

ANSVAR FÖR HUNDAR OCH KATTER I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

TEXT: ANDERS HULEGÅRDH

Hundar och katter är ett omdiskuterat ämne hos många bostadsrättsföreningar. Det är ingen ovanlighet med problem som att hundar exempelvis rastas inom området och förorenar på de gemensamma ytorna, eller att katter gräver i sandlådan. Reglerna kring hantering av husdjur blir ofta en svår balansgång mellan bostadsrättsinnehavarens rättighet att ha husdjur kontra de olägenheter detta kan medföra för grannarna. En legal frågeställning som kan förekomma är om djur ska tillåtas och i vilken omfattning.

Föreningen bestämmer själv
Utgångspunkten vad gäller husdjur i en bostadsrättsförening kan finnas i de stadgar som bestämts av föreningens stämma. Nya medlemmar är skyldiga att rätta sig efter stadgarna, så ett bra tips är att läsa igenom föreningens stadgar innan inflytt om det finns oro kring reglerna om husdjur. Har föreningen lämnat särskilda ordningsföreskrifter är nya medlemmar i princip också skyldiga att rätta sig efter dessa. Föreskrifterna får dock inte vara av rent godtycklig karaktär utan de måste ha ett verkligt föreningsintresse och ska stå i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättslagen ställer upp ett antal tvingande begränsningar beträffande en del typer av villkor i stadgarna. Det handlar främst om att det inte får ställas upp vissa typer av villkor för medlemskap så som svenskt medborgarskap, minimigränser för inkomst osv. Vidare får inga villkor antas om de på något sätt är att anse som oskäliga. Vad som kan anses som oskäligt är inte preciserat i lagtexten utan varierar från fall till fall. Förbud mot att inneha kamphundar har ansetts vara ett skäligt hyresvillkor vad gäller hyresrät-

ter (Hyresnämnden i Stockholm ärendenr 5543-10). Rättsläget är dock oklart beträffande bostadsrättsföreningars möjlighet att förbjuda vissa hundraser genom stadgebestämmelser. Så länge reglerna är rimliga och beslutade i demokratisk ordning finns skäl som talar för att ett sådant villkor är skäligt.

Vid användande av lägenheten ska enligt bostadsrättslagen sundhet, ordning och skick inom fastigheten bevaras. Vad som menas med detta avgörs bland annat med hänsyn till ändamålet med lägenhetsupplåtelsen och den allmänna uppfattningen på orten. Vidare gäller att bostadsrättsinnehavaren ska se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Vid kraftiga störningar kan bostadsrätten förverkas, d.v.s. bostadsrättsinnehavaren förlorar rätten till bostadsrätten. Ofta är det dock svårt att bevisa att störningarna har varit så pass kraftiga att grund för förverkande föreligger.

Rätt att rasta hund nära bostaden
I ett fall från 2004 (Svea hovrätt, mål T 612-04), gjordes en bedömning ifall rastning av hundar som orsakat olägenheter för grannarna i föreningen medförde rätt att förverka bostadsrätten. Tingsrätten gjorde bedömningen att en bostadsrättsinnehavare måste ha rätt att rasta hundarna i närheten av bostaden och att grannarna i viss mån måste ha överseende om hunden vid något tillfälle kommer lös och gör sina behov på den egna eller annans tomt. När fallet sedan kom upp i Hovrätten gjordes emellertid bedömningen att om avföringen lämnas kvar, även om det är på den egna tomt, och sprider lukt eller lockar till sig insekter, kan inte bostadsrättsinnehavaren anses iaktta sundhet, ordning och skick i enlighet med bostadsrättslagen. Det ansågs dock inte styrkt att störningarna var av sådan omfattning att bostadsrätten skulle anses förverkad. De slutsatser som kan dras utifrån detta är att det krävs en relativt hög grad av misskötsamhet med husdjur för att

En kattägare kan sällan ställas till svars för vad katten gör på egen hand om inte olägenheter eller skador beror på vanskötsel av katten.



INGAR

några ingripande åtgärder ska kunna riktas gentemot bostadsrättsinnehavaren.


Vanvård av katt ledde till saneringskostnader
Detta kan beläggas ytterligare med ett annat fall från 2008 (Uppsala tingsrätt, mål T 920-07) där tingsrätten fann att en bostadsrätt var förverkad på grund av vanvård då katturin orsakat missfärgningar på golven, spår på väggarna samt kraftig stank av urin i lägenheten. För att avlägsna den lukt som uppkommit på grund av vanvården krävdes en omfattande sanering.

Om styrelsen får kännedom om störningar inom föreningens område är den skyldig att agera, annars kan föreningen bli skadeståndsskyldig gentemot den eller de bostadsrättsinnehavare som känt sig störda.

Ett bra tillvägagångssätt för att få till en lösning på ovan nämnda problem, är att till en början diskutera en pragmatisk lösning i styrelsen och med berörda. Förhoppningsvis kan ni komma fram till en gemensam lösning. Om ni inte når någon framgång kan styrelsen formellt meddela medlemmen en tillsägelse.

Strikt ansvar för hundägare men inte för kattägare

Enligt lagen om tillsyn över hundar och katter har den som har hand om en hund eller en katt ett ansvar för att djuret inte orsakar problem för omgivningen. Med detta menas att ägaren ska se till att djuret inte förorsakar skador eller andra olägenheter. De krav som ställs beror på omständigheterna, men det kan exempelvis handla om att hålla sin hund kopplad, att se till att den inte stör omgivningen med sitt skällande osv. Om man därmed vet med sig att sin hund har en benägenhet att uppträda aggressivt och kan attackera människor, ställs högre krav på tillsynen. En ägare till en hund har vidare ett så kallat strikt skadeståndsansvar, vilket innebär att en skada som orsakas av hunden ska ersättas av dess ägare, även om han eller hon inte har vållat skadan. Denna bestämmelse äger inte motsvarande tillämplighet vad gäller katter. ■



Jönköping
22 – 24
september
2015




ILLUSTRATION: ANNEFRID SÖLVAN

Elmia Fastighet – mässan med fasta värden i fokus!

Elmia Fastighet är platsen där du hittar lösningar på aktuella problem och dagliga frågor – i stort och smått. Som mässbesökare kan du ta del av ett brett utbud av kostnadsfria seminarier. Se hela scenprogrammet på www.elmia.se/fastighet

I år är mässan dessutom en del av en större arena; "Den hållbara staden". Här diskuteras framtida stadsutveckling och stadens gröna ytor tillsammans med Elmia Park och Elmia Ståd.

Hämta ut din kostnadsfria entrébiljett redan idag på elmia.se/fastighet
Ange kod: A100952 för fri entré



Välkommen till Nordens ledande fastighetsmässa.
Elmia Fastighet, Jönköping,
22–24 september 2015.