

## KAN BRUKSRETTER OG REGLER I NABOLOVEN HINDRE KOMMUNE I Å ETABLERE KYSTSTI GJENNOM ET HYTTEOMRÅDE

Nøtterøy kommune ønsker her å etablere en kyststi som følger eksisterende sti gjennom et hytteområde. Det foreligger bruksretter til stien i form av heftelser på eiendommen. Etablering av kyststien blir vurdert i forhold til naboloven og ferdselsretten vurderes på grunnlag av hevd og alders tids bruk.

### Bruksretter - rettslige hindringer for å etablere kyststien?

I denne saken har eieren av hovedbruket og enkelte andre eiendommer forbeholdt rett til å benytte de stier og veier som til enhver tid finnes på eiendommen hvor kyststien skal framføres. Heftelser av denne type representerer ikke noe problem.

I andre tilfeller er eierne av frasolgte eiendommer i skjøte sikret rett til å benytte de stier og veier som til enhver tid er på hovedbruket samt enkelte andre eiendommer. Heftelser av denne karakter må kommunen selvsagt respektere. Avgjørende rettslig sett er imidlertid om eierne av disse eiendommene kan sies å være sikret en eksklusiv bruksrett til stier m.m. Det er ikke holdepunkter for dette her, jfr. framlagte dokumenter i saken.

Selv om det er benyttet andre formuleringer som f.eks. at kjøperen har "*fri adgang til sin eiendom*" over hovedbruket, forhindrer ikke dette at kyststien blir etablert etter de retningslinjer som det er redegjort for. Avgjørende her er at etablering av en kyststi ikke vil fortrenge eiernes bruk av stien, selv om det selvsagt må påregnes at denne vil kunne bli benyttet i større grad enn tidligere fra allmennhetens side.

Hvis forholdet ligger slik an at frasolgte eiendommer er gitt særskilt veirett med klausul om vedlikeholdsplikt, vil man ikke uten videre kunne legge forholdene til rette for allmennhetens bruk. Det forhold at enkelte hytteeiere har betraktet stien som "*sin*", etablerer ikke noen eksklusiv rett for disse.

Når det gjelder anførselen om at det skal ha vært en underliggende forutsetning for tomtesalget at stien skulle reserveres til eksklusiv benyttelse for eiere av hytteeiendommene, vil disse ha bevisbyrden. Det må i tilfelle dreie seg om en felles forutsetning hos daværende eier av hovedeiendommen og kjøpere av frasolgte fritidseiendommer. Det skal videre svært meget til for å nå frem med en slik anførsel, idet dokumentfesting (skriftlighet) og tinglysning er den adekvate fremgangsmåte for sikring av slike rettigheter.

Det forhold at eiere av fritidseiendommer har motforestillinger mot en mer omfattende bruk av stien fra allmennhetens side, vil i seg selv ikke kunne tillegges nevneverdig rettslig betydning. Annerledes ville det kunne være dersom en eventuell etablering av kyststi påviselig medførte markert stigning i antall hærverk/tyverier m.m. Det dreier seg her om utilsiktede virkninger av en bedre tilrettelegging av stien til fordel for allmennheten.

### Ulempe etter naboloven?

Lov om rettshøve mellom grannar av 16. juni 1961 nr. 15 fastsetter som kjent en tålegrense for hvilke tiltak/hvilken aktivitet man kan utøve fra egen eiendom når dette fører til skade og ulempe for naboeiendom. Også på dette punkt må det antas at det

skal svært mye til for at en tilrettelegging for allmennhetens ferdselsrett ved etablering av kyststi skal kunne utløse sanksjoner etter naboloven.

Det man i tilfelle kan utlede av det prinsipp som er fastsatt i grannelovens § 2, er at kommunen ved etablering av kyststien bør følge en trase som ikke i unødvendig grad går tett inn på de bebygde fritidseiendommene. Dette gjelder særlig der hvor innsyn fra brukere av stien kan være spesielt sjenerende.

Ved vurderingen av om noe er urimelig til ulempe for naboeiendom, legges det for øvrig vekt på om aktiviteten eller tiltaket er påregnelig etter forholdene på stedet. Når forholdet er at det gjennom svært lang tid har gått en tursti gjennom dette området som også har vært benyttet av andre enn hytteeiere, fremstår det som nokså teoretisk at etablering av kyststi skulle kunne utløse sanksjoner etter granneloven.

For ordens skyld nevnes at et tiltak eller en virksomhet vil kunne regnes som urimelig, selv om den er vanlig/påregnelig dersom resultatet blir en *"vonaleg forverring av brukstilhøva som berre eller i særleg grad råkar en avgrensa krins av personar"*, jfr. grannelovens § 2 fjerde ledd.

### **Merking av sti inntil utmarks- og innmarkseiendommer der grunneiere motsetter seg merking**

Når stien går i utmark har allmennheten i utgangspunktet en alminnelig ferdselsrett etter frilufslovens bestemmelser. Når forholdene ligger slik an, er det rettslig sett ikke noe til hinder for at man skilter med informasjon om allmennhetens rettigheter etter frilufsloven, enten på egen grunn eller på privat grunn med tillatelse fra vedkommende grunneier. Det må i tilfelle påses at den informasjon som gis, er saklig holdbar i forhold til allmennhetens rettigheter etter frilufsloven.

Selv om de grunneiere som motsetter seg merking på egen utmarksgrunn misliker at allmennheten utøver lovlig ferdselsrett – og derfor ikke gir nødvendig tillatelse – kan skilting som nevnt ikke hevdes å være sjikanøs eller lignende. Det dreier seg om saklig informasjon og om legitim utøvelse av en lovfestet rettighet.

Når det gjelder merking av sti inntil innmarkseiendommer er forutsetningen at selve grunnlaget for allmennhetens ferdselsrett er fastslått på en måte som innebærer notoritet, i praksis ved rettsavgjørelse. Med denne forutsetning må det kunne foretas skilting i disse tilfellene på samme måte som tilfellene omtalt ovenfor der ferdselsretten har grunnlag i frilufslovens bestemmelser. Det må også her oppstilles krav til saklig og adekvat informasjon.

### **Etablering av ferdselsrett for allmennheten generelt på grunnlag av hevd/alders tids bruk**

Etter hevdsloven av 9. desember 1966 nr. 1 § 8 annet ledd kan det etableres brukshevd for allmennheten. Hevdstiden er 50 år. Dersom de øvrige hevdsvilkår er til stede (krav til fasthet i bruk, samt aktsom god tro), vil det kunne etableres rett bl.a. til ferdsel *"til bruk for folket i ei bygd eller grend, eller i ein by eller annan vid krins"*.

Alders tids bruk er fortsatt et mulig grunnlag for bruksrett i tillegg til denne bestemmelse i hevdsloven, men i praksis vil man antakelig stort sett se seg tjent med å bruke hevdslovens § 8 annet ledd. Ved alders tids bruk har man på den ene side

gjærne stilt krav om enda lengre tids utøvelse av vedkommende bruk, samtidig som kravet til aktsom god tro har vært noe lempeligere praktisert.

Av forarbeidene til hevdsloven fremgår at det ofte kan være vanskelig å avgjøre hvor vid kretsen av berettigede rettshavere kan trekkes i slike tilfeller. Det er nevnt som eksempel at dersom hvem som helst i en bygd har rett til å benytte en vei over en eiendom, vil det normalt måtte regnes som sjikane om grunneieren vil nekte en enkelt person å benytte veien med den begrunnelse at han er utenbygding.

Når det gjelder hevdsvilkåret aktsom god tro, må det legges avgjørende vekt på hva folk flest innen den krets som har utøvd bruken har ment. Dersom det har vært en alminnelig oppfatning blant den kretsen som har utøvd bruken at man har en rett til vedkommende bruk (f.eks. ferdsel), vil det ikke stenge for hevd at en eller noen få enkeltstående har kjent til den rette sammenheng.

Selv om de kriterier som er anvendt i hevdslovens § 8 annet ledd klart viser at kretsen av de bruksberettigede kan være meget vid, må det legges til grunn at det vanskelig kan bli spørsmål om rett for allmennheten generelt uten noen form for begrensning. Dette har igjen sammenheng med at kravet til kontinuitet når det gjelder bruksutøvelsen, knytter seg til vedkommende bygd, by eller *"krins"*.

Påvisning av rettigheter på et grunnlag som nevnt, reiser spørsmål i flere hen-seender. For det første er det spørsmål om hvem som kan opptre på vegne av allmennheten. Forarbeidene til hevdsloven gir her ingen annen veiledning enn å vise til de alminnelige søksmålsvilkår i tvml. § 54. Dette innebærer igjen at det blir en konkret vurdering av hvem som har *"rettslig interesse"* i å opptre som part. Kommunen vil regelmessig kunne opptre på allmennhetens vegne.

Dersom allmennhetens ferdselsrett med grunnlag i hevd/alders tids bruk bestrides, vil den eneste sikre fremgangsmåte til påvisning av retten være gjennom søksmål for domstolene.