



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2018 30 stp

Fakultet for landskap og samfunn

Karen Eg Taraldrud

Eiendomsrettens avgrensning i den vertikale akse

Simen Steinsvoll

Master i eiendom

Fakultet for landskap og samfunn

Forord

Oppgaven markerer avslutningen av min utdannelse ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Studiet Master i eiendom har vært interessant og givende, og det er med en viss motvilje jeg nå skal forlate studietilværelsen. Når det er sagt, blir det spennende å praktisere den kunnskap jeg har tilegnet meg. Denne oppgaven faller definitivt innenfor hva som har vært mest interessant gjennom studiet. De teoretiske eiendomsjuridiske spørsmål var noe av det som trakk meg mot denne utdannelsen, og som gjorde at utdannelsen har vært interessant gjennom hele studieløpet.

Det er vanlig å takke folk i slike forord. Oppgaven har ikke vært et slit, en pest og en plage, slik noen forord gir uttrykk for. Det har dog tidvis vært forvirrende ettersom en skal tilegne seg og presentere mye informasjon på relativt kort tid. Da har jeg vært utrolig heldig som hatt en så solid veileder, Karen Eg Taraldrud. Hun fortjener en stor takk. Karen har stilt klare krav, og gitt en klar og entydig veiledning gjennom hele arbeidet. Uten din faglige kompetanse og veiledning hadde oppgaven sett helt annerledes ut. Jeg er meget takknemlig for ditt engasjement og din tilgjengelighet gjennom hele oppgaveskrivingen.

Jeg vil også rette en takk til Birgitte Akerhaugen ved Statens vegvesen Region Øst for at du besvarte mine spørsmål. En like stor takk rettes til Tor Arne Pedersen i Scanergy AS for at du hjalp meg å forstå privat praksis innen vindkraftutbygging.

Til slutt vil jeg takke min samboer, Ingrid. Du har også skrevet master denne våren, og fortjener en takk for at du har vært en god samboer i den tidvis stressende perioden.

Ås, 11.5.2018

Simen Steinsvoll

Sammendrag

Temaet for oppgaven eiendomsrett til fast eiendom nedover i bakken og oppover i luften. Temaet anses som overmodent for en redegjørelse, ettersom det i fremtiden forventes en utvidet utnyttelse av undergrunnen og luftrommet. Temaet er ulovfestet i norsk rett. Det finnes ingen generelle lovregler om eiendomsrettens grenser nedover og oppover i norsk rett.

Oppgaven går ut på å beskrive og avklare eiendomsrettens utstrekning i dybden og i høyden.

Oppgaven er utført etter rettsdogmatisk metode. Sentrale rettskilder er lovtekster, lovforarbeider, rettspraksis, offentlige aktørers praksis og rettsvitenskap. Rettskildene er vurdert etter relevans, egenvekt og innhold.

Oppgaven fastslår at eiendomsrett i den vertikale akse avgrenses ved vurdering av reell interesse, ut fra tiden og forholdene. Denne interesseteorien anses som gjeldende rett, og den legger opp til at domstolene med Høyesterett som øverste autoritære myndighet, fastslår grunneieres reelle rådighetsinteresse og dermed eierrett. Konklusjonen er at det kan være hensiktsmessig å videreføre den rådende praksis.

Abstract

The topic of this thesis is ownership in the vertical axis. The thesis seeks to clarify how far-reaching the owners rights are, with regards to real estate. The topic of this thesis can not be ascertained by examining Norwegian written law. The thesis therefore seeks to clarify this topic by using other sources of law.

The clarification thus consisted of examining written law, and its preparatory work, relevant to the topic. I also examined former court verdicts, administrative and private practice, and jurisprudence relevant to the topic. The different sources is then given emphasis based on how relevant to topic it is, how much weight it should be assigned as a source, and what the source actually can clarify with regards to the topic.

The thesis concludes that the owner of real estate has rights depending on how far he/she has real interest in the vertical axis. And that real interest is defined by the Norwegian Supreme Court.

Innholdsfortegnelse

Forord.....	2
Sammendrag	4
Abstract.....	5
Kapittel 1: Innledning.....	8
1.1 Tema og aktualitet	8
1.2 Oppgavens problemstilling	9
1.3 Avgrensninger	9
1.4 Metode.....	10
1.4.1 Rettskildelære og rettskildefaktorer	11
1.4.2. Relevans, innhold og vekt	12
1.5 Eiendomsrett:.....	13
1.6 Interesseteori.....	15
1.7 Okkupasjonsrett.....	16
Kapittel 2: Lovtekst	18
2.1 Innledning	18
2.2 Kongeriket Norges Grunnlov av 17. mai 1814 - Grunnloven	19
2.3 Konvensjon om beskyttelse av menneskerettighetene og de grunnleggende friheter av 4. november 1950 - EMK	19
2.4 Eiendomsrettsvern i Norge per dags dato	20
2.5 Lov om eigedomsregistrering av 17. juni 2005 nr. 101 - matrikkellova.....	20
2.5.1 NOU 1999:1 Lov om eiendomsregistrering av 25. januar 1999.....	21
2.5.2 Ot.prp. nr. 70 om lov om eigedomsregistrering av 1. april 2005.....	22
2.6 Delkonklusjon matrikkellova med forarbeider	23
2.7 Lov om erverv og utvinning av mineralressurser av 19. juni 2009 nr. 101 – mineralloven.....	25
2.8 Lov om vassdrag og grunnvann av 24. november 2000 nr. 82 – vannressursloven	26
2.9 Lov om rettshøve mellom grannar av 16. juni 1961 nr. 15 – grannelova (naboloven).....	27
2.10 Lov om luftfart av 11. juni 1993 nr. 101 – luftfartsloven.....	28
2.11 Lov om taubaner av 22. mai 2017 nr. 29 – Taubaneloven.....	29
Kapittel 3: NOU 1988:16 Rådsegn 14 – Eiendoms grensen og administrative inndelingsgrenser av april 1988	30
3.1 Grenser i undergrunnen.....	30
3.2 Grenser i lufta	32
3.3 Delkonklusjon NOU 1988:16.....	34
Kapittel 4: Rettspraksis	38
4.1 Rettspraksis angående eiendomsrett i undergrunnen	38

Rt. 1959 s. 1198 – Askøy-dommen	38
Rt. 1963 s. 951.....	39
RG 1965 s.228	41
RG 1974 s.338	43
Rt. 1978 s.755	46
LE-1992-885	47
RG 1993 s.623	49
LG-1993-1385 og Rt. 1998 s. 251 – Tellnes-dommen.....	50
RG 2004 s.1262	53
LG-2011-63254-2	55
4.2 Konklusjon rettspraksis undergrunnen.....	56
4.3 Rettspraksis eiendomsrett i luftrommet.....	58
RG 1984 s. 742	58
Rt. 2011 s. 780 – Jæren-dommen	60
4.4 Delkonklusjon rettspraksis lufta	63
Kapittel 5: Praksis.....	64
Kapittel 6: Rettsvitenskap – juridisk teori.....	68
6.1 Rettsvitenskap – Eiendomsrett i undergrunnen.....	68
6.2 Rettsvitenskap – Eiendomsrett til luftrommet	73
6.3 Konklusjon rettsvitenskap.....	75
Kapittel 7: Konklusjon og rettspolitiske betraktninger	76
7.1 Konklusjon.....	76
7.2 Forfatters vurderinger og rettspolitiske betraktninger	77
Kilder	80
Rettspraksis.....	80
Høyesterettsavgjørelser	80
Avgjørelser fra lagmannsretter og tingretter.....	80
Litteratur	80
Lover	81
Lovforarbeider m.m.	81
Forskrifter.....	82
Konvensjoner	82
Andre kilder.....	82

Kapittel 1: Innledning

1.1 Tema og aktualitet

Temaet for oppgaven er fast eiendoms rettsforhold i undergrunnen og opp i lufta. Hovedhensikten med oppgaven er å redegjøre for hvordan fast eiendom, etter norsk rett, avgrenses ned i bakken og opp i lufta. Ettersom det ikke finnes lovgivning som klart slår fast hvor langt eiendomsgrensene strekker seg i den vertikale akse, er det nødvendig å ta utgangspunkt i andre rettskilder. Oppgaven er derfor en drøftelse og redegjørelse for disse rettsforhold i hovedsak basert på rettspraksis og juridisk teori.

Hvor langt eiendomsretten strekker seg har sannsynligvis vært et tema helt siden menneskene gikk fra å være nomader til å være fastboende. Selv om de kanskje ikke visste at det var eiendomsrett de kranget over. Det er dog ikke lengre mellomgrenser mellom eiendommer eller grenser ut i vassdrag og sjø som er mest uklart, men heller eiendomsgrensene i den vertikale aksene. Altså ned i undergrunnen og opp i luftrommet. Bruk av undergrunnen og lufta er for så vidt ikke noe nytt fenomen, vi har bygd tunneler, kjellere og kraner i mange hundre år. Det er likevel spesielt én ny type bruk fremtiden vil bringe som per dags dato krever en redegjørelse for disse rettsforhold.

Det er grunn til å tro at grunneiere, både offentlige og private aktører, i høyere grad enn tidligere vil utnytte seg av både undergrunnen og lufta innenfor sin eiendom. Det har til nå vært et skille mellom nær og fjern undergrunn, hvor nær undergrunn typisk er en kjeller og fjern undergrunn typisk er boring etter grunnvann.¹ Utbygging av energibrønner, og muligens private vindturbiner, er trolig noe som i høyere grad vil skje fremover i tid. Boring ned i undergrunnen langt forbi den ordinære kjeller, og anlegg av vindturbiner ti ganger så høye som vanlige hus, er bruk som i denne oppgaven omtales som *ny bruk*. Denne nye bruken er i ferd med å bli vanlig bruk, og spesielt da grunnvarmeanlegg hvor det bores energibrønner ned til flere hundre meters dyp. En ser en klar økning i antall større grunnvarmeanlegg, og særlig i Oslo har det skjedd økt utnyttelse av grunnvarme de siste 10 årene.²

Norge er en energinasjon, og med nedfasing av olje- og gassutvinning gjennom det grønne skiftet, vil det oppstå et energiunderskudd. Underskuddet skal dekkes av fornybar energi som e.g. vindkraft, vannkraft og grunnvarme eller solenergi. Selv om all bruk av fossil oljefyring til oppvarming skal være

¹ Falkanger & Falkanger 2016, side 96-101.

² Norges Geologiske Undersøkelse 2017.

borte innen 2020 ifølge Regjeringens nyinnførte forbud mot bruk av mineralolje,³ anslo Miljødirektoratet at det fremdeles var over 120 000 oljefyrer i bruk i 2015.⁴

Utfasingen av oljefyrer fra både offentlige og private bygg vil medføre at oppvarmingen må skje på en annen måte. Det er all grunn til å anta at en stor del av oppvarmingen etter denne utfasingen vil skje ved bruk av grunnvarme. Boring av energibrønner blir trolig mer utbredt enn før, og det vil føre til en kraftig økning i bruken av undergrunnen. Tidligere har det hovedsakelig vært statlige utbyggere som Statens vegvesen og BaneNOR som har tatt i bruk undergrunnen. Det er grunn til å anta at man i de nærmeste tiår også vil få inn private aktører, vanlige grunneiere, i denne bruken av undergrunnen, og at det da vil bli langt flere interessekonflikter angående dette rettsforhold. Tiden er derfor overmoden for en redegjørelse for disse rettsforhold, *før* denne nye utvidede bruken virkelig skyter fart.

Bruken av luftrommet er noe mer usikker enn bruken av undergrunnen, i det minste den *private* bruken av luftrommet. Det er likevel grunn til å anta at det også vil bli en høyere grad av bruk av lufta i fremtiden, primært til vindkraft, ettersom dette også er *grønn energi*. Vindkraft er i motsetning til boring av energibrønner, noe som hovedsakelig vil skje i mer rurale strøk, i det minste utenfor den tetteste bebyggelse. Det er derfor kanskje noe mindre sannsynlig for at det oppstår like mange konflikter angående dette rettsforhold. Det er likevel også et rettsforhold som samfunns- og tidsmessig sett er modent for en redegjørelse for gjeldende rett, og som naturlig faller innen denne oppgavens tema.

1.2 Oppgavens problemstilling

Oppgavens tema er fast eiendoms rettsforhold i den vertikale akse, herunder hvor langt eiendomsrett strekker seg opp i luftrommet og ned i undergrunnen. Oppgavens problemstilling er:

«Redegjørelse for eiendomsrettens utstrekning i den vertikale akse.»

1.3 Avgrensninger

I arbeidet med å redegjøre for eiendomsrettens utstrekning i den vertikale akse, har jeg måttet gjøre avgrensninger for å ikke favne for vidt med det oppgaven søker å presentere. Jeg håper og tror at de

³ Forskrift om forbud mot bruk av mineralolje til oppvarming av bygninger.

⁴ Eriksen et al. 2017, side 27.

avgrensninger jeg har gjort ikke fører til at oppgaven har unnlatt å undersøke noen viktige rettskildefaktorer.

Først og fremst er oppgaven avgrenset mot ekspropriasjonsrettslige spørsmål, som lett kan melde seg, især ved redegjørelse for eiendomsrett til undergrunnen. Dette gjelder spesielt oppgavens redegjørelse for rettspraksis og forvaltningspraksis. Jeg har derfor tatt med *noen* skjønnsavgjørelser i sammenheng med ekspropriasjon av undergrunn, hvor jeg har vurdert at avgjørelsene kan bidra til å besvare mine spørsmål. Redegjørelse for Statens vegvesens betraktninger angående eiendomsrett til undergrunn omtales også.

Det er avgrenset innen temaet tingsrett, som fast eiendoms rettsforhold og eiendomsrettens utstrekning faller inn under. Det er spesifikt avgrenset imot den dynamiske tingsrett og obligasjonsrett.⁵ Oppgavens problemstilling tilsier at en konkret holder seg innen statisk tingsrett, ettersom det er fast eiendoms yttergrense i den vertikale akse og eiendomsrett innen yttergrensene som er oppgavens tema. Det redegjøres for hvilke rettigheter eiendomsrett til undergrunn og luft medfører, herunder hvor grensen for eiendomsrett trekkes. Eiendomsrett som rettighet er etablert og således en statisk rettighet. Selve omfanget av eiendomsretten er dog ikke statisk og kan forandre seg med samfunn og rettstilstand. Dette omtales gjennom hele oppgaven.

Oppgaven redegjør for eiendomsrett i norsk rett. Jeg har derfor ikke drøftet eiendomsrettens utstrekning i andre land, da dette ville blitt uoverkommelig innenfor de rammer en masteroppgave setter. Eiendomsvernet i EMK gjelder alle europeiske land som har tilsluttet seg konvensjonen. Jeg har dog ikke undersøkt om det finnes rettsavgjørelser fra EMD angående eiendomsrettens avgrensning i den vertikale akse.

Andre, mindre avgrensninger omtales og redegjøres for i teksten.

1.4 Metode

Oppgaven skrives etter rettsdogmatisk metode. Rettsdogmatikk handler om å finne frem til gjeldende rett, hvilke rettsregler en kan utlede av forskjellige rettskildefaktorer. Rettskildefaktorene er ulike. Hvordan de forskjellige rettskildefaktorene skal tolkes og vektlegges, og dermed hvilken betydning de har i vurderingen av gjeldende rettsregler, fremgår av rettskildeprinsipper. Som nevnt innledningsvis omfatter oppgavens spørsmål et tema som i fremtiden vil bli mer relevant enn før. Det er til forskjell fra andre temaer ikke en overflod av rettskildefaktorer innenfor denne oppgavens

⁵ Falkanger & Falkanger 2016, side 29-37.

spørsmål. Hvor man normalt sett ville ha støttet seg hovedsakelig på lovtekst, forarbeid og rettspraksis, må man i dette temaet også vurdere andre rettskildefaktorer i større omfang enn hva en normalt ville gjøre. Jeg har i stor grad støttet meg på rettsvitenskapelig teori.

Rettskildefaktorene presenteres gjennom oppgaven etter hvilken rettskildemessig vekt en normalt vil tillegge dem, altså at de rettskildefaktorene en normalt vektlegger tyngst presenteres først. Vektleggingen er forsøkt forklart gjennom hele oppgaven, hvor utgangspunktet er tatt i Torstein Eckhoffs *Rettskildelære* og Karen Eg Taraldruds *Oversikt over rettskildene*. Selv om rettskildefaktorene primært vektlegges etter rettskildeprinsippene, har jeg også gjennom oppgaven presentert mine egne vurderinger av rettskildefaktorenes vekt. Jeg håper det fremgår på en god måte hva som er forfatters egne vurderinger av rettskildefaktorene, og hva den etablerte rettskildelære gir uttrykk for.

Jeg omtaler forvaltningspraksis, representert ved Statens vegvesen (SVV). Verdien av deres praksis må ses i lys av at de driver erverv av eiendom og rettigheter til eiendom i betydelig utstrekning. De har dermed egeninteresser å ivareta. Samtidig har de lang erfaring, som sannsynlig tilsier noe faktisk innflytelse på rettssituasjonen. Dette er spesielt omtalt under kapittel 3 angående NOU 1988:16, samt kapittel 5 angående praksis.

1.4.1 Rettskildelære og rettskildefaktorer

Eckhoff uttaler i sin bok *Rettskildelære* at det ikke alltid er nødvendig, eller hensiktsmessig for så vidt, å ta med *alle* rettskildefaktorer i et standpunkt om et rettsspørsmål.⁶ Dette innebærer naturligvis at noen rettskildefaktorer er viktigere og skal vektlegges tyngre enn andre. Rettskildeprinsippene er stort sett uskrevne normer, og er dermed å anse som en juridisk kulturarv som forteller hvordan en skal angripe rettslige spørsmål. Høyesterett har og har hatt den største innflytelse på rettskildeprinsippene, men rettskildelæren er formulert av rettsvitenskapen.⁷

En trenger ikke alltid å undersøke samtlige rettskildefaktorer når en skal løse en rettslig problemstilling, men det er likevel noen rettskildefaktorer en ikke kan utelukke. Først og fremst gjelder dette lovtekst, men også lovforarbeid og rettspraksis – særlig dersom lovtekst legger opp til tolkning. Årsaken til at en først og fremst velger disse kilder handler om autoritet.

⁶ Eckhoff 2001, side 26.

⁷ Eckhoff 2001, side 20-21.

Høyesterettsavgjørelser og lovtekst er *autoritære rettskildefaktorer* ettersom de utledes fra offisiell, lovbestemt kompetanse.⁸

Høyesterett dømmer som siste ankeinstans innen norsk rett. Dette er fastslått i Grunnloven. Lovtekst er vedtatt gjennom Stortinget som lovgivende myndighet. Lovforarbeider besitter en lavere autoritet ettersom de ikke nødvendigvis blir vedtatt av Stortinget. Det er viktig å ha klart for seg at lovforarbeider er utredninger gjort av komiteer og utvalg etter ønske fra departement. Lovforarbeidene, slik som f.eks. Odelstingsproposisjoner (Ot.prp.) og Norges Offentlige Utredninger (NOU), må gjennom vedtakelse på Stortinget, og det er derfor lovforarbeider har en lavere autoritet enn lovtekst. En går likevel ut fra at lovtekst er vedtatt i tråd med Ot.prp. dersom annet ikke fremgår av komitébehandling og stortingsdebatten. Dette er årsaken til lovforarbeiders rettskildemessige vekt.⁹ Jeg har basert mine drøftelser på disse prinsipper.

1.4.2. Relevans, innhold og vekt

Jeg har vurdert de enkelte rettskildefaktorer etter relevans, egenvekt og innhold, slik Taraldrud har beskrevet disse kriterier.¹⁰ Det vil si hvilke rettskildefaktorer som er relevante for mine spørsmål, hvilken vekt de kan tillegges og hvordan innholdet bør tolkes.

Jeg har først og fremst tatt utgangspunkt i de relevante autoritære rettskildefaktorene. Til denne oppgavens problemsstilling finnes det ikke lovtekst som er relevant, i det minste ikke som kan løse den rettslige problemstillingen umiddelbart. Men analogisk, utvidende eller antitetisk tolkning av lovtekst som ikke naturlig er relevant for mine spørsmål, har likevel gitt meg inspirasjon til arbeidet – særlig angående spørsmål om eiendomsretten oppover.

Det finnes noe rettspraksis, og et viktig utgangspunkt til svar på oppgavens spørsmål er derfor Høyesteretts praksis ettersom dette også er en autoritær rettskildefaktor. Rettspraksis, og da især høyesterettsavgjørelser, er den rettskildefaktor som klarest har gitt uttrykk for gjeldende rett i mangel av lovtekst. De relevante høyesterettsavgjørelsene er derfor grundig redegjort for, og vektlagt tungt i forsøket på utledning av en rettsregel angående eiendomsrett i den vertikale akse.

Jeg har også undersøkt lovforarbeider og forvaltningspraksis, både direkte tilknyttet oppgavens tema, og innen nært beslektede rettsområder som jeg har oppfattet som relevant for mine spørsmål. Det er i tillegg redegjort for hva rettsvitenskap innen temaet kan belyse.

⁸ Taraldrud 2018, side 24.

⁹ Taraldrud 2018, side 69.

¹⁰ Taraldrud 2018, side 46-49.

Med rettskildefaktorens innhold menes hva rettskildefaktoren bestemmer, hvilken rettsregel som kan utledes. Dette er det kanskje enklest å ta stilling til ved rettskildefaktoren lovtekst. Jeg har ved redegjørelsen av lovtekst vurdert om noen av lovene som ikke direkte er tilknyttet oppgavens tema, kan ha en overføringsverdi til denne oppgavens spørsmål. En kan likevel trekke rettsregler ut fra andre rettskilder, noe jeg har forsøkt i denne oppgaven.

Rettskildefaktorens betydning for den enkelte sak beror også på faktorens iboende tyngde, som Taraldrud kaller egenvekt.¹¹ Egenvekt er mer eller mindre uavhengig av problemstillingen som søkes løst. Egenvekt sier noe om hvilken vekt som tillegges en rettskildefaktor basert på rettskildefaktorens tilblivelsesmåte. Dermed trekkes autoritet inn, og gir størst egenvekt til de rettskildefaktorene som utledes fra offisiell, lovbestemt kompetanse. Dette gir dermed det utgangspunkt at lovtekst og Høyesterettspraksis har størst egenvekt. Det er dog viktig å presisere at spesielt rettspraksis kan miste noe egenvekt over tid ettersom tid og forhold forandrer seg. Dette er spesielt en vurdering som er gjort i denne oppgaven ettersom rettspraksis er avgjørende for rettsforholdene i den vertikale akse. Noen av de eksisterende dommer på rettsområdet begynner å bli gamle, og jeg vurderer derfor ved gjennomgang av, og konklusjon angående, rettspraksis hvorvidt samfunnsutvikling har løpt fra dem.

Vekt og relevans henger særlig tett sammen. Dersom en rettskildefaktor med høy egenvekt er lite relevant – typisk fordi temaet er noe annet – så får rettskildefaktoren mindre betydning ved avveining mot andre rettskildefaktorer, og dette kommenterer jeg underveis i oppgaven. Spesielt fremtredende er dette i kapittel 4 angående rettspraksis, samt kapittel 2 angående lovtekst.

1.5 Eiendomsrett:

Moderne norsk eiendomsrett er resultatet av en lang historisk utvikling med røtter i romerrett og europeisk rettsutvikling gjennom århundrer. Det er ikke hensiktsmessig eller nødvendig å gjengi hele den historiske utvikling som moderne norsk eiendomsrett stammer fra i denne sammenheng. Heller er det ikke nødvendig å ta for seg forskjellige aspekter ved eiendomsretten, slik som filosofiske, sosiologiske, eller økonomiske aspekter.

Det er dog nødvendig å si noe om hva eiendomsrett er blitt til i juridisk forstand, og hva det er i Norge per dags dato. For å avklare hva den juridiske eiendomsretten er tas det utgangspunkt i juridisk litteratur, hvor *Tingsrett* av Falkanger & Falkanger er en solid kilde til å avklare norsk rettstilstand. Det er i tillegg også brukt *Fast Eiendoms Tingsrett* av Stavang og Stenseth, og *Reglar om*

¹¹ Taraldrud 2018, 48-49.

fast eiendom av Baldersheim. For å trekke ut de viktigste trekkene fra norsk rettsteori, til denne sammenheng, brukes også Karen Eg Taraldruds innføringsbok i eiendomsrett, *Oversikt over rettigheter til fast eiendom*. Sistnevntes bok trekker som en innføringsbok konkret frem hva eiendomsretten per dags dato innebærer.

I Norge medfører eiendomsretten til fast eiendom at eieren har en rekke beføyelser knyttet til eiendommen, med de begrensninger som følger av lov. Disse beføyersene kan grupperes slik som Taraldrud gjør: «faktiske og rettslige beføyelser, positive og negative rettigheter, dynamiske og statiske retter».¹² Spesielt interessant i denne oppgavens sammenheng er de råderetter som grunneier har. Positiv råderett gir i prinsippet grunneier enerett til en faktisk og rettslig råderett over sin faste eiendom. Dette medfører at grunneier i faktisk råderetts forstand kan utnytte sin eiendom på den måte han eller henne ønsker, f.eks. til landbruk eller boligutvikling. Positiv råderett i rettslig forstand gir grunneier enerett til å selge eller pante sin eiendom. Den negative råderett handler om eksklusjon av andre. Grunneier kan hindre andre å råde over eiendommen.

Med kun positiv og negativ råderett kan grunneier teknisk sett gjøre hva som helst med eiendommen, men virkeligheten er jo ikke slik. Dersom grunneier hadde kunnet råde over sin eiendom uten begrensninger, og brukt den til hva som helst eller bygget hva som helst, er ikke eiendommen lenger en del av nasjonen Norge, men heller en utbryterstat med egne lover og regler. For det finnes nettopp regler som begrenser en grunneiers beføyelser, begrensninger som legger lokk på eiendomsretten. Disse begrensningene er både offentligrettslige og privatrettslige.¹³

Det såkalte pliktaspektet står sterkt i moderne eiendomsrett.¹⁴ Dette er de plikter som eiere av fast eiendom er pålagt av staten gjennom lover som følger av samfunnsutviklingen. Dette er offentligrettslige begrensninger i eiendomsretten. Falkanger & Falkanger trekker frem driveplikt gjennom jordlova¹⁵ § 8 og boplikt gjennom konsesjonsloven¹⁶ § 6 som eksempler på dette. Dette gjelder hovedsak jordbrukseiendommer og angår ikke de fleste husstander i landet. En noe vanligere plikt som kan tenkes er plikten som følger av plan- og bygningsloven¹⁷ (pbl.) § 31-3 som pålegger gårdeiere, her hovedsakelig bygårder i tettbygde strøk, å sikre og istandsette eiendom slik så det ikke oppstår fare for skade. Dette er typisk en plikt til å sørge for at det ikke raser takras fra bygårdens tak ned mot vei og fortau.

¹² Taraldrud 2016, side 17.

¹³ Baldersheim 2010, side 56-58. Falkanger & Falkanger 2016, side 38-46. Stavang & Stenseth 2016, side 35-37. Taraldrud 2016, side 17.

¹⁴ Falkanger & Falkanger 2016, side 44.

¹⁵ Lov om jord av 12. mai 1995 nr. 23.

¹⁶ Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom av 28. november 2003 nr. 98.

¹⁷ Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71.

Foruten rene plikter som eksemplene over er det begrensinger i råderett ved f.eks. at grunneiers nye utnyttelse må samsvare med reguleringsplan vedtatt av kommunen eiendommen ligger i, eller at grunneier ikke kan føre opp bygninger før det er søkt om f.eks. byggetillatelse og igangsettingstillatelse. Noen kaller også dette for en plikt som påfaller eieren.¹⁸ Dette er det som kan kalles offentligrettslige begrensninger, noe som kan variere over tid og samfunnsutvikling. En må også respektere andre privatpersoners rettigheter i sin eiendom. Et eksempel på dette kan være forholdet til naboeiendom, og at man f.eks. ikke skal bygge over eiendomsgrensen.

En ser dermed at en grunneier i utgangspunktet har total råderett over sin eiendom, både faktisk og rettslig, men at denne råderetten som eiendomsrett innebærer, beskjæres av andres rettigheter og den rettsstilstand som til enhver tid råder. I juridisk teori finner en derfor uttrykkene restråderett og eiendomsrettens elastisitet. Med eiendomsrettens elastisitet mener en det at omfanget av andre rettigheter, f.eks. en privatrettslig begrensning i råderett som veirett, kan variere over tid. Denne veiretten, en negativ servitutt for den tjenende eiendom, kan opphøre ved avtale mellom partene. Dette påvirker dermed også restråderetten, ettersom råderetten til grunneier etter dette utvides tilsvarende veirettens omfang.

Oppsummert kan en si at norsk eiendomsrett gir grunneier total råderett over sin faktiske og rettslige eiendom, men med det begrensninger som følger av offentligrettslige plikter og forbud, og med begrensninger som følger av privatrettslige grunnlag. Eiendomsretten kan derfor sies å være negativt avgrenset som følge av denne elastisiteten. Eiendomsretten til undergrunnen og lufta er også elastisk, og i denne oppgaven kommenterer jeg i noen grad hvilken restråderett grunneier kan sies å ha der hvor dette kan bidra til avklaring av den fysiske utstrekningen av eiendomsretten ned i bakken og opp i luften.

1.6 Interesseteori

En grunnleggende teori innen eiendomsrett i undergrunnen er interesseteorien. Interesseteorien er den røde tråd i alle rettskildene som denne oppgaven redegjør for, f.eks. er det interesseteorien som er grunnlaget for all rettspraksis som gjennomgås i denne oppgaven.

Interesseteorien ble først fremsatt av den tyske rettsvitenskapsmannen Rudolph von Ihering i 1863, som del av hans oppgjør med begrepsjussen.¹⁹ Ihering mente at eiendomsretten skulle strekke seg så langt grunneier hadde praktiske interesser, og at den dermed ble avskåret ved de dyp hvor det ikke

¹⁸ Baldersheim 2010, side 57-58.

¹⁹ Husabø 1994, side 885-886.

hadde noen praktisk betydning for grunneier at noen andre gjorde tiltak. Denne teorien fikk også fotfeste i Norge, hvor blant andre Nikolaus Gjelsvik og Ragnar Knoph med egne formuleringer av teorien støttet seg til Iherings interesseteori. I nyere tid, som en tydelig får se videre i oppgaven, er det Thor Falkanger som viderefører denne interesseteorien. Teorien har størst tilslutning innen moderne norsk rettsvitenskap, hvor kun noen få hevder at andre teorier bør brukes.²⁰ Dette kommer tydelig frem i kapittelet angående rettsvitenskap.

Juridisk teori anses som gjeldende rett dersom domstolene tar i bruk og støtter seg til teorien i sine avgjørelser. Dette ble tilfellet med interesseteorien, noe som tydelig fremgår av den rettspraksis som presenteres i kapittel angående rettspraksis. Interesseteorien kan oppsummeres som følgende: En grunneiers råderett i undergrunnen og opp i lufta, går kun så langt grunneieren har interesse og det er av praktisk betydning for ham å gjøre en slik rett gjeldende. Dette medfører at eiendomsretten i den vertikale akse til stadighet må vurderes, at eiendomsgrensen slik sett er abstrakt og ikke en fastslått geografisk eller fysisk grense.

Dette betyr videre at det er rettspraksis, og herunder hovedsakelig Høyesterett som må avgjøre *hvor langt* eiendomsretten strekker seg. Dette vil også si at eiendomsrettens utstrekning vil forandre seg over tid, og utvikle seg med samfunnet og teknisk utvikling. Dette er spesielt interessant ved dagens dato, da en ser tendensene til en utbredt ny bruk av undergrunnen og luftrommet. Domstolene bør nok ta stilling til en ny privat bruk av undergrunnen, og da spesielt brønnboring til energibrønner.

1.7 Okkupasjonsrett

Da det er fastslått at moderne norsk rettsvitenskap og rettspraksis støtter det som kalles interesseteorien, kan en spørre seg hva som blir rettstilstanden for det som ligger utenfor grunneiers interesser i undergrunnen. Her gjelder det en okkupasjonsrett, altså at det som ligger dypere enn reell interesse kan okkuperes av hvem som helst.²¹ Hvem som helst inkluderer også grunneier selv, som fritt kan ta i bruk undergrunnen så langt en måtte ønske. Så sant det faller innenfor tillatelser en trenger gjennom lovverk, og naborettslige betraktninger.

Det har også vært drøftet i tingsretten hvorvidt denne undergrunnen faktisk er eierløs eller om den er f.eks. en statsallmenning.²² Dette bygger jo på den grunnsetning at det som ingen eier, eier staten. Husabø viser i sin artikkel *Retten til undergrunnen* til at en slik rettstilstand ikke gjelder i norsk rett, og støtter seg på uttalelser gjort av Knut Robberstad. Ettersom det er vidstrakt enighet og

²⁰ Eriksen 2008, side 344.

²¹ Husabø 1994, side 897-898.

²² Husabø 1994, side 897.

aksept av interesseteori både i rettsvitenskap og rettspraksis, faller det som naturlig at siden undergrunnen er eierløs gjelder det en okkupasjonsrett. I mer moderne tid er dette også rettstilstanden de fleste innen rettsvitenskap støtter opp under, noe en tydelig kan se i kapitlet angående rettsvitenskap. En kan også se hvordan rettspraksis støtter opp under prinsippet om okkupasjonsrett i kapitlet angående rettspraksis.

Kapittel 2: Lovtekst

2.1 Innledning

Lovtekst er som hovedregel den rettskilde en først søker svar i når en skal løse et rettslig spørsmål. I tilfellet med denne oppgaven finnes det dog ingen lovtekst som kan gi noen klar rettsregel en kan rette seg etter. I tilfellet hvor en ikke kan finne noen lovtekst som konkret kan gi svar på et rettsspørsmål, er det da vanlig å søke om annen lovtekst f.eks. analogisk eller utvidende kan gi pekepinn på løsningen av rettsspørsmålet. Dette blir tilfellet i denne oppgaven. Det finnes ingen lovtekst som konkret angir hvor eiendomsgrensene i undergrunnen og i lufta går. Det finnes for så vidt heller ikke noen lovregel som fastslår mellomgrenser mellom grunneiendommer.²³

Når det gjelder mellomgrenser er det en konkret avgjørelse i hvert tilfelle. Det typiske med hensyn til mellomgrenser er at en kjøper en grunneiendom hvor grensene allerede er fastslått, og får overført hjemmelen til eiendommen. Løsning av en eventuell tvist om eiendomsgrensene mellom eiendommer behandles ved tingretten eller jordskifteretten, hvor grensene fastsettes ved å tolke f.eks. matrikkel og kjøpsavtalen, eller gjøre en oppmålingsforretning. Det vanlige når det gjelder mellomgrenser er at alle disse grensene skal registreres. Årsaken til at en ønsker å matrikulere eiendommen er at det er nødvendig for å kunne tinglyse skjøtet jf. matrikkellova²⁴ (matrl.) § 7 første ledd. Det har med andre ord vært et klart insentiv for å matrikkelføre mellomgrenser, en må gjøre det for å kunne hevde grunnbokshjemmel, og dermed må en gjøre det for å nyte den rettsbeskyttelse som grunnboka gir.

Det er dog ingen praksis for å matrikulere bruk av undergrunnen annet enn når det er snakk om anleggseiendom jf. matrl. § 5 bokstav b. Årsaken til dette kan være flerfoldig. Det har ikke vært noen særlig utbredt bruk av undergrunnen, i det minste ikke av private aktører. Det samme kan sies om luftrommet over grunneiendommer.

I dette kapittelet gjennomgås lovtekst for å utrede om det finnes noen lovregel som sier noe om eiendomsretten til undergrunnen og lufta. Som nevnt ovenfor undersøkes det også om det finnes noen relatert lovregel som om mulig kan åpne for en analogisk, antitetisk, utfyllende eller utvidet bruk på disse rettsforhold. Lovforarbeidene til matrikkellova er presentert sammen med matrikkellova for ordens skyld.

²³ Falkanger & Falkanger 2016, side 111-112.

²⁴ Lov om egedomsregistrering av 17. juni 2005 nr. 101.

2.2 Kongeriket Norges Grunnlov av 17. mai 1814 - Grunnloven

I Grunnloven (Grl.) finnes det overordnede vernet av norsk eiendomsrett. Av Grunnloven § 105 fremgår det:

«Fordrer statens tarv at noen må avgi sin rørlige eller urørlige eiendom til offentlig bruk, så bør han eller hun ha full erstatning av statskassen.»

Dette kan en tolke som at eiendomsretten i det minste har en beskyttelse i Norge, selv om paragrafen ikke nevner prinsippet om rett til eiendom.²⁵ Lovregelen sier ingenting om eiendomsgrenser slik sett, men at den eiendomsretten en har skal beskyttes ved at en ikke uten vederlag kan bli fratatt denne retten. Dette er i det minste en god start i avklaring av fast eiendoms rettsforhold i undergrunn og lufta. Det sier at den tidligere nevnte statiske eiendomsretten som enhver har per dags dato er beskyttet i Grunnloven. Det er opp til andre lovregler, eller eventuelt andre rettskilder, å definere selve utstrekningen av eiendomsrett med hensyn til fast eiendom.

Den rettsbeskyttelse som Grunnloven § 105 gir gjelder også for de nye rettsforholdene, henholdsvis rettsforholdene ved ny bruk av undergrunnen og luftrommet. Lovregelen omfavner de rettsforhold som til enhver tid faller inn under fast eiendoms eiendomsrett. Men Grunnloven sier ikke noe om eiendommers fysiske grenser.

2.3 Konvensjon om beskyttelse av menneskerettighetene og de grunnleggende friheter av 4. november 1950 - EMK

Europarådets konvensjon 4. november 1950 om beskyttelse av menneskerettighetene og de grunnleggende friheter (EMK) er innlemmet i norsk lovgivning gjennom Grl. § 92 jf. menneskerettsloven²⁶ (mrl.) § 2. I motsetning til Grl. § 105 nevner ikke EMK tilleggsprotokoll 1-1 konkret noe om erstatning ved avståelse av fast eiendom. Det nevnes dog uttrykkelig at:

«Enhver fysisk eller juridisk person har rett til å få nyte sin eiendom i fred.»²⁷

Det er vanlig å dele inn EMK P 1-1 i tre regler, hvor sitatet over kalles prinsippregelen om eiendomsretten.²⁸ At en person skal få nyte sin eiendom i fred er helt klart et grunnprinsipp om at grunneiers eiendomsrett gjelder som utgangspunkt. Dersom en ikke hadde avståelsesregelen, også kalt ekspropriasjonsregelen, som fremgår videre av P 1-1 første ledd annet punktum, hadde en hatt

²⁵ Taraldrud 2016, side 26-27.

²⁶ Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett av 21. mai 1999 nr. 30.

²⁷ Konvensjon om beskyttelse av menneskerettighetene og de grunnleggende friheter av 4. november 1950 tilleggsprotokoll 1 artikkel 1.

²⁸ Falkanger & Falkanger 2016, side 522-523. Taraldrud 2016, side 26.

et totalt vern av eiendomsretten. Denne regelen gir staten en rett til under særlige omstendigheter å frata eier sin eiendom. Dette vil typisk være gjennom ekspropriasjon til f.eks. veiutbygging eller andre samfunnsnyttige formål. I tillegg fremgår det som kalles kontrollregelen av P 1-1 annet ledd, som gir staten adgang til å regulere utnyttelsen av eiendomsretten.²⁹ Dette vil typisk være lovgivning som legger lokk på den utnyttelse en eier kan gjøre av eiendommen sin. Eksempel på dette vil være en reguleringsplan, eller krav om søknad om byggetillatelse.

EMK P 1-1 fastslår altså eiendomsrett som en menneskerettighet, samtidig som den åpner for tilfeller hvor eiendomsretten må vike til nytte for samfunn og stat. EMK bidrar dog heller ikke til å avklare fysiske grenser.

2.4 Eiendomsrettsvern i Norge per dags dato

Eiendomsretten til fast eiendom er grunnlovsvernet i Norge. En finner både vernet av selve eiendomsretten gjennom EMK som er innlemmet i norsk lovgivning, og vernet ved tvungen avståelse ved at det finnes en erstatningsplikt gjennom Grl. § 105.

Når det er klarlagt et vern av eiendomsretten i Grl. § 105 og EMK P 1-1, blir den videre drøftingen hvor grensen for hevdelse av et slikt vern vil gå i den vertikale akse. Enklere sagt: Hvor langt eier overflateeieren ned i undergrunnen og opp i lufta?

2.5 Lov om eigedomsregistrering av 17. juni 2005 nr. 101 - matrikkellova

Matrikkellova (matrl.) gir som nevnt innledningsvis noe informasjon om eiendomsgrenser. Det gir for så vidt også klart mening å undersøke hvorvidt en lov om eiendomsregistrering sier noe om eiendomsgrenser, ettersom det å definere eiendomsgrensene er nødvendig for å matrikulere eiendommen.

Av matrikkellova § 5 fremgår det:

«grunneigedom, eigedom som er avgrensa ved eigedomsgrenser på jordoverflata og som med dei avgrensingane som følgjer av at det eventuelt er oppretta anleggseigedom etter bokstav b, strekkjer seg så langt nedover i grunnen og oppover i lufta som privat eigedomsrett rekk etter alminnelege reglar.»

²⁹ Falkanger & Falkanger 2016, side 523.

Her ser en at matrikkelenheten «grunneigedom» jf. matrl. § 5 bokstav a, er et område hovedsakelig avgrenset på jordoverflaten. Det fremgår her at det også finnes en eiendomsgrense i den vertikale aksene. Det fremgår dog ikke noe annet av matrikkellova enn at det faktisk finnes en eiendomsgrense også i den vertikale aksene.

Det blir derfor nødvendig å se til lovforarbeidene om det finnes noen utredning av disse rettsforhold, hvor henholdsvis NOU 1999:1 og Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) er de to aktuelle i dette tilfellet.

2.5.1 NOU 1999:1 Lov om eiendomsregistrering av 25. januar 1999

Det fremgår av NOU 1999:1 at matrikkelenheten «anleggseigedom» var foreslått som ny matrikkelenhet som følge av en økt utnyttning av undergrunnen.³⁰ Hovedsakelig ble dette foreslått som en ny matrikkelenhet som følge av en økt utbygging av underjordiske parkeringshus og lignende. Det er også slik at det ofte er andre aktører som eier undergrunnsvolumet enn de som eier bygningsmassen over jordoverflaten. Når det i tillegg er dyrt å bygge i undergrunnen var det enda et insentiv til det trengtes en mulighet til å registrere disse volumene i matrikkelen slik at en kunne tinglyse sine rettigheter i grunnboka.

Det fremgår videre:

«I Sverige foreslås et skille mellom «anlægningsfastighet» og «markfastighet». Utvalget mener et noenlunde tilsvarende skille bør innføres i Norge, og foreslår at «anleggseiendom» innføres som benevnelse på volumer i vertikalplanet med andre eiere enn på jordoverflaten, mens «grunneiendom» brukes om en geografisk avgrenset del av jordoverflaten med utstrekning som vanlig i vertikalplanet.»³¹

Det fremgår også her at utvalget så for seg at innehaver av grunneiendom fortsatt vil sitte med eiendomsretten til undergrunn, sett bort fra det volum som tilfaller innehaveren av den eventuelle anleggseiendommen:

«Utvalget mener at anleggseiendom i undergrunnen kan opprettes som et avgrenset volum, slik at grunneiendommen fortsatt vil ha eiendomsrett til grunnen under anleggseiendommen, så langt privat eiendomsrett går.»³²

³⁰ NOU 1999:1 Lov om eiendomsregistrering av 25. januar 1999, pkt. 10.5.1, side 66.

³¹ NOU 1999:1 Lov om eiendomsregistrering av 25. januar 1999, pkt. 10.5.1, side 66.

³² NOU 1999:1 Lov om eiendomsregistrering av 25. januar 1999, pkt. 10.5.1, side 67.

Utvalget presiserer videre i samme punkt at det ikke er fastslått akkurat hvor eiendomsgrenser i vertikalplanet går og understreker at det trengs en videre utredning angående dette, men viser til NOU 1988:16 om eiendomsgrenser og administrative inndelingsgrenser hvor det foreslås en allmenn eiendomsgrense 100 meter ned i undergrunnen eller så langt grunneier har tatt grunnen i bruk utover dette.

2.5.2 Ot.prp. nr. 70 om lov om eigedsregistrering av 1. april 2005

Av Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) fremgår det at eiendomsgrenser i undergrunnen har vært drøftet under utarbeidelsen av proposisjonen.

«Bokstav a definerer grunneigedom i tråd med gjeldande rettsoppfatning. Grenser for grunneigedom blir merkte og målte som linjer på jordoverflata. Eigedommen strekkjer seg nedover og oppover så langt som eigedsretten går, og er i utgangspunktet å sjå på som avgrensa av loddrette grenseflater som skjer jordoverflata i grenselinjene. I tilfelle der anleggseigedom er utskilt frå grunneigedommen vil ikkje grenseflatene nødvendigvis vere «rette veggar», men kan etter omstenda få «innhakk» der anleggseigedommen er skilt ut. Anleggseigedom kan liggje over eller under grunneigedommen.»³³

Eiendomsgrensene i vertikalplanet ble vurdert før matrikkellova ble vedtatt. Utav forarbeidene ser en her at det i det minste er blitt tatt stilling til de mellomgrensene i den vertikale aksens. Enkelt sagt blir det her vurdert slik at disse grensene er trukket loddrett opp og ned fra mellomgrensene på jordoverflaten. Det fremgår også at dersom det er opprettet og skilt ut en anleggseiendom etter matrl. § 5 bokstav b, vil denne gjøre at de horisontale grensene i den vertikale får innhogg der hvor anleggseiendommen ligger.

Det er også interessant å se på hvordan eiendomsrett og eiendomsgrenser med tanke på anleggseiendom er vurdert i proposisjonen. Spesielt interessant er forskjellen fra NOU 1999:1 om eiendomsrett til undergrunn som ikke er del av anleggseiendommen. Som nevnt ovenfor så utvalget i NOU 1999:1 at grunneier fortsatt skulle sitte med eiendomsretten til undergrunnen bortsatt fra det volum som tilfalt anleggseiendommen. Altså at overflateieren også skulle ha eiendomsrett til undergrunnen under anleggseiendommen. Dette tas det et steg vekk fra i Ot.prp. nr. 70 (2004-2005).

«Anleggseigedommen skal vere knytt til ein bygning eller konstruksjon som anten eksisterer eller det er gitt løyve til å oppføre. Eigedsgrensene skal følgje konstruksjonen, og slik

³³ Ot.prp. nr. 70 om lov om eigedsregistrering av 1. april 2005, side 176.

definere eit volum med grenseflater i alle plan. Ein anleggseigedom vil likevel normalt strekkje seg så langt nedover i grunnen eller oppover i lufta som eigedomsretten rekk, der konstruksjonen legg beslag på grunn under eller luft over konstruksjonen.»³⁴

«Departementet tek ikkje her stilling til kor langt eigedomsretten strekkjer seg nedover i undergrunnen. Utstrekninga av eigedomsretten nedover i undergrunnen og oppover i luftrommet er ikkje eintydig bestemt, verken i lovgivinga eller i rettspraksis.»³⁵

Miljøverndepartementet tok ikkje stilling til hvor langt privat eiendomsrett strekker seg ned i undergrunnen i forarbeidene til matrikkellova. Det fremgår vidare at departementet heller ikke ønsket at det skulle være et vilkår for matrikulering av anleggseiendom at det skulle være sannsynliggjort at grunneier på overflaten ikke kunne forby anleggseiendommen oppført. Med andre ord skal man ikke nødvendigvis måtte påvise sin rett ved opprettelse av anleggseiendom.

Departementet uttalte:

«Dei allmenne tingsrettslege reglane gir grunneigar på jordoverflata høve til å ta hand om sine privatrettslege interesser gjennom privat søksmål i høve til den personen som har eller vil etablere anleggseigedommen.»³⁶

Departementet møter den nye utvidede bruken av undergrunnen og luftrom ved at det foreslås en ny matrikkelenhet for å kunne registrere volumeiendommer i undergrunnen, men uttaler uttrykkelig at departementet ikke ønsker å uttale seg noe om utstrekning av den private eiendomsretten i den vertikale akse. De håndfaste uttalelser som departementet kom med er fremdeles å anse som mellomgrenser, men heller da at mellomgrensene på jordoverflaten strekker seg loddrett nedover og oppover i den vertikale aksene.

2.6 Delkonklusjon matrikkellova med forarbeider

Selve matrikkellova gir få holdepunkter for hvor langt eiendomsgrensene i den vertikale aksene i alminnelighet strekker seg. Det eneste som fremgår av selve lovteksten er at det faktisk finnes en grense også i den vertikale akse, og at denne strekker seg så langt som privat eiendomsrett tilsier etter alminnelige regler. Selve spørsmålet om hvor langt ned i grunnen og opp i lufta en alminnelig

³⁴ Ot.prp. nr. 70 om lov om eigedomsregistrering av 1. april 2005, side 176.

³⁵ Ot.prp. nr. 70 om lov om eigedomsregistrering av 1. april 2005, side 105.

³⁶ Ot.prp. nr. 70 om lov om eigedomsregistrering av 1. april 2005, side 106.

grunneier har en juridisk eiendomsrett blir unngått i lovteksten, og spørsmålet blir skjøvet videre til å være et spørsmål om statisk tingsrett.

Dersom en tenker seg mellomgrenser mellom grunneiendommer er heller ikke disse grensene i lovtekst gitt noen klar avgrensning. Disse grensene er like fullt en del av statisk tingsrett som grenser i undergrunn og luft, men mellomgrenser fastslås gjennom f.eks. avtaletolkning ved erverv og må registreres for en eventuell tinglysning. Det er bruken av en ting som utvikler og fastslår reglene vedrørende bruken, og jordoverflaten er blitt brukt i årtusener og dermed avtaler en hvor stor del av jordoverflaten som overføres og dermed blir noens eiendom. Selve ervervet av eiendommen faller inn under det en kaller dynamisk tingsrett, men det innholdet av eiendomsretten som tilfaller eieren innenfor eiendommens ytterpunkter på jordoverflaten faller inn under statisk tingsrett.

Det er naturlig å tenke at dersom en hadde hatt en like utbredt bruk av undergrunnen eller lufta som av jordoverflaten, at en også i den akse ville hatt klare avtaler om hvor eiendommens grenser gikk, og at en ville måtte påvise disse grensene ved en matrikulering av eiendommen.

Når det gjelder forarbeidene til matrikkelova gir heller ikke disse noen klar definisjon av privat eiendomsretts utstrekning i den vertikale akse. Det eneste av interesse som fremgår av disse forarbeidene, relatert til min oppgave, er de drøftelser som er gjort angående eiendomsrett over og under anleggseiendom som beskrevet over.

Det er vanlig kutyme innen rettskildelære at desto nærmere lovgivende makt, altså Stortinget, et forarbeid ligger, desto mer vekt skal dette tillegges. Dette kommer av at uttalelser i tidlige faser av et forarbeid kan bli omgjort før det endelige lovvedtaket er gjort. Desto nærmere lovvedtaket et forarbeid kommer, desto mer autoritet må det antas at forarbeidet innehar. Dersom en lovproposisjon blir vedtatt uten at det kommer nye momenter gjennom Stortingsdebatten eller komitébehandling, går man ut fra at loven er vedtatt i tråd med proposisjonen.³⁷

Det fremgår av Innst.O. nr. 118 (2004-2005), innstilling fra fagkomiteen på Stortinget, at de ikke hadde noen merknad angående eiendomsgrensene i den vertikale aksene og sluttet seg til lovproposisjonen.

Det er også en særskilt vurdering som bør gjøres angående grundigheten av et forarbeid, om hvor stor vekt forarbeidet skal tillegges. Her er det typisk snakk om kvaliteten av argumentasjon som er gjort i forarbeidet.³⁸ I dette tilfellet er det NOU 1999:1 og Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) som var selve lovforarbeidene til matrikkelova. I disse forarbeidene ble denne oppgavens tema, altså

³⁷ Taraldrud 2018, side 69.

³⁸ Taraldrud 2018, side 70.

eiendomsrettens utstrekning i den vertikale akse, ikke uttrykkelig drøftet. En kan dog trekke en del konklusjoner ut i fra det som kom frem av forarbeidene.

Lovvedtaket ble gjort i tråd med Ot.prp. nr. 70 (2004-2005), uten merknader angående eiendomsrett i den vertikale aksene i Innst.O. nr. 118. Konklusjonen blir dermed at eiendomsrettens utstrekning i den vertikale akse ikke er tatt stilling til i matrikkellova eller i forarbeid, om noe kun at er det erkjent at det trengs en fastsettelse av eiendomsrettens utstrekning i den vertikale akse. I Ot. prp. nr. 70 (2004-2005) går det vekk fra uttalelser i NOU 1999:1 om at overflateeier fremdeles skal sitte med eiendomsretten over og under anleggseiendom.

Gjeldende rett er at en eventuell opprettelse av en anleggseiendom over eller under en grunneiendom beslaglegger og tilegner seg eiendomsretten over eller under grunneiendommen, dersom anleggseiendommen beslaglegger det under- eller overliggende volum på en slik måte at grunneiendom ikke kan unytte det.³⁹

Det stadfestes av Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) at mellomgrensene, i den vertikale akse, går loddrett oppover og nedover i mellomgrensene på jordoverflaten.

2.7 Lov om erverv og utvinning av mineralressurser av 19. juni 2009 nr. 101 – mineralloven

En finner flere steder i lovtekst regler angående spesifikke rettighetsforhold som en kan si havner inn under grunneiers eiendomsrett til undergrunn og luftrom. Disse lovreglene gir ingen eksakte uttalelser om eiendomsretten, men brukes til å løse noen rettsforhold som en også hadde kunnet løst ved hjelp av en generell eiendomsgrense i undergrunnen. Disse lovreglene, deres eksistens, kan nok være noe av årsaken til at en ikke har fått på plass noen lovregel angående eiendomsrettens utstrekning i den vertikale aksene. Rettsforholdene disse reglene løser favner rundt den mest ordinære bruken av undergrunnen og lufta.

Undergrunnen er blitt brukt til mineralutvinning langt tilbake i tid. Det har derfor vært, og er nå, lovgivning som fastsetter bruken og utvinningen av disse mineralforekomstene. Mineralloven fastsetter utvinning av mineralforekomster per dags dato. Loven skiller mellom statens og grunneiers mineraler, hvor grunneiers mineraler er de resterende mineralene som ikke er nevnt som statens mineraler i § 7. Av § 11 fremgår det også at den som vil undersøke hvorvidt det finnes mineralforekomst på en eiendom, må avtale dette med grunneier. Dersom avtale ikke kommer i

³⁹ Ot.prp. nr. 70 om lov om egedomsregistrering av 1. april 2005, side 181. Eriksen 2008, side 351.

stand kan det søkes om ekspropriasjon jf. § 37, jf. § 11 annet ledd. I tillegg fremgår det av § 9 annet ledd at inngrep som fører til skade på eiendommen, ikke kan foretas uten samtykke fra grunneier.

Denne loven sikrer grunneier rettigheter til noen typer mineraler i undergrunnen, samt at den gir grunneier beskyttelse mot inngrep mot sin vilje. Loven regulerer spesifikke rettsforhold i undergrunnen. Den uttrykker den restråderett grunneier tillegges ved at den skiller mellom statens og grunneiers mineraler, samt inneholder en hjemmel for ekspropriasjon dersom avtale om utvinning ikke kommer på plass.

2.8 Lov om vassdrag og grunnvann av 24. november 2000 nr. 82 – vannressursloven

Vannressursloven blir nevnt under kapittelet angående rettspraksis, spesifikt nevnt under Tellnesdommen. Loven blir også nevnt under Jæren-dommen, da angående bruk av luft som substans. Det bør også nevnes at det ved forarbeidene til vannressursloven, NOU 1994:12, ble foreslått at flere av reglene som ble foreslått i NOU 1988:16 heller burde reguleres av vannressursloven. Loven er nært tilknyttet oppgavens tema, og gjentatte ganger nevnt i andre rettskildefaktorer.

Det er især vannressursloven kapittel 8 angående grunnvann som er interessant med hensyn til denne oppgavens problemstilling. Før denne loven hadde en ikke lovregler som spesifikt tok for seg rettsforholdet rundt grunnvann, noe en ser tydelig i Tellnesdommen som omtales under kapittel om rettspraksis. Rettigheter til grunnvann fremgår av vannressursloven § 44. Her lovhjemles grunnvannsforekomster, uansett dybde, til overflateeieren. Det fremgår også at dersom grunnvannet strekker seg under flere enn én grunneiendom blir dette et sameie mellom eiendommene grunnvannet ligger under, noe som ikke er urimelig ettersom grunnvann ikke bryr seg om mellomgrenser på overflaten. En har også regler for vannuttak i § 44 annet ledd jf. §§ 10 og 15.

Rettsforholdene angående grunnvann var tidligere noe som ble knyttet til eiendomsrett til undergrunnen, noe som omtales under gjennomgangen av rettspraksis nedenfor. Jeg vurderer det dog som fraskilt eiendomsrettsspørsmålet etter vannressursloven trådte i kraft. Dette er i og for seg naturlig. Dersom eiendomsretten skulle fastslås ved at den i det minste strakte seg ned til grunnvannet, ville det vært et insentiv til å bore etter grunnvann for å påstå eiendomsrett uten at en faktisk skulle bruke grunnvannet. Som det fremgår av gjennomgangen i rettspraksis er rettsstilstanden angående grunnvann slik at det skjer ved okkupasjon, og deretter i samsvar reglene som nevnt i vannressursloven. Det blir dermed slik at en har eiendomsrett til grunnvannet under sin eiendom jf. vannressursloven § 44, men ikke til grunnen mellom overflaten og

grunnvannsreservoaret. Denne grunnen får en først og fremst eiendomsrett til gjennom okkupasjon. Dette omtales nærmere under i kapittel angående rettspraksis, og i kapittel angående rettsvitenskap.

2.9 Lov om rettshøve mellom grannar av 16. juni 1961 nr. 15 – grannelova (naboloven)

Grannelova, også kalt naboloven, er kanskje den mest nyttige lovregel til de rettsforhold denne oppgaven tar for seg. Ettersom en ikke har noen lov som spesifikt tar for seg eiendomsrettens utstrekning, bruker en gjerne nabolovgivning til å løse tvister i de tilfeller hvor eiendomsretten muligens er krenket. Som en kan se av rettspraksis, RG 1984 s. 742, kan det være at en prinsipalt anfører eiendomsrettskrenkelser og subsidiært anfører naborettslige forhold. En ser det gjerne slik at ettersom en i mangel av lov ikke kan påvise eiendomsrett til f.eks. luftrom, at en da knytter den ovennevnte eksklusjonsretten til naborettslige betraktninger. En kan i noen tilfeller nekte naboers bruk av sin eiendom, dersom den overskrider grenser en finner i grannelova.

Det er spesielt grannelova § 2 som da er aktuell. Av denne bestemmelsen fremgår det:

«Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom. Inn under ulempe går òg at noko må reknast for farleg.

I avgjerda om noko er urimeleg eller uturvande, skal det leggjast vekt på kva som er teknisk og økonomisk mogeleg å gjera for å hindra eller avgrensa skaden eller ulempa. Det skal jamvel takast omsyn til naturmangfaldet på staden».⁴⁰

En kan gjerne si det slik at denne bestemmelsen fanger opp de tilfellene som faller utenfor andre lovregler, da det forhold som påføres en nabo klart er urimelig eller unødvendig. I et eiendomsrettslig perspektiv blir dette typisk kraner som svinger over nabotomt, eller støy fra en vindturbin.

En har også i tillegg en veldig «naturlig» regel som fremgår av § 11. Nemlig at en ikke har lov til å bygge over eiendomsgrensen, her er det snakk om mellomgrensen eiendommene imellom. Dersom det er gjort kan en kreve byggverket fjernet eller rettet. Det kan dog i noen tilfeller som nevnt i § 11 første ledd annet punktum også avgjøres ved vederlag til nabo som blir krenket.

⁴⁰ Lov om rettshøve mellom grannar av 16. juni 1961 nr. 15 § 2 første og annet ledd.

2.10 Lov om luftfart av 11. juni 1993 nr. 101 – luftfartsloven

Selv om en fritt kan benytte seg av luftrommet over sin eiendom er det ikke nødvendigvis slik at en kan påstå en eiendomsrett uendelig oppover i luftrommet. Dette ville naturligvis komme i konflikt med luftfart. Som det fremgår nedenfor av rettspraksis og rettsvitenskap, må en finne seg i overflyvninger i flere hundre meters høyde. Luftfartsloven § 11-1 inneholder dog en regel som tillegger eier av luftfartøy et objektivt ansvar for skade som skjer på bakken. Dette er dog ikke å regne som en krenkelse av eiendomsretten til luftrommet.⁴¹

Det finnes også i luftfartsloven § 7-12 lovhjemmel for å pålegge grunneiere rundt lufthavn restriksjoner i sin bruk av eiendom. Her er det spesielt snakk om luftfartshindringer, altså bygninger og anlegg av en viss høyde som kan være til hinder for luftfart. Ifølge § 7-16 kan en også bli pålagt å fjerne slike hinder. En finner i § 7-22 regler for områder som er utenfor restriksjonsområdet, og av annet ledd fremgår det at departementet kan gi forskrift om merking og rapportering av luftfartshindre. Denne forskriften, forskrift om rapportering, registrering og merking av luftfartshinder av 15. juli 2014 nr. 980, pålegger eier av det som etter §§ 2 og 3 defineres som luftfartshinder å rapportere, registrere og merke slike hinder. Dette omtales videre under kapittel om praksis.

En bruk av luftrommet som er blitt relativt vanlig er dronedeflyvning. For droner gjelder egen dronedeforskrift,⁴² hvor det skilles mellom *modellfly* og *luftfartøy som ikke har fører ombord* jf. § 4 bokstav a og b. Droner i privat bruk kun til rekreasjon, sport eller konkurranse klassifiseres som modellfly. Det kreves bl.a. ikke tilsyn av droner til denne typen bruk, slik som det kreves for luftfartøy som ikke har fører om bord jf. § 5. En finner dog visse restriksjoner i bruk jf. §§ 6 og 7, samt objektivt ansvar for tredjeperson jf. § 8.

Luftfartsloven inneholder sammen med ovennevnte forskrifter noen regler angående bruken av luftrommet. Reglene er dog ikke å anse som en krenkelse av eiendomsrett i luftrommet, men heller å anse som restriksjoner og pålegg på lik linje som restriksjoner i en reguleringsplan. Selv om det ikke finnes restriksjoner i å fly drone over annen persons eiendom, kan slike overflyvninger medføre skade eller ulempe jf. grannelova § 2 samt dronedeforskriften § 6 første ledd.

⁴¹ Falkanger & Falkanger 2016, side 101.

⁴² Forskrift om luftfartøy som ikke har fører ombord mv. av 30. november 2015 nr. 1404.

2.11 Lov om taubaner av 22. mai 2017 nr. 29 – Taubaneloven

Det er ifølge taubaneloven ikke nødvendig å finne seg at det strekkes taubaner og løypestrenger over sin tomt. Tidligere, ved tidligere lov om taugbaner og løypestrenger av 14. juni 1912 nr. 1, fremgikk nok dette noe tydeligere enn ved dagens lov. Av tidligere lov fremgikk det av §§ 2 og 8, av dagens gjeldende taubanelov fremgår det av § 26 tredje ledd en ulempe- og skadeerstatningsplikt for taubanevirksomheten ovenfor naboer, og spesielt av § 28 hvor det fastsettes en ekspropriasjonsrett dersom taubanevirksomheten trenger grunn tilhørende andre. Dette er naturligvis også da å anse som en *ekspropriasjonsplikt* for dem som vil etablere en taubane, ettersom en ikke fritt kan ta i bruk andres eiendom. Dette blir da også et *ekspropriasjonsvern* for grunneiere inntil og under taubanen.

Kapittel 3: NOU 1988:16 Rådsegn 14 – Eiendomsgrensen og administrative inndelingsgrenser av april 1988

Ettersom denne utgreiingen ble nevnt av utvalget i NOU 1999:1, i den forstand at utvalget i NOU 1999:1 tok utgangspunkt i hvordan NOU 1988:16 definerte eiendomsgrenser i undergrunn, kan det være greit å undersøke hvordan utvalget i NOU 1988:16 har vurdert eiendomsgrensene i vertikalplanet her. Dette forarbeidet er veldig interessant i forhold til problemstillingen til denne oppgaven. Dette kan en lese ut av kun navnet på forarbeidet «rådsegn nr. 14 med framlegg til lov om grenser for fast eigedom og kommunale inndelingsgrenser». Det er dog slik at dette forarbeidet ikke resulterte i noen vedtatt lov, og at man dermed etter rettskildeprinsipper ikke nødvendigvis kan tilkjenne dette forarbeidet lik vekt som en NOU som er blitt videreført i en Ot. prp. og deretter vedtatt som lov.

3.1 Grenser i undergrunnen

Sivillovbokutvalget, som fikk i oppdrag av Justisdepartementet å greie ut om grenser for fast eiendom, redegjør først for gjeldende rett. Her drøftes det teorigrunnlaget så langt tilbake som romerretten helt frem til oppdragsdato 8. august 1984. Mye av det teorigrunnlaget som drøftes blir nevnt nedenfor i denne oppgaven. Utvalget avslutter redegjørelsen av gjeldende rett med å presisere det som de fant som hovedutfordringen med en definisjon av eiendomsretten til undergrunnen:

«Når det gjeld retten til andre utnyttingsmåtar enn dei som etter det ovanstående ligg til grunneigaren utan noko særskilt avgrensing til visse djup, oppstår det spørsmål om det er høve til okkupasjon når ein er utanfor (under) det området som grunneigaren har einerett til, eller om det krevst heimel i oreningsvedtak eller avtale for å ta grunnen i bruk. Ein rett til å okkupera kan reisa ein del problem, mellom anna når det gjeld klassifiseringa av okkupanten sin rett som eigedomsrett eller bruksrett, og når det gjeld spørsmålet om å dra grensa mellom det okkupanten har rett til, og det grunneigaren har rett til.»⁴³

Utvalget oppsummerer under samme punkt den teori og rettspraksis som ble gjennomgått i redegjørelsen slik:

«Som det går fram av det som er referert ovanfor synest det på det reine at ein i praksis har godteke okkupasjon av undergrunn som skjer på så store djup at grunneigaren ikkje har reell interesse i å motsetja seg dette.»

⁴³ NOU 1988:16 Rådsegn 14 del 2 pkt. 4.3.1, side 36.

Utvalget konkluderer med at gjeldende rett på utredningens tidspunkt var en okkupasjonsrett til områder som falt utenfor en overflates reelle interesse for utnytting. Med andre ord kan en tredjepart, etter det utvalget i NOU 1988:16 kommer frem til, okkupere og tilegne seg eiendomsrett på de dyp i undergrunnen hvor overflateeier ikke kan sies å ha noen reell interesse. Dette er det en kan kalle samspillet mellom okkupasjonsrett og interesseteori.

Utvalget kommer videre frem til det som senere ble vedtatt i matrikkellova, jf. Ot.prp. nr. 70 (2004-2005), at mellomgrenser i vertikalplanet burde trekkes loddrett i mellomgrensen på jordoverflaten.⁴⁴ Her støttet utvalget seg til den nå opphevede bergverkslova⁴⁵ § 9.

Utvalget drøfter videre det de kaller yttergrenser i vertikalplanet, hvor det kommer frem at de vurderte det dithen at det særskilt burde vurderes hvor langt grunneier har enerett til mineraler og grunnvann. Dette fordi det typisk var disse typene bruk av undergrunnen som strekte seg lengst nedover i undergrunnen.⁴⁶

Utvalget kommer frem til at disse to utnyttingsmåtene av undergrunnen burde stå i en særstilling også i utkastet til den nye loven, men at en likevel bør innføre det som ble kalt en «allmenn eigedomsgrense.» Denne grensen blir dermed tiltenkt som gjeldende for alle som ikke utnyttet sin undergrunn i mineraldrifts- eller grunnvannsøymed. Utvalget viser til at det allerede da utgreiingen ble skrevet var eksempler på bebyggelse som brukte undergrunnen ned til 30 meter. Det blir i tillegg vist til at denne bruken mest sannsynlig vil bli mer vanlig fremover, og at de som bruker undergrunnen til oppføring av bygning på jordoverflaten også må ha et visst vern mot annen bruk i undergrunnen som potensielt vil kunne skade deres bygning. Den allmenne eiendoms grensen i undergrunnen blir av utvalget satt til å være 100 meter ned i undergrunnen. Dette betyr dog ikke at overflateeieren *ikke kan* utnytte undergrunnen dypere enn dette. Dersom overflateeierens bruk går dypere enn 100 meter, okkuperer overflateeier denne undergrunnen og tilegner seg eiendomsrett etter bruken.⁴⁷ Dette tolkes dog som særtilfeller, og går utenfor den «allmenne» eiendoms grensen. Dersom en annen enn grunneier ville ta i bruk undergrunnen *over* denne generelle grensen ville denne måtte få dette godkjent av overflateeieren.⁴⁸

Det følger videre at utvalget i sin redegjørelse av gjeldende rett fant at det var praksis for en bruk av undergrunnen på mindre dyp enn 100 meter uten at brukerne har overflateeierens tillatelse til dette. Det er her snakk om tiltak som skjer mer enn 40 meter ned i undergrunnen og som har

⁴⁴ NOU 1988:16 Rådsegn 14 del 3 pkt. 3.6.1, side 58.

⁴⁵ Lov om bergverk av 30. juni 1972 (OPPHEVET).

⁴⁶ NOU 1988:16 Rådsegn 14 del 3 pkt. 3.6.2, side 58.

⁴⁷ NOU 1988:16 Rådsegn 14 del 4 kap. 3 § 23, side 85.

⁴⁸ NOU 1988:16 Rådsegn 14 del 3 pkt. 3.6.2.3, side 60.

ekspropriasjonshjemmel, altså f.eks. tunnelutbygging, og det er ikke her snakk om noen «allemannsrett».⁴⁹ Utvalget sluttet seg til denne praksis, og tok dette med i utkastet til loven.

Dermed ble den endelige utformingen av § 23 i utkastet til lov om grenser for fast eiendom og administrative inndelingsgrenser, som gjelder eiendomsgrenser i undergrunnen, slik:

«Grunneigaren eig 100 meter ned i undergrunnen, og lenger ned om han tek grunnen i bruk lenger nede.

Grunneigarane har retten til å utnytta grunnvatn og ikkje mutbare mineralførekomstar kvar under sin eiendom, også om det er djupare nede enn det som fylgjer av fyrste stykket. Det same gjeld retten til lovfest grunneigaravgift av gruvedrift etter bergverkslova kap. 4.

Føresegna er ikkje til hinder for at det djupare nede enn 40 meter kan førast fram tunnel, når tiltaket har samtykke til å oreigna grunn eller slik oreigningsrett fylgjer av lov.»⁵⁰

3.2 Grenser i lufta

Også grenser oppover i den vertikale akse ble drøftet i NOU 1988:16. Riktignok ikke like utfyllende som grensene i undergrunnen, men ble likeså drøftet og redegjort for. Også her fremsatte Sivillovbokutvalget forslag til en paragraf angående eiendomsgrenser i lufta i det endelige utkastet til loven.

I likhet med eiendomsforholdene i undergrunnen drøftet også utvalget i NOU 1988:16 den gjeldende rett for eiendomsgrensene oppover i lufta. Det var ikke store drøftelsesgrunnlaget som lå til grunn for utvalgets utgreiing, men det ble dratt en konklusjon om gjeldende rett ut ifra to rettsavgjørelser og en tolkning av lovtekst, deriblant grannelova og luftfartslova.⁵¹

Det fremgår først og fremst at eiendomsgrensen ansees, likeså som ned i undergrunnen, å gå loddrett i mellomgrensen oppover i lufta.⁵² Forskjellen i forhold til drøftelsen vedrørende undergrunnen hvor utvalget støttet seg på bergverkslova § 9, er at her støtter utvalget seg primært på grannelova § 11 i denne konklusjonen.⁵³ Det er i og for seg rimelig ettersom bergverkslova angikk mineralutvinning, noe som kun kan skje i undergrunnen. Utvalget fastslår dermed mellomgrensen oppover i lufta likt som i undergrunnen, dog basert på annen lov.

⁴⁹ NOU 1988:16 Rådsegn 14 del 4 kap. 3 § 23, side 85.

⁵⁰ NOU 1988:16 Rådsegn 14 del 5 kap. 3 § 23, side 94.

⁵¹ NOU 1988:16 Rådsegn 14 del 2 pkt. 4.3.2, side 36

⁵² NOU 1988:16 Rådsegn 14 del 4 kap. 3, side 86.

⁵³ NOU 1988:16 Rådsegn 14 del 2 pkt. 4.3.2, side 36.

Videre drøfter utvalget hva slags eksklusjonsrett som tilfaller en grunneier, altså hvilken rett grunneieren har til å nekte andre å bruke lufta over sin eiendom. Rettere sagt hvor langt denne eksklusjonsretten, som del av eiendomsretten, strekker seg opp i lufta.

Utvalget fant etter en gjennomgang av en nogen tynn rettspraksis på området, at gjeldende rett ved utgreiingens dato var at:

«Etter gjeldande rett synest regelen å vera at ein ikkje har rett til plassering av permanente innretningar over granneeigedom, sjølv om det ikkje kan påvisast konkrete og aktuelle ulemper eller skadeverknader av dette.»⁵⁴

Denne tanken videreføres videre i resonnementet til utvalget hvor de finner at en grunneier vil måtte finne seg i eksempelvis overflyvninger av luftfartøy, og at grunneierens rådighet over luftrommet over sin eiendom strekker seg så langt som det er mulig å utnytte lufta med byggverk som står på bakken.

En tenkt kollisjon mellom ønsket om å bygge et høyhus med en lufthavn i nærheten fant utvalget at er regulert gjennom luftfartslova, og er å anse som rådighetsbegrensninger i områdene rundt en lufthavn. Slik sett er ikke en regulering av hvor høyt en kan bygge i nærheten av en lufthavn en alminnelig eiendomsgrense opp i lufta, men heller rådighetsbegrensninger på de eiendommene restriksjonen hviler over.⁵⁵

Utvalget fant det ikke nødvendig å fastslå en generell eiendomsgrense oppover i lufta og uttalte i merknadene til § 24 at:

«Grunneigaren vil etter utkastet ha eigedomsrett til luftromet så langt han har interesse av å gjera eigdomsrett gjeldande. Det må understrekast at dette ikkje inneber at det skal skje ei interesseavveging mellom partane. Det avgjerande er om grunneigaren har interesse i å gjera eigedomsrett gjeldande. Dette må avgjerast ut frå ei vurdering av kva for utnytting det kan vera pårekneleg at grunneigaren sjølv gjer av eigedomen, og om det tiltaket det er tale om vil føra til ulempe eller fare som påverkar grunneigaren si eiga utnytting.»⁵⁶

Den endelige konklusjonen til utvalget angående eiendomsrettens utstrekning oppover i lufta ble dermed at grunneier har eiendomsrett til lufta så langt grunneier har interesse av å gjøre

⁵⁴ NOU 1988:16 Rådsegn 14 del 2 pkt. 4.3.2, side 36.

⁵⁵ NOU 1988:16 Rådsegn 14 del 2 pkt. 4.3.2, side 36.

⁵⁶ NOU 1988:16 Rådsegn 14 del 4 kap. 3, side 86.

eiendomsrett gjeldende. Denne interessen kan enten være å bruke lufta selv, eller ved eksklusjon å nekte andre å bruke luftrommet over sin eiendom. En nektelse av andres utnyttning er knyttet til den eventuelle faren det vil medføre at noen bygger over ens eiendom.

Den endelige utformingen av § 24 om yttergrenser opp i lufta ble følgende:

«Grunneigaren eig så langt opp i luftrommet som han har interesse av å gjera eigedomsrett gjeldande.

Leidningar og andre innretningar som står på eller har feste på grunnen, må ikkje koma inn over grunn som andre eig.»⁵⁷

Som utvalget selv nevner er annet ledd noe som normalt følger av første ledd, og sier i og for seg ikke noe *nytt* om eiendomsretten som ikke allerede er nevnt i første ledd.

3.3 Delkonklusjon NOU 1988:16

Som nevnt innledningsvis over gjennomgangen av denne utgreiingen, så stiller den seg litt i særstilling ved at den faktisk ikke ble vedtatt. Det var et forarbeid som ikke resulterte i et lovvedtak, og en bør derfor også vurdere det som det. Et forarbeid har noe rettskildemessig vekt ettersom det ofte medfører en lov vedtatt i samsvar med forarbeidet, og dermed kan knyttes til den autoritet lovtekst har. Men et forarbeid som ikke resulterte i et lovvedtak oppnår naturligvis ikke denne vekten, ettersom det *ikke* kan knyttes til den autoritet lovtekst har.

Forarbeidets relevans kan ikke bestrides. En stor del av NOU 1988:16 var å klarlegge og fastslå generelle yttergrenser for eiendomsretten i den vertikale akse. En kan derfor ikke bestride hvorvidt forarbeidet er relevant for denne oppgavens problemstilling. Sagt på en annen måte hadde ikke denne oppgaven vært relevant dersom det ble vedtatt en lov i samsvar med NOU 1988:16.

I tillegg til det faktum at det ikke ble vedtatt noen lov ut av NOU 1988:16 bør en også vurdere forarbeidets alder, altså hvorvidt det kan sies å være samsvarende med gjeldende rett per dags dato. For å vurdere vekt i forhold til forarbeidets alder blir det dermed nødvendig å se på andre rettskilder etter 1988, for å vurdere om det har skjedd noen endring i rettstilstanden etter utgreiingens dato. Dette gjøres videre gjennom oppgaven.

⁵⁷ NOU 1988:16 Rådsegn 14 del 5 kap. 3, side 94.

I likhet med hvordan en dommer i domstolene kan vurdere hvilken vekt som tillegges et spesifikt forarbeid basert på grundighet og generell kvalitet av argumentasjon,⁵⁸ gjør jeg også en slik vurdering både her og i den endelige konklusjonen.

Basert på kvaliteten og grundigheten av argumentasjonen i NOU 1988:16 vil jeg ikke anse det som uten rettskildemessig tyngde. Det er i for seg ingenting galt med den argumentasjon som er gjort, og det resultat de kom frem til den gangen. Men det er nettopp det faktum at NOU 1988:16 må ansees som en oppsummering av gjeldende rett i 1988, ikke per dags dato 30 år senere, som gjør at jeg ikke vil anse det selvstendig som en konklusjon av gjeldende rett nå. Lovforslaget er resultatet av en oppsummering av gjeldende rett i 1988, og det er absolutt ikke sikkert av lovforslaget hadde sett likt ut dersom det ble gjort i 2018. Utgreiingens alder taler derfor noe i disfavør av rettskildemessig tyngde.

I tillegg til dette kommer naturligvis også det faktum at lovforslaget ikke resulterte i noen vedtatt lov. Årsaken til NOU 1988:16 ikke ble vedtatt som lov er nok noe sammensatt og kompleks. En skal ikke glemme at et lovforslag fortsatt må gjennom et politisk vedtak før det blir vedtatt som lov. En ser at i lovforarbeidene NOU 1994:12, så blir spesielt de vurderinger og konklusjonen gjort i NOU 1988:16 angående eiendomsgrense ut i sjøen ansett som usikker.⁵⁹ Utvalget i NOU 1994:12 presiserer videre at usikkerheten best kunne løses ved en videre vurdering, og grunneiers rådighet over vassdrag og grunnvann burde gå inn i den nye vannressursloven.⁶⁰ Det er videre eksempler gjennom NOU 1994:12 at vassdragslovutvalget argumenterer for at rettsforholdene som var foreslått i NOU 1988:16 heller burde inngå i vannressursloven, uten at jeg videre går inn på de her. Dette viser at flere av temaene som skulle løses gjennom lovforslaget i NOU 1988:16 heller ble innført i vannressursloven. Dette gjorde nok at NOU 1988:16 ble noe mindre nødvendig.

Det var også flere innvendinger mot NOU 1988:16 da lovforslaget var ute på høring, noe som både er blitt meg fortalt uten kildereferanser og som nevnes i NOU 1994:12 under punkt 19.4.1 siste avsnitt. Selve høringsnotatene hadde naturligvis vært interessante for meg å undersøke, men disse er ikke lengre tilgjengelige på Stortingets hjemmesider eller på lovdata.no. Det blir derfor vanskelig for meg å gjengi eksakt hva disse innspillene mot lovforslaget var. Jeg har dog gjennom min kontakt med Statens vegvesen fått tilgang på et brev sendt fra Vegdirektoratet til Samferdselsdepartementet datert 12. februar 1990 angående NOU 1988:16. Av brevet fremgår det en rekke innspill Vegdirektoratet hadde til lovforslaget.

⁵⁸ Taraldrud 2018, side 70-71.

⁵⁹ NOU 1994:12 Lov om vassdrag og grunnvann kap. 8 pkt. 8.3.3, side 105-106

⁶⁰ NOU 1994:12 Lov om vassdrag og grunnvann kap. 8 pkt. 8.6, side 111.

Først og fremst er det innspill mot lovutvalgets tolkning av Askøy-dommen.⁶¹ Vegdirektoratet mente at Askøy-dommen var å oppfatte kun som en avgjørelse av en «nokså konkret interessekonflikt»,⁶² og at en dermed ikke kunne trekke noen slutning angående vertikal eiendomsrett basert på kun denne avgjørelse. Vegdirektoratet uttrykte at rettspraksis heller trakk i den retning av å akseptere tunnelbygging uten erstatning.

Videre viser Vegdirektoratet til at det mellom 1981 og brevets datering var holdt over 1000 skjønn i sammenheng med grunnerverv til veiutbygging, og at i ingen av disse skjønnene var det fremmet spørsmål angående eiendomsretten til undergrunnen. Vegdirektoratet viste også til at grunneiere som fikk en tunnel under sin grunn ikke blir definert som parter av SVV, og videre til at mangelen av protester fra grunneiere måtte vise en akseptering av dette fra grunneierhold. Vegdirektoratet uttrykte dermed også videre at dette burde ha vært en sentral kilde ved utarbeidelsen av NOU 1988:16, og at det var tydelig at Sivillovbokutvalget ikke kjente til denne rettsoppfatning i tilknytning til utbygging av veitunneler.

Vegdirektoratet oppsummerer videre skjønnspraksis og egen praksis som følgende: 1) at tidligere skjønnspraksis gir uttrykk for at grunneiere hvor det var 5-6 meter overdekning ikke ble ansett som fysisk berørt av tunnelen (her vises det til praksis fra Bergen uten videre referanse). 2) at eiendommer som blir fysisk berørt, altså berørt ved tunnelpåhogget (der hvor tunnelåpning er), blir tatt med som parter i så langt det dreier seg om beslag av overflateareal. 3) at grunneiere ikke «seriøst pretenderer»⁶³ erstatning for det undergrunnvolum som blir beslaglagt av tunnelutbygging, hverken fysisk berørt ved tunnelmunningen eller at grunneier får tunnel under sin eiendom. Videre anser Vegdirektoratet de tilfellene hvor det er blitt gitt erstatning for tunnelvolum, at summen var rent symbolsk og at det i begge tilfeller var snakk om eiendommer som var berørt ved tunnelpåhogget.

Det vedkjennes dog at en ikke bastant kan konkludere med at eiendomsrett i undergrunnen *aldri* blir berørt ved tunnelutbygging. Med den ovennevnte argumentasjon gikk Vegdirektoratet imot lovforslaget ettersom de fant at en slik lov ville føre til mer arbeid for offentlig forvaltning og domstolene, da lovforslaget ikke hadde tatt stilling til den rettsoppfatning som Vegdirektoratet fremla. Vegdirektoratet argumenterte videre for at dersom lovforslaget ble vedtatt som lov, så ville fremdeles ikke de fysisk berørte grunneiere bli tilkjent erstatning i skjønnsretten, det ville i hovedsak fortsette med samme domsavgjørelser som før. I tillegg påpekte Vegdirektoratet at det er svært stor

⁶¹ Rt. 1959 s. 1198 (omtalt under kapittel om rettspraksis).

⁶² Vegdirektoratet 1990, side 1.

⁶³ Vegdirektoratet 1990, side 3.

forskjell på hva en grunneier vil utnytte sin eiendom til, f.eks. forskjellen mellom bruk av undergrunn i store byer og i mer rurale strøk. Dette ville også føre til en ny uklarhet, og at domstolene fremdeles måtte gjøre en interesseavklaring som før en eventuell vedtatt lov.

En kan også trekke det ut som interessant fra dette brevet at Vegdirektoratet, som tydelig av deres argumentasjon over, var uenig i den generelle 100 meter grensen. Vegdirektoratet mente heller at 10 meter ned i undergrunnen som en hovedregel om grunneiers interesse var en mer passende grense.

En kan tydelig se fra dette brevet hvordan innspillene fra kun én aktør gikk imot lovforslaget. Vegdirektoratet er heller ikke en hvilken som helst aktør. Det er en stor, statlig aktør ansvarlig for både riksvei- og fylkesveiutbygginger, og innehar derfor en stor slagkraft når det kommer til et lovforslag som påvirker deres forvaltning. Hvordan slike innspill faktisk påvirket lovgiver i dette tilfellet blir kun spekulasjoner ettersom jeg ikke har fått undersøkt høringsnotatene. Det er dog nærliggende å tro at så krass kritikk fra en statlig aktør absolutt blir vektlagt tungt imot en lovvedtakelse når argumentasjonen som fremlegges er såpass grundig.

Kapittel 4: Rettspraksis

Selv om en normalt vil vurdere rettspraksis med en høyere generell rettskildemessig vekt enn lovforarbeider faller det naturlig å ta for seg forarbeider sammen med lovtekst. Dette fordi lovforarbeidene er nært knyttet til lovtekst, det er tross alt forarbeidene som former loven frem mot lovvedtakelse på Stortinget. Likevel er det ikke alltid slik at Høyesterett er enig i forarbeider, eller etterarbeider for den saks skyld. Høyesterett som en autoritær kilde, med grunnlovsfestet offisiell kompetanse til å dømme i siste instans innen norsk rett, går derfor foran forarbeider når det kommer til autoritet.

Den videre fremstillingen i denne sammenheng vil derfor være en gjennomgang av rettspraksis nå som de viktigste og mest relevante forarbeider, henholdsvis Ot. Prp. Nr. 70 (2004-2005), NOU 1999:1 og NOU 1988:16, er gjennomgått. Fremstillingen av rettspraksis er først og fremst basert på relevans hvor kun rettspraksis relevant til oppgavens tema er drøftet. Fremstillingen vil også naturligvis være kronologisk ettersom oppgavens problemstilling er å finne gjeldende rett.

4.1 Rettspraksis angående eiendomsrett i undergrunnen

Rt. 1959 s. 1198 – Askøy-dommen

Saken gjaldt eiendomsrett til en tunnel anlagt av de tyske myndighetene under andre verdenskrig. Tunnelen gikk nordvest inn i berggrunnen under tomt B fra tomt A. Den vesentlige delen av tunnelen lå under tomt B, og eieren av tomt B mente derfor at tunnelen skulle deles loddrett etter mellomgrensene på jordoverflaten.

I sammenheng med denne oppgaven er det interessante i denne avgjørelsen nettopp hvordan Høyesterett vurderer eiendomsrettens utstrekning ned i undergrunnen. Det fremgår av avgjørelsen at avstanden mellom jordoverflaten på tomt B og tunneltaket varierte fra 7 til 14 meter. Eieren av tomt A, heretter part A, hevdet at eieren av tomt B, heretter part B, ikke kunne anses å ha noen reell interesse av tunnelen og at en tilknytning til tunnelen ville medføre uforholdsmessig store utgifter for part B.

Førstvoterende uttalte at det ikke burde være en subjektiv vurdering knyttet til dette spørsmål, men heller en objektiv vurdering av part B sine muligheter for bruk av tunnelen, også utnyttelsesmuligheter fremover i tid. Videre viser førstvoterende til at tunnelen legger bånd på hvordan part B kan utnytte sin eiendom ned i undergrunnen. Førstvoterende presiserer at uansett om en foretar en interessebetraktning om hvor langt ned overflateeier kan sies å ha interesse eller nytte av å gjøre eiendomsretten gjeldende, eller om en forholder seg til en rettsoppfatning om at

overflateeier også har eiendomsrett i undergrunnen til en bestemt dybde, så har uansett part B eiendomsrett til den delen av tunnelen som ligger under hans eiendom. Her legges altså ikke interesseteorien bastant til grunn i førstvoterendes argumentasjon.

Nettopp denne presiseringen sier noe om hvor langt Høyesterett anså at eiendomsretten strakte seg ned i undergrunnen. Det presiseres videre at det ikke ble konkludert med hvor eiendomsrettens yttergrense i undergrunnen gikk, men heller at de dybdene det her var snakk om, 7 til 14 meter, absolutt ville være del av overflateeierens eiendomsrett.

Det er flere spesielle omstendigheter ved denne saken, som førstvoterende tar stilling til i dommen og som resten av dommerne slutter seg til. Disse er det ikke nødvendig å formidle her. Kjernen som i denne oppgavens sammenheng er nødvendig å ta med seg videre er at Høyesterett fant at overflateeiers eiendomsrett strakte seg *minst* 7 til 14 meter ned i undergrunnen. *Minst* ettersom det presiseres at det ikke ble tatt stilling til noen yttergrense i den vertikale akse, men heller at det i dette tilfellet måtte anses innenfor yttergrensen.

Rt. 1963 s. 951

Saken gjaldt eiendomsretten til undergrunnen, mer spesifikt eiendomsrett til berghald (fattig malm) i undergrunnen. Ankende part, to grunneiere, anførte at selv om de ikke eide områdene rundt gruveinnganger eller selve gruvene så hadde de fremdeles eiendomsrett til berghaldet ettersom grunneiers eiendomsrett gikk så langt ned i bakken som grunneier har økonomisk interesse og det kan øves faktisk rådighet. Ankende part anførte at grunneier har eiendomsrett til alt i undergrunnen som ikke positivt er unntatt, og videre at berghald ikke falt under et slikt unntak som mutbare mineraler.

Førstvoterende uttalte at det ikke var nødvendig å ta stilling til den teoretiske eiendomsretten ned i undergrunnen, altså hvor langt eiendomsretten strekker seg, ettersom det foreliggende rettsspørsmål kunne løses kun ved å undersøke den da gjeldende bergverkslov av 1842.⁶⁴

Det interessante i denne dom var annenvoterendes bemerkning. Annenvoterende hadde en annen vurdering enn førstvoterende. Annenvoterende mente at bergverksloven ikke ga noen løsning på rettsspørsmålet, men at selv uten å støtte seg på dette eller et forbehold som ble gjort av gruveeier, så var det mye som talte mot ankende parts anførsler. Annenvoterende viste til at selv om en skulle

⁶⁴ Lov bergverker av 14. juli 1842 (OPPHEVET).

gjort en vurdering kun etter eiendomsrettens utstrekning nedad, altså kun vurdert om ankende part faktisk hadde eiendomsrett på et slikt dyp, så var det en rekke faktorer som talte mot deres anførsel.

Disse faktorene var følgende:

«Jeg nevner at tunnelen er lagt fra ca. 70 til ca. 200 meter under overflaten av deres eiendom, at den ikke skader dem og at de ikke har noen praktisk interesse i å hindre den, at utvinningen av stenen er foregått med utgangspunkt fra en annen eiendom, og at det praktisk sett ikke ville komme på tale å gå til utvinning av denne sten fra de ankendes egen eiendom eller for den saks skyld ikke ved selvstendig drift overhodet.»⁶⁵

Som en ser ble en rekke faktorer trukket frem av annenvoterende, men det som en spesielt skal legge merke til her er at 70-200 meter under jordoverflaten ble trukket frem som et motargument mot eiendomsrett. I tillegg er det verdt å merke seg at det også er påpekt at det ikke skader overflateeier, og at de ikke har noen praktisk interesse i å hindre den. Dette er typiske naborettslige spørsmål. En ser også at annenvoterende har foretatt en interesseavveining angående ankendes interesse av å faktisk gjennomføre gruvedrift.

Annenvoterende anså det som usannsynlig at ankende part ville ha noen reell interesse av å starte gruvedrift for å utvinne berghald, og dermed ble den naturlige konklusjonen også at det på disse dyp gjaldt en okkupasjonsrett dersom saken skulle vært avgjort kun etter eiendomsrettens utstrekning i undergrunnen. Lagmannsrettens dom ble stadfestet av Høyesterett.

En finner i lagmannsrettens og herredsrettens behandling av saken flere uttalelser angående eiendomsretten i undergrunnen, uttalelser som Høyesterett enstemmig stadfestet selv om førstvoterende i Høyesterett fant det unødvendig å ta stilling til en yttergrense for eiendomsrett i undergrunnen i denne sak.

Herredsretten uttalte:

«Retten mener at man ikke kan komme nærmere resultatet via en avgjørelse av spørsmålsstillingen: hvor langt ned i jorden går eiendomsretten. Svaret her er snarere et navn på resultatet enn en måte å løse den aktuelle saken på. Problemet blir bare forskjøvet og de forskjellige rådigheter som tilsammen utgjør eiendomsretten behøver ikke nødvendigvis gi liktydende svar på spørsmålet. Den riktige måten å angripe problemet på må være å foreta en avveining av reelle momenter gjeldende for dette spesielle tilfelle.»⁶⁶

⁶⁵ Rt. 1963 s. 951, side 955.

⁶⁶ Rt. 1963 s. 951, side 956.

Disse momentene er de faktorene som annenvoterende i Høyesterett bygget sin argumentasjon rundt. Herredsretten ser spesielt ut til å vektlegge det faktum at virksomheten foregikk over 100 meter under jordoverflaten, og at dette som moment absolutt talte imot en eiendomsrett tilliggende overflateeier, selv om det også nevnes flere av de samme momenter som nevnt av annenvoterende i Høyesterett.

Videre kan det også være verdt å nevne at herredsretten ikke godtok eldre teori om at eiendomsretten strekker seg så langt menneskelig virksomhet kan nå.

Lagmannsretten uttalte:

«Lagmannsretten har hermed ikke tatt standpunkt til hvor langt ned i undergrunnen en eiendomsrett til fast eiendom går. Løsningen av nærværende tvist hvor bergaldene brytes i en dybde av fra ca. 70 meter under grenselinjen mot Skredderplassen og ned til ca. 200 meter hvor driften i dag pågår, bør bli den samme uavhengig av hvilken rettsoppfatning man måtte ha om eiendomsrettens utstrekning i dypet.»⁶⁷

Det er dermed slik å forstå at selv om det ikke er tatt noe standpunkt til hvor eiendomsrettens yttergrense går så er fremdeles de dyp som det i denne saken er snakk om utenfor eiendomsrettens «alminnelige» grense i undergrunnen.

En kan ikke trekke noen absolutt slutning ut i fra denne dommen, ettersom Høyesterett uttalte at de unnlot å ta stilling til eiendomsrettens yttergrense i undergrunnen. Det var likevel noen uttalelser av annenvoterende i Høyesterett, samt uttalelser i herredsretten og lagmannsretten, som kan gi en pekepinn på hvordan de *ville* vurdert yttergrensen i undergrunnen. Det kom frem av både annenvoterendes argumentasjon, samt av herredsretten og lagmannsretten, at en virksomhet på disse dybder, 70 til 200 meter under jordoverflaten, ble vurdert som utenfor overflateeierens eiendomsrett. En kan dog ikke vektlegge dette noe særlig, ettersom flertallet av dommerne i Høyesterett unnlot å uttale seg om det. Det ble i tillegg gjort uttalelser som viser at Høyesterett støtter seg på interesseteori og okkupasjonsrett utenfor den vurderte interessen.

RG 1965 s.228

Saken gjaldt en hall sprengt ut i fjell til lagerbruk, og hvorvidt denne utsprengningen var i strid med overflateeierens eiendomsrett i undergrunnen. Saken gikk for Bergen Byrett, altså tingretten, og ble ikke påanket. Ettersom saken kun gikk for tingrett, og ikke videre i domstolssystemet, skal en være

⁶⁷ Rt. 1963 s. 951, side 960.

forsiktig med å trekke noen sikker konklusjon ut i fra denne dom. Saker som ikke pådømmes av Høyesterett vil oppnå en begrenset autoritet, og dermed lavere vekt.⁶⁸ Men siden saken er relevant, den gjaldt i bunn og grunn eiendomsrettens utstrekning nedad, så kan en i det minste trekke ut hvordan tingrettsdommer vurderte eiendomsretten i den vertikale akse ved *daværende tidspunkt*. Om ingenting annet så kan en reflektere over hvordan denne sak ville blitt vurdert dersom saken gikk i 2018.

Dommeren uttaler angående eiendomsretten til undergrunnen:

«Fru Birkeland har ikke kunnet nevne en eneste måte grunnen under hennes eiendom kunne utnyttes på av henne selv eller av andre. Retten vil for sitt vedkommende reise spørsmålet om ikke Hansas anlegg har hindret eieren av Kalvedalsveien 29 i å spreng ut og anlegge garasje i den undergrunn lagerhallen opptar med inngang fra Kalvedalsveien.»⁶⁹

Verdt å merke seg her er at saksøker, Fru Birkeland, er blitt oppfordret til å bevise det som en vil kalle «påregnelig bruk», altså hva som undergrunnen vil kunne brukes til. På den tiden var bruk av undergrunnen knyttet til kjellere og grunnvann, og til tunneler og lagerhaller. Kun førstnevnte to er det en vil kunne klassifisere som ventelig for private parter, særlig vanlige boligeiendommer. Det er derfor ikke overraskende at en privat part ikke kunne argumentere for sin eiendomsrett utenfor nettopp denne bruken.

Videre fremgår det:

«Rettens syn er at det hverken i 1962, i dag eller i fremtiden ville være mulig for en eier av Kalvedalsveien 29 å utnytte den plass i fjellet som Hansas lagerhall opptar under eiendommen. Hansas anlegg er ikke til hinder for at fru Birkeland eller en annen eier av eiendommen kan grave eller spreng 10 til 12 meter nedover i grunnen regnet fra nåværende bunn av kjeller. Det vil da være 16 til 14 meter igjen til taket av Hansas lagerhall.»⁷⁰

Avstanden fra saksøkers kjellergulv til lagertaket var 26 meter. Retten vurderer erstatningsplikt for grunn ved å vurdere eiendomsrettens yttergrense i undergrunn. Men rettens argumentasjon gjelder naturligvis akkurat denne saken, og slik sett kan en ikke si at eiendomsrettens utstrekning vertikalt *generelt sett* tas stilling til. Det påfallende her er at retten bastant konkluderer med at det er utenkelig, til og med i fremtiden, at overflateeieren skal kunne bruke undergrunnen på disse dybder.

⁶⁸ Eckhoff 2001, side 162.

⁶⁹ RG 1965 s. 228, side 233.

⁷⁰ RG 1965 s. 228, side 233-234.

Det konkluderes dermed at det hverken er *ventelig*, noe som trolig eller sannsynligvis vil skje, eller *påregnelig*, noe som *kan* skje,⁷¹ at overflateeier vil kunne bruke undergrunnen på slike dyp. Retten la først opp til at saksøker skulle uttale seg om en påregnelig bruk, og konkluderte videre med at bruk av undergrunnen hverken var ventelig eller påregnelig.

Retten uttaler videre:

«Forholdet er at Hansas lagerhall faktisk ikke legger noe bånd på overflateeierens muligheter for å disponere over eiendommen. For alle arbeider som det overhodet er tenkelig å la utføre på eiendommen vil det ikke være nødvendig å ta hensyn til Hansas anlegg. For nåværende eller fremtidig utnyttelse av fru Birkelands eiendom vil lagerhallen ikke være til hinder eller ulempe.»⁷²

Etter dette viser retten til at en ekspropriasjonserstatning, hvor en ville vurdert det dithen at en ekspropriasjonserstatning ville blitt satt til null ettersom lagerhallen ikke ville forringet overflateeiendommens salgsverdi. Dette fordi det igjen ikke ble vurdert som sannsynlig at overflateeiendommen ville ta i bruk disse dybder i undergrunnen.

Overflateeieren ble ikke tilkjent erstatning for grunnen. Altså fant tingretten ikke at overflateeiers eiendomsrett var blitt krenket. Som nevnt innledningsvis vil jeg ikke tillegge denne dom noen særlig rettskildemessig vekt. Det som kan trekkes med videre av denne sak er slik jeg ser det, kun det at en domstol, og for så vidt også overflateeier, ikke kunne se og argumentere for noen fremtidig bruk av undergrunnen på disse dybder, altså 26 meter under bakken. Dommen bør miste noe av sin rettskildemessige vekt som følge av dens alder. Det ikke utenkelig at dommer hadde vurdert påregnelig bruk annerledes ved dags dato kontra 1965.

RG 1974 s.338

Saken gjaldt hvorvidt en kommunes utspregning av tunnel og hall under tettbebyggelse hadde krenket overflateeierens eiendomsrett i undergrunnen. 5 overflateeiere anla sak mot kommunen hvor de hevdet at kommunens utspregning hadde forringet deres mulighet for fremtidig bruk av grunnen under sine kjellere. Det fremstår til forskjell fra RG 1965 s.228 som at det her tas stilling til en mer objektiv utnyttelse av eiendommene. Avstanden mellom hall-/tunneltaket og overflateeiendommens dypeste punkt var naturligvis varierende fra eiendom til eiendom, hvor den

⁷¹ Rt. 2006 s. 486, avsnitt 62.

⁷² RG 1965 s. 228, side 233-234.

tynneste overdekning over hall/tunnel var 5,5 meter under bygning og 3,5 meter under hage. Denne eiendommen var den eneste av fem i søksmålet som ble tilkjent en erstatning. Lagmannsretten stadfestet byrettens dom hvor en av fem grunneiere ble tilkjent erstatning for krenkelse av eiendomsretten i undergrunnen.

Det interessante i denne dommen er den teoretiske eiendomsgrensen i undergrunnen som byretten og lagmannsretten fastsetter ved å tilkjenne erstatning til kun en eiendom. Det blir dermed slik at eiendomsretten i undergrunnen av retten ble funnet til å være et sted mellom eiendommen som ble tilkjent erstatning, eiendom 1, og den eiendom av de øvrige hvor tunnel/hall hadde minst overdekning, eiendom 2 heretter.

Som nevnt var overdekningen mellom 3,5 og 5,5 meter under eiendom 1, overdekning blir brukt her i stedet for «mektigheten i fjellet» som brukes i dommen.⁷³ Det ble både i dom fra byrett og lagmannsrett drøftet hvorvidt eiendommen ble påført en verdiforringelse av utsprenningen av tunnel/hall.

Byretten uttaler:

«Retten viser til at partene er enige om at det avgjørende må være om tunnelanlegget har redusert utnyttelsesmulighetene for eiendommene, når man legger til grunn hva eiendommene generelt sett kunne ha vært utnyttet til hvis tunnelanlegget ikke hadde kommet. Og her må man ha for øyet de sannsynlige utnyttelsesmuligheter i rimelig fremtid.»⁷⁴

Retten foretar en drøftelse om hvorvidt *påregnelig bruk* vil tilsi en bruk av undergrunnen under eiendommen, og uttaler videre på samme side:

«Eiendommenes utnyttelsesmuligheter kan ikke være redusert, hvis mektigheten i fjellet mellom taket i tunnelanlegget og overflaten er så stor at de utnyttelsesmuligheter som kan komme i betraktning er de samme som før.»

Saken blir noe spesiell som følge av rettens vurderinger av daværende reguleringsplan, og en mulig fremtidig reguleringsplan. Det virker også som at det ikke bare er en påregnelig bruk, altså noe som *kan* skje, men også ventelig bruk, altså noe som *trolig vil* skje, som vurderes av retten. Den fremtidige reguleringsplanen ble med i vurderingen av påregnelig fremtidig bruk. Byretten brukte en

⁷³ RG 1974 s.338, side 340.

⁷⁴ RG 1974 s.338, side 343.

fremtidig regulering til å skille mellom eiendommene og uttalte at eiendom 1 ikke fikk begrenset utnyttelsesmuligheter dersom reguleringsplan «Gamle Stavanger», altså småhusbebyggelse uten fasadeendringer, ble gjeldende for eiendommen. Retten fant det dog sannsynlig at eiendom 1 ble innlemmet i en annen fremtidig reguleringsplan hvor eiendommen ble innlemmet til industriformål. Da dette ble ansett som *ventelig* bruk fant retten at kommunen hadde oppført tunnelanlegget i strid med eiendomsretten til undergrunnen.

Verdt å merke seg er det at byretten mente at eiendom 1 med daværende bruk kunne sprengte ut kjeller i undergrunnen, med kun 5,5 meter overdekning over tunnel-/halltaket, dersom det ble gjort med forsiktighet. Det var en mulig fremtidig industribyggelse av tomten som trakk retten mot erstatning.

Videre er det også verdt å merke seg at de resterende fire eiendommene også ble vurdert i forhold til fremtidig bruk etter forskjellige reguleringsplaner. Her fant byretten at uansett bruk, industri eller daværende bruk, så ville en fremdeles kunne sprengte ut kjeller på disse eiendommene. Eiendom 2 var den av disse med minst overdekning over tunnel-/halltaket, med en overdekning på 12,4 meter.

Oppsummert er byrettens vurderinger at kun eiendom 1 vil få begrensede utnyttelsesmuligheter i fremtiden som følge av tunnelanlegget til kommunen. Dette fordi en industriutbygging vil ta i bruk litt mer av undergrunnen enn en vanlig kjeller. Den teoretiske eiendomsgrensen blir i dette tilfellet da et sted mellom 5,5-12,4 meters dybde.

Lagmannsretten stadfestet byrettens dom, men fant det dog slik at uansett fremtidig bruk ville eiendom 1 ha fått sine fremtidige utnyttelsesmuligheter forringet av tunnelanlegget. En arkitekts uttalelser om at det ville være uforsvarlig å sprengte ut en kjeller til vanlig bolig under eiendom 1 underbygget dette.

Det interessante å ta med seg videre fra denne dommen er hva som ble ansett som påregnelig bruk, og dermed etter det hvor langt eiendomsretten i undergrunnen strakte seg. Tingretten vurderer det som *sannsynlig* at en reguleringsplan ville gjennomføres, og dermed mener jeg en er over i *ventelig bruk*.

Rettskildemessig har ikke dommen noen særlig vekt ettersom den ikke er behandlet av Høyesterett. Det kan tenkes at Høyesterett ville vurdert det dithen at samtlige eiendommer hadde fått eiendomsretten i undergrunnen krenket, ettersom det i Askøydommen ble fastsatt en teoretisk minstegrense i undergrunnen mellom 7-14 meter. Den eiendommen i denne sak som hadde mest overdekning over tunnel-/halltak hadde 16,4 meter overdekning. Jeg ser det ikke som usannsynlig at

Høyesterett ville vurdert det dithen at også denne eiendoms eiendomsrett var krenket, ettersom det må eksistere en viss overdekning mellom tunnel-/halltaket og overflateeiendom.

Selv om dommen er relativt gammel, er den etter min mening ikke utdatert. Dette i hovedsak av rettens gjennomgang av både påregnelig og ventelig bruk. Dette taler i min mening imot at dommen skal miste rettskildemessig vekt som følge av alder.

Rt. 1978 s.755

Saken gjaldt en eventuell erstatningsplikt som påfalt Øyer kommune når kommunens utbyggingsarbeid medføre tørrlegging av en privat brønn. Brønnen var 35 meter dyp, og det ble anført av brønneier at kommunens anleggsarbeid 300 meter unna var årsaken til at grunnvannet plutselig var borte.

Denne saken gjelder eiendomsrett i undergrunnen, men skiller seg fra de allerede gjennomgåtte dommer ved at den er motsatt av disse. I denne dommen har overflateeier allerede tatt i bruk undergrunnen, her grunnvann, ved okkupasjon, og en fjerning av denne retten som brønneier har tilegnet seg måtte blitt gjort ved ekspropriasjon.

Kommunen anførte at den da gjeldende vassdragsloven⁷⁵ § 11, ikke innebar vanntilgang fra grunnvann fra dypborebrønner. Vassdragsloven § 11 hadde følgende ordlyd:

«Brønngraving eller annet arbeid på egen grunn, som kan forutsettes å ville volde skade ved å hindre eller minske vasstilgangen til eller bortlede vatn fra annen manns brønn (oppkomme) eller dam som brukes til vassforsyning, må ikke finne sted uten særlig adkomst eller hjemmel i lov.»

Herredsretten frifant kommunen ettersom det ikke ble funnet noen årsakssammenheng mellom anleggsarbeidet og tapet av grunnvann. Lagmannsretten fant en årsakssammenheng mellom anleggsarbeidet og tapet av grunnvann, og det bør bemerkes at retten uttalte følgende:

«Lagmannsretten finner under disse omstendigheter at vassdragslovens § 11, jfr. § 112 nr. 1 i.f. hjemler et erstatningskrav fra Jørgen Rugløkkens side. Lagmannsretten har dermed ikke tatt standpunkt til om vassdragslovens § 11 beskytter enhver dypboringsbrønn uansett i hvilken avstand den får sitt tilsig. I dette tilfelle er det imidlertid en så vidt direkte

⁷⁵ Lov om vassdragene av 15. mars 1940 nr. 3.

forbindelse mellom den nærmest i dagen liggende vannkilde ved Lyngveien og borebrønnen at vassdragslovens § 11 verner mot det angrep på vannkilden som fremføring av Lyngveien var.»⁷⁶

Høyesterett stadfestet dommen til lagmannsretten, og uttalte at Øyer kommunes lovforståelse ikke hadde forankring i ordlyden av vassdragsloven § 11.

Oppsummert gir ikke den dommen noen pekepinn på en generell yttergrense i undergrunnen. Den gir dog det første tegnet til en rettsforandring. Som det fremgår av de ovennevnte dommer har det ikke vært anført noe annen privat bruk av undergrunnen enn kjellere og lagerhaller. En får i denne dom en stadfestelse av Høyesterett at boring etter grunnvann er å oppfatte som okkupasjon av undergrunnen, og at det dermed gjelder en erstatningsplikt for aktører som forringer eiendomsretten ervervet ved okkupasjon.

LE-1992-885

Saken gjaldt eiendomsretten til fjellrom sprengt ut av den tyske okkupasjonsmakten under andre verdenskrig. Den norske stat, her representert ved Forsvaret, hadde tatt i bruk og utvidet fjellrommet etter krigen med hjemmel i lov om fiendegods og ved en inngått kontrakt om bruksrett med overflateeieren. Etter hvert ønsket overflateeier å kaste ut Forsvaret, hvorpå Forsvaret fremholdt at de hadde tilegnet seg eiendomsrett til bunkeren, om ikke utvidelsene i grunnen utenfor bunkeren, ved hjemmel i lov om fiendegods.

Saken er noe spesiell, i det minste i den forstand at en både har uttalelser av obligasjonsrettslig karakter og av tingsrettslig karakter. Med de obligasjonsrettslige uttalelsene sikter jeg naturligvis til den avtaletolkning som foretas i dommen, noe jeg ikke her omtaler videre. Det er dog noen uttalelser angående tingsrett, herunder både statisk og dynamisk tingsrett, som kan være nyttig å ta med i denne oppgavens drøftelse. Det er da de utdrag fra dommen hvor statisk tingsrett omtales, om eiendommens avgrensning ned i undergrunnen, som er interessante i denne sammenheng.

I denne saken var overdekningen av tunnelen ca. 50 meter.⁷⁷ Lagmannsretten uttaler:

«Selv om tyskerne hadde bekostet selve utsprengningen utgjorde fjellrommene fortsatt en del av grunneiendommen. Dette synes å følge av Rt-1959-1198 hvor en utsprengt tunnel ble

⁷⁶ Rt. 1978 s.755, side 761.

⁷⁷ LE-1992-885.

ansett å tilhøre den eiendom som tunnelen gikk gjennom, uavhengig av hvem som hadde bekostet utsprenget. Sammenligningsvis vil det være svært unaturlig å omtale en utspregt fjellskjæring som en eiendom separert fra selve grunneiendommen, og det kan vanskelig sies at en overdekning stiller saken i et annet lys.»

Lagmannsretten støtter seg her på den tidligere omtalte Askøy-dommen og trekker frem Askøy-dommen som et eksempel på at tunnel/hall i undergrunnen tilhører overflateeier uansett *hvem* som faktisk har sprengt ut rom i undergrunnen.

Det later også til at lagmannsretten i denne sak konkluderer med at uansett en eventuell avtaletolkning av bruksrettsavtalen, så vil fremdeles overflateeier regnes som eier av fjellrommet sprengt ut av den tyske okkupasjonsmakten. Det fremgår dog at lagmannsretten støtter seg på avtalen mellom Forsvaret og overflateeier i sin argumentasjon for at overflateeier bestandig har vært ansett som eier av undergrunnen. Lagmannsretten argumenterer også for at overdekningen, her på ca. 50 meter, ikke vil stille saken i annet lys. Altså må en tolke det dithen at lagmannsretten faktisk anså en eventuell eiendomsrett ned til minst 50 meter i undergrunnen som sannsynlig.

Det var nok flere faktorer kumulert som resulterte i at lagmannsrettens domsavsigelse hvor grunneier ble tilkjent eiendomsretten til bunkeren. Tolkning av avtalen som i sin ordlyd underbygde grunneiers påstand om eiendomsrett før bruksrettsavtalen ble inngått, lagmannsrettens drøftelse for eiendomsrett i undergrunnen og en tidligere Høyesterettsdom som hadde tilkjent overflateeier eiendomsrett til nær tilsvarende fjellrom (dog noe nærmere overflaten vel å merke) ble nok avgjørende i denne dom. Det er også slik at tilslaget, altså inngangen, så vel som hele bunkeren lå innenfor overflateeiers eiendom. Dette spilte nok også inn på avgjørelsen.

Til nytte til denne oppgaves problemstilling er det ikke annet enn lagmannsrettens uttalelse om overdekningen over tunnelen som kan brukes. Som nevnt tidligere er det lite rettskildemessig vekt i en lagmannsrettsdom, og selv om lagmannsretten støtter seg på Askøy-dommen, så vil jeg si at lagmannsretten i denne sak har vært noe vel generøse i sin sammenligning av sakene. I Askøy-dommen var overdekningen 7 til 14 meter over tunnel/hall, i denne saken var overdekningen ca. 50 meter. En forskjell på 36 meter overdekning vil nok muligens være forskjellen mellom okkupasjonsrett og reell interesse for utnytting av undergrunnen. Jeg velger å ikke tillegge denne dom noen særlig vekt. Dette fordi den ikke sier mye om en objektiv yttergrense i undergrunnen men heller er kommet til en subjektiv eiendomsrett i denne sak tuftet på flere kumulerte faktorer, deriblant obligasjonsrettslig påvirkning, og fordi det er en lagmannsrettsdom. Det er i det minste

ikke sikkert at Høyesterett hadde benyttet seg av samme argumentasjon om at overdekningen på 50 meter *ikke* talte imot en eiendomsrett.

RG 1993 s.623

Saken gjaldt hvorvidt en overflateeier hadde fått sin eiendomsrett i undergrunnen krenket da Oslo kommune skulle anlegge Fjellinjen. Kommunen hadde opprinnelig tatt stilling til overflateeierens eiendomsrett i undergrunnen, men hadde tatt det standpunkt at eiendomsretten deres ikke ble krenket og hadde dermed heller ikke klargjort noe ekspropriasjonsskjønn. Selve dommen var overskjønt etter at partene ble enige om tvisten skulle avgjøres ved avtaleskjønn.

Overdekningen mellom overflateeiendom og tunneltak var mellom 7 til 9 meter. Det fremgår at Statens vegvesen, som etter underskjønnet trådte inn som part i saken, vurderte det dithen at eiendomsretten til overflateeier *mest sannsynlig* ikke var krenket, men ønsket ikke å prosedere dette ettersom overflateeier uansett ikke hadde lidt noe økonomisk tap. Partene var enige om saken skulle løses ut fra en vurdering om det var lidt noe økonomisk tap.

Lagmannsretten bemerket først og fremst at eiendomsretten strakte seg så langt ned i undergrunnen som eieren har interesse eller nytte av å gjøre eiendomsrett gjeldende. Videre går retten, i tråd med partenes enighet om tvistes spørsmålet og dermed disposisjonsprinsippet, over til å drøfte det eventuelle økonomiske tapet overflateeier har lidt ved anleggelsen av Fjellinjen.

Til denne oppgavens sammenheng er det ikke hensiktsmessig å ta med de ekspropriasjonsrettslige drøftelser som denne dom i hovedsak gjelder. Det en *kan* trekke ut fra denne dom er det som ovenfor er nevnt, nemlig Statens vegvesens vurdering av overflateeiers eiendomsrett i undergrunnen og lagmannsrettens tilsvarende svar til dette. Statens vegvesen uttalte at en overdekning på mellom 7 til 9 meter var i grensetilfelle for hvorvidt en kunne påstå at eiendomsretten var krenket. Lagmannsretten, med hensyn til disposisjonsprinsippet, uttalte kun det vedrørende eiendomsretten at eiendomsretten strakte seg så langt ned i undergrunnen som overflateeier har interesse eller nytte av å ta undergrunnen i bruk.

Min tolkning av dette er at lagmannsretten ikke uttaler seg eksplisitt *imot* det Statens vegvesen påstod, ettersom det er unødvendig da det var uomtvistet av partene, men at lagmannsrettens uttalelse heller var en stadfestelse om at eiendomsretten i undergrunnen etableres etter reell interesse. Og dermed videre at dersom det dømmes en erstatningsplikt for økonomisk tap, at dermed det implisitt vil si at eiendomsretten faktisk var krenket. Dermed tar ikke lagmannsretten

objektivt sett stilling til eiendomsrettens utstrekning i undergrunnen, men heller subjektivt til dette tilfellet.

Ettersom lagmannsretten fant at overflateeier var lidt økonomisk tap, og dermed etter min tolkning av rettens utsagn angående eiendomsrett også hadde fått sin eiendomsrett krenket av Fjellinjen, tolker jeg det dithen at lagmannsretten har fastslått at eiendomsretten strekker seg minst 7 til 9 meter ned i undergrunnen. I tillegg er det verdt å merke seg forvaltningen at (her Statens vegvesen), som det som rettskilde redegjøres for i kapittel angående praksis, vurderte det dithen at eiendomsrett 7 til 9 meter ned i undergrunnen var i grensetilfelle for hva en privat part kunne påberope seg.

Igjen som med de forrige lagmannsrettsdommene skal en tillegge denne dom som rettskilde en lavere vekt enn hva en ville gjort med en Høyesterettsdom. I tillegg til dette kommer det faktum at det er min tolkning av rettsboken, herunder lagmannsrettens implisitte mening med sine uttalelser angående eiendomsrett, som presenteres i denne drøftelsen. Dette vil også tale for en lavere vekting av denne dom.

LG-1993-1385 og Rt. 1998 s. 251 – Tellnes-dommen

Denne dommen gjaldt rettigheter til grunnvann, og derunder tok Høyesterett også stilling til generell eiendomsrett i undergrunnen. Saken gjaldt en grunneier som hadde boret etter grunnvann på skrå ned i undergrunnen, hvor det ble funnet grunnvann under naboeiendommen. Boringen krysset eiendoms grensen, altså mellomgrensen mellom eiendommene, på 13 meters dyp, og selve grunnvannet ble funnet 116 meter under overflaten av naboeiendommen. Dette resulterte i at grunnvannet ble hentet 28 meter over mellomgrensen til naboen.

Ettersom vannressursloven regulerer slike saker etter denne lov ble vedtatt, er det interessante i denne oppgavens problemstilling hvordan domstolene har uttalt seg angående den generelle eiendomsretten til undergrunnen. Både lagmannsrettens og Høyesteretts behandling av saken omtales.

Lagmannsretten presiserte i sin behandling av saken at det ikke fantes noen lovregel angående eiendomsrett til undergrunnen, og at juridisk teori var sprikende angående temaet. Det ble også vist til at det fantes lite rettspraksis på området, selv om den tidligere omtalte Askøy-dommen ga noen retningslinjer. I tillegg støtter lagmannsretten seg dommer jeg har omtalt over, henholdsvis RG 1993 s. 623 og RG 1965 s. 228, og uttaler:

«Lagmannsretten meiner å kunna utleia av rettspraksis - endå om denne er sparsam - at eksklusiv eigedomsrett for overflateeigaren utan vidare til undergrunnen ikkje har fått medhald. Det må krevjast noko i tillegg, ei påviseleg interesse for overflateeigaren til å utnytta grunnen under seg. Dette må vurderast objektivt, ut frå eigedomen sitt behov og kva som realistisk er teknisk og økonomisk mogeleg.»⁷⁸

Lagmannsretten legger til grunn at det objektivt sett må påvises en interesse og faktisk nytte av å benytte seg av undergrunnen, for at en skal kunne påstå eiendomsrett til undergrunnen. En kan her se at lagmannsretten tilslutter seg til interesseteorien.

Lagmannsretten fant at overflateeier ikke hadde eksklusiv endeløs rett til undergrunnen, og at brønnborers bruk av undergrunnen ikke var til hinder for overflateeiers bruk av undergrunnen. Årsaken til at lagmannsretten kom fram til dette resultat var nok i høy grad på grunn av at overflateeier kunne finne grunnvann andre steder på sin eiendom, og at den allerede eksisterende bruken av grunnvann ikke var til hinder for dette.

Høyesteretts behandling av saken støttet seg i høy grad på lagmannsrettens stadfestelse av herredsrettens dom. Høyesterett uttaler:

«Retten til grunnvannet har vært sett i sammenheng med den alminnelige eiendomsrett til undergrunnen. Synspunktet vil da være at så langt ned i undergrunnen som eierrådigheten strekker seg, så langt vil "overflateeieren" ha rådighet over grunnvannet, og denne rådighet vil være eksklusiv på linje med annen eierrådighet. Men nettopp dette spørsmål: Hvor langt ned i undergrunnen eierrådigheten strekker seg, er uavklart og har til dels vært omtvistet i norsk rett.»⁷⁹

«For denne sakens avgjørelse er det ikke nødvendig å ta noe bestemt standpunkt til spørsmålet. Jeg legger til grunn at eierrådigheten over undergrunnen - og da også til vannressursene der - iallfall ikke strekker seg ubegrenset nedover i dybden; den omfatter ikke de dypere liggende lag.»⁸⁰

Førstvoterende legger her til grunn at det som i denne oppgaven kalles en objektiv yttergrense for eiendomsretten i undergrunnen, som også ville omfatte grunnvann i denne sak, i det minste ikke strekker seg ubegrenset nedover. Førstvoterende omtaler videre NOU 1988:16 hvor det ble foreslått

⁷⁸ LG-1993-1385

⁷⁹ Rt. 1998 s.251, side 256.

⁸⁰ Rt. 1998 s.251, side 256.

en generell yttergrense for eiendomsrett ved 100 meters dybde og at grunnvann skal tilligge overflateeier uansett dybde, og tar avstand fra dette:

«Jeg finner det for min del vanskelig å bygge på at eiendomsretten - grunneierens enerådighet - over grunnvannet strekker seg lengre ned i undergrunnen enn hans eiendomsrett for øvrig. Jeg finner ikke holdepunkt i rettskildene for dette. Jeg vil snarere se det slik at retten til grunnvannet på større dyp etableres først når "overflateeieren" selv tar grunnvannet under eiendommen i bruk; retten oppstår altså ved tilegnelsen, ved okkupasjon. Noen eksklusiv rett blir da ikke dette for ham; grunneieren kan måtte dele den med andre som har boret eller vil bore etter vann fra sin eiendom.»⁸¹

Verdt å merke seg her er at gjeldende rett, jf. vannressursloven § 44, er at grunnvann tilhører overflateeier, med mindre grunnvannsforekomsten også ligger under andre eiendommer. Dersom grunnvannet er under flere eiendommer vil dette ved dagens lovgivning være et sameie mellom eiendommene. En ser dermed at gjeldende grunnvannslovgivning både er slik NOU 1988:16 foreslo, tilligger overflateeier uansett dybde, og slik førstvoterende her uttaler, ikke en eksklusiv rett dersom grunnvannsforekomsten strekker seg utenfor eiendommens grenser.

Førstvoterende uttaler at det i dette tilfellet med grunnvann må gjelde okkupasjonsrett. Dette er som tidligere omtalt den vanlige rett som tilligger den som vil okkupere undergrunn som ligger utenfor overflateeiers alminnelige objektive interessedybde. Dersom det ikke kan påstås en reell interesse eller nytte av undergrunnen på et visst dyp, så vil andre enn overflateeier kunne tilegne seg rettigheter ved okkupasjon.

Det en i denne oppgavens sammenheng kan trekke ut av dommen er at 116 meters dyp er utenfor både en eksklusiv rett til grunnen og en eksklusiv rett til grunnvann. Det bør dog bemerkes at en nå har lovgivning angående grunnvann, noe en ikke hadde ved dommens dato, og at grunnvannsspørsmålet ikke ville blitt behandlet likedan dersom saken gikk etter vedtakelse av vannressursloven. At undergrunnen på 116 meters dyp er utenfor en generell yttergrense for eiendomsrett i undergrunnen tror jeg ikke er utenkelig at Høyesterett ville kommet frem til i dag også.

Høyesterett uttalte seg ikke om det faktum at borekanalen brøt mellomgrensen på 13 meters dybde. Årsaken til dette er nok at det ikke var anført av overflateeier at dette kunne anses som en overtredelse av overflateeiers eiendomsrett til undergrunnen. Av Askøy-dommen ble det fastsatt en

⁸¹ Rt. 1998 s.251, side 257.

minstegrense for eiendomsrett i undergrunnen ved 7-14 meter. Det kan dermed faktisk tenkes at dersom Høyesterett i denne saken også tok stilling hvorvidt eiendomsretten var krenket av selve borekanalen, at en kunne kommet til et annet resultat. Dette blir uansett bare mine egne spekulasjoner. Det eneste håndfaste en kan trekke ut av denne dom er dermed at 116 meter ned i undergrunnen ble funnet som utenfor overflateeiers generelle eiendomsrett. I tillegg stadfestet dommen okkupasjonsrett som gjeldende på de dybder som faller utenfor overflateeiers reelle interesse etter interesseteorien.

RG 2004 s.1262

Saken var et avtaleskjønn mellom staten v/ Jernbaneverket og grunneiere. Saken gjaldt hvorvidt fremføringen av tunnel med medførende sikringssone krenket grunneieres eiendomsrett i undergrunnen. Verdt å merke seg i denne sammenheng er rettens omtalelser av fremtidig bruk, hvor bl.a. energibrønner nevnes og drøftes av retten. Ettersom dette var et skjønn for tingretten, angående en spesifikk sak om erstatning, er drøftelsene og uttalelsene i høy grad subjektive. Det er dog noen uttalelser angående eiendomsretten i undergrunnen som kan være verdt å merke seg.

Retten uttalte:

«Retten legger til grunn at på samtlige berørte eiendommer er det så stor overdekning at tunnelvolumet og sikringssonen ikke omfattes av eiendomsretten til grunneierne over tunnelen. Området er regulert til boliger, og den påregnelige bruken som etter vanlig oppfatning gir grensen for den private eiendomsrett nedover i grunnen, vil bare omfatte bruk av grunnen til vanlig kjeller.»⁸²

Retten la til grunn at overdekningen over tunnelen var så stor at tunnelvolumet med sikringssone ikke krenket overflateeierens eiendomsrett i undergrunnen. Retten la også til grunn at den påregnelig bruk, altså det som *kan skje*, kun ville være vanlig kjeller. Retten uttaler videre i samme avsnitt at energibrønner, ned til 80-200 meters dybde, ikke vil utvide den alminnelige eiendomsrett i undergrunnen. Det blir uttrykt at dette er en hypotetisk bruk, altså tolkes det dithen at det ikke er konkrete fremtidige planer hos noen av grunneierne å benytte seg av grunnvarmeanlegg. Retten uttaler at dette uansett ikke er til hinder for ekspropriasjon.

⁸² RG 2004 s.1262

Det interessante, om noe, en kan trekke ut av disse uttalelser er at tingretten i 2004 ikke fant annen påregnelig bruk av undergrunn under private boligeiendommer, enn vanlig kjeller. Energibrønner ble tilsynelatende vurdert som usannsynlig, altså ikke *ventelig* (heller ikke *påregnelig* for den saks skyld),⁸³ og at det uansett ikke ble ansett som en utvidelse av eiendomsretten at det fysisk er mulig å anlegge slik brønner. Det ble av saksøker, altså staten v/ Jernbaneverket, lagt frem opplysninger angående kostnader og lønnsomhet av energibrønner. Dette later det til at retten har vektlagt i sin argumentasjon angående sannsynligheten for at overflateeierne ville anlegge energibrønner.

Det videre en kan trekke ut fra denne saken er hvordan retten har vurdert de forskjellige grunneiendommene i forhold til hvorvidt eiendomsretten i undergrunnen var krenket. Overdekningen av tunnelen var varierende, og de forskjellige eiendommene fikk dermed forskjellige restriksjoner i den fremtidige bruk. Det er nødvendig å merke seg at selv om det er snakk om overdekning, altså den dybde i masse mellom tunneltak og grunneiendom, så ligger det en sikringssone rundt selve tunnelvolumet. Sikringssonen, som ikke eksproprieres, men heller medfører en restriksjon i bruk, gikk 12 meter ut rundt tunnelvolumet. Restriksjonene legger bånd på bl.a. hvordan en kan benytte seg av eiendommen, f.eks. at en ikke kan pigge eller sprengte ut kjeller.

Disse restriksjonene kan en fort tolke som krenkelse av eiendomsretten, men er å anse som negative servitutter, som hver enkelt av overflateeiendommene fikk vurdert hvorvidt medførte et økonomisk tap. I denne oppgavens sammenheng blir en dog nødt til å avgrense seg, og drøftelsen av hvorvidt en pålagt restriksjon i form av negativ servitutt er en krenkelse av eiendomsretten er et tema verdig en egen oppgave.

Ettersom det ble lagt til grunn av retten at ingen av eiendommene fikk sin eiendomsrett krenket av selve tunnelvolumet, er det også naturlig å se på hvilken overdekning tunnelen hadde under de enkelte eiendommene. Eiendommen hvor overdekningen over tunneltak var minst hadde 5,5 meter overdekning, og det ble heller ikke her vurdert dithen at eiendommen ble påført økonomisk tap av utbyggingen av tunnelen.

Det er litt vanskelig å konkludere bastant hva tingretten i dette tilfellet faktisk har uttalt om eiendomsretten i undergrunnen. Først og fremst legger tingretten til grunn at eiendomsretten i undergrunnen ikke under noen av overflateeiendommene er krenket. Skjønnnet gir dog ingen objektiv uttalelse om eiendomsretten i undergrunnen, men tar naturligvis for seg et erstatningsspørsmål knyttet til hver enkelt av eiendommene, altså da en subjektiv vurdering. Dette er for så vidt helt naturlig ettersom det er et skjønn ved tingretten, men det fremstår som noe

⁸³ Rt. 2006 s. 486, avsnitt 62.

spesielt at tingretten bastant konkluderer med dette uten noen form for henvisning til tidligere rettspraksis angående eiendomsrett til undergrunn.

En må nesten vurdere det slik at ettersom tingretten først og fremst skulle vurdere et eventuelt erstatningsansvar tilliggende staten, at eiendomsretten objektivt sett ikke har blitt vurdert i dette tilfellet.

Det en kan trekke ut fra dette skjønnet er tre-delt. For det første at tingretten anså vanlig kjeller som den eneste påregnelig utnyttelse i 2004. Det tolker jeg som *en* underetasje. Rettens bruk av *påregnelig* havner i mitt syn over i det som kalles *ventelig*. For det andre fastslo tingretten, etter økonomisk sannsynlighet, at energibrønner ikke var påregnelig, og heller ikke dermed ville utvide eiendomsretten til undergrunnen. En skulle nesten tro at det var utenkelig å kunne konkludere med at energibrønner var noe som *ikke kunne skje (ikke påregnelig)* i 2004. Jeg kan derimot si meg enig i at det ikke nødvendigvis var *ventelig*. Og for det tredje konkluderte tingretten, om noe vel subjektivt og lite redegjort for, at eiendomsretten ikke strakte seg så langt ned som 5,5 meter ned i undergrunnen.

En bør dog, som i de tidligere omtalte dommene, bemerke seg at dette var en tingrettsavgjørelse og dermed bør en tillegge den relativt liten rettskildemessig vekt. Det er også et aldersperspektiv inne i bildet her, og det kan tenkes at i løpet av de 14 siste årene har blitt mye mer *ventelig* med energibrønner. Dette taler for at dersom denne sak hadde gått ved dags dato, at brønnboring *kunne* blitt vurdert som mer sannsynlig.

LG-2011-63254-2

Saken gjaldt hvorvidt det var en årsakssammenheng mellom etableringen av en vann-/avløpstunnel og/eller kulvert med et elveløp, og setningsskader på eiendommen til et boligaksjeselskap. Saken gjaldt først og fremst erstatningsplikt etter alminnelige erstatningsregler, men gjennom sin drøftelse av faktum er lagmannsretten så vidt innom det en kan kalle den generelle eiendomsretten til undergrunnen.

Boligaksjeselskapet, heretter benevnt som selskapet, anførte at grunnvannet under selskapets eiendom lå tett inntil fundamenteringen av bygningene, og ved kommunens anlegg av tunnel/kulvert så hadde grunnvannet lekket ut i tunnelen og dermed blitt forsvunnet. Det ble anført at grunnvannet, med referanse til Tellnes-dommen, korresponderer med eiendomsrettens utstrekning i undergrunnen. Videre ble det anført at dette måtte være i kjerneområdet til det

objektive ansvar som selskapet anførte at kommunen hadde for skader oppstått som følge av kommunens anlegg.⁸⁴

Lagmannsretten tar ikke spesifikt stilling til denne anførte utvidelsen av en alminnelig eiendomsrett i undergrunnen ved eiendomsrett til grunnvann. Det lagmannsretten uttaler er at det ikke gjennom vurderinger av sakkyndiges rapporter er grunnlag for å fastslå at det i det hele tatt eksisterte noe grunnvannsreservoar under selskapets eiendom. Dermed forelå det heller ingen eiendomsrett til grunnvannet. Det ble derfor heller ikke nødvendig for lagmannsretten tok stilling til selskapets noe uvanlige anførsel om okkupasjon av grunnvann basert på at grunnvannet støttet inntil fundamentet til eiendommen.

Lagmannsretten drøfter som nevnt ikke spesifikt eiendomsretten i undergrunnen, men tar implisitt stilling til eiendomsrett til undergrunnen gjennom sin gjennomgang av sakens faktum. Det ble ikke anført av selskapet at det hadde skjedd en krenkelse av selskapets generelle eiendomsrett i undergrunnen, men heller en krenkelse av deres utvidede eiendomsrett gjennom eiendomsrett til grunnvann. Tunnelen hadde en overdekning mellom 15 og 20 meter, og det faktum at det ikke engang ble gjort noen uttalelser angående en generell eiendomsrett i undergrunnen, taler for at hverken selskapet eller lagmannsretten fant at det var tilfellet.

Rettskildemessig er det ikke mye en kan trekke ut fra denne dom. For det første er dens relevans lav i forhold til de førnevnte dommer. Dette fordi saken hovedsakelig gjelder objektivt ansvar og årsakssammenheng. For det andre er det en lagmannsrettsdom, noe som også taler for en lavere rettskildemessig vekt.

Om en kan trekke noe ut av dommen er det at hverken boligselskapet eller lagmannsretten i det hele tatt har uttalt seg angående generell eiendomsrett til undergrunnen. Hva dette skyldes kan en spekulere i, men det er nærliggende å tro at 15-20 meter ned i undergrunnen er oppfattet som utenfor denne rett.

4.2 Konklusjon rettspraksis undergrunnen

Den rettspraksis som er gjennomgått gir et sprikende bilde av hva eiendomsrett i undergrunnen innebærer. Ikke bare spriker den over tid, men den spriker også mellom underrettsinstansene og Høyesterett. En ville naturligvis anta at ettersom samfunn og teknologi utvikler seg over tid, at en

⁸⁴ LG-2011-63254-2

også vil se en utviklet bruk av undergrunnen som skyver eiendomsgrensen fremfor seg. Av den rettspraksis som er gjennomgått så er ikke det det umiddelbare bildet en sitter igjen med.

Den rettspraksis som ovenfor er presentert og drøftet utgjør den totale mengden rettspraksis jeg har funnet angående temaet. Jeg har heller ikke funnet noe rettsvitenskap innen temaet som omtaler andre aktuelle dommer. Det er i tillegg slik at domstolsavgjørelsene er av varierende relevans til oppgavens problemstilling, og at i nær alle tilfellene har domstolene uttalt seg subjektivt om eiendomsretten i undergrunnen. Objektive uttalelser om eiendomsrett i undergrunnen er nær sagt forbeholdt Høyesterett, ettersom Høyesterett i nyere tid har sin hovedoppgave i å skape prejudikatavgjørelser. Når Høyesterett i flere tilfeller unnlater å uttale seg om en generell eiendomsrett i undergrunnen, blir det også vanskelig å trekke noen sikker konklusjon ut fra rettspraksis.

Det en faktisk kan gjøre er dermed å se på hvordan Høyesterett subjektivt til tilfellene i sakene har uttalt seg om eiendomsrett til undergrunnen, og dermed overføre det til en objektiv eiendomsrett i undergrunnen. Enklere sagt, dersom Høyesterett har uttalt at en part i en sak har eiendomsrett til undergrunnen, har Høyesterett implisitt også uttalt seg at den objektive eiendomsrett *i det minste* også strekker seg så langt. Konklusjonen baseres hovedsakelig på Høyesterettsavgjørelser og underrettsavgjørelser hvor tingrett og lagmannsrett har dømt i tråd med tidligere Høyesterettsavgjørelser.

Av Askøy-dommen, Rt. 1959 s. 1198, uttalte førstvoterende spesifikt at eiendomsrettens yttergrense i undergrunnen ikke ble tatt stilling til, men at 7-14 meter ned i undergrunnen var innenfor overflateeiers eiendomsrett. I Rt. 1963 s. 951 ble det også uttalt at yttergrensen ikke var tatt stilling til, men annenvoterende samt begge underrettsinstanser fastslo at 70-200 meter var utenfor overflateeiers eiendomsrett. Rt. 1978 s.755 ga ingen uttalelser om yttergrensen til eiendomsrett i undergrunnen, men er interessant og del av konklusjon ved at Høyesterett åpnet for okkupasjon av undergrunn ved brønnboring, og dermed en utvidet eiendomsrett og ny bruk av undergrunnen. I RG 1993 s. 623 kom lagmannsretten til at overflateeier var lidt økonomisk tap ved anleggelse av tunnel 7-9 meter under bakken. Dette blir tolket som lagmannsretten implisitt ga uttrykk for at eiendomsretten var krenket ved disse dyp. Av Rt. 1998 s.251, Tellnes-dommen, kom det frem at 116 meters dyp var utenfor en alminnelig eiendomsrett i undergrunnen. I tillegg fastslo Høyesterett her at det måtte gjelde en okkupasjonsrett ved disse dyp.

Selv om flere av domstolsavgjørelsene som er trukket frem er av høy rettskildemessig vekt ettersom de er truffet av Høyesterett, er det dog et aspekt som trekker de ned vektmessig sett. Det er alder.

Den siste, Tellnes-dommen, er 20 år gammel, og den skiller seg i tillegg ut ved at den ville blitt løst ved hjelp av vannressursloven dersom saken ble behandlet av domstolene i dag.

Med andre ord sier de tidligere Høyesterettsavgjørelsene kun noe om hvordan rettstilstanden *var* ved domsavsigelse. Ettersom det er ventet at alminnelig bruk av undergrunnen er blitt videre nå enn det var, kan en se de tidligere avgjørelsene som en minstegrense for hvor den generelle yttergrense for eiendomsrett i undergrunnen er per dags dato.

Det er også en litt motstridende bruk av det per dags dato vil skille mellom som *påregnelig* og *ventelig* bruk. Spesielt fremtredende er dette i RG 2004 s. 1262 hvor påregnelig bruk, det som kan tenkes å komme til å skje,⁸⁵ er vanlig kjeller. Årsaken til dette er sannsynligvis at denne skilnaden mellom begrepene først ble fastslått av Høyesterett i 2006, selv om skilnaden før det var omtalt av andre enn domstolene.

4.3 Rettspraksis eiendomsrett i luftrommet

RG 1984 s. 742

Saken gjaldt eiendomsrett til luftrommet. Da en 30 meter høy tårnkran på en byggeplass var i bruk, svingte en motvekt på 4 tonn samtidig 20 meter over hustaket til naboen. Naboen følte denne motvekten hengende 20 meter over hustaket som sjenerende og krevet midlertidig forføyning mot bruk av kranen.

Saksøker, kvinnen som levde i frykt under motvekten, anførte prinsipalt at saksøkte ikke hadde hjemmel til å la motvekten svinge inn over hennes eiendom. Det var her snakk om at motvekten svingte inn over mellomgrensen 20 meter opp i lufta, og dermed krenket hennes eiendomsrett. Saksøker anførte at det ikke fantes lignende saker behandlet av domstolene tidligere, men anførte at rettsteori pekte mot at grunneier har eiendomsrett så langt opp i lufta som grunneier har interesse. Subsidiært anførte hun at kranføringen var i strid med grannelova § 2, at denne frykten hun opplevde måtte oppfattes som en psykisk ulempe.

Saksøkte på sin side anførte at det fantes sedvanerett for en slik kranføring, og at det aldri før hadde vært oppe til avgjørelse i retten en lignende sak. Entreprenør viste også til at det var mange slike kraner i bruk, og viste til at også andre steder gikk motvekten utenfor mellomgrensen uten at noen klaget på det.

⁸⁵ Rt. 2006 s. 486 avsnitt 62.

Retten gikk rett inn i problemstillingen om hvorvidt saksøkers eiendomsrett var krenket ved denne høyden, eller at kranen krysset mellomgrensen i en slik høyde som måtte bli kalt et «eiendomsrettslig ingenmannsland».⁸⁶ Retten pekte på at rettsteoriteoretikere, som retten nødvendigvis rettet seg etter i mangel av tidligere rettspraksis, stort sett var enige i at eiendomsretten opp i luften strakte seg så langt den hadde praktisk betydning og så langt eier har en reell interesse. Retten brukte videre eksempelet på at dersom saksøker hadde fått tillatelse og bygd et 20 meter høyt hus, hadde neppe noen hevdet at hun hadde bygget utenfor sin eiendomsrett.

Retten uttalte:

«Så høyt som det er praktisk mulig å utnytte eiendommen må eiendomsretten som hovedregel strekke seg. På tilsvarende måte mener retten at en grunneier må være beskyttet mot inntrengere så høyt opp som det er praktisk mulig å trenge seg inn og forvolde utvilsom fare, ulempe eller sjananse. Så langt opp må grunneieren ha en reell interesse å ivareta. Det er ikke tvil om - og vel heller ikke bestridt - at motvekten på krana volder fru Haallmann en påkjenning som ikke kan avvises som bagatellmessig. Retten legger derfor som utgangspunkt til grunn at krana krenker fru Haallmanns eiendomsrett.»⁸⁷

Det retten her uttaler er tilsynelatende at en grunneier må være beskyttet mot inntrengere på sin tomt uansett høyde, dersom det er «praktisk mulig å trenge seg inn og forvolde utvilsom fare, ulempe eller sjananse». Dette tolkes av meg dithen at dersom det bygges en 500 meter høy skyskraper på nabotomten, og en tårnkran på toppen av denne bygningen svinger motvekten over nabotomten så vil dette være en krenkelse av eiendomsretten til naboen. Det ville jo da være «praktisk mulig» å trenge seg inn over mellomgrensen og faren av en motvekt fallende fra 500 meter er minst like stor som i denne sak.

Jeg tolker rettens uttalelser slik at det er nabotomtens utnyttelse som fastslår saksøkers eiendomsrett. At det er en påregnelig utnyttelse av tomten, gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner som avgrenser bruken av tomten, som faktisk setter grensen for hva som er «reell interesse og av praktisk betydning». Ikke bare gjeldende planregulering vil sette grenser for dette, men også tekniske fremskritt innen byggeteknikk og generell samfunnsutvikling vil stadig utvide hva som kan anses som reell interesse, og hva som praktisk kan gjennomføres.

⁸⁶ RG 1984 s.742, side 745.

⁸⁷ RG 1984 s.742, side 745.

Retten viste videre til at entreprenøren ikke hadde skaffet seg hjemmel til å lovlig krenke eiendomsretten, og at en sedvanerett heller ikke var tilstrekkelig bevist for at en kunne krenke eiendomsretten i lufta.

Det en kan trekke ut fra denne dom er relativt beskjedent. Det er en namsrettsdom, tingrett, noe som tilsier en lav egenvekt og generell rettskildemessig vekt. Det er dog en av svært få saker angående eiendomsrett i lufta som har vært behandlet i domstolene, og dette vil nok trekke vekten noe opp. Det er heller ikke noe i rettens argumentasjon som strider imot rettsteori, eller naboettslige prinsipper for den saks skyld. Det taler også i favør av en noe høyere vektlegging ettersom det ikke finnes noen momenter slik jeg kan se hvor det er høyt sannsynlig at Høyesterett ville hatt et annet syn. Dette blir dog spekulasjoner. En kan dermed, med noe reservasjon mot å uttale seg bastant, konkludere med at eiendomsrett opp i lufta avgrenses ved reell interesse og praktisk betydning, og at *det* i denne sak gjorde at eiendomsretten strakte seg *minst* 20 meter opp i lufta.

Rt. 2011 s. 780 – Jæren-dommen

Saken er den eneste, så vidt jeg vet, angående eiendomsrett i luftrommet som har gått for Høyesterett. Saken gjaldt hvorvidt vindmøller plassert på en tomt nær mellomgrensen til naboen, krenket naboens eiendomsrett ved at de forringet naboens mulighet til å bygge vindmøller selv. Vindmøllene skapte turbulens, og ødela dermed naboens mulighet til å bygge vindmøller.

Førstvoterende begynner sin drøftelse ved å påpeke skillet mellom luftrom og luft, altså skillet mellom det fysiske rommet luft og gassen som vi kaller luft. Førstvoterende uttaler:

«Luft er ikke underlagt eiendomsrett. Eiendomsrett til grunnen vil imidlertid innebære at grunneieren som utgangspunkt har rett til å utnytte luften - og vinden - over egen eiendom. Dette utgangspunktet må også gjelde selv om grunneierens utnyttelse har konsekvenser for naboens mulighet til å utnytte vinden over sin eiendom.»⁸⁸

Her viser førstvoterende at eiendomsrett til luftrommet i seg selv ikke finnes, men at en gjennom eierskap til grunn, også naturligvis får en eiendomsrett over luftrommet over denne grunnen. Noe annet ville ikke vært praktisk gjennomførbart ettersom bygninger og anlegg må forankres på grunnen. For så vidt ville også et teoretisk luftskip som flyter i luften, måtte forankres til grunnen for at det ikke skal sveve av gårde. Nabolovgivning stenger dessuten for at det samme teoretiske

⁸⁸ Rt. 2011 s. 780, avsnitt 60.

luftskipet skal komme for nær en grunneiendom mot grunneiers ønske. Det er med andre ord ikke nødvendig slik sett med noen spesifikk lovhjemmel for luftrommet, ettersom det så tett følger grunneiendommen.

Det påpekes også av retten at eiendomsrett til selve lufta, her kalt vind, også tilfaller grunneiendommen. Dette selv om det skulle forringe naboens vindutnyttelse. Videre påpeker retten at denne utnyttelsen ikke kan være i strid med naborettslige regler, altså en skade eller ulempe som faller inn under grannelova § 2.

Videre uttaler førstvoterende at samtlige av vindmøllene befinner seg innenfor den grunneiendom de har hjemmel til å stå på, og at ingen av vindmøllenes rotorers slår over mellomgrensen til naboen. Naboen eventuelle fremtidige vindmøller vil bli stående i den turbulens skapt av energiselskapets vindmøller, og dermed oppnå en lavere produksjon og høyere slitasje av turbinene som følge av dette.

Førstvoterende uttaler angående dette:

«Selv om man legger til grunn at plasseringen av de seks vindmøllene nær grensen mot Hellands eiendom har slik negativ virkning på hans mulighet til å utnytte vindkraften over sin eiendom, kan jeg ikke se at dette representerer noen direkte krenkelse av hans eiendomsrett. Det avgjørende er etter min mening at utnyttelsen av vinden i sin helhet skjer på eiendom Jæren Energi råder over. Jeg nevner også at Helland selv aldri har utnyttet vindkraften på sin eiendom, og at det heller ikke er aktuelle eller realistiske planer om slik utnyttelse.»⁸⁹

Førstvoterende peker her på at det er avgjørende i denne sak at utnyttelsen av vinden i sin helhet skjer på den tomt hvor vindmøllene lovlig står, og også at naboen ikke har bevist at det er ventelig at han kom til å bygge vindmøller. En ser her at førstvoterende dermed knytter saken opp mot rettsteori, om at eiendomsretten til luftrom knyttes til reell interesse og praktisk betydning.

Videre er det interessante betraktninger som saksøker, naboen til vindmølleeiendommen, har anført. Saksøker anførte at det måtte trekkes paralleller fra vannressursloven, om at vind som substans i likhet med vann og grunn ikke burde falle under prinsippet «først i tid, best i rett», men heller under et fordelingsprinsipp i likhet med vann og grunnvann. Det fremgår av vannressursloven § 15 at en uten konsesjon kan ta ut vann til egen husholdning og egne husdyr dersom uttaket er begrenset slik at en ikke forringer for eiendommer lengre ned i vassdrag. Av vannressursloven § 44

⁸⁹ Rt. 2011 s. 780, avsnitt 62.

fremgår det at grunnvann uansett dybde faller inn under overflateeiers eiendomsrett, med mindre grunnvannet ligger under flere grunneiendommer. Da fordeles grunnvannet i sameiet etter brøk tilsvarende grunneiendommenes areal.

Førstvoterende uttalte:

«Etter min mening bør man være varsom med å legge rettsregler og rettslige prinsipper som gjelder for utnyttelse av vannressurser til grunn for spørsmål knyttet til utnyttelse av vind. Historisk har utnyttelsen av vannressursene hatt langt større betydning enn utnyttelsen av vindressurser. Det er nok å peke på vassdrag som kilde til vannforsyning, og som grunnlag for kvern- og sagdrift og etter hvert produksjon av elektrisk kraft.»⁹⁰

Videre uttalte førstvoterende at dette uansett er noe som må redegjøres for av Stortinget, og vedtas ved lov, og at en ved sakens dato burde være varsom med å analogisk anvende vassdragsrett til spørsmål angående vindkraft. Førstvoterende fant for øvrig også at vindmøllene ikke utgjorde noen urimelig eller unødvendig ulempe, eller skade jf. grannelova § 2.

En beveger seg nok noe vekk fra eiendomsrett til luftrommet i disse drøftelsene, og mer over til eiendomsrett over substansen luft, her kalt vind. Det er også interessant, hvordan en skal vurdere eiendomsrett til substansen luft. Det en til denne oppgavens problemstilling klart kan trekke frem, er at Høyesterett fant at eiendomsretten i luftrommet i denne sak ikke var krenket. Dette hovedsakelig fordi en skilte mellom luftrommet og substansen luft, og fordi det var ubestridt at samtlige av vindmøllene stod på grunn hvor de hadde hjemmel til å stå, og at ingen av vindmøllenes rotor er krysset mellomgrensen til naboen.

Det er vanskelig å si om Høyesterett vurderte vindmøllene til å falle inn under interesseteorien, eller om vindmøllene hadde okkupert et eierløst luftrom, ettersom det ikke ble gjort noen eksplisitte uttalelser angående dette. Jeg tolker dog førstvoterendes argumentasjon som at eiendomsretten til luftrommet, og luft som substans for så vidt, styres av den alminnelige eiendomsrett. Og at selv om det ikke finnes eiendomsrett til luftrommet, så vil eiendomsrett til grunneiendom medføre at en har rett til å bruke luftrommet over sin eiendom etter sine ønsker. Dette er etter min mening en argumentasjon som støtter opp under interesseteorien.

⁹⁰ Rt. 2011 s. 780, avsnitt 66.

4.4 Delkonklusjon rettspraksis lufta

Det er meget begrenset hva en kan konkludere med ut fra et så tynt utvalg av rettspraksis. De to dommene som blir grunnlaget for konklusjonen er dog samstemte, og selv om en tingsrettsdom i utgangspunktet bør tillegges lav egenvekt, vil det at en Høyesterettsdom dømmer i tråd med tingrettsdommen trekke vekten noe opp. I det minste er prinsippet tingretten har dømt etter korrekt. Med andre ord er rettsanvendelsen riktig. I de tilfellene hvor en ikke har noen lovregel, rettspraksis eller lovforarbeider å rette seg etter, blir det i disse tilfellene dermed brukt rettsteori som den primære rettskilde.

Det Høyesterett, om noe, ville vært uenig med tingretten i, var de skjønsmessige vurderingene tingretten gjorde. Rettsanvendelsen, at eiendomsrett i luftrommet skal dømmes etter overflateeiers reelle interesse og praktisk betydning, anser jeg korrekt.

En har dog høyesterettsdommen hvor Høyesterett tar stilling til den objektive eiendomsretten i luftrommet, og likeså som tingretten bruker rettsteori som primær rettskilde. Det blir dermed naturligvis også det resultat at vindmøller innenfor mellomgrenser ikke krenket eiendomsrett i luftrommet.

Oppsummert blir min konklusjon av det beskjedne grunnlag av rettspraksis, at eiendomsretten opp i luftrommet strekker seg så langt grunneier har en reell interesse og praktisk betydning.

Kapittel 5: Praksis

I stedet for å ha egne kapitler for både privat bransjepraksis og forvaltningspraksis, har jeg valgt å presentere de beskjedne uttalelsene jeg har angående forskjellig praksis under samme kapittel. Når det er sagt vil en som rettskildedefaktor vurdere forskjellige aktørers praksis med forskjellig rettskildemessig vekt.

For det første vil jeg vurdere Statens vegvesens praksis i sitt virke, altså hvordan SVV vurderer eiendomsrett i undergrunnen basert på deres praksis. SVV er en statlig aktør, med et samfunnsoppdrag gitt av Samferdselsdepartementet. Deres praksis er dermed å anse som en forvaltningspraksis, og vil dermed rettskildemessig vurderes med en høyere vekt enn f.eks. privat praksis. Dette fordi en forvaltningsavgjørelse som innebærer myndighetsutøvelse på befolkningen må baseres på lovhjemmel eller lovbaserte regler,⁹¹ mens bransjepraksis/privat praksis er basert på avtalefrihet.⁹²

Når det kommer til Statens vegvesens praksis er den noe spesiell. Deres virke innebærer ekspropriasjonshjemmel lovhjemlet i veglova⁹³, oreigningslova⁹⁴ og plan- og bygningsloven, og erstatningsplikt ovenfor berørte eiendommer jf. ekspropriasjonserstatningslova⁹⁵ jf. Grunnloven § 105. De aller fleste grunnnerverv skjer ved minnelig avtale med grunneier. Fåtallet grunnnerverv ender som skjønn for tingrett jf. skjønnsprosessloven.⁹⁶ Disse lovverkene stiller strenge krav til Statens vegvesens praksis som forvaltningsorgan. Det likevel også verdt å merke seg at ettersom de fleste tilfellene grunnnerverv skjer ved minnelig avtale, at SVV også har en omfattende sedvane innen avtalerett. Avtalene kalles forvaltningsavtaler og havner et sted mellom kontraktsrett og forvaltningsrett.⁹⁷ Slike avtaler kan dersom utbredelse, partenes aksept og påvirkning på vilkårene i avtalen tilsier det, oppnå en viss rettskildedefunksjon.

De tilfellene hvor eiendomsrett i undergrunnen blir vurdert av SVV, er ved anleggelse av tunneler under grunneiendommer. Som det fremgår av den gjennomgåtte rettspraksis og Vegdirektoratets innspill til NOU 1988:16, er det spesielt de tilfeller hvor en eiendom har selve tunnelpåhogget at eiendomsrett i undergrunnen blir vurdert. Det er også en spesiell situasjon i den forstand at det i hovedsak inngås minnelige avtaler med grunneiere der hvor SVV anser grunneiers eiendomsrett som

⁹¹ Taraldrud 2018, side 108.

⁹² Eckhoff 2001, side 245. Taraldrud 2018, side 122.

⁹³ Lov om vegar av 21. juni 1963 nr. 23.

⁹⁴ Lov om oreigning av fast eiendom av 23. oktober 1959 nr. 3.

⁹⁵ Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom av 6. april 1984 nr. 17.

⁹⁶ Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker av 1. juni 1917 nr. 1.

⁹⁷ Taraldrud 2018, side 124-125.

krenket. Det er i fåtallet av sakene, at de ender opp i skjønn for domstolene. Dette betyr igjen at det er mørketall, ettersom jeg ikke har noe innsyn i tilfeller hvor SVV vurderer eiendomsrett som krenket og inngår en minnelig avtale med grunneier om avståelse av undergrunn. Det kan late til, ut fra uttalelsene fra Vegdirektoratet i innspill til NOU 1988:16, at heller ikke SVV har en klar oversikt over dette. Det er kun de tilfellene hvor enten SVV selv har ansett grunneiers eiendomsrett som krenket eller der hvor grunneier anfører eiendomsrett krenket, som kommer frem gjennom skjønn for domstolene.

Det som kan trekkes ut fra Statens vegvesens praksis er at det er blitt opprettet en forvaltningspraksis over tid som følge av manglende lovgivning angående eiendomsrett til undergrunnen. Ut fra den gjennomgatte skjønnspraksis, om noe beskjedent i denne oppgaven som følge av at det er forsøkt avgrenset mot ekspropriasjonsrett, later det til at SVV vurderer eiendomsretten som tett knyttet til grunneiendommen. Altså at eiendomsretten ikke strekker seg ned i det en kan kalle de dypere liggende lag. Akkurat en eksakt grense operer de ikke med, men en ser av RG 1993 s. 623 at SVV vurderte en overdekning på 7-9 meter som utenfor overflateeiers eiendomsrett. Det fremgår også av de innspill som Vegdirektoratet hadde til NOU 1988:16 at en generell eiendomsgrænse ved 100 meter dybde var langt utenfor det deres praksis ville tilsi. De viste til at ved offentlig utbygging av tunnel med 5-6 meters overdekning var det ikke blitt tilkjent erstatning til overflateeier. Deres påpekning av at grunneiendommer med overdekning ned til under 10 meter likevel i det minste blir vurdert av etaten som fysisk berørt i noen tilfeller, trekker også i retning av at det ikke opereres med noen fast vurdering, men heller en skjønsmessig vurdering til hvert tilfelle.

For øvrig kan det nevnes at det av Vegdirektoratet i sitt innspill til NOU 1988:16 påpekes at de fleste grunnerverv skjer ved minnelig avtale, og at de ikke heller der kunne fastslå at det hadde vært noen praksis for å inngå grunnervervsavtaler med grunneiere angående avståelse av undergrunn. De forvaltningsavtalene som Vegdirektoratet her viser til, kan som nevnt oppnå en viss rettskildefunksjon. Dette underbygger til en viss grad Vegdirektoratets praksis.

Det er også viktig å understreke Statens vegvesens oppgave, også for så vidt andre aktører som f.eks. BaneNOR. Ved infrastrukturutbygginger med ekspropriasjonshjemmel i bakhånd, hvor en som utbygger også har tidsfrist, er det ikke hensiktsmessig for disse aktørene å vurdere erstatning der hvor de ikke møter på eksisterende anlegg. Dette støtter opp under de innspill som kom fra Vegdirektoratet angående NOU 1988:16. Det har ikke vært en utbredt bruk av undergrunnen før ganske nylig, og da har det heller ikke vært nødvendig eller hensiktsmessig for utbyggere av offentlige infrastruktur å ta særskilt stilling til eiendomsrett i undergrunnen.

Oppsummert later det til at SVV i de fleste tilfeller av anleggelse av tunnel ikke vurderer overflateeiendommers eiendomsrett. Dersom det støtes på anlegg i undergrunnen, f.eks. en energibrønn, blir denne ekspropriert. Dersom det ikke er noe anlegg fra grunneiendommen der før tunnelutbyggingen, vurderes nok ikke eiendomsretten før en er rundt 5-10 meter under laveste punkt på overflateeiendommen. En trenger nødvendigvis ikke fastsette noen grense her, men heller si noe om hvordan eiendomsretten i undergrunnen blir tatt stilling til av en forvaltningsaktør. Det kan nok tenkes at en ville fått et klarere innblikk i dette dersom en undersøkte ekspropriasjonsvedtak særskilt, ettersom eiendomsretten i de fleste tilfellene ikke eksplisitt blir vurdert av SVV. Dette faller dog utenfor denne oppgavens avgrensninger.

Det interessante er hvorvidt den nye utvidede bruken av undergrunnen fører til en økt ekspropriasjon i undergrunnen. Også hva som eksproprieres. Fører okkupasjon ved boring av energibrønner til at SVV må ekspropriere vekk en bruksrett, eller er det eiendomsrett som eksproprieres? Dette må domstolene ta stilling til. Før det eventuelt skjer vil nok SVV i høyere grad enn før muligens bli nødt til å vurdere eiendomsrett i undergrunnen som følge av den utvidede bruken fra private parter.

Når det kommer til bransjepraksis innen bruk av luftrommet har jeg konsultert energiselskapet Scanergy AS. Som et privat aksjeselskap faller dette utenfor forvaltningspraksis, og heller under det som kalles privates praksis.⁹⁸ Det er likevel verdt å merke seg at det ikke er fri avtalebasert praksis. Utbyggere av vindmølleanlegg må forholde seg til en rekke lover og forskrifter.

For det første stilles det krav gjennom energiloven⁹⁹ og energilovforskriften,¹⁰⁰ herunder en konsesjonsplikt for anlegg av en viss størrelse. I tillegg kommer det naturligvis krav gjennom plan- og bygningsloven, her spesielt konsekvensutredninger etter konsekvensutredningsforskriften¹⁰¹, og krav om merking av anlegg med hinderlys.¹⁰² Støy og skyggekast, og andre ulemper/skader reguleres flere steder, f.eks. i plan- og bygningsloven og forskrifter, men også gjennom nabolovgivning som f.eks. grannelova § 2. Det er også avklaringsregler¹⁰³ i f.eks. naturmangfoldloven¹⁰⁴ og

⁹⁸ Eckhoff 2001, side 244.

⁹⁹ Lov om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. av 29. juni 1990 nr. 50.

¹⁰⁰ Forskrift om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. av 7. desember 1990 nr. 959.

¹⁰¹ Forskrift om konsekvensutredninger av 21. juni 2017 nr. 854.

¹⁰² Forskrift om rapportering, registrering og merking av luftfartshinder av 15. juli 2014 nr. 980.

¹⁰³ NVE 2016.

¹⁰⁴ Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19. juni 2009 nr. 100.

forurensingsloven.¹⁰⁵ Vindkraft er underlagt en omfattende lovgivning før en i det hele tatt kommer til den privatrettslige delen av utbyggingen.

Selve utbyggingen av vindkraftanlegget skjer gjerne på privat grunn, og utbygger inngår da avtaler med grunneiere og tilstøtende eiendommer. Scanergy AS viser til at så lenge en holder seg innenfor lovbestemmelser og forskrifter som nevnt ovenfor, og inngår private avtaler med grunneiere, så er ikke eiendomsgrenser noe vanlig problem. Det later dermed til at eiendomsretten i luftrommet ikke vanligvis er noe problemområde for utbygger, men at det kan være problemer knyttet til motstand fra naboer og andre angående støy, skyggekast og andre ting.

Det kan konkluderes at interesseteorien står sterkt innen privates praksis angående bruk av luftrommet. Dette er i og for seg ikke unaturlig eller overraskende, ettersom en er underlagt mange lover og forskrifter som regulerer selve anlegget. I tillegg kommer det faktum at en mest sannsynlig ikke krysser noen mellomgrense over til naboen ved en slik bruk. Både interesseteorien og det faktum at grunneier har full råderett over luft som substans, fremgår av den ovennevnte Jærendommen. Når en da også holder seg innenfor alle lover og forskrifter, herunder spesielt granelova angående ulemper påført naboer, er det ikke overraskende at eiendomsrett til luftrommet ikke ser ut til å være en reell problemstilling innen privat praksis.

¹⁰⁵ Lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13. mars 1981 nr. 6.

Kapittel 6: Rettsvitenskap – juridisk teori

Som rettskildefaktor vil en normalt vektlegge rettsvitenskap lavere enn de ovennevnte rettskildefaktorene, men det er dog litt spesielle omstendigheter når det kommer til denne oppgavens tema. Eckhoff beskriver dette innledningsvis i kapittelet om rettsvitenskap i sin bok *Rettskildelære*. Det er en spesiell omstendighet, altså at juridisk litteratur får en høyere vekt enn normalt, i de tilfeller hvor en skal besvare et rettsspørsmål hvor en ikke har noen lovtekst eller forarbeider å rette seg etter. Eckhoff beskriver dette som en «direkte innflytelse»¹⁰⁶ juridisk litteratur har på praktiserende jurister, forvaltningstjenestemenn og andre. Den direkte innflytelse er ikke nødvendigvis bindende slik en lovtekst eller høyesterettsuttalelse vil være, men det vil påvirke leseren i varierende grad. Eckhoff påpeker at en solid forfatter ofte vil påvirke leseren mer enn en ukjent forfatter, noe en tydelig kan se er tilfellet i gjennomgangen av rettspraksis hvor f.eks. Thor Falkangers vurderinger blir vektlagt tungt av Høyesterett. Eckhoff oppsummerer det slik: «Det som hittil er sagt, kan sammenfattes slik at rettsvitenskapen har liten vekt som rettskildefaktor, men at den likevel øver ganske stor faktisk innflytelse i rettslivet».¹⁰⁷

6.1 Rettsvitenskap – Eiendomsrett i undergrunnen

Som nevnt innledningsvis er spesielt noen forfattere trukket frem av domstolene når det kommer til rettsvitenskap angående eiendomsrett i undergrunnen og lufta. Spesielt hyppig trukket frem er Thor Falkanger. I denne oppgavens øyemed er det *Tingsrett* av Aage Thor Falkanger og Thor Falkanger (omtales som Falkanger heretter) som er relevant rettsvitenskap. I tillegg har jeg undersøkt noen av de nyere bøkene innen tingsrett, *Fast Eiendoms Tingsrett* av Endre Stavang og Geir Stenseth, og *Oversikt over rettighetene til fast eiendom* av Karen Eg Taraldrud. I tillegg har jeg undersøkt boka *Reglar om fast eigedom* av Erlend Baldersheim ettersom han presenterer et annet syn på temaet.

Falkanger presenterer eiendomsretten til undergrunnen med et enkelt utgangspunkt:

«Har overflateeieren utnyttet undergrunnen, har andre rett til en tilsvarende (eller annerledes) utnyttelse bare der det foreligger særskilt rettsgrunnlag, f.eks. avtale med overflateeieren eller et ekspropriasjonsvedtak».¹⁰⁸

Med andre ord kan ikke naboer eller andre ta i bruk undergrunnen under annen tomt enn sin egen, dersom tomtens eier allerede har tatt i bruk undergrunnen. Falkanger presenterer videre at

¹⁰⁶ Eckhoff 2001, side 269.

¹⁰⁷ Eckhoff 2001, side 270.

¹⁰⁸ Falkanger & Falkanger 2016, side 97.

problemet slik sett fremtrer når andre tar i bruk undergrunn under tomt som ikke er i deres eie, når eieren av tomta ikke har tatt i bruk undergrunnen. Falkanger viser til at slik bruk under andres grunneiendom er tillatt, dersom det er på store dyp. Det vises i tillegg til at en kan oppnå en viss beskyttelse gjennom at tiltakshaver er underlagt søknadsplikt jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav k, jf. § 20-2. Og i tillegg et privatrettslig vern gjennom grannelova § 2.

Falkanger oppsummerer eiendomsretten til undergrunnen med den alminnelige oppfatning i dag. Nemlig at eiendomsretten strekker seg så langt ned som overflateeier «rimeligvis kan tenkes å utnytte undergrunnen».¹⁰⁹ I tillegg påpekes det at det må tas hensyn til påregnelig utvikling av det strøk hvor eiendommen ligger, og alminnelig teknisk utvikling. Det vises videre til at det ved dypere lag enn dette er praksis for okkupasjonsrett. Falkanger bruker Askøy-dommen¹¹⁰ som eksempel på rettspraksis som forteller oss noe om den nære undergrunnen, og Skråboringsdommen, av meg omtalt som Tellnes-dommen,¹¹¹ som et eksempel på rettspraksis som sier noe om dypere liggende lag. Av sistnevnte trekkes det frem at denne gir uttrykk for «først i tid, best i rett»-prinsippet, og dermed gir uttalelser om at det foreligger okkupasjonsrett ved slik dyp. Dette prinsippet viser han også til med dommen RG 1978 s. 755.

Det vises også til bruk av undergrunnen til uttak av mineraler, men Falkangers gjennomgåelse av denne bruken later til å vise at det ikke faktisk er noen særlig problematikk ved denne typen bruk. Dette fordi det finnes lover og forskrifter, samt privatrettslige avtaler, som regulerer denne utnyttelsen. Til slutt er det verdt å nevne at Falkanger også drøfter den tekniske utviklingen, og dermed fastslår at det kommer til å bli en økt utnyttelse av undergrunnen i fremtiden. Falkanger viser også her til den sannsynlige kommende bruken av undergrunnen, energibrønner, og påpeker at dette kan komme i konflikt med utbygginger av SVV og Jernbaneverket. Det vises også til RG 2004 s. 1262 hvor energibrønner og eiendomsrett til undergrunnen ble drøftet. Falkanger påpeker, så vidt jeg kan forstå, avslutningsvis at denne dom strider mot Rt. 1959 s. 1198, og at det «er neppe siste ord vedrørende overflateeierens utnyttelse av jordvarme».¹¹²

Stavang og Stenseth fremlegger sitt syn på samme grunnlag som er gjort i denne oppgaven, hvor høyesterettsdommene Rt. 1959 s. 1198 og Rt. 1998 s. 251 spesielt er trukket frem av rettspraksis, og

¹⁰⁹ Falkanger & Falkanger 2016, side 97.

¹¹⁰ Rt. 1959 s. 1198.

¹¹¹ Rt. 1998 s. 251.

¹¹² Falkanger & Falkanger 2016, side 101.

lovforslaget NOU 1988:16 samt *Tingsrett* av Falkanger og Falkanger blir referert til. Stavang og Stenseth oppsummerer eiendomsretten til undergrunnen slik:

«Som utgangspunkt er rettsoppfatningen altså den at eiendomsretten for det første strekker seg så langt ned som en objektivisert eier vil ha interesse eller nytte av å gjøre eiendomsrett gjeldende. Og for det andre er det ikke bare relevant hvilken eierinteresse som foreligger i dag, også sannsynlige fremtidige utnyttelsesmuligheter vil bestemme hvor langt ned eiendomsretten vil gå. Dermed vil det faktiske eiendomsrettsområdet kunne utvides med nye underjordiske utnyttelsesmuligheter og -former.»¹¹³

Dette er helt klart innenfor interesseteorien. Stavang og Stenseth fastslår også at Høyesterett har satt noen absolutte grenser i Tellnes-dommen, hvor det i det minste er slik at eiendomsretten ikke strekker seg ubegrenset nedover, og vil stanse ved et dypereliggende lag som er grunnere enn 116 meter.

I tillegg viser de videre til en okkupasjonsrett utenfor den enkelte eiendoms eiendomsrett til undergrunnen. Her viste de spesielt til NOU 1988:16, Falkangers *Tingsrett* og Tellnes-dommen. De legger også frem et interessant spørsmål:

«Er det okkupert til eie, eller er det bare okkupert en bruksrett?»¹¹⁴

Her viser de til at ved tolkning av NOU 1988:16 og den utvidede bruken utenfor den generelle 100 meter grensen, vil det være okkupert til eie. Men dersom en ser til Tellnes-dommen later det til å være en okkupasjon kun av den spesifikke bruk.

Karen Eg Taraldruds bok *Oversikt over rettigheter i fast eiendom* er en innføringsbok til temaet fast eiendoms rettsforhold, og er dermed ikke så omfattende som f.eks. *Tingsrett* av Falkanger og Falkanger. Boken er dog oversiktlig, og presenterer den gjeldende rettsoppfatning på en kort og oppsummert måte. Taraldrud fastslår innledningsvis at det ikke finnes noen generell lovbestemmelse for fast eiendoms grense ned i undergrunnen, men at det finnes lovregler, henholdsvis mineralloven § 7 og vannressursloven §§ 15 og 16, som kan anvendes i visse tilfeller. Hun viser også til at nabolovgivning også kan avklare noen spørsmål. Her regner jeg med at hun sikter til grannelova §§ 2 og 11.

¹¹³ Stavang & Stenseth 2016, side 70.

¹¹⁴ Stavang & Stenseth 2016, side 71.

Videre påpeker Taraldrud at eiendomsretten i undergrunnen har en flytende begrensning, at det er et vanlig utgangspunkt i teorien at eiendomsretten strekker seg så langt ned som grunneier har interesse av å ta undergrunnen i bruk.¹¹⁵ Hun viser til at det finnes en okkupasjonsrett utenfor den alminnelige interessen som grunneier har i undergrunnen med referanse til Rt. 1998 s. 251, Rt. 1978 s. 755, og RG 1974 s. 338. Også Rt. 1959 s. 1198, Askøy-dommen, blir trukket frem av Taraldrud, tilsynelatende for å trekke ut Høyesteretts uttalelser om påregnelig fremtidig bruk av undergrunnen, og dermed overflateeiers eiendomsrett til undergrunnen.

Også Taraldrud tar for seg teknisk utvikling innen bruken av undergrunnen og trekker på samme måte som Falkanger inn energibrønner som fremtidig bruk. Her trekker hun paralleller til Tellnes-dommen og vurderer hvorvidt retten til boring er ervervet ved okkupasjon. Hun viser til at i fremtiden så er det sannsynlig at offentlig infrastruktur i større grad enn tidligere vil kolliderer med privates bruk av undergrunnen.

Avslutningsvis redegjør Taraldrud kort om erstatningsplikt ved ekspropriasjon, herunder må det påvises en faktisk påregnelig utnyttelse fra grunneiers side, og alminnelige erstatningsregler ved f.eks. skade på hus som følge av tunnelsprengning. Her referer hun til LG-2011-63254-2 og RG 1965 s. 228.¹¹⁶

Erlend Baldersheim presenterer eiendomsrett til undergrunnen i sin bok *Reglar om fast eigedom* på en annen måte enn de ovennevnte forfattere. Først og fremst fastslår han at eiendomsretten er å anse som en «søyle»,¹¹⁷ et tre-dimensjonalt objekt slik sett, med en øvre og nedre grense ettersom den ikke kan nekte noen i å fly flere hundre meter over sin eiendom eller bygge en tunnel 1000 meter under sin eiendom. Baldersheim erkjenner at det *må* finnes en grense for eiendomsrett til undergrunnen, og tar i sin drøftelse for seg denne grensen teoretisk. Med dette så menes det hva slags teoretisk prinsipp som skal ligge som bakteppe i en drøftelse angående eiendomsrett i den vertikale akse.

Baldersheim presenterer tre ulike løsningsmåter for å avklare et teoretisk prinsipp angående eiendomsrett til undergrunnen.¹¹⁸ Den første er å si at grunneier eier så langt som menneskelig virksomhet kan nå, at grunneier har både en tilordningsfunksjon og en eksklusjonsfunksjon. Her støtter Baldersheim seg på artikler og bøker av Erling Johannes Husabø og Knut Robberstad. Dersom det skal skje en utnyttelse av undergrunnen av andre enn grunneier, krever dette særskilt tillatelse.

¹¹⁵ Taraldrud 2016, side 41-43.

¹¹⁶ Omtalt under kapittel angående rettspraksis.

¹¹⁷ Baldersheim 2010, side 94.

¹¹⁸ Baldersheim 2010, side 95-100.

Baldersheim argumenterer for at dette prinsippet er retsteknisk enkelt, og skaper forutsigbarhet i avgjørelser angående andres bruk av undergrunnen.

Den andre løsningsmåten er å *skille* mellom tilordningsfunksjonen og eksklusjonsfunksjonen, ved at en tar utgangspunkt i at tilordningsfunksjonen går uendelig nedover. Eksklusjonsfunksjonen har dog her en nedre grense. På et eller annet punkt vil ikke overflateeier lengre ha noen interesse av å motsette seg andres utnyttelse, men dette punktet kan ikke fastsettes med en dybde. Dette prinsippet kalles av Baldersheim «den delvise interesseteorien», hvor en må ta stilling til grunneiers interesse av å ekskludere noen andres bruk av sin undergrunn. Det skisseres spesielt to problemer ved å bruke denne løsningsmåten. For det første er det bruk av skjønnsmessige uttrykk som «reell, praktisk eller rimelig interesse». Dette skaper lite forutsigbarhet. Det andre problemet er at en kan mene at grunneier har en teknisk interesse, selv om en ikke har en faktisk, reell interesse. Her mener Baldersheim at en uansett, ved bruk av interesselæren for eksklusjonsfunksjonen, havner tilbake til at overflateeieren eier så langt som menneskelig virksomhet kan nå.

Den tredje løsningsmåten Baldersheim presenterer, som han mener har størst støtte både i rettsvitenskap og rettspraksis som f.eks. Falkanger og Rt. 1998 s. 251, er at det finnes en nedre grense som både er geografisk og felles grense for både tilordnings- og eksklusjonsfunksjonen. Dette påpeker han at er en fullstendig grense for hvor langt ned i undergrunnen eiendomsretten strekker seg. Den konkrete nedre grensen blir trukket fra et interessesympunkt og derfor kaller Baldersheim dette for «den fullstendige interesseteorien».

Baldersheim konkluderer med at en bør følge den første løsningsmåten han presenterer ettersom det en god systematisk regel, og gir et ærlig og mest mulig reelt utgangspunkt for å løse tvister. Baldersheim påpeker at ved anvendelse av noen av interesseteoriene så vil en påstå at det finnes en fysisk nedre grense, og at en dermed også må finne ut hvor denne grensen går. Denne grensen må en nesten anta at finnes før det rettslige problemet viser seg. Baldersheim stiller spørsmålsteget ved hvordan en grense utformet før bruken kan si noe om hvorvidt overflateeier har en enerett til bruken. Dette mener han systematisk går i overflateeiers disfavør. Her trekker han frem Rt. 1998 s. 251 som eksempel. Han påpeker at retten ikke vurderte hvorvidt overflateeier i saken hadde interesse av å bore etter grunnvann, når naboen klart hadde interesse av det. Denne nye bruken kan tyde på at det er interessant for alle grunneiere å bore etter grunnvann. Han stiller spørsmål ved hva det er som taler imot at en slik bruk av undergrunnen ikke skal være en enerett for overflateeier, og at andre som vil utnytte undergrunnen må ekspropriere.

Han påpeker at retten ikke uttrykte at overflateeier ikke kunne bore etter grunnvann, altså at hun hadde mistet den retten ved naboens boring. Som Baldersheim så pent formulerer det:

«Først kan Johanne okkupere, deretter overflateeigaren Klara, til slutt kjem kanskje ein tredje nabo Lisbeth og blandar seg inn».¹¹⁹

Baldersheim mener at argumentasjonen i Rt. 1998 s. 251 er så svak at dommen ikke burde være normgivende eller ha så stor tilslutning innen rettsvitenskapen. Dette i hovedsak fordi retten enkelt sagt fastslår at det må finnes en nedre grense for eiendomsretten, og videre leter etter grunnlag i rettskildene for å si at retten til grunnvann skal gå nedenfor denne nedre grensen. Dette finner de ikke, mye fordi det var en ny bruk og dermed ikke er omtalt tidligere. Baldersheim mener at de har unngått å drøfte spørsmålet hvorvidt det *bør* gå en grense for akkurat grunnvann.

Han uttrykker også at vannressursloven besvarer sakens problem etter den kom og at dommen dermed mister ytterligere tyngde. I tillegg stiller han spørsmål ved at Høyesterett i Rt. 1998 s. 251 ignorerer Rt. 1959 s. 1198, og argumenterer med det videre for at Rt. 1998 s. 251 ikke bør tillegges så høy vekt som rettskildefaktor.

Baldersheim konkluderer avslutningsvis med at en naturligvis ikke trenger ekspropriasjonsvedtak dersom en vil bygge tunnel 1000 meter under en grunneiendom. Oppgaven er heller å rettferdiggjøre hvorfor grunneieren eventuelt ikke bør ha enerett til å utnytte alt som er under sin grunneiendom.

6.2 Rettsvitenskap – Eiendomsrett til luftrommet

Falkanger omtaler også eiendomsretten oppover i luftrommet, men denne drøftelsen er naturligvis som følge av manglende rettspraksis og andre rettskilder veldig kortfattet. I likhet med den ovennevnte dom angående vindmøller og førstvoterendes retorikk angående skillet mellom luftrom og lufta, viser også Falkanger til at luft som substans, altså vind, er eierløs. Når det er snakk om eiendomsrett i luftrommet er det snakk om den aktivitet som skjer over en grunneiendom.¹²⁰ Det vises videre til at denne aktiviteten naturligvis tilfaller grunneier, og at det like naturlig også legges naboettslige skranker for den utnyttelse en kan gjøre av luftrommet. Spørsmålet, ifølge Falkanger, blir likeså som i undergrunnen, hva slags aktiviteter grunneier kan nekte andre i å utøve over sin eiendom.

Falkanger refererer til lov 14. juni 1912 nr. 1 om taubaner og løpestrenger, og viser til at etter §§ 2 og 8 trenger ikke grunneier å finne seg i ledninger over sin tomt. Grunneier trenger heller ikke å finne seg i kortvarig bruk jf. RG 1984 s. 742. Men, som også jeg har konkludert med, finnes det dog

¹¹⁹ Baldersheim 2010, side 99.

¹²⁰ Falkanger & Falkanger 2016, side 101.

en grense også i disse forhold påpeker Falkanger. Grunneier må finne seg i overflyvninger i flere hundre meters høyde, men også dette kan i noen tilfeller medføre ansvar for å skade på grunneiers tomt uttaler Falkanger med referanse til luftfartsloven. Det påpekes at dette faller dog utenfor en krenkelse av eiendomsretten. Oppsummert later det til at Falkanger, fastslår at eiendomsrett til luftrommet tilfaller grunneier. Det er grensen for hvor langt opp en grunneier kan nekte andre i å utnytte luftrommet over sin eiendom, uten nødvendigvis å måtte ha egne planer for utnyttelse, som er interessant. Det kan også påpekes at Falkanger viser til NOU 1988:16 for å underbygge sine uttalelser. Det viser, så vidt jeg kan forstå, at NOU 1988:16 blir tillagt en viss vekt.

Når det kommer til eiendomsretten oppover i lufta viser Stavang og Stenseth til en tilsvarende rettsoppfatning som i undergrunnen.

«Rettsoppfatningen er altså at eiendomsretten strekker seg så langt opp som eieren har interesse eller nytte av å gjøre eiendomsrett gjeldende».¹²¹

Det trekkes frem at også opp i lufta er teknisk og økonomisk utvikling i samfunnet en viktig faktor. Med dette mener de at «interesse eller nytte» er et flytende begrep, det utvikler seg over tid i tråd med samfunnet. De har referert til Rt. 2011 s. 780, Jæren-dommen, hvor det presiseres at en eiendomsrett til grunneiendom også nødvendigvis gir en rett til å utnytte luftrommet og selve lufta som substans.

Også her blir NOU 1988:16 referert til av Stavang og Stenseth. De supplerer dog lovutvalgets uttalelse om at en ikke kan nekte overflyvninger over sin eiendom, med at det ved bokens utarbeidelse faktisk var kommet en ny bruk som i var tilstede ved lovforslagets datering, nemlig droner.¹²² De påpeker at en ikke kan nekte overflyvning som hovedregel, men at en nå må ta visse forbehold når det kommer til dronetryvning. Stavang og Stenseth viser også til mangelen av rettspraksis på området, men trekker frem RG 1984 s. 742.

Taraldrud har også en kort redegjørelse for eiendomsrett opp i luftrommet. Som de ovennevnte forfattere påpeker også hun at det ikke finnes noen lovregler angående temaet, og at den primære rettskilde i tilfellet må være rettspraksis. Her refereres det til Rt. 2011 s. 780 og RG 1984 s. 742. Det fremgår videre at grannelova og luftfartsloven gir noen regler for bruken av luftrommet over fast eiendom.¹²³

¹²¹ Stavang & Stenseth 2016, side 72.

¹²² Stavang & Stenseth 2016, side 72.

¹²³ Taraldrud 2016, side 44.

6.3 Konklusjon rettsvitenskap

Det er ikke nødvendig av meg å trekke noen bastant konklusjon ut fra det rettsvitenskapelige grunnlag jeg har undersøkt. Det er bra fordi samtlige forfattere har god argumentasjon. Om noe kan det konkluderes at interesseteori til et visst punkt ned i undergrunnen, og okkupasjonsrett nedenfor dette, synes å ha størst støtte i juridisk teori. Rettspraksis sier noe om hvor langt reell interesse ved dommens dato anses å strekke seg ned i undergrunnen, og dommene er analysert i teorien. I tillegg presenterer den rettsvitenskap jeg har gjennomgått en rekke lover som kan løse konkrete problemer. Mineralloven, grannelova, vannressursloven trekkes av forfatterne frem som anvendelige i noen tilfeller.

Når det er sagt finnes det klare fordeler ved å stille spørsmålet på hodet så å si, og kreve at den som vil utnytte undergrunnen til noen andre må rettferdiggjøre hvorfor grunneier ikke skal ha noen enerett til dette. Dette er Baldersheim sitt teoretiske prinsipp, at grunneier i utgangspunktet har enerett til undergrunnen så langt menneskelig virksomhet kan nå. Dette prinsipp beskytter virkelig privat eiendomsrett som menneskerettighet. Det som er min kritikk av Baldersheim sin løsningsmåte, er nettopp at det vil skape merarbeid for aktører som f.eks. BaneNOR og Statens vegvesen, uten noen påvist reell gevinst. Det beskytter jo til de grader eiendomsretten som menneskerettighet, men finnes det et grunnlag for å si at eiendomsretten må beskyttes i større grad enn den gjøres nå? Dette faller utenfor denne oppgavens tema, så det kan jeg ikke konkludere noe om. Jeg er dog kritisk til at en skal forsøke å løse et problem som kanskje ikke finnes ved gjeldende system, et problem som i tillegg kan løses ved gjeldende system. Baldersheim påpeker riktignok at det er et teoretisk prinsipp, og dermed at det kanskje ikke er praktisk gjennomførbart.

Når det kommer til eiendomsrett til luftrommet er det klar støtte i litteraturen for at dette avgjøres etter interesseteori, altså at eiendomsretten strekker seg så langt opp i lufta som grunneier har reell interesse og praktisk nytte av den. I tillegg kommer det en eksklusjonsrett som strekker seg minst 20 meter opp i lufta jf. rettspraksis, og at lufta som substans ligger til grunneiers utnyttelse. Det er også enighet blant samtlige forfattere at grunneier ikke kan hindre overflyvninger i flere hundre meters høyde. Det uttales også at taubaneloven, luftfartsloven og grannelova kan løse enkelte problemer. Baldersheim unnlot å uttale seg om eiendomsrett til luftrommet i sin bok, og en kan vel kanskje argumentere for at hans teori ikke hadde vært praktisk gjennomførbart opp i lufta heller.

Kapittel 7: Konklusjon og rettspolitiske betraktninger

7.1 Konklusjon

Om en skulle trekke en konklusjon angående eiendomsrettens utstrekning i den vertikale akse, ville det måtte bli at en ikke med sikkerhet kan konkludere med at eiendomsrett strekker seg til en konkret dybde eller høyde. Som det fremgår av drøftelsen ovenfor har vi hverken lovgivning for hvor mellomgrenser går, eller for grenser i den vertikale akse går. For mellomgrenser er det i alle tilfeller en konkret avgjørelse basert på bevis som f.eks. avtale eller oppmålingsforretning. En har dog tilgjengelige bevis og klare insentiver, og kutyme for så vidt, for å fastsette mellomgrenser, noe en ikke har med hensyn til grensene oppad og nedad. Matrikellova er likevel, sammen med vannressursloven § 44 angående grunnvann, det nærmeste vi kommer lovregler angående privat eiendomsrett i den vertikale aksene. En har i tillegg nabolovgivning som løser noen problemer jf. grannelova §§ 2 og 11, og mineralloven som regulerer mineralforekomster.

Rettspraksis angående eiendomsrett til undergrunnen har stort sett uttalt seg subjektivt angående eiendomsrett til undergrunnen. Domstolene har unnlatt å uttale seg om eiendomsrettens yttergrenser (av meg kalt en objektiv eiendomsrett), noe som gjør det vanskelig å konkludere med en konkret fysisk yttergrense i den vertikale akse. Uttalelsene fra domstolene er i all hovedsak uttalelser om de konkrete tilfellene i sakene som behandles, og sier dermed noe om hvor langt eiendomsretten *minst* strekker seg ned i undergrunnen (av meg kalt en subjektiv eiendomsrett). En bør nok derfor, som påpekt i innspill fra Vegdirektoratet til NOU 1988:16, være forsiktig med å konkludere for mye objektivt ut av de få høyesterettsavgjørelsene som finnes. En skal i det minste være forsiktig med å trekke ut eksakte dybder for *eiendomsrettens yttergrense*, ettersom domstolene har unnlatt å gjøre det.

Rettspraksis er likevel helt entydig i at det er interesseteori som er gjeldende norsk rett, og det er uttrykt i Tellnes-dommen at det gjelder okkupasjonsrett utenfor den alminnelige interesse grunneier har. Dette er også i hovedsak den rettsoppfatning de fleste forfattere av rettsvitenskap innen temaet tilslutter seg, noe som fremgår av litteraturen om temaet. Interesseteori og okkupasjonsrett er derfor også den eneste *sikre konklusjon* som kan trekkes.

For luftrommet er det lovfestet i taubaneloven § 28, at en ikke trenger finne seg i taubaner som er strukket over sin eiendom med mindre det eksproprieres, og at grunneier i noen tilfeller får restriksjoner i sin bruk av luftrommet som følge av luftfart jf. luftfartsloven kapittel 7 samt førnevnte forskrifter. Det fremgår også av rettspraksis at en nødvendigvis ikke trenger finne seg i andres kortvarige bruk av luftrommet over sin eiendom, som f.eks. kraner jf. RG 1984 s. 742, og at bruk av

luft som substans er fritt frem og opptil hver enkelt grunneier å bruke innenfor generell eiendomsretts begrensninger jf. Jæren-dommen. Det er enighet i rettsvitenskapen om at grunneier må finne seg i overflyvninger i flere hundre meters høyde. En trenger dog ikke nødvendigvis finne seg i dronedeflyvning over sin eiendom jf. forskrift om luftfartøy uten fører ombord mv. § 6 første ledd. I likhet med forholdet i undergrunnen kan også nabolovgivning løse noen tvister i luftrommet jf. grannelova §§ 2 og 11. Også for luftrommet gjelder interesseteori. Dette fremgår tydelig av både rettspraksis og rettsvitenskap.

7.2 Forfatters vurderinger og rettspolitiske betraktninger

Tilsynelatende, etter denne gjennomgangen, er det største spørsmålet hvor langt eiendomsretten i undergrunnen strekker seg. Som det fremgår av denne oppgaven, er luftrommet i større grad regulert av lover og forskrifter til den aktuelle bruk. Dersom en holder seg innen disse er det lite sannsynlig at det oppstår noen tvist. Men kunne en klart å lovfeste eiendomsrettens grenser i den vertikale akse for å tydeligere kunne bevise sin eiendomsrett?

Jeg er kommet til at eiendomsrettens yttergrenser oppad og nedad kanskje ikke er et tema som egner seg til å fastsette ved lov. Lovforslaget NOU 1988:16 var absolutt godt redegjort og argumentert for rent teoretisk. En så likevel at f.eks. Statens vegvesens praksis ikke var overensstemmende med lovforslaget, og at SVV dermed anså lovforslaget som urimelig. Lovforslaget ville, etter Statens vegvesens oppfatning, medføre økt arbeidsmengde ved at flere grunneiere måtte trekkes inn som parter ved grunnverv. Jeg er usikker på om temaet i det hele tatt egner seg for generell lovgivning, både fordi dagens ordning er tilstrekkelig god og fordi jeg tror en lovfestet yttergrense for eiendomsrett ville medføre minst like mange ulemper som goder.

En klar fordel er en tydelig beskyttelse av eiendomsrett, som menneskerettighet, i den vertikale aksens. En klar ulempe er forverring av allerede vanskelige utbygginger i undergrunnen. Eiendomsrett, som menneskerettighet, er helt klart viktigere enn å unngå merarbeid for forvaltningen. Men som jeg omtalte det under konklusjon av rettsvitenskap, og derunder i min kritikk av Baldersheims teoretiske prinsipp om eiendomsrett til undergrunnen, er jeg kritisk til at en skal løse et problem som kanskje ikke finnes. Det må være et insentiv bak ønsket om å forandre dagens system.

Grunneiere som eventuelt får sin eiendomsrett krenket har tilstrekkelig verktøy gjennom domstolene til å få sine rettigheter fastslått ved gjeldende system. Nødvendigheten av å lovfeste

yttergrenser for eiendomsrett er som redegjørelse verdig en egen oppgave. Det er verdt å nevne ettersom lovfestede yttergrenser for eiendomsrett har vært ønsket tidligere.

Jeg tror Høyesterett som autoritær kilde avklarer eiendomsretten på en bedre måte enn lovtekst, selv om denne avklaringen da ikke er lovfestet. Dette blir da heller en oppdatering fra Høyesterett i hvordan en skal tolke en grunneiers reelle interesse til undergrunnen per dags dato.

Jeg er kommet til at interesseteorien gjelder både opp og ned i den vertikale akse, og dermed blir også eiendomsretten fastsatt av hva som faller innunder grunneiers reelle interesser av bruk. Høyesterett blir nok nødt til å ta stilling til dette en gang i nærmeste fremtid ettersom den utvidede bruken av undergrunnen kan medføre flere konflikter mellom bl.a. offentlig utbygging og private grunneiere. Høyesterett bør ta stilling til hvorvidt f.eks. en boring av energibrønn medfører en utvidet eiendomsrett, eller kun en bruksrett til den spesifikke bruk som påpekt av Stenseth og Stavang. Som nevnt ovenfor er det også et spørsmål hvorvidt interessebetraktning med hensyn til energibrønner skal gjøres subjektivt eller objektivt. Er det slik at ettersom det teknisk sett er mulig å bore energibrønn, at eiendomsretten objektivt strekker seg ned til disse dybder? Eller er det snakk om at en slik bruk anses som en subjektiv eiendomsrett, altså at det kun i konkrete tilfeller hvor det faktisk er tatt i bruk undergrunnen på slike dyp.

Min konklusjon angående dette, hva jeg mener Høyesterett bør komme til, er at brønnboring fortsatt er å anse som okkupasjon av undergrunnen. Dette faller utenfor den alminnelige objektive eiendomsretten som hver eiendom har som standard. Dette er også i tråd med de uttalelser som Høyesterett kom med i Tellnes-dommen. Den objektive grensen for eiendomsretten, eiendomsrettens generelle yttergrense i undergrunnen, vil etter min oppfatning være et sted mellom 5 og 15 meter ned i undergrunnen. Jeg anslår 5-15 meter basert på rettspraksis, ettersom det som nevnt ikke er uttalt av domstolene hvor langt den objektive eiendomsretten går. Dermed tolker jeg det også slik at yttergrensen for eiendomsrett i undergrunnen, den objektive eiendomsrett, vil ligge nær minstegrensen som domstolene har uttalt seg om.

Denne minstegrensen, dit hvor eiendomsretten minst strekker seg, men ikke maksimalt strekker seg, er uttalt flere steder i den gjennomgåtte rettspraksis. For eksempel i Askøy-dommen hvor minstegrensen var mellom 7-14 meter. Det ble uttalt i Tellnes-dommen at den objektive eiendomsretten i hvert fall ikke strekker seg ubegrenset nedover i undergrunnen, at den ikke omfattet de dypere liggende lag, hvor 116 meter ned i undergrunnen ble omtalt som dypere liggende lag. En må dermed konkludere med at yttergrensen, basert på disse to dommene, ligger et sted mellom 7 og 116 meter. Det er imidlertid, som presentert i kapittel angående rettspraksis, flere dommer angående minstegrensen, og en kan derfor ikke trekke noen sikker konklusjon.

Mitt anslag av en generell yttergrense for eiendomsrett mellom 5 og 15 meters dybde er derfor basert på den argumentasjon og de minstegrensene som fremgår av den gjennomgatte rettspraksis. Til syvende og sist er det Høyesterett som, uten lovfestede grenser for eiendomsrett, må ta stilling til en generell objektiv eiendomsrett i den vertikale akse.

Kilder

Rettspraksis

Høyesterettsavgjørelser

Rt. 1959 s. 1198 – Askøy-dommen

Rt. 1963 s. 951

Rt. 1978 s. 755

Rt. 1998 s. 251 – Tellnes-dommen

Rt. 2006 s. 486

Rt. 2011 s. 780 – Jæren-dommen

Avgjørelser fra lagmannsretter og tingretter

RG 1965 s. 228

RG 1974 s. 338

RG 1984 s. 742

LE-1992-885

RG 1993 s. 623

LG-1993-1385 – Tellnes-dommen

RG 2004 s. 1262

LG-2011-63254-2

Litteratur

Baldersheim, Erlend: *Reglar om fast eigedom*, 1. utgave, Cappelen Damm Akademisk, Oslo 2010.

Falkanger, Thor og Aage Thor Falkanger: *Tingsrett*, 8. utgave, Universitetsforlaget, Oslo 2016.

Eckhoff, Torstein og Jan E. Helgesen: *Rettskildelære*, 5. utgave, Universitetsforlaget, Oslo 2001.

Eriksen, Gunnar: *Nyere utviklingslinjer om retten til undergrunnen*, Jussens Venner 2008 s. 344-356 (JV-2008-344), Universitetsforlaget, Oslo 2008. Tilgjengelig 10.5.2018 på:
<https://lovdata.no/pro/#document/JUS/eriksen-g-2008-01?from=NOU/forarbeid/nou-1988-16/>

Husabø, Erling Johannes: *Retten til undergrunnen*, Tidsskrift for rettsvitenskap 1994 s. 882-904 (TFR-1994-882), Universitetsforlaget, Oslo 1994. Tilgjengelig 10.5.2018 på:
https://lovdata.no/pro/#document/JUS/husabo-ej-1994-02/KAPITTEL_6

Stavang, Endre og Geir Stenseth: *Fast Eiendoms Tingsrett*, 1. utgave, Gylden Juridisk, Oslo 2016.

Taraldrud, Karen Eg: *Oversikt over rettigheter til fast eiendom*, 1. utgave, Cappelen Damm Akademisk, Oslo 2016.

Taraldrud, Karen Eg: *Oversikt over rettskildene*, 1. utgave, Cappelen Damm Akademisk, Oslo 2018.

Lover

Bergverkslova – lov om bergverk av 30. juni 1972 (OPPHEVET).

Ekspropriasjonerstatningslova – lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom av 6. april 1984 nr. 17.

Energiloven – Lov om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. av 29. juni 1990 nr. 50.

Forurensningsloven – Lov om vern mot forurensning og om avfall av 13. mars 1981 nr. 6.

Grannelova – Lov om rettshøve mellom grannar av 16. juni 1961 nr. 15.

Jordlova – Lov om jord av 12. mai 1995 nr. 23.

Konsesjonsloven – Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom av 28. november 2003 nr. 98.

Lov bergverker – Lov bergverk av 14. juli 1842 (OPPHEVET).

Luftfartsloven – Lov om luftfart av 11. juni 1993 nr. 101.

Matrikellova – Lov om eigedomsregistrering av 17. juni 2005 nr. 101.

Menneskerettsloven – Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett av 21. mai 1999 nr. 30.

Mineralloven – Lov om erverv og utvinning av mineralressurser av 19. juni 2009 nr. 101.

Naturmangfoldloven – Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19. juni 2009 nr. 100.

Plan- og bygningsloven – Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71.

Oreigningslova – Lov om oreigning av fast eiendom av 23. oktober 1959 nr. 3.

Skjønnsprosessloven – Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker av 1. juni 1917 nr. 1.

Taubaneloven – Lov om taubaner av 22. mai 2017 nr. 29.

Vassdragsloven – Lov om vassdragene av 15. mars 1940 nr. 3.

Vannressursloven – Lov om vassdrag og grunnvann av 24. november 2000 nr. 82.

Veglova – Lov om vegar av 21. juni 1963 nr. 23

Lovforarbeider m.m.

Innst.O. nr. 118 (2004-2005) Innstilling fra energi- og miljøkomiteen om lov om eigedomsregistrering av 3. juni 2005.

Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) om lov om eigedomsregistrering av 1. april 2005.

NOU 1999:1 Lov om eiendomsregistrering. Om et forbedret eiendomsregister og forslag til ny lov om eiendomsregistrering til erstatning for delingsloven. Av 25. januar 1999.

NOU 1994:12 Lov om vassdrag og grunnvann av 11. august 1994.

NOU 1988:16 Rådsegn 14 – Eiendoms grensen og administrative inndelingsgrenser av april 2004.

Forskrifter

Droneforskriften – Forskrift om luftfartøy som ikke har fører om bord mv. av 30. november 2015 nr. 1404.

Energiforskriften – Forskrift om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. av 7. desember 1990 nr. 959.

KU-forskriften – Forskrift om konsekvensutredninger av 21. juni 2017 nr. 854.

Luftfartshinderforskriften – Forskrift om rapportering, registrering og merking av luftfarthinder av 15. juli 2014 nr. 980.

Mineraloljeforskriften - Forskrift om forbud mot bruk av mineralolje til oppvarming av bygninger. (Forskriften er meldt til ESA i tråd med EØS-høringsloven. Vedtas formelt etter høring.)

Konvensjoner

EMK – Konvensjon om beskyttelse av menneskerettighetene og de grunnleggende friheter av 4. november 1950.

Andre kilder

Eriksen, Jan Tore, Marcus Gjems Theie, Kristoffer Midttømme, Aase Rangnes Seeberg, Sissel Tvedten, Magnus Utne Gulbrandsen: *Samfunnsøkonomisk analyse av tiltak for å redusere miljørisiko knyttet til oljetanker*, av Menon Economics AS for Miljødirektoratet, Menon-publikasjon nr. 52/2016. Tilgjengelig 10.5.2018 på:
<http://www.miljodirektoratet.no/Documents/publikasjoner/M720/M720.pdf>

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE): *Utbyggere av vindkraftverk må forholde seg til en rekke lover og forvaltningsorgan*, artikkel vedrørende lovgivning for vindkraftverk, oppdatert 02.8.2016. Tilgjengelig 10.5.2018 på: <https://www.nve.no/energiforsyning-og-konsesjon/vindkraft/lover-og-regler/>

Norges Geologiske Undersøkelse (NGU): *Oversikt over større grunnvarmeanlegg i Norge*, oppdatert 21.4.2017. Tilgjengelig 10.5.2018 på:
https://www.ngu.no/sites/default/files/Grunnvarmeanlegg_2017.04.24.pdf

Vegdirektoratet: *NOU 1988:16 – EIGEDOMSGRENSER OG ADMINISTRATIVE INNDELINGSGRENSER – HØRING*. Brev fra Vegdirektoratet med innspill til NOU 1988:16 adressert til Samferdselsdepartementet 12. februar 1990.



Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway