

DYREHOLD I BOLIGSELSKAP

Det hevdes til tider at det ikke lenger er mulig å ha forbud mot dyrehold i boligselskap. Dette er ikke riktig, men det er nok ikke til å legge skjul på at å håndheve et slikt forbud har blitt vanskeligere enn tidligere.

Står det ingenting i husordensreglene eller andre steder om forbud mot dyrehold, er dyrehold i utgangspunktet tillatt. Da blir det desto viktigere å sette opp regler for godt dyrehold.

Men mange boligselskap, først og fremst blokker og andre tettbebyggelser, har forbud mot dyrehold i husordensreglene sine. Vi vet at det finnes mange ulike meninger og oppfatninger omkring hvordan et slikt forbud skal håndheves. Vi tror derfor det kan være på sin plass å utdype dette ytterligere, Vi tar derfor videre i dette skrivet utgangspunkt i at boligselskapet har helt eller delvis forbud mot dyrehold nedfelt i sine husordensregler.

Det henvises ofte til "de nye dyreholdsreglene". Faktum er imidlertid at dagens gjeldende regelverk mht. dyrehold i boligselskap ble innført for snart tjue år siden. Lovtekstene rundt dette som gjelder for alle boligselskap sier at selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold i boligselskapet, kan bruker av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

For det første fastslås det her at boligselskapet kan ha et forbud mot dyrehold i husordensreglene. Det er altså ikke fritt fram for hvem som helst til å skaffe seg dyr i boligselskap der dette i utgangspunktet ikke er tillatt. Loven åpner riktignok for en temmelig vid grad av dispensasjon mot forbudet ved å introdusere "gode grunner" som dispensasjonsvilkår.

Uansett er det viktig å ha klart for seg at det er styret som har den daglige myndigheten i boligselskapet, og det er styret som også må vurdere innkomne søknader om dyrehold. For det skal søkes styret om dispensasjon. For styret er det da viktig å vurdere hver enkelt søknad om dyrehold konkret, og foreta en avveining om hvorvidt dette kan være til ulempe for de andre beboerne. En slik saksbehandling må nødvendigvis ta litt tid, og ingen kan kreve eller forvente at styre tar stilling til søknader på stående fot, noe vi av og til opplever at eiendomsめglere eller potensielle kjøpere tror.

En må nok likevel innse at dersom det ikke finnes særlige ulemper for de øvrige beboerne, skal det ikke mye til for at vilkåret om gode grunner for søkeren er oppfylt.

Vi understreker likevel at dersom styret kommer til at disse særlige ulempene for de øvrige er større enn de gode grunnene som søkeren oppgir for seg selv, så vil det fremdeles være korrekt av styret å avslå søknaden om dyrehold.

Et totalforbud mot dyr i boligselskapet på generelt grunnlag derimot, vil ikke la seg gjennomføre. Der styret mener at ulempene for de øvrige ikke framstår som vesentlige, anbefaler vi at søknaden godkjennes og at det utarbeides noen enkle og klare regler for godt dyrehold som dyreeieren forplikter seg til å følge ved anskaffelse av dyret og som settes som en forutsetning for godkjennelsen.

Uansett om boligselskapet tillater dyrehold, eller har gitt dispensasjon etter søknad, er det viktig å ha klart for seg at dyreholdet omfattes av generelle regler om sjenanse overfor de øvrige beboerne. Sjenerende dyrehold kan komme inn under kategorien "vesentlig mislighold" og i ytterste konsekvens føre til at dyreeieren mister sin rett til å bo i boligselskapet.

Heldigvis ser vi at fornuftige styrever, ansvarsbevisste dyreeiere og hyggelige naboer sammen bidrar til at de aller fleste boligselskapene slipper disse opprivende konfliktene.

NBBO

SØKNAD OM DYREHOLD (Dispensasjonssøknad for boligselskap med forbud mot dyrehold)

Boligselskapets navn: _____

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Jeg søker med dette om å få holde følgende dyr: _____

I henhold til borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd siste punktum kan ordensreglene i borettslaget ha et forbud mot dyrehold, men en andelseiere kan få dispensasjon fra dette forbudet hvis følgende vilkår er oppfylt.

- At en har gode grunner for dyreholdet
- At dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige andelseierne

Mine særlige grunner for dyrehold er som følger:

Dersom søknaden innvilges forplikter jeg meg til å overholde følgende regler:

1. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.
2. Jeg er erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmen, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
3. Jeg skal straks fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/sameiermøtet fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og mine plikter i boligselskapet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Undertegnede søker med dette om dyrehold i boligselskapet, og forplikter med denne underskrift å holde boligselskapets ordensreglement om dyrehold samt reglene som er angitt i denne søknaden.

Sted:

Dato:

Andelseiers underskrift:

SØKNAD OM DYREHOLD GODKJENT AV STYRET

Sted:

Dato:

Styreleders underskrift:

**VARSEL OM ANSKAFFELSE AV HUSDYR/AVTALE OM DYREHOLD
(Benyttes i boligselskap der dyrehold er tillatt)**

Boligselskapets navn: _____

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Jeg varsler med dette at jeg har gått til anskaffelse av følgende dyr: _____

Ved anskaffelse av dyret forplikter jeg meg til å overholde følgende regler:

1. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.
2. Jeg er erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmen, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
3. Jeg skal straks fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/sameiermøtet fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og mine plikter i boligselskapet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Undertegnede forplikter med denne underskrift å overholde boligselskapets ordensreglement om dyrehold samt reglene som er angitt i dette varselet.

Sted:

Dato:

Andelseiers underskrift:

VARSEL OM DYREHOLD ER MOTTATT AV STYRET

Sted:

Dato:

Styreleders underskrift:

NABOERKLÆRING

(Benyttes i boligselskap der nabo har rett til å uttale seg før styret eventuelt godkjenner søknad om dyrehold).

Min nabo _____ har søkt om dyrehold.

I den forbindelse jeg/vi følgende kommentar:

_____ Jeg har ingen innvendinger mot dyreholdet så lenge «Avtale om dyrehold» mellom borettslaget og dyreeier overholdes.

_____ Dyrehold vil medføre følgende ulemper for meg, selv om «Avtale om dyrehold» overholdes (må spesifiseres):

.....
.....
.....

Ved anskaffelsen av dyret forplikter søker seg til å overholde følgende regler:

1. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.
2. Jeg er erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmen, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
3. Jeg skal straks fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/ sameiermøtet fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og mine plikter i boligselskapet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Sted:

Dato:

Nabos underskrift:

NABOERKLÆRING VEDRØRENDE SØKNAD OM DYREHOLD ER MOTTATT AV STYRET

Sted:

Dato:

Styreleders underskrift:

NB! Skjema leveres/sendes søker eller styret senest 1 uke etter at det ble mottatt.