



# **Salten jordskifterett**

## **Rettsbok**

**Sak: 1800-2013-0019 Rødås / Strømhaug**

**Gnr. 53, bnr. 2, 8, 9 og 41  
i Sørfold kommune  
Gnr 107, bnr. 1, 2, 3, 5, 7, 12 og 13  
i Fauske kommune.**

**Påbegynt: 22.10.2013**

**Avsluttet: 27.11.2013**



- Domstol:** Salten jordskifterett.  
**Møtedag:** 22.10.2013.  
**Sted:** Rådhuset på Straumen i Sørfold.  
**Sak nr.:** 1800-2013-0019 Rødås / Straumhaug.
- Saken gjelder:** Krav om skjønn etter gjerdeloven.
- Rettsens leder:** Jordskiftedommer Lars Norum.
- Meddommere:** Kim Mietinen, Sundby, 8250 ROGNAN  
Jim Hansen, Fiolvn. 20, 8250 ROGNAN.
- Protokollfører:** Jordskiftedommeren.
- Saken er krevd av:** Rune Zahlsen og Johan Rødås.
- Til behandling:** Fremming av saken, befaring av gjerdestrekning.
- Parter:** Eier av gnr. 107/1 i Fauske, Rune Zahlsen, Rødås, 8219 FAUSKE  
Eier av gnr. 107/2 i Fauske, Johan Rødås, Rødås, 8219 FAUSKE  
Eier av gnr. 107/3 i Fauske, Torstein Bernhardsen, Rødås, 8219 FAUSKE  
Eier av gnr. 107/5 i Fauske, Gudrun Irene Engen ved Hans Gustav Engen, Trollsvingen 6, 2016 FROGNER  
Eier av gnr. 107/7 i Fauske, Ludvik Hjelm, Rødås, 8219 FAUSKE  
Eier av gnr. 107/12 i Fauske, Lars Morten Rødaas, Rødås, 8219 FAUSKE  
Eier av gnr. 107/12 i Fauske, Torgeir Rødaas, Rødås, 8219 FAUSKE  
Eier av gnr. 107/13 i Fauske, Per Ivan Bernhardsen, Rødås, 8219 FAUSKE  
Eier av gnr. 53/2 i Sørfold, Oddbjørn Strømhaug, Bjørkvn. 5, 8226 STRAUMEN  
Eier av gnr. 53/8 i Sørfold, Gunnar Leif Zahlsen, Høgdeveien 4, 8226 STRAUMEN  
Eier av gnr. 53/8 i Sørfold, Ole Kristian Zahlsens bo ved Anna L. Zahlsen, Joveien 5, 8226 STRAUMEN  
Eier av gnr. 53/9 i Sørfold, Anne Strømhaugs bo ved Per K. Strømhaug, Sjøgt. 6, 8006 BODØ  
Eier av gnr. 53/9 i Sørfold, Anne Straumhaugs bo ved Jan L. Strømhaug, Reitanveien 3, 8226 STRAUMEN  
Eier av gnr. 53/41 mfl., Sørfold Kommune, 8226 STRAUMEN
- Eiendommene ligger i Fauske og Sørfold kommuner.

**Til stede:** Rune Zahlsen, Johan Rødås, Lars Morten Rødaas, Torgeir Rødaas, Per Bernhardsen, Oddbjørn Strømhaug, Gunnar Zahlsen, Jan Strømhaug, Sørfold kommune ved Kurt Peder Hjelvik.

De andre partene var lovlig innkalt, men møtte ikke.

På forespørsel fra jordskiftedommeren framkom det ingen merknader til innkallingen til møtet eller til rettens sammensetning. Ingen kjente til forhold som tilsier at rettens medlemmer er inhabile.

Kim Mietinen og Jim Hansen har ikke gjort tjeneste som meddommere/skjønnsmenn tidligere. Jordskiftedommeren gjorde dem kjent med de plikter en jordskiftemeddommer har. Deretter skrev de under slik

#### **forsikring:**

Jeg forsikrer at jeg i denne saken og i alle framtidige jordskiftesaker med troskap og redelighet vil oppfylle de plikter en jordskiftemeddommer har.

Den underskrevne forsikringen framlegges som dok. nr. 5 i saken.

#### **Framlagte dokumenter:**

1. Krav om gjerdeskjønn fra Rune Zahlsen og Johan Rødås, datert 28.06.2013, vedlagt forklaring på hvorfor saken kreves og to kartutsnitt over området som mangler gjerde.
2. Forkynning av krav om sak for jordskifteretten, datert 08.08.2013.
3. Innkalling til rettsmøte i saken den 22.10.2013, datert 23.09.2013.
4. Fullmakt fra ordfører i Sørfold kommune, Lars Kr. Evjenth, til Kurt Peder Hjelvik, datert 21.10.2013.
5. Forsikring underskrevet av Jim Hansen og Kim Mietinen, datert 22.10.2013.

I tillegg hadde retten utsnitt av matrikkelkartet over området til stede.

Dokumentene ble gjennomgått.

Jordskiftedommeren refererte reglene om skjønn i gjerdeloven.

Rekvirentene av saken, Rune Zahlsen og Johan Rødås, forklarte hvorfor saken er krevd, og om sitt syn på gjerdeholdet mellom gårdene Rødås og Straumen.

De mener det er eierne på Straumhaug som har gjerdeplikten for boligfeltet på Straumhaug mot det felles beiteområdet for Straumhaug og Rødås.

Øvrige parter fikk ordet for å kommentere sakskravet, og rekvirentenes oppfatning av saken.

De andre eierne på Rødås støttet oppfatningen til Rune Zahlsen og Johan Rødås.

Eierne på Straumhaug, Oddbjørn Strømhaug, Gunnar Zahlsen og Jan Strømhaug, påpekte at

Sørfold kommune har overtatt innmarkene deres. De mener derfor det er kommunen som nå har eventuell gjerdeplikt. Jan Strømhaug viste til beiteloven, og framholdt at dyreeierne har plikt til å sørge for at dyrene ikke kommer inn på områder der de ikke har rett til å være.

Kurt Peder Hjelvik forklarte at dersom denne saken settes på spissen vil Sørfold kommune påstå at de ikke har gjerdeplikt.

Det var ikke innvendinger til at skjønnsaken fremmes.

Partene var enige om trase for et eventuelt sperregjerde fra Rødåsgrensen til Straumvatnet. Gjerdet kan starte der gjerdet til Per Bernhardsen slutter og legges så østover der det er enklest å gjerde nord for vanntårnet og videre nordøstover til Lisjvika. Uenigheten går på hvem som skal ta kostnader og arbeid med oppsett og vedlikehold av dette gjerdet.

Rekvirentene opprettholdt kravet om at retten må ta stilling til hvem som har gjerdeplikt. Dette må avklares før de kommer videre med et eventuelt sperregjerde.

Partene hadde da fått lagt fram og forklart seg om det de mente har betydning for rettens avgjørelse. Befaring ble ikke ansett som nødvendig.

Partene ble permittert og retten drøftet saken i enerom.

Saken utsatt.

Retten hevet.  
Sørfold, 22.10.2013.

Lars Norum  
(sign.)

<b>Domstol:</b>	Salten jordskifterett.
<b>Møtedag:</b>	27.11.2013.
<b>Sted:</b>	Rettsens kontor.
<b>Sak nr.:</b>	1800-2013-0019 Rødås / Straumhaug.
<b>Saken gjelder:</b>	Krav om skjønn etter gjerdeloven.
<b>Rettsens leder:</b>	Jordskiftedommer Lars Norum.
<b>Meddommere:</b>	Kim Mietinen, Sundby, 8250 ROGNAN Jim Hansen, Fiolvn. 20, 8250 ROGNAN.
<b>Protokollfører:</b>	Jordskiftedommeren.
<b>Saken er krevd av:</b>	Rune Zahlsen og Johan Rødås.
<b>Til behandling:</b>	Vedtak av gjerdeskjønn og avslutning av saken.

Ingen av partene er kalt inn til dagens møte.

Retten avsa slikt

### **gjerdeskjønn:**

I denne saken er det uenighet om gjerdehold på gnr. 53 Straumen i Sørfold kommune.

Rune Zahlsen og Johan Rødås driver med sau på gnr. 107 Rødås i Fauske kommune. De slipper for tiden om lag 900 sau på beite.

Fra gammelt av har gården Rødås og den delen av gården Straumen som ligger sør for Straumenvassdraget – Straumhaug – hatt felles beite i utmarka. Rødås og Straumhaug grenser mot hverandre fra Storhaugen til Harlifjell.

Partene kjenner ikke til at det har vært fastsatt noen bestemmelser om gjerdehold i grensa mellom Straumhaug og Rødås. På Straumhaug hadde de utmarksgjerde fra Kjerringhola til Litjvika. Dette gjerdet ble fjernet da innmarka på Straumhaug ble solgt til Sørfold kommune og bygd ned først på 60-tallet. På Rødås har de alltid hatt og har gjerde mellom inn- og utmark. Under jordskiftesak på Rødås avsluttet først på 1990-tallet ble det gitt bestemmelser og fordelt gjerdestrekk for dette utmarksgjerdet fra Straumhauggrensa i nord til Grønåsgrensa i sør. For den del av grensa mot Straumhaug der Per Bernhardsen eier (mot gnr. 53/9) har han satt opp eget gjerde for et beitefelt han benytter til storfeet sitt.

**Rune Zahlsen og Johan Rødås** påpekte:

De mener eierne på gnr. 53 har gjerdeplikten mot bebyggelsen på Straumhaug. Det gamle gjerdet mellom innmarka og utmarka ble tatt ned under utbyggingen, og dermed ligger boligfeltet åpent for sauene.

For dem er det for så vidt likegyldig hvem som gjerder på Straumhaugsida. Dette er noe eierne av de gamle landbrukseiendommene på gnr. 53 og Sørfold kommune må finne ut av. Men de mener det er mest naturlig at Sørfold kommune tar gjerdeholdet. Det er Sørfold kommune som har kjøpt opp innmarka og deler av utmarka på Straumhaug, og lagt den ut til boliger. Spørsmålet om gjerdeholdet burde ha vært ryddet opp i allerede da kommunen overtok på 60-tallet. Slikt sett er det gamle synde som de nå tar tak i.

Tidligere har det ikke vært vanlig at sauene trakk ned i bebyggelsen på Straumen. På Rødås har det vært drevet med sau hele tida, og de har vært nøye med å sjalte ut "problemdyr", det vil si sau som trakk ned mot Straumhaug.

Men de siste årene har problemene vokst seg større. Antagelig er det flere årsaker til dette. Det er bygd ny skogsveg over Harlidalen, som tidligere fungerte som en slags sperre. Sauene følger denne vegen nedover. Opp til Harlifjellet går det en populær tursti. Det hender at turgåerne på veg ned fra Harlifjellet drar/jager med seg sauene nedover. I utmarka på Straumhaug er noen av granfeltene hogd ut de siste årene. Her finner sauene godt for, og trives derfor i disse feltene. De lurar også på om større press av rovdyr inne på fjellet gjør at sauene trekker ned mot bebyggelsen.

De har ikke mulighet til å gjerde mot alle andre. Det blir for dyrt å ta ansvar for alt. Bare sperregjerdet på Straumhaug vil koste opp mot kr. 100 000, og når årsinntekta på sauedrifta er på kr. 300 000,- skjønner alle at dette ikke går i hop. Det kan ikke forlanges mer enn at de har sine egne gjerder i orden. Og det har de. Gjerdet mellom innmark og utmark på Rødås er fordelt og satt opp i henhold til bestemmelser gitt av jordskifteretten

Samtidig sier Sørfold kommune at det er bra og ønskelig med beitedyr i skogen. Da bør jo kommunen være villig til å ta kostnaden med gjerdeholdet.

Ansvar for beitedyrene tar de på den måten at de henter dem når de kommer inn i boligfeltet. Men dette er en uholdbar situasjon. I sommer har det vært om lag 100 sauer som har trukket ned mot bebyggelsen. Det har vært telefoner nesten hver dag, og det har gått masse tid på henting og jaging av dyrene.

**Øvrige eiere fra Rødås** påpekte:

På Rødås ble trase for gjerde mellom innmark og utmark bestemt under jordskifte først på 90-tallet. Dette gjerdet er i orden. Så lenge utmarksgjerdene var i orden både på Rødås og på Straumhaug var det ikke problemer med beitedyrene. Det kan ikke være gården Rødås sitt ansvar å holde gjerde på Straumhaug. Eierne på gnr. 53 må ta dette. Per Berhardsen påpekte at han allerede holder gjerde for sin teig mot gnr. 53/9 for egen kostnad.

**Oddbjørn Strømhaug, Gunnar Zahlsen og Jan Strømhaug** påpekte:

De har solgt innmarka si og noe av utmarka til Sørfold kommune til boligformål. Det er ingen drift på eiendommene lenger. Da blir det helt urimelig at de skal pålegges kostnader med gjerdehold.

Det er Sørfold kommune som har kjøpt innmarka deres, regulert området og lagt det ut til boligtomter, skole og idrettsanlegg. Utmarksgjerdet ble tatt ned, uten at kommunen sørget for å avklare gjerdeholdet i reguleringsplanen.

De er greit for dem at det settes opp et sperregjerde etter korteste og enkleste trase ned til Litjvika, selv om de får ulemper med at teigene deres deles. Men de avviser at de kan pålegges noe av kostnadene med dette gjerdet.

De stiller spørsmål ved om det ikke er dyreeiers ansvar å holde dyrene unna områder de ikke har beiterett på, jf. beiteloven § 6. Rødås har ikke beiterett på innmarka på Straumhaug.

**Sørfold kommune** ved Kurt Peder Hjelvik påpekte:

Kommunen kan ikke forplikte seg til å sette opp og vedlikeholde et sperregjerde gjennom teigene til Oddbjørn Straumhaug og Gunnar Zahlsen. Det er mulig at kommunen har en gjerdeplikt i grensa for den kommunale eiendommen (gnr. 53/41), med da skal kommunen i tilfelle dekke bare halvparten av kostnadene, jf. gjerdeloven § 8.

Dersom dette spørsmålet settes på spissen vil Sørfold kommune påstå at de ikke har gjerdeplikt. Grunneierne burde ha tatt opp dette den gangen Straumhaugen ble utbygd. Nå har det gått for lang tid, og eventuelle forpliktelser har falt bort.

**Retten** ser slik på saken:

Ut fra det partene har forklart legger retten til grunn at det i fra gammelt av har vært praktisert felles beite mellom Rødås og Straumhaug. Hver gård gjerdet for sin egen innmark, og slapp beitedyrene i utmarksområdet som ligger mellom gårdene.

Det finnes ikke noe skriftlig om denne ordningen, men retten antar at dette er noe som har foregått i lang tid. Rødås er en gammel gård, og ut fra det som står i grunnboka ble Straumhaug (gnr. 53/2) antagelig fradelt som eget bruk fra gården Straumen i 1863. Bnr. 8 Lahaug og bnr. 9 Reitan ble delt fra bnr. 2 i 1903 og 1909. Da brukene på Straumhaug ble bygd ned på 1960-tallet hadde det dermed vært beitet felles i om lag 100 år, noe som må være tilstrekkelig til å etablere en gjensidig beiterett for Rødås og Straumhaug i utmarka til gårdene. Denne måten å ordne beitet på innebar også at det må ha blitt etablert en gjensidig gjerdeplikt: Hver gård hadde ansvaret for gjerdet mellom egen inn- og utmark.

Retten må ta stilling til om denne gjerdeplikten fremdeles er i behold. Det er nå omtrent 50 år siden innmarka på Straumhaug ble nedbygd, og gjerdet mellom innmarka og utmarka fjernet.

Retten påpeker at en gjerdeplikt ikke faller bort selv om drifta legges ned og gjerdet fjernes. Det gjelder også for beite- og gjerdeordninger som ikke er nedskrevet, men som er kommet til gjennom sedvane og alders tid bruk. Den som har plikten kan ikke ensidig legge ned gjerdet, og forutsette at plikten da blir borte. En gjerdeplikt ligger der inntil de berørte eiere og dyreeiere har blitt enige om å fjerne den, eller at et skjønn eller en jordskifterett har bestemt at den ikke skal opprettholdes. I mangel av en avtale om at gjerdet skal legges ned skal det foretas en vurdering i henhold til gjerdeloven § 7, 2 ledd: *"Gjerde som er der fra før må ikkje leggest ned utan vedlikehaldskostnaden er større enn nytta for baa eigedomane under eitt."*

Dersom et gjerde ikke har vært holdt i hevd i svært lang tid kan det nok tenkes at gjerdeplikten til slutt faller bort. I dette tilfelle har dyreeierne på Rødås latt det gå 50 år før de nå sier i fra. Etter rettens oppfatning er likevel ikke denne passiviteten til eierne på Rødås så langvarig at det har frigjort Straumhaug fra plikten til å holde gjerde. Det skal en del til



før en slik plikt faller bort, og det bør da foreligge en eller annen form for forståelse eller enighet mellom partene om at gjerdene skal fjernes. I denne saken er det ikke noe som tyder på at det har vært en slik forståelse. På Straumhaug ble gjerdet uten videre tatt bort, og i den grad dyreeierne på Rødås fikk problemer med dette har de i flere tiår løst det ved målrettet avl. Retten kan ikke se at eierne på Rødås dermed har gått med på at Straumhaug skal slippe gjerdeplikten. På Rødås har de hele tiden opprettholdt eget gjerde mellom innmark og utmark, og sluppet beitedyr i utmarka.

Retten konkluderer at det fremdeles hefter en plikt på gården Straumhaug til å holde gjerde mot den felles beitestrekningen til Straumhaug og Rødås. Denneplikten må være overført fra landbrukseiendommene til Sørfold kommune, i og med at Sørfold kommune har overtatt innmarka for utbygging. Gjerdet som sto mellom innmark og utmark ble tatt ned i forbindelse med utbygginga.

Det er ikke grunnlag for å fjerne gjerdeplikten. Vilkårene for å opprettholde gjerdehold er oppfylt slik retten vurderer reglene i gjerdelova. Også Sørfold kommune vil ha nytte av et gjerde ved at det hindrer beitedyrene fra å komme inn i boligområdet og ved at det markerer grensa mellom kommunal eiendom og utmarka. Det vises til rettspraksis, særlig avgjørelse i Høyesterett tatt inn i RT 1965 s. 1277, og avgjørelse i Eidsivating lagmannsrett, tatt inn i RG 1970 s. 22.

I dette spesielle tilfellet vil det ikke være snakk om noen halvdeling av utgiftene med å sette opp og vedlikeholde gjerdet på Straumhaug. Den gamle ordningen mellom gårdene forutsatte at hver gård tok hele ansvaret for eget gjerde mellom egen innmark og utmark. Det innebærer at Sørfold kommune har alt ansvar for gjerdet på Straumhaugsida.

I gjerdelova er det forutsatt at gjerder skal settes i eiendomsgrensa, eller i alle fall i en grense mot et bruksrettsområde. I et gjerdeskjønn etter gjerdeloven kan derfor retten ikke pålegge oppsett av et sperregjerde som ikke følger eiendomsgrenser. Retten fastsetter derfor i sin avgjørelse kun at Sørfold kommune har gjerdeplikten for sin eiendom på Straumhaug mot det felles beiteområdet i utmarka.

Når dette prinsippet slås fast i denne avgjørelsen regner retten med at Sørfold kommune vil sette opp sperregjerdet etter den traseen partene er samstemte om.

Etter dette har jordskifteretten kommet til slik

#### **slutning:**

Sørfold kommune har gjerdeplikten for sin eiendom på Straumhaug mot det felles beiteområdet i utmarka på gnr. 53 i Sørfold og gnr. 107 i Fauske.

## Diverse bestemmelser

### *Jordskiftekostnadene*

I forbindelse med jordskiftesak skal det kreves inn gebyrer og påløpte kostnader i henhold til reglene i jordskifteloven § 74.

For skjønn som jordskifteretten holder som egen sak skal det betales 5 ganger rettsgebyret for hver dag skjønnet varer.

Skjønnsgebyr (kr. 4 300,- pr dag):	kr.	4 300,-
Godtgjørelse til meddommerne:	kr.	3 398,50
Sum jordskiftekostnader:	kr.	7 698,50

Kostnader ved skjønn om gjerdeplikt skal i følge gjerdeloven deles mellom partene i forhold til den nytte de har av gjerdet.

I denne saken mener retten at både dyreeierne og Sørfold kommune har nytte av at spørsmålet om gjerdeholdet avklares, og at begge sider har nytte av at gjerdet settes opp. Kostnadene deles derfor likt mellom Rune Zahlsen/Johan Rødås og Sørfold kommune.

Johan Rødås har allerede betalt inn kr. 4 300,- i grunngebyr i saken, som går i fratrukk fra det han skal betale.

Kostnadene fordeles da etter rettens skjønn slik:

Eier	Gnr./bnr.	Har betalt	Skal betale	Til gode	Skyldig
Sørfold kommune	53/41		3 850,50		3 850,50
Rune Zahlsen			1 924,-		1 924,-
Johan Rødås		4 300,-	1 924,-	2 376,-	
Sum			7 698,50		

De pålagte beløpene forfaller til betaling én måned fra forkynningsdatoen. Tilgodehavende utbetales fra retten. Avgjørelsen om jordskiftekostnadene kan ankes.

Ankefristen er én måned regnet fra forkynningsdatoen.

### *Forkynning*

Forkynning skjer etter reglene for postforkynning.

### *Ikrafttreden*

Dersom ikke annet er særskilt bestemt, trer bestemmelsene gitt i denne saken i kraft én måned etter at saken er forkynt.

### *Avslutning av saken*

Saken avsluttes i dette møtet. Fristen for anke er én måned regnet fra forkynningsdatoen. Reglene om anke følger forkyntingen.

***Matrikkelføring og tinglysing***

Når saken er rettskraftig, vil det bli framsatt krav om matrikkelføring til den lokale matrikkelmyndighet. Saken skal tinglyses på:

Gnr. 53, bnr. 2, 8, 9 og 41  
i Sørfold kommune  
Gnr 107, bnr. 1, 2, 3, 5, 7, 12 og 13  
i Fauske kommune.

Jordskifteretten vil sende saken til Tinglysingen.

Retten hevet.  
Bodø, 27.11.2013

Kim Mietinen  
(sign.)

Lars Norum  
(sign.)

Jim Hansen  
(sign.)

-----  
Rett utskrift bekreftes:

Birgitte Svendsen