



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2016 30 STP
Institutt for landskapsplanlegging

Originære erverv av eiendom, og formalisering av slike.

Rune Braathen
Master i eiendom

Forord

Denne oppgaven er resultatet av mitt siste halvår på eiendomslinjen ved NMBU. Oppgaven markerer således slutten på mitt fem år lange studieløp ved institusjonen. Gjennom årene har jeg lært utrolig mye både om eiendomsfaget og om meg selv, som jeg ser på som verdifulle erfaringer å ta med seg videre.

Da jeg skulle velge tema for masteroppgaven var det viktig at emnet skulle være relevant for dagens utvikling i samfunnet, samtidig som at temaet var av personlig interesse. Valget falt derfor på originære erverv. I forbindelse med gjennomføringen av oppgaven er det flere jeg ønsker å takke for bidrag. Blant annet ønsker jeg å rette en takk til Einar Bergsholm, førstelektor ved ILP, NMBU, som har vært min veileder gjennom arbeidet. I løpet av arbeidet har han kommet med gode ideer og forslag som har vært til stor hjelp. I tillegg rettes en takk til Statens vegvesen Region øst, som bidro med 15 000 kroner i økonomisk støtte. Innenfor vegvesenet takkes særlig Kjell Blomseth og Birgitte Akerhaugen, som har bidratt med både faglig stoff og hjelp underveis.

Til slutt takkes Kjetil Brandsar ved Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett for innsyn i deres arbeid med eiendomsgrenser i vassdrag.

Rune Braathen

Ås, 11.5.2016.

Sammendrag

Temaet er originære erverv og kravene til registrering i den forbindelse. Formålet med oppgaven var å redegjøre for rettsforholdene i undergrunn, sjø, og luftrom, samt å undersøke mulighetene for erverv av ressurser i eiendomsrettens randsone som vindkraft, mineraler, og grunnvann. I tillegg skulle mulige formaliseringsmåter for ervervene undersøkes.

For undergrunnen skulle rettsforholdene klarlegges, og mulighetene for okkupasjon redegjøres for. I den forbindelse kom det frem at eiendomsrettens utstrekning i undergrunnen avhenger av påregnelig interesse og bruk for en vilkårlig grunneier. For å avgjøre eiendomsrettens utstrekning skal det gjøres et skjønn i hvert enkelt tilfelle, hvor slutningen av skjønnet definerer eiendomsretten. Videre ble det undersøkt hvilke muligheter som finnes for erverv av arealer, grunnvann, mineraler, og petroleum, hvor slutningen ble at det i stor grad bare kan erverves arealer og mineraler gjennom okkupasjon. Senere i oppgaven tas formaliseringsprosessen for seg, og slutningen ble at mineralressurser erverves gjennom minerallovens bestemmelser, og at en utvinningstillatelse tinglyses. For undergrunnen kan areal blant annet erverves på to måter, enten ved utvidelse av nåværende grunneiendomsrett, eller ved anleggelse av anleggseiendom. For førstnevnte vil en påregnelig utnyttelse være nok til å utvide eiendomsretten, og for sistnevnte kreves opprettelse av anleggseiendom etter matrikellovens regler. Formaliseringsprosessen er fullført når matrikelbrev utsendes.

For luftrommet var formålet å redegjøre for eiendomsrettens utstrekning, og konklusjonen ble at det heller ikke her er fastsatt en konkret grense. Eiendomsretten avhenger av praktisk betydning og interesse, som avgjøres ved skjønn. Videre ble det undersøkt om vindkraft var en ressurs som kunne erverves. Konklusjonen ble at det ikke vil være mulighet til å erverve eiendomsrett til vindkraft. Retten til å utnytte den følger i stedet med eiendomsretten til grunneiendommen, som gjør at det i hovedsak ikke vil være mulig å okkupere vindkraft som ressurs.

For strandsonen var formålet å redegjøre for eiendomsforholdene, og å undersøke hvilke muligheter som foreligger for erverv. Det fremkom at eiendomsgransene mot sjøen går i marbakken, med unntak av områder hvor marbakken ikke kan identifiseres. Her går eiendomsgransene der hvor dybden er to meter ved middels lav vannstand, eller i vannkanten i tilfellene hvor det blir brådypt ved land. Videre ble mulige erverv undersøkt, og det

fremkom at erverv blant annet kan gjøres gjennom utfylling, eller gjennom okkupasjon i områder utenfor privat eiendomsrett.

For utfyllingsretten blir innholdet i strandrett redegjort for, og konklusjonen ble at utfylling er et mulig ervervsgrunnlag. Det må likevel være klart at utfylling er en sterkt begrenset rett, hvor det blant annet må foreligge tillatelser fra det offentlige, samtidig som en helhetsvurdering av forholdene på stedet må vurderes. Mulighetene for utfylling anses derfor som sterkt begrensede, men formaliseres gjennom ny innmåling av grensene. For erverv i eierløs sjø er anleggseiendom en mulig formaliseringsmåte. Det fremkom at denne formaliseres med samme vilkår som på land, med noen unntak. Spesielt kan det nevnes at tiltaket må være fast forankret på stedet. Ervervet anses formalisert etter utsendt matrikkelbrev.

Abstract

The topic of this thesis was to research property law in what seemed like disputed zones in Norway, and to research first hand acquisition of property in these zones. The most relevant areas were in my view the underground, the airspace, and the shoreline in Norwegian seas. To do this I researched theory and verdicts about each of the subjects, and came to a conclusion about if first hand acquisition was a possibility. The conclusion was that it is possible to acquire property in the sea, underground, and minerals as a resource. Further I wanted to investigate how these acquisitions were formally acquired. The conclusion was that one possibility was to use the provisions in the Norwegian matrikkellaw, which is the law that regulates registration of real estate, and to register the acquired property in the sea and underground as anleggseiendom. Then the demands to do this were undergone. This is a volume based form of real estate unit. For the acquisition of minerals the relevant law was the Norwegian mineral law, which lets one acquire rights to gather metals.

Innholdsfortegnelse.

FORORD	3
SAMMENDRAG	5
ABSTRACT.....	6
1.1 INNLEDNING.....	9
1.2 BAKGRUNN OG AKTUALITET.	10
1.3 PROBLEMSTILLING.....	11
1.4 AVGRENSNINGER.....	12
1.5 INNHOLDET I OPPGAVEN.....	12
1.6 METODE.....	13
2 EIENDOMSRETTENS FORMÅL OG BAKGRUNN	16
2.1 DEFINISJONEN AV EIENDOM	16
2.2 EIENDOMSRETTENS INNHOLD– HVA KAN EIES?.....	17
3 ORIGINÆRE ERVERV	20
3.1 INNLEDNING.....	20
3.2 ORIGINÆRE ERVERV ETTER JURIDISK TEORI.....	20
3.2.1 Originære erverv av løsøre, fast eiendom, og ressurser.	21
4 EIENDOMSFORHOLD I UNDERGRUNNEN	23
4.1 RETTSPRAKSIS FOR EIENDOMSRETT I UNDERGRUNNEN	24
4.1.1 RT 1959 s. 1198 (Askøymannen).....	24
4.1.2 RT 1998 s. 251 (Ternesdommen).....	25
4.1.3 Lagmannsrettsavgjørelser.	26
4.2 KONKLUSJON AV GJENNOMGÅTT RETTSPRAKSIS	28
4.3 STATENS VEGVESENS MØTE MED EIENDOMSRETT I UNDERGRUNNEN.....	29
4.4 RESSURSER I UNDERGRUNNEN	31
4.4.1 Grunnvann.....	32
4.4.2 Petroleumsressurser.....	32
4.4.3 Mineraler	33
4.5 KONKLUSJON OG REFLEKSJONER	34
5 EIENDOMSFORHOLD I LUFTROMMET	35
5.1 INNLEDNING OG TEORI.....	35
5.1.1 RG 1984 s. 742.....	36
5.2 OPPSUMMERING GJELDENE RETT	37
5.3 RESSURSER I LUFTROMMET.....	37

5.3.1 RT 2011 s. 1071.....	38
5.4 KONKLUSJON OG REFLEKSJONER	39
6 EIENDOMSFORHOLD OG UTFYLLING I STRANDSONEN.....	40
6.1 EIENDOMSGRENSER MOT SJØ.....	40
6.2 STRANDRETT OG VILKÅR.....	41
6.2.1 RT 1985 s. 1128 (Rugsunddommen).....	42
6.2.2 RT 1987 s. 629.....	43
6.3 UTFYLLINGSRETTEEN.....	43
6.4 KONKLUSJON OG REFLEKSJONER	45
7 REGISTRERING AV ERVERVET FAST EIENDOM OG RESSURSER.....	46
7.1 GRUNNTANKER BAK MATRIKULERING AV FAST EIENDOM.....	46
7.2 HISTORISK TILBAKEBLIKK FOR ANLEGGSEIENDOM SOM ENHET.....	47
7.3 ANLEGGSEIENDOM	48
7.4 REGISTRERING AV AREAL I UNDERGRUNNEN, OG VILKÅR FOR DETTE.....	52
7.4.1 Utvidelse av grunneiers eiendomsrett.....	54
7.5 REGISTRERING AV VOLUMER I MATRIKKELEN	54
7.6 REGISTRERING AV MINERALRESSURSER I UNDERGRUNN.....	56
7.7 REGISTRERING AV ERVERV I SJØ.....	57
8 AVSLUTTENDE REFLEKSJONER	60
8.1 FORSLAG TIL VIDERE ARBEID.....	62
REFERANSER	63
ANVENDTE LOVER.....	64
ANVENDT RETTSPRAKSIS	65
VEDLEGG	66
VEDLEGG 1	66

1.1 Innledning

I denne oppgaven skal det redegjøres for potensielle muligheter for originære erverv. Det vil i hovedsak si etablering av eiendomsrett i undergrunn, i sjøen, og i luftrommet. I den utstrekning vil også erverv av ressurser som vanligvis ikke inngår naturlig i det vi kaller eiendom være aktuelt. Eksempler kan være mineraler i undergrunn eller vindkraft i luftrommet. Videre skal det redegjøres for hvordan ervervene kan formaliseres.

I den forbindelse vil mye av rettsgrunnlaget baseres på ulovfestet rett, som gjør at det kan være vanskelig å få oversikt over rettsbildet. Dette gjelder spesielt eiendomsrettens utstrekning, som det skal forsøkes å redegjøre for innunder hvert kapittel. For å gjøre dette skal relevant litteratur og de mest prinsipielle domsavgjørelsene gjennomgås. I tillegg blir det for undergrunnen gjennomgått en case fra virkeligheten som Statens vegvesen for tiden har med en grunneier. Her fremlegges Statens vegvesens syn på eiendomsrettens utstrekning, og er et viktig bidrag som underbygger gjennomgått teori og praksis.

Etter gjennomgangen av mulighetene for originære erverv skal det også ses på hvilke krav som stilles til noen formaliseringsmåter for erverv av arealer og ressurser innenfor aktuelle plan. Her er den matrikulære enheten anleggseiendom sentral, som vil være en mulig formaliseringsmåte for flere av ervervene. Dermed vil kravene til etablering av slike gjennomgås, samt krav til andre formaliseringsmåter der det er aktuelt.

1.2 Bakgrunn og aktualitet.

I det siste århundre har det moderne menneskets levemåte forandret seg radikalt, hvor stadig flere har arbeid innenfor tertiærnæringer. Overgangen fra primær og sekundærnæringer har ført til urbanisering, hvor byene blir fylt med mennesker. Utviklingen fører således til at det oppstår plassmangel i mange byer. For å få plass til flere er det derfor aktuelt å bygge tettere, særlig ved å utnytte luftrom over og undergrunn under de allerede etablerte eiendommene. En annen mulighet er å fylle opp sjøarealer, slik at større areal dannes.

Slike arealer har i Norge fra tidligere ikke blitt utnyttet i særlig stor grad. Grunnene til dette har vært en blanding av ufullstendig lovverk, høye kostnader, og teknologiske utfordringer. I fremtiden kan dette tenkes å forandre seg. Det gjøres stadig teknologiske fremskritt, som i fremtiden kan tenkes å løse mange av utfordringene. Å bygge mer i luftrommet eller undergrunnen kan derfor bli aktuelt i større grad, og i den forbindelse er originære erverv i undergrunn, luftrom, og sjøen et aktuelt tema. Her er nemlig eiendomsforholdene i utgangspunktet eierløse. Grunnen til dette er at eiendom anses som eierløst etter tingsrettslige regler frem til bruk etableres. Dette åpner for muligheter til å tilegne seg eiendom gjennom originære erverv, som er et annet ord for opprinnelige erverv. Dette vil si at det etableres eierskap over noe som ikke er eid av noen fra før. På fastlandet er det meste av arealet allerede okkupert, med unntak av nettopp undergrunn, luftrom, og sjøgrunn.

I denne oppgaven er således det aktuelle å undersøke hvilke muligheter som finnes for originære erverv innenfor de aktuelle sonene. I den forbindelse skal de nåværende eiendomsgrensens utstrekning undersøkes, slik at vi får et bilde av hvilke områder som kan erverves. Samtidig skal vi se på hvilke muligheter en vilkårlig grunneier har til å tilegne seg eiendom både over og under sine eiendommer.

Etter å ha gjennomgått mulighetene for erverv skal hvilke krav som stilles til formaliseringen ses nærmere på. Før 2005 hadde ikke Norge noen lovfestet enhet for etablering av eiendom i undergrunn og luftrom, og grunnet utviklingen innså myndighetene at det forelå behov for dette. Tidligere hadde registrering av det som skulle hete anleggseiendom blitt gjort forskjellig fra kommune til kommune, som var en uheldig praksis for Norge som land. Myndighetene benyttet dermed muligheten ved innføringen av lov om eiendomsregistrering 17.juni 2005 (matrikkelloven), heretter kalt matrl, og åpnet for at det kunne opprettes

matrikkelenheter både under bakken, i luftrommet, og på sjøarealer i lovens §5 bokstav b. Grunnlaget for bestemmelsen var blant annet tankegang fra svensk lovgivning og samfunnets behov, som førte til at anleggseiendom ble vedtatt som egen matrikkelenhet (Eriksen 2008 s.346). Anleggseiendom er som tidligere gjennomgått aktuell i forbindelse med originære erverv, hvor flere av ervervene kan gjøres gjennom nettopp denne. Vi skal derfor se nærmere på enheten, og krav som stilles til å erverve gjennom den. Her kommer det også til å bli undersøkt hvordan høyde blir behandlet i registreringsprosessen, ettersom eiendommene til forskjell fra grunneiendommer skal defineres som volum.

1.3 Problemstilling

Ved arbeidet med oppgaven skal det i hovedsak forsøkes å klarlegge rettsforhold og muligheter for okkupasjon av eiendom og ressurser i undergrunn, sjø, og luftrom. Hovedproblemstillingene kommer derfor til å være følgende:

- Hvordan er rettsforholdene for eiendomsrett i undergrunn, luftrom, og sjøarealer?
- Hvilke muligheter finnes for å okkupere seg til eiendom og ressurser i undergrunn, sjø, og luftrom?

Herunder kommer jeg også til å undersøke hvordan mulige erverv formaliseres. I den forbindelse skal den matrikulære enheten anleggseiendom ses nærmere på, og hvordan høyde blir behandlet i den forbindelse. Underproblemstillingen kommer derfor til å være:

- Hvordan kan mulige erverv i undergrunn, sjø, og luftrom formaliseres, og hvordan blir høyde håndtert ved matrikulering av anleggseiendom?

1.4 Avgrensninger

I denne oppgaven har hensikten vært å redegjøre for soner og ressurser som okkupasjon kan gjøres i etter norske forhold. Oppgaven vil derfor i hovedsak ta for seg forhold etter norsk lov, og utenlandske forhold vil bli utelatt. Når det gjelder hvilke ressurser som tas for seg er dette valgt av oppgaveskriver ut fra relevans og begrenset tid.

For kapittelet om erverv i strandsonen har fokuset blitt lagt til sjøarealer, ettersom det etter mitt syn ikke vil foreligge særlige muligheter for erverv i ferskvann. Dette er grunnet at det virket som eiendomsgrensene var fastsatt i større grad gjennom blant annet reglene om djupål, midtlinje, og lignende. Jeg valgte derfor å ikke se nærmere på dette, med unntak av sammenligning for registreringsprosessen.

1.5 Innholdet i oppgaven

I dette delkapittel kommer en oversikt over hovedinnholdet i de ulike kapitlene.

I kapittel 1 innledes oppgavens bakgrunn, tema, problemstilling, og metode.

I kapittel 2 fremlegges eiendomsrett i generell forstand, samt noen egne refleksjoner rundt denne.

I kapittel 3 gjennomgås juridisk teori for originære erverv, som grunnlag til å svare på problemstillingene i de videre kapitlene.

I kapittel 4 blir eiendomsforhold i undergrunnen gjennomgått, hvor det så undersøkes hvilke mulige erverv som kan gjøres i undergrunnen.

I kapittel 5 blir eiendomsforhold i luftrommet gjennomgått, hvor deretter muligheter for erverv av vindkraft undersøkes.

I kapittel 6 gjennomgås eiendomsforholdene i strandsonen, hvor så mulighetene for erverv av areal gjennomgås.

I kapittel 7 gjennomgås formaliseringsmåter som ble funnet aktuelle for de ulike ervervene, hvor anleggseiendom er den som blir tillagt størst fokus.

I kapittel 8 blir oppgaven avsluttet med noen avsluttende refleksjoner.

1.6 Metode

Oppgaven innledes med generell informasjon rundt eiendomsrett og egne refleksjoner rundt denne. For å svare på problemstillingene gjennomgås relevante rettskilder innenfor hver del, og oppgaven vil derfor anses som et litteratur og dokumentstudie. Gjennom hele oppgaven har kildehenvisninger blitt plassert i slutten av avsnittene der det er benyttet, slik at det kan være setninger som på forhånd ser ut til å ikke bli kildet. Dette har blitt gjort for å slippe å gjenta kildehenvisninger for enhver setning der det er relevant. For aktuelle påstander henvises til nærmeste kildehenvisning lengre ned i teksten.

Videre er rettsavgjørelser særlig viktige ettersom størsteparten av rettsområdene baseres på ulovfestet rett. De viktigste rettsavgjørelsene etter oppgaveforfatters skjønn blir således gjennomgått. Juridisk litteratur blir også ilagt vekt, da flere rettsavgjørelser henviser direkte til disse. Under arbeidet med oppgaven har en utfordring vært å få klarhet i om det finnes ytterligere rettspraksis av nyere årgang som er relevant, og at det ikke kan gis en garanti for at dette ikke finnes gir noe usikkerhet. Forhåpentligvis har dette gått fint for seg, slik at det nyeste aktuelle stoffet er medtatt.

For å undersøke originære erverv og okkupasjon har det først blitt redegjort for relevant juridisk teori i innledningen av kapitlene, for så å se nærmere på rettspraksis og andre rettskilder. Ved okkupasjon oppstår behov for rettsvern, og før dette kan oppstå må aktuelle forhold for tilegnelse av grunnen eller ressursene foreligge. For å se på dette blir muligheter til tilegnelse av ressurser i de forskjellige plan gjennomgått, og i avslutningen av hvert delkapittel blir det konkludert hvorvidt okkupasjon i planet er en mulighet.

Oppgaven deles opp i hoveddeler for de ulike områdene, med ressurser som underkapitler under hvert enkelt. Under visse kapitler ble det tydelig at rettsforholdene hadde vært bestridt i lang tid, særlig eiendomsrettens utstrekning i undergrunnen. Denne delen ble derfor ilagt

størst vekt med rettspraksis, samtidig som at det tas for seg en situasjon fra virkeligheten hos Statens vegvesen.

I den forbindelse ble seksjonssjef Kjell Blomseth i eiendomsseksjonen Statens vegvesen Region øst kontaktet, som har bidratt med verdifull informasjon gjennom møter, telefoner, og eposter. Dette har fungert ved at man under samtalene ble enige om hvilket behov for stoff som forelå, samtidig som at man vurderte hva som var tilgjengelig. Det tilgjengelige stoffet ble så ettersendt på epost. I epostene er mye av innholdet uttalelser av den aktuelle fagperson, og i tilfellene der meninger blir benyttet fremkommer det i teksten hvor informasjonen har kommet fra.

I møtene med vegvesenet kom det frem at de for tiden er i diskusjon med en grunneier om eiendomsrettens utstrekning i undergrunnen. Dette ble sett på som en mulighet for å underbygge eventuell informasjon som måtte komme frem i oppgaven. En case fra nåtid gir innsikt i hva som ellers ville vært intern praksis i en offentlig etat, som også redegjør for deres syn rundt eiendomsrettens utstrekning i undergrunnen. Dette gir ingen garanti for at det er gjeldende rett som blir praktisert, men en offentlig etats praksis er en indikasjon på hvordan rettsforholdene virker å være, som vil styrke oppgavens validitet. Ettersom at oppgaveforfatter blir stipendiert av vegvesenet for arbeidet må det nevnes at vegvesenet ikke under noen omstendighet har kommet med krav til hva som skrives om hverken dem eller deres praksis under arbeidet. Hele innholdet i oppgaven er skrevet og bestemt av oppgaveforfatter, og har blitt skrevet uavhengig av alle parter. All informasjon som ble funnet relevant er derfor medtatt, og ikke påvirket av den økonomiske bistanden.

For den aktuelle konflikten mellom grunneier og vegvesen blir vegvesenets syn på rettsforholdene i undergrunnen redegjort for i et offentlig brev. Innholdet i brevet redegjøres derfor for, og legges som vedlegg nr. 1 i oppgaven. Av hensyn til personvern har personidentifiserende opplysninger blitt anonymisert både i brevet og i teksten. I brevet blir saken kun fremstilt fra vegvesenets side, som innebærer at begge partenes syn ikke fremkommer. Dette vil være en mulig svakhet ved opplysningene, men formålet med gjennomgangen vil være å redegjøre for etatens syn på eiendomsrett i undergrunnen, som fremstillingsmåten er god nok for. At fremstillingen er ensidig vil således ikke være av stor betydning.

I andre del av oppgaven gjennomgås kravene til mulig formalisering av aktuelle erverv, hvor matrikkelenheten anleggseiendom er særlig aktuell. For å se nærmere på kravene til enheten er det nødvendig å vite noe om utviklingen og begrunnelsen til dens oppstandelse, som gjennomgås tidlig i kapitlet. Her benyttes blant annet kartverkets offentlig tilgjengelige data, som er fra 2012. Dette ble benyttet da jeg ikke lyktes med å finne nyere pålitelige kilder om anleggseiendom. Det kan riktig nok ha skjedd mye innenfor fagområdet på 4 år, og dette er derfor en mulig usikkerhetsfaktor for hvor fullstendig fremstillingen er. Forhåpentligvis har det ikke skjedd vesentlige endringer siden 2012, slik at oppgaven tar for seg gjeldende rett. Videre redegjøres anleggseiendom for seg som enhet, hvor så kravene til matrikuleringen gjennomgås. I den forbindelse har Birgitte Akerhaugen, rådgiver i Statens vegvesen, kommet med mange nyttige uttalelser, hvor det blant annet fremkommer hvilket syn hun har på matrikulering av anleggseiendom, og utfordringer som i dag finnes. Her undersøkes også hvordan høyde blir behandlet i registreringsprosessen av slike matrikkelenheter.

Videre blir mulige formaliseringsprosesser for areal og mineraler undersøkt. I den forbindelse blir aktuelle krav til den aktuelle formaliseringsprosessen redegjort for. Informasjonen her har blant annet fremkommet av kartverkets hjemmeside, samt viktige NOU og Ot.prper. I noen tilfeller var det problematisk å finne utfyllende informasjon, særlig angående registrering av eiendomsgrenser i sjøarealer utenfor privat eiendomsrett. I den forbindelse ble jordskiftedommer Kjetil Brandsar i Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett kontaktet, som kom med nyttig informasjon rundt praksis for eiendomsregistrering i vassdrag. Likevel bærer det noe tvil om informasjonen her kan tolkes analogisk for sjøvann såfremt som for ferskvann, som vil være en mulig svakhet i den forbindelse.

2 Eiendomsrettens formål og bakgrunn

2.1 Definisjonen av eiendom

Eiendom er et begrep som er avhengig av kontekst for å få innhold. Dette er særlig grunnet at innholdet bestemmes gjennom lovgivning, som gir eiendomsbegrepet mening. Uten dette ville det vært vanskelig å kunne kalle noe for sitt eget, da enhver kunne fratatt deg eiendom gjennom maktmisbruk.

Eiendom vil videre i tradisjonell forstand innebære en rett til å råde over noe. Dette gjelder både for løsøre og fast eiendom. Fast eiendom er i Norge primært en matrikulert enhet som er underlagt forskjellige typer rettigheter. I Norge deler vi eiendommene inn i gårds- og bruksnummer, som er eiendommenes kjennemerker innenfor en kommune. Å være eier av et gårds- og bruksnummer gir således rett til å råde over og ekskludere andre fra eiendommen, som i formell forstand er definert som eiendomsrett. I RT 2011 s. 780 forkynner Høyesterett en typisk definisjon av eiendomsrett, og er: ”*Eiendomsretten beskrives gjerne som en rett til å råde rettslig og faktisk over ting eller fast eiendom så langt dette ikke er forbudt ved lov eller strider mot rettigheter som tilkommer andre*”. Å råde over eiendom vil således innebære å ha lovlig rett til den aktuelle eiendommen, og her skilles det mellom faktisk og rettslig rådighet. Den faktiske rådigheten innebærer rett til å råde fysisk over eiendommen, som rett til å anlegge kjeller, eller utnytte andre ressurser som inngår i eiendomsretten. Videre innebærer den rettslige rådigheten rett til å inngå rettslige avtaler med eiendomsretten, som pantsetting, salg, eller annet (Falkanger & Falkanger 2012 s.41). Både den faktiske og rettslige rådighet begrenses av våre lover og regler, slik at disse må ses på som et utgangspunkt. Slike begrensninger gir også vern fra tredjeparter, og grunneier vil således være beskyttet av det offentlige som kan gripe inn på vegne av grunneier dersom noen gjør inngrep. Denne beskyttelsen innebærer likevel ikke noen absolutt utestengelse, ettersom både private og allmenne rettigheter påvirker forholdene. Det kan være en veirett, hugstrett, eller annen form for rettighet på eiendommen, og blant rettighetene skilles det mellom personlige og realservitutter. En servitutt er i hovedsak det samme som en rettighet. Personlige servitutter er rettigheter som følger enkeltpersoner uavhengig av eierskap, og realservitutter følger eieren av eiendommen, slik at rettigheten følger med eiendommen ved et eventuelt salg. Eksempelvis er dette rettigheter som er nødvendige for bruk av eiendommen, som en veirett over annen grunneiers grunn for adkomst.

Konkluderende sett kan det sies at eiendomsrett er et knippe av rettigheter som er lovfestet blant annet i Grunnlovens §105 og den europeiske menneskerettskonvensjon første tilleggsprotokoll artikkel 1(EMP 01-1), jfr. menneskerettighetsloven fra 1999. Likevel er ikke eiendomsretten definert konkret i alle relasjoner, som gjør at det finnes gråsoner og tvilstilfeller for dens utstrekning. Spesielt kan i hvilken grad eiendomsretten rår opp i luften, ned i bakken, eller ut i sjøen nevnes, som det altså skal forsøkes å redegjøre for gjennom arbeidet med denne oppgaven. Først skal vi se nærmere på hva som er grunnlaget til eiendomsrett, og hva som underbygger eierskapet eiendomsrett gir.

2.2 Eiendomsrettens innhold– hva kan eies?

Begrepet eiendomsrett sier noe om forholdet til det som kan eies, nemlig eiendom. Det begrepet ikke sier noe om er hvorfor eierskap kan omfatte noen substanser, men ikke andre. Eiendomsrett er en ordning som er godt innarbeidet i vårt samfunn, og de aller fleste forstår tidlig tankesettet som anvendes når det gjelder betydningen av å eie noe. Grunnene til dette kan være flere, men etter mitt syn er det antagelig fordi at samfunnet er bygd opp rundt mitt og ditt. Dette innebærer at de fleste blir introdusert for ordningen i tidlig alder, som også er en sentral del av oppdragelsen. Grunnet dette er det klart at eiendomsrett er en sentral byggestein i vårt samfunn. Likevel er det sider ved eiendomsretten som ikke er like åpenbare, og man kan lure på hvorfor det er slik. Eksempelvis kan vi ta for oss luft, vann, eller jordas kjerne. Her er kanskje ikke hva som kan eies like åpenbart.

Gjennom historien har hva som kunne eies stadig forandret seg. Tidligere kunne det for eksempel være vanlig å eie andre mennesker som slaver. Slike eierskap er det åpenbart ikke lengre muligheter for i Norge. At eiendomsrettens innhold forandrer seg tyder på at hva som kan eies bestemmes av vårt menneskesyn og verdier. Eiendomsrettens innhold er også forskjellig fra land til land, som tyder på at begrepets innhold er bestemt av nasjonene selv. Eiendomsrett må derfor være en menneskeskapt ordning, hvor lovgiver bestemmer dens innhold. I tilfellene hvor loven ikke er klar, vil det herske uenighet om deres innhold. Her var for eksempel luft en substans som i mange år var bestridt, som vi i senere tid har fått avgjort gjennom rettspraksis. Det kan derfor konkluderes med at eiendomsrettens utstrekning er et resultat av hvordan lovgiver og domstoler omtaler den.

For fast eiendom er det arealet innenfor eiendomsgrensene som det stiftes eierskap til. Dette har blitt gjort på utallige måter gjennom tidene, men for å etablere eierskap i nåtid er matrikkel og grunnbok sentrale registre. I grunnboken registreres informasjon om rettigheter, hvor informasjon om eiendommers fysiske forhold ikke skal inngå. Dette skal fremgå av matrikkelen, som er Norges register over fast eiendom. Her skal informasjon om hver enkelt eiendom registreres, som for eksempel eiendomsgrenser. I matrikkelen finnes i hovedsak fem ulike grunneheter, og hvilken som benyttes avhenger av type eiendom. Den vanligste er enheten grunneiendom, og den er definert i matrl §5 bokstav a. Etter denne har vi at grunneiendommen er *”eigedom som er avgrensa ved eigedomsgrenser på jordoverflata...[]”* Her virker det som at grunneiendommer kun innebærer selve arealet på jordoverflaten, som ville vært en nokså problematisk løsning. Etter siste komma har vi derfor også at den *”strekker seg så langt nedover i grunnen og oppover i lufta som privat eigedomsrett rekk etter alminnelege reglar”*. Det er denne bestemmelsen som i hovedsak har lagt grunnlaget for striden om eiendomsrettens utstrekning. Grunneiendommen defineres dermed ikke konkret opp i lufta og ned i undergrunn, men etter allmenne regler. Det er blant annet disse vi skal se nærmere på i denne oppgaven. Ettersom at definisjonen er gitt en slik rund utforming vil enheten være fleksibel for alle tilfeller hvor en eiendom er aktuell å matrikulere som grunneiendom, som er en positiv egenskap. Samtidig skaper ordleggingen tvil rundt eiendomsrettens utstrekning, da ikke alle vet i hvilken grad eiendomsretten rekker etter alminnelige regler. I tilfellene hvor det råder tvil, kan andre rettskilder være avgjørende. Av rettskilder er de viktigste rettspraksis, juridisk teori, sedvane, og reelle hensyn.

Rettspraksis er arbeidet som domstolene utarbeider, og er utprøving av lovene i praksis. Her er prejudisalfunksjonen i lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven), heretter kalt tvl, §19-15 annet ledd viktig. I prejudisalfunksjonen inngår at rettskraftige avgjørelser skal legges til grunn i ny sak uten realitetsbehandling. I dommer hvor prinsipielle uttalelser gis må innholdet derfor legges til grunn i situasjoner hvor problemstillingen gjenoppstår. Dette er arbeidsbesparende for domstolene, samtidig som at allmennheten får klarlagt lovreglenes innhold. Det er videre domstolenes oppgave å tolke lover fra lovgiver, og i tilfellene hvor det rår tvil, vil domstolene legge til grunn andre rettskilder som sedvane og juridisk teori. Uten tydelige lover vil det bli mye tolkningsrom, som underbygger hvor viktig presist språk i lovgivningen er for samfunnet. Dette gjelder også for eiendom og eiendomsrett, hvor utstrekningen avhenger av innholdet.

Luft er et eksempel som underbygger at det kan være vanskelig å vite hva som inngår i eiendomsrett. Vi har ingen konkret lovregel for eiendomsrett til luft, og lenge var rettssituasjonen således uviss. Til slutt fikk vi i 2011 rettspraksis som omtalte dette, og det ble konkludert med at det ikke kan etableres eiendomsrett over luft. Dette bekreftes i RT 2011 s. 1071. Den antatte logikken bak kan være at man ikke kan avgrense andre fra lufta. Saken blir fort en annen når man bruker en beholder som fylles med luft, slik som en oppblåst ballong. For ballongen vil det ikke råde tvil om at kan eies. Ved å eie ballongen vil man også eie luften man har innestengt i den. Dette må være fordi at ballongen er å anse som løsøre, som definitivt er underlagt eiendomsrett. Det samme må gjelde dens innhold, som ikke lenger kan benyttes av andre. Her kan det virke som at tilegnelsen av eiendomsrett først skjer når man avgrenser andre fra bruk. Dette virker således å være en sentral del av eiendomsretten, som også er sentral for annen eiendom i generell forstand.

Konkluderende kan det sies at eiendomsrettens utstrekning er opp til lovgiver å avgjøre. Som det har fremkommet er grunneiendommen definert på overflaten, som også strekker seg ned i grunnen og opp i luften i varierende grad. Dette gjør temaet særlig relevant når anleggseiendom blir vanligere, da denne for eksempel kan etableres under en grunneiendom. Det må dermed være klart hvor slike kan opprettes uten at de ligger innenfor grunneiendommenes eiendomsrett. Av den grunn skal det ses nærmere på eiendomsrettens utstrekning, og hvor det i så fall vil være mulighet for erverv. For å se nærmere på dette skal vi først se på teori rundt originære erverv.

3 Originære erverv.

3.1 Innledning

Ved okkupasjon av eiendomsrett har man spesielt ved tilegnelsen behov for å verne om sin rett. Dette gjøres hovedsakelig gjennom bruk og registrering, som skaper publisitet og notoritet for ervervet. Dermed vil det være åpenbart fra et offentlig ståsted at grunnen eies av noen. I tilfellene hvor areal ikke er registrert med eier, er hovedregelen at det er fritt frem for å erverve arealet. Dette gjelder for alle type områder som ikke er underlagt eierskap, som for eksempel en øy, eller en del av undergrunnen (Eriksen 2008 s.357). For å se nærmere på dette skal vi først se på teori, for videre å gå nærmere inn på erverv innenfor aktuelle plan.

3.2 Originære erverv etter juridisk teori

Originære erverv er sammen med derivative og ekstinktive tre hovedtyper erverv etter juridisk teori. At ervervene er originære innebærer at ervervene er opprinnelige, som betyr at tingen ikke har en eier fra før, og eierskap tilegnes. Denne prosessen skjedde (og skjer) i utgangspunktet gjennom okkupasjon, som i praksis vil si å benytte seg av det eierløse (Falkanger & Falkanger 2012 s.60). Gjennom bruk etableres rett til å kalle seg eier, gitt at man er den opprinnelige erverver, og at formålet med bruken er å tilegne seg rett. Når det gjelder fast eiendom er fastlandet i Norge stort sett okkupert, som gjør at det ikke lengre er rom for å okkupere dette. Det finnes derimot en rekke unntak, og okkupasjons relevans i fremtiden må antas å være som ervervsgrunnlag til ressurser som vanligvis ligger utenfor vanlig eierrådighet for eiendom (Eriksen 2012 s.229). Det er disse som kommer til å bli vektlagt senere i oppgaven.

For å okkupere er det en rekke vilkår som må oppfylles, og særlige krav stilles til en såkalt okkupasjonshandling. Dette skal være en markert begivenhet, og må markere i tilstrekkelig grad at tingen er tatt i besittelse. I følge Gunnar Eriksen har disse i Norge vanligvis vært oppdyrking, rydding, og bosetting. Det viktigste med handlingen er at erverver på aktiv måte har lagt tingen under forhold som gjør at det fremgår at erververen har rett til den. For at slike forhold kan oppnås er det særlig viktig at handlingen innebærer at man med hensikt mener å erverve den (Eriksen 2012 s.231). Det hjelper for eksempel ikke å tenke at man erverver, det

må også være tydelig ovenfor andre at det skjer. Vi skal nå se nærmere på dette gjennom praktiske eksempler.

3.2.1 Originære erverv av løsøre, fast eiendom, og ressurser.

Okkupasjon blir etter ordboken definert som ”det å ta i besittelse” (Ordnnett 2016). Begrepet er kanskje mest kjent i folkerettslig forstand, hvor det handler om stater som er okkupert. Det er ikke denne betydningen som er aktuell i denne oppgaven, hvor en mer aktuell tilnærming er å etablere eierskap for noe eierløst gjennom besittelse. Dette gjelder for de fleste substanser som kan okkuperes, og spesielt aktuelt er okkupasjon av løsøre, ressurser, eller fast eiendom. Eksempelvis kan vi se på okkupasjon av løsøre, som er vanligere enn man skulle tenke seg. Innenfor dette går både jakt, fiske, høsting av bær, blomster, eller tang (sjø), og er okkupasjon i praksis. Denne type erverv er lovfestet i ulike deler av lovverket, og sentral er spesielt allemannsretten, som er lovfestet i lov om friluftslivet (friluftsloven) av 28. Juni 1957 §2, heretter kalt fril. Denne gir enhver rett til å ferdes til fots hele året i utmark, med tilbørlig varsomhet. Videre i fril §5 finnes regelen som gir rettighet til innhøsting i forbindelse med ferdselen. Etter §5 har vi at *”under ferdsel i utmark kan allmennheten høste ville nøtter som skal spises på stedet og plukke og ta med seg ville blomster, bær, og vill sopp...[]”*. Vi ser altså at innhøsting baserer seg på at vekstene er eierløse før tilegnelsespunktet. Denne tankegangen er anvendelig også for andre typer ressurser, som ved henting av vann fra et vassdrag, eller ved å fange dyr eller fisk. Substansene blir så underlagt eiendomsrett ved ervervstidspunktet, gjennom noe forskjellig fremgangsmåte avhengig av substans. Eksempelvis blir eiendomsrett etablert ved å fange fisk eller dyr, plukking av bær, eller henting av vann i en bøtte (Falkanger & Falkanger 2012 s.58). Vi ser altså at det er forskjellig når eierskap blir etablert. For plukking av bær og andre vekster kan det tenkes at det vil være nok å plukke bæret opp fra bakken med hånden, mens for vann må man antageligvis bruke en type beholder for å tydeliggjøre at vannet tilhører en. I alle tilfellene erverves eiendomsrett gjennom okkupasjon, og vi ser at den generelle definisjonen ”det å ta i besittelse” passer godt.

Det er altså mulig å okkupere en mengde forskjellige ting og substanser – forutsetningene er at det ikke allerede er tatt eierskap over det, og at det er mulig å eie det. Likevel finnes fortsatt unntak, hvor det essensielle er at tingen på ervervstidspunktet er eierløs. Å okkupere noe som tidligere har vært under noens eie, men som ikke lengre kan tenkes å være det, kalles dereliksjon. Det vesentlige her er at den tidligere eieren åpenbart har gitt avkall på sin rett. For

å gjøre denne vurderingen kan det tenkes at det må gjøres en vurdering av tilegnelsens rimelighet i den aktuelle situasjon, altså et slags skjønn. Falkanger nevner eksempelvis i sin bok en utlest avis som er gjenlagt på toget som en åpenbar mulighet for dereliksjon (Falkanger & Falkanger 2012 s.58). Togene er som vi kjenner til stort sett i drift hver dag, hvor det er vanlig å lese aviser. Det kan tenkes at mange gjør dette på vei til arbeid, hvor den utleste avisen antagelig vil bli arbeidsom å drasse med seg resten av dagen. Det har derfor vokst frem en praksis som innebærer at man legger igjen avisen på toget, slik at den kan komme andre til nytte. Den opprinnelige eieren kan ikke tenkes å ha mye bruk for avisen når den tross alt er utlest, og andre reisende kan tenkes å ha større utbytte av dens innhold. En vilkårlig person vil dermed antagelig danne eierskap ved å ta tak i avisen.

Dersom det på samme tog er lagt igjen andre typer løsøre, som for eksempel en mobiltelefon, vil situasjonen åpenbart være en annen. Det kan ikke tenkes at noen vil legge igjen slikt utstyr som skal være til bruk for noen andre, om man ikke befinner seg i en særdeles spesiell situasjon. Det må derfor benyttes sunn fornuft i slike vurderinger, ettersom ting ikke åpenbart automatisk blir eierløst selv om det kan fremstå slik.

Det neste vi skal se på er okkupasjon av fast eiendom og ressurser inn under dette. I hovedsak vil dette undersøkes i undergrunnen, luftrommet, og sjøen. I disse sonene er det sjelden tydelige eierskap, ettersom eiendomsrett for fast eiendom bare definerer disse i vid utstrekning. Det aktuelle er dermed å undersøke eiendomsforholdene, og konkludere med om erverv av potensielle verdier kan gjøres. Vi begynner med undergrunnen.

4 Eiendomsforhold i undergrunnen

Undergrunnen har i mange år vært et rettsområde forbundet med usikkerhet, og mye av grunnen antagelig er den runde definisjonen av grunneiendom som vi tidligere har vært gjennom. Det er fortsatt ikke angitt en konkret eiendomsgrense i undergrunnen, som bekreftes i Ot.prp 70 2004-2005. Her heter det at ”*Utstrekninga av eigedomsretten nedover i undergrunnen og oppover i luften er ikkje eintydig bestemt, verken i lovgivinga eller i rettspraksis*” Lovgivningen baserer seg i hovedsak på todimensjonale eiendomsgrenser, som har ført til at eiendommenes utstrekning i over og undergrunn har blitt et resultat av rettspraksis. Spørsmålet var så hvilken utstrekning av eiendomsretten som ville være rimelig for en alminnelig grunner. Gjennom tiden har synspunktene vært mange, og innebar alt fra at eiendomsretten skulle strekke seg inn til jordens indre, til mer begrensede tolkninger som retten senere ble basert på (Eriksen 2008 s.344).

Det trengtes derfor en ordning som tok hensyn til både samfunnets og grunneiernes behov. Dette ble tatt opp i RT 1959 s. 1198, som er en svært kjent og viktig avgjørelse. Denne skal vi se nærmere på under avsnittet med rettspraksis nedenfor. Videre skrev den norske kjente tingrettsjuristen professor Knut Robberstad i 1961 en artikkel om retten til undergrunnen, hvor han drøftet andre lands løsninger for dette. I artikkelen tok Robberstad utgangspunkt i den tyske juristen Rudolf Iherings syn, som mente at en eiers rett gikk så langt ned i bakken som den praktiske interessen gjelder (Robberstad 1961 s.25-35). Denne teorien kalles for interesseteorien, som også var viktig i RT 1959 s. 1198. Interesseteorien ble grunnlaget for gjeldende rett, hvor eiendomsretten strekker seg både over og under overflaten, men at grunneieren ikke kan forby påvirkninger under eller over punktet hvor det ikke lenger er interesse (Lilleholt 2000 s.1). I senere tid har andre ordninger for dette blitt diskutert, og blant annet i NOU 1988:16 s.85 ble det foreslått at eiendomsgrensene skulle gå 100 meter ned i undergrunnen. Dette lovutkastet ble aldri vedtatt, som førte til at interesseteorien fortsatt er gjeldende rett. Med andre ord er eiendomsgrensene relative til hver enkelt eiendom, og i denne vurderingen skal det vurderes hvilke utnyttingsmåter som sannsynligvis kan foreligge i rimelig fremtid.

For å etablere tiltak i undergrunnen er det en rekke lover og regler som må tas hensyn til, og særlig viktig er nabo, og plan og bygningslovens bestemmelser. Etter lov om rettshøve mellom grannar av 16.6.1961 [Grannelova] (heretter kalt nabol) §2 første ledd, har vi har at

”ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimelig eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom”. Det er altså begrenset hva som kan gjøres av hensyn til tilliggende eiendommer. Videre må de fleste tiltak søkes om gjennom planmyndighetene, og etter lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.6.2008 (heretter kalt –pbl) §20-1 bokstav a er underbygning av bygning, konstruksjon, eller anlegg søknadspliktig tiltak. Det samme er oppretting av ny eiendom etter pbl §20-1 bokstav m. Dette kan altså gi andre grunneiere et form for vern, avhengig av hvordan inngrep som skal gjøres (Falkanger & Falkanger 2012 s.95).

Videre er utgangspunktet at arealet en grunneier har tatt i bruk inngår som del av hans eiendom, gitt at arealet på ervervstidspunktet er eierløst og at det er foretatt en tydelig okkupasjonshandling. Det må her for eksempel for en grunneiendom antas at noe av rommet over og under eiendommen utvilsomt hører til eiendommen, men i videre utstrekning er det klart at eiendomsrett etableres gjennom bruk også i over og undergrunn. Retten til undergrunnen er som vi har sett ikke konkret fastsatt for hver enkelt eiendom, men en slutning om hvorvidt det er rimelig at en vilkårlig grunneier har eierinteresser for arealene. Det kan for eksempel tenkes at anlegning av kjeller er noe enhver eneboligeier innenfor rimelighetens grenser har rett til. Det er når man når *tilstrekkelig* dypt ned at det må konstateres at rimelig eierinteresse er bortfalt (Falkanger & Falkanger 2012 s.95). I hvert enkelt tilfelle gjøres det derfor et skjønn, og innholdet i skjønnnet vil avhenge av hvilken bruk grunneieren har etablert, og hvilken bruk som skal foreligge i rimelig fremtid. Gjennom bruken vil eiendomsrett etableres i sin fulle utstrekning, som fører med at andre kun kan benytte denne gjennom avtale med grunneier. For å komme nærmere inn på hva som må tas med i vurderingen skal vi nå se på relevant rettspraksis, hvor de viktigste avgjørelsene er Askøy og Telnesdommen. I tillegg ses det på noen dommer av mindre prinsipiell betydning fra lagmannsretter.

4.1 Rettspraksis for eiendomsrett i undergrunnen

4.1.1 RT 1959 s. 1198 (Askøydommen)

I RT 1959 s. 1198 (Askøy) klarlegges hvordan spørsmålet om eierinteresse skal tolkes. Dommen omhandler eiendommer på Askøy hvor tyskere under krigen hadde anlagt tunell som fortsatte under naboeiendommen. Tunellen hadde blitt etablert i noe varierende høyde

mot overflaten, men i hovedsak var det snakk om mellom 7 og 14 meter. Den konfliktutløsende handlingen var at grunneieren for eiendommen hvor tunnellopets inngang var anlagt hadde tatt hele tunnelen i sitt eie for egen bruk, selv om tunnelen ikke var anlagt mer enn 7 til 14 meter under naboens eiendom. Høyesterett uttaler således at tunnelen ved en slik anlegning utvilsomt legger bånd på overflateeieren som er underborret, da grunneieren blant annet må ta hensyn til tunnelen ved både sprengnings og boringsarbeider. I tillegg må en ta hensyn til hvilke utnyttingsmuligheter begge grunneiere ville ha av tunnelen, både i nåtid og i rimelig fremtid. Her mente Høyesterett at den underborrede eiendommen også hadde interesse av tunnelen. Høyesterett ga således den underborrende grunneier medhold i sin sak.

I dommen kom Høyesterett med viktige uttalelser rundt interesseavveiningen. Her fremkom det at det er den generelle eierinteressen som skal avgjøre i hvilken grad eiendommen har interesse av undergrunnen. Høyesterett nevner blant annet at vurderingsgrunnlaget som skal benyttes i interesseavveiningen *”må være hvilke muligheter en eier av overflateeiendommen generelt sett har når det gjelder bruken av tunnelen, og her må også kunne tas i betraktning de utnyttelsesmåter som sannsynligvis vil komme til å foreligge i rimelig fremtid.”* Med andre ord er det klart at det er en vilkårlig eiers interesser som skal vurderes. Samtidig skal utnyttelsesmåtene som kan foreligge innenfor rimelig fremtid tillegges vekt. Dette må så ses i lys av den tekniske og økonomiske utviklingen i samfunnet, og vurderes gjennom en helhetsvurdering (Eriksen 2008 s.345).

Det fremkommer således at det er interesseteorien som benyttes til å fastslå i hvilken grad eiendomsretten rammer. For å se videre på dette skal vi se nærmere på hvordan rettighetsforholdet etableres i den forbindelse, og her er Telnesdommen sentral.

4.1.2 RT 1998 s. 251 (Telnesdommen).

Saken handlet om en grunneier som boret etter grunnvann 4 meter fra eiendomsgrensen til naboeiendommen. Vannforekomster ble så funnet på 116 meters dyp. Naboeiendommen mistenkte at grunnvannsforekomstene lå under deres eiendom, som førte til at det ble nedlagt stevning om at vannuttaket skulle stanses, og at det skulle betales vederlag for bruken av vannet frem til oppholdet. Dette ble avvist med at bevis ikke forelå for dette i tingretten. I lagmannsretten fikk man sakkyndige til å undersøke borreløpet, som viste at borrekanalen krysset grensen til naboeiendommen ved 13 meters dyp, og at kanalen fortsatte i denne

retningen 28 meter inn under naboeiendommen. Dette hadde ikke betydning i lagmannsrettens avgjørelse, da den bygget på at vannkilden ”*lå så dypt at det var spørsmål om den ikke lå utenfor ”overflateeiers” råderett*”. Dette tyder på at lagmannsretten så på grunnvann som en eierløs ressurs, og åpnet for tankegangen som generelt anvendes ved okkupasjon i undergrunn, altså at eierskapet etableres ved bruk. Saken ble så anket til Høyesterett, hvor anken avvises. I den forbindelse drøfter Høyesterett rundt eiendomsrett i undergrunnen, og retten til grunnvann. Disse har etter Høyesteretts syn blitt sett i sammenheng, og synspunktet har vært at ”*så..[[langt ned i undergrunnen som eierrådigheten strekker seg, så langt vil ”overflateeieren” ha rådighet over grunnvannet.*” Det fremkommer så at rådigheten også vil være eksklusiv på samme måte som annen eierrådighet. Videre uttales ”*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*”. Så følger ”*Jeg antar altså at i de dypere lag av undergrunnen vil retten til å utta grunnvann måtte følge prinsippet først i tid, først i rett*”. Okkupasjonsretten tilfalt med andre ord parten som var først ute, uavhengig hvilken eiendom grunnvannskilden befant seg under. Vi ser også her noe av kjernen i tankegangen når det gjelder rettighetsforholdet i undergrunnen, og sett i lys av interesseteorien er det klart at prinsippet om først i tid, best i rett er svært viktig med tanke på etablering av eiendomsrett.

I tillegg til disse Høyesterettsdommene er det noen dommer fra lagmannsretter som er relevante, men av mindre prinsipiell betydning enn de overstående. At dommene er fra lagmannsretten vil føre med seg noe større usikkerhet i henhold til riktig rettsanvendelse enn fra Høyesterett, men er likevel gode eksempler til å forstå tankegangen.

4.1.3 Lagmannsrettsavgjørelser.

I RG 1974 s. 338 hadde en bykommune foretatt utsprenget av tunneller og parkeringshaller under en del av tettbebyggelsen. Søksmålet var anlagt av fem eiere av boligbebyggelse på jordoverflaten. Grunneierne mente at kommunens anleggelse hadde ført til reduserte muligheter for fremtidig utnyttelse av eiendommene, og hadde redusert deres verdi. Overdekningen til overflaten varierte mellom 3,5 og ca. 16 meter. For fire av grunneierne var overdekningen mellom 12 og 16 meter, mens overdekningen for siste eiendom var på mellom 3,5 og 7 meter. For de fire første grunneiere kom retten frem til at eiendomsretten ikke var krenket.

For gjenstående grunneier var situasjonen annerledes. For denne eiendommen var overdekningen under boligen mellom 5,5 til 7 meter, og på et punkt i hagen så lite som 3,5 meter. Etter uttalelser fra byretten og fagkyndig (arkitekt Retzius) fant lagmannsretten *”det godtgjort at tunnellanlegget under en hver omstendighet vil vanskeliggjøre og fordyre en utsprenkning av kjeller”* Videre uttales at en utsprenkning av kjeller er en naturlig og fornuftig innretning for å modernisere eiendommen. Dette bekreftes også i dom av senere årgang, RG 2004 s 1262, hvor retten uttaler *”området er regulert til boliger, og den påregnelige bruken som etter vanlig oppfatning gir grensen for eiendomsrett nedover i grunnen, vil bare omfatte bruk av grunnen til vanlig kjeller”*. Hvis overdekningen i gitte tilfelle var så lav som den var, hadde inngrepet gjort en påregnelig senere utbygging vanskeliggjort og fordyret. En overdekning på 5,5 til 7 meter vil derfor gi grunnlag for erstatning, som også stemmer overens med interesseteorien.

RG 1993 s. 623 handlet om anleggelse av fjellinjetunellen under en bygård i Oslo. I forbindelse med byggingen hadde et av tunellens løp havnet rett under den aktuelle bygården, som bygårdseier mente reduserte den potensielle verdien av bebyggelsen. Spørsmålet som skulle drøftes var dermed om bygårdseier hadde lidt noe økonomisk tap av at tunellen ble anlagt.

For å vurdere dette nevner lagmannsretten innledningsvis at *”eiendomsretten i grunnen strekker seg så langt nedover som eieren har interesse eller nytte av å gjøre eiendomsrett gjeldende”*. Med andre ord har allerede interesseteorien blitt lagt som utgangspunkt, og spørsmålet videre blir dermed i hvilken grad grunneier hadde interesse, og hva som var påregnelig utnyttelse i overskuelig fremtid. Det eventuelle tapet skulle vurderes gjennom bruk av differanseprinsippet på salgsverdien for eiendommen.

Bygården var på tidspunktet rundt 100 år gammel, som gjorde at et spørsmål var hvorvidt det var påregnelig at bygården skulle rives og bygges på ny, eller om en rehabilitering av bygården var mest sannsynlig. I den forbindelse drøfter lagmannsretten en rekke forhold, blant annet bygårdens tekniske stand, lokalitet, regulering, og etterspørsel. Særlig ble det sett på om mulighetene forelå for riving, og om Fjellinjens tilstedeværelse gjorde at en potensiell ny eier ville fått reduserte muligheter for utbygging i et 10-20 års perspektiv. Lagmannsretten kom til at det gjennom denne perioden ikke var usannsynlig at bygget måtte rives, og dermed påregnelig. Spørsmålet videre var derfor hva som var en påregnelig fremtidig utnyttelse av

eiendommen. Særlig ble eventuelle parkeringsplasser drøftet, som var et krav i reguleringsplanen ved eventuell bebyggelse. Det var etter omstendighetene ikke muligheter for gateparkering i området, som gjorde at parkeringskjeller var nødvendig. Spørsmålet var således om den ene kjelleretasjen som var anlagt var tilstrekkelig, eller om det forelå behov for flere etasjer i undergrunnen. Her kom lagmannsretten frem til at det ikke ville være nok med en enkelt kjelleretasje med parkeringsplasser, og at utbygging av kjelleretasje to var nødvendig. Samtidig kom lagmannsretten til at omkostningene og risikoen i den forbindelse var forstørret grunnet Fjellinjens tilstedeværelse. Lagmannsretten kom derfor frem til at bygårdseier hadde blitt pålagt et økonomisk tap, og fikk 400 000 i erstatning for dette etter differanseprinsippet.

Her ser vi hvordan interesseteorien har betydning for eiendomsretten både i nåtid og i påregnelig fremtid. I vurderingen skal alle relevante faktorer vurderes, og slutningen vil basere seg på hvorvidt en grunneier har interesse av undergrunnen, og hvem som etablerer seg først. I dette tilfelle hadde grunneiers interesser og fremtidig utnyttelse gjort at hans eiendomsrett nådde minst to kjelleretasjer ned i undergrunnen, særlig grunnet at den nye utnyttelsesmåten var påregnelig i nær fremtid. Dersom fjellinjetunellen hadde blitt anlagt dypere ned i bakken, ville saken muligens fått en annen slutning.

4.2 Konklusjon av gjennomgått rettspraksis

Etter gjennomgangen av teori og rettspraksis er det et klart at utgangspunktet for eiendomsrettens utstrekning i undergrunnen varierer. Grunnene til dette er mange, og særlig at enkelteiendommer har forskjellige behov. I områder regulert til boligbebyggelse legges det eksempelvis til grunn at en påregnelig utnyttelse av undergrunnen bare vil være til å anlegge kjeller. I områder hvor næringsbygg er aktuelt kan det være mer realistisk med to underjordiske etasjer med parkeringsplasser. Oppsummerende sett vil således eiendomsrettens utstrekning i undergrunnen variere etter de særskilte forholdene på stedet, og med forholdene på stedet menes den påregnelige utvikling i området eiendommen ligger, samt den teknologiske utviklingen i samfunnet. I hva som er påregnelig er interesseteorien viktig, som etter gjeldende rettspraksis legger grunnlaget for bruk. Det vil si at grunneiers interesse setter en grense for eiendomsrettens utstrekning. Hva som så inngår i grunneiers interesse, skal ses i sammenheng med den påregnelige utnyttelsesmåten for eiendommen. Etter en samlet vurdering fastslås den enkelte eiendoms eiendomsrett.

4.3 Statens vegvesens møte med eiendomsrett i undergrunnen

Statens vegvesen er en offentlig etat som har ansvaret for de største veiene i Norge. I den forbindelse er de også en aktør som ofte gjør terrenginngrep, både på overflaten og i undergrunnen. Det er derfor relevant for oppgaven å undersøke hvordan representanter derfra omtaler eiendomsrett i undergrunnen. Vegvesenet ble derfor kontaktet, og det viser seg at det for øyeblikket pågår en konkret sak angående dette som vi nå skal se nærmere på.

Problemstillingen dukket opp under arbeid med tunellrehabilitering, hvor det har oppstått uenighet mellom vegvesenet og grunneier rundt eiendomsrettens omfang. Uenighetene angår hvor langt ned grunneiers eiendomsrett er etablert.

Informasjonen om saken i sin helhet er formidlet av seksjonssjef Kjell Blomseth ved eiendomsseksjonen i Statens vegvesen Region øst gjennom samtaler og eposter mottatt 17.februar 2016.

Saken omhandler anlegning av et nytt underjordisk tiltak som vil legges under den aktuelle grunneiendommen. Grunneier har motsatt seg dette, og mener anlegningen vil redusere de potensielle mulighetene som finnes for senere utbygging av eiendommen. I den forbindelse er begge parters syn blitt redegjort for i flere brev som forklarer deres syn på situasjonen. Eieren av boligen er bekymret for hvilke konsekvenser tiltaket har for sin eiendom og mener at vegvesenet ikke kan utføre tiltaket uten avtale med han om det, som indirekte vil si at personen mener det er etablert eiendomsrett. Området over det nye rommet er et typisk eneboligområde, og eiendommen består blant annet av enebolig og grøntarealer. Det nye rommet vil bli etablert delvis under bolighuset, under areal som i dag er grøntarealer. Overdekningen på stedet er mellom ca. 12 og 15 meter.

Vegvesenet hevder på sin side at grunneiers eiendomsrett ikke blir berørt. Etter vegvesenets syn blir anlegningen kun et tiltak som grunneier må ta hensyn til ved senere utbygging, eksempelvis ved at det må vises forsiktighet ved tiltak som sprenging eller graving. Tiltaket blir dermed en faktor som nye tiltak på overflaten må vise forsiktighet for, og blir således en form for rådighetsinnskrenkning.

Grunneier og vegvesenet diskuterte problemstillingen tidlig i møte. En konklusjon var at rettsområdet var relativt vanskelig, slik at grunneier fikk anledning til å benytte seg av

advokat innen en gitt ramme, noe som også ble gjort. I den forbindelse har vegvesenet og motpartens advokat diskutert dette i en rekke brev. Vegvesenets siste brev forklarer deres syn på hvordan de mener eiendomsforholdene i undergrunnen er, og skal nå ses nærmere på. Brevet er lagt som vedlegg nr. 1 i anonymisert utgave.

Vegvesenet har tatt standpunkt om at deres arbeid ikke vil berøre grunneierens eiendomsrett. Grunnlaget for standpunktet er at dybden ned i undergrunnen ligger på mellom 12 og 15 meter. I sin argumentasjon nevner vegvesenet særlig RT 1998 s. 251 (Telnesdommen), og RT 1959 s. 1198 (Askøydommen). I dommene kommer Høyesterett med en rekke prinsipielle uttalelser som vi tidligere har sett, som vegvesenet benytter for å underbygge sitt ståsted. I det nevnte brevet uttaler vegvesenet at det er disse dommene det vanligvis henvises til ved spørsmål om eiendomsrett i undergrunnen, og tolker Høyesteretts oppfatning som at man for å avgjøre spørsmål om eiendomsrett i undergrunnen må *”se hen de utnyttelsesmåter som sannsynligvis (og påviselig) vil komme til å foreligge i rimelig fremtid”*. Det argumenteres også videre med en uttalelse i Telnesdommen, hvor Høyesterett uttaler at *”en nedre grense på 10-15 meter har vært antydnet i teorien og må ansees som fullt tilstrekkelig”*.

Vegvesenet legger altså til grunn at de påregnelige fremtidige utnyttelsesmåter i rimelig fremtid må vurderes opp mot den konkrete eiendommen, som vi også tidligere har sett skal gjøres. Eiendommen er som nevnt en boligeiendom, hvor vegvesenet så viser til RG 2004 s. 1262, og siterer *”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”*. Dette betyr altså at hva som er påregnelig for den enkelte eiendom blant annet skal ta hensyn til hvilken reguleringsstatus og påregnelig fremtidig utnyttelse den gitte eiendommen har.

Oppsummerende sett baserer vegvesenet seg på den generelle oppfatning etter tolkning av både Telnes og Askøydommen, som videre baserer seg på juridisk teori. I denne vurderingen skal det som vi har sett gjøres en vurdering av forholdene for den enkelte bolig, hvor konklusjonen avhenger av blant annet reguleringsstatus, rimelig fremtidig utnytting, og påregneligheten for dette, slik som det fremkom i den tidligere gjennomgåtte rettspraksis. Ettersom vegvesenet er en aktør som ofte støter på problematikken, og anser rettsområdet som utfordrende, kan det tenkes at det bør gjøres mer for å tydeliggjøre denne problematikken i fremtiden. Å få klarhet i rettsforholdene vil antagelig kunne medføre mindre usikkerhet i

tilfeller som måtte oppstå, slik at involverte parter ikke lenger skal trenge å benytte store ressurser for å forstå rettsforholdene. Det finnes flere eksempler på denne type uenighet, som forsterker poenget. Blomseth forteller avslutningsvis at det i forbindelse med utbygging av E16 fra Sandvika også er uenighet mellom Statens vegvesen og grunneiere på overflaten om hvilke konsekvenser tunellbyggingen her har. Skjønnsretten er invitert til å se på saken nå, og det er mulig at det i forbindelse med saken kan komme flere uttalelser om eiendomsrettens utstrekning. En slik ordning vil antageligvis også kunne bespare ressurser for domstolene, hvor konfliktene vegvesenet er involvert i muligens må avgjøres.

4.4 Ressurser i undergrunnen

Vi skal nå se på et knippe av ressurser som kan finnes i undergrunnen, og hvilke muligheter som finnes til å erverve slike. For eksempel er vanlige ressurser grunnvann, mineraler, grus eller petroleumsressurser. Fra før har vi sett at undergrunnen i utgangspunktet er eierløs, som innebærer at areal kan erverves. Spørsmålet er om ressursene her kan anses som det samme.

De siste tiårene har det blitt enklere å undersøke forekomster av verdifulle ressurser i bakken, et resultat av teknologisk utvikling. Likevel setter teknologien fortsatt begrensninger for utnyttning av undergrunnen, da etablering av tiltak i dypet fortsatt er svært ressurskrevende. I de mindre dypere lag kan det også finnes verdifulle ressurser, hvor erverv er mer aktuelt. På grunn av dette kan det tenkes at noen grunneiere ønsker å undersøke grunnen under sin eiendom for potensielle verdier. Dette gjelder særlig fordi de ikke anses som eier av undergrunnen før utnyttelse er påregnelig. Vi skal derfor se nærmere på de mest kjente ressursene og i hvilken grad slike kan erverves.

For en vilkårlige grunneier er det kanskje ikke så lett å ha full oversikt over hva som kan erverves og ikke, da vi har et omfattende lovverk som regulerer mange av ressursene. Vi skal derfor se på noen av de vanligste her. Videre har vi nå i de mindre dypere lag metoder som gjør undersøkelser mulig for allmennheten. Slik er det ikke i dypet, da det blant annet har innvirkning at jordas diameter er målt til nesten 13 000 kilometer, som sier noe om hvor enormt store mengder masse og dyp som finnes (Universetoday 2008). Gjennom historien har det blitt gjort mange forsøk på å kartlegge hva som finnes under bakken, og blant annet i følge iflscience.com gjorde Sovjetunionen i 1970 et forsøk på å borre seg så dypt inn i jordskorpen som mulig, hvor det dypeste borehullet ble målt til 12,262 meter. Prosjektet kaltes Kola

Superdeep Borehole, og motivasjonen var å undersøke jordskorpens innhold. På dette dypet var temperaturen opp mot 180 grader celsius, som var for varmt til at boringsarbeidet kunne fortsette (Ifscience 2015). Således vet vi fortsatt lite om hva som faktisk befinner seg i jordens dypere lag, hvor teknologien fortsatt setter grenser.

Videre skal vi se på hvordan lovgivning og rettspraksis tar for seg ulike grunnressurser, og hvordan forholdene for tilegnelse er i dag.

4.4.1 Grunnvann

Grunnvann er vannforekomster som oppstår av naturlige årsaker i undergrunnen. Før år 2000 hadde vi ingen lovgivning som bestemte hvem som hadde eierskap over grunnvann, og dette var således et omtvistet problem i rettssammenheng. I 1998 tok Høyesterett for seg en sak som omhandlet grunnvannsforekomster, som klarnet opp i mange av problemene. Det siktes her til Telnesdommen, som er omtalt tidligere under kapittelet om undergrunnen. Under tidens omstendigheter ble slutningen for dette at eieren av grunnvannet måtte erklæres på bakgrunn av prinsippet om først i tid, best i rett.

I senere tid har lovgiver fastsatt retten til grunnvann i vannressursloven av 24. november 2000 nr. 84 (heretter kalt vrl). Her ble lovens §44 vedtatt som ”*grunnvannet tilhører eieren av den grunn som grunnvannet befinner seg i eller under, hvis ikke annet følger av særlige rettsforhold*”. Med andre ord er det det eieren av det vertikale overflateplanet, eieren av grunneiendommen, som grunnvannet tilfaller. Dersom grunnvannsforekomsten går under flere eiendommer, skal grunnvannsforekomsten behandles som et sameie mellom grunneierner med et partsforhold som svarer til eiendommene på overflaten, jfr. vrl. §44 første ledd annet punktum. Dersom noen nå vil utnytte grunnvann under naboeiendom, krever dette avtale eller ekspropriasjon (Lilleholt 2000 s.3). Det er derfor ikke lengre rom for okkupasjon av grunnvann.

4.4.2 Petroleumsressurser.

Oljen har definitivt hatt enorm påvirkning på Norge som land. Dette skjedde etter at olje ble funnet på havbunnen utenfor norskekysten på 1960 tallet. Staten opprettet i den forbindelse lov om undersøkelser etter og utvinning av petroleum i grunnen under norsk landområde 4.

Mai 1973. Denne lovens §1 lyder ”*retten til petroleum i grunnen under norsk landområde og den del av sjøgrunnen som er undergitt privat eiendomsrett, tilligger staten.*” Det spesielle i dette tilfellet er at staten ikke bare har nøydt seg med å regulere utnyttningen av ressursen, men også har gjort seg selv til rettighetshaver i rettslig forstand (Lilleholt 2000 s.3). Det er også lagt til grunn at staten ikke skal erstatte for dette dersom olje blir funnet på privat eiendom. Etter å ha undersøkt om det på noe tidspunkt er funnet olje under fastlandet i Norge, ser det ikke slik ut. Dette medfører således at vedtakelsen av loven ikke har blitt satt på prøve, og Lilleholt nevner at en slik sak vil kunne være fellende for lovligheten av slik lovgivning.

Loven innebærer således at grunneiere heller ikke her har mulighet til å tilegne seg denne type ressurser gjennom okkupasjon, og faller derfor utenfor denne oppgavens rammer.

4.4.3 Mineraler

For et land som Norge med store fjellarealer og vidder er det selvsagt at det også vil kunne finnes potensielle verdier i form av mineraler og bergarter i undergrunnen. Utvilsomt ville det dermed også kunne være muligheter for folk til å utvinne mineraler for egen vinning, og gir derfor en grunn til å undersøke undergrunnen. Mineralforekomster er regulert i lov om erverv og utvinning av mineralressurser (mineralloven) av 19.juni 2009. I denne loven skilles det mellom statens og grunneiers mineraler, hvor statens mineraler kan utnyttes etter søknad til Direktoratet for mineralforvaltning, mens grunneiers mineraler tilhører grunneier.

I §7 defineres statens mineraler som ”*metaller med egenvekt 5 gram/cm eller høyere, herunder[]*”. Deretter blir disse oppramset. Alle mineraler som ikke inngår i paragrafen fastsettes i annet ledd, hvor vi har at alle mineraler som ikke nevnes er ansett som grunneiers. Videre har enhver rett til å lete etter mineralforekomster på fremmed grunn, såfremt det ikke legger begrensinger for andres undersøkelse eller utvinning, jfr. mineralloven §8. Loven gir dermed oppfordring og grunnlag for erverv og undersøkelse i undergrunnen, som grunneiere må finne seg i også fra andre enn dem selv. Dersom det så skulle bli oppdaget mineralforekomster, vil utvinningsretten variere ettersom det blir funnet statens eller grunneiers mineraler. For grunneiers mineraler vil utvinning kun kunne foregå etter tillatelse fra grunneier, eller eventuelt gjennom ekspropriasjon, jfr. mineralloven §28. Dersom statens mineraler blir oppdaget, kan søknad sendes Direktoratet for mineralforvaltning. Utvinningsrett skal etter mineralloven §29 gis når søkeren ”*sannsynliggjør at det i*

undersøkelsesområdet finnes en forekomst av statens mineraler med slik rikholdighet, størrelse, og beskaffenhet at den kan antas å være drivverdig". Videre går det frem av minerallovens §32 om hva som inngår i utvinningsretten, som i hovedsak er full utvinningsrett i utvinningsområdet. Etter andre ledd her nevnes også at grunneiers mineraler også kan utvinnes, hvis ikke Direktoratet for mineralforvaltning finner det sannsynlig at disse kan utvinnes selvstendig.

Med dette ser vi at det er tilrettelagt for å kunne erverve mineraler ved utforskning av undergrunnen. Lovgivningen er lagt opp slik ettersom at kongen fra gammelt av ikke hadde nytte av mineraler som lå skjult, og lovgivningen ble derfor lagt opp rundt dette (Eriksen 2012 s.234). Vi kan dermed konkludere med at erverv av mineraler er en mulighet.

4.5 Konklusjon og refleksjoner

Vi har altså sett at det i undergrunnen finnes muligheter for tilegnelse av eiendom og mineraler som ressurs. Begge tilfeller vil være underlagt regulering av forskjellig sort, og ulike tillatelser må foreligge før fysiske tiltak. Det kan derfor konkluderes med at originære erverv i undergrunnen er en betydelig mulighet, og vi skal se nærmere på mulige formaliseringsprosesser til disse i kapittel 7.

5 Eiendomsforhold i luftrommet

5.1 Innledning og teori

Mesteparten av de matrikulerte enhetene i Norge er anlagt under åpen himmel, og for de fleste kommer det til å fortsette å være slik. Det finnes derimot noen unntak, hvor det av ulike årsaker er aktuelt å anlegge noe over eiendommene. De typiske eksemplene kan nok sies å være strøm eller telefonledninger, bruer, eller anleggseiendommer.

I takt med den teknologiske utviklingen har det også blitt vanligere å etablere eiendom i høyden. Dette kan vi se eksempler på hvis vi ser hen til en vilkårlig storby, hvor man har benyttet seg av høyder for å få plass til så mye som mulig på lite grunnareal. Her er de amerikanske storbyene det åpenbare eksempelet, hvor bygging av skyskrapere ble gjort allerede for over 100 år siden (Klerks 2015). Mye har skjedd siden den gang, og det er tydelig at amerikanerne hadde betydelige behov for å bosette mange på et lite område. I Norge har vi ikke hatt den samme utviklingen ennå, ettersom antall innbyggere i norske og amerikanske byer ikke kan sammenlignes. Likevel kan det tenkes at dette kan forandres i fremtiden, og at skyskrapere kanskje også blir å finne her. Vi har i de senere år for eksempel i Oslo hatt sterk prisvekst på boliger, som tyder på at det er få tilgjengelige boliger og mange kjøpere innenfor området. For å etablere flere boliger kan det derfor tenkes at utnytting av høyde blir mer aktuelt enn i dag.

Således er spørsmålet i hvilken grad man kan utnytte luftrommet over eiendommer. Dette kan det ofte herske uenighet om, ettersom eiendomsretten utstrekning oppad på samme måte som i undergrunnen ikke er konkret fastsatt i lov. Likevel blir høyde begrenset av planforvaltningen, da det ofte finnes bestemmelser angående maks antall etasjer og høyde i kommune og reguleringsplaner.

Problematikken angår hvem som har rett til å utnytte luftrommet over en vilkårlig eiendom, og hvilke tiltak man som grunneier må godta blir etablert. Dette gjelder også for hvor stor grad en vilkårlig grunneier kan utnytte luftrommet. Det er ubestridt at grunneiere kan benytte luftrom over egen eiendom, og bekreftes blant annet i NOU:1988:16, side 36. Spørsmålet er videre hvor denne rettigheten opphører.

Det spesielle med luftrommet er at anlagte tiltak ofte er store og synlige, slik som for eksempel vindmøller eller skyskrapere. Slik bebyggelse vil derfor kunne medføre ulemper og misnøye blant tilstøtende naboer, som åpenbart må tas hensyn til. Det må i alle tilfeller gjøres en vurdering av naborettslige forhold, slik at tiltaket eksempelvis ikke krenker nabol §2.

Ellers kan grunneier i grunn benytte seg av luftrommet i slikt omfang som fører med alminnelig eiendomsrett. Det vil si at grunneier kan utnytte luftrommet så langt opp som det vil være mulig å utnytte luftrommet med bygg eller andre innretninger fra bakken, eller i den utstrekning som grunneier har reell interesse, jfr. RG 1984 s. 742 (Sivilbokutvalget 1988 s.36). Denne dommen er en særlig relevant dom fra lagmannsretten som vi nå skal se nærmere på.

5.1.1 RG 1984 s. 742.

Saken handlet om en entreprenørs montering av heisekran på byggetomt. Heisekranen hadde i bakenden en motvekt på ca. 4 tonn, som under arbeidet svingte inn over naboeiendommen ved ca. 20 meters høyde. Spørsmålet var herved om nabetomtens eiendomsrett var krenket. Høyesterett tar derfor for seg eiendomsrettens utstrekning, og uttaler *”Det utgangspunkt man i teorien synes å være enige om er at eiendomsretten strekker seg så langt opp som den har praktisk betydning og grunneieren har reell interesse”* Med andre ord legger man til grunn et tankesett som ligner på det for undergrunnen, og bygger på betydning og interesse. Videre uttales *”så høyt som det er praktisk mulig å utnytte eiendommen må eiendomsretten som hovedregel strekke seg”*. I dette vil det ligge at bygninger og andre innretningers utstrekning er minstekravet. Deretter uttaler Høyesterett at ordningen må virke på tilsvarende måte for grunneiers krav på beskyttelse *”mot inntrengere så høyt opp som det er mulig å trenge seg inn og forvolde utvilsom fare, ulempe, eller sjenanse. Så langt opp må grunneieren ha reell interesse å ivareta”*. Her ser vi altså at grunneiers interesse også innebærer å beskytte seg mot inntrengere, og ligger i bunn som regel. Entreprenøren hadde således krenket naboeiendommens eiendomsrett, og måtte fjerne kranen.

En overhengende kran 20 meter over bakken var altså ikke noe grunneier måtte godta. Det samme gjelder ved anlegning av kabler eller ledninger over grunneiers eiendom, jfr. lov 14.juni 1912 nr. 1 om taubaner og løypestrengers §8 (Falkanger & Falkanger 2012 s.99). Etter dette kan det se ut som at grunneier overhode ikke må finne seg i noen form for aktivitet over sin egen eiendom. Likevel må det finnes grenser for hvor høyt en må før grunneiers rett ikke

lengre gjelder. Grunnen er en uendelig eiendomsrett i luften ikke kan anses som bærekraftig for samfunnet, og ville vært til hinder for overflygninger og annet. For eksempel har vi etter NOU 1988:16 at grunneiere utvilsomt ikke kan motsette seg overflygninger av vanlig luftfart, som vanligvis innebærer utnyttelse av luftrommet i store høyder (Sivilbokutvalget 1988 s.36). Hvor grensen går er som vi har vært inne på bestridt, og er et aktuelt tema for fremtiden. I vår tid har droner, hangglidere, og andre luftfartøy også blitt stadig vanligere, og hvilken høyde som kreves av disse før de eventuelt er innenfor eiendomsretten til underliggende eiendom kan være en mulig sak for domstolene i tiden som kommer.

5.2 Oppsummering gjeldende rett

Utnytting av luftrommet kan anses som mer aktuelt enn noen gang, og det tenkes at problematikken vil tas nøyere for seg i fremtidig rettspraksis. Til nå har vi fått rettspraksis som har fastslått at luft ikke er underlagt eiendomsrett, og spørsmålet videre er hvordan dette utspiller seg når det gjelder rett til å utnytte energien i lufta, altså vind.

Etter å ha vært gjennom rettsforholdene kan det sies at det totalt sett vil være dårlige muligheter til å tilegne seg eiendomsrett over andres eiendom, da eiendomsrettens utstrekning oppad setter grenser. Hvor grensen går for dette er ikke konkretisert, men er et resultat av den aktuelle grunneierens påregnelige betydning og reelle interesser. I det minste vil eiendomsretten nå opp til punktet hvor bygninger og andre strukturer på bakken rekker opp til, jfr. det overstående.

5.3 Ressurser i luftrommet.

Av ressurser i luftrommet er vindkraft den særlig aktuelle. Vind inneholder betydelige mengder energi som kan utnyttes gjennom vindkraftverk, og er en fornybar energikilde. Vindkraftverk kan med fordel anlegges både på fastlandet og i sjøområder, hvor den betydelige faktoren er vindforholdene. I Norge har vi en lang kystlinje med mye vind, som kunne vært utnyttet i mye større grad enn den blir. Professor Tore Undeland ved institutt for elkraftteknikk, NTNU, uttalte faktisk i 2014 i en artikkel på nettstedet gemini.no at vindkraft alene i teorien kan dekke hele Norges energibehov 20 ganger (Ekra 2014). Likevel er ikke vindkraftverk utbygget i stor grad i Norge. Grunnen til dette er særlig at vi dekker store deler av vårt eget energibehov gjennom vannkraft, som gjør at utbygging av vindmøller ikke har

vært like aktuelt som i andre land, og fremstår som relativt nytt (Holm 2014). Likevel kan det tenkes at behovene her vil øke i fremtiden, som vil gjøre det mer relevant. Utbygging av vindkraftverk er i tillegg en uttrykt politisk målsetting, som oppfordrer til utbygging i større grad, jfr. RT 2011 s. 1071. Det skal derfor ses nærmere på hvordan eiendomsforholdene rundt vindkraft som ressurs ser ut til å være.

Spørsmålet videre vil så innebære hvem som har rett til å utnytte vind som ressurs, gitt at flere parter ønsker å utnytte denne innenfor et område. På grunn av at vindkraft er å anse som en relativt ny næring i Norge, har ikke vind og vindkraft vært mye tatt opp i rettsvesenet, i motsetning til for eksempel vannkraft. Vindkraft og vannkraft har likevel flere likhetstrekk, som spesielt er at den potensielle energien reduseres gjennom bruk. Dette blir for vann regulert av vrl §13, som tilsier at grunneiere med tilstøtende eiendomsgrenser til vassdrag har lik rett til å utnytte denne. Spørsmålet vil dermed også være om slik tankegang kan tolkes analogisk til også å gjelde vindkraft, hvor grunneiere således enten har lik rett til å utnytte den, eller om det er et spørsmål om å være først ute. Som vi allerede har fastsatt er luft i utgangspunktet eierløs, men kan dette forandre seg når det gjelder energien i vindkraft?

Vi hadde lenge lite rettspraksis for hvilken adgang det er til å utnytte vind, og om det kan tenkes at vindkraft er omfattet av eiendomsrett. Først i 2011 ble større deler av det bestridte temaet tatt opp av Høyesterett, og dommen det her siktes til er RT 2011 s. 1071 (Jæren Energi).

5.3.1 RT 2011 s. 1071.

Saken gjaldt plassering av vindmøller for energiforetaket Jæren Energi, som i 2002 satte i gang arbeid med privat reguleringsplan for etablering av vindmøllepark på Høg-Jæren. I reguleringsplanen var seks vindmøller planlagt langs grensen til saksøkers eiendom, med påstand om at plasseringen av vindmøllene krenket saksøkers eiendomsrett ved at hans muligheter til å benytte vindkraft over egen eiendom reduseres. Høyesterett var ikke enig i at vindkraften ble redusert. Høyesterett 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.” Etter Høyesteretts syn er det vesentlige i tilfellet at utnyttelsen av vindkraften skjer på eiendommene som Jæren Energi råder over, og innebærer således ingen krenkelse av saksøkers eiendomsrett. Videre etter forrige uttalelse

presiseres at *”Dette utgangspunktet må også gjelde selv om grunneierens utnyttelse har konsekvenser for naboens mulighet til å utnytte vinden over sin eiendom.”* Vi ser altså at en analogisk tolkning fra reglene om vannkraft ikke kan benyttes her. Det avgjørende må være *”at utnyttelsen av vinden i sin helhet skjer på eiendom Jæren Energi råder over.”*, som tilsier at så lenge anleggelsen skjer på egen eiendom, vil ikke naboeiendommers rett til vinden krenkes. Høyesterett uttaler videre at det heller ikke på noe tidspunkt har vært utnyttet vindkraft på saksøkers eiendom, og at det heller ikke har foreligget planer om dette. Dette antyder at det også her må foreligge en helhetsvurdering opp mot påregnelig bruk og naboettslige forhold.

5.4 Konklusjon og refleksjoner

Som vi har sett er utgangspunktet at luft ikke er rammet av eiendomsrett. Likevel vil rettigheten til å utnytte den tilfalle grunneieren på det aktuelle sted, da en slik rettighet inngår i den alminnelige eiendomsretten. Det kan derfor ikke tenkes at erverv vil være rette ord å benytte seg av når det gjelder å ta i bruk vindkraft, da en slik ordning baserer seg på at man er grunneier. Samtidig vil man være avhengig av tillatelser og konsesjoner for utbygging av vindkraftverk, som vil være begrensende faktorer. Det kan dermed konkluderes med at okkupasjon av vind som ressurs ikke vil være en praktisk mulighet, og faller derfor utenfor denne oppgavens rammer.

6 Eiendomsforhold og utfylling i strandsonen

Norge er et land som grenser til havet både i sør, vest, og nord. På grunn av Norges form er Norges kystlinje lang i forhold til det totale arealet, som fører med seg at mange norske eiendommer grenser mot sjøen. Fra gammelt av har ikke sjø og vassdrag blitt inndelt i eiendommer, som gjorde at rettighetsforholdene her lenge var bestridt. I senere tid har vi fått rettspraksis som har klarlagt for eiendomsforholdene i sjø i større grad som vi nå skal se nærmere på. Videre er det mange fordeler med å ha eiendom som grenser til sjøen, blant annet at det finnes betydelige ressurser i vannet som kan utnyttes. Strandeiere har derfor fått et knippe av rettigheter i området utenfor sin eiendomsrett i sjøen som omtales som strandretter. I strandrettene inngår blant annet rett til utfylling av sjøgrunnen, som vil være en potensiell arena til å erverve eiendom. Vi skal derfor se nærmere på hvilke muligheter som ligger i denne rettigheten, samt undersøke hvem som har rett til å erverve eiendom eller annet i vannsonen utenfor privat eiendomsrett. For å gjøre dette er det nødvendig å ha kunnskap om eiendomsgrensene mot sjø, som nå skal ses nærmere på.

6.1 Eiendomsgrenser mot sjø

En strandeieendoms grenser kan være vanskelige å forholde seg til. Her siktes det ikke til grensene mot land, men snarere grensene mot og ut i vann. Problematikken angår at vann og vannstand er dynamiske substanser, som gjør ordinære eiendomsgrenser lite hensiktsmessige. Eiendommene varierer således i størrelse etter vannstand, som gjør det vanskelig å konkret fastsette hvor eiendomsgrensene faktisk går etter årstid og tid på døgnet. Det trengtes derfor en konkretisering av eiendomsgrenser i strandsonen, som førte til at det gjennom rettspraksis og teori ble utviklet en ordning som innebar at eiendomsgrensene skulle gå i marbakken. Marbakken er stedet på havbunnen hvor sjøen brått blir dypere (Falkanger & Falkanger 2012 s.100). En slik regel kan ikke gjelde for alle strandeieendommer, ettersom det ikke finnes marbakke utenfor enhver strandeieendom i landet. Marbakken kan i tillegg være vanskelig å identifisere, for eksempel i områder hvor det er langgrunt ut i sjøen. Praksis for langgrunne områder ble dermed at eiendomsgrensen skulle trekkes der hvor dybden var to meter ved middels lav vannstand (Falkanger & Falkanger 2012 s.101). I tillegg har man landskap hvor det er brådypt ved land, og for slike tilfeller var det i lengre tid strid om rettsforholdene. Dette ble først konkret fastsatt av Høyesterett i RT 2011 s. 556 (Spellsundet). Her uttaltes det at

strandeieendommer som har brådyp langs vannkanten også skal ha eiendomsgrense som går helt inne ved land, men at strandrettens utstrekning også gjaldt for denne type eiendom. Hva som inngår i dette skal vi nå se nærmere på.

6.2 Strandrett og vilkår

Som nevnt innledningsvis følger altså rettigheter med strandeieendommer som i juridisk teori og praksis blir omtalt som strandretter. I strandrettene inngår eksempelvis rett til å ta seg til eiendommen via vannet (tilflott), rett til laksefiske, eller rett til å bade fra stranden. I RT 1985 s. 1128 defineres strandretten som *”en rett til uforstyrret å kunne nyte de fordeler som følger av at en eiendom ligger til sjøen. De fordeler som er beskyttet på denne måten er blant annet adgangen til sjøverts adkomst – den såkalte tilflottsrett – og mulighetene for bading og friluftsliv. Også strandeieierens rett til visse former for fiske, retten til utfylling i sjøen og et visst vern mot forurensning og ulemper av estetisk art, inngår som en del av strandretten”*. Grunnet dette kan grensen mot sjøen ses på som en fortynnet eiendomsgrense for strandeieendommer, og er derfor en viktig del av strandretten (Sivilbokutvalget 1988 s.31). Det fremgår altså at strandrett er en vesentlig del av rettighetsknippet til strandeieiere som gir betydelige fordeler for dem og deres interesser, som også er hensikten med strandrettene, jfr. RT 1985 s. 1128. Likevel er det viktig å merke seg at strandretten ikke gir noen eksklusiv råderett over arealene utenfor eiendomsgrensene, og at de ikke innebærer en forlengelse av den private eiendomsretten, jfr. RG 2000 s. 1615.

Begrepet strandrett er likevel noe bestridt i juridisk teori. Ved å bruke uttrykket får man et samleuttrykk som innebærer mange ulike rettigheter, hvor innholdet i den enkelte kan være mer eller mindre sikker rett. For eksempel er retten til laksefiske fra strand med ulike redskaper langt på vei sikker rett, som også er nedfelt i lov om laksefisk og innlandsfisk mv av 15.mai 1992 §16. Andre rettigheter som inngår i strandretten har ikke blitt konkretisert på samme måte (Lilleholt 2000 s.5).

Kåre Lilleholt omtalte strandretten i en gjesteforelesning ved Universitetet i Stockholm 18. Februar 2000. Etter hans syn er begrepet strandrett uheldig, og mener heller at man for strandeieendommer bør skille mellom tre ulike grupper av utnyttingsmåter. Den første av disse er utnyttingsmåter eieren har eksklusiv rett til, som eieren kan nekte andre uten å vise til

konkrete ulemper. Her er laksefiske som nevnt et eksempel. Videre har strandeiere utnyttingsrett som i større eller mindre grad har vern fra andre, eksempelvis tilflottsrett. Til slutt omtaler Lilleholt utnyttingsmåter som egentlig er frie for alle, hvor strandeieren har prioritet i konfliktilfeller (Lilleholt 2000 s.5). For disse bærer det større tvil om hvilke deler av strandretten som inngår.

Slike utnyttingsmåter har allemannsretten i bunn, jfr. fril §6. Etter denne kan vilkårlige personer benytte seg av sjøen som de vil, og hovedregelen er også her at arealene er eierløse frem til de tas i bruk (Lilleholt 2000 s.5). Dette gir muligheter for alle, og munner ut i det gamle ordtaket først i tid, best i rett. Et eksempel hvor slike arealer ble tatt i bruk av andre enn strandeieren finner vi i RT 1985 s. 1128, hvor et fiskeoppdrettsanlegg var anlagt i sonen utenfor grunneiernes private sjøgrunn. Spørsmålet var dermed om dette krenket grunneierens strandrettigheter, da blant annet grunneier anførte at oppdrettsanlegget ville hindre en eventuell utleie til fiskeoppdrett i senere tid.

6.2.1 RT 1985 s. 1128 (Rugsunddommen).

Saken handlet om grunneiere som påberopte at anlegningen av en rekke fiskemærer kom i konflikt med deres strandrett. Det var her enighet mellom partene om at mærene var anlagt på område som ligger utenfor noen av grunneiernes private eiendomsrett, og at de ikke var festet konkret til grunneiernes landområde. Høyesterett kom til at dersom strandeiere skulle ha enerett til å utnytte grunn utenfor sine eiendommer, ville dette innebære vesentlige endringer for strandrettigheten, og ville vært en stor utvidelse av dens formål. Å ha enerett til etablering av tiltak i denne sonen var derfor ikke forbeholdt strandeierne. Det er derfor klart at strandretten ikke gir strandeiere enerett til etablering i strandsonen utenfor privat eiendomsrett.

Videre anførte saksøker at en fremtidig utleie til oppdrett fra hans eiendom kunne vært nærliggende dersom de bestridte mærene ikke var anlagt. Høyesterett la her til grunn at slike tiltak måtte være påregnelige for å ha betydning. I denne konkrete vurderingen vektla Høyesterett at etablering av utleievirksomhet bare var spekulasjon, og ikke påregnelig i nær fremtid. I tillegg hadde ikke det anlagte fiskeoppdrettet påført grunneierne noen ulemper som hindret dem i å utøve sine strandretter, og Høyesterett uttaler så at etableringen *"overhode ikke er til sjenanse for nåværende eller påregnelig bruk av ankemotpartens eiendommer og*

rettigheter.” Det er dermed klart at andre enn strandeiere kan anlegge tiltak i området utenfor privat eiendomsrett så lenge det ikke strider mot etablerte rettigheter.

Plasseringen av fiskeoppdrettsanlegg var således ikke noen krenkelse av strandeierens rettigheter, og innebærer at virksomheter som ikke er avhengig av nærhet til land kan etablere seg i områder underlagt strandrett, gitt at de ikke hindrer grunneiernes utøvelse av denne. Dette, samt at sjøen er ansett som eierløs, åpner for at erverv kan gjøres i sonen utenfor privat eiendomsrett i sjøområder, som vi dermed skal se nærmere på mulige formaliseringsprosesser for i kapittel 7. Slike anlegninger må ikke krenke rettigheter som foreligger i det aktuelle område, og for å se nærmere på hvilke krav som må tilfredsstilles i den forbindelse er særlig RT 1987 s. 629 aktuell som et eksempel på hvordan naboeiendommers strandrett kan krenkes.

6.2.2 RT 1987 s. 629.

Saken handlet om et bryggeanlegg for småbåter som strakte seg ut i sjøen langs stranden på fremsiden av naboeiendommen. Spørsmålet var så hvorvidt dette kunne ses på som en krenkelse av strandretten til naboeiendommen. Bryggeanlegget hadde blitt etablert i etapper, og hadde vokst med tiden. Det fremkommer av avgjørelsen at krenkelsen ble mer vidtgående ved utvidelsene på grunn av bryggenes plassering, som altså var på fremsiden av naboeiendommens strandlinje. Dette førte til at eiendommen ble innringet av anlegget, som var et av hovedargumentene til at Høyesterett anså strandrettene som krenket. Her var det spesielt utslagsgivende at naboeiendommen fikk reduserte muligheter for bading, større båttrafikk som gikk nær land, samt at mulighetene for adkomst med båt var reduserte, som er ubestridte rettigheter innen strandretten. Bryggeanleggeren hadde ikke tatt hensyn til naboeiendommens strandretter, og ble felt for dette.

6.3 Utfyllingsretten.

Utfyllingsretten innebærer rett til å fylle ut sjøområdet, og bygge brygge eller andre lignende innretninger som f.eks. molo og havneanlegg. Denne retten gjelder både i sektoren strandeiere har eiendomsrett til, og i sektoren utenfor. Ved utfylling vil strandeierens eiendomsgrense forflyttes, slik at den nye eiendomsgrensen må regnes fra den nye landkanten som skapes (Sivilbokutvalget 1988 s.31).

Utfylling er videre underlagt en rekke lover, og det kreves blant annet konsesjon etter pbl §20-1 bokstav a, samt at naboettslige regler i nabol må tas hensyn til. Utfylling krever også tillatelse etter lov om havner og farvann (havne- og farvannsloven) av 17.4.2009 §27, hvor det fremkommer at *”bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i kommunens sjøområde, krever tillatelse av kommunen hvor tiltaket skal settes i verk”*. Å fylle ut sjøområder er derfor en omfattende prosess som er sterkt lovregulert. Utgangspunktet må derfor være at en strandeier ikke uten videre kan fylle ut som han vil. Det må særlig i forkant av eventuell utfylling gjøres en helhetsvurdering av hvilken skade andre interessenter blir påført av tiltaket. Dette er særlig fordi det gjerne er mange interessenter i områder som grenser mot sjøen. Det er videre klart at utfyllingen ikke kan være ulempeforbringende for ferdsel, fiskeinteresser, eller andre rettighetshaveres interesser. Av disse nevnes spesielt andre grunneiere, da utfylling ikke må krenke andre eiendomsgrenser eller rettigheter. Dette gjelder også strandretten til tilliggende naboeiendommer, jfr. RT 1961 s. 1114. I RT 2011 s. 556 ser vi et eksempel på hvilke faktorer som skal vurderes, hvor Høyesterett uttaler *”videre gir nabolovgivning og offentligrettslige regler et betydelig vern mot at det settes i gang virksomhet eller aktiviteter på sjøen utenfor strandlinjen som er til sterk ulempe for eiere av grunnen innenfor”*. Videre uttales også at *”hensynet til strandeieren må dessuten veies opp mot allmenhetens interesser og etablerte rettigheter”*. Det avgjørende kan så være om det er strandeieren eller andre rettighetshaveres interesser som bør veie tyngst i det gitte tilfelle. Etter en helhetsvurdering kan tillatelser gis, og en eventuell utfylling foretas.

Det må derfor etter mitt syn være sånn at utfyllingsretten i utgangspunktet innebærer rett til å fylle ut strandområder med en rekke hensyn. Dersom alle som hadde strandrett kunne fylt ut sjøområder som de ville, kan det tenkes at det ville blitt et kappløp om raskest mulig tilegnelse, som i praksis ville blitt en ny ”allmenningens tragedie”. Det må derfor i forkant av utfylling gjøres en helhetsvurdering av alle interessenter og deres rettigheter. Strandrettens utstrekning må vurderes for det konkrete tilfelle, og setter stopper for utfylling eller bryggeanlegning som hindrer utførsel av strandrettigheter. Det kan derfor konkluderes med at utfylling er en mulighet for å erverve areal, men som er sterkt begrenset grunnet lover og regulering. I tillegg kan sjøareal utenfor strandeiers eiendomsgrense erverves, som vi skal se på mulige formaliseringsmåter for i kapittel 7.

6.4 Konklusjon og refleksjoner

Som vi har sett er utfylling en viktig del av strandretten som kan medføre betydelige fordeler. Likevel er den begrenset på mange måter. I forbindelse med originære erverv er utfylling en rettighet som i hovedsak er forbeholdt strandeiere, som innebærer rett til å fylle opp sjøarealer slik at areal dannes. Før utfylling kan finne sted er det en rekke krav som må tilfredsstilles, hvor det kun etter en helhetsvurdering av alle involverte interesser kan foretas fysiske tiltak. I tillegg må det offentlige gi tillatelse til utfyllingen.

Vi så også at originære erverv kan gjøres av vilkårlige i sonen som ikke er underlagt privat eiendomsrett, da sjøen er ansett som eierløs. Slike erverv forutsetter at tilegnelsen ikke forhindrer allerede etablerte rettigheter, og at tiltakene ikke er avhengige av å ligge nær land. Her vil det også være en rekke vilkår som må oppfylles, som vi skal se nærmere på under kapitlet om formalisering. Vi kan derfor konkludere med at det i strandsonen finnes muligheter for å gjøre originære erverv, enten i form av eiendomsutvidelse, eller i form av okkupasjon.

7 Registering av ervervet fast eiendom og ressurser

Som vi har sett kan det erverves rettigheter til fast eiendom og ressurser gjennom originære erverv. Spørsmålet videre vil være hvordan ervervene kan formaliseres. I de foregående kapitlene så vi at det i undergrunnen hovedsakelig var rom for erverv av eiendom og mineraler, mens det i strandsonen fantes muligheter for erverv ved etablering av tiltak som ikke er avhengig av å ligge nær land, i tillegg til utfylling. Vi så også at det ved originære erverv er krav til en okkupasjonshandling, som formidler at man ønsker å erverve. I dette kapitlet legges således til grunn at slike handlinger foreligger, og vil baseres på den videre formaliseringsprosessen.

Vi skal derfor se nærmere på hvordan ervervene blir formelle. For undergrunnen og sjøen er særlig den matrikulære enheten anleggseiendom en sentral formaliseringsmåte, som store deler av kapitlet vil baseres på. Det særegne med registrering av anleggseiendom er at eiendommene skal defineres som et volum, jfr. matrikkelforskriften §29 tredje ledd. Det skal derfor gjøres et forsøk på å undersøke hvordan høyde blir behandlet i praksis, blant annet ved å se på hvordan vegvesenets syn på dette virker å være. Videre skal vi se på hvordan formaliseringsprosessen er for mineralerverv i teorien.

7.1 Grunntanker bak matrikulering av fast eiendom

Matrikkelen er Norges sentrale register over fast eiendom, og dens formål er å gi tilgang til viktige eiendomsopplysninger for alle som trenger det. I matrikkelen registreres opplysninger om de ulike registerenhetene, hvor det i dette tilfelle særlig er anleggseiendom som er aktuell. Først er det viktig med en grunnforståelse av formålet med matrikkelen, som gjør at denne blir kort redegjort for nedenfor.

Lovgrunnlaget til matrikkelen finner vi i matrl, som trådte i kraft 1.1.2010. I dens §1 har vi formålsparagrafen som lyder *”Loven skal sikre tilgang til viktige eiendomsopplysninger, ved at det blir ført eit einsarta og påliteleg register (matrikkelen) over alle faste eiendommar i landet, og at grenser og eiendomsforhold blir klarlagte”* Regelen beskriver således hovedformålet med matrikkelen, hvor kartverket til daglig streber med at denne skal bli så korrekt som mulig. Alle eiendommer skal registreres, og det finnes fem ulike

registreringsenheter. Disse består av grunneiendom, festegrunn, anleggseiendom, jordsameie, og eierseksjon. Det anses ikke som hensiktsmessig å gå videre inn på innholdet i disse med unntak av anleggseiendom, da dette vil falle utenfor kapittelets rammer. Videre skal matrikkelen inneholde informasjon om hver enkelt eiendom, og hovedlinjene blir definert i matrl §4. Her har vi at matrikkelen skal inneholde opplysninger som er nødvendig for ”*planlegging, utbygging, bruk og vern*”, samt opplysninger om den enkelte ”*bygning, bustad og adresse*”. Herunder skal også eiendomsgrensene for enhetene inngå, som fører med seg et oppmålingsansvar for hver enkelt eiendom. Det skal derfor holdes oppmålingsforretning før matrikkelføring av enhver eiendom, og som blir nærmere klarlagt i matrl §6.

Vi skal nå se nærmere på anleggseiendom som enhet, og før dette skal vi undersøke noe av den historiske bakgrunnen til enheten, som forklarer noe av grunnlaget til hvorfor den ble vedtatt.

7.2 Historisk tilbakeblikk for anleggseiendom som enhet.

Anleggseiendom er den nyeste av de matrikulære enhetene i matrikkelloven. I forløpet av vedtakelsen hadde nyere byggemetoder og arealknapphet ført til behov for en egen matrikkelenhet som var beregnet til å definere volumer. Behovene hadde blant annet oppstått fordi det ofte er store kostnader forbundet med eiendommer som anlegges over og under jordplanet, som dermed stiller større krav til pant og annen sikkerhet for investorer (Kartverket 2012 s.3). Det trengtes således en måte å registrere denne type eiendom på, og anleggseiendom ble vedtatt som den femte matrikulære enheten i matrikkelloven.

Før matrl fantes ingen nasjonal praksis for behandling av anleggseiendommer. Det var ingen hjemmel i delingsloven for dette, som gjorde at enkelte kommuner etablerte egne metoder for registreringen. Slik praksis var ikke bærekraftig i nasjonal forstand, og det oppsto derfor et behov for å få fastsatt dette i lovgivningen. Dette ble så drøftet i NOU 1999:1, hvor utvalget skulle revidere lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom fra 23. juni 1978. Utvalget skulle også legge frem forslag om ny lov for eiendomsregistrering, som senere ble matrikkelloven. Utvalget kom til at det forelå et behov for å kunne registrere eiendom (anleggseiendom) over og under jordoverflaten som egne enheter, da dette ville forenkle mulighetene for enkel og sikker pantsetting av slike enheter (Kartverket 2012 s.3). Dette var

som kjent særlig viktig fordi anlegning av eiendom over og under jordoverflaten var særlig kapitalkrevende.

I samme NOU (1999:1) tok utvalget også for seg volumer hvor det ikke forelå behov for oppretting av anleggseiendom. Eksempler kan være kloakkledninger eller underjordiske kabler. Her mente utvalget at rett til denne type anlegning heller bør bestå som rettigheter over andres grunn, slik som tidligere. Etter utvalgets syn kunne bare volum i undergrunnen registreres som egen matrikkelenhet i tilfellene hvor grunneiendommen skal *”utnyttes i klart adskilte deler som er uavhengig av hverandre og uavhengig av jordoverflaten”* (Onsrud et al. 1999 s.226).

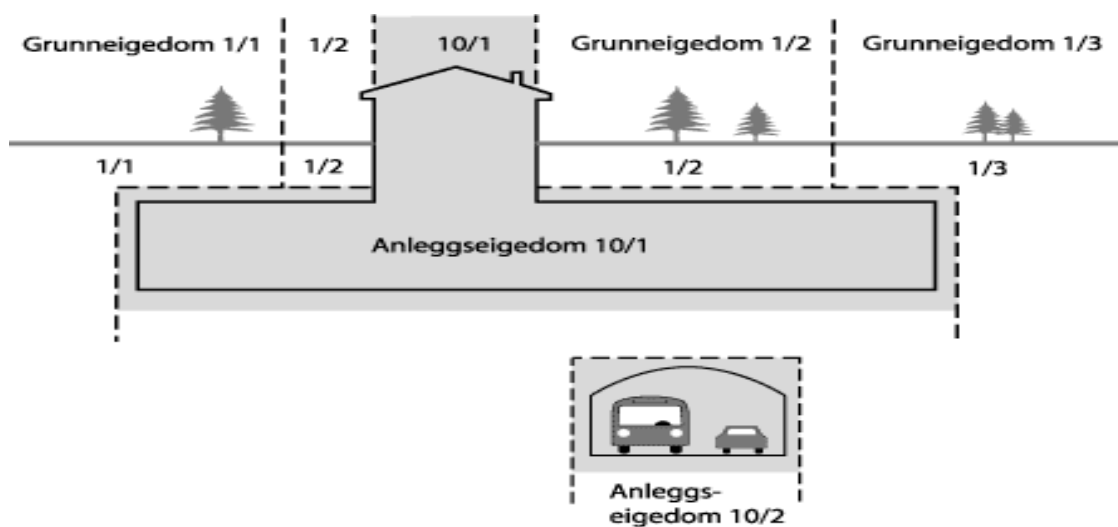
Videre går utviklingen til Ot.prp nr 70 2004-2005, om lov om eidsregistrering. Her blir det av utvalget foreslått at anleggseiendom kan opprettes som egne matrikkelenheter som foreslått i NOU 1999:1 kapittel 21.3.6, hvor så hovedinnholdet igjen blir gjennomgått. Departementet hadde noen innvendinger mot utvalgets redegjørelser i 1999, hvor hovedinnvendingen var at utvalget hadde foreslått at det kun var deler av en bygning eller konstruksjon som gikk under eller over en naboeiendom som skulle opprettes som anleggseiendom. Problemet var således at det som i mange sammenhenger hadde blitt sett på som en enkelt eiendom, eksempelvis ved taksering eller ved pantsetting, ville blitt oppfattet som forskjellige enheter etter det nye forslaget. Departementet foreslo således at det som utgjorde en samlet bygningsmasse skulle kunne matrikuleres som anleggseiendom, uavhengig av eiendommene over eller under enheten (Ot.prp 2004/2005 s.105). Senere ble loven vedtatt, og anleggseiendom en offisiell del av matrikkeloven.

7.3 Anleggseiendom

Definisjonen av anleggseiendom har vi i matrl §5 bokstav b, og etter denne defineres anleggseiendom som *”ein bygning eller konstruksjon, eller eit avgrensa fysisk volum som er tillate utbygt, og som er utskilt som eigen eiendom. Fast anlegg på eigarlaus sjøgrunn eller eigarlaus undergrunn kan også opprettast som anleggseigedom”*. Det er altså snakk om at både bygninger og aktuelle konstruksjoner kan registreres som anleggseiendom, som for eksempel en flytende plattform. Anleggseiendommer er videre etter Ot.prp 70 2004-2005 ment som et volum som *”definerer den geografiske utstrekninga av eiendomsretten til*

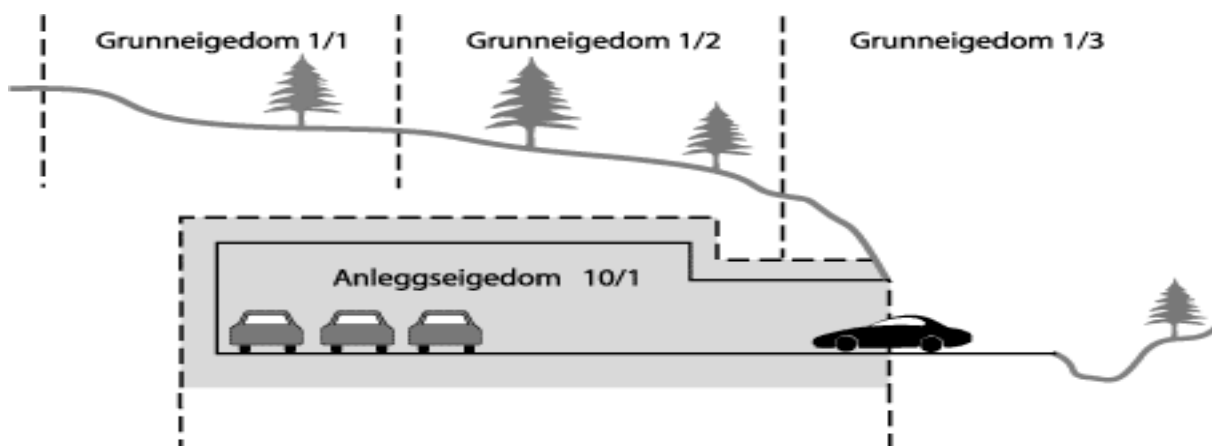
vedkommende anleggseigedom”. Videre presiseres det at eiendomsgrensene for anleggseiendommene skal følge den aktuelle konstruksjonen, slik at man får definerbare grenser i alle plan (Ot.prp 2004/2005 s.176). Dette gjorde det interessant å undersøke hvordan dette faktisk blir registrert, som vi ser nærmere på senere i kapittelet.

Det er altså klart at anleggseiendommene er ment som volumenheter til bruk i undergrunn, sjø, og luftrom. Vi skal nå se nærmere på noen eksempler på anleggseiendom, som alle er hentet fra Ot.prp nr. 70 2004/2005 s. 106-110.



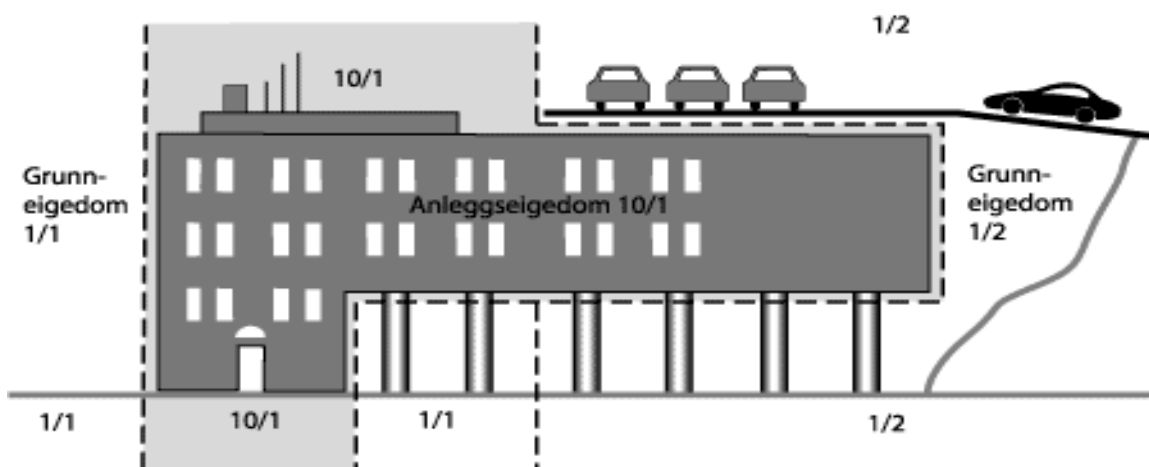
Figur 1
Anleggseiendom under flere grunneiendommer

På figur 1 ser vi et typisk eksempel på anleggseiendom, hvor anleggseiendommen er lagt i undergrunnen under to andre grunneiendommer. Som vi ser har anleggseiendommen utspring fra en bygning, som gjør at man i dette tilfelle skal registrere både bygningen og de underjordiske arealene som en enkelt anleggseiendom. I tillegg ser vi en enkelt anleggseiendom anlagt under denne igjen, som også vil inngå i definisjonen.



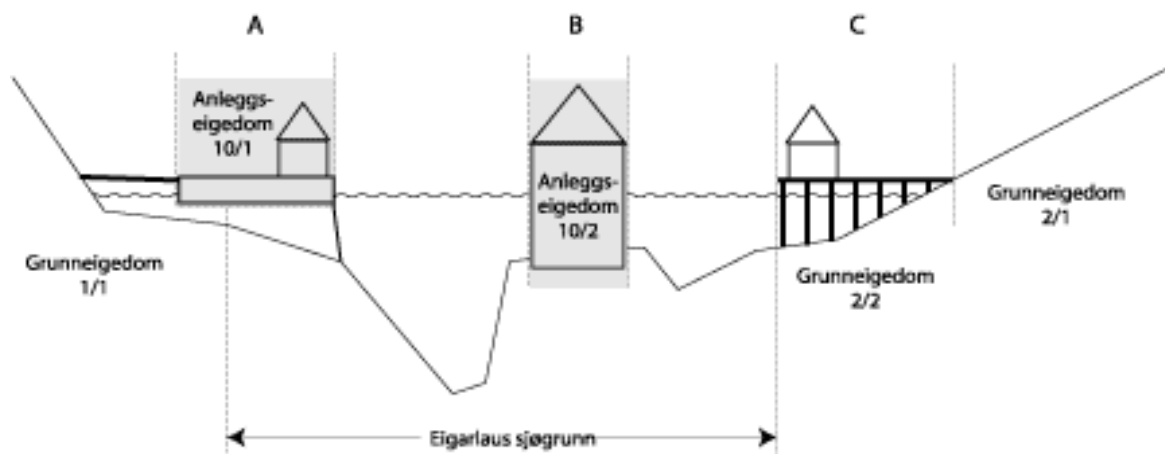
Figur 2
Anleggseiendom som separat enhet i undergrunnen

Videre kan anleggseiendommer anlegges som separate enheter med utspring fra en grunneiendom, hvor man så skiller eiendommen fra enheten den har utspring fra. Dette ser vi et eksempel for i figur 2 ovenfor. Her vil anleggseiendommen bli opprettet som et volum, hvor de originale grunneierne fortsatt råder over grunnen på oversiden.



Figur 3
Overliggende anleggseiendom over grunneiendom

En anleggseiendom kan også bli etablert slik at den beslaglegger luftrom, for eksempel over en annen grunneiendom. Dette kan vi se et eksempel på i figur 3 ovenfor, hvor en anleggseiendom strekker seg over andre naboeiendommer. I slike tilfeller må det foreligge tillatelse til etablering av søyler og tiltak som beslaglegger grunn på grunneiendommene. I tillegg er en forutsetning at de underliggende eiendommene fortsatt kan benyttes til et selvstendig formål.



Figur 4
Anleggseiendom i sjøarealer

Til slutt har vi anleggseiendom i sjøarealer, som for eksempel kan være en flytende innretning eller en kunstig anlagt øy som er festet i underlaget. Slike tiltak kan matrikuleres som anleggseiendom med de samme krav som gjelder for anleggseiendom på land.

På denne figuren ser vi tre ulike eiendommer som er bygd i forskjellige soner nær sjøen.

Innretning A og B tilfredsstillere kravene til anleggseiendom, da de i hovedsak er anlagt på eierløs grunn. For innretning A vil kravet om at grunneiendommen den støter til fortsatt må kunne brukes til et selvstendig formål gjelde, slik som ved anleggseiendom i luftrom. Her kan grunneiendommen fortsatt benyttes til andre formål, slik at den derfor tilfredsstillere kravet til matrikkelenheten. Innretning B er anlagt fullstendig på eierløs grunn, som kun legger beslag på fotavtrykket bygningen tar. Dette vil også være en lovlig anleggseiendom. For innretning C er situasjonen annerledes, ettersom at konstruksjonen er bygget fullstendig innenfor eiendomsgrensen til grunneiendommen. I tillegg til dette kan ikke grunneiendommen lengre benyttes til et annet selvstendig formål, som gjør at denne bebyggelsen ikke tilfredsstillere kravene (Ot.prp 2004/2005 s.106-110).

Etter denne gjennomgangen er det altså viktig at det blir vurdert hvorvidt en grunneiendom fortsatt kan benyttes til et selvstendig formål etter at en anleggseiendom blir etablert. Samtidig er det en rekke krav som må oppfylles, som nå skal tas for seg nærmere.

7.4 Registrering av areal i undergrunnen, og vilkår for dette

I dette delkapittelet gjennomgås krav for registrering av anleggseiendom. Dette innebærer i stor grad også fremgangsmåten for registrering, slik at dette også blir gjennomgått her. Slike erverv vil formaliseres gjennom utsendelse av matrikkelbrev, som gjøres i etterkant av at kommunen har tinglyst ervervet. Før dette kan skje er det imidlertid en rekke krav som må tilfredsstilles, som vi nå skal se nærmere på.

Anleggseiendom er altså en matrikulær enhet som kan brukes ved originære erverv. Det særegne er at eiendommene skal defineres som volumer, et krav som ikke kreves for ordinære grunneiendommer. I tillegg har vi i matrl §11 tredje ledd at *”grensene for anleggseigedommen skal svare til dei fysiske yttergrensene for eininga, med nødvendige tilpassingar.”* Det skal således avklares tydelig for hvor yttergrensene til eiendommen er, og det er kun disse areal som inngår (Eriksen 2008 s.351). I den forbindelse ønsket jeg å undersøke hvordan registreringen og eventuelt innmålingen av dette gjøres i praksis. Dette kommer jeg tilbake til i delkapittel 7.5.

Ved registrering av anleggseiendom registrerer man eiendommen som en enkelteiendom, uavhengig av hvor mange grunneiendommer den befinner seg under, jfr. Ot. Prp 70 2004-2005 s. 106. I eierløst område i undergrunnen skal det videre kunne opprettes anleggseiendom uten at noen form for samtykke fra grunneier på overflaten er nødvendig, jfr. Ot.prp 70 2004-2005 s. 105. Anleggseiendom må derfor ikke ligge slik at den kan skjære gjennom overflaten, da det vil oppstå konflikt med overflateeierens eiendom (Eriksen 2008 s.351). Videre er spørsmålet hvem som kan kreve matrikulering av anleggseiendom. Dette klargjøres i matrl §9, og i vårt tilfelle er bokstav d viktig. Etter denne har vi at den som kan kreve matrikkelføring av ny matrikkelenhet er *”den som har lovlig etablert, eller fått løyve til å etablere, fast anlegg på eigarlaus sjøgrunn eller i eigarlaus undergrunn”*. Å få tillatelse er derfor sentralt, og må søkes om til kommunen. I denne prosessen vil kommunen gjennomgå en rekke krav til opprettelsen, som spesifiseres i matrl § § 10 og 11. Her tar matrl §10 for seg generelle vilkår for å opprette en vilkårlig matrikkelenhet, mens kravene i matrl §11 er spesifikke for anleggseiendom.

I matrl §10 første ledd spesifiseres det at løyve etter pbl §20-2 må foreligge før oppretting av anleggseiendom. I dette inngår blant annet søknadsplikt etter pbl §20-1 bokstav m, samt

byggetillatelse etter pbl §20-1 bokstav a (Eriksen 2008 s.352). I tillegg må det være klart hvilken matrikkelenhet som kreves matrikulert, jfr. matrl §10 andre ledd. Videre finnes særlige krav til anleggseiendommer i matrl §11. Her fremkommer at det må foreligge dokumentasjon for nødvendig godkjenning etter pbl, som viser grensene for bygningen eller konstruksjonen som ønskes opprettet. Dette presiseres i matrikkelforskriftens §29 første ledd, hvor dokumentasjonen blant annet må omfatte rettsgrunnlaget som gir rett til oppføring av den aktuelle konstruksjon som skal dannes. I tillegg kreves det at anleggseiendommen skal være en separat adskilt enhet, den skal beskrives som et lukket volum, og at den ikke skal overlape med andre matrikkelenheter, jfr. matrikkelforskriften §29 andre til sjette ledd. Avslutningsvis kan ikke anleggseiendom matrikuleres før vilkårene for igangsetting etter pbl er oppfylte, jfr. matrl §11 tredje punktum.

Videre er det flere krav i matrl §11 som må oppfylles, blant annet at eiendommen skal være en selvstendig funksjonell enhet som er klart varig adskilt fra de grunneiendommer den adskilles fra. I den forbindelse kan bare anleggseiendommen opprettes dersom eiendommen den strekker seg inn over eller under fortsatt kan utnyttes til et selvstendig formål, jfr. matrl §11 andre ledd bokstav a og b. Det settes med dette også tydelige innskrenkninger i hvilke tiltak eiendommen over eller under kan gjøre i den aktuelle sone. I disse tilfellene vil anleggseiendommens rettigheter strekke seg dypere i undergrunnen etter de alminnelige regler om privat eiendomsrett, mens grunneiendommens grenser antagelig vil gå ned til området før man når ned til anleggseiendommen. Med andre ord skal det alltid tas hensyn til over og underliggende eiendommer ved oppretting av anleggseiendom, men en innhenting av tillatelse for etablering utenfor grunneiers eiendomsrett er ikke nødvendig.

Dersom tillatelse fra det offentlige gis skal det holdes oppmålingsforretning, jfr. matrl §6. Dette presiseres også i matrl §7, som krever klarlagt grense før dokumentet som gir grunnbokshjemmel kan tinglyses. Oppmålingsforretningen skal redegjøre for anleggseiendommens grenser, og definere den som et volum. Dette ses nærmere på i kapittel 7.5. For oppmålingsforretning av anleggseiendom i eierløs grunn er også det særlige krav til varsling i matrikkelforskriftens § 37, hvor det av tredje ledd heter at *”registrert eier og registrert fester til matrikkelenhet som ligger nærmere enn 20 meter fra anlegget, varsles...[] i tillegg skal varselet kunngjøres i minst to aviser alminnelig lest på stedet”* Dette kan tenkes å være for å gjøre etableringen av tiltaket kjent for alle interessenter i området, særlig da anleggseiendom kan innebære omfattende terrenginngrep. Dersom kravene tilfredsstilles og

tillatelse gis, kan anleggseiendommen føres i matrikkelen. Når dette skjer skal kommunen sende melding om dette til tinglysning, jfr. matr §24 første ledd. Videre skal kommunen fullføre matrikuleringsprosessen ved å sende ut matrikkelbrev, og eiendommen anses som ervervet.

7.4.1 Utvidelse av grunneiers eiendomsrett.

Dersom man er eier for en grunneiendom og vil erverve eiendomsrett i større grad, trenger ikke dette å gjøres gjennom anleggseiendom. Her vil en påregnelig fremtidig utnyttelse være grunnlag nok for eiendomserverv. Dette er fordi grunneiendomsretten også rammer både opp i luften og ned i undergrunnen.

Eiendomsretten blir som vi har sett definert av påregnelig bruk, som for eksempel ved å bygge en ekstra etasje på huset. Eiendomsretten blir dermed forlenget. Det samme gjelder for undergrunnen, hvor påregnelig utnyttelse vil være nok til å forlenge eiendomsretten. Dette kan være at undergrunnen allerede har blitt benyttet til lovlig anlagt tiltak, eller at slike tiltak foreligger i rimelig fremtid. Et slikt erverv trenger dermed ikke registreres i større grad enn at anses som påregnelig i nåtid eller nær fremtid. Det finnes derimot grenser i denne vurderingen, slik at ikke enhver grunneier kan påstå at de planlegger store tiltak i undergrunnen som skal gi dem eiendomsrett. Derav ligger det i vurderingen at tiltaket må være realistisk sett hen til forholdene på stedet. I dette inngår også om tiltaket ville blitt tillatt av det offentlige. Dersom tiltaket er påregnelig etter denne vurderingen, vil eiendomsretten til undergrunnen falle naturlig inn i grunneiendommens eiendomsrett, og det vil ikke være behov for noen ytterligere formalisering.

7.5 Registrering av volumer i matrikkelen

Under arbeidet med denne oppgaven kom det frem at anleggseiendommer skulle defineres som volumer. I den forbindelse kan det også virke som om enhetene skal registreres i tre dimensjoner, ettersom at enhetene tross alt ofte vil være tredimensjonale, særlig i undergrunnen. Etter å ha undersøkt dette nærmere fant jeg aldri noe informasjon angående hvordan dette gjøres i praksis. I den forbindelse tok jeg dette opp med representanter fra

Statens vegvesen for å undersøke hvordan yttergrenser og høyder for anleggseiendom i undergrunn registreres.

Etter samtale og eposter 14. mars 2016 med Birgitte Akerhaugen i Statens vegvesen er det tydelig at matrikken har noen utfordringer med tanke på tredimensjonal registrering. Særlig trekkes det frem at dagens matrikkel ikke har noen mulighet for registrering av z- koordinater (x,y,z), altså koordinater som vil gjøre eiendommene tredimensjonale. For å håndtere dette har det derfor i vegvesenet blitt operert med en gjennomsnittskote for ulike typer anleggseiendommer, eller alternativt øvre og nedre kotehøyde som avgrensning. Akerhaugen trekker frem at en slik ordning ikke er særlig problematisk når det gjelder enheter med liten høydevariasjon, ettersom at man da får et noenlunde riktig inntrykk av høyden for disse enhetene. Et eksempel her er garasjeanlegg, som for hvert plan ofte har en noenlunde lik høyde. Det samme gjelder dersom garasjeanlegget har flere plan, hvor en ide så vil være å registrere hvert plan for seg.

Utfordringene melder seg for anleggseiendommer hvor høyden varierer, slik som for vegtuneller. En tanke rundt dette kan være at en slik begrensning vil kunne være problematisk i fremtiden for enheter i undergrunnen. Det vil eksempelvis kunne være vanskelig å vite med særlig trygghet om det allerede er etablert noe under bakken, som eventuelle nyetableringer må være obs på. Slike konflikter finnes det mange eksempler på både i innland og utland, hvor det eksempelvis i 2014 ble boret i forbindelse med forundersøkelser for rehabilitering av t-banen i undergrunnen på Oppsal. Det hadde så blitt boret 14 meter ned i grunnen, som var nok til at boret gikk gjennom t-banetunellen under, som t-banen kjørte inn i. Det hele var visstnok en dramatisk hendelse, som flere passasjerer fikk terrorassosiasjoner til i første øyeblikk (Doksheim 2014). Slike hendelser kunne vært unngått dersom det ble etablert en ordning som ga nøyaktig informasjon om plasseringen til etablerte enheter i undergrunnen. Samtidig kunne disse etableres tettere, om en ser for seg to anleggseiendommer ved siden av hverandre. På denne måten kunne det med trygghet anslås hvor nære hverandre anleggseiendommer i undergrunnen kunne bygges, og ville vært en mulig investering for byutvikling i fremtiden. Jeg hørte derfor også med Akerhaugen om hun visste om noen slike planer i nær fremtid.

I den forbindelse forteller Akerhaugen også på epost mottatt 14. Mars 2016 om at det i skrivende stund pågår et prosjekt i Oslo som fortiden omtales som undergrunnsprosjektet.

Prosjektets formål vil i stor grad være å kunne registrere undergrunnseiendom i 3D. For å gjøre dette er ideen at det skal etableres et eierskapskart for anlegg i undergrunnen, hvor etablerte tiltak skal vises med fem ulike nivåer som avhenger av hvor dypt det etablerte tiltaket rår. For nivå 1 er det eksempelvis foreslått små ledninger og lignende, mens nivå 5 innebærer energibrønner som går mange meter ned i undergrunnen. Det er således tydelig at det finnes et behov for et slikt system, kanskje grunnet tanker om fremtidig utnyttelse av undergrunnen.

7.6 Registrering av mineralressurser i undergrunn.

Som vi så under avsnittet om mineraler finnes det muligheter til å tilegne seg rettigheter til mineralressurser. Vi skal nå se nærmere på hvordan man går frem for å etablere en slik rettighet. Rammeverket som her benyttes vil i hovedsak være å finne i mineralloven av 2009, som tidligere introdusert.

I formaliseringsprosessen av mineralressurser legges det til grunn at mineralressursene allerede er påvist, og at funnene anses som drivverdige. I tillegg vil det i eksempelet handle om en vilkårlig person som erverver rettighetene. Det forutsettes også at konsesjon og tillatelser i annen lovgivning gis, jfr. minerallovens §5. Den videre prosessen kommer derfor til å handle om etablering av utvinningsrett, og tinglysning av denne.

I denne prosessen skilles det som vi har sett mellom grunneiers og statens mineraler. For utvinningsrett til statens mineraler kreves tillatelse fra Direktoratet for mineralforvaltning, jfr. mineralloven §29 første punktum. Det må dermed sendes søknad, og denne skal inneholde informasjon om utvinningsområde og søker, jfr. minerallovforskriftens §1-5. For grunneiers mineraler gjelder ikke dette, da det her legges til grunn at erverver må inngå avtale med grunneier etter mineralloven §28 første ledd, eller at en slik rett eksproprieres, jfr. mineralloven §28 annet ledd.

Søknaden om utvinningsrett skal godkjennes når den tilfredsstillende kravene i minerallovens §29. Særlig er kravet om sannsynlighet viktig, som innebærer at søkeren *”sannsynliggjør at det i undersøkellesområdet finnes en forekomst av statens mineraler med en slik rikholdighet, størrelse og beskaffenhet at den kan antas å være drivverdig”*. I dette tilfelle vil kravet være oppfylt, og utvinningsrett skal gis. Utvinningsrettens innhold blir videre klarlagt nærmere i

minerallovens §32, og gir rett til å ta ut og nyttiggjøre seg av statens mineraler i utvinningsområdet. Det må derfor foreligge utvinningsrett før fysiske tiltak kan begynne. For videre å belyse at man har tilegnet seg rettigheter i området, skal utvinningsretten tinglyses i grunnboken, jfr. minerallovens §36.

Videre kreves tillatelser avhengig av størrelse på mineraluttaket, blant annet i minerallovens §§ 42 og 43. I §42 inngår at uttak over 500 m³ skal meldes til Direktoratet for mineralforvaltning, og i §43 at driftskonsesjon kreves fra overstående ved uttak av over 10 000 m³ masse.

Avslutningsvis må det sies at utvinningsretten ikke en rett som erverves på permanent basis, da den opphører dersom kravene i mineralloven §33 ikke tilfredsstilles. Retten er således ikke en permanent ervervet rett, men en midlertidig rettighet til utvinning av oppdagede ressurser.

7.7 Registrering av erverv i sjø.

Som vi så vil strandrettens utfyllingsrett, samt sjøarealers eierløshet bidra til at det vil være muligheter for å erverve i denne sonen. Slike erverv er likevel underlagt en rekke begrensninger, særlig av hensyn til andre interessenter i strandsonen. Dette er fordi det ikke er meningen at det skal foreligge ”førstemann til mølla” forhold, slik at alle strandeiere vil foreta utfylling ved første mulighet. Dette ville fått betydelige konsekvenser for norsk skjærgård.

Vi så videre at det i hovedsak er to muligheter for erverv i sjø og strandsonen. Her var den ene utfylling gjennom strandretten, og den andre var etablering av anlegg i eierløs grunn. Det er blant annet to måter å formalisere dette, gjennom registrering av anleggseiendom, og gjennom flytting av gjeldende eiendomsgrenser. På grunn av at anleggseiendom er gjennomgått nokså grundig tidligere, vil ikke denne bli gjennomgått like grundig her. Det vises forøvrig til de overstående delkapitlene.

Utfyllingsretten i strandsonen er som vi så underlagt en rekke hensyn, og kun etter en helhetsvurdering kan det være aktuelt å foreta fysiske tiltak. Lovlig utfylling baserer seg derfor på tillatelser fra det offentlige, samt at alle interessenter i strandsonen må hensyntas. I tilfeller hvor dette foreligger vil utfylling utvide den gjeldende eiendomsgrensen til

grunneiendommen det utfylles fra, og forlenger dermed grunneiendommens eiendomsrett. Dette bør måles inn i forbindelse med ny oppmåling over området, jfr. NOU 1999:1 s. 84. En ny eiendomsgrense vil dermed bli formell etter at lovlig utført utfylling føres inn i matrikkelen, og at det blir utsendt nytt matrikkelbrev.

For registrering av anleggseiendom i eierløs sjø er det også en rekke krav som må tilfredsstilles, på lik linje som for anleggseiendom på land. Det vises derfor til det overstående kapittelet om krav til anleggseiendom, hvor så det særegne for sjø tas for seg her. En viktig ting å bemerke seg i forbindelse med eierløs sjø er at den aktuelle enheten som skal registreres må være fast og varig tilknyttet land, jfr. Ot.prp 2004-2005 nr. 70 s. 176. Dermed vil for eksempel fiskemærer falle utenfor enheten.

Videre vil den aktuelle loven være matrl §9 bokstav d, som innebærer at *”den som lovlig har etablert, eller fått løyve til å etablere, fast anlegg på eigarlaus sjøgrunn eller i eigarlaus undergrunn”* kan kreve matrikkelføring av ny matrikkelenhet. Dette er det samme kravet som for undergrunnen, hvor det faste anleggets lovlighet er det sentrale. Det må derfor være klart at anlegget er lovlig etablert, eller vil bli lovlig etter kravene som tidligere er gjennomgått over, og at de er i samsvar med kravene i matrl § 10 og 11, samt matrikkelforskriften.

Dersom dette tilfredsstilles kan enheten matrikuleres, og i den forbindelse skal det ettersom kravene for anleggseiendom på land og i sjø er de samme, holdes oppmålingsforretning etter matrl §6 bokstav a. I den forbindelse var en problemstilling som kom opp hvordan innmålingen her gjøres i praksis. Etter mitt syn kunne det ikke være særlig sannsynlig med konsekvent fysisk oppmåling av eiendomsgrenser i sjø og vassdrag, og det ble heller ikke funnet noen teori som omtalte hvordan dette gjøres. Fra gammelt av er det heller ikke så vidt jeg vet gjort noen storstilt oppmåling av eiendomsgrenser i sjøarealer, da matrikkelen har blitt forbeholdt fastlandet. I den forbindelse kontaktet jeg jordskiftedommer Kjetil Brandsar i Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett over telefon 2/5-16, med formål om å få redegjort for hvordan eventuelle eiendomsgrenser i vannarealer blir kartlagt i praksis.

I denne samtalen kom det frem at de for tiden har en sak (sak nr. 005-2012-0006) hvor formålet er å redegjøre for eiendomsgrensene i elva Lågen. Dette vil dermed antageligvis ikke kunne anvendes konsekvent for sjøarealer, men er fortsatt nyttig innsikt i grensesetting for vannarealer. Saken er en stor sak over flere kommuner, hvor en av kommunene hadde lagt

grensene mot Lågen langs elvebredden. Bakgrunnen var så at det i kartverk ikke er registrert eiendomsgrenser i elva. Dette førte til at en fiskeforening fremla krav om grensegang, da en slik grense ville være uheldig for fremtiden. Fiskeforeningen mente at eiendomsgrense skulle gå midt i elva. Det var her enighet mellom grunneierne om at jordskifteretten skulle sende ut utkast til rettsfastsettende vedtak hvor grensa mellom eiendommer på hver sin side i Lågen fastsettes å følge midtlinja.

Det interessante for oppgavens del var heretter hvordan eiendomsgrensene ble målt i praksis. Her forteller Brandsar at det i stor grad ble brukt forenklete modeller til å fastsette eiendomsgrensene. Med dette mentes at det i hovedsak ikke blir målt opp grenser ute i vannet, men i stor grad kun blir målt inn på kart etter beste evne. I saken hadde man benyttet seg av forskjellig kartgrunnlag til å beregne de mest forholdsmessige eiendomsgrensene for eiendommene.

Etter dette kan det tenkes at noenlunde samme fremgangsmåte vil bli benyttet ved registrering av anleggseiendom i sjø. Dette har det ikke blitt funnet noe konkret svar på. Det er klart at helt andre regler gjelder for fastsetting av eiendomsgrenser i sjø, og om dette har noen likheter i forbindelse med innmåling er vanskelig å si. Det vil derfor være noe usikkerhet til hvor stor overføringsverdi praksis i vassdrag har for sjøarealer. Likevel vil jeg anse det som vanskelig å anta at det blir foretatt noen fysisk innmåling av anleggseiendommer i sjøen. Det har som nevnt fra tidligere bare blitt fokusert på innmåling av fast eiendom i matrikkelen, slik at det heller kanskje ikke i dag foreligger behov for innmåling her. Dette kan likevel forandre seg i fremtiden, dersom anleggseiendom skulle få større aktualitet.

Etter eventuell oppmålingsforretning og at tillatelser er gitt, vil anleggseiendommen kunne matrikkelføres, og kommunen skal således sende melding om dette til tinglysning, jfr. matr §24 første ledd. Arealene vil således anses som formelt ervervet.

8 Avsluttende refleksjoner

Ved å sette seg inn i eiendomsrettens rammer fikk jeg et godt grunnlag til å se på muligheter for originære erverv. Dette er fordi det er i sonen utenfor denne originære erverv er en mulighet. Definisjonen av eiendomsrett er som vi har sett svært sentral med tanke på okkupasjon, ettersom originære erverv er avhengige av at eiendomsrett til det det potensielle ervervsgrunnlag ikke er etablert. I den forbindelse så vi at eiendomsrettens rammer både i luften og i undergrunnen ikke er konkret bestemt, men samtidig er begrenset på forskjellige måter. Det samme gjelder i strandsonen, hvor eiendomsrettens utstrekning varierer etter de maritime forholdene på stedet.

I luftrommet har grunneiendommer i det minste eiendomsrett til punktet hvor bygninger og andre innretninger når opp, og i rommet over vil det antageligvis bli behov for større avklaringer om eiendomsrettens utstrekning i fremtiden. Det kan tenkes at det i fremtiden vil bli vanligere å bygge høyere, og at teknologisk nyvinning vil skape behov for nærmere avklaring. Det er også rimelig å anta at fremtiden tyder på stadig tettere bosetningsmønster, hvor utnytting av høyde vil være en sentral faktor. Etter mitt syn vil således dagens ordning være noe begrensende sett i et fremtidig syn om større utnytting av luftrommet, da rettsforholdene fortsatt virker noe uavklarte. I den forbindelse så vi også at luft og vindkraft i hovedsak ikke er underlagt eiendomsrett, men at den tilfaller eiendomsretten for grunnen den utnyttes fra. Her vil det også antagelig være rom for ytterligere avklaring rundt utnytting, og anses som en lovgiveroppgave å avgjøre. Særlig kan det trekkes frem at det i fremtiden muligens vil finnes enda mer effektive måter å utnytte vindkraft på, slik at flere kanskje vil ønske å utnytte energien i denne. En avklaring rundt eiendomsrett til vindkraft som ressurs vil i så fall være avgjørende.

For undergrunnen så vi at eiendomsforholdene ble definert av nåværende og fremtidig påregnelig bruk. Dette er en ordning som i mine øyne fungerer på en god måte i dag. Fordelen med en slik ordning er at den er anvendelig for enhver grunneiendom i Norge, og vil således være subjektiv for hver enkelt eiendom. Hver enkelt eiendom vil derfor få sin egen begrensning i grunnen nedover, og hvor denne grensen går er avhengig av grunneiers egne interesser og reguleringen på stedet. Samtidig vil den nåværende ordningen innebære at det for allmennheten kan være vanskelig å sette seg inn i eiendomsrettens utstrekning, da den ikke er konkret fastsatt for alle eiendommer. En vilkårlig grunneier kan derfor tenkes å tro at den går uendelig i dybden, eller tilsvarende. På grunn av dette burde det kanskje blitt gjort

enda mer for å tydeliggjøre eiendomsrettens utstrekning i undergrunnen, slik at for eksempel konflikten vegvesenet nå er i kan unngås. Samtidig kan det også for undergrunnen tenkes at utnytting vil bli vanligere i tråd med teknologisk utvikling, som skaper et behov for konkrete eiendomsgrenser.

Kartlegging finnes det som vi så allerede behov for, da det for tiden arbeides med en slik løsning. Å få kartlagt innretninger i undergrunnen vil kunne tydeliggjøre innretningens tilstedeværelse, som vil være betryggende sett i sammenheng med nye tiltak. I tillegg vil anleggelses av eiendom i undergrunn kunne legges nærmere hverandre, og man får en mer effektiv utnytting der det skulle være aktuelt. På denne måte kan situasjoner som for eksempel med boret inn i t-bane tunellen unngås. En slik kartlegging vil i tillegg skape sterkere avklaringsbehov for den enkelte innretnings eiendomsgrense, slik at dagens ordning muligens vil være litt for utydelig. Det kan derfor tenkes at det med fremtiden i betraktning trengs en tydeliggjøring av eiendomsgrensens utstrekning i undergrunnen.

Videre så vi at det i hovedsak er mulighet for erverv av mineralressurser og arealer i undergrunnen. En slik ordning gjør at hver enkelt eiendom ikke konkret legger beslag på grunn under sin egen eiendom, som kan være en sentral utbyggingsarena i fremtiden. Dette er etter mitt syn en god egenskap sett i et fremtidig perspektiv.

For strandsonen var eiendomsforholdene relativt enkle å forstå i teorien, men kanskje vanskeligere å fastsette i praksis. Dette er fordi at havbunnen er av sterkt varierende karakter, slik at en faktisk registrering av grensene her kan være vanskelig å gjøre i praksis. Som vi for eksempel så i Lågen hadde jordskifteretten foreslått bruk av midtlinjeprinsippet, som i hovedsak innebærer å legge eiendomsgrensene midt i elva fra fugleperspektiv. Dette ble så lagt på kart, uten at noen form for innmåling ble foretatt. Dette vil jeg anta har sammenheng med at en konkret innmåling vil være vanskelig, og kanskje grunnløst. Så vidt meg bekjent har vi aldri innmålt eiendomsgrenser i vann i stor grad, da det antagelig ikke har vært nødvendig. På grunn av grunnforholdene vil det heller ikke være noe særlig behov for å konkret registrere eiendomsgrenser i sjø, da de kan variere fra dag til dag. Etter mitt syn kan eiendomsgrensene i strandsonen således ses på som en fleksibel eiendomsgrense, som dagens ordninger for eiendomsrett er ment å ta hensyn til. Likevel vil ordningene ha svakheter i et registreringsperspektiv. Dersom det for eksempel skulle bli aktuelt å registrere eiendommer i sjøen i større grad i fremtiden, vil dette by på utfordringer.

For strandsonen så vi også at det var muligheter for å erverve eiendom gjennom utfylling. Den er sterkt lovregulert, og dette er etter mitt syn en god ordning. Utfylling av strandsonen i stor grad ville ført til betydelige endringer for norsk skjærgård, og burde være en mulighet som kan benyttes i særegne tilfeller. Videre var anlegning av anleggseiendommer i sjøen også aktuelt, og i dette kan det være store potensielle muligheter sett i et langsiktig perspektiv. Dette kan være i form av flytende innretninger, eller andre oppfinnelser. Per dags dato har jeg fått inntrykket av at anleggseiendom i sjø ikke enda har blitt benyttet i stor grad, men at det var et behov for matrikkelenheten har jeg ingen problem med å forstå. Det kan derfor tenkes at denne type eiendom vil få større aktualitet i fremtiden. Innen den tid bør det etter mitt syn presiseres nærmere for hvordan registreringsprosessen her vil foregå, da et inntrykk jeg sitter igjen med er at det ikke er klarhet om dette. Anleggseiendommene skal som vi har sett defineres som volumer, og ettersom dagens matrikkel ikke har mulighet til å konkret registrere i tre dimensjoner, vil det antagelig være enda vanskeligere å få registrert korrekte eiendomsgrenser i sjø.

At dagens matrikkel i tillegg ikke har støtte for registrering av tredimensjonale enheter anser jeg som en åpenbar svakhet. I fremtiden kan det tenkes at aktualiteten til volumeiendommer vil forhøyes i tråd med den teknologiske utviklingen, hvor det muligens vil finnes behov for å få kartlagt slike enheter konkret. Samtidig vil en registreringsprosess i 3D være utfordrende på mange måter, som blant annet krever opplæring, programvare, og støtte for det i hele landet. Det kan derfor tenkes at dette vil ta tid, men anleggseiendom er en matrikkelenhet som kan få stor aktualitet i fremtiden.

8.1 Forslag til videre arbeid.

Etter å ha vært gjennom rettsforholdene i de ulike sonene har det for meg blitt mer interessant å undersøke konkrete eksempler av anleggseiendom i undergrunn og sjø, og se nærmere på hvordan disse har blitt registrert og innmålt i praksis. For å gjøre dette ville jeg søkt etter offentlige eller private institusjoner som har gjort dette for faktiske eiendommer, og tatt for meg eksempler for å undersøke om ulik praksis er benyttet, eller om det faktisk finnes konkrete fremgangsmåter som skal følges i slike tilfeller.

Referanser

- Doksheim, T. (2014). T-bane i Oslo kjørte rett inn i bor: Det brøt ut full panikk, folk og barn gråt. Tilgjengelig fra: <http://www.dagbladet.no/2014/07/16/nyheter/oppsal/t-bane/t-bane-stans/helsfyr/34372745/> (lest 30/3-16).
- Ekra, S. I. (2014). *Vind kan dekke Norges energibehov 20 ganger* gemini.no. Tilgjengelig fra: <http://gemini.no/2014/04/vindkraft-kan-dekke-20-ganger-norges-energi behov/> (lest 3/3).
- Eriksen, G. (2008). Nyere utviklingslinjer om retten til undergrunnen. *Jussens venner*, 05/2008.
- Eriksen, G. (2012). Okkupasjon. I: *Juss i nord: Hav, fisk og urfolk 2012 s. 224-250 - (FEST-2012-jin-224)*: Gyldendal Juridisk.
- Falkanger, T. & Falkanger, A. T. (2012). *Tingsrett*. 6. utg. Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger. utg. Oslo: Universitetsforl.
- Holm, A. K. (2014). *Vannkraft gjør Norge helgrønt* forskning.no: Universitetet i Oslo. Tilgjengelig fra: <http://forskning.no/alternativ-energi-klimateknologi/miljopolitikk/2014/03/vannkraften-gjor-norge-helgront> (lest 3/3).
- Iflscience. (2015). *Whats at the bottom of the deepest hole on earth?* I: Hamilton, K. (red.). iflscience. Tilgjengelig fra: <http://www.iflscience.com/environment/deepest-hole-world> (lest 21/2).
- Kartverket. (2012). *Matrikkelæring Anleggseiendom*. Kartverket: Kartverket. Tilgjengelig fra: http://www.kartverket.no/globalassets/matrikkel/kurs/lovkurs/11-anleggseiendom_10092012.pdf (lest 15/2).
- Klerks, J. (2015). *Meet the worlds first skyscraper. The eight of them*. skyhigh.city. Tilgjengelig fra: <http://skyhigh.city/meet-the-worlds-first-skyscraper-the-eight-of-them/> (lest 17/4).
- Lilleholt, K. (2000). Eigaren og dei andre - nytt i norsk rett om eigeomsretten til fast eigeom. 10.
- Onsrud, H., Norge, M. & Matrikkellovutvalget. (1999). *Lov om eiendomsregistrering : om et forbedret eiendomsregister og forslag til ny lov om eiendomsregistrering til erstatning for delingsloven : utredning fra et lovutvalg oppnevnt 15. januar 1996 : avgitt til Miljøverndepartementet 25. januar 1999*, b. NOU 1999: 1. Oslo: Statens forvaltningstjeneste, Statens trykning.
- Ordnnett. (2016). *Okkupasjon*. Ordnnett.no. Tilgjengelig fra: <https://www.ordnett.no/search?search=okkupasjon&lang=no>.
- Ot.prp. (2004/2005: 70). *Om lov om eiendomsregistrering*. miljødepartementet, K.-o. Regjeringen.no: Klima - og miljødepartementet.
- Robberstad, K. (1961). Retten til undergrunnen. *Tidsskrift for rettsvitenskap* 1961: 25-35.
- Sivilbokutvalget. (1988). *Eigedomsgrensar og administrative inndelingsgrensar : rådsegn 14 frå Sivillovbokutvalet : avgitt til Justis- og politidepartementet 1988*. Norges offentlige utredninger (tidsskrift : trykt utg.), b. 1988:16. Oslo: Forvaltningstjenestene : Statens trykningskontor.
- Universetoday. (2008). *Diameter of earth*. Tilgjengelig fra: <http://www.universetoday.com/15055/diameter-of-earth/> (lest 2/2).

Anvendte lover

LOV-1814-05-17	Kongeriket Norges Grunnlov
LOV-1912-06-14-1	Lov om anlegg av taugbaner og løipestrenger mv.
LOV-1957-06-28-16	Lov om friluftslivet (friluftsløven).
LOV-1961-06-16-15	Lov om rettshøve mellom grannar (grannelova).
LOV-1973-05-04-21	Lov om undersøkelser etter og utvinning av petroleum i grunnen under norsk landområde.
LOV-1992-05-15-47	Lov om laksefisk og innlandsfisk mv. (lakse- og innlandsfiskloven).
LOV-1999-05-21-30	Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven).
LOV-2000-11-24-82	Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven).
LOV-2005-06-17-90	Lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteløven).
LOV-2005-06-17-101	Lov om eigedomsregistrering (matrikkellova)
LOV-2008-06-27-71	Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)
LOV-2009-04-17-19	Lov om havner og farvann (havne- og farvannsloven).
LOV-2009-06-19-101	Lov om erverv og utvinning av mineralressurser (mineralloven)

Anvendt retspraksis

RT 1959 s. 1198.

RT 1961 s. 1114.

RG 1974 s. 338.

RG 1984 s. 742.

RT 1985 s. 1128.

RT 1987 s. 629.

RG 1993 s. 623.

RT 1998 s. 251.

RG 2000 s. 1615.

RG 2004 s. 1262.

RT 2011 s. 556.

RT 2011 s. 780.

RT 2011 s. 1071.

Vedlegg

Vedlegg 1

Dette er brevet som vegvesenet har sendt advokaten til part de er i konflikt med angående eiendomsrettens utstrekning i undergrunnen. Brevet er sensurert for å beskytte den aktuelle parten. Brevet er godkjent medtatt fra vegvesenets side.



Statens vegvesen



Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/telefon:
Kjell Blomseth / 24058065

Vår referanse:
16/14735-2

Deres referanse:

Vår dato:
01.02.2016

E6 – Rehabilitering av [REDACTED] – Berøres eiendomsretten til [REDACTED]

Vi viser til ditt brev av 22. januar.

Vi deler ikke ditt syn om at [REDACTED] eiendomsrett «under enhver omstendighet strekker seg 10 meter ned i grunnen» og fastholder vårt standpunkt om at vårt arbeid ikke berører [REDACTED] eiendomsrett.

I din argumentasjon viser du til Rt-1959-1198. Denne dommen er kommentert i en senere avgjørelse, Rt-1998-251 (Tellnesdommen). Høyesterett uttaler her på side 253:

Den helt dominerende oppfatning i dag er at grunneiendomsretten bare omfatter de øvre lag av grunnen, og iallfall ikke går dypere enn "overflateeieren" normalt vil ha en påviselig interesse i å utnytte undergrunnen, slik som lagmannsretten har lagt til grunn. Også dommen i Rt-1959-1198 bygger klart på dette syn.

Det er de to nevnte høyesterettsdommene det gjerne vises til når det gjelder eiendomsrettens utstrekning i undergrunnen. Høyesterett fastslår at for å avgjøre hvor langt ned eiendomsretten strekker seg, må en se hen til de utnyttelsesmuligheter som sannsynligvis (og påviselig) ville komme til å foreligge i en rimelig fremtid.

Tellnesdommen sier videre:

En nedre grense på 10-15 meter har vært antydning i teorien og må ansees som fullt tilstrekkelig.

Dette er imidlertid et generelt utsagn som sikter til at eiendomsretten sjelden går lengre ned enn dette.

Du viser til RG-1993-623 der retten fant at eiendomsretten var krenket når Fjellinjen ble lagt 7 - 9 meter under overflaten. Dette var en sentrumseiendom i Oslo der retten gjorde en

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 02030
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Østensjøveien 34
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø

konkret vurdering av om det var påregnelig og regningssvarende å rive dagens bebyggelse for å oppføre et nytt bygg med *to* kjelleretasjer. Retten fant at med de intensive utviklingsmuligheter som forelå for eiendommen, så var det påregnelig med to kjelleretasjer. Da gikk retten ned til 7 - 9 meter. Saken er etter vår oppfatning ikke å sammenlikne med eiendommen vi nå vurderer.

I RG-1974-338 hadde kommunen anlagt tilfluktsrom under en boligeiendom. Retten la til grunn at mektigheten i fjellet for eiendommen varierte «mellom 5,5 og 7 meter og i haven ned til 3,5 meter». Retten fant det ikke tvilsomt at kommunen måtte betale erstatning for inngrepet. Til grunn for avgjørelsen lå at en utspregning av kjeller var en naturlig og fornuftig foranstaltning for å modernisere den kjellerløse boligeiendommen. Avgjørelsen er preget av skjønn, ettersom det for eksempel ikke er noen redegjørelse for hvor høy en kjelleretasje normalt er.

I RG-2004-1262, skjønn for jernbanestrekningen Hønsveien-Asker stasjon, uttaler retten:
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.

De to nevnte lagmannsrettsavgjørelsene ser ut til å være enige i vår påstand om at dersom det ved en boligeiendom er stor nok avstand til overflaten til at det kan oppføres boligbygg med kjeller, så er eiendomsretten ikke krenket.

Vi har tidligere oversendt en snittegning som viser overdekningen. Denne er kanskje ikke så lett å lese, så her er en tabellarisk oversikt. Tallene i normal tekst er beregnet av konsulent, mens tallene i kursiv er avlest av oss ut fra snittegningen:

	Dybder målt over bergrommets vestre vegg			Dybder målt over bergrommets østre vegg		
	Fjell	Løsmasser	Totalt	Fjell	Løsmasser	Totalt
Snitt A	11,3	<i>2,4</i>	<i>13,7</i>	<i>14,7</i> (til bygningssåle)		<i>14,7</i>
Snitt B	10,5	<i>2,4</i>	<i>12,9</i>	<i>14,7</i> (til bygningssåle)		<i>14,7</i>
Snitt C	10,8	<i>1,2</i>	<i>12,0</i>	<i>13,9</i>	<i>0,4</i>	<i>14,3</i>

Det er disse avstander som er relevante når det skal vurderes om eiendomsretten er berørt. At det andre steder på eiendommen er skrånende tomt er ikke av betydning for om vårt tiltak berører [redacted] eiendomsrett. Vi mener nevnte overdekninger er stor nok til at vi ikke berører [redacted] eiendomsrett gjennom vårt tiltak.

Du påpeker at overdekningen på [redacted] eiendom ikke utelukkende består av fjell, men også av løsmasser. Vi kan ikke se at dette skal endre synet på hvor langt ned eiendomsretten strekker seg.

Fjellet over det nye [REDACTED] er av varierende kvalitet. Geoteknikere har konkludert med at det er av god nok kvalitet til å sprengre ut [REDACTED] som planlagt. Fjellet vil sikres med korte bolter supplert med sprøytebetongbruer.

Du etterspør dokumentasjon på at [REDACTED] ikke mister de utbyggingsmuligheter han i dag har på eiendommen. Når vi ikke berører eiendomsretten til [REDACTED] medfører det heller ingen endringer i eiendommens utbyggingspotensial. Vi kommer inn som ny nabo for det volumet [REDACTED] representerer. Det betyr at vi ikke tilfører noen nye rådighetsbegrensninger for eiendommen, men han vil måtte forholde seg til oss som nabo med de begrensninger naboloven setter. Vi kan ikke se at det innebærer annet enn et forsiktighetskrav ved arbeider i undergrunnen, og da er det i første rekke rystelseskrav som er aktuelle å vurdere. Som nevnt i vårt brev til [REDACTED] 24. august 2015 vil våre arbeider med rehabilitering av tunnelen etter vår vurdering sannsynligvis bedre, snarere enn forverre, dette forholdet. Det har sin begrunnelse i at [REDACTED] i dag vil måtte forholde seg til dagens naboskap ved eventuell sprenging på eiendommen. To transformatorer som står i hver ende av [REDACTED] er rystelsesømfintlige, og det er disse, sammen med naboboliger, som i dag vil sette rammene for rystelser ved arbeid på [REDACTED] eiendom. De rystelsesømfintlige transformatorene vil fjernes i forbindelse med vårt rehabiliteringsprosjekt.

På denne bakgrunn vil arbeidene fortsette som planlagt, og vi mener som tidligere nevnt at det ikke er grunnlag for å skrive avtale med [REDACTED] om gjennomføringen.

Eiendomsseksjonen
Med hilsen

Kjell Blomseth
Seksjonsjef

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway