



# Sør-Trøndelag jordskifterett

## Rettsbok

**Sak: 1600-1990-0025 Engan/Galåen**

**Røros og Os kommuner**

**Påbegynt: 11.09.1990**

**Avsluttet: 12.11.2008**

## JORDSKIFTERETTSMØTE

---

- Rettsmøtedag:** 19.08.2008  
**Sted:** Storstuggu, Røros  
**Sak nr.:** 1600-1990-0025 ENGAN/GALÅEN 46 M.FL./ - utsatt fra 22.09.1993.
- Saken gjelder:** Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88
- Jordskiftedommer:** Sigurd Klepp, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd.
- Protokollfører:** Dommeren
- Saken er krevd av:** Jens Skancke Langen m. fl..
- Til behandling:** 1 Hovedforhandling i tvist om grenser for den såkalte Storfloen mot eiendommer i Dalsbygda
- Parter:** Kjurrudalen Havnelag, Østgård utmarkslag og Dalsbygda jaktlag som representerer eiendommene som er eiendomsberettiget i Setersjøen havnelag som i Storutskiftningen over Tolga er bestemt til å eie grunnen på den aktuelle strekning mot eiendommer i Røros.  
Per Terje Vold, eier av gnr. 46, bnr. 1  
Jens Skancke Langen, eier av gnr. 46, bnr. 3  
Erling Øverland, eier av gnr. 150, bnr. 2 m.fl.  
Eiendommene ligger i Røros og Os kommuner.
- Til stede:** Kjurrudalen Havnelag v/Knut Ole Brynhildsvoll og Leif Kåre Kvanngraven, Østgård utmarkslag v/Harald Østgårdsgjelten, Dalsbygda jaktlag v/Leif Ivar Østgårdstrøen og Leif Olav Nyborg, Jens Skancke Langen, Per Terje Vold for sin mor som sitter i uskifta bo og ikke lenger av helsemessige grunner kan ivareta sine interesser og med muntlig fullmakt fra sin søster og Erling Øverland.

---

Per Terje Vold opplyste at kopier av legeerklæring og fullmakt fra overformynderiet/tingretten ville bli ettersendt.

På forespørsel fra jordskiftedommeren framkom det ingen merknader til innkallingen til møtet. Ingen visste om forhold som skulle gjøre dommeren inhabil. Ingen hadde merknader til at retten ble satt med jordskiftedommeren som enedommer.

Partslista ble gjennomgått.

**Følgende dokument ble framlagt:**

- 32 Innkalling til dagens møte dat. 11.07.2008
- 33 Brev fra Erling Øverland til jordskifteretten av 08.08.2008 vedheftet oversendelse til sakas øvrige parter.
- 34 Brev fra Dalsbygda jaktlag/jaktsameie av 03.08.2008 innkommet 13.08.2008

vedheftet oversendelse til sakas øvrige parter.

Dokumentene ble gjennomgått i nødvendig utstrekning.

Partene ble forklart ansvaret forbundet med å avgi forklaring.

**Erling Øverland** avga forklaring.

Det ble dokumentert fra dok. 7 vedlegg 3 og 4 og redegjort for kartbilag til dok. 33.

Han nedla slik

påstand:

Nordvestgrensa for gnr. 150, bnr. 2 m.fl. ender mot vest i grensepunkt 30 avlagt på kartbilag til dok. 33 og går herfra mot sør til kors i jordfast stein ved søndre ende av Store Sandtjønna, grensepunkt 31.

**Jens Skancke** Langen eier av gnr. 46, bnr. 3 forklarte seg.

Han dokumenterte fra vedlegg 1 til dok. 4.

Han nedla slik

påstand:

Vestgrensa for gnr. 46, bnr. 1 og 3 mot tilstøtende eiendom i vest, Setersjøen havnelag, går etter merker beskrevet i skylddelingsforretning 23. – 24. sept. 1872 fra korshogget jordfast stein nord for liten lok og sørover til kors i fjell i et lite bergskar og herfra noe sørøstlig til stein nr. 30 avlagt på kartvedlegg til dok. 33 (Øverland).

**Dalsbygda jaktlag v/Leif Olav Nyborg** forklarte seg. Forklaringen ble supplert av øvrige partsrepresentanter **Leif Ivar Østgårdstrøen** og **Leif Kåre Kvanngraven**.

Det ble m.a. dokumentert fra dok. 12, Tolga storskifte, vedlegg 3, kart, til samme dokument, dok. 15, vedlegg 1, dok. 9, vedlegg 2, dok. 11, vedlegg 1 og henvist til dom i Frostating lagmannsrett 8. juli 1939 og kjennelse av 8.mai 1976.

Representantene fra Dalsbygda nedla slik

påstand:

Grensa for Setersjøen havnelag mot tilstøtende eiendommer i Røros går fra bolt nedsatt i fjellsida beliggende anslagsvis 1600 meter i sydøstlig retning fra Kjølittjønna (merkepunkt 1) i rett linje sørover til midt på søndre ende av Store Sandtjønna.

Retten tok nå pause og Leif Kåre Kvanngraven forlot møtet.

Etter pausen ble det gitt anledning til å stille hverandre spørsmål, kommentere hverandres synspunkter samt supplere forklaringer.

Per Terje Vold tilkjennega at han tiltrådte synspunktene til Jens Skancke Langen.

Forlikstrøftinger ble forsøkt uten resultat.

Partene fastholdt sine opprinnelige påstander.

Partene ville ikke kreve befaring etter som det er enighet om at de påberopte merker finnes, og at avgjørelsen først og fremst vil måtte bygge på dokumenttolking.

Jordskiftedommeren erklærte forhandlingene for avsluttet, og tvisten tatt opp til doms.

På forespørsel framkom ingen merknader til forhandlingene.  
Saka utsettes for avsigelse av dom og gjennomføring av nødvendige tekniske arbeider.

Saka vil bli avslutta uten ny innkalling av sakas parter.

Partene ble orientert om at dom og tilhørende grensebeskrivelse m.v. ville bli utferdiget i høst og utsendt samla til partene.

Retten hevet.  
Røros, 19.08.2008

Sigurd Klepp  
(sign.)

## JORDSKIFTERETTSMØTE

---

- Rettsmøtedag:** 12.11.2008
- Sted:** Jordskifterettens lokaler, Prinsens gate 1, Trondheim
- Sak nr.:** 1600-1990-0025 Engan/Galåen 46 m.fl./ - utsatt fra 19.08.2008.
- Saken gjelder:** Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88
- Jordskiftedommer:** Sigurd Klepp som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd.
- Protokollfører:** Avd.ing. Terje Volden, konsulent Anne Ringlie Flå og dommeren
- Saken er krevd av:** Jens Skancke Langen m. fl.
- Til behandling:**
1. Dom i tvist om grenser for den såkalte Storfloen mot eiendommer i Dalsbygda.
  2. Utferdigelse av grensebeskrivelse og avslutningsbestemmelser.
- Parter:** Kjurrudalen Havnelag, Østgård utmarkslag og Dalsbygda jaktlag som representerer eiendommene som er eiendomsberettiget i Setersjøen havnelag som i Storutskiftningen over Tolga er bestemt til å eie grunnen på den aktuelle strekning mot eiendommer i Røros. Per Terje Vold, eier av gnr. 46, bnr. 1  
Jens Skancke Langen, eier av gnr. 46, bnr. 3  
Erling Øverland, eier av gnr. 150, bnr. 2 m.fl.  
Galåen Sameie
- Eiendommene ligger i Røros og Os kommuner.
- Til stede:** Ingen av partene er innkalt til dagens møte som gjelder avsigelse av dom og avslutning av saka.

---

Det ble nå avsagt slik

### DOM:

Hovedforhandling i spørsmålet om grenser for den såkalte Storfloen, gnr. 46, bnr. 1 og 3 i Røros mot eiendommer i Dalsbygda i Os kommune ble avholdt 19.08.2008.

**Erling Øverland**, eier av gnr. 150, bnr. 2, 3, 6, 9 og gnr. 148, bnr. 7 i Røros har framholdt: Skylddelingsforretning over engslåtten Refsjøåsen ble avholdt 10. juli 1846. Grensene for

slåtten er beskrevet slik:

*"I Øst mod Fjeldsjøen, i Nord mod Galaaveien, i Nordvæst mod Ole Jensen Skankes eiendom, i Væst mod Kjurrudalsmaanen og den nordre Ende af Lille Sandkjærnen, i Syd mod en Steenrøs paa nordre Rødsjøasmaanen og en liden Bækk som falder i Nordstubækken."*

I 1871 den 18. juli holdes en ny skylddelingsforretning for å dele og skyldsette nevnte eiendom i 2 like store deler. Her heter det om grensen på den aktuelle strekning:

*"Grændser for øvrig i Væst til nordre Sandkjærn, mod Nord til Jens Olsen Schankes Markeiendom, adskilt ifra den ved en Mærkeslinje der tager sin Begyndelse i Væst i Krydshuggen jordfast Steen, gaar herfra i lige Rætning – tværsover en liden Bækk, der gaar i nordre Sandkjærn op mod Øst med seks efter inanden liggende jordfaste Mærkestene, inntil Delelinjen støder i Galaaveien der saaledes danner Grændsen mod Øst."*

Den omtalte stein i vest som er beskrevet i forannevnte dokument, er innmålt og avlagt på kart. En mener at den vestre grenselinje for engeslettene Refsjøåsen går fra denne steinen og sørover, over Store Sandtjønnna til kors i jordfast stein ved sydenden av tjønnna. Her foreligger ingen nærmere beskrivelse, men punktet er tydelig i terrenget.

På grunnlag av disse beskrivelsene mener en at det foreligger en relativt uomtvistet beskrivelse av hvor vestgrensa for Refsjøåsen, gnr. 150/2 med flere skal gå mot tilgrensende eiendommer i Dalsbygda.

#### **Påstand:**

Nordvestgrensa for gnr. 150/2 med flere ender mot vest i grensepunkt nr. 30 markert på innsendt kalt vedheftet dokument 33. Her vinkler grensa og går syd litt østlig over Store Sandtjønnna til kors i jordfast stein ved sydenden av denne tjønnna.

**Jens Skancke Langen**, eier av gnr. 46/3 har pekt på:

Det saken dreier seg om er grensene for et gammelt engslette som er kalt Storfloen. Når det gjelder grenser mot eiendommer i sørøst som eies av Øverland, er det greie beskrivelser og merker å forholde seg til. Grensene for slåtten er beskrevet i delings- og skyldsætningsforretning avholdt 23. – 25. september 1872. Om grensene mot vest er det her uttalt:

*"... .., fortsætter herpaa i sydvestlig Rætning ved en x-huggen Steen ved nordre Ende af et lidet Kjærn, (Hvileloken). Linien gaar herfra ret i Syd til tvende Qvartsstene, hvoraf den ene er forsynet med et x, videre i samme Rætning til lidet Bjergskar, hvori et x findes, og bøier mod Sydøst til en x huggen Steen, hvorfra den gaar mod Nordøst over tre x hugne Stene til en do. ved Kjølidaahlsveien og herfra til Udgangs-punctet."*

Grensen i sør mot Refsjøåsen er grei. Det samme er grenseforløpet mot øst som er avklart i tidligere jordskiftesak. Mot nordøst grenser engslettet Storfloen til statsallmenningsgrensa slik

den er fastlagt av Høyfjellskommisjonen. Det er noe uklart med tilgrensende eiendom for en kortere strekning mot nordvest. Mot vest mener en at grensene er greit beskrevet, og denne beskrivelsen må legges til grunn når eiendomsforholdene nå skal avklares og grensa mot eiendommene på Dalsbygdsida fastsettes. Steinen ved den såkalt Kvilloken er grei, og det samme er grensepunktet i Bergskardet der slåtten støter mot Øverlands Refsjøåsen.

Den i 1919 foretatte grensegang mellom herredene Os og Røros har i praksis ikke hatt noen betydning for drifta av eiendommene. Det ble slått inne i området fram til ca 1950. Det ble også restaurert en steinbu som brant ned etter et par år. Etter at slåtten opphørte, har bruken vært jaktutøvelse. Dette kom inn i organiserte former fra 1993 med salg av jaktkort til innbyggerne i Galåen og Engan. Det har ikke vært framstilt spesielle kart for bruk under jakta. Så langt en kjenner til har det heller ikke fra eierne av Engan, eller andre som har jakta med utgangspunkt i tillatelse fra eierne her, vært noen form for tvistigheter med grunneiere i Dalsbygda om jaktutøvelsen. En er kjent med at grunneiere i Galåen har hatt diskusjoner med oppsitterne i Dalsbygda om dette.

Gården ble så tidlig som i 1791 ervervet fra Rørosgård. Engan har ikke beiterett i Galåen i henhold til havneutskiftninga her. Når det gjelder spørsmålet om havnerett, er dette etter hvert av mindre interesse. Det primære i dag vil være å få fastlagt eiendomsretten til området ettersom det er jakt som er den mest aktuelle utnyttelsesformen, og jakta følger grunneiendomsretten.

Jens Skancke Langen med tilslutning av Per Terje Vold har nedlagt slik

#### **Påstand:**

Vestgrensa for gnr. 46/1 og 3 mot tilstøtende eiendom i vest, Setersjøen havnelag, går etter merket beskrevet i skylddelingsforretning 23. – 24. september 1872 fra korshogget jordfast stein nord for liten lok og sørover til kors i fjell til et lite bergskard, og herfra noe sørøstlig til stein nr. 30 avlagt på kartvedlegg til dok. 33 (Øverland).

**Østgård utmarkslag, Kjurrudalen havnelag og Dalsbygda jaktlag har pekt på:**

Gjennom storskiftet over Tolga avslutta 4. juli 1951 er det fastslått at det er Setersjøen havnelag som er grunneier i det aktuelle området fra det såkalte merke 1 i fylkesgrensa sørover til Store Sandtjøna. Medlemmene i Setersjøen havnelag er dermed grunneiere i området. Medlemmene her er nærmere spesifisert i storskifteprotokollen. Setersjøen havnelag inngår i dag i Østgård utmarkslag. I tillegg forvaltes området av Kjurrudalen havnelag og Dalsbygda jaktlag for så vidt gjelder småviltjakta.

Forut for storskiftet over Tolga som starta i 1893, og som ble stilt i bero under høyfjellskommisjonens avklaring av eiendomsretten i fjellområdene, gikk det en utskiftning vedrørende den såkalte Galåen havnegang. Denne saka ble slutta i 1895.

Grensene for Setersjøen havnelag er beskrevet i storskifteprotokollen. Om grensene i det aktuelle området heter det:

*"Herfra går grensene i nord til trigonometriske punkt på Kjurrudalsmana (H. P. 958) og derfra i nord litt øst til jernbolt i fjell (betegnet som merkepunkt 1 i den nye fylkesgrensen mot Sør-Trøndelag). Nordligst på Kjurrudalsmana, nordøst for Rødberget.*

*I øst støter Setersjø havnelag til storskiftefeltets yttergrense mot Røros havnegang, og deretter i sydøst og øst mot Galåen havnelag etter de i Galåutskiftningen bestemte grenser sydover til Setersjøen."*

Grensa her er også omtalt under kapittelet "Os herreds havnegrenser mot naboer". Om grensestrekingene fra merkepunkt 1 heter det her at grensa skal gå derfra i sydøst til syd i rett linje til Store Fjellsjøens nordspiss. Og videre sørover til grensa ender i "H-stenen" i Glomma. I utskrift av storskifteprotokollen for sesjonen påbegynt 4. juni 1951 er det nedfelt en del bestemmelser knytta mellom anna til grunneiendomsretten. Mellom anna er det bestemt at grunneiendomsretten for de grunneierne som storskiftet opprinnelig omfatta følger havnegrensene, og for Os herreds vedkommende følger grunneiendomsgrensa de administrative grenser mot naboherredet.

Kommunegrensen mellom Tolga og Os ble fastlagt gjennom en oppgangs- og avmerkingsforretning 24. september 1917. Etter at befarung var gjennomført beskrives grenselinja her slik:

*"Linjen begynner i en jordfast sten i den sydlige helling av fjellsiden hvor en bolt blev nedsatt (punkt 1 i den nye grenselinjen) og beliggende anslagsvis ca. 1600 meter i sydøstlig retning fra Kjøliskjøna. Fra punkt 1 går grenselinjen i rett linje sydover til midt paa søndre ende av Store Sandkjønna, hvor en stenvarde sattes (punkt 2)."*

I kopi av Departementstidende nr. 30 av 26. juli 1917 går det fram at Justisdepartementet innstilte på at den nevnte oppgang og beskrivelse skulle fastsettes som ny grense mellom Røros og Os / Tolga. Det går fram av grensebefaringen og en etterfølgende anbefaling fra Justisdepartementet, at man bestrebet seg på at kommunegrensa i størst mulig utstrekning skulle følge eiendomsgrensene i området.

Spørsmålet om eiendomsrett til fjellet på Dalsbygdsida er videre berørt i en kjennelse av Eidsivating lagmannsrett 8. mai 1976. I denne kjennelsen fastslår lagmannsretten at det er de havneberettigede som er å anse som grunneiendomsberettiget i snaufjellet.

Fra Dalsbygdsida har det til alle tider vært praktisert at kommunegrensa, slik den ble oppgått i 1917, var grensa mot eiendommer i Røros i forbindelse med forvaltning av området og da spesielt ved utstedelse av jaktkort. Det ble en del uro omkring jakta i forbindelse med at det for Dalsbygdas vedkommende ble bestemt at jakta først skulle starte 15. september. Dette skjedde i 1989. Det ble da oppdaget at det var jegere fra Galåen som kom over på Os-sida. Dette medførte noe turbulens, men saka ble stilt i bero i påvente av en avklaring av grenseforholdene. Oppsitterne i Dalsbygda har til alle tider ment at eierne på Rørossida, Øverland, som eier av gnr. 150/2 med flere og Jens Skancke Langen og Odd Vold som eiere av gnr. 46/1 og 3 var bundet av avgjørelsen i Storskiftekommissjonen etter som deres rettsforgjengere beviselig var parter i saka. Dette framgår mellom anna av omtaler av slatteavløsning på side 30 i utskrift fra Storskiftet.



Disse partene har konkludert sin framstilling med å nedlegge slik

#### **Påstand:**

Grensa for Setersjøen havnelag mot tilstøtende eiendommer i Røros går fra bolt nedsatt i fjellsida beliggende anslagsvis 1600 meter i sydøstlig retning fra Kjølittjøna (merkepunkt 1) i rett linje sørover til midt på søndre ende av Store Sandtjøna.

#### **Jordskifteretten skal bemerke:**

Grensene for Setersjøen havnelag er omtalt i flere sammenhenger i Tolga Storskifte slutta 4. juli 1951. Under kapittelet Os herreds havnegrenser mot naboer på Glommas vestside er det uttalt:

*"Fra dette punkt får grensa i sydøst til øst til merkepunkt I (jernbolt i fjell) i den nye fylkesgrense nordligst på Kjurrudalsmana (nordøst for Rødberget). Derfra i sydøst til rett linje til Store Fjellsjøens nordspiss hvoretter grensen følger den voldgiftskjennelse av 1. juli 1859, tinglest 16. april 1860, ved Galåutskiftingen av 1889 – 94 bestemte grense til grensepunkt i den gamle stiftslinje ved den gamle hovedvei Os – Røros, ...."*

Under kapittel VI Setersjø havnelag følger en nærmere omtale av grensene på den aktuelle strekning:

*"Herfra går grensene i nord til det trigonometriske punkt på Kjurrudalsmana (h. p. 958) og derfra i nord litt øst til jernbolt i fjell (betegnet som merkepunkt I i den nye fylkesgrensen mot Sør-Trøndelag) nordligst på Kjurrudalsmana, nordøst for Rødberget.*

*I øst støter Setersjø havnelag til Storskiftefeltets yttergrense mot Røros havnegang og deretter i sydøst og øst mot Galåen havnelag etter de i Galåutskiftingen bestemte grenser sydover til Setersjøen."*

Under kapittelet avgjørelser i en sesjon avholdt 4. juni 1951 er det i Storskifteprotokollen nedfelt:

*"a. I og med fastsettelsen av havnegrensene har kommisjonen – i samsvar med sitt mandat – avgjort at grunneiendomsretten for de tre sokn som storskiftet opprinnelig omfattet (Tolga, Vingelen og Os) følger havnegrensene, ...."*

*For Os herreds vedkommende følger grunneiendomsretten mot naboherreder de administrative grenser, og hvor havnegrensen ikke følger de administrative grenser er havneretten en bruksrett på grunnen. ....*

*b. Videre fastsettes at hvert havnelag er eier av den Os tilhørende sameiegrunn som ligger innenfor havnelagets grenser.*

*Eiendoms- eller bruksrett til slått, skog, vann, mosetak, jakt og fiske er uforandret."*

Det framgår videre av Storskiftekommissjonens protokoll at det den 3. juli 1951 ble avholdt offentlig møte for Os herred for så vidt angår Os grend med Nøren, Narjord og Galåen grender. Møtet opplyses å være kunngjort ved avertissement i avis og ved oppslag i Os, Galåen og Narjord.

Under kapittel VI, Setersjøen havnelag er det en tabell som viser rettigheter i havnegangen. Der framgår at Erling Øverlands bo, Ole J. Skancke og P. Vold er innehavere av slåtter som ikke blir avløst, innafor havnegangen.

Betydningen av Storskiftekommissjonens avgjørelser for så vidt gjelder grunneiendomsretten i havnelagsområdene er drøftet i en kjennelse avsagt av Eidsivating lagmannsrett 8. mai 1976. Under rettens syn på saken har lagmannsretten uttalt:

*"Når det gjelder kjennelsens avsnitt A, er lagmannsretten kommet til at kjennelsen må bli å oppheve og saken avvises fra jordskifteretten, fordi spørsmålet om hvem som er grunneier i fjellet finnes rettskraftig avgjort ved Tolga Storskiftekommissjons endelige ordning for Os, avsluttet 5. juli 1951. Den del av ordningen som her har betydning, er de i sesjonen 4. – 9. juni 1951 trufne "avgjørelser" som lyder slik:*

.....

*Lagmannsretten kan ikke se annet enn at "avgjørelsenes" punkt b, 1. ledd, naturlig lest må oppfattes slik at havnelagene er fastsatt å være grunneiere innen sine grenser, i den betydning at de utover havneretten er tillagt enhver restrådighet som blir tilbake, når de beføyelser som er nevnt i punktets 2. ledd er holdt utenfor. Det kan ikke sees at det er skaffet holdepunkter av betydning for at Storskiftekommissjonen, hvis formann var jurist, her har brukt ordet "eier" i noen annen betydning enn den i juridisk språkligbruk vanlige."*

Lagmannsretten går i sine merknader videre litt inn på Den Kongelige Resolusjon av 14. oktober 1893, om nedsettelse av Storskiftekommissjonen og bakgrunnen for dette og uttaler videre:

*"I denne forbindelse nevnes at Storskiftekommissjonen i sitt arbeide var undergitt Utskiftningsloven av 13. mars 1882, jfr. herom den nye jordskiftelovs § 109. Ved denne lovs § 36, jfr. også § 21, hadde utskiftningsrettene, når rådigheten over et grunnstykke deltes eller forble delt, rett og plikt til i forretningen uttrykkelig å anføre "hvilken av rettighetshaverne der framtidig skal være eier av stykket", jfr. Gausland "Utskiftningsloven" side 158, note 4 og Nærstad "Sameierett til jord" side 135, note 1.*

*Lagmannsretten finner det naturlig å anta at kommissjonen har hatt denne bestemmelse for øye og, da havneretten i disse områder fremstilte seg som den viktigste og mest verdifulle rådighet, lagt eiendomsretten til lag av havneberettigede, ...."*

Lagmannsretten konkluderer i sin slutning punkt 2 med følgende:

*"..... I det spørsmålet om hvem som er grunneier i fjellet er rettskraftig avgjort ved Tolga Storskiftekommissjonens avgjørelser 4. - 9. juni 1951 under den endelige ordning for Os herred, avsluttet 5. juli s. å."*

Den administrative grensa mellom Hedmark og Sør-Trøndelag fylker ble fastsatt ved kongelig res. av 26. januar 1917, og ble oppgått og merka i marka samme år. Dette framgår av opplysninger fra grensearkiver i Norges Geografiske Oppmåling, nå Statens kartverk. Det ble i denne forbindelse nedfelt slik beskrivelse av den aktuelle grensestrekning:

*"Linjen begynner i en jordfast sten i den sydlige helling av fjellsiden hvor en bolt blev nedsatt (punkt 1 i den nye grænselinje) og beliggende anslagsvis ca. 1600 meter i sydøstlig retning fra Kjølirkjøna. Fra punkt 1 gaar grænselinjen i ret linje sydover til midt paa søndre ende av store Sandkjønna, hvor en stenvarde sattes (punkt 2)."*

Partene i nærværende sak er enige om at slåttegrensene slik de er beskrevet for Øverlands eiendom, gnr. 150/2 m. fl. og for Engans vedkommende, gnr. 46/1 og 3, går over den administrative linje slik den er beskrevet i avsnittet foran. Dette er akseptert også av interessentene på Ossida. De beskrevne grenser for slåttestrekningene er derfor ikke omstridt, og viktige grensemerker kan påvises i hjørnepunktene for slåttene. Uenigheten dreier seg om oppsitterne på Rørossida er å anses som eiere av slåttestrekningene som går over grensa og inn på Os sin side av den administrative grense, eller om dette er å betrakte som bruksretter til slåttestrekninger.

Det framgår av storskiftekommissjonens oversikt over havnegangen i Setersjø havnelag for så vidt gjelder oppstillingen over havneberettigede og bruksrettshavere til slått, at både Erling Øverlands bo og begge eierne av Engangårdene i Røros har vært parter i storskiftet. At så var tilfelle, framgår også av kommissjonens bemerkninger i forbindelse med sesjonen 3. juli 1951 hvor det innledningsvis ble bemerket at møtet var kunngjort ved avertissement i avis og ved oppslag i Os, Galåen og Narjord.

Betydningen av storskiftekommissjonens arbeid, for så vidt gjelder rettskraft vedrørende grunneiendomsrettsspørsmålet, er nærmere drøftet av lagmannsretten i den foran omtalte kjennelse i Eidsivating lagmannsrett 8. mai 1976. Det blir her utvetydig fastslått, at eierne av havnelagene i Os er å anse som grunneiere i havnelagene innafor de administrative grenser mot tilstøtende eiere i nabosogn eller herreder. På dette grunnlag, og på grunnlag av at eierne av slåttestrekningene på Røros-sida, eller rettere sagt deres rettsforgjengere, har vært lovlig innkalt til storskiftekommissjonens forhandlinger, er jordskifteretten kommet til at interessentene på Os-sida nå representert ved Kjurrudalen havnelag, Østgård utmarkslag og Dalsbygda jaktlag må gis medhold i sin påstand om at de er å anse som grunneiere innenfor Setersjøen havnelag sitt område slik dette er beskrevet av storskiftekommissjonen, avgrensa av den administrative grense mellom Tolga og Røros, i dag Os og Røros kommuner.

Jordskifteretten avgjørelse på dette grunnlag medfører, at det er unødvendig å gå nærmere inn på den senere tids bruk og eventuelle konflikter i denne sammenheng knytta til f. eks. jaktutøvelsen. En kan ikke se, at denne bruken rokker ved de grunnleggende forutsetninger nedfelt gjennom storskiftekommissjonen og lagmannsrettens tolking av rettskraftvirkningen her.

Eiendomsgrensa mellom eiendomsberettiget på Os-sida og eiere av gnr. 46/1 og 3 og gnr. 150/2 m.fl. i Røros blir derfor å fastlegge til å gå fra det i kommunegrensa eller fylkesgrensa beskrevne punkt 1, bolt på Kjurrudalsmana, og derfra i rett linje sørover til nordre ende av Store Sandtjærn hvor den rette linje mellom merkepunkt 1 og merkepunkt 2 ved sørenden av Store Sandtjøna krysser nordenden. Langs Store Sandtjøna fastsettes eiendomsgrensa til å gå i tjønna etter vassdraglovens regler til det såkalte merkepunkt 2 ved

sørenden av der Store Sandtjønna påtreffes.

Ingen av partene har nedlagt påstand om tilkjenning av saksomkostninger.

### Slutning:

Grensa for eiendomsberettigede i Setersjøen havnelag mot tilstøtende eiendommer i Røros går fra bolt nedsatt i fjellsida, beliggende anslagsvis 1600 meter i sydøstlig retning fra Kjølittjønna (merkepunkt 1), i rett linje sørover til midt på søndre ende av Store Sandtjønna (merkepunkt 2) dog slik at fra det punkt hvor denne rette linja skjærer nordre ende av Store Sandtjærn skal grensa mellom eiendommene gå etter vassdraglovens regler langs Store Sandtjønna sørover til rett ut for merkepunkt 2.

Jordskifteretten vil bemerke at det under denne saken ikke er framkommet opplysninger om at det er noen egen slått i området mellom statsallmenningsgrensa i nordøst og slåttene til Engangårdene i sør avgrensa av fylkesgrensa i vest. Dette blir et mindre myrlendt område som det i kraft av impedimentsteorien, om at nærmest tilliggende eiendom fanger tilhørende impedimentsstrekninger, er naturlig å anse som tilhørende Engangårdene. Grensebeskrivelsen vil bli utforma i samsvar med dette. Det bemerkes at området er svært avgrensa i utstrekning og består av lavproduktive områder for så vidt det er snakk om andre utnyttelser enn jakt.

Jordskifteretten gjorde nå slikt

### Vedtak:

Som resultat av drøftinger i rettsmøtet 22. september 1993 ble det enighet mellom eierne av Engangårdene, gnr. 46/1 og 3, og medlemmer av Galåen sameie om at Galåen sameie vil frafalle krav om eiendomsrett til den såkalte Storfloen og at partene overga spørsmålet om festeavgift til jordskiftedommeren. Sistnevnte gjaldt spørsmålet om eierne av 2 buer, Galåbua og Persbua, skulle betale festeavgift eller om eierne, i hovedsak medlemmer av Galåen sameie, skulle ha anledning til å ha buene stående vederlagsfritt.

Et tilsvarende spørsmål er behandlet av Høyesterett i dom avsagt 7. februar 1975. Spørsmålet var om et grunneierlag kunne kreve at 7 hytteeiere ble pålagt å betale festeavgift i medhold av en kontrakt framlagt av grunneierlaget. Hyttene var oppført i årene 1942 – 59 i et utmarksområde hvor grunnen lå i sameie. Etter stiftelsen av grunneierlaget i 1970 var det blitt laget hytteplan og formular for festekontrakt. En del av grunneierne hadde i sin tid gitt konkret samtykke til at hyttene kunne bortfestes/avhendes, men på en upresis måte og uten at noe dokument var oppretta. De andre grunneierne ble ansett å ha gitt stilltiende godkjennelse, da de ikke hadde protestert til tross for at de kjente til hyttene.

I denne saka hadde Frostating lagmannsrett hadde 29. juni 1973 avsagt dom med slik domsslutning:

*Som vilkår for å la ankemotpartenes hytter bli stående, kjennes Bøstølen og Svartrøsta grunneierlag berettiget til å kreve at de underskriver det framlagte formular for*

*festekontrakt og betaler festeavgift med 150 – etthundreogfemti – kroner pr. år, og regnes fra 1. januar 1972.*

Saka ble anka til Høyesterett. Her uttaler førstevoterende:

*Det er på det rene at det aldri ble opprettet noe dokument i forbindelse med hyttebyggingen. Skylddelinger eller annen grensegang ble ikke foretatt. Heller ikke ble det avtalt noe som helst om hytteeiernes rettigheter og pikter; heller ikke om hvor lang tid de kunne la hyttene bli stående. Det eneste som i noe tilfelle ble nevnt, var at hytteeierne ikke hadde lov til å ta skog eller brensel. Alt foregikk muntlig og på en meget vag og upresis måte. Noen grunneiere ga positivt svar på forespørsel om tillatelse til å bygge, et par sa at de ikke ville legge hindringer i veien, men de fleste syntes å ha svart noe i retning av at "får du lov av de andre, får du lov av meg". I den utstrekning tilsagn ble gitt, var det ytterst formløst, og hadde preg av gave, ettersom ingen motytelse var forutsatt.*

*I likhet med lagmannsretten finner jeg at et slikt tilsagn ikke gir noen vedvarende rett for hytteeierne til å ha hyttene stående uavhengig av de regulerende bestemmelser som grunneierne ellers måtte fastsette for området. Den etterfølgende stilltiende godtakelse av hyttene kan heller ikke gå lenger enn de opprinnelig tilsagn og kan ikke anses å omfatte mer enn at hyttene foreløpig fikk bli stående. Grunneierlaget har her innpasset hyttene i sin hytteplan og har ikke krevet annet enn at hytteeierne skal innordne seg under de samme vilkår som ellers skal gjelde for hytteeiere i området. Det mener jeg at grunneierlaget må ha rett til. ... Jeg er således kommet til at lagmannsrettens dom må stadfestes, og finner at dette også må gjelde spørsmålet om saksomkostningene.*

Som det framgår av høyesterettsdommen, som er å anse som en prinsipiell avgjørelse om retten for sameierne til å kreve festeavgift, er det fastslått at grunneierne kan kreve av hytteeierne at de innordner seg alminnelig vilkår for å få rett til å ha hyttene fortsatt stående.

Som nevnt har partene i spørsmålet om festeavgift for Galåbrua og Persbrua voldgitt spørsmålet til jordskiftedommeren. Buene ligger langt til fjells, og det er derfor ikke naturlig å legge festeavgiftsnivået for disse hyttene på nivå med det man ellers finner i omegnen i dag. Jordskiftedommeren mener det må bli snakk om en betydelig redusert avgift i forhold til de festeavgifter som benyttes i mer sentrale hytteområder. En har på dette grunnlag kommet til at en festeavgift på 1 000,- kroner pr. år regnet fra 2009 er et fornuftig avgiftsnivå for denne type hytter med adgang til indeksregulering hvert tiende år i samsvar med endringen i konsumprisindeksen.

Slutning:

Eieren av gnr. 46, bnr. 1 og 3 kan kreve at eierne av Persbrua og Galåbrua betaler festeavgift og inngår festekontrakt på alminnelige vilkår. Festeavgifta fastsettes til kr. 1000,- pr år og gjelder fra 1. januar 2009. Festeavgifta reguleres hvert 10. år i samsvar med endringer i konsumprisindeksen.

# 1. Grenser

## 1.1 Grenseforklaring og målegrunnlag

Grensene går i rette linjer mellom de grensepunktene det er oppgitt retning for.

Retningen mellom punktene er beregnet ut fra punktenes koordinater og er angitt i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 grader. Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Grensemerkene er bolter/rør av aluminium forsynt med hode. Hodet har påskriften "GRENSE" og "JORDSKIFTERETTEN".

Grensepunktene i grense nr. 1 - 3 er koordinatbestemt med fasemålende tofrekvent satellittmåleutstyr med baseoppstilling i stamnettpunkt H27T0206-S  
Koordinater Euref sone 32 : X 6942124,760 Y 621536,943 H 756,460  
Grensepunktene har en forventet nøyaktighet bedre enn 0,1 meter.

Grensene er vist på jordskiftekart med kartarkivnummer 163970.  
Kartet består av 1 blad i målestokk 1: 20000.

## 1.2 Grensebeskrivelse

Grense 1

Eiendom til venstre: Gnr. 46, bnr. 1 og gnr. 46, bnr. 3

Eiendom til høyre: Setersjøen havnelag

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
10	HK-bolt i stein			6948161,85	610752,39
		192,68	1803,21		
9	Jordmerke			6946370,56	610959,32
		192,68	568,44		
5	Jordmerke			6945805,87	611024,50
		192,68	236,64		
3	Jordmerke			6945570,79	611051,65

Grense 2

Eiendom til venstre: Gnr. 150 bnr. 2

Eiendom til høyre: Setersjøen havnelag

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
3	Jordmerke			6945570,79	611051,65
		192,68	509,09		
2	Jordmerke			6945065,07	611110,07

		192,68	674,24		
1	Jordmerke ved gammel røys/varde			6944395,28	611187,40

Grense 3

Eiendom til venstre: Gnr. 46, bnr. 1 og gnr. 46, bnr. 3

Eiendom til høyre: Gnr. 150 bnr. 2

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
3	Jordmerke			6945570,79	611051,65
		65,06	718,63		
4	Bolt i kors i stein			6945945,74	611664,72
		55,79	550,34		
6	Bolt i kors i stein			6946297,91	612087,63
		61,40	148,74		
7	Bolt i fjell			6946382,67	612209,86

Når det gjelder avklarte grensestrekninger mot gnr. 46, er det ikke opplyst for jordskifteretten på hvilke strekninger bnr. 1 er tilstøtende og på hvilke strekninger bnr. 3 er tilstøtende. Rent praktisk er disse to derfor alltid nevnt hvor gnr. 46 er berørt.

## 2. Diverse bestemmelser

### 2.1 Jordskiftekostnader

Påløpte kostnader skal dekkes av partene etter bestemmelsene i jordskifteloven § 74 niende ledd.

Gebyrene er utregnet etter reglene i jordskifteloven. Grenselengdegebyret er redusert noe på grunn av sakens alder.

På denne bakgrunn utgjør kostnadene følgende:

Registreringsgebyr	kr	1600,00
Partsgebyr	kr	1200,00
Grenselengdegebyr	kr	3000,00
Grensemerker	kr	450,00
Arbeidshjelp	kr	1050,00
Sum	kr	7300,00

Kostnadene er etter rettens skjønn fordelt på partene etter den nytten de enkelte har hatt av saken, jf. jordskifteloven § 76.

Dette gir slik kostnadsfordeling:

Gnr./bnr.	Eier	skal betale kr	har betalt kr	skylder kr	har til gode kr
	Galåen Grunneierlag v/Ingulf Galåen	1600,00	1600,00	0,00	0,00
150/2	Erling Øverland	1800,00	1000,00	800,00	
	Odd Ingar Døhl	0,00	1000,00		1000,00
	Per Terje Vold	1000,00	1000,00		
	Jens Skanche Langen	1000,00	1000,00		
	Galåen sameie v/Ingulf Galåen	0,00	3000,00		3000,00
	Setersjøen Havnelag	1900,00		1900,00	
SUM		7300,00	8600,00	2700,00	4000,00

De pålagte beløpene forfaller til betaling 15 dager fra forkynningsdatoen. Penger til gode blir utbetalt samtidig med forkynningen av saken.

Avgjørelsene kan ankes. Ankefristen er én måned regnet fra forkynningsdatoen.

## 2.2 Forkynning

Forkynning skjer etter reglene for postforkynning.

## 2.3 Ikrafttreden

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

## 2.4 Avslutning av saken

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

## 2.5 Tinglysing

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer i Røros kommune:  
gnr. 46/1 og 3, gnr. 150/2, gnr. 152/1 og 154/1,

og følgende eiendommer i Os kommune i Østerdalen:  
gnr. 122/1, gnr. 132/1 og gnr. 133/1.

Retten hevet.  
Trondheim, 12.11.2008

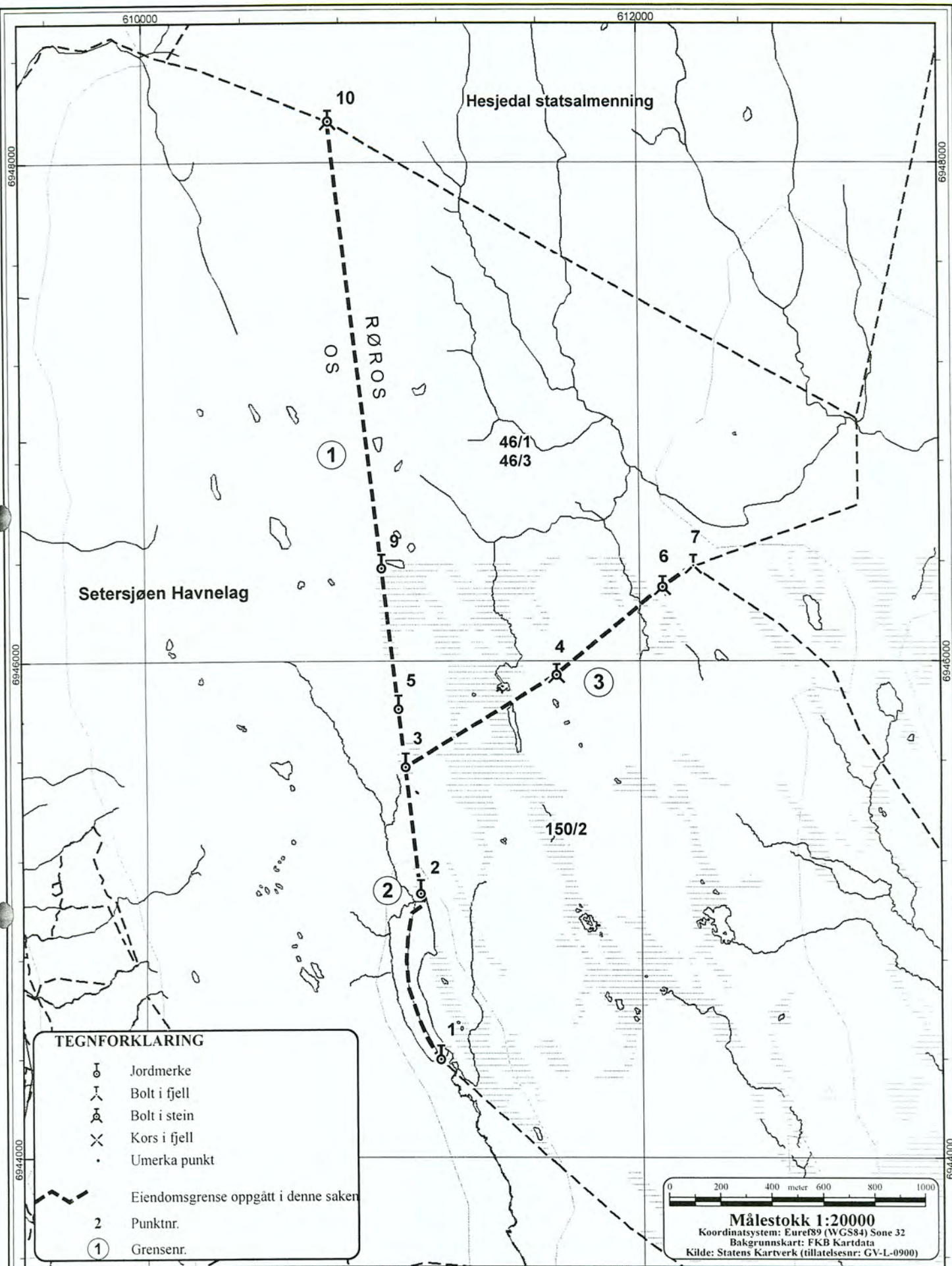
Sigurd Klepp

(sign.)

Rett kopi:







**TEGNFORKLARING**

- ⊥ Jordmerke
- ⋈ Bolt i fjell
- ⊕ Bolt i stein
- ⊗ Kors i fjell
- Umerka punkt

- - - Eiendomsgrense oppgått i denne saken
- 2 Punkt nr.
- ① Grensenr.

0 200 400 meter 600 800 1000

**Målestokk 1:20000**  
 Koordinatsystem: Euref89 (WGS84) Sone 32  
 Bakgrunnskart: FKB Kartdata  
 Kilde: Statens Kartverk (tillatelsesnr: GV-L-0900)

**SØR-TRØNDELAG JORDSKIFTERETT**  
 Grensekart over  
**ENGAN/GALÅEN**  
 i Røros kommune



**SAK NR. 1600-1990-0025**  
**Avslutta 12.11.2008**  
**Kartarkivnr. 163970**  
 Blad 1 av 1  
 Berørte gnr.: Røros: 46, 150, Os: 122, 132, 133  
 Teknisk saksbehandler: Ingeniør Terje Volden  
 og ingeniør Jens L. Larssen