

# AVROP MILJØDIREKTORATET

## NORDRE FOLLO KOMMUNE

Juridisk bistand i arbeidet med å merke kyststi langs Oslofjorden

### SONE 1

#### Innhold

1. Innledning .....	2
2. Rettslige utgangspunkter .....	3
2.1 Friluftslovens karakter .....	3
2.2 Friluftslovens skille mellom innmark og utmark.....	4
2.3 Ulovlige stengsler.....	5
2.4 Kommunens adgang til å merke kyststi .....	5
3. Beskrivelse og vurdering av aktuelle eiendommer i sone 1 .....	7
3.1 Eiendommen gnr. 235, bnr. 43 .....	7
3.2 Eiendommen gnr. 232, bnr. 12 .....	14
3.3 Eiendommene gnr. 232, bnr. 5, og gnr. 232, bnr. 2.....	17
3.4 Eiendommen gnr. 232, bnr. 4 .....	21
3.5 Eiendommen gnr. 232, bnr. 3 .....	26
3.6 Oppsummering og konklusjon for eiendommer som er vurdert i sone 1 .....	29

## 1. Innledning

Vi viser til Nordre Follo kommunes avrop 30. juni 2022 til Miljødirektoratet.

Kommunestyret i Nordre Follo kommune har i vedtak 16. juni 2021 punkt 8 i sak 82/21 besluttet følgende:

*Kommunedirektøren bes igangsette arbeidet med å få ferdig en gjennomgående kyststi fra Ås kommune til Oslos grense. I forbindelse med dette arbeidet vil kommunen undersøke alle forhold langs kyststien og følge det opp overfor grunneiere i Nordre Follo kommune.*

Som en oppfølging av har kommunen utarbeidet et forslag til kyststitrásé på den 9,7 kilometer lange kystlinjen i kommunen. I avropet bes det om bistand til juridiske avklaringer knyttet til den vurderte traséen. I dette ligger blant annet å ta stilling til hvorvidt areal på denne traséen er å regne som innmark eller utmark, samt vurdere lovligheten av stengsler i strandsonen.

Av praktiske årsaker har kommunens administrasjon besluttet å dele kommunens kyststrekning i seks soner. Dette innebærer at det vil bli gjort sonevise avklaringer med hensyn til hvor kyststien skal foreslås, og at den juridiske bistanden også vil ta for seg sone for sone i kommunen.

I denne utredningen foretas en vurdering av et utvalg problemstillinger innenfor sone 1:



Store deler av den vurderte kyststitráséen i sone 1 går over kommunal eiendom, eller over privateid areal som åpenbart må anses som utmark. På seks eiendommer kan det likevel reises spørsmål om den vurderte traséen går over innmark eller utmark. I tillegg kan det reises spørsmål ved om gjerdene som avgrensner eiendommene er å anse som ulovlige stengsler. Det er disse eiendommene vi skal se nærmere på i den foreliggende utredningen. Dette omfatter følgende eiendommer:

- Eiendommen gnr. 235, bnr. 43
- Eiendommen gnr. 232, bnr. 12
- Eiendommen gnr. 232, bnr. 2
- Eiendommen gnr. 232, bnr. 5
- Eiendommen gnr. 232, bnr. 4
- Eiendommen gnr. 232, bnr. 3

Hensikten med utredningen er å gi kommunen et faglig grunnlag for beslutningen om hvor kyststien skal plasseres. De vurderingene og konklusjonene vi kommer med i utredningen er ikke bindende for kommunen. Det er kommunen som er vedtaksmyndighet, og som må sørge for at prosessreglene blir fulgt og at vedtak blir truffet på et korrekt kunnskapsgrunnlag.

## 2. Rettslige utgangspunkter

### 2.1 Friluftslovens karakter

Allmennhetens rett til ferdsel og opphold på privat eiendom er i stor grad regulert av friluftsloven. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at også andre lover kan være av betydning når rammene for lovlig ferdsel og opphold skal fastlegges. Eksempler på dette er plan- og bygningsloven og naturmangfoldloven. I den videre gjennomgangen vil vi hovedsakelig holde oss til friluftsloven.

Friluftsloven bygger i stor grad på en interesseavveining mellom grunneiers interesse i å nyte sin eiendom eksklusivt og i fred, og allmennhetens interesse i å ferdes og ta opphold i natur- og kystområder uavhengig av eierskap. Et helt sentralt utgangspunkt når rettighetene skal fastlegges, er lovens definisjon av "innmark" og "utmark". Med dette skillet har lovgiver forsøkt å ivareta begge gruppers interesser. Det rettslige utgangspunktet er at det er kun i områder som etter friluftsloven kan defineres som utmark, at allmenheten kan ferdes og ta opphold. For både grunneier og allmennheten blir dermed skillet mellom utmark og innmark avgjørende for de rettigheter og plikter friluftsloven oppstiller.

Det er en juridisk øvelse å avgjøre om et område er å anse som "utmark" eller "innmark" i friluftslovens forstand. Det innebærer at begrepenes fastlegges gjennom en tolkning av rettskilder som må anvendes på det konkrete faktum i den enkelte sak. Friluftslmyndighetene (typisk kommunene) ikke er gitt adgang til å utøve et politisk skjønn i vurderingen av hva som er innmark eller utmark. At det er tale om rettsanvendelse, innebærer også at kommunens vurderinger i siste instans kan prøves av domstolene.

Ordlyden i de enkelte bestemmelsene i friluftsloven danner et naturlig, rettslig utgangspunkt når rammene for lovlig ferdsel og opphold skal klarlegges. Flere av friluftslovens bestemmelser er utformet som såkalte «rettslige standarder». Det vil si at lovgiver har gitt en ramme for den vurdering som skal foretas ved lovanvendelsen. Dette innebærer at det på generelt grunnlag ikke lar seg gjøre å fastslå hva slags områder som er å anse som innmark og utmark. Det vil bero på en konkret vurdering av forholdene i den enkelte sak. De rettslige rammene er såpass vide at det er rom for å tilpasse rettsutviklingen i takt med samfunnsutviklingen. Dette gjelder spesielt med hensyn til vektleggingen av friluftslinteresser, noe som også ble synliggjort i lovens formålsbestemmelse, som kom inn ved en lovrevisjon i 1996. Formålet har følgende ordlyd:

#### § 1. (Lovens formål)

Formålet med denne loven er å verne friluftslivets naturgrunnlag og sikre almenhetens rett til ferdsel, opphold m.v. i naturen, slik at muligheten til å utøve friluftsliv som en helsefremmende, trivselskapende og miljøvennlig fritidsaktivitet bevares og fremmes.

Det er viktig å merke seg at loven skal bidra til at muligheten til å utøve friluftaktiviteter både «bevares og fremmes». Ved tolkningen og håndhevelsen av frilufslovens bestemmelser, skal altså allmenne friluftshensyn veie tungt. Samtidig søker loven å ivareta hensynet til grunneiere og andre rettighetshavere. Tidligere var det hensynet til landbruksvirksomhet som i all hovedsak begrunnet lovgivers ønske om å begrense allmennhetens ferdsels- og oppholdsrettigheter. I dag er nok hensynet til privatlivets fred et hensyn som er vel så relevant.

Ved at frilufslovens bestemmelser er nokså vide sin utforming, vil i tillegg rettspraksis, særlig høyesterettspraksis, bidra til å klarlegge rettsreglenes innhold. Vi har vi etter hvert fått en omfattende rettspraksis knyttet til begrepene “innmark” og “utmark”. Særlig interessant for vurderingene i denne utredningen er den omfattende rettspraksisen som knytter seg til forståelsen av disse begrepene i strandsonen.

## 2.2 Frilufslovens skille mellom innmark og utmark

Frilufsloven § 1a slår fast hva som er å anse som “innmark” og “utmark”:

### § 1 a. (Hva som forstås med innmark og utmark.)

Som innmark eller like med innmark reknes i denne lov gårdsplass, hustomt, dyrket mark, engslått og kulturbeite samt liknende område hvor almenhetens ferdsel vil være til utilbørlig fortregning for eier eller bruker. Udyrkete, mindre grunnstykker som ligger i dyrket mark eller engslått eller er gjerdet inn sammen med slikt område, reknes også like med innmark. Det samme gjelder område for industrielt eller annet særlig øyemed hvor almenhetens ferdsel vil være til utilbørlig fortregning for eier, bruker eller andre.

Med utmark mener denne lov udyrket mark som etter foregående ledd ikke reknes like med innmark.

Loven skiller i utgangspunktet ikke mellom strandsonen som utmarksområde og andre utmarksområder. For vår vurdering her er det likevel viktig å understreke at Høyesterett i flere avgjørelser de senere år har lagt stor vekt på de særlige hensyn som gjør seg gjeldende i strandsonen.

Høyesterett formulerte seg slik i Rt. 2005 s. 805 i den såkalte Hvalerdommen:

*For allmennhetens behov for rekreasjon og friluftsliv står strandområder i en særstilling. Som følge av den store betydning slike områder har for allmennhetens friluftsliv må grunneiere som bygger i strandsonen, etter min mening finne seg i å få allmennheten tettere inn på seg enn det som gjelder i områder hvor allmennhetens behov for ferdsel er mindre.*

I samme avgjørelse er det også lagt vekt på formålsbestemmelsen i § 1, og ordlyden «fremmes», når allmennhetens ferdselsrett skal fastlegges. Høyesterett har med andre ord satt en høy terskel for at et område skal anses å være innmark i strandsonen. Dette utgangspunktet får stor betydning når allmennhetens rettigheter i strandsonen skal fastlegges fra sak til sak.

Det er viktig å understreke at slik friluftslovens bestemmelser er formulert, er ikke ferdselsretten og oppholdsretten likestilt. Friluftsloven operer med andre "tålegrenser" for ferdselsretten sammenlignet med oppholdsretten. Selv om man kommer til at allmennheten har ferdselsrett i et område, er det ikke dermed sagt at det er tillatt å ta opphold der. De forskjellige oppholdsrettene reguleres av særskilte bestemmelser i friluftsloven, og det oppstilles egne vurderingskriterier for når bestemte typer oppholdsaktiviteter som bading, rasting, telting mv. er tillatt. Dette er også lagt til grunn i rettspraksis. Likevel er det viktig å understreke den dynamiske tilnærmingen som ligger i friluftsloven og rettspraksis, særlig når det kommer til hva en grunneier i strandsonen må tåle.

### 2.3 Ulovlige stengsler

Friluftsloven har en egen bestemmelse om ulovlige stengsler. Friluftsloven § 13 sier:

**§ 13. (Ulovlige stengsler eller forbudsskilt)**

Eier eller bruker av grunn må ikke ved stengsel eller på annen måte vanskeliggjøre ferdsel, opphold, bading eller høsting som er tillatt i denne lov, med mindre det tjener hans berettigede interesser og ikke er til utilbørlig fortrenghet for almenhetens utøvelse av allemannsrett.

Uten særskilt hjemmel er det ikke tillatt å sette opp skilt eller på annen måte kunngjøre forbud mot ferdsel, opphold, bading eller høsting som er tillatt i denne lov.

Stengsel, skilt eller kunngjøring som er i strid med denne paragraf, kan kreves fjernet etter § 40.

I forarbeidene er det lagt til grunn følgende: «Utgangspunktet blir at grunneieren ikke må legge hindringer i veien for den ferdsel loven tillater, uten at han har virkelig en akseptabel interesse i det.» Det bærende hensynet bak bestemmelsen er at ellers lovlig ferdsel og opphold ikke skal hindres gjennom tiltak som hindrer ferdsel, eller virker privatiserende. Er det gitt offentlige tillatelser til et tiltak som fungerer som et stengsel, vil friluftsloven § 13 vike. Dette følger av prinsippet i friluftsloven § 19 som slår fast at friluftsloven gjelder med de begrensninger som følger av annen lovgivning.

Friluftsloven § 13 slår fast at både skilting og etablering av stengsler som hindrer, eller har til hensikt å hindre lovlig ferdsel og opphold, er ulovlig. Etter tredje ledd kan kommunen kreve at grunneier fjerner slike skilt eller stengsler, jf. § 40.

### 2.4 Kommunens adgang til å merke kyststi

Friluftsloven § 35 første ledd gir kommunen rett til å merke opp ruter og turstier i utmark. Det er med hjemmel i denne bestemmelsen kommunen kan merke kyststi. Bestemmelsen lyder i sin helhet slik:

**§ 35. (Tiltak og inngrepsløyve for å lette ferdsel i utmark)**

Kommunen kan varde og merke opp ruter og turstier i utmark, og den kan på bestemte steder bygge klopper eller bruer og sette i verk andre tiltak for å lette ferdselen langs ruter og turstier i utmark.

Kommunen kan gi organisasjoner som har til formål å fremme reise- og friluftsliv, rett til å varde og merke opp ruter og turstier i utmark.

Departementet kan gi regionale organisasjoner som har til formål å fremme reise- og friluftsliv, rett som nevnt i første ledd for ruter og turstier som berører flere kommuner.

Rett til å varde og merke opp ruter og turstier i utmark kan utøves uten forutgående skjønn. Tilsvarende gjelder rett til å bygge klopper eller bruer og sette i verk andre tiltak for å lette ferdselen langs ruter og turstier i utmark dersom kommunen eller departementet i det enkelte tilfelle bestemmer det.

Volder utøvelsen av myndighet skade, kan eieren (eller brukeren) kreve erstatningsspørsmålet avgjort ved skjønn. I saker etter første og annet ledd skal kommunen, og i saker etter tredje ledd skal departementet, erstatte eierens (eller brukerens) skjønnskostnader når ikke skjønnet finner å burde gjøre unntak, fordi erstatningssøkeren har avslått et rimelig forlikstilbud eller uten rimelig grunn har forlangt skjønn. Skjønnet styres av jordskifteretten.

Ved merking av ruter skal eieren (eller brukeren) varsles i god tid før merkingen blir satt i verk. Motsetter han seg merking etter første eller annet ledd, avgjør kommunen om og i tilfelle på hvilken måte merking skal tillates. Tilsvarende avgjør departementet for merking etter tredje ledd.

Som vi kan lese av ordlyden i første ledd, er kommunenes adgang til å merke/skilte kyststi begrenset til områder som i friluftslovens forstand kan defineres som utmark. Som nevnt er det en «rettslig øvelse» å avgjøre et område er å anse som utmark eller innmark. Det er tale om å anvende rettsregler på et konkret faktum. Vi har også påpekt at lovens ordlyd må tolkes i lys av en rekke høyesterettssaker som gjelder spørsmål om hva som er å regne som innmark/utmark. Disse avgjørelsene vil, sammen med lovens ordlyd, være av stor betydning i vurderingen av de aktuelle eiendommene i Nordre Follo kommune.

Kommunens vurderinger med hensyn til *om* det skal merkes en kyststi, og eventuelt *hvor* traséen skal gå, er på sin side et spørsmål om faglige og politiske vurderinger. Dette innebærer at kommunes valg i seg selv heller ikke vil være gjenstand for rettslig prøving i domstolene.

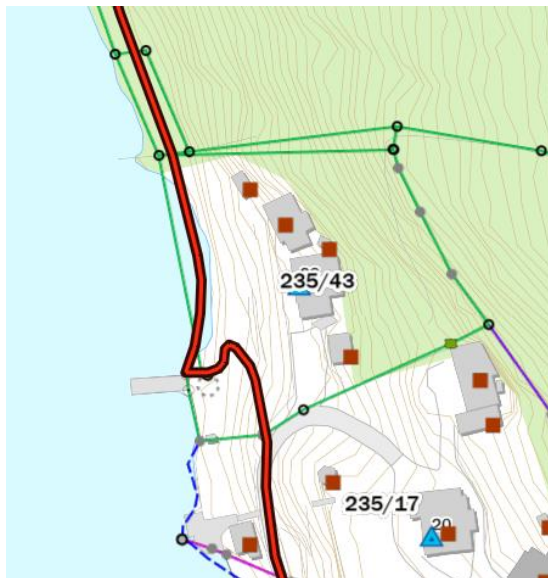
Friluftsloven § 35 oppstiller også egne prosesskrav det er viktig å være oppmerksom på. Som det fremgår av bestemmelsens sjettede ledd, skal grunneier (og bruksrettshaver) bli varslet i god tid før merkingen blir satt i verk. I dette ligger også at grunneier skal gis anledning til å uttale seg om kommunens forslag. Det følger videre av samme bestemmelse at dersom grunneier motsetter seg merkingen, skal kommunen avgjøre «om og i tilfelle på hvilken måte merking skal tillates». En beslutning om merking av kyststi regnes som et enkeltvedtak overfor den enkelte grunneier som blir berørt. Dermed vil det også være klageadgang på slike beslutninger. Klageinstansen er Statsforvalteren, jf. friluftsloven § 24 andre ledd. Statsforvalteren kan i klagesaker overprøve fullt ut om de rettslige vilkårene for merking er til stede. Det vil si om området er å regne som utmark i friluftslovens forstand. I en klagesak kan også Statsforvalter prøve om kommunen har valgt den mest hensiktsmessige plasseringen av kyststien, men her skal Statsforvalter legge «stor vekt på det lokale selvstyret», jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd.

Friluftsløven § 35 gir kun gir hjemmel til å merke kyststi i utmark. I utgangspunktet vil derfor ikke kommunen kunne legge kyststien i områder som må regnes som innmark. Kommunen har imidlertid også andre virkemidler det er viktig å være klar over. Kommunen kan, eksempelvis for deler av strekningen, fastsette traseer gjennom bruk av reguleringsplaner, som sikrer kommunen et rettslig grunnlag for å ekspropriere til gjennomføring av planen. Dette kan typisk være der kommunen selv er usikker på om man befinner seg i utmark, eller der kommunen ser at enkel tilrettelegging innenfor rammen av friluftsløven § 35 ikke er mulig, og der det kreves større inngrep for å etablere den stien kommunen ønsker.

I det følgende skal vi ta for oss de eiendommene Nordre Follo kommune har bedt oss vurdere i sone 1.

### 3. Beskrivelse og vurdering av aktuelle eiendommer i sone 1

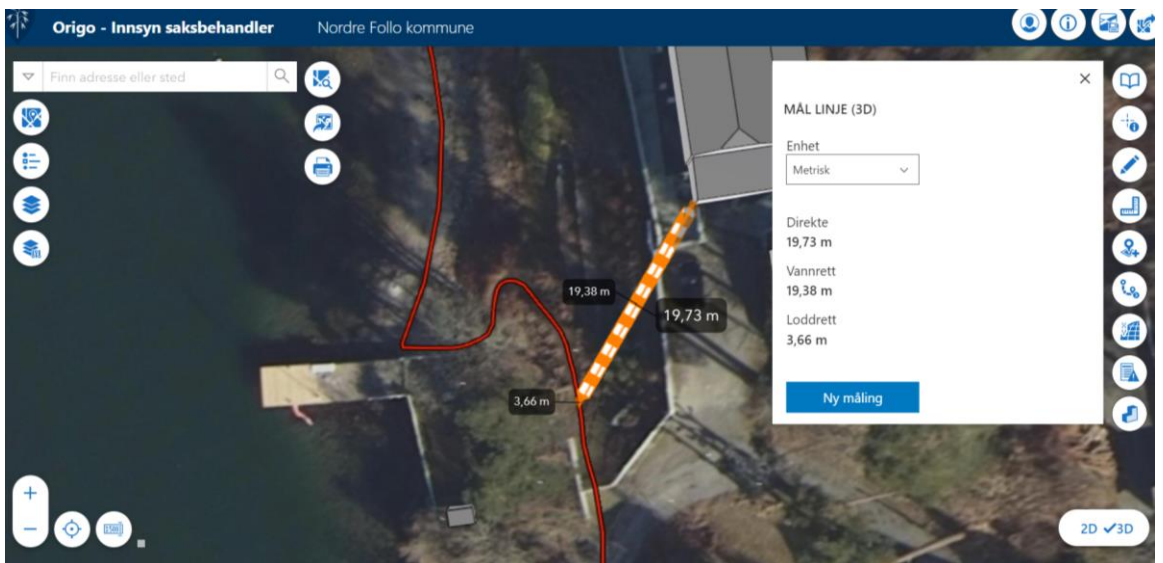
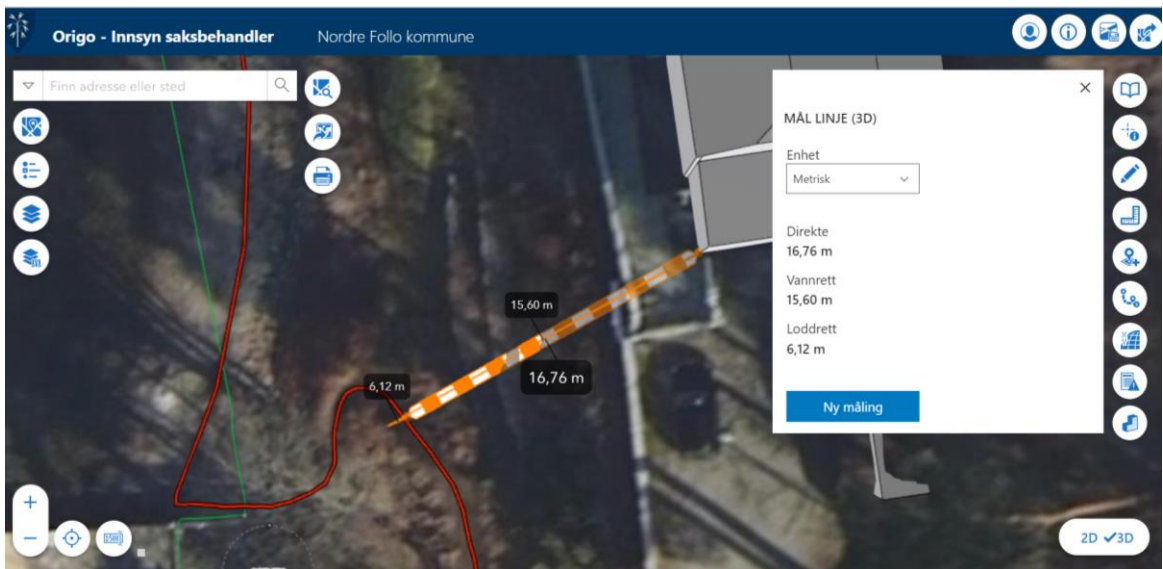
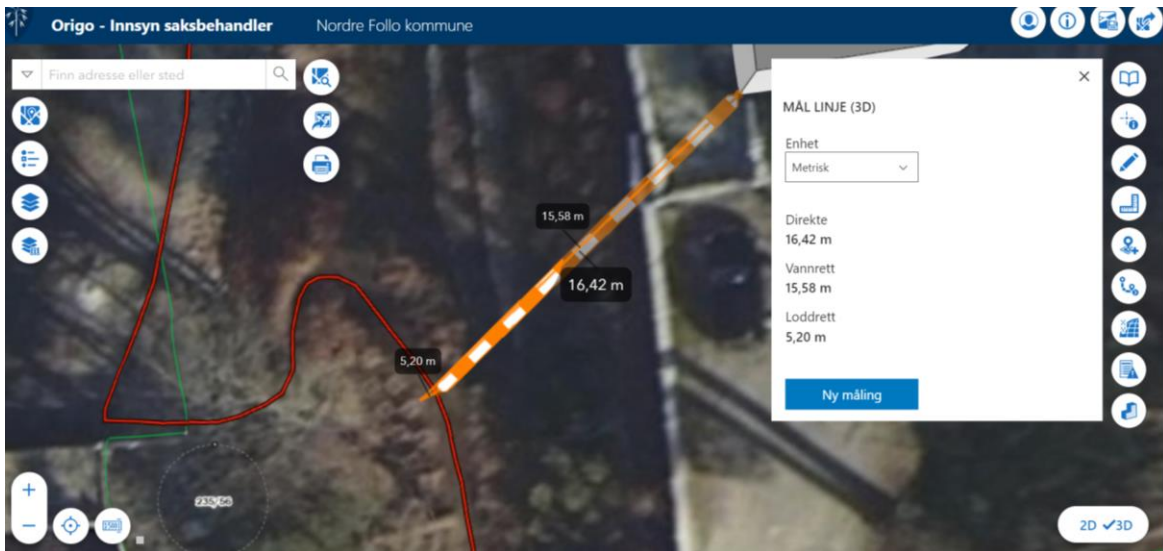
#### 3.1 Eiendommen gnr. 235, bnr. 43



#### Beskrivelse:

Gnr. 235, bnr. 43 er en relativt stor strandeieendom på ca. 3,3 daa. Nedenfor husene ligger en strand, som også forsetter nord for eiendommen. Husene ligger ca. 10-15 meter fra stranden (målt horisontalt) på en høyde ca. 10 meter (høydemeter) over stranden. Stranden er ca. 4-7 meter bred.

Kommunens forslag til kyststi (markert med rød linje) går gjennom port i gjerdet fra eiendommens sørside, på gressplenen ned til stranden og videre langs stranden mot nord. På nordsiden av eiendommen er det plassert et gjerde som går helt ut til sjøen, og som vanskelig kan passeres.





## Rettslige spørsmål:

Denne eiendommen reiser følgende rettslige spørsmål:

- 1) Er stranden innmark eller utmark?
- 2) Går den vurderte traseen mellom vei i syd og ned til stranden over innmark?
- 3) Er gjerdet på nordsiden av eiendommen å regne som et ulovlig stengsel i friluftslovens forstand?

### Spørsmål 1 - Er stranden innmark eller utmark?



Eiendommen sett fra stranden.  
Avstanden til fra sjøen til husene er  
ca. 15 meter.



Kommunens vurderte kysttitrasé går langs hele stranden på eiendommen. Det rettslige spørsmålet er dermed om strandarealet er innmark eller utmark i friluftslovens forstand.

Friluftsloven § 1a gir en opplisting av hvilken type arealer som regnes som innmark. Det er begrepene "hustomt" og "andre liknende områder" som er relevante i vurderingen av strandarealet. Som vi har vist ovenfor, har disse begrepene vært gjenstand for vurdering i flere høyesterettsavgjørelser. Disse avgjørelsene må forstås som konkretiseringer og presiseringer av lovens ordlyd, slik at Høyesteretts uttalelser må tillegges stor vekt. Til tross for at en opparbeidet eiendom rent faktisk vil fremstå som en hustomt, er det viktig å understreke at den rettslige forståelsen av hustomt ikke nødvendigvis er det samme som opplevelsen av at areal fremstår som en hustomt.

Høyesterett uttalte seg om begrepet "hustomt" i Rt. 1998 s. 1164 (Furumoa). Her ble det langt til grunn at «uttrykket hustomt begrenses til den mer private sonen rundt bolighuset.» Overført til vår sak er det på det rene at stranden neppe faller inn under en slik beskrivelse.

Når det gjelder begrepet «liknende område hvor almenhetens ferdsel vil være til utilbørlig fortrenghet for eier eller bruker» omtaler Høyesterett dette som en "sekkebestemmelse».

Om dette uttaler Høyesterett videre:

*Når det så gjelder sekkebestemmelsen, gir proposisjonen side 23 anvisning på at den skjønsmessige bedømmelsen skal finne sted etter lokale forhold i det enkelte tilfelle. Av det jeg har sitert foran fremgår at Friluftsløvsrådet mente at lovutkastet etablerte en streng norm slik at det måtte kreves atskillig før noe ble godtatt til eksklusiv rådighet. Det skjønnsstema bestemmelsen anviser – utilbørlig fortrenghet for eier eller bruker – innebærer etter mitt syn at det må stilles høye krav for at noe med hjemmel i denne bestemmelse skal kunne rubriseres som innmark.*

Med utgangspunkt i de føringer Høyesterett har uttalt står strandareal i en rettslig særstilling.

I Rt. 2008 s. 803 (Kongsbakkedommen) kom Høyesterett til at et område mellom to hytter måtte anses å være innmark. Selv om Høyesterett mente at området ikke kunne defineres som "hustomt", var det etter rettens syn å anse som et «liknende område hvor almenhetens ferdsel vil være til utilbørlig fortrenghet for eier». Høyesterett la blant annet vekt på at allmennhetens ferdselsrett allerede var sikret gjennom alternative traséer som gikk langs sjøen.

Overført til vår sak må det foretas en vurdering av både arealets karakter, avstanden til husene, i hvilken grad allmennhetens ferdsel vil fremstå som utilbørlig fortrenghet for grunneier, samt hvorvidt det finnes alternative og likeverdige ferdselstraséer. På den ene siden er det tale om relativt kort avstand mellom stranden og husene. Allmennhetens ferdsel på stranden, vil skje kun 10-15 meter fra husene på eiendommen. Avstanden kan i seg selv tale for at området kan defineres som innmark. Samtidig har Høyesterett, som tidligere nevnt, vært tydelige på at grunneiere i strandsonen må tåle mer enn grunneiere andre steder, se Rt. 2005 s. 805. Høyesterett har i samme sak også lagt stor vekt på topografiske forhold. I saken fra 2005 var det ca. 20 meter fra sti til hytta, som lå på en høyde ca. 4 meter over stien. I vår sak er avstanden mindre enn i 2005-saken, men husene er plassert ca. 10 høydemeter over stranden. Dette taler for at stranden er å anse som utmark. Faktum i vår sak er også svært forskjellig fra faktum Rt. 2008. 803 (Kongsbakkedommen). I vår sak vil en alternativ sti måtte legges betydelig lengre fra stranden enn kommunens forslag til kyststittasé. De momentene Høyesterett fremhever i Kongsbakkedommen, som argumenter for en konklusjon om innmark, treffer slik sett ikke i vår sak.

### **Konklusjon:**

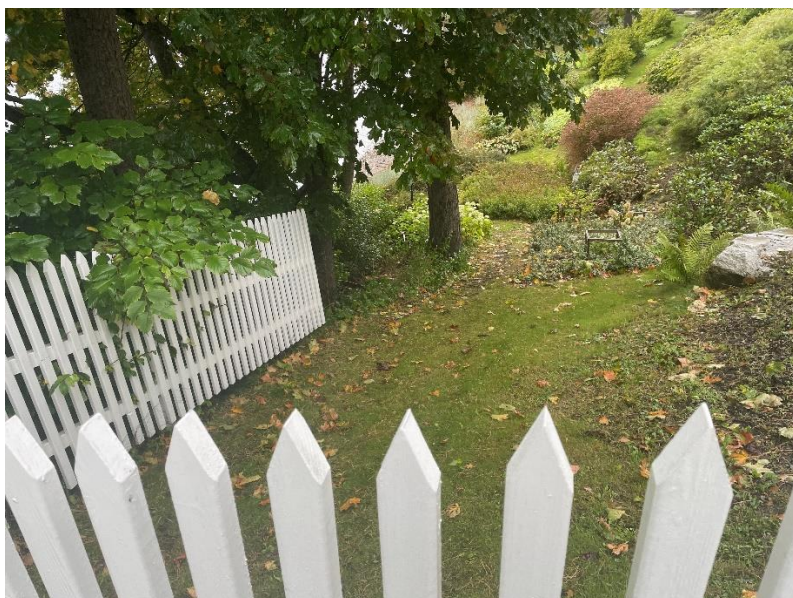
Vi mener de føringer Høyesterett har gitt med hensyn til hva en grunneier i strandsonen må tåle, herunder de momenter vi har trukket frem ovenfor, klart trekker i retning av at stranden rettslig sett er å definere som utmark. Selve stranden er heller ikke opparbeidet på

noen måte som bidrar til at vurderingen blir annerledes. Kommunen kan dermed, slik vi ser det, med hjemmel i frilufsloven § 35 og etter å ha varslet grunneierne, merke kyststi på denne delen av eiendommen.

Vi minner om at det ikke alltid vil være slik at det kan settes likhetstegn mellom ferdsel og opphold i frilufslovens forstand. For strandens vedkommende kan det nok være slik at kommunen bør gjøre en særskilt vurdering av strandens søndre deler når det gjelder allmennhetens rett til opphold og bading. Dersom kommunen mener slik aktivitet vil være til «utilbørlig fortrengsel» for grunneier, bør dette komme tydelig frem gjennom kommunens merking av kyststien.

### **Spørsmål 2 – Går den vurderte traseen mellom vei i syd og stranden over innmark?**

Det neste spørsmålet er om traseen mellom vei i syd og stranden går over innmark eller utmark. Den vurderte traséen går gjennom en inngangsport til eiendommen og videre over gressplen som fører ned til stranden. Korteste avstand fra husene er ca. 15 meter, med en høydeforskjell på ca. 6 meter der stien går nærmest huset.



*Eiendommen sett fra syd. Vurdert kyststi går gjennom porten og følger gressplenen ned mot stranden.*

Det første spørsmålet er om arealet kan karakteriseres som «hustomt» eller «liknende område» hvor ferdsel vil være til utilbørlig fortrengsel for grunneier, jf. frilufsloven § 1a.

De momentene høyesterett har trukket frem i Furumoadommen gjelder også her. I tillegg kommer de momentene Høyesterett la vekt på i Nesoddendommen, inntatt i Rt. 2012 s. 882. Her uttaler Høyesterett:

*Jeg tar utgangspunkt i at topografien på stedet medfører at hovedhusene og uteområdene rundt disse som nevnt naturlig er plassert på et platå 4-5 meter over stien. Her har eieren etablert romslige uteplasser, for en stor del uten eller med begrenset innsyn. Han har således innrettet seg etter forholdene på stedet, og vil kunne tilpasse seg at det kan være noe trafikk til fots på stien nedenfor. Ved den samlede totalvurdering som må foretas, legger jeg vekt på at Jahr rundt husene, nær sjøen, har uteplasser hvor sjenansen fra turgåere som opptrer hensynsfullt må regnes*

*som nærmest ubetydelig, selv om det som nevnt bare er om lag 5,5 meter fra et av hjørnene på det nordre hovedhuset til stien.*

*Under slike forhold har det etter min mening mindre betydning at allmennhetens ferdsel på enkelte dager kan bli følbart på området ved badehus og brygge. Mest uttalt vil nok interessekonflikten kunne være på dager hvor det erfaringsmessig er mest aktuelt med fotturisme, samtidig som brukerne av eiendommene i sjøkanten gjerne vil benytte sitt strand- og bryggeområde mest mulig usjenert til bading og soling mv. Særlig forbi den nordlige eiendommen vil turgåere passere i meget kort avstand fra for eksempel solsenger og sittegrupper på uteområdet ved badehuset og med direkte innsyn.*

Videre uttalte Høyesterett i samme sak:

*Den skjønnsmessige bedømmelsen skal etter rettspraksis finne sted etter de lokale forhold i det enkelte tilfellet. Momenter som arealets størrelse, terrengforhold, arrondering og tomtens plassering har særlig betydning for å vurdere om en eiendom, eller en del av den, er å anse som en «hustomt», men vil også kunne være av betydning ved vurderingen etter sekkebestemmelsen.*



*Fra Nesoddendommen. Bildet viser trasé for kyststi (hellelagt) som ble vurdert som utmark i denne saken.*

Sammenligner man faktum i vår sak med faktum i Nesodden-dommen, er det vanskelig å se at grunneiere i vår sak rammes hardere eller vesentlig annerledes enn grunneieren i Nesodden-dommen. Også i vår sak har grunneier opparbeidede uteoppholdsarealer rundt husene. I tillegg er det etablert et større bryggeanlegg på eiendommen i syd. I tillegg kommer at en alternativ trasé for allmenn ferdsel må legges betydelig lengre unna sjøen, enn kommunenes forslag til kyststitrásé.

Selve opparbeidelsen av området mellom veien og stranden innebærer ikke i seg selv at arealet har endret rettslig karakter og gått fra å være utmark til å bli innmark.

## Konklusjon:

Vurdert trasé går gjennom utmark. Merking av sti fra gjerdet ned mot stranden kan skje på en slik måte at ferdsel vi være til beskjeden sjenanse for bruk av uteoppholdsarealene ved huset og grunneiers bruk av bryggen. I vår vurdering har vi lagt stor vekt på at det er tale om en stor strandeendom og det er etablerte uteoppholdsplasser ved husene. Den vurderte traseen går ikke gjennom områder som kan betegnes som uteoppholdsarealer for grunneier. Snarere er det tale om en allerede etablert sti ned mot stranden som grunneier eventuelt må dele med allmennheten, men hvor grunneiere beholder arealer ved bryggen og området i tilknytning til bryggen, til sin eksklusive bruk.

På tilsvarende måte som på stranddelen av eiendommen, bør kommunen gjøre en særskilt vurdering av behovet for å merke tydelig at det kun er tillatt å ferdes på kyststien over eiendommen, og at opphold ikke er tillatt.

## Spørsmål 3 – Er gjerdet på nordsiden av eiendommen å regne som et ulovlig stengsel i friluftslovens forstand?



Eiendommen sett fra nord. Gjerdet er bygget helt ned til sjøen, og er dermed vanskelig å passere.

På stranden står det et gjerde som i dag sperrer for ferdsel langs sjø. Gjerdet har en utforming og funksjon som tilsier at det er oppført for å holde allmennheten borte fra stranden. Vår konklusjon ovenfor er at stranden er utmark. Dette tilsier at gjerdet omfattes av ordlyden i friluftsloven § 13. Bestemmelsen lyder:

*Eier eller bruker av grunn må ikke ved stengsel eller på annen måte vanskeliggjøre ferdsel, opphold, bading eller høsting som er tillatt i denne lov, med mindre det tjener hans berettigete interesser og ikke er til utilbørlig fortrenghet for almenhetens utøvelse av allemannsrett.*

*Uten særskilt hjemmel er det ikke tillatt å sette opp skilt eller på annen måte kunngjøre forbud mot ferdsel, opphold, bading eller høsting som er tillatt i denne lov.*

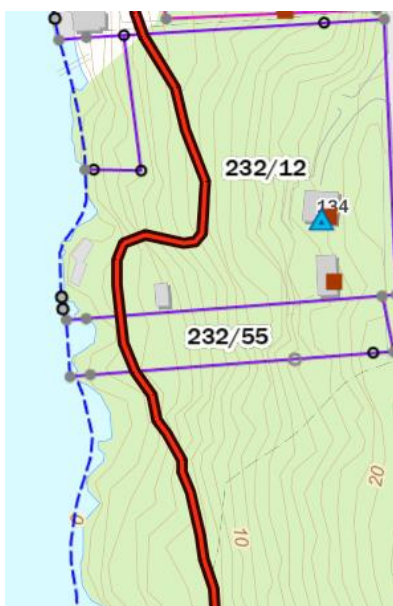
*Stengsel, skilt eller kunngjøring som er i strid med denne paragraf, kan kreves fjernet etter § 40.*

Det er liten tvil om at gjerdet sperrer for lovlig ferdsel og opphold på stranden.

### **Samlet konklusjon:**

- 1) Stranden på gnr. 235, bnr. 43 er å anse som utmark i friluftslovens forstand, og det samme gjelder arealet mellom port i gjerde og stranden.
- 2) Merking av kyststi på vurdert trasé vil være merking av sti i utmark.
- 3) Gjerdet er til hinder for allmenn ferdsel og kan kreves fjernet etter friluftsloven § 13 og § 40.

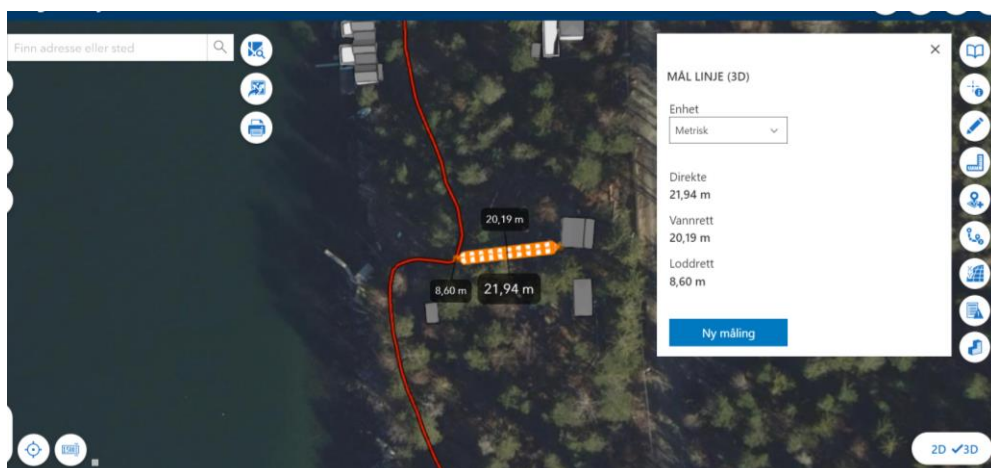
### 3.2 Eiendommen gnr. 232, bnr. 12



### **Beskrivelse:**

Eiendommens areal er oppgitt til 2589,4 m<sup>2</sup>. Den delen av eiendommen som ligger lengst fra sjøen er bebygget. Vurdert kyststi ligger ca. 20 meter fra fritidsboligen, med en høydeforskjell på ca. 8 meter.

## Vurdert trasé:



## Rettslige spørsmål:

Er området mellom stranden og bebyggelsen på denne eiendommen innmark eller utmark?

Den vurderte traseen ligger i et område (se bilder nedenfor) som er å anse som utmark i frilufslovens forstand jf. Rt. 2005 s. 805 og de momentene som er trukket frem av Høyesterett der. Både avstand og topografi tilsier at arealet kyststien vurderes lagt over er utmark i frilufslovens forstand. Områdene er ikke opparbeidet, men har en rekke «innretninger» og «tiltak» som virker privatiserende. Disse innretningen og tiltakene har ikke i seg selv av betydning for om området skal defineres som innmark eller utmark.

Lovlig etablerte tiltak, eksempelvis brygger, trapper og andre innretninger, kan likevel ikke brukes av allmennheten. En kyststi må derfor merkes slik at lovlig etablerte innretninger ikke brukes eller forutsettes bruk av de som benytter kyststien.

På eiendommen er det tinglyst en gjerdeplikt, og det er stilt spørsmål ved hvilken betydning en slik plikt har for lovligheten av gjerdet. Dette spørsmålet drøftes i en særskilt utredning som vil dekke alle de eiendommer som har slik plikt, og der vi gjennom våre sonevise utredninger har konkludert med at gjerdet står i utmark.



Gjerde på eiendommen i syd.  
Gjerdet er etter det vi har fått  
opplyst pålagt fjernet. Bildet viser at  
dette kun delvis er gjort.



Eiendommen mellom sjø og  
bolig/hytte





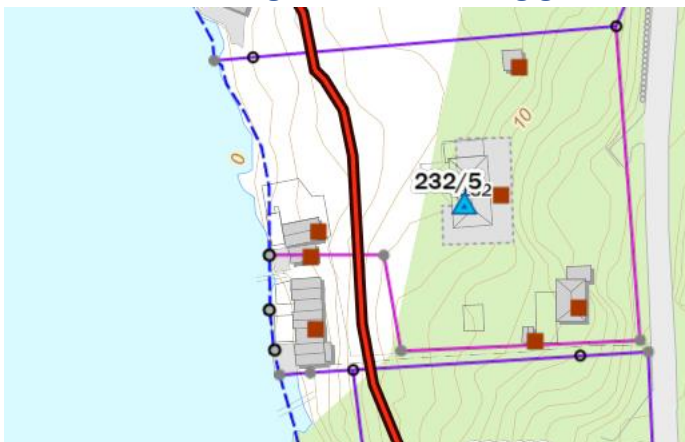
Mot naboeiendommen i nord



**Konklusjon:**

Konklusjon:  
Merking av kyststi på vurdert trasé over gnr. 232, bnr. 12 vil være merking av sti i utmark.

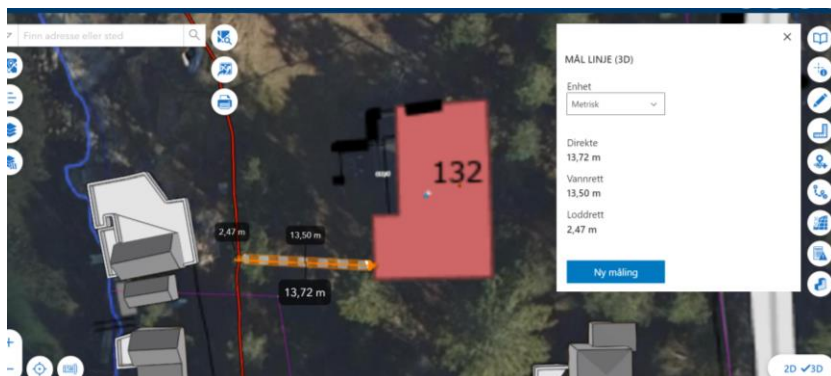
3.3 Eiendommene gnr. 232, bnr. 5, og gnr. 232, bnr. 2



## Beskrivelse:

Eiendommen gnr. 232, bnr. 5 er også en relativt stor strandeiendom på 2519.9 m<sup>2</sup>. På eiendommen ligger det også en sjøbod. Mellom denne eiendommen og gnr. 232, bnr. 12 ligger det en smal parsell ned mot sjøen som blir noe større ned mot sjøen. På denne parsellen ligger 3-4 strandhus/sjøboder. Parsellen ligger under gnr. 232, bnr. 2 (hovedbølet for området).

## Vurdert trase:



## Rettslige problemstillinger:

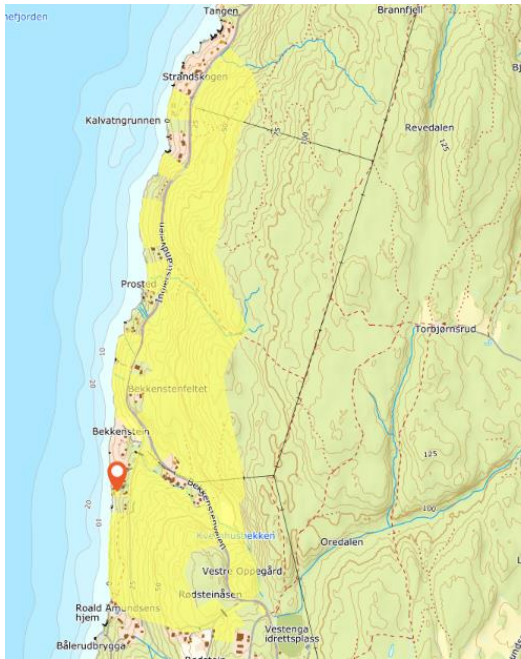
- 1) Vil merking av vurdert kyststi over gnr. 232, bnr. 2 gå over innmark eller utmark?
- 2) Vil merking av vurdert kyststi over gnr. 232, bnr. 5 gå over innmark eller utmark?

Etter vårt syn er det relativt klart at ferdsel over gnr. 232, bnr. 2 på vurdert trasé, vil gå i utmark. Arealene har klart preg av å være utmark, og de er i liten grad opparbeidet. Arealet i bakkant av strandhus/sjøboder har også i liten grad noen funksjon og betydning for denne bebyggelsen. Det sentrale spørsmålet i vurderingen her er om avstanden mellom vurdert sti og bebyggelse gjør at man faller inn under lovens begrep «hustomt» eller «liknende område».

I Rt. 2005 s. 805 (Hvaler) uttalte Høyesterett følgende om avstanden til annekset:

*Selv om man også for et annekset må regne med en viss privat sone, må denne etter mitt syn være atskillig mindre enn for hovedhuset. I dette tilfellet kommer i tillegg at annekset er en tidligere sjøbod, som er blitt ombygd, og som ligger i strandkanten. Som tidligere nevnt, kan grunneiere som bygger i strandområder, ikke forlange like store områder til privat bruk som grunneiere som bygger i områder hvor det er mindre allmenn ferdsel. Dette gjelder i særlig grad for bygninger som blir plassert direkte i strandkanten. Ved vurderingen av hvordan hustomten rundt annekset skal avgrenses, må det også tillegges vekt at slik annekset er plassert og utformet, er den mer private sonen for dette rettet mot sjøen, og ikke mot stien.*

Vi mener dette sitatet fra Høyesterett klart trekker i retning av at strandhuset/sjøboden ikke medfører at arealet for den foreslåtte kyststitrasséen kan betegnes som innmark. Særlig må dette gjelde dersom kyststitrasséen legges øst for eksisterende gjerde på arealet som ligger under hovedbølet.



Utsnitt fra se.eiendom.no av hovedbølet.



Foto: Befaring september 2022 – Parsell på hovedbølet.



*Foto: Befaring september 2022 –  
Parsell på hovedbølet.*



*Foto: Befaring september 2022 –  
Dels på gnr. 232, bnr. 5 dels mot  
parsell på hovedbølet.*

Vurdert kyststi over gnr. 232, bnr. 5 vil, etter vårt syn, heller ikke gå over innmark. Området stien er vurdert lagt, er i liten grad opparbeidet som hustomt. Det er i nyere tid gitt tillatelse til oppføring av nytt bygg på eiendommen. Avstanden fra den vurderte stien opp til huset er ca. 13 meter. Høydeforskjellen er ca. 2,5 meter. Høydeforskjell og avstand er i grenseland med hensyn til hva som vil kunne være til «utilbørlig» fortrenghet for grunneier. Samtidig må

dette ses i lys av tomten vurdert som en helhet. Husets terrasse og de øvrige uteoppholdsarealene rundt huset vil i beskjeden grad sjeneres av ferdsel langs en eventuell sti. Eiendommen har store uteoppholdsarealer rundt bebyggelsen som i liten grad vil bli sjenert av ferdsel langs stien.

Ved oppføring av hus i strandsonen i 2022 må Høyesteretts betraktninger om hva en grunneier i strandsonen må tåle ha særlig stor tyngde. Som nevnt uttalte Høyesterett allerede i 2005 at «som følge av den store betydning slike områder har for allmennhetens friluftsliv må grunneiere som bygger i strandsonen, etter min mening finne seg i å få allmennheten tettere inn på seg enn det som gjelder i områder hvor allmennhetens behov for ferdsel er mindre.»

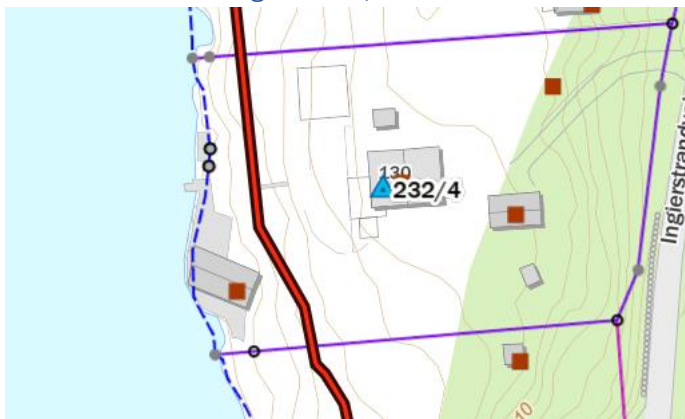
Videre har også eiendommen en privat sone foran strandhuset/sjøboden (mot sjøen). Også her vil de momentene som er trukket frem i Hvalersaken gjøre seg gjeldende med stor tyngde. Byggenes rettslige status er ikke kjent for oss. Statusen er slik vi ser det uansett ikke avgjørende for vår vurdering.

#### **Samlet konklusjon:**

Vurdert kyststi over gnr. 232, bnr. 2 ligger utmark.

Vurdert kyststi over gnr. 232, bnr. 5 ligger i utmark.

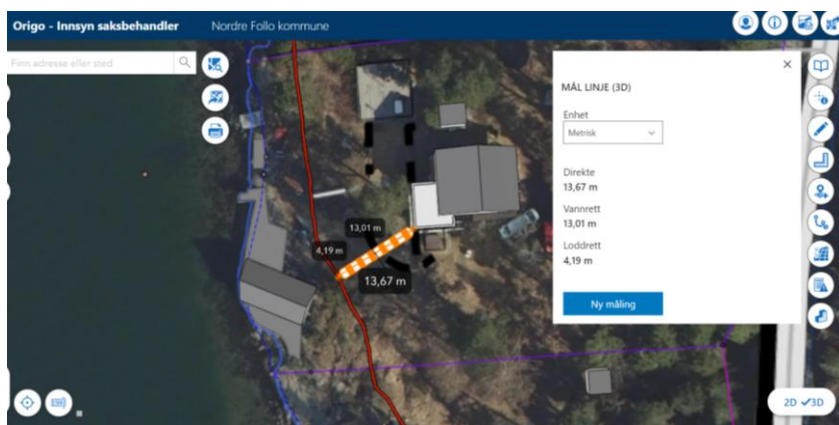
#### 3.4 Eiendommen gnr. 232, bnr. 4



#### **Beskrivelse:**

Eiendommen gnr. 232, bnr. 4 er på 3295 m<sup>2</sup>: Det er altså tale om en relativt stor strandeieendom. Eiendommen er bebygget med et hovedhus, en garasje og en større sjøbod.

## Vurdert trasé:



## Rettslig problemstillinger:

- 1) Er området mellom hovedhuset og sjøboden/sjøen innmark eller utmark?
- 2) Er gjerdet på nordsiden av eiendommen et ulovlig stengsel i frilufslovens forstand?

### Spørsmål 1 - Er området mellom hovedhuset og sjøboden/sjøen innmark eller utmark?

Området mellom huset og sjøboden/sjøen er i liten grad opparbeidet. Det har sånn sett et utmarkspreget. Avstanden mellom huset og sjøen er ca. 20 meter. Huset ligger på en høyde ca. 8-9 meter over havoverflaten. Fra den vurderte kyststien vil det være ca. 4 høydemeter opp til husets terrasse, og selve avstanden til selve huset vil på det nærmeste være ca. 13 meter. Avstand er også for denne eiendommen i grenseland med hensyn til hva som vil kunne være til «utilbørlig» fortrenghet for grunneier. Vurdering av om dette er innmark eller utmark kan imidlertid ikke gjøres uten å se hen til flere forhold. Eiendommen er i seg selv stor. Grunneier har en rekke områder som kan nyttes helt uforstyrret. Sjøboden vender, naturlig nok mot sjøen, og utgjør i seg selv en privat sone.



*Foto: Befaring september 2022*  
Fra syd mot nord



*Foto: Befaring september 2022*  
På nedsiden av huset



Foto: Befaring september 2022

Fra nord mot syd. Til høyre på bildet ses sjøboden.

De rettslige vurderingene Høyesterett har gjort Furumoadommen (1998), Hvalerdommen (2005) og Nesoddendommen (2012) trekker alle klart i retning at den vurderte traséen over eiendommen går over utmark i friluftslovens forstand. Eiendommen kan i sin helhet ikke betegnes som "hustomt" eller "liknende område" slik Høyesterett har vurdert begrepene. Som nevnt har grunneier en rekke områder på eiendommen som vil være skjermet for innsyn fra traseen.

En avgjørelse som kan trekke i en annen retning er den såkalte Kongsbakkedommen, inntatt i Rt. 2008 s. 803. Saken gjaldt et område mellom to hytter på sammen eiendom (blant annet en større gresslette). Avstanden mellom de to hyttene var 35 meter. Området ble, med blant annet vektlegging av bruken av området som fellesområde for hytteeierne, vurdert å være et «liknende område» og dermed innmark. Høyesterett uttalte her, tilsynelatende med avgjørende betydning for konklusjonen, at allmenheten hadde gode stialternativet på den samme eiendommen, og dertil nærmere stranden enn den aktuelle traseen.

Høyesteretts flertall legger til grunn:

*Hvalersaken gjaldt en eiendom helt i sjøkanten, og mye av det der anførte var konsentrert om 100 meter-beltet. Det er likevel klart at betraktningmåten vil ha betydning også for det innenforliggende området i den utstrekning begrunnelsen for en særlig behandling av eiendommene i strandsonen slår til.*

#### **Konklusjon:**

Etter vår vurdering kan det ikke trekkes klare paralleller mellom faktum i Kongsbakkedommen og foreliggende eiendom. En kyststi i området mellom et båthus og bolig/fritidsbolig, skiller seg i nokså stor grad fra en kyststi som legges mellom to fritidsboliger. I vår sak er vi nettopp på den typen areal Høyesterett betegnes som «helt i



sjøkanten». I lys av de omtalte høyesterettsdommene, og den siterte uttalelsen fra i Kongsbakkedommen, er vår vurdering at den vurderte stien på gnr. 232, bnr. 4 ligger i utmark.

## **Spørsmål 2 - Er gjerdet på nordsiden av eiendommen et ulovlig stengsel i friluftslovens forstand?**

Fra sjøen og langs eiendomsgrensen i nord er det satt opp et gjerde som i dag sperrer for ferdsel langs sjø. Gjerdet har en utforming og funksjon som tilsier at det er oppført for å holde allmennheten borte fra eiendommen.



*Foto: Befaring september 2022*  
Gjerde mot eiendommen i nord.

Vår konklusjon ovenfor er at den vurderte kyststitråsen er utmark. Dette tilsier at gjerdet omfattes av ordlyden i friluftsloven § 13. Bestemmelsen lyder:

*Eier eller bruker av grunn må ikke ved stengsel eller på annen måte vanskeliggjøre ferdsel, opphold, bading eller høsting som er tillatt i denne lov, med mindre det tjener hans berettigete interesser og ikke er til utilbørlig fortrenghet for almenhetens utøvelse av allemannsrett.*

*Uten særskilt hjemmel er det ikke tillatt å sette opp skilt eller på annen måte kunngjøre forbud mot ferdsel, opphold, bading eller høsting som er tillatt i denne lov.*

*Stengsel, skilt eller kunngjøring som er i strid med denne paragraf, kan kreves fjernet etter § 40.*

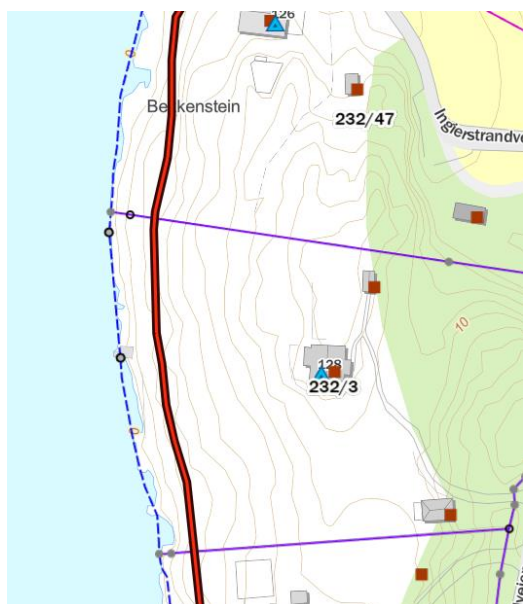
På eiendommen er det tinglyst en gjerdeplikt, og det er stilt spørsmål ved hvilken betydning en slik plikt har for lovligheten. Dette har vi utredet i en egen utredning som vil dekke alle de eiendommer som har slik plikt, og der vi gjennom våre utredninger har konkludert med at gjerdet står i utmark.

### Samlet konklusjon:

Vurdert kyststi over gnr. 232, bnr. 4 ligger utmark.

Gjerdet nord på eiendommen står i utmark etter frilufsloven.

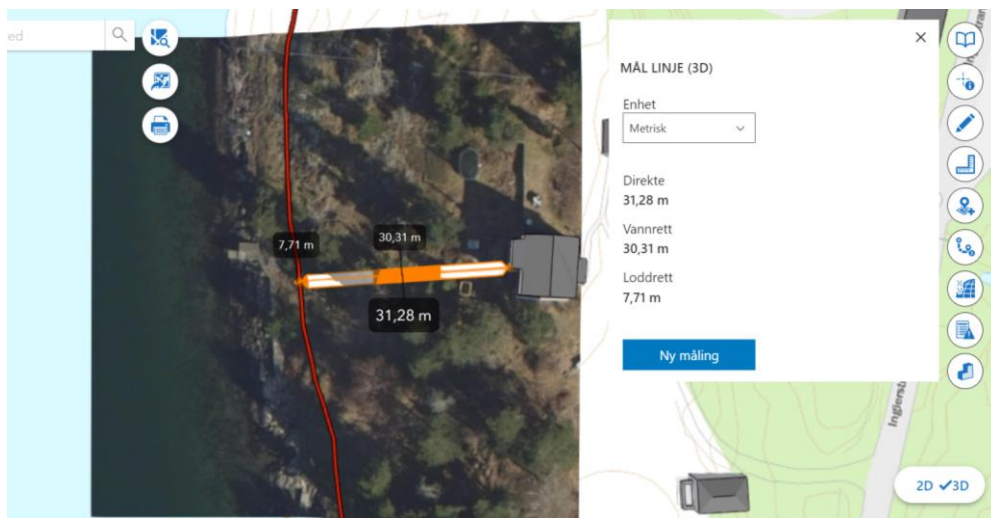
### 3.5 Eiendommen gnr. 232, bnr. 3



### Beskrivelse:

Eiendommen gnr. 232, bnr. 3 er en stor strandeendom på 5670 m<sup>2</sup>. Størstedelen av eiendommen har et klart «utmarkspreget», og er i liten grad opparbeidet. Dette gjelder særlig området mellom sjøen og huset. På nordsiden av eiendommen er det et gjerde med piggråd, som ikke lar seg passere.

## Vurdert trasé:



## Rettslige problemstillinger:

- 1) Er arealet mellom huset og sjøen innmark eller utmark?
- 2) Er gjerdet på nordsiden av eiendommen et ulovlig stengsel i friluftslovens forstand?

### Spørsmål 1 - Er arealet mellom huset og sjøen innmark eller utmark?

Avstanden mellom huset og sjøen er ca. 38 meter. Den vurderte stien vil ligge ca. 7-8 høydemeter nedenfor huset, og ca. 30 meter fra selve husveggen. Fra stien vil det være meget begrenset innsyn mot huset. Eiendommen vil ha store områder som ligger skjermet fra innsyn. Opp mot høyesterettspraksisen vi har vist til ovenfor, vil den vurderte stien vanskelig kunne anses for å ligge i innmark.

De rettslige vurderingene Høyesterett har gjort Furumoadommen (1998), Hvalerdommen (2005) og Nesoddendommen (2012) trekker alle klart i retning at den vurderte traséen over eiendommen går over utmark i friluftslovens forstand. Traséen kan ikke betegnes som "hustomt", slik Høyesterett har vurdert begrepet. Eier har en rekke områder på sin eiendom som vil være skjermet for innsyn fra traséen. I tillegg ville en vurdering av området mellom huset og brygga som "liknende område" være lite forenlig med Høyesteretts tidligere avgjørelser. Dette gjelder også Høyesteretts vurderinger i Kongsbakkedommen fra 2008.

### Spørsmål 2 - Er gjerdet på nordsiden av eiendommen et ulovlig stengsel i friluftslovens forstand?

Fra strandlinjen og opp langs eiendommens nordlige grense befinner det seg et gjerde som i dag sperrer for allmenn ferdsel langs sjø. Gjerdet har en utforming og funksjon (herunder utstyrt med piggråd) som tilsier at det er oppført for å holde allmennheten borte fra stranden.



Foto: Befaring september 2022

Gjerde mot Bekkensten i nord.

Vår konklusjon ovenfor er at den vurderte traseen går i utmark. Dette tilsier at gjerdet omfattes av ordlyden i frilufsloven § 13. Bestemmelsen lyder:

*Eier eller bruker av grunn må ikke ved stengsel eller på annen måte vanskeliggjøre ferdsel, opphold, bading eller høsting som er tillatt i denne lov, med mindre det tjener hans berettigete interesser og ikke er til utilbørlig fortrensel for almenhetens utøvelse av allemannsrett.*

*Uten særskilt hjemmel er det ikke tillatt å sette opp skilt eller på annen måte kunngjøre forbud mot ferdsel, opphold, bading eller høsting som er tillatt i denne lov.*

*Stengsel, skilt eller kunngjøring som er i strid med denne paragraf, kan kreves fjernet etter § 40.*

På eiendommen er det tinglyst en gjerdeplikt, og det er stilt spørsmål ved hvilken betydning en slik plikt har for lovligheten. Dette har vi utredet i en egen utredning som vil dekke alle de eiendommer som har slik plikt, og der vi gjennom våre utredninger har konkludert med at gjerdet står i utmark.

### **Samlet konklusjon:**

Vurdert kyststi over gnr. 232, bnr. 3 ligger utmark.

Gjerdet nord på eiendommen står i utmark.

### 3.6 Oppsummering og konklusjon for eiendommer som er vurdert i sone 1

Eiendommene som er vurdert i sone 1 reiser ulike rettslige problemstillinger. Noen av eiendommene reiser større tvil med hensyn til om den vurderte kyststien går over innmark eller utmark. Felles for vår vurdering av eiendommene i sone 1 er likevel at den vurderte kyststien og de oppsatte gjerdene, for alle eiendommers vedkommende, etter vårt syn ligger i utmark.

15. november 2022

Fredrik Holth

Nikolai K. Winge

HOLTH & WINGE