



**Allemannsrett og eiendomsrett  
(og det offentliges rolle).  
4 utfordringer**

Håvard Steinholt,  
førsteamanuensis i eiendomsfag  
Institutt for landskapsplanlegging  
Universitetet for miljø- og biovitenskap, Ås

**Grunneiere og allmennheten:  
Hvordan går det etter 50 års ekteskap ?(papirløst samboerskap før 1957)**

**JO TAKK VI HOLDER FORTSATT SAMMEN!**

Frilufsloven av 1957 hadde som hovedhensikt å regulere forholdet mellom eier-relaterte interesser på den ene siden og allmennhetens bruk på den andre. Vel var det så at lovens system ikke innbyr til rettslig prosess; lovens formaninger om hensynsfull bruk og aktuelle reguleringsformer er et behagelig stykke lovarbeid – men særlig operativt rundt konfliktsituasjoner kan det neppe sies å være (heldigvis). Nye lovsystemer kom relativt fort til og tok over mer kontroversielle sider av loven. Like fullt må det kunne sies å være oppsiktsvekkende at ingen saker under loven går til norske domstoler de 30 første år av lovens liv. Siden har det vært en håndfull eksempler på rettskonflikter, men like fullt er bildet en tilsynelatende harmoni. Det kan selvfølgelig være at harmonien bare er tilsynelatende; at loven fungerer i villmarka der så vel allmennhetens som grunneiers tilstedeværelse og interesse er tynn, mens det nok kan hende at den svakere part stilltiende har måttet gå fra sine lovlige skanser der den annen part av en eller annen grunn er sterkere.

Man må ha grunn til å tro at flertallet av norske grunneiere også framstår som brukere av allemannsretten. Trolig er det ikke langt unna at flertallet av allmennheten er grunneiere i en eller annen forstand også. Kanskje er det ikke noen iboende prinsipiell motsetning mellom de to grupper – som hovedtema for denne gruppediskusjonen antyder. Kanskje er slitasjeområdene så små og avgrensede at det knapt finnes noen materiell konfliktsituasjon. Kanskje er prinsippet om fri relativt ”uskyldig” fotferdsel såpass åpenbart at det egentlig ikke er noe å snakke om. Kanskje viser harmonien at loven ikke var nødvendig? Eller at temaet eier – allmennhet ikke er den mest interessante dimensjonen?

**Utfordring nr 1: Intensivt brukte områder**

(eiers eller allmennhetens bruk)  
(rundt bebyggelse, innfallsporter og attraksjoner, strandarealer)

- Bedre arealplanlegging
- Klargjøring av Frilufslovens prinsipper.
- Konkret regulering og tildeling av andel av verdistingning også for eiere av nabo-areal til utbyggingsområder.
- Frivillig leie/oppkjøp

Når hovedbildet av samlivet i norsk utmark i hovedsak er preget av tilsynelatende idyll, skal det ikke legges skjul på at det ulmer konflikter i områder der allmennheten har en intens bruk eller bruksinteresse. Når tung bebyggelse eller ved spesielle attraksjoner (så som badbar kyst, utsiktspunkter, idrettsanlegg osv ) kan grunneier ofte føle presset – ikke alltid som tapspåførende slitasje, men kanskje oftere som et sosialt eller politisk press angående arealbruken.

Noe av problematikken dreier seg om arealplanlegging; hvordan man lager fysiske strukturer i overgangssonen mellom bebyggelse og det åpne land. Ikke bare dreier dette seg om å fremme allmennhetens tilgang til gode friluftsopplevelser, men også om å kanalisere for å senke konfliktnivåer.

Man kan også alltid hevde at Frilufslovens regler ikke gir tilstrekkelige kjøreregler i tungt brukte områder. Arealplanlegging på reguleringsnivå er vel egentlig verktøyet der interessene blir tunge (som ved sjøen og i bymarker). Erstatningsmessige konsekvenser kan i den sammenheng alltid diskuteres.

En særskilt verkefing i de tungt brukte områdene er den ulike behandling forskjellige grunneiere blir til del rundt en utbygging. Den som får utbyggingsarealet (bolig, hytter) får realisert betydelige tomteverdier, mens naboer blir sittende igjen med ”gratis friluftsområde”. Selv om sistnevnte bare sjelden får noe vesentlig tap på grunn av dette, føles urimeligheten. Det er gjort mange lovmessige forsøk på å innføre former for verdifordeling ved utbygging, men så langt har kun et fåtall lokale prosjekter vært vellykkede.

Problemer rundt motorisert skiløypepreparering (motorferdsel er ikke en del av allemannsretten), evt. i form av leiekraft for slike trasseeer, kan ofte ha sin bakgrunn i dette fenomenet.

I Skottland har det blitt åpnet for oppkjøp av byskoger for lokale sammenslutninger / velforeninger. Kanskje kunne tilsvarende være en ide for de nærskoger som faktisk ikke bør eller kan driftes på vanlig forstlig måte. Det burde holde lenge å kjøpe hogstretten og noen tilretteleggingsservitutter. Grunneierretten vil ikke friluftaktiviteten ha behov for – den bør kanskje grunneier fortsatt ha (i tilfellet seinere utbygging).

## **Utfordring nr 2: Prinsipielle tilnæringsforskjeller**

**Absolutt (individuell) eiendomssyn -**  
**Funksjonelt eiendomssyn.**

**”Det har soleis gått fyre ei umleggjing i synet på eigedoms-retten, burt frå den heimlege, fyrebålsbundne og realistiske til den romarrettslege, teoretiske og totale eigedomsretten”**  
(Knut Robberstad, Lov og Rett, 1963)

**”Det er stor forskjell på eiendomsretten til en skjorteknapp – den er så godt som ubegrenset – og eiendomsretten til en fredet bygning.”**  
(Selmer hos Knoph, 1978, s 34)

**”Mens eierens rådighet er temmelig eksklusiv hvor det gjelder hans byeendom eller et lukket gårdsrom eller have på landet, støter han på allmenhetens rettigheter såsnart han kommer til innmarken”.**  
Stang hos Onsager, TfnR, 1931, s 50

I debatten rundt grunneierrett og allmennhetens bruk av privat grunn framføres også prinsipielle argumenter. Om argumentasjonen er retorisk, reell, strategisk eller politisk-ideologisk kan sikkert variere. Hovedskillelinjen går mellom et substansielt eiendomssyn og et praktisk-funksjonelt syn. I det førstnevnte vil eiendomsretten ses som et totalt domene – der alle andres bruk vil være å betrakte som et ”inngrep i eiendomsretten”. I det sistnevnte vil eiendomsretten betraktes som et knippe av praktisk og økonomiske bruksmuligheter. At andre kan inneha visse typer av bruk på samme areal framstår som mindre dramatisk.

Kollisjonen mellom disse to tankemessige utgangspunkt har vi hatt lenge. Den kan skimtes i diskusjoner om allemannsrett fra begynnelsen av forrige århundrede, i diskusjonene om samfunnets rett til å bestemme over arealbruken på 60-tallet og i avisspalter fram til i dag.

Dersom det stemmer at det substansielle eiendomssyn har styrket seg i løpet av de siste 10-år (noe som slett ikke er sikkert) kan dette ha forskjellige forklaringer: En mer absolutt eiendomsrett ligger til grunn i fremmede juristriksjoner om for eksempel i USA og Canada. Kulturpåvirkningen vestfra er sterk, og utgjør også et press med hensyn på juridisk forståelse. Man kan vel se dette for eksempel i utviklingen innenfor personskadeerstatning (et område som har klar sammenheng med ferdselsadgang).

Allemannsrettene har alltid utgjort et slags språkproblem ved jussen som fag. Den juridiske språklige logikk ligger en absolutt eiendomsrett inne som en grunnstein. I den juridiske forståelse er det imidlertid slett ikke på samme måte. Dette er ikke bare et skrive-problem. Etter min mening kan det merkelige forhold at allemannsrettslig bruk generelt ikke kan danne hevd tilskrives en slik klar men håpløst upraktisk logikk.

Også våre venner økonomene opererer tradisjonelt med ett eiendomsbegrep som gjerne innebærer absolutt domene. Da Harding (som vel var omskolert biolog) skrev sin berømte "Tragedy of the commons", beviste han med all tydelighet at han manglet forståelse av almenning som eieform og ordnet ressursutnyttingssystem. Dette er bare ett eksempel på at tradisjonelle økonomer bruker ordet "eiendom" med et innhold ganske fjernt fra faktisk arealbruk. I rettferdighetens navn skal nevnes at mange økonomer har skaffet en mer nyansert kunnskap – via såkalt institusjonell tilnærming – eller eventuelt eget friluftsliv.

Nå skal det også nevnes at ordet "eiendom" forkvakles også fra annen side. I partiprogrammer nevnes "at naturens er alles eiendom", "kraftressursene er folkets eiendom", "det gjelder å opparbeide en eiendomsfølelse både for det ene og det andre (som man faktisk juridisk ikke eier).

Allemannsretten er et enkelt juridisk bruksprinsipp som innebærer at umotoriserte aktiviteter innenfor visse grenser kan foregå i all utmark. Prinsippet er som sådan (og i likhet med eiendomsretten) verken godt eller vondt.

Det kan da være et problem i denne materien at sentrale begreper tillegges verdier eller gis verdiladet meningsinnhold.

Et ekstremt liberalistisk politisk utgangspunkt vil kanskje gjerne framheve det altomfattende eiendomsbegrepet. På den annen side står enkeltmenneskets frihet sterkt i slike ideologier - også den enkeltes bevegelsesfrihet. Jeg tror ikke bruken av allemannsretten avspeiler politisk utgangspunkt i særlig grad i Norge. I Norge som ellers er borgerskapet i alle fall ikke underrepresentert i det aktive friluftslivet.

Når Frilufsloven i 1996 fikk en formålsparagraf aksentuertes lovens to funksjoner; for det første å kodifisere allemannsretten til ferdsel, og for det andre å fremme en gitt aktivitet ("friluftsliv"). "Helsfrefremmende, trivselskapende og miljøvennlig fritidsaktivitet" innbærer en ganske klar innsnevring av de friheter allemannsretten gir. Stortingensbehandlingen antyder enda mer puritanske holdninger om "enkelt friluftsliv", "ikke konkurransepreget" osv.. Det er sjølsagt legitimt å ta verdivalg i forhold til de aktiviteter en politisk vil fremme, men faren for over tid å innskrenke sjølve allemannsrettsprinsippet er til stede. 1957-loven var vel i noe større grad et forsøk på å lage et avveingssystem mellom allmennhet og særlig grunneierinteressene. Fortsatt er grunneierinteressen i enkeltparagrafene ivaretatt som før. Man vil nå diskutere om formålets positive "fremming" av en type interesse også skal påvirke avveingene overfor grunneiere, natur og andre allemannsrettsbrukere. Den sistnevnte konstellasjon er knapt nok nevnt i lovteksten.

Hvert år, om lag samtidig med agurkblomstringen, blomstrer hyttegjerde-diskusjonene opp i landets aviser. Sinnene står tilsynelatende i kok. Om avisene avspeiler konfliktnivået er min refleksjon at det må være mange i dette landet som har stor grad av intrige-forståelse og angst for sin neste – enten nesten er en del av den såkalte allmennheten – eller er grunneier. Mystisk nok synes folk å være mer glade i sin neste på fjellet.

### **Utfordring nr 3: Kunnskapsbrist**

- Om allemannsrett/utmarksbruk (betydning og utvikling)

- for velferd
- utmarka som ”anlegg”
- Om landbruk og annen grunneierbruk (felleskunnskap og fellesforståelse (social capital) rundt bruk og grenser for bruk).
- Om allemannsrett, eiendomsrett, offentlig forvaltning.
- Om eiendomsforhold (eiendomsstruktur, eierstruktur)

Selv om man ved 50-års-dager og ellers gjennomfører seminarer og festtaler om allemannsrett og friluftsliv, synes bevisstheten og kunnskapen å være begrenset. Utmarka er på en måte der – som en slags hemmelighet (kanskje har det sammenheng med det enkle friluftslivets ideal om den ensomme vandrer – eller naturvernets (tvangs-)forestilling om ”uberørthet” som idealet. Jeg savner en uttalt aktiv bevissthet om utmarka som vår største, nærmeste, vakreste, mest mangfoldige og suverent viktigste parkanlegg, idrettsanlegg, hageanlegg, lekeplass osv..

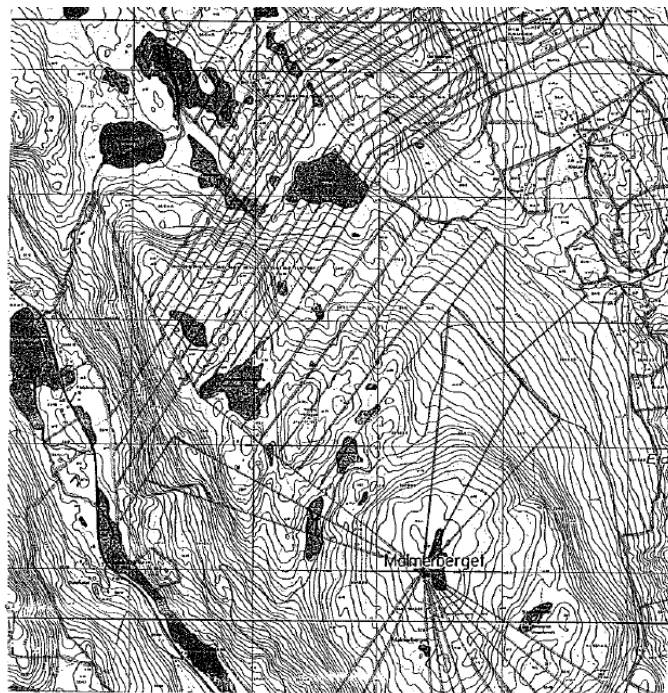
Samtidig mangler bevissthet og kunnskap om annen bruk av utmarka. Det er nærmest fritt fram for synsing om konsekvenser for jordbruk, skogbruk og økologiske sammenhenger; enten worst-case eller no-problem (sjeldnere noe midt i mellom).

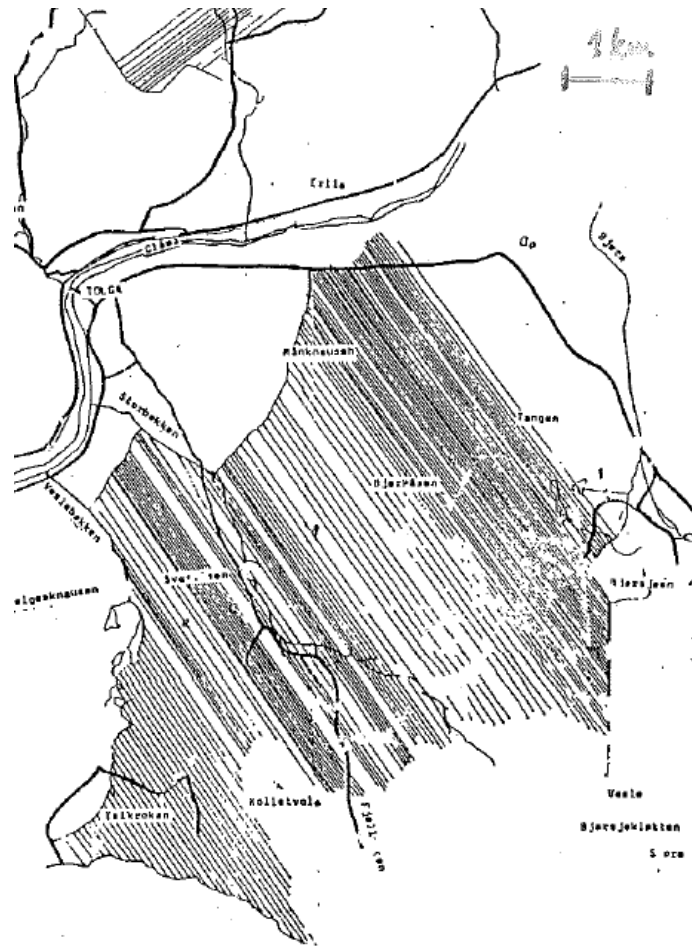
Jeg frykter en nær framtid der allemannsrettsbrukerne nærmest står/går på bar bakke når det gjelder kunnskap om landbruk. Basalkunnskap i økologi er nok i mindre grad en truet art.

Vrangforstillinger om allemannsrett er ikke ukjente. Mange tror at det ”egentlig” er fri ferdsel i strandsonen og på private veger gjennom tun til skogen. Andre tror at allemannsretten ikke hjemler organisert eller kommersielt organisert virksomhet. Yndlingsvrangforestillingen er fri ferdsel som et særnorsk fenomen, som alltid må begrunnes som en raritet.

Når man diskuterer bruk av norsk utmark kan man stundom få inntrykk av at bevisstheten mangler om at landet faktisk er eid – og at eiendomsretten faktisk er vesentlig for det meste av arealbruken.

I enda større grad savnes en forståelse av hvordan Norge er eid; hvordan eiendomsstrukturen/teigstrukturen kan skape avhengighet og komplikasjoner, hvordan rettighetsstrukturen (eiendom privat – offentlig og individuell – kollektiv) og stadig mer mangfoldig eierstrukturer bidrar til kompleksiteten. To eksempler på eiendomsstruktur:






---

### Eier-struktur (norske landbrukseiendommer)

- Stor økning antall eiere med yrke utenom landbruket.
- Stor økning utenbygdsboende (urbane) eiere
- Økning antall personlige sameier (dødsbo)
- Nye samarbeidsformer (jakt-, fiske osv.).

Mer sammensatte grunneierinteresser og –holdninger. Nye samarbeidspartnere

---

Mens den fysiske teigstrukturen og former for rettigheter bare langsomt endres, har eierstrukturen gjennomgått dramatiske endringer i løpet av de siste 10-år. Vi er i en situasjon der flertallet av norske utmarkeiere ikke er engasjert i landbruksproduksjon. Flertallet av eierne er heller ikke bosatt i bygda der utmarka ligger (bygdefolk eier som regel ikke bygdenorge).

Fra et rimelig entydig og håndterbart interessebilde, vil en møte et større og mer uberegnelig interesselangfold. Dette stiller store utfordringer til all bruk av utmark – ikke bare den som er relatert til allemannsrettslig bruk og tilrettelegging for friluftsliv og turisme. Det vil ikke være overraskende grupper som faktisk og praktisk vil bruke utmarka på en bærekraftig måte (skogbruk, beitebruk, idrett, turisme og friluftsliv) vil finne flere fellesinteresser i framtida.

#### Utfordring nr 4: Offentlig styring

– i inngrep med rettighetsstrukturen (der allemannsrett inngår) ?

Norge er eid!

Norge er underlagt allemannsrett (selv om de er lite beskyttet)!

Allemannsretten er en del av det **private** rettighetsregimet – ikke del av det **offentlige** forvaltningsregimet

---

Den kunnskaps- eller bevissthetsbrist som tidligere er omtalt, finner en også innenfor offentlig forvaltning; delvis fordi denne er bygd opp rundt en interessemessig segregering av perspektivene. Bevisstheten om sektor-problemet og behovet for samordning av perspektivene er absolutt til stede. Men udiskuterte/udiskuterbare programerklæringer av typen ”føre-var”, ”0-toleranse”, ”worst case” lapper fort på skrantende skylapper.

Allemannsretter og friluftaktiviteter mangler en strek sær-sektor og faller ofte mellom alle stoler. I forhold til offentlige (og private) inngrep som gjør utmark til noe annet eller som lovlig ødelegger adkomsten til utmark – er allemannsretten forsvarsløs – i alle fall i estatningsmessig forstand. Det er ikke alltid man (uten nevnte erklæringer) kan se saklige grunner for innførte ferdselsrestriksjoner ved offentlig regulering og naturvern.

Allemannsretten er allmenn men (i likhet med eiendomsretten) av PRIVATRETTLIG karakter.

Allemannsretten er ikke eid av det offentlige, og det offentlige bør/kan heller ikke gjøre avtaler som innskrenker utøvelsen ut over lovens standarder. Like fullt ser man at slike avtaler gjøres.

Oscarsborgeksempelet her ville i utgangspunktet fratatt allmenheten ferdselsrett til 7 km kystlinje – midt i Oslofjorden. Det var kravet fra Forsvaret som grunneier! Heldigvis greide Frogn kommune med betydelig klokskap å få saka inn i en annen retning seinere.

---

OSCARSBORG FESTNING, SØNDRE OG NORDRE KAHOLMEN, **HÅØYA** OG BERGHOLMEN (5-7 km kystlinje i utmark midt i Oslofjorden)

Rådmann Frogn kommune:

”Forsvaret forventer stor ferdsel i og på området etter dette, og ber kommunen i brev datert 14.05.02 om å foreta forebyggende ferdselsbegrensninger i området, jfr. Friluftslovens § 15.”

-----

**Adferdsregler forslag:** Totalforbud mot oppanking og ilandstigning samt ferdsel utenom opparbeidede stier (seinere lempet).

---

Hva kan mene hva man vil om Xney-avtalen. Det prinsipielt tvilsomme i å avtale reduksjoner i lovlige adgang, eller avtale/forutsette om det lovbestemte avklaringsarbeid er likevel alvorlig.

Dersom det blir akseptert at det offentlige kan kjøpslå med lovlig ferdsel etter loven; Eventuelt slik at en større utmarkseier kan akseptere allmenne goder på en del av eiendommen mot å få beholde resten i større grad for seg selv enn loven beskriver, har man i Friluftslovens 50. år gjort et stort og alvorlig prinsipielt grep.

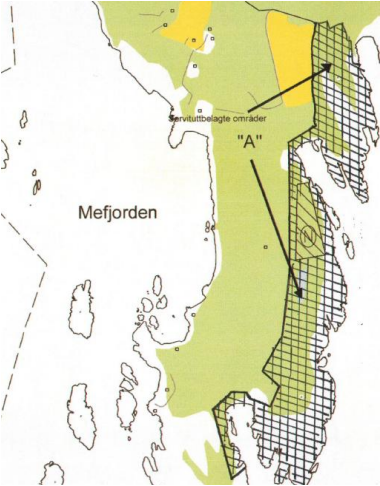
**Xnev 2007**

**Avtale eier – Sandefjord kommune (min tolkning):**

- Videre sikring av strandareal
- Rett til anleggsarbeider
- Pengeoverføring

**Motytelser:**

- Aksept (direkte og indirekte ved å annullere kommunens uttale-plikt) av trolig sjikanøse stengsler
- Forskuttering av dispensasjoner; fradeling i strandsonen



The map shows the coastline of Sandefjord, Norway, with Mefjorden labeled. A large green area covers the land along the fjord, and a yellow area is visible at the top. A grid pattern is overlaid on the land area. Labels include 'Servicebelagte områder' and 'A' with arrows pointing to specific locations on the map.