

Frogn kommune  
Friluftsløven § 8 om bading og § 9 om opphold

# HOLTH & WINGE

## **Holth & Winge AS**

Holth & Winge AS innehar spisskompetanse på rettsspørsmål knyttet til arealforvaltning.

[www.holthogwinge.no](http://www.holthogwinge.no)

[kontakt@howi.no](mailto:kontakt@howi.no)

## **Dokumentinformasjon**

**Oppdragsgiver:** Frogn kommune

**Tittel:** Friluftsløven § 8 om bading og § 9 om opphold

**Utarbeidet av:** Holth & Winge AS ved Fredrik Holth og Nikolai K. Winge

## Innholdsfortegnelse

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>INNLEDNING .....</b>  | <b>0</b> |
| <b>2</b> | <b>GENERELT OM VURDERINGER AV RETTEN TIL BADING OG OPPHOLD .....</b> | <b>0</b> |
| 2.1      | Oversikt .....   | 0        |
| 2.2      | Nærmere om «utilbørighetsvilkåret» .....                             | 1        |
| 2.3      | Oppsummering av «utilbørighetsvilkåret» .....                        | 6        |
| 2.3.1    | Generell tolkning .....  | 6        |
| 2.3.2    | Relevante vurderingsmomenter.....                                    | 8        |
| <b>3</b> | <b>KONKRET VURDERING AV RETTEN TIL BADING OG OPPHOLD.....</b>        | <b>9</b> |
| 3.1      | Problemstilling .....  | 9        |
| 3.2      | Uttalelse .....  | 10       |
| 3.3      | Vurdering .....  | 11       |

# 1 Innledning

Vi viser til henvendelse 23. september 2024 fra Frogn kommune via Miljødirektoratet, hvor det er reist rettslige spørsmål om utøvelse av allemannsrett i strandsonen. Kommunen ønsker en generell uttalelse om frilufsloven § 8 og § 9, som gjelder bading og opphold knyttet til utmark. Hensikten er å klargjøre forståelsen av frilufsloven § 8 og § 9, for å sikre at bestemmelsene blir brukt på riktig måte i enkeltsaker. Vår redegjørelse for frilufsloven § 8 og § 9 er inntatt i punkt 2 nedenfor. Kommunen ønsker videre en uavhengig vurdering av om bading og opphold knyttet til en konkret eiendom, vil være til utilbørlig fortrenghet eller ulempe for grunneier. Vår vurdering av den konkrete eiendommen kommer frem av punkt 3 nedenfor.

## 2 Generelt om vurderinger av retten til bading og opphold

### 2.1 Oversikt

Frilufsloven lovfester allemannsretten, som litt forenklet gir alle og enhver rett til blant annet ferdsel og opphold i naturen, uavhengig av eiendomsforhold.<sup>1</sup> Allemannsretten er som et klart utgangspunkt knyttet til det frilufsloven § 1a definerer som «utmark». Kontrasten er «innmark», hvor allemannsretten som klar hovedregel ikke gjelder. Hvorvidt et område er å anse som innmark eller utmark, vil bero på en konkret vurdering etter frilufsloven § 1a. Frilufsloven § 2 første ledd angir hovedregelen om rett til *ferdsel*.

#### Frilufsloven § 2 første ledd om *ferdsel*

«I utmark kan enhver ferdes til fots hele året, når det skjer hensynsfullt og med tilbørlig varsomhet.»

Så lenge et område rettslig sett blir definert som utmark, vil allmennheten *i utgangspunktet* ha rett til ferdsel, så lenge ferdselen skjer hensynsfullt og med tilbørlig varsomhet.

Ferdselsretten omfatter også det at «ferdafolk stanser opp et øyeblikk for å puste ut eller nyte utsikt.»<sup>2</sup> På den annen side ligger det utenfor ferdselsretten at «folk slår seg til på et sted», med sikte på for eksempel hviling, soling eller bading. I så fall får vi spørsmålet om det i tillegg til ferdselsrett, foreligger rett til bading og opphold.

Selv om man kan konstatere ferdselsrett, er det *ikke gitt* at allmennheten også vil ha rett til bading og opphold. Spørsmålet om det foreligger rett til bading og opphold, vil bero på en konkret vurdering av vilkårene i frilufsloven § 8 og § 9:

---

<sup>1</sup> Ot.prp. nr. 38 (2000-2001) side 158

<sup>2</sup> Ot.prp. nr. 2 (1957) side 30

## Frilufsloven § 8 om *bading*

«Enhver har rett til å bade i sjøen (...) fra strand i utmark eller fra båt når det skjer i rimelig avstand fra bebodd hus (hytte) og uten utilbørlig fortrenghet eller ulempe for andre.»

## Frilufsloven § 9 første ledd og andre ledd første punktum *opphold*, også kalt *rasting*

«Plass til *rasting*, *solbad*, *overnatting* eller liknende må ikke tas i innmark uten eierens eller brukerens samtykke.»

«I utmark må plass som nevnt i foregående ledd ikke tas til utilbørlig fortrenghet eller ulempe for andre»

Samlet sett oppstiller loven et grunnvilkår om at bading og opphold skjer i tilknytning til «utmark». Loven angir videre et tilleggsvilkår om at bading og opphold ikke er til «utilbørlig fortrenghet eller ulempe for andre», herunder eieren av den berørte eiendommen. Vi vil i det følgende rette søkelyset mot forholdet mellom allmennheten og grunneieren.

Begrunnelsen for reglene om bading og opphold er som følger: Aktivitetstypene bading og opphold er av en annen karakter enn ferdsel. Sammenlignet med ferdsel, er bading og *rasting* mer stasjonære og langvarige aktiviteter. Sett fra perspektivet til grunneier, vil bading og *rasting* generelt sett vil ha et større sjansepotensial enn ferdsel. Dersom et utmarksområde ligger i nærheten av for eksempel bolig- eller fritidsbygninger, kan det være at frilufsloven gir allmennheten ferdselsrett, men ikke rett til bading og opphold.

Vi vil i det følgende forutsette at bading og opphold skjer i tilknytning til utmark. Det springende punkt er derfor vilkåret om at bading og opphold ikke skal være «til utilbørlig fortrenghet eller ulempe» for grunneier, heretter også omtalt som «utilbørlighetsvilkåret». Vi avgrenser mot spørsmålet om bading i sjøen fra båt.

## 2.2 Nærmere om «utilbørlighetsvilkåret»

Selv om et område er definert som utmark, slik at frilufsloven gir ferdselsrett, er det altså ingen automatikk i at allmennheten *også* vil ha rett til bading og opphold i tilknytning til utmarken. Som nevnt ovenfor, vil bading og opphold normalt innebære større sjanse for grunneier. Frilufsloven § 8 og § 9 krever derfor en særskilt vurdering av om bading og opphold vil være til utilbørlig fortrenghet eller ulempe for grunneier.

Hva som ligger i utilbørlighetsvilkåret, er omtalt av Høyesterett i Rt-1998-1164 (Furumoa) og Rt-2007-102 (Yxney), som begge gjelder eiendommer i strandsonen.

Rt-1998-1164 (Furumoa) gjaldt gyldigheten av et pålegg om fjerning av gjerder i strandsonen, som sperret for ferdsel.<sup>3</sup> Det sentrale spørsmålet for Høyesterett var om gjerdene var satt opp i innmark eller i utmark. Eiendomssituasjon var slik:



Figur 1: Gnr. 106, bnr. 31 i Sandefjord kommune (Furumoa)

I *Furumoa* opprettholdt Høyesterett pålegget om fjerning av de gjerdene som var oppført i strandsonen på eiendommen til grunneier. Høyesterett konkluderte med at stranden på eiendommen, som lå cirka 65 meter fra bebyggelsen, var å anse som utmark, slik at allmennheten hadde ferdselsrettrett. Spørsmålet om bading og opphold var ikke et tvistetema i *Furumoa*, men førstvoterende fant likevel grunn til å bemerke at frilufsloven *ikke* åpnet for bading og opphold i det aktuelle strandområdet:

På bakgrunn av prosedyren for Høyesterett finner jeg grunn til å understreke at jeg ikke kan se at det i vårt tilfelle vil være hjemmel for allmennheten til å bade fra eller raste på stranden på Furumoa, jf. lovens § 8 og § 9. Jeg viser til at eiendommen er bebodd året rundt. Jeg finner også grunn til å nevne at det etter mitt syn ikke vil være i strid med lovens § 13 om eierne orienterer om dette på egnet måte.

---

<sup>3</sup> Frilufsloven § 13

Rt-2007-102 (Yxney) gjaldt forskjellige spørsmål om utøvelse av allemannsrett, herunder bading og opphold, knyttet til enkelte holmer som lå utenfor den private sommerboligen «Villa Yxney». Eiendomssituasjonen var som følger:



Figur 2: Del av gnr. 101, bnr. 2 i Sandefjord kommune (Yxney)

Figur 2 viser blant annet «Torsholmen», som ligger rett ovenfor «Villa Yxney», som igjen er plassert ned mot sjøkanten. Bredden på sundet mellom fastlandet og «Torsholmen» er ned mot 35 meter. Cirka 50 meter nord for «Villa Yxney» finner vi «Strandhuset», som er plassert i tilknytning til en strand med flytebrygge.

I Yxney fremhever førstvoterende at frilufsloven gir rom for en «dynamisk rettsutvikling», også uten ytterligere medvirkning fra lovgiver. En slik tilnærming til loven vil særlig fange opp det at strandsonen stadig får økt betydning for utøvelse av friluftsliv.<sup>4</sup> På den bakgrunn angir førstvoterende et generelt utgangspunkt for tolkningen av frilufsloven, herunder § 8 bading og § 9 om opphold:

---

<sup>4</sup> Rt-2007-102 (Yxney) avsnitt 79-81

## HOLTH & WINGE

Samlet sett kan det neppe være tvilsomt at avveiningen av de motstående interesser i dag vil falle ut til fordel for allemannsrettene i større utstrekning enn ved vedtakelsen av frilufsloven.<sup>5</sup>

Den siterte teksten fra Rt-2007-102 (Yxney) kan man se i sammenheng med Rt-2005-805 (Hvaler) og Rt-2012-882 (Nesodden), som gjaldt spørsmål om *ferdselsrett*. I Hvaler-saken er det blant annet uttalt følgende:

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.<sup>6</sup>

I Nesodden-saken heter det at ferdseisrett «i utmark generelt, og i strandsonen spesielt», er gitt «en sterk rettslig beskyttelse.»<sup>7</sup>

Med adresse til selve utilbørlighetsvilkåret etter frilufsloven § 8 og § 9, fortsetter førstvoterende i Yxney-saken med å fremheve at det er tale om en «streng norm».<sup>8</sup>

Førstvoterende klargjør også et forhold som gjelder spesifikt for frilufsloven § 8 om bading. Frilufsloven § 8 om bading skiller seg fra § 9 om opphold, ved at førstnevnte bestemmelse også oppstiller et vilkår om at bading skal skje «i rimelig avstand fra bebodd hus (hytte)». Førstvoterende legger til grunn at passusen om «rimelig avstand» ikke utgjør et *selvstendig vilkår*. Når loven nevner «rimelig avstand», er det snarere tale om å fremheve at avstandsforhold vil være et *sentralt hensyn* i utilbørlighetsvurderingen. Kort oppsummert kan man si at uttrykket «rimelig avstand» ligger innbakt i utilbørlighetsvilkåret.

Når det gjelder den konkrete vurderingen i relasjon til «Villa Yxney», var konklusjonen fra Høyesterett at grunneier *ikke* kunne motsette seg allmenn bruk av holmene til *bading og opphold*.

Premissene for konklusjonen var (1) at Torsholmen lå atskilt fra fastlandet med et farbart sund, (2) at det var betydelig båttrafikk i sundet, (3) at holmen ikke var tilrettelagt av grunneier for egen bruk, og (4) at bruken av Torsholmen var i tråd med tradisjonell turbruk, og at holmen dessuten var særlig egnet for slik aktivitet.

---

<sup>5</sup> Rt-2007-102 (Yxney) avsnitt 85

<sup>6</sup> Rt-2005-802 (Hvaler) avsnitt 62

<sup>7</sup> Rt-2012-882 (Nesodden) avsnitt 36

<sup>8</sup> Rt-2007-102 (Yxney) avsnitt 87

## HOLTH & WINGE

I relasjon til det tredje momentet ovenfor, det vil si fraværet av tilrettelegging fra grunneiersiden, presiserer førstvoterende hva som var *interessekonflikten* i Yxney-saken: Det var ikke tale om en konflikt mellom allmenn aktivitet og privat bruk. Motsetningen sto mellom allmenn aktivitet og et ønske fra grunneier om ikke-bruk av andre.

Når det gjelder *bading*, kan man merke seg at det i Yxney var markant mindre avstand til det relevante aktivitetsområdet enn i *Furumoa*, nærmere bestemt ned mot 35 meter mellom fastland og holmer, kontra cirka 65 meter mellom bygning og strand. Like fullt ble resultatet at grunneier kunne motsette seg bading i *Furumoa*, men ikke i Yxney. Høyesterett kommenterer forholdet som følger:

Den ankende part har for så vidt angår bading, særlig vist til Furumoasaken i Rt-1998-1164. Saken gjaldt direkte allmennhetens ferdselsrett, men førstvoterende ga, med tilslutning fra de øvrige dommere, uttrykk for at det ikke ville være adgang for allmennheten til å bade på stranden som var ca. 65 meter fra det bebodde hus. I den saken var imidlertid stranden i aktiv bruk av eier, og stranden lå i umiddelbar tilknytning til opparbeidet have. I strandsonen hadde eier bygget moloer og båtslipp, etablert utespiseplass og oppført flaggstang mv. I den saken var det tale om konkurrerende bruk av den samme stranden. Jeg kan da ikke se at uttalelsen i Furumosaken på noen måte tilsier at bading ved Torsholmen må anses å være til «utilbørlig fortrengsel eller ulempe» for den ankende part.<sup>9</sup> (Våre understrekninger)

Vi ser her at *Furumoa* og *Yxney* gjaldt to forskjellige interessekonflikter. I *Furumoa* forelå det en interessekonflikt mellom allmenn og privat bruk av ett og samme område, som også var tilrettelagt av grunneier. I *Yxney* var det tale om en interessekonflikt mellom den allmenne bruken og et privat ønske om at allmennheten ikke skulle bruke det aktuelle området. For så vidt gjelder bading, viser de to sakene at det er stor forskjell på om aktiviteten skjer ut fra en strand som er lovlig tilrettelagt av grunneier eller nakne holmer i sjøen.

Dersom vi inntar et bredere perspektiv, og samtidig ser hen til flyfotoet inntatt som figur 2 ovenfor, er Yxney-saken *i seg selv* egnet til å illustrere forskjellene mellom de to typene av interessekonflikter.

I Yxney-saken var det ikke bare *tvist* om forholdet til «Villa Yxney», men også *enighet* om situasjonen for «Strandhuset». For «Villa Yxney» var det tale om et tilfelle hvor grunneier ønsket å motsette seg allmenn bruk av Torsholmen. For «Strandhuset» var det derimot tale om en situasjon med konkurrerende bruk, særlig som følge av tilrettelegging fra grunneier ved etablering av flytebrygge.

---

<sup>9</sup> Rt-2007-102 (Yxney) avsnitt 103

Det forelå enighet om at stranden rett nord for flytebryggen var til eksklusiv bruk for grunneier. Området med strandhuset, stranden og flytebryggen var derfor ikke et tvistetema for Høyesterett, men førstvoterende gir likevel en beskrivelse av situasjonen:

Strandhuset ligger også til sundet mot Torsholmen, omtrent 50 meter nord for Villa Yxney. Strandhuset har en egen strand i umiddelbar nærhet. Det er ikke omstridt i saken at denne er til grunneiers eksklusive bruk. Avstanden fra Strandhuset til aktivitetene på Torsholmen er betydelig større enn det som er tilfellet for Villa Yxney.<sup>10</sup>

Selv om frilufsloven § 8 og § 9 viser til både «fortrengsel» og «ulempe», hersker det ingen tvil om at Høyesterett i relasjon til utilbørighetsvilkåret, fremhever betydningen av *konkurrerende bruk*.

## 2.3 Oppsummering av «utilbørighetsvilkåret»

### 2.3.1 Generell tolkning

Med henvisning til redegjørelsen i punkt 2.2 ovenfor, kan vi oppsummere den generelle tolkningen av utilbørighetsvilkåret som følger:

- Utilbørighetsvilkåret gir anvisning på en *streng norm*
- Utilbørighetsvilkåret fanger i dag opp at hensynet til allemannsretten er særlig tungtveiende i strandsonen

Generelt sett skal det mye til for å konstatere at utilbørighetsvilkåret er oppfylt, ikke minst i strandsonen.

Utilbørighetsvilkåret må uansett bli underlagt en konkret helhetsvurdering i det enkelte tilfelle. Av den grunn vil vi gå videre med å se på hvilke momenter som kan inngå i den helhetlige og individuelle vurderingen av utilbørighetsvilkåret.

For så vidt gjelder frilufsloven § 8 og § 9, følger det av Rt-2007-102 (Yxney) avsnitt 106 at utilbørighetsvilkåret krever en *konkret vurdering* av de «faktiske forhold» i den enkelte sak. Historiske eiendomsforhold og aktuell arealplansituasjon vil derfor ikke i seg selv være relevante momenter i utilbørighetsvurderingen. Vi vil likevel si noe generelt om betydningen av slike forhold i relasjon til frilufsloven.

---

<sup>10</sup> Rt-2007-102 (Yxney) avsnitt 6

## *Historiske eiendomsforhold*

Som fremholdt av Marianne Reusch, er frilufsloven basert på et utgangspunkt om at allmennheten må ta naturen «som den er».<sup>11</sup> Vi viser også til Ola Rygg, som gir en beskrivelse av forholdet mellom allemannsrett og skiftende eiendomsforhold over tid: «Det er slik med allemannsrettighetene, – de gjelder så lenge betingelsene for å utøve dem er til stede, men de er uten beskyttelse mot at betingelsene endres slik at de faller bort. De mangler altså rettsvern i forhold til f.eks. [lovlig] omdisponering fra grunneierens side.»<sup>12</sup>

## *Aktuelt arealplangrunnlag*

Den aktuelle arealplansituasjonen etter plan- og bygningsloven er som et klart utgangspunkt uten betydning for vurderingen av utilbørighetsvilkåret etter frilufsloven § 8 og § 9. Arealplansituasjonen kan likevel få betydning for spørsmålet om et område må bli ansett som innmark eller utmark.

På den ene siden kan gjennomføring av arealplaner innebære at et område blir omdannet fra utmark til innmark, se frilufsloven § 19. Et areal som var avsatt til LNF(R), kan for eksempel bli omfattet av en ny reguleringsplan som åpner «bebyggelse og anlegg» på det samme arealet.

På den andre siden kan gjeldende arealplan utgjøre et moment i den rettslige vurderingen av om et område er utmark eller innmark, se frilufsloven § 1a. Rune Mykkeltvedt omtaler problemstillingen som følger:

«Eiendommens matrikulerte grenser er i utgangspunktet uten betydning ved sondringen mellom innmark og utmark. Som det klare utgangspunkt er det området som sådan som er til vurdering, uavhengig av hvor eiendomsgrensen måtte gå. Heller ikke vedtatte arealplaner vil i seg selv være avgjørende. Som fremholdt av Marianne Reusch, Frilufsloven med kommentarer, Gyldendal Juridisk, 2016 s. 72 flg. er det imidlertid nærliggende å se det slik at bindende arealbestemmelser vil måtte inngå som ett av mange momenter når det skal tas stilling til om området er innmark eller utmark. Dersom et område er fastsatt til boligformål fremfor friområde, vil dette derfor i tvilstilfeller kunne tale for at området må regnes som innmark. En tilsvarende betraktning følger av Rt-2014-36 (Hovden) avsnitt 68.»<sup>13</sup>

Når man skal vurdere utilbørighetsvilkåret etter frilufsloven § 8 og § 9, er det en betingelse at det berørte området ligger i utmark.

---

<sup>11</sup> Marianne Reusch, Frilufsloven med kommentarer, Gyldendal Juridisk, 2016 side 459

<sup>12</sup> Ola Rygg, «Rettigheter i strandsonen», Lov og Rett, 1990, side 278

<sup>13</sup> Rune Mykkeltvedt, «Karnov lovkommentar til frilufsloven», hentet 21. oktober 2024

## 2.3.2 Relevante vurderingsmomenter

I relasjon til utilbørighetsvilkåret er det av sentral betydning å kategorisere den aktuelle interessekonflikten. Utilbørighetsvilkåret kan i prinsippet være knyttet til et spenn av forskjellige konfliktsituasjoner, men det er likevel to sentrale typetilfeller som danner ytterpunktene:

- Det ene ytterpunktet er «brukskonflikter»: Det at bading og opphold kan være til utilbørlig fortrenghet eller ulempe, vil *først og fremst* være aktuelt der slik aktivitet kommer i direkte konflikt med bruken til grunneier. Det typiske vil være at aktiviteten til allmennheten skjer på, eventuelt i umiddelbar tilknytning til, et område som er lovlig tilrettelagt av grunneier for egen bruk, for eksempel ved opparbeiding av hage eller etablering av moloer, båtslipper, utespiseplasser, flaggstenger og lignende.
- Det andre ytterpunktet «ikke-brukskonflikter»: Når interessen til grunneier består i å nyte egen eiendom i fred og ro, er det *i mindre grad* rom for å konstatere at bading og opphold vil være til utilbørlig fortrenghet eller ulempe.

I forlengelsen av det grunnleggende skillet mellom «brukskonflikter» og «ikke-brukskonflikter», vil vi si noe mer om de momentene som kan inngå i vurderingen av utilbørighetsvilkåret:

- Bruksmåter: Den lovlige og faktiske bruken av bygningene til grunneier kan være et relevant moment. I Furumoa-saken bemerket Høyesterett at eiendommen til grunneier var «bebodd året rundt.»<sup>14</sup> Kontrasten til Furumoa-saken er eiendommer med mer sporadisk bruk, for eksempel fritidseiendommer.
- Avstandsforhold: Også der man står overfor en ren «ikke-brukskonflikt», kan det absolutte avstandsforholdet mellom allmenn bruk og private byggverk være et relevant moment.
- Terrengforhold: Terrengforholdene kan være et relevant moment, også i rene «ikke-brukskonflikter». Terrengforholdene kan etter omstendighetene være av stor betydning for spørsmålet om, og eventuelt i hvilken grad, privat bruk blir påvirket av allmenn aktivitet.
- Alternativer: Alternative bade- og oppholdssteder kan være et relevant moment. Forholdet er i Yxney-saken omtalt slik: «[D]en ankende part fremhevet at det må tillegges betydelig vekt ved interesseavveiningen at det i den umiddelbare nærhet finnes en rekke alternative strender, holmer og oppankringsmuligheter tilgjengelige for allmennhetens bruk. Dette synspunktet kan, slik det fremgår av Høyesteretts dom inntatt i Rt-2005-805 [Hvaler], ikke avvises på prinsipielt grunnlag. Forholdene kan ligge slik an at den bruk som er til sjenanse for en annen, fremstår som unødvendig eller endog til sjikanøs.»<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Rt-1998-1164 (Furumoa) på side 1175

<sup>15</sup> Rt-2007-102 (Yxney) avsnitt 89

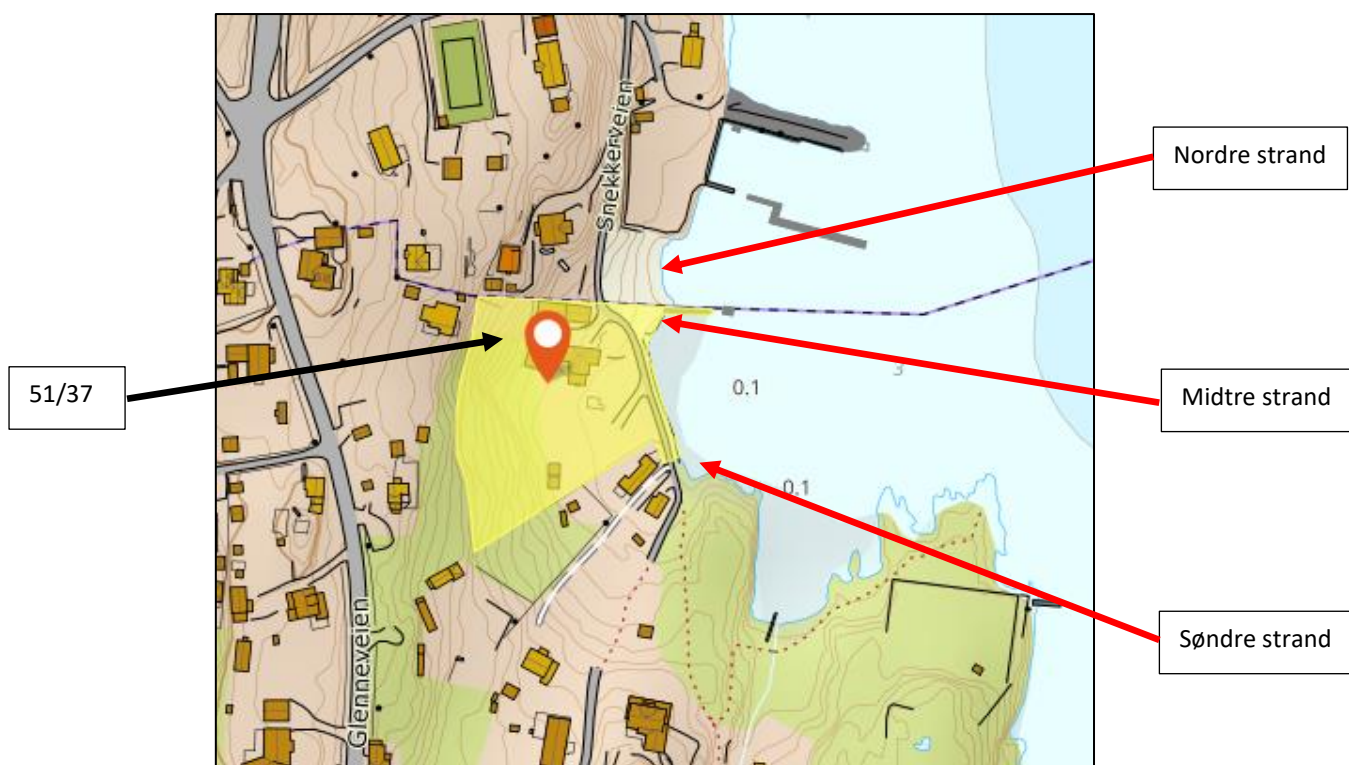
Momentlisten ovenfor er ikke uttømmende. Oppregningen viser likevel forhold som ofte vil være en del av saker etter frilufsloven § 8 og § 9.

Utlbørighetsvurderingen kan etter omstendighetene være utpreget komplisert. Kommunen må uansett ta stilling til utlborlighetsvilkåret, også der den konkrete vurderingen er spesielt utfordrende. Kommunen, grunneier eller andre med rettslig interesse kan eventuelt bringe spørsmålet inn for domstolene for avgjørelse.

### 3 Konkret vurdering av retten til bading og opphold

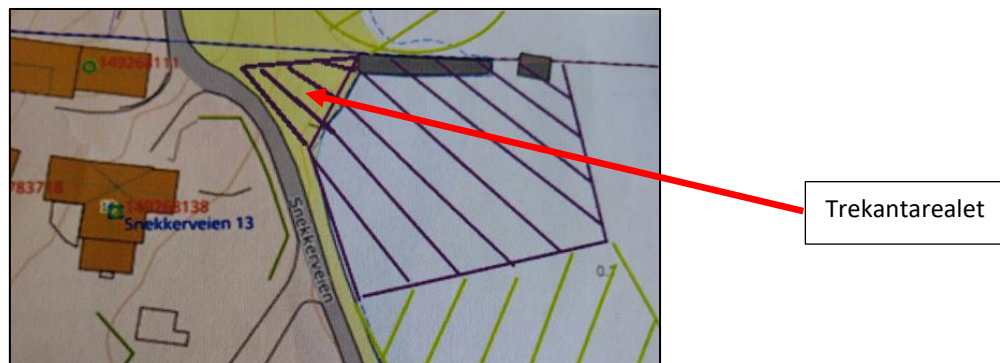
#### 3.1 Problemstilling

Spørsmålet i det følgende er om bading og opphold knyttet til et nærmere angitt areal på Snekkerveien 13, gnr. 51, bnr. 37 i Frogn kommune, vil være til «utilbørlig fortrengsel eller ulempe» for grunneieren. Eiendommen ligger i et område med tre relativt nærliggende strandstrekninger, heretter kalt «nordre strand», «midtre strand» og «søndre strand»:



Figur 3: Snekkerveien 13, gnr. 51, bnr. 37 i Frogn kommune

Det omstridte området er midtre strand, heretter også kalt «trekantarealet», som utgjør en del av eiendommen til grunneier, det vil si 51/37:



Figur 4: "Trekantarealet"

Nordre strand utgjør en del av gnr. 15, bnr. 3 i Frogn kommune (15/03). Som det kommer frem av figur 3, ligger midtre strand i umiddelbar tilknytning til nordre strand.

Søndre strand er en del av ikke bare 51/37, men også gnr. 51, bnr. 52 i Frogn kommune (51/52).

Figur 3 og 4 viser at det på 51/37, i forlengelsen av trekantarealet, er etablert molo og flytebrygge.

Grunneier bestrider *ikke* at midtre strand er å anse som utmark, slik at allmennheten vil ha rett til ferdsel over arealet. Grunneier bestrider heller *ikke* at allmennheten vil ha rett til bading og opphold knyttet til nordre strand. Det samme gjelder for søndre strand. På den annen side fremholder grunneier at bading og opphold knyttet til midtre strand, vil være til utilbørlig fortrenghet eller ulempe.

## 3.2 Uttalelse

Et særtrekk ved den aktuelle saken, er at det allerede foreligger en uttalelse fra kommunen om bading og opphold knyttet til midtre strand.<sup>16</sup> I brev 21. august 2023 til grunneier, konkluderer kommunen med at bading og opphold vil være utilbørlig fortrenghet eller ulempe for grunneier.

Begrunnelsen er sammenfattet som følger: «Avgjørende for vårt syn er hustomtens utstrekning på eiendommen, hensyntatt Snekkerveiens utforming og terrengforholdene i umiddelbar nærhet til bukta, stranden på 15/3 og på eiendommen.» I uttalelsen fra kommunen heter det videre:

Avstanden fra grøntarealet ved bryggen og langs Snekkerstranden er mindre enn 30 meter. Fra dette arealet er det direkte innsyn til boligen. Vi anerkjenner derfor at støy og innsyn representerer ulemper slik at utilbørlighetskravet oppfylles.

<sup>16</sup> Friluftsløven § 20 bokstav b

## HOLTH & WINGE

Allemannsretten får en helt annen karakter der publikum setter seg ned for rasting og solbading. Turgåere vil bli sett og hørt fra boligen på eiendommen. Av vurderingen ovenfor finner kommunen at beboerne på eiendommen må regne med det – noe de heller ikke har motsatt seg. Snekkerveien danner en naturlig del av utmarksbeltet fra stranden på 15/3 og langs bukta, som ligger utenfor eiendommens hustomt. Men dersom de tilreisende setter seg ned på eiendommen i området øst for boligen, anerkjenner kommunen at utilbørighetsstandarden blir oppfylt.

Forut for denne vurderingen har kommunen gjennomført synfaring, målt avstander i flyfoto og mottatt billedokumentasjon som illustrerer graden av innsyn.

Vi kan ikke se at kommunen gir uttrykk for tvil når den konkluderer med at bading og opphold vil være til utilbørlig fortrengsel eller ulempe for eier av 51/37.

### 3.3 Vurdering

Spørsmålet om bading og opphold vil være til utilbørlig fortrengsel eller ulempe for eier av 57/13, må bygge på en konkret vurdering av de faktiske omstendighetene for eiendommen.

For så vidt gjelder 51/37, er det vårt syn at interessemotsetningen mellom grunneieren og allmennheten i stor grad fremstår som en *brukskonflikt*. Det som typisk kan skape en konfliktsituasjon mellom grunneiere og allmennheten, er at spørsmålet om bading og opphold gjelder et område som er i aktiv bruk av grunneier, med umiddelbar tilknytning til opparbeidet hage, og som er opparbeidet med for eksempel molo, båtslipp eller lignende.<sup>17</sup>

I relasjon til 51/37 vil vi trekke frem bruken, utformingen og tilretteleggingen av eiendommen, sett i sammenheng med plasseringen av midtre strand. Forholdene på 51/37 er sammenlignbare med situasjonen i *Furumoa*, hvor Høyesterett uttalte at det ikke forelå hjemmel til bading og opphold.

Eiendommen 51/37 fungerer som helårsbolig for grunneier. Vi bemerker videre at midtre strand fremstår som en naturlig forlengelse av hustomten på 51/37. Dersom midtre strand blir brukt til bading og opphold, vil den nordre delen av 57/37 for alle praktiske formål bli delt i to. Kommunen bemerker at grunneier for en tid tilbake fjernet en hekk som var plassert mellom hustomten og trekantarealet, på vestsiden av kyststien. Slik kommunen ser det, skapte hekken et klart skille mellom hustomten og trekantarealet. Vi kan ikke se at forholdet er av nevneverdig betydning for utilbørighetsvurderingen. Etter vårt syn må grunneier stå fritt til å fjerne en hekk på egen tomt. Kommunen kan ikke pålegge grunneier å ha hekk eller gjerde mot kyststien, som er en privat vei.

---

<sup>17</sup> Rt-1998-1164 (Furumoa)

## HOLTH & WINGE

Kommunen anser flytebryggen som et ulovlig tiltak. For vår samlede vurdering av utilbørighetsvilkåret, er det uten betydning at flytebryggen blir ansett som ulovlig.

Når det gjelder utilbørighetsvurderingen, er det etter vårt syn av større betydning å se hen til moloen. Selv om moloen ikke utgjør en del av hustomten på 51/37, og heller ikke innehar en egen hustomt, ligger trekantarealet *mellom* moloen og de øvrige byggverkene til grunneier. Moloen er ikke ansett som et ulovlig tiltak, men kommunen beskriver tilstanden på konstruksjonen som skrøpelig. Det at moloen er av begrenset standard, anser vi som et moment av mindre betydning for utilbørighetsvurderingen. Slik vi ser det, kan grunneier gjennomføre *vanlig* vedlikehold av moloen.

Uavhengig av både flytebryggen og moloen, er det flere konkrete omstendigheter ved 51/37 som må være av særlig betydning for utilbørighetsvurderingen, blant annet avstandsforhold, terrengforhold og tilgangen på andre nærliggende områder for bading og opphold.

Etter vårt syn er det likhetstrekk mellom forholdene på 51/37 og situasjonen for *strandhuset* i Yxney-saken, hvor det forelå enighet mellom partene om at den tilstøtende stranden var til eksklusiv bruk for grunneier.

Vi ser samtidig klare forskjeller mellom forholdene på 51/37 og situasjonen for *hovedhuset* i Yxney-saken. Konklusjonen fra Høyesterett om at det forelå rett til bading og opphold i relasjon til hovedhuset, var blant annet basert på et standpunkt om at det var «betydelig trafikk» med fritidsbåter i sundet mellom hovedhuset og de utenforliggende holmene.<sup>18</sup> Vi kan ikke se at standpunktet er overførbart til 51/37, for eksempel slik at man kan legge vekt på at kyststien, i større eller mindre grad, er trafikkert av ferdselsfolk. Etter vår oppfatning kan man ikke sette likhetstrekk mellom et sund i sjø, som deler fastland fra holmer, og en privatvei på land, som er anlagt mellom forskjellige byggverk på eiendommen til grunneier. Uavhengig av trafikkomfanget, er det etter vårt syn en klar forskjell mellom farled i sjø og kyststi på land.

Ut fra de konkrete forholdene på 51/37, er det etter vårt syn mer nærliggende å bemerke at ferdsel over trekantarealet må skje hensynsfullt og med tilbørlig varsomhet, særlig når grunneier oppholder seg ved bygningene eller moloen.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Rt-2007-102 (Yxney) avsnitt 106

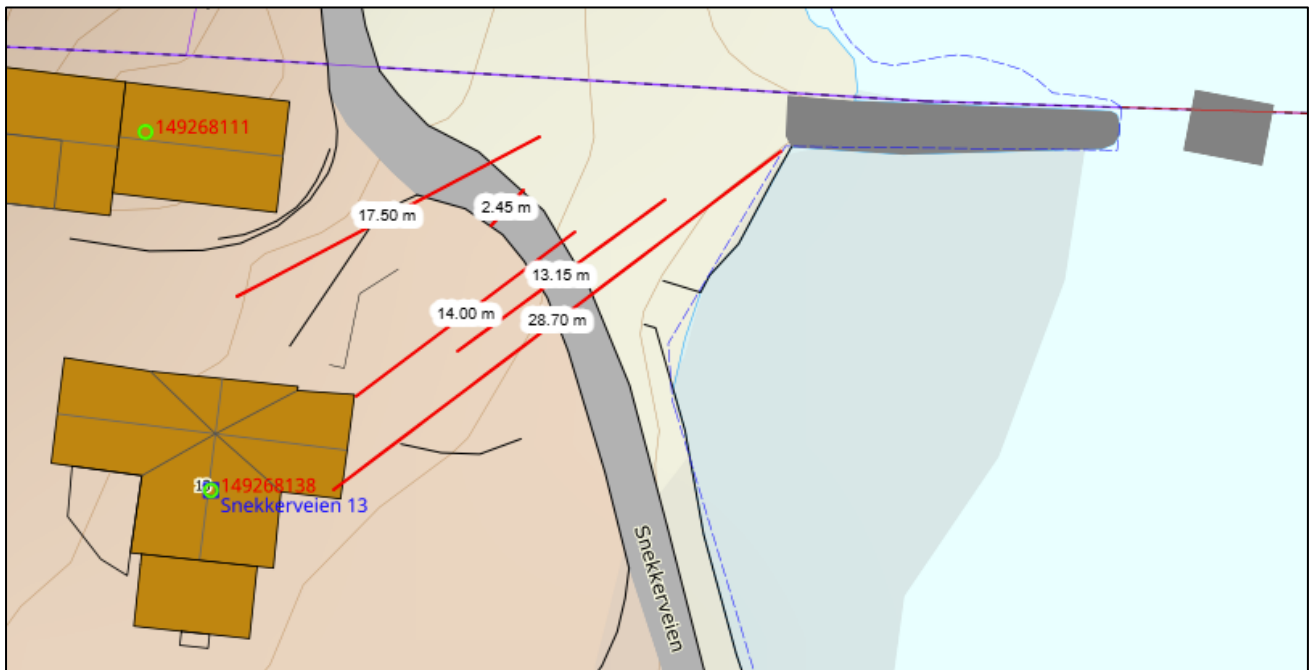
<sup>19</sup> Friluftsløven § 2 første ledd og § 11 første ledd

Vi ser også paralleller mellom forholdene på 51/37 og situasjonen i *Furumoa*, hvor Høyesterett uttalte at bading og opphold ville være til utilbørlig fortrengsel eller ulempe for grunneier. I tillegg er det konkrete omstendigheter ved 51/37 som enn mer taler for at utilbørlighetsvilkåret er oppfylt. I *Furumoa* var det som nevnt cirka 65 meter mellom strand og bygning. Avstandsforholdene på 51/37 er klart mer begrensede. Uttalelsen 21. august 2023 fra Frogn kommune, viser at den maksimale avstanden mellom trekantarealet og boligbygningen er på snaut 30 meter:



Figur 5: Flyfoto av gnr. 51, bnr. 37 og gnr. 15, bnr. 14, begge i Frogn kommune

Moloen er på sin side etablert med umiddelbar tilknytning til trekantarealet. Som et supplement til flyfotoet rett ovenfor, setter vi inn et situasjonskart som viser diverse avstandsforhold mellom trekantarealet og hustomten på 51/37:



Figur 6: Situasjonskart for gnr. 51, bnr. 37 i Frogn kommune

## HOLTH & WINGE

Det at eiendommen til grunneier er delt av den private Snekkerveien, som også er kyststi, kan tilsi at utilbørighetsvilkåret ikke er oppfylt, fordi veien skaper et skille mellom hustomten og trekantarealet. Etter vårt syn kan man ikke tillegge veien en slik betydning. Standarden på veien er av begrenset karakter. Vi oppfatter videre at veien, som kjørevei, er en blindvei mot syd. Samlet sett kan veien vel så mye bli ansett som en del av hele eiendommen, enn som et fysisk skille mellom to eiendomsdeler. Grunneier kan, på samme måte som allmennheten utøver ferdselsrett over veien, bruke veiarealet til ferdsel og opphold, i tillegg til atkomst.

Vi vil videre vise til terrengforholdene på 51/37. Terrengtet vest for bebyggelsen til grunneier, det vil si i motsatt retning av midtre strand, er utpreget bratt. Samtidig er en begrenset høydeforskjell mellom midtre strand og plasseringspunktene for bygningene og konstruksjonene på 51/37. Til sammenligning ligger bygningene på 15/03 markant høyere i terrenget enn nordre strand, noe som blant annet kommer frem av figur 5 ovenfor.

Referansen til nordre strand aktualiserer også spørsmålet om betydningen av at det er andre strender i området rundt 51/37. Som fremholdt av Høyesterett i *Yxney*, kan man ikke på prinsipielt grunnlag avvise betydningen av andre bade- og oppholdssteder som et relevant moment. På den annen side må forholdene ligge slik an at bruk av den stranden som er under vurdering, i vårt tilfelle midtre strand, fremstår som «unødvendig eller endog til sjikanøs.»<sup>20</sup>

Sett hen til nordre og søndre strand, fremstår bruken av midtre strand langt på vei som unødvendig. Vi må i den forbindelse legge vekt på at nordre strand, som grenser direkte til midtre strand, virker å være godt tilrettelagt for bading og opphold. Nordre strand fremstår uansett som mer egnet for bading og opphold enn midtre strand, særlig med hensyn til størrelse og åpenhet, se blant annet figur 5 ovenfor.

Vi vil bemerke at forholdene på 51/37 er av en annen karakter enn i *Yxney*-saken, hvor Høyesterett kom til at bading og opphold ikke ville være til utilbørlig fortrengsel eller ulempe. Høyesterett beskriver holmene utenfor «Villa Yxney» som følger:

Denne saken gjelder nakne holmer ut mot havet uten muligheter for alternativ utnyttelse, som fra naturens side fremstår som tilrettelagt for friluftsliv. Et ønske om at slike holmer skal ligge ubenyttet, fremstår fort som dårlig fundert.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Rt-2007-102 (*Yxney*) avsnitt 89

<sup>21</sup> Rt-2007-102 (*Yxney*) avsnitt 83

## HOLTH & WINGE

Ettersom frilufsloven § 8 og § 9 krever en individuell vurdering av de faktiske forholdene knyttet til 51/37, er det uansett av liten interesse for utilbørighetsvurderingen å se hen til for eksempel intensjoner og ytringer fra arbeidet med gjeldende arealplan for eiendommen.

Oppsummert er det vårt standpunkt at bading og opphold i tilknytning til midtre strand, vil være til utilbørlig fortrenghet eller ulempe for eier av 51/37. Frilufsloven gir derfor ikke rett til bading og opphold i relasjon til midtre strand. Vår konklusjon er dermed sammenfallende med uttalelsen 21. august 2023 fra Frogn kommune.

\*\*\*