

# Hundar og kettir í fjölbýli

Til Húseigendafélagsins rata mörg deilumál vegna dýra og klassísk eru mál vegna hunda og katta í fjölbýli sem eru þau gæludýr sem oftast valda ónæði og kveikja úlfúð. Í fjöleignarhúsalögnum eru sérreglur um hunda og ketti. Þau dýr hafa fylgt manninum frá örófi og sú taug er römm. Það er talinn venjuhelgaður réttur manna að halda gæludýr en sá réttur er ekki alger og takmarkast af rétti granna til að lifa eðlilegu og heilbrigðu lífi án ama, ónæðis og óþæginda.

## Umburðarlyndi og tillitssemi

Eiganda fasteignar ber að taka sanngjarnt og eðlilegt tillit til eigenda nálægra eigna. Annars vegar er réttur eiganda til að nýta eign sína á þann veg sem honum hugnast. Á móti er svo réttur granna til að nýta sína eign í friði og án truflunar og óþæginda umfram það sem venjulegt og eðlilegt er. Gott náðbýli og sambýli byggist á málamiðlun þar sem gagnkvæmur skilningur, virðing, tillitssemi og umburðarlyndi leikast á. Hunda- og kattamál eru oft þrungin miklum tilfinningum. Dýrin verða oft blóraböggla og bitbein vegna þess að þau liggja vel við höggi og tilvist þeirra og tilvera er ótrygg og upp á náð og miskunn.

## Dýr og lög

Dýr eru haldin á fasteignum og þess vegna fellur dýrahald undir grenndarrétt og fjöleignarhúsalögin ef um slík hús er að tefla. Í þeim er ákvæði um ketti og hunda og segir er meginreglan að hald slíkra dýra í fjölbýli sé háð samþykki allra eigenda. Um önnur gæludýr er ekki beinlínis fjallað í lögunum og gilda um þau almennar reglur sem byggja á hagsmunamati, sanngirni, tillitssemi og umburðarlyndi. Um hunda og gilda einnig staðbundnar samþykktir sveitarfélaga um hunda og í sumum tilvikum líka ketti. Hundasamþykktir hafa flestar verið samræmdar fyrir mælum fjöleignarhúsalaga en í Reykjavík hafa verið hnökrar á því.



Sigurður Helgi Guðjónsson hrl,  
formaður Húseigendafélagsins.

## Viðkvæmni

Eigandi á almennt ekki lögvarða kröfu á því að nágrannar taki við hagnýtingu eigna sinna tillit til veikleika hans eða viðkvæmni. Mörkin milli þess, sem leyfilegt er og óleyfilegt, þess sem umlíða verður og þess sem ekki má, eru ákvörðuð samkvæmt almennum mælikvarða. Ákvæði fjöleignarhúsalaga vegna asma- og ofnæmissjúkra er frávík frá þessari meginreglu.

## Gæludýrabann

Eigandi hefur ríkan rétt yfir séreign sinni og húsfélag hefur takmarkað vald til að ganga á þann rétt. Ef banna á öll gæludýr þarf það að byggja á þinglýstu samþykki allra eigenda. Eigendur hafa lögvarinn rétt til að gera það sem þeir kjósa í íbúðum sínum ef það hefur lítið ónæði eða röskun í för með sér. Hér er komið að stjórnarskrárvernduðum eignarrétti sem felur í sér að mönnum sé frjálst að hagnýta eignir sínar á hvern þann hátt sem telst löglegur, eðlilegur og venjubundinn

## Ofnæmi og blóraböggla

Dýr, einkum kettir og hundar geta valdið ofnæmi. Talið er að 7,5 % fólks í þéttbýli hafi ofnæmi hafi fyrir

köttum en 6% fyrir hundum. Sérregla fjöleignarhúsalaga um samþykki allra eigenda til að halda hunda og ketti er sett til verndar asma- og ofnæmissjúkum. Með henni er ekki verið að slá skjaldborg um þá, sem verða fyrir annars konar ama af völdum slíkra dýra eða hafa ímugust á þeim. Þessi tilgangur á að vera ráðandi við túlkun og framkvæmd ákvæðisins.

## Fjöleignarhúsalög. Astma- og ofnæmissjúkir

Samkvæmt fjöleignarhúsalögum er hunda- og kattahald sem sagt háð samþykki allra eigenda eða a.m.k. þeirra, sem hafa sameiginlegan inngang, stigagang eða annað sameiginlegt húsrými. Þessar takmarkanir á dýrahaldi komu inn í lögin samkvæmt tilmælum frá Samtökum gegn astma og ofnæmi. Verndarhagsmunirnir eru ofnæmissjúkt fólk og heilsa þess og líf en hins vegar er ekki verið að slá skjaldborg um þá, sem verða fyrir öðru ónæði af völdum slíkra dýra eða hafa ímugust á þeim

## Tilgangur löggjafans.

Tilgangur löggjafans birtist svona í lögskýringargögnum:

„Breytingin við A-lið 41. gr. felur í sér að til að mega halda hunda eða ketti í fjöleignarhúsum verði að fá samþykki þeirra eigenda sem hafa hvers kyns sameiginlegt húsrými. Tillagan byggist fyrst og fremst á að nokkuð er um að börn og fullorðnir hafi ofnæmi fyrir þessum dýrum. Getur slíkt ofnæmi haft það alvarleg áhrif að fólk geti jafnvel þurft að flytja úr eigin íbúðarhúsnæði gangi ekki að fá skilning sameigenda á þessu vandamáli. Er breytingunum ætlað að koma í veg fyrir slíkar aðstæður.”

## Eignarráð og heilbrigði

Hér vegast á andstæð sjónarmið eða hagsmunir. Annars vegar þeirra sem vilja halda hunda og ketti og telja það mannréttindi og innifalið í venjulegum eignarráðum. Og hins vegar hagsmunir fólks, sem vill ekki óþægindi frá nágrönnum sínum umfram það,

sem er óhjákvæmilegt. Það er ljóst að dýr, einkum kettir, geta valdið fólki margvíslegum óþægindum og jafnvel sjúkdómum. Þessir hagsmunir voru vegnir saman og þeir síðarnefndu urðu þyngri á metunum og samþykkti Alþingi þessar takmarkanir einum rómi.

## Hvenær þarf samþykki allra?

Hunda- og kattahald í fjölbýli er háð samþykki allra þeirra, sem hafa sameiginlegan inngang, stigagang eða annað sameiginlegt húsrými. Við skýringu ákvæðisins verður í fyrsta lagi að gæta að því að það felur í sér takmarkanir á eignarráðum eigenda og því ber að túlka það þröngt. Leiki vafi á því hvort samþykkis er þörf, t.d. hvað teljist sameiginlegt rými, þá verður að telja líkur á því að dýrahald sé leyfilegt. Í öðru lagi verður að túlka ákvæði með hliðsjón af forsögu þess og þeim löggjafarsjónarmiðum og verndarhagsmunum, sem lágu til grundvallar við setningu þess. Í þriðja lagi er með ákvæðinu gengið gegn meginreglum grenndarréttarins um viðkvæmni og styður það enn frekar að ákvæðið beri að túlka þröngt.

Ástæða þess að áskilið er samþykki þeirra sem hafa sameiginlegt húsrými er að dýrið fari þar um og því geti ofnæmisvaldar borist frá því til veikra íbúa. Sé viðkomandi húsrými þannig

staðsett og þess eðlis að dýrið komi þar aldrei og eigi þar aldrei erindi, þá standa öll rök til þess að ekki þurfi samþykki meðeigenda. Má nefna ruslageymslur sem dæmi.

## Afturköllun. Þinglýsing

Samþykki gildir fyrir ákveðinn hund eða kött meðan hann lifir. Það er óafturkallanlegt að óbreyttum aðstæðum en ef forsendur breytast verulega, t.d. ef óþægindi og ónæði eykst úr hófi eða ofnæmi kemur upp, þá geta sameigendur afturkallað samþykki sitt. Það er nauðsynlegt eða a.m.k. tryggast að þinglýsa samþykki fyrir hunda og kattahaldi því í lögum segir að þinglýsa þurfi öllum ákvörðunum sem kalla á samþykki allra eigenda.

## Skrækjandi páfagaukur

Að lokum þetta: Fyrir liggur nýlegt álit Kærunefndar fjöleignarhúsamála vegna ónæðis sem íbúi taldi sig verða fyrir vegna skrækja í páfagauk í íbúðinni fyrir neðan. Enginn annar í

húsinu hafði orðið fyrir ónæði. Kærunefndin komst að þeirri tímamótaniðurstöðu að páfagaukur væri hvorki hundur né köttur og þess vegna ættu sérreglur laganna um slík dýr ekki við. Síðan segir : „Dýrahald innan eðlilegra marka, verður að teljast hluti af daglegu lífi manna í hýbýlum sínum. Það er álit kærunefndar að algert bann við páfagauk í íbúð gagnaðila sé slík skerðing á umráða- og afnotarétti eiganda séreignar að því verði ekki komið við nema með samþykki allra eigenda“. Ef um hefði verið að tefla ofnæmi af völdum páfagauksins hefði hugsanlega mátt byggja á lögjöfnun frá hunda- katta reglu laganna. Að minnst kosti ef hann hefur líka gelt og mjálmað. Á þeim grundvelli er ekki loku fyrir það skotið að gaukurinn hefði orðið að fara.

Ritað 15. apríl 2010.

Sigurður Helgi Guðjónsson hrl,  
formaður Húseigendafélagsins.

