovlig for borettslag/sameier å omgå lovens intensjon ved f.eks. å innføre et kattehold i Norge som påbyr katten kun å være inne/evt. gå i bånd. Det haster med å utrede det dyrevernmessige og juridiske ved dette påbudet. Høyestrettsadvokat Engelschiøn skriver i [dette brevet til NHF om de juridiske aspektene ved stadig hyppigere påbud om innekatt](#).

Forbrukerrådet hadde for en tid siden i samarbeid med Norsk Huskattforening en undersøkelse om borettslagenes kattehold. Konklusjonen deres var at det var ulovlig å forby katt i borettslag (med katt mente de naturligvis en normal katts atferd: fritt for katten å gå ut og inn som den selv vil).

Påbudet om innekatt/båndtvang sprer seg nå i en slik fart blant landets borettslag, at jeg anser det som en hastesak å få sagt fra at en norsk katt ikke er et innedyr. To innlegg av professor og etolog Bjarne O. Braastad ved Norges landbrukshøgskole, [om båndtvang på katt, påbud om innekatter](#), belyser borettslagenes brudd på dyrevernloven ved å stenge katter inne. Advokat Ole Christian Høies artikkel som er henvist til over, er i samsvar med de øvrige nevnte juridiske vurderinger. Høie er i dag praktiserende advokat og kan kontaktes i sakens anledning.

Mange leieboere over hele landet håper på et positivt og snarlig svar fra dere !

Med vennlig hilsen

Bodil Eikeset
Leder
Norsk Huskattforening
Ragnhild Schibbyes vei 36
0968 Oslo
Hjemmeside: <http://norskhuskattforening.net>
Mail: beikeset@getmail.no