

Ferdsl i strandsonen – innmarksbegrepet i forbindelse med annek

Er innmarksbegrepet i forbindelse med annek for fritidseiendommer å forstå annerledes enn rundt selve fritidsboligen/hovedbygningen?

Vurderingen må tas med utgangspunkt i uttrykket ”hustomt” i frilufsloven § 1 a, første ledd. Ifølge rettspraksis er ikke ”hustomt” noe entydig juridisk begrep. Uttrykket må derfor fortolkes i den sammenheng det blir benyttet, se Furumoadommen i Rt. 1998 s. 1164. I Miljøverndepartementets rundskriv T-6/97 ”Om lov om frilufslivet av 28. juni 1957 nr. 16” s. 9-10 er det angitt at det ikke er noen fast arealgrense for hva som regnes for å være hustomt. Hustomt antas her å være utstrakt til et begrenset areal rundt bolig, til vern om privatlivets fred. I Furumoadommen uttalte Høyesterett, i forbindelse med arealet rundt et bolighus, at dette ”må begrenses til den mer private sonen rundt bolighuset”. Tilsvarende antas å også gjelde for fritidshus og annek, se blant annet dommen i Rt. 2005 s. 805.

Spørsmålet om hva som ligger i uttrykket ”hustomt” må etter dette bero på en konkret helhetsvurdering i det enkelte tilfelle. Etter gjeldende rett vil blant annet tomtens størrelse, opparbeidelsesgrad, terrengforhold og ikke minst arealets funksjon være momenter av betydning ved vurderingen. Det vises til Furumoadommen i Rt. 1998 s. 1164, til Rt. 2005 s. 805 og til dom av Sandefjord tingrett av 10. juni 2005. Videre vil man ved vurderingen kunne legge vekt på bebyggelsens karakter, bruk og beliggenhet, lokal tradisjon osv.

Miljøverndepartementet legger til grunn i overnevnte rundskriv T-6/97 s. 10 at ”grensen for hva som er å anse for tomt/innmarksareal gjennomgående blir snevrere rundt hytter enn rundt bolighus”. Miljøverndepartementet begrunner dette i at behovet for uteareal antas å være størst ved fast bolig. Dette innebærer at hustomt i tilknytning til fritidsbebyggelse antas å ha mindre utstrekning enn hustomt rundt heltidsboliger. Tilsvarende gjelder også for annek, se Rt. 2005 s. 805. I dommen uttalte førstvoterende (i punkt 66): ”Selv om man også for annek må regne med en viss privat sone, må denne etter mitt syn være atskilling mindre enn for hovedhuset.”

Dette gir grunnlag for å stille spørsmål om fastleggelsen av hustomtbegrepet vil stille seg annerledes ved annek/fritidsboliger enn ved heltidsboliger.

Spørsmålet var aktuelt i dommen i Rt. 2005 s. 805, hvor partene hadde ulike oppfatninger om hvorvidt det ved fastleggelsen av tomtebegrepet skulle skilles mellom boliger for heltidsbruk og fritidsboliger. Førstvoterende uttalte om dette at: ”Jeg kan vanskelig se at det kan være grunnlag for noe prinsipielt skille på dette punkt.”

Hvordan innmarksbegrepet hustomt konkret skal fastsettes i forbindelse med annek, vil etter dette måtte avgjøres etter de samme kriterier som gjelder for bolighus. Sentralt ved vurderingen vil være hvilken funksjon annekset har. Det må vurderes konkret hva som utgjør den private sone rundt annekset, herunder hvordan oppholdsarealet utendørs på eiendommen er, om dette ligger i tilknytning til annekset eller om det er lokalisert et annet sted på eiendommen, for eksempel ved hytta. I dommen i Rt. 2005 s. 805 la Høyesterett vekt på anneksets plassering og utforming. Høyesterett kom til at den mer private sonen var rettet mot sjøen, slik at stien som gikk nokså tett inntil annekset på den andre siden av bygget, ikke kunne anses som hustomt i tilknytning til annekset. Høyesterett la også vekt på at annekset var en tidligere sjøbod som var blitt ombygd og lå i strandkanten, og la til grunn at ”grunneiere som bygger i strandområder, ikke [kan] 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.”

Utover dette er det imidlertid vanskelig å gi noen retningslinjer, idet avgjørelsen typisk vil være konkret i hvert enkelt tilfelle. For øvrig vises til DN-håndbok nr. 14-2000 ”Fjerning av ulovlige stengsler i strandsonen” om temaet, se s. 11-17.