

Hundar och katter

Uppdaterad 2022-04-04

Ordningsregler

Bostadsrättsföreningen kan besluta om ordningsregler som innebär att hundar och katter inte får vara lösa eller rastas på gemensamma ytor inom föreningen. Föreningen kan också förbjuda djur att vistas i tvättstugan och andra gemensamma utrymmen. Överväger föreningen att anta ordningsföreskrifter bör diskussion föras om de bara ska gälla hundar och/eller katter eller även andra djur.

Det finns hyresbolag som förbjudit vissa hundraser. Motsvarande förbud är sannolikt inte rättsligt hållbart när det gäller bostadsrätter. Föreningen får i dessa fall nöja sig med till exempel kopplingstvång och/eller rastningsförbud.

Ordningsregler får inte vara godtyckliga utan ska ha ett föreningsrättsligt intresse. Vidare ska de vara beslutade i demokratisk ordning och stå i överensstämmelse med ortens sed. Ordningsregler som inskränker vad som tidigare har gällt i föreningen ska beslutas på stämma. Antagande av ordningsregler fattas med enkel majoritet på en stämma.

Störningar

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens ordningsregler. Därutöver följer av bostadsrättslagen att bostadsrättshavaren ska bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utanför huset, och att bostadsrättshavaren ska se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller i övrigt försämrar deras boendemiljö på ett sådant sätt att de inte bör tålas. Bostadsrättslagen innehåller inga särskilda regler avseende husdjur.

Ovan innebär att bostadsrättshavare som har hundar och katter ska se till att djuren inte förstör egendom eller förorenar på lekplatser, i planteringar och dylikt. Denna skyldighet kan dock vara svår att upprätthålla när det gäller katter som får springa löst ute. Föreningen kan i sådana fall överväga att genom ordningsregler förbjuda lösspringande katter helt och hållet. En sådan regel kan dock vara svår att upprätthålla i praktiken.

Vad gäller hundskall eller andra störande ljud eller beteenden från djur kan det vara svårt att avgöra om omfattningen (till exempel frekvens och ljudnivå när det gäller ljudstörningar) är sådant som bör tålas eller inte. I flerfamiljshus bör ett visst mått av störningar tålas. Har till exempel en hundägare en hund som skäller mer än vad som måste tålas, eller en kattägare en katt som förorenar avsevärt bör föreningen i första hand tala med djurägaren och uppmärksamma personen på problemet. Hjälper inte samtal kan föreningen skicka en rättelseanmaning till bostadsrättshavaren. Om rättelse inte sker kan det i slutändan leda till förverkande av bostadsrätten. Det ska

vara fråga om mycket omfattande störningar för att det ska kunna ligga till grund för förverkande. Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är ringa.

Skadeståndsansvar

Vad gäller hundar har hundägaren eller den som har hand om hunden så kallat strikt ansvar och är alltid skadeståndsskyldig oavsett hur olyckan gick till. Är det någon annan som egentligen har orsakat skadan får hundägaren kräva ersättning av personen i efterhand.

Vad gäller katter kan kattägaren eller den som har hand om katten bli skadeståndsskyldig. Det föreligger dock inte strikt ansvar för katter utan skadeståndsansvar bedöms enligt skadeståndslagen. Den som kräver skadestånd måste bevisa såväl att skadan beror på katten som att ägaren eller ansvarig kan anses vållande till skadan.

Djurskyddslagstiftning

Som ovan nämnts finns inte några särskilda regler i bostadsrättslagen om husdjur. Alla hund- och kattägare ska dock följa de djurskyddsregler som finns. Bland annat finns regler i djurskyddslagen och i lagen om tillsyn över hundar och katter. Hundar och katter ska skötas och handhas på ett sätt så att olägenheter för människors hälsa inte uppstår och hållas under sådan tillsyn som behövs med hänsyn till deras natur och övriga omständigheter som behövs för att förebygga att de inte orsakar skador eller olägenheter.

Vidare finns föreskrifter om att en katt inte får vara ensam på en balkong som är belägen mer än fem meter över marken, om inte balkongen är utrustad med skyddsnet eller liknande för att förhindra att katten ramlar ner. Vår rekommendation att sådant nät tillåts men att det inte får fästas i husets fasad.

Se Jordbruksverkets hemsida för ytterligare information om hur hundar och katter bör hållas för att djuren ska må bra och för att förhindra störningar för omkringboende.

Sammanfattning

Bostadsrättsföreningen kan besluta om ordningsregler som innebär att hundar och katter inte får vara lösa eller rastas på gemensamma ytor inom föreningen. Bostadsrättshavare som har hundar och katter ska, oavsett regler, se till att djuren inte förstör egendom eller förorenar på lekplatser, i planteringar och dylikt. Konstanta hundskall kan räknas som störningar. Störningar kan leda till förverkande av bostadsrätten men det ska i sådant fall vara fråga om mycket omfattande hundskall eller andra störande beteenden. Hundägare har strikt skadeståndsansvar vid olyckor. Alla hund- och kattägare ska följa den djurskyddslagstiftning som finns.