

# Eiendomsrett i undergrunnen

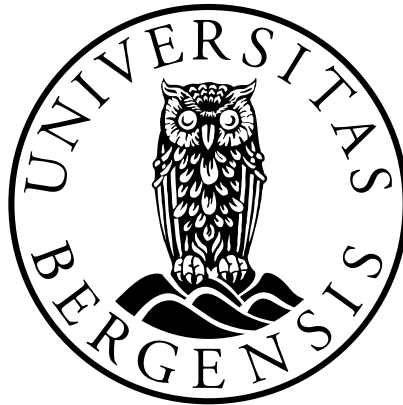
*Den private eiendomsretts rekkevidde i  
undergrunnen  
og  
utfordringer knyttet til økt utnyttelse av  
undergrunnen*

Kandidatnummer:

185620

Antall ord:

11037



JUS399 Masteroppgave  
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

10.12.2014

## Innholdsfortegnelse

Innledning og avgrensning av oppgaven.....	4
1. Rettskilde og metodelære .....	5
1.1 Aktuelle rettskilder .....	5
1.2 Rettskildemessige utfordringer .....	6
Del I: Den private eiendomsretts rekkevidde i undergrunnen .....	7
2. Eiendomsrett i undergrunnen .....	7
2.1 Begrepet eiendomsrett .....	7
2.2 Eiendomsrett i undergrunnen .....	9
2.3 Historisk gjennomgang av eiendomsrett til undergrunnen .....	9
2.4 Rt. 1959 s. 1198 Askøydommen .....	11
2.5 Rt. 1998 s.251 Tellnesdommen .....	13
2.6 Hansahall-dommen RG 1965 s.228 .....	14
2.7 RG 1974 s 338 Gulating lagmannsrett.....	15
2.8 RG 1993 s 623, Eidsivating Lagmannsrett .....	16
2.9 Gjeldende rett for eiendomsrett i undergrunnen .....	16
3 Eiendomsrett i undergrunnen i andre land.....	17
3.3 Tyskland .....	17
3.4 Danmark .....	18
3.5 England .....	19
3.6 USA.....	19
Del II: utfordringer knyttet til økt utnyttelse av undergrunnen .....	20
4. Energibrønn.....	20
4.1 Hva er en energibrønn?.....	20
4.2 Lønnsomhet ved etablering av energibrønn.....	22
4.3 utfordringer ved økt etablering av energibrønner .....	22
5. Ekspropriasjon av undergrunnen ved konflikt med energibrønn .....	23
5.1 Ekspropriasjon krever lovhjemmel .....	24
5.2 Aktuelle lovhjemler ved ekspropriasjon av undergrunn .....	24
5.3 Interesseavveining.....	25
5.4 Erstatningsutmåling ved ekspropriasjon .....	26

5.5	RG 2004 s 1262 .....	27
5.6	Energibrønn som påregnelig utnyttelse av undergrunnen .....	28
6.	Offentlig utnyttelse av undergrunnen .....	29
6.1	Praksis ved grunnerverv av undergrunnen med eksempler fra Bybanen Utbygging	29
6.2	Fremtiden med dagens regler: Konflikt eller harmoni? .....	31
7.	Konklusjon .....	31
7.2	Hvem bør ha rådighet over undergrunnen? .....	32
7.3	Lovregulering av undergrunnen. ....	33
8.	Kilder og litteraturliste .....	33

## Innledning og avgrensning av oppgaven

Denne masteroppgaven tar for seg eiendomsrett i undergrunnen. Dette er et tema som er lite avklart i norsk rett, selv om mange juridiske forfattere har skrevet om det. Eiendomsrett i undergrunnen har vært tema hos blant annet Falkanger, Husabø, Nordtveit, Eriksen og Myklebust, samt i en masteroppgave fra UiO fra 2012<sup>1</sup>, hvor energibrønnboring var hovedtema.

Ettersom privat eiendomsrett i undergrunnen er lite avklart i lovgivningen, har det stor aktualitet. Aktualiteten har også økt de siste årene, grunnet teknologiske nyvinninger som gjør det enklere for grunneiere å utnytte undergrunnen. Før var det vanlig at grunneier hadde begrenset utnyttelse av grunnen, til like under overflaten til kjeller eller garasje. I dag har det blitt vanlig at grunneier tar i bruk en dypereliggende del av undergrunnen enn tidligere, til blant annet etablering av energibrønn. I tillegg er eiendomsrett i undergrunnen et omstridt tema, da det foreligger uenighet om rekkevidden av eiendomsrett i undergrunnen.

Denne oppgaven skal diskutere og klargjøre hvor langt grunneiers eiendomsrett strekker seg i undergrunnen, og se på potensielle fremtidige konflikter som kan oppstå mellom privat utnyttelse og offentlig utbygging i undergrunnen. Tar dagens regler høyde for økt utnyttelse av undergrunnen i fremtiden? Vil økt utnyttelse av undergrunnen føre til konflikter? Er praksisen ved erverv av undergrunnen i tråd med gjeldende rett? Skal private grunneiere få mer eiendomsrett i undergrunnen på bekostning av utbygging av offentlig infrastruktur som kommer borgerne til gode? Eller skal staten, grunnet samfunnsøkonomiske hensyn, få eie en større del av undergrunnen, selv om det går ut over grunneiers mulighet til utnyttelse av undergrunnen?

Opgaven avgrenses mot retten til mineraler og andre forekomster i undergrunnen, og vil kun ta for seg grunneiers generelle rett til å utnytte undergrunnen.

I del I av oppgaven, skal begrepet "eiendomsrett" defineres og forklares. Deretter skal det ses på den historiske utviklingen til eiendomsrett i undergrunnen. Videre skal gjeldende rett oppsummeres og forklares. Før hoveddelen i oppgaven skal eiendomsrett i undergrunnen ses på i et større perspektiv, da det skal ses på reglene i andre land vedrørende eiendomsrett i undergrunnen.

I del II av oppgaven, skal det ses nærmere på hvorvidt den private eiendomsretten i undergrunnen er blitt utvidet grunnet økt utbygging av energibrønner. I tillegg, skal det ses på konfliktene økt

---

<sup>1</sup> Masteroppgave "Eiendomsrett til undergrunnen; energibrønnboring i konflikt med annen utnyttelse" fra juridisk fakultet ved UiO

utbygging av energibrønn gir. I siste del av oppgaven, skal det ses nærmere på det offentliges<sup>2</sup> praksis ved ekspropriasjon og okkupasjon av undergrunn ved bygging av blant annet tunneler i undergrunnen. Det skal også ses på hvordan dagens regler vil fungere i fremtiden.

Først skal det ses nærmere på oppgavens rettskilder og metode. Hvilke rettskilder som er tilgjengelig, avgjør hvordan et spørsmål kan løses rettslig.

## 1. Rettskilde og metodelære

I denne delen av oppgaven er fokuset rettet mot rettskildene og den juridiske metoden som vil bli benyttet i oppgaven. Spørsmålet som må stilles er hva som er spesielt med rettskildebildet for denne oppgaven. Den mest åpenbare metodiske utfordringen ved dette rettsområdet, er mangel på lovgivning. Svaret på problemstillingen kan dermed ikke besvares på bakgrunn av lovtekst.

### 1.1 Aktuelle rettskilder

Privat eiendomsrett i undergrunnen er ikke regulert av lov. Et særtrekk for denne oppgaven er dermed mangel på lovgivning. Med unntak av Sivillovbokutvalget, foreligger det ikke lovforarbeid eller offentlige utredninger å støtte seg på. Dette innebærer at det er andre rettskilder som blir aktuelle for denne oppgaven.

De aktuelle rettskildene for problemstillingen i denne oppgaven skal gjennomgås i det følgende;

Juridisk teori vil være en sentral rettskilde for denne oppgaven. Dette fordi det er juridisk teori som har ledet opp til dagens regler. Interessteorien ble først lansert som juridisk teori, og ble senere anvendt av Høyesterett. Hvor mye juridisk teori vektlegges som rettskilde, varierer avhengig av hvilke andre rettskilder som er tilgjengelig. I denne oppgaven vil juridisk teori ha stor rettskildemessig vekt, i mangel av lovtekst.

Rettspraksis er, i likhet med juridisk teori, en sentral rettskilde i denne oppgaven. Ved mangel på lovgivning, vil rettspraksis i mange tilfeller være nødvendig for å gi klare føringer på hva som er gjeldende rett. De mest sentrale Høyesterettsdommene vedrørende eiendomsrett i undergrunnen, er Askøydommen (Rt. 1959 s.1198) og Tellnes-dommen (Rt. 1998 s.251). Disse dommene skal gjennomgås i punkt 2.4 og 2.5. Rettspraksis som rettskilde, har både fordeler og begrensninger. Fordelen er at dommer, og særlig høyesterettsdommer, kan være prinsipielle og klargjørende for vanskelige problemstillinger. Dommer kan også ha sin begrensning, ved at dommen kun forsøker å

---

<sup>2</sup> Bybanen Utbygging i Bergen

løse den konkrete tvisten, uten å være klargjørende for problemstillingen generelt. Dette gjør at overføringsverdien til andre saken vil være begrenset. Noen dommer legger også gale premisser til grunn, eller kommer frem til galt resultat. Disse dommene vil ha svært liten rettskildemessig verdi.

I tillegg til Høyesterettsdommer, finnes det også en del underrettspraksis som omhandler eiendomsrett i undergrunnen. De mest sentrale dommene i lavere instanser, er Hansahall-dommen RG 1965 s.228 (Bergen byrett), RG 1974 s 338 (Gulating lagmannsrett), RG 1993 s 623 (Eidsivating lagmannsrett) og RG 2004 1262 (Asker og Bærum tingrett). De tre førstnevnte dommene gjennomgås i punkt 2.6 til 2.8. RG 2004 1262 gjennomgås i punkt 5.5.

Formål vil også være en relevant rettskilde, men vil være noe underordnet juridisk teori og rettspraksis. Formål kommer for eksempel til uttrykk gjennom formålsbestemmelser, som det alltid er relevant å ta hensyn til i en vurdering. I Plan og bygningsloven er det § 1.1 som fremmer lovens formål. Det følger av bestemmelsen at "loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner". I tillegg til å være formål, kan også denne bestemmelsen tolkes slik at plan og bygningsloven har et overordnet miljøperspektiv. Formål som rettskilde vil også kunne bidra ved en interesseavveining mellom privat eiendomsrett i undergrunnen og offentlig utbygging av infrastruktur under overflaten.

Hensynsbetraktninger og reelle hensyn er også rettskilder som vil være sentrale i oppgaven. De er aktuelle på den måte at det er reelle hensyn som tas i bruk når man skal vurdere om grunneiers eiendomsrett bør veie tyngre enn det offentliges rett til å bygge ut infrastruktur som gagnar den jevne borger

I siste delen av oppgaven, skal det ses nærmere på bruk av praksis ved utbygging av Bybanen i Bergen. Praksis er en rettskilde med begrenset rettskildemessig vekt, da praksis ikke alltid vil være i tråd med hva som anses som gjeldende rett. Hvorvidt praksisen er i tråd med gjeldende rett, vil bli vurdert i punkt 6.1. Det er ikke gitt at etablert praksis ville stått seg i en eventuell høyesterettsdom. Praksis er likevel interessant, da den sier noe om hvordan teoretiske problemer faktisk blir løst.

## **1.2 Rettskildemessige utfordringer**

I denne oppgaven er mangelen på lovtekst en rettskildemessig utfordring. Det er derfor nødvendig å ta i bruk andre rettskilder. En annen utfordring for oppgaven er hvor grensen går for hva som er relevant rettskildemateriale. Hvor langt ut skal man strekke seg etter relevante rettskilder og hvor mye skal disse rettskildene vektlegges? Har de tilgjengelige dommene overføringsverdi til oppgavens problemstillinger? Hvilken rettskildemessig vekt vil det offentliges praksis ha, isolert sett? Er etablert

praksis det samme som gjeldende rett? Hvilke rettskilder vil gjøre seg gjeldende i en interessekonflikt om hvem som skal ha rett til utnyttelse av undergrunnen?

## Del I: Den private eiendomsretts rekkevidde i undergrunnen

### 2. Eiendomsrett i undergrunnen

Eiendomsrett i undergrunnen har lenge vært et omstridt tema. Striden handler ikke om hvorvidt grunneier har eiendomsrett til undergrunnen eller ikke. I norsk rett har det lenge vært enighet om at grunneier eier mer enn kun overflaten av eiendommen. Stridens kjerne er hvor langt denne eiendomsretten faktisk strekker seg nedad i undergrunnen. Undergrunnen blir i stadig økende grad ansett som en ressurs som grunneier ønsker å utnytte. Det vil dermed være av både rettslig, praktisk og økonomisk betydning å klargjøre hvor langt grunneier har rett til å utnytte undergrunnen. Hva som anses som gjeldende rett i dag, er et resultat av utviklingen av ulike teorier gjennom tidene og utviklingen i rettspraksis. I den videre fremstillingen, skal de ulike teoriene og synspunkter fra juridisk teori gjennomgås for å undersøke hva som er ansett som gjeldende rett i dag. Først skal det gjøres rede for begrepet "eiendomsrett".

#### 2.1 Begrepet eiendomsrett

Eiendomsrett kan defineres som altomfattende juridisk og faktisk rådighetsrett over et formuesgode<sup>3</sup>. Begrepet eiendomsrett har likevel ulikt innhold, avhengig av hvilken sammenheng det brukes i, og hvem som bruker det.<sup>4</sup> I denne oppgaven er det eiendomsrett i forbindelse med fast eiendom som er aktuelt. Som et utgangspunkt, har grunneieren total og eksklusiv rådighet over sin eiendom.<sup>5</sup> Denne rådigheten kan utøves på mange måter, og rådighetsadgangen kan endres over tid. Dermed kan man si at eiendomsrett er et samlebegrep for de rådighetsbeføyelser som til enhver tid tilkommer grunneier. Eiendomsrett er også en enerett for eieren til å råde over en bestemt ting.<sup>6</sup> Utgangspunktet om grunneiers totale og eksklusive rådighet gjelder også for undergrunnen. Rådigheten i undergrunnen kan imidlertid være begrenset av offentligrettslige regler og - eller

<sup>3</sup> Gisle, Jon "Jusleksikon" "Eiendomsrett" (2010) side 89

<sup>4</sup> Falkanger og Falkanger "Tingsrett" (2007) s 38

<sup>5</sup> Bull og Winge "fast eiendoms rettsforhold: Kort og godt" (2009) s 32

<sup>6</sup> Brækhus og Hærem "Norsk tingsrett" (1964) s 15

private avtaler. Dermed har eieren all rådighet i undergrunnen, bortsett fra de begrensninger som er en følge av eierens egne disposisjoner, kreditorenes beslag, eller den alminnelige lovgivningen.<sup>7</sup>

Det må skilles mellom grunneiers faktiske og juridiske rådighet. Begge disse rådighetene har en positiv og en negativ side. Faktisk rådighet innebærer at det er eieren som kan fysisk utnytte eiendommen og undergrunnen, ved for eksempel å hugge ved på eiendommen, male huset,<sup>8</sup> anlegge energibrønn eller lage kjellerrom under eiendommen. Faktisk rådighet omfatter også muligheten til å utnytte ressursene som ligger innenfor den private eiendomsgrensen, som å bore etter grunnvann eller å etablere energibrønn. Forbruk omfattes også av den faktiske rådigheten som grunneier innehar. Forbruk kan for eksempel være trevirke på en skogseiendom. Alle disse aktivitetene som grunneier kan foreta seg, slik det nevnes over, er den positive siden av faktisk rådighet.

Den negative siden av faktisk rådighet, er at grunneier kan nekte andre å ta i bruk sin eiendom. Grunneier kan nekte tredjemann å bygge på sin eiendom, eller på annen måte utnytte sin eiendom. Forskjellen mellom positiv og negativ rådighet vil være større for undergrunnsarealer enn for resten av den faste eiendommen.

Grunneier har også rettslig rådighet over sin eiendom. Grunneier kan med andre ord pantsette, avhende eiendommen eller stifte bruks – og forkjøpsrettigheter etter eget ønske.<sup>9</sup> Forskjellen mellom fysisk og rettslig rådighet er at fysisk rådighet kommer til uttrykk ved fysiske endringer på eiendommen, mens det ved rettslig rådighet ikke vil skje endringer med selve eiendommen. Negativ rettslig rådighet innebærer også at eieren kan motsette seg at andre disponerer rettslig over eiendommen.

Grunneierens rett til å disponere over eiendommen er kun et utgangspunkt. Rådigheten er begrenset av privatrettslige og offentligrettslige skranker. Eksempler på dette, er at grunneier må respektere heftelser som hviler på eiendommen, og godta at det utarbeides ny reguleringsplan for det området eiendommen ligger i. Dermed kan man si at eiendomsretten er negativt avgrenset. Eieren har alle de beføyelser som ikke på et eller annet grunnlag er unntatt.<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> Falkanger og Falkanger (2005) side 42.

<sup>8</sup> Reusch, Marianne & Falkanger, Thor. (2014, 21. august). Eiendomsrett. I Store norske leksikon. Hentet 23. september 2014 fra <https://snl.no/eiendomsrett>.

<sup>9</sup> Falkanger og Falkanger (2007) side 41

<sup>10</sup> Falkanger (2005) side 38



## 2.2 Eiendomsrett i undergrunnen

For å kunne trekke grensene i undergrunnen, er grensene for overflatearealet av eiendommen et naturlig utgangspunkt. Grensene for overflatearealet er lovfestet gjennom matrikkellova.

Det følger av matrikkellova § 5 bokstav a at eiedom som er avgrensa ved eiedomsgrenser på jordoverflata og som med dei avgrensingane som følger av at det eventuelt er oppretta anleggseiedom etter bokstav b, strekkjer seg så langt nedover i grunnen og oppover i lufta som privat eiedomsrett rekk etter alminnelege reglar”.

Lovteksten må forstås slik at grensen for undergrunnen skal trekkes med utgangspunkt i overflatearealet. Grensene som er registrert i matrikkelen for overflatearealet, er utgangspunktet for hvilke undergrunnsarealer som hører med til eiendommen. Også i selve undergrunnen må grensene for eiendommen trekkes i to dimensjoner: horisontalt mot naboeiendommen, og vertikalt nedad i undergrunnen.

Neste del av oppgaven skal ta for seg en historisk gjennomgang av de ulike teoriene for hvor langt eiendomsretten i undergrunnen strekker seg, og hvilke gjennomslag disse teoriene fikk.

## 2.3 Historisk gjennomgang av eiendomsrett til undergrunnen

Gjennom tidene har ulike teorier vært styrende for hvor langt man mente at eiendomsretten i undergrunnen rakk.

Fra midten av 1200-tallet mente postglossatorene at eiendomsretten strakk opp til det høyeste og ned til det dypeste, fra himmel til jordens indre, etter den tids verdensbilde.<sup>11</sup> Grunneier hadde ubegrenset eiendomsrett i undergrunnen.

Det første synet på eiendomsrett i undergrunn fra norsk rettsvitenskap kommer fra Fredrik Brandt, som skrev den første samlede fremstilling av norsk tingsrett. Han mente at grunneiendommer var begrenset ”ved Flader som gaar lodret op til Zenit og lodret ned til Jordens Middelpunkt”.<sup>12</sup>

Dette synet samsvarer godt med synet postglossatoren fra midten av 1200-tallet hadde om ubegrenset eiendomsrett oppad og nedad.

---

<sup>11</sup> Husabø, Erling Johannes ”Retten til undergrunnen” (1994) side 883, uttrykt på latin som: ”cujus est solum, ejus est usque ad coelum et ad inferos” jf. Robert Megarry, ”The Law of real property” (1984) side 61.

<sup>12</sup> Brandt, Fredrik ”Tingretten” (1867) side 91.

Synspunktet om ubegrenset eiendomsrett oppad og nedad er imidlertid blitt kritisert fra flere hold. Det ble argumentert at selv om fast eiendom fra naturens side ikke har fysiske grenser slik som løssøre, betyr ikke dette at rettsordningen må avstå fra å trekke en grense for eiendomsretten nedover.<sup>13</sup>

Videre er det klart at synspunktet om ubegrenset eiendomsrett oppad og nedad stemmer dårlig overens med dagens verdensbilde. En annen kritikk mot ubegrenset eiendomsrett er at det er meningsløst å ha en eiendomsrett så høy eller dyp at det ikke er mulighet for å utøve noen form for rådighet over den.<sup>14</sup>

Som et alternativ til ubegrenset eiendomsrett nedad og oppad hevdet professor i geologi Amund Helland i 1891, at eiendomsretten går så dypt som menneskelig virksomhet kan nå.<sup>15</sup> Et slikt synspunkt kombinerer synet på eiendomsretten som en total rådighet over tingen, med en realistisk avgrensning til det dypet som det er av rettslig interesse å drøfte. I denne teorien vil eiendomsretten utvide seg i takt med den teknologiske utviklingen.

Felles for begge teoriene er at begge favoriserer grunneieren, og gir han retten til alle tenkelige og utenkelige fremtidsutsikter.

En tredje teori, når det gjelder hvor langt eiendomsretten i undergrunnen strekker seg, kan omtales som "interesseteorien". Denne teorien går ut på at eiendomsretten går så langt som grunneierinteressen rekker. Interesseteorien ble først presentert av den tyske rettsvitenskapsmannen Rudolph von Ihering. Ihering mente at grunneieren eide nedover "so weit, als das praktische Interesse reicht".<sup>16</sup> Interesseteorien fikk også tilslag i Norge på begynnelsen av 1900-tallet. Knoph, som også var en tilhenger av teorien, skrev i 1934 at eiernes reelle interesse har krav på respekt. Dette innebar at eiendomsretten stopper naturlig både oppad og nedad der hvor eiernes interesse stanser.<sup>17</sup> Dette synet er senere lagt til grunn av blant annet Brækhus, Hærem og Falkanger.<sup>18</sup>

Den siste teorien om eiendomsrett i undergrunnen går ut på at eiendomsretten i undergrunnen varierer mellom ulike eierfunksjoner. Det vil si at man skiller mellom ulike delrettigheter, eller

---

<sup>13</sup> Husabø (1994) side 884.

<sup>14</sup> Ibid side 883.

<sup>15</sup> Helland, Amund "Om Grændserne for Eiendomsret til Grund" (Artikkel i Norsk Retstidende) Rt-1891-41-51 og 57-80 (s41-44)

<sup>16</sup> Husabø (1994) side 885, som refererer til Rudolph von Ihering "Zur von den Beschränkungen des Grundeigenthümers im Interesse der Nachbarn, Jahrbücher für die Dogmatik des heutigen römischen und deutschen Privatrechts" Band VI (1863) side 92.

<sup>17</sup> Knoph, Ragnar (1934) side 163.

<sup>18</sup> Husabø (1994) side 886

funksjoner som inngår i eiendomsretten. På denne måten blir eiendomsrett i undergrunnen en kompleks rettsposisjon. En slik løsning er blitt særlig fremhevet av sivillovbokutvalget.

Sivillovbokutvalget var en kodifikasjonskomité som hadde som formål å kodifisere ulovfestet rett i ny sivillov.<sup>19</sup> Sivillovbokutvalget mente at grunneier hadde rett til mineral og naturforekomster som ikke ved lov var gjort frie for alle, eller tillagt staten.<sup>20</sup> Denne retten tilhørte grunneieren uansett hvor dypt forekomstene lå. Det samme gjaldt grunneiers rett til å ta ut grunnvann. Utvalget mente ellers at det trolig går en nedre grense for eiendomsretten i undergrunnen.

Sivillovbokutvalget la et alternativ til reglen om at eiendomsretten i undergrunnen slutter ved grunneiers interesse. I forslaget til ny lov om eiegdomsgrenser og administrative inndelingsgrenser, foreslo de at § 23 skulle lyde følgende: "Grunneigaren eig 100 meter ned i undergrunnen, og lenger ned om han tek grunnen i bruk lenger nede".<sup>21</sup>

Over 20 år har gått siden sivillovbokutvalget la frem sitt forslag til ny lov om "eiegdomsgrenser og administrative inndelingsgrenser". Loven ble ikke vedtatt, men én rettighet for grunneier i undergrunnen er senere blitt lovfestet, nemlig retten til grunnvann, som ble lovfestet gjennom vannressursloven i 2000. Vannressursloven § 44 stadfester at "grunnvannet tilhører eieren av den grunn som grunnvannet befinner seg i eller under". Dette gjelder uansett hvor dypt grunnvannet ligger under eiendommen.

Selv om interesseteorien har blitt utsatt for kritikk, og sivillovbokutvalget fremmet flere alternative regler for eiendomsrett i undergrunnen, er det interesseteorien som er blitt stående som gjeldende rett de siste tiårene. I tillegg til juridiske teorier, har også rettspraksis vært sentral for å skape reglene om eiendomsrett i undergrunnen. I det følgende, vil de to mest sentrale høyesterettsdommene og dommer fra lavere instanser bli gjennomgått.

## 2.4 Rt. 1959 s. 1198 Askøydommen

Saksforholdet i Askøydommen var at det under krigen ble rekvirert en eiendom, og sprengt en tunnel under denne eiendommen. Den vesentlige delen av tunnelen lå imidlertid under nabo Gundersens eiendom. Tunnelen hadde bare en åpning, og det var dermed ikke adgang til tunnelen fra naboeiendommen. Avstanden mellom tunnel og overflaten varierte fra 7 meter til rundt 14 meter.

---

<sup>19</sup> Falkanger, Thor. (2009, 14. februar). Kodifikasjon. I Store norske leksikon. Hentet 9. desember 2014 fra <https://snl.no/kodifikasjon>.

<sup>20</sup> Husabø (1994) side 887

<sup>21</sup> NOU 1988:16 del V, kap. 3

Da staten ikke gjorde krav på tunnelen etter krigen, oppstod det en konflikt mellom de to naboeiendommene. Resultatet ble at Gundersens eiendom også ble eiendomsberettiget for den delen av tunnelen som lå under hans eiendom.

Høyesterett benytter interesseteorien i sin argumentasjon når det uttales: "det riktige vurderingsgrunnlag må etter min mening være hvilke **muligheter** en eier av overflateeiendommen **generelt** har når det gjelder bruken av tunnelen, og her må også kunne tas i betraktning de utnyttelsesmuligheter som **sannsynligvis** vil komme til å foreligge i **rimelig fremtid**".<sup>22</sup>

(Oppgaveforfatterens egne uthevinger)

Med "muligheter", sikter Høyesterett til den utnyttelse som Gundersen kan ha av tunnelen under huset. Ordet "generelt" viser til at den enkelte grunneiers forhold ikke skal vektlegges ved utnyttelse av undergrunnen generelt. Dersom grunneier ikke har økonomisk mulighet til å utnytte undergrunnen, skal ikke dette hindre hans generelle eiendomsrett i undergrunnen. "Sannsynligvis" viser til at det ikke trenger å være sikkert at disse utnyttelsesmulighetene oppstår, men at så lenge det foreligger sannsynlighet, må de disse utnyttelsesmulighetene vektlegges. "Rimelig tid" sikter til at tidsperspektivet som skal legges til grunn, ikke er så langt frem i tid at man ikke kan forutse de teknologiske nyvinningene. En tidsramme på 10-30 må anses som "rimelig tid" i en slik sammenheng.

I dommen presiserer også Høyesterett at det ikke er nødvendig å ta et generelt standpunkt til hvor langt Gundersens eiendomsrett strekker seg nedover i fjellgrunnen.<sup>23</sup> Dermed kommer man ikke nærmere i å anslå en eksakt dybde for eiendoms grensen i undergrunnen. Da Høyesterett benyttet seg av interesseteorien i denne dommen, er det interesseteorien som blir benyttet til å løse den konkrete konflikten. Dette taler for at interesseteorien må anses som gjeldende rett når det gjelder eiendomsrett i undergrunnen. Husabø skriver at mange teoretikere har tolket dommen slik at det må foreligge en nedre grense for hvor langt eiendomsretten rekker.<sup>24</sup> Teoretikere som Robberstad<sup>25</sup> og Nygaard<sup>26</sup> tolker dommen slik at eiendomsretten i realiteten går så dypt som man kan nå, fordi Høyesterett går langt i å objektivisere kriteriet.

---

<sup>22</sup> Rt. 1959 s. 1199-1200.

<sup>23</sup> Ibid side 1200

<sup>24</sup> Husabø (1994) side 894.

<sup>25</sup> Robberstad, Knut "Retten til undergrunnen" Tidsskrift for Rettsvitenskap 1960 side 34-35

<sup>26</sup> Nygaard, Mons Sandnes "Ting og rettar" 1974 Bergen side 146.

## 2.5 Rt. 1998 s.251 Tellnesdommen

Tellnesdommen gjaldt både hvor langt eiendomsretten strekker seg nedad, og retten til grunnvann. Saksforholdet var at grunneier hadde boret etter vann fra sin eiendom, rundt fire meter fra grensen til naboeiendommen. Grunneier fant vann på 116 meters dyp, men boringen hadde krysset naboeiendommen på 13 meters dyp (målt i vertikalplanet), grunnet en viss skråboring. Naboen krevde erstatning, men det førte ikke frem i Høyesterett. Høyesterett mente at grunneier ikke kan kreve eiendomsrett til grunnvannsressurser i en slik dybde det var tale om her. Heller ikke en eksklusiv rådighetsrett til grunnvannsressursene forelå.

I dommen uttaler Høyesterett at "det er uomtvistet i saken og må anses som sikker rett at en grunneier har rett til å utta og nyttiggjøre seg av grunnvannet ved boring på egen eiendom".<sup>27</sup> Hittil er uttalelsene i dommen i tråd med uttalelsene i Askøydommen.

Høyesterett uttaler videre "Retten til grunnvannet har vært sett i sammenheng med den alminnelige eiendomsrett til undergrunnen. Synspunktet vil da være at så langt ned i undergrunnen som eierrådigheten strekker seg, så langt vil "overflateeieren" ha rådighet over grunnvannet, og denne rådighet vil være eksklusiv på lik linje med annen eierrådighet. Men nettopp dette spørsmålet: Hvor langt ned i undergrunnen eierrådigheten strekker seg, er uavklart og har til dels vært omtvistet i norsk rett. For denne sakens avgjørelse er det ikke nødvendig å ta et bestemt standpunkt til spørsmålet."<sup>28</sup> Ved disse uttalelsene unngår Høyesterett å gi et klargjørende obiter dictum, og velger heller å løse den konkrete saken ved enklere midler.

Førstvoterende uttaler at "jeg finner det for min del vanskelig å bygge på at eiendommen – grunneiers enerådighet – over grunnvannet strekker seg lengre ned i undergrunnen enn hans eiendomsrett for øvrig. Jeg finner ikke holdepunkt i rettskildene for dette. Jeg vil snarere se det slik at retten til grunnvannet på større dyp etableres først når "overflateeieren" selv tar grunnvannet under eiendommen i bruk; retten oppstår altså ved tilegnelsen, ved okkupasjon."<sup>29</sup> Disse uttalelsene er i strid med uttalelsene i Askøydommen, da førstvoterende mener at eiendomsretten i undergrunnen først etableres ved okkupasjon, og ikke ved grunneiers interesse av å utnytte undergrunnen. Høyesterett tar dermed ikke i bruk interesseteorien for å løse denne saken.

Det er i denne saken etter Høyesteretts mening at "en rettsregel som skulle etablere eksklusiv eierrådighet over grunnvannet på større dyp syns da lettere å kunne bli konfliktskapende enn

---

<sup>27</sup> Rt. 1998 s.251, side 255

<sup>28</sup> Ibid Side 256

<sup>29</sup> Ibid Side 257

konfliktløsende.”<sup>30</sup> Hvis man derimot legger interesseteorien til grunn, vil grunneier ha eiendomsrett til grunnvannet da grunneiers interesse strekker seg ned til grunnvannet.

Hvor langt denne eiendomsretten faktisk rekker vil ikke Høyesterett ta stilling til i dommen, slik som var tilfellet også i Askøy-dommen. Etter Høyesteretts mening tilegner grunneier seg eiendomsretten til grunnvannet gjennom okkupasjon, da undergrunnen på slikt dyp ikke anses for å være underlagt privat eiendomsrett. Disse meningene er ikke i samsvar med interesseteorien som ble lagt til grunn i Askøydommen.

Dommens resultat i seg selv er ikke av stor faktisk betydning, da grunneiers rett på grunnvann senere ble lovfestet gjennom vannressursloven § 44. I likhet med Askøydommen bærer også denne dommen preg av ikke å klargjøre reglene for eiendomsrett i undergrunnen. Likevel går denne dommen mot interesseteorien som er lagt til grunn i Askøydommen. Da Tellnesdommen kun prøver å løse den konkrete saken og ikke klargjøre reglene om eiendomsrett i undergrunnen, vil dommen ha svært begrenset overføringsverdi til andre lignende saker.

Da det fins få sentrale Høyesterettsdommer om temaet, vil dommer fra lavere instanser kunne gi mer informasjon om rettstilstanden vedrørende eiendomsrett i undergrunnen.

## **2.6 Hansahall-dommen RG 1965 s.228**

Dommen omhandlet Hansa Bryggerier, som hadde sprengt en lagerhall 26 meter under grunneier fru Birkelands kjellergulv. Grunneier fikk ikke full erstatning, da retten mente at lagerhallen ikke la bånd på grunneiers mulighet til å disponere over eiendommen. Grunneier ble imidlertid tilkjent en mindre erstatning, grunnet skader på huset forårsaket av sprengning i forbindelse med arbeidet.

Retten mente at ”Hansas anlegg er ikke til hinder for at fru Birkeland eller en annen eier av eiendommen kan grave eller sprengne 10 til 12 meter nedover i grunnen regnet fra nåværende bunn av kjeller. Det vil da være 16 til 14 meter igjen til taket av Hansas lagerhall. Denne avstand vil gi rikelig beskyttelse og dekning for lagerhallen ved arbeider i grunnen 10 til 12 meter nedover. Hverken fru Birkeland eller andre eiere kan tenkes å ha noen interesse i å sprengne eller grave mer enn 10 til 12 meter nedover fra nåværende kjellergulv eller fra overflaten andre steder på eiendommen.”<sup>31</sup>

I dommen ble det også vektlagt at ”forholdet er at Hansas lagerhall faktisk ikke legger noe bånd på overflateeierens muligheter for å disponere over eiendommen. For alle arbeider som det overhodet er tenkelig å la utføre på eiendommen vil det ikke være nødvendig å ta hensyn til Hansas anlegg. For

---

<sup>30</sup> Ibid side 257

<sup>31</sup> RG 1965 s.228 på side 234

nåværende eller fremtidig utnyttelse av fru Birkelands eiendom vil lagerhallen ikke være til hinder eller ulempe. Lagerhallen får ikke noen økonomisk betydning når det gjelder utnyttelsen i dag og i fremtiden og vil ikke medføre noen verdiforringelse av eiendommen ved salg.”<sup>32</sup>

Dommen ville etter interesseteorien fått et annet utfall om den ble avsagt i dag. I dag er det blitt mer vanlig å utnytte eiendommens undergrunn, med for eksempel energibrønn. For å etablere energibrønn må man bore mye dypere enn 10-12 meter. Grunneier ville med dagens teknologiske nyvinninger mest sannsynlig mistet muligheten til å anlegge energibrønn, og det kan dermed argumenteres for at hun hadde, etter dagens regler, hatt rett på erstatning da hun mistet muligheten til å utnytte undergrunnen under eiendommen.

## 2.7 RG 1974 s 338 Gulating lagmannsrett

Saksforholdet i dommen gikk ut på at Stavanger Kommune utførte utspregning av tunnel og haller under en del av tettbebyggelsen. Det underjordiske anlegget skulle fungere som tilfluktsrom og parkeringsanlegg for biler. Fem grunneiere krevde erstatning av kommunen, grunnet redusert utnyttelse av eiendommen. Fire av eiendommene fikk ikke erstatning, da mektigheten i fjellet over tunneltaket var 12 til 16 meter. Den siste grunneieren fikk erstatning grunnet verdiforringelse, da mektigheten i fjellet til tunneltaket var mellom 3,5 og 7 meter.

Retten mente at "på grunnlag av byrettens og arkitekt Retzius' forannevnte uttalelser finner lagmannsretten det godtgjort at tunnellanlegget under en hver omstendighet vil vanskeliggjøre og fordyre en utspregning av kjeller under Øvre Strandgate 41. Lagmannsretten finner at en utspregning av kjeller er en naturlig og fornuftig foranstaltning for å modernisere eiendommen. Ved tunnellanlegget har kommunen skapt vanskeligheter for eieren og dette forhold vil utvilsomt virke verdireducerende på eiendommen. At kommunen må betale erstatning for dette inngrep som er foretatt uten forhåndstillatelse og uten ekspropriasjon, finner retten ikke tvilsomt.”<sup>33</sup>

I denne dommen la lagmannsretten vekt på at den ene grunneieren mistet muligheten til å etablere kjeller i huset, etter kommunens arbeid med tunnellanlegget. Utgraving av kjeller anses av retten som en påregnelig utnyttelse av undergrunnen, i tråd med interesseteorien. I de andre grunneierens tilfelle var avstanden fra tunnellanlegget til overflaten for stor, slik at deres mulighet for å sprengte ut til kjeller fortsatt eksisterte. Lagmannsretten legger i denne dommen ikke vekt på hvordan den teknologiske utviklingen vil kunne påvirke utnyttelse av undergrunnen, slik det er uttalt i Askøy-

---

<sup>32</sup> Ibid side 234.

<sup>33</sup> Side 341

dommen. I dag er det ikke bare utsprengning av kjeller som må anses som påregnelig utnyttelse av undergrunnen. Dersom utbygging hadde ført til at grunneier mistet muligheten til å etablere energibrønn i dag, skulle det gitt erstatning, da en slik utnyttelse er i tråd med uttalelsene fra Askøydommen.

## **2.8 RG 1993 s 623, Eidsivating Lagmannsrett**

Saksforholdet gikk ut på at fjellinjetunnelen i Oslo ble laget blant annet under Munkedamsveien 59 i Oslo; grunneier krevde erstatning da han mente at tunnelen medførte begrensinger i utnyttelse av eiendommen. Dette var lagmannsretten enig i, og grunneier fikk erstatning på 400.000 kroner.

Lagmannsretten påpeker innledningsvis at de legger til grunn at "eiendomsretten i grunnen strekker seg så langt nedover som eieren har interesse eller nytte av å gjøre eiendomsrett gjeldende." Retten legger dermed til grunn interesseteorien som gjeldende rett innledningsvis.

Når det gjelder fremtiden til eiendommen uttales det at "lagmannsretten finner det derfor påregnelig at gården i et tidsperspektiv på 10-20 år ville blitt revet og erstattet med et nybygg, og at det ville vært potensielle kjøpere til eiendommen med dette for øyet." Retten tar i bruk uttalelsene fra Askøydommen om at utnyttelsesmulighetene som sannsynligvis vil foreligge innen rimelig tid må vektlegges.

Videre uttales det at "retten må derfor ta standpunkt til om det ville vært påregnelig at et nybygg ville blitt oppført med mer enn en kjelleretasje, dersom Fjellinjen ikke var kommet."

Det konkluderes med at "alt i alt mener lagmannsretten at en byggherre som skal bygge nytt i Munkedamsveien 59 vil anse det som regningsvarende å bygge nedover i grunnen, og at det ihvert fall ville ha blitt bygget to kjelleretasjer hvis ikke Fjellinjen hadde kommet".

I denne dommen legger lagmannsretten interesseteorien til grunn som gjeldende rett vedrørende eiendomsrett i undergrunnen. For å løse den konkrete tvisten viser lagmannsretten i dommen at mulig fremtidig utnyttelse av eiendommen må vektlegges i vurderingen om grunneier har krav på erstatning. Etter min mening er lagmannsretten i den dommen flink til å se at eiendommens behov vil kunne endre seg ved eventuell riving og oppbygging av nytt bygg.

Den siste aktuelle underrettsdommen, RG 2004 s. 1262 gjennomgås i punkt 5.5.

## **2.9 Gjeldende rett for eiendomsrett i undergrunnen**

I denne delen av oppgaven har vi sett at det ikke kan anslås en eksakt dybde for grunneiers eiendomsrett i undergrunnen. Det er likevel interesseteorien som har fått størst gjennomslag av alle



teoriene om hvor langt eiendomsretten i undergrunnen rekker. Interessteorien har blitt lagt til grunn som gjeldende rett i Askøydommen. Underrettspraksis viser også at interessteorien har fått et godt fotfeste i rettssystemet, selv noen av dommene ikke tar særlig høyde for at teknologisk utvikling kan endre utnyttelse av undergrunnen.

Flere norske teoretikere har også argumentert for at det er interessteorien som regulerer den private eiendomsretten i undergrunnen. Falkanger skriver at i norsk rett er det utvilsomt at grunneierens rett omfatter mer enn selve overflaten. Han mener at kun grunneier kan tilegne seg verdier i grunnen. Kommer man dypt nok ned i undergrunnen vil imidlertid den rimelige eierinteresse være opphørt, enten det gjelder å utnytte rommet eller ressursene der for øvrig.<sup>34</sup>

Hva innebærer det at interessteorien anses som gjeldende rett for grunneiers utnyttelse i undergrunnen? Interessteorien har et dynamisk preg, noe som betyr at grunneiers eiendomsrett i undergrunnen går dypere etter hvert som grunneiers interesse blir mer omfattende. Hvis interessen for undergrunnen mot formodning forsvinner, vil også eiendomsretten forsvinne i samme takt. Dette gjelder den generelle interessen for undergrunnen, ikke hvilken interesse hver enkelt grunneier har.

Da gjeldende rett i Norge nå er gjennomgått, skal eiendomsrett i undergrunnen settes i et større perspektiv. I neste punkt i oppgaven skal det ses nærmere på reglene for privat eiendomsrett i undergrunnen i andre land.

### **3 Eiendomsrett i undergrunnen i andre land**

For å sette problemstillingen om hvor langt den private eiendomsretten strekker seg nedad i undergrunnen i et større perspektiv, skal punkt 3 i oppgaven omhandle reglene for eiendomsretten i undergrunnen i andre land. Landene som skal ses nærmere på er Tyskland, Danmark, England og USA. Hva skiller disse landenes regler fra de norske, når det gjelder eiendomsrett i undergrunnen?

#### **3.3 Tyskland**

I Tyskland har sivillovboken bare delvis lagt til grunn von Iherings interessteori. Den tyske sivillovbok § 905 tar utgangspunkt i at grunneieren også eier undergrunnen, uten at det gjelder noen geografisk grense nedover. Grunneier kan likevel ikke forby virksomhet som skjer så dypt at han ikke har noen

---

<sup>34</sup> Falkanger og Falkanger (2007) side 89

interesse i å motsette seg dette.<sup>35</sup> Resultatet blir dermed at den positive siden av eiendomsretten, nemlig grunneierens utnyttingsrett, strekker seg uendelig nedad. Retten til å motsette seg virksomhet fra andre sin side, den negative siden av eiendomsretten, rekker bare så langt som grunneierens interesse.<sup>36</sup> En umiddelbar ulikhet mellom tysk og norsk rett, når det gjelder eiendomsrett i undergrunnen, er at Tyskland har lovfestet sine regler, mens i Norge er interesseteorien ulovfestet. I praksis vil tysk rett være lik norsk når det gjelder eiendomsrett i undergrunnen, da grunneier kan utnytte undergrunnen, men må godta okkupasjon av undergrunnen etter en viss dybde. I Norge strekker eiendomsretten seg så langt grunneier har interesse av å utnytte undergrunnen, mens i Tyskland stopper eiendomsretten der grunneier ikke har interesse av å motsette seg virksomhet av andre.

### 3.4 Danmark

I Danmark strekker grunneiers eiendomsrett seg så langt nedad i jorden som eieren med rimelighet kan tenkes å utnytte undergrunnen. I vurderingen om hvor langt grunneier med rimelighet kan utnytte undergrunnen, må det tas hensyn til den alminnelige utnyttelse, og den forventede utvikling av området eiendommen befinner seg i, samt til den teknologiske utviklingen.<sup>37</sup> Da retten til utnyttelse av undergrunnen i dypere liggende lag tilhører staten, må grunneier tolerere dypere liggende utnyttelse av undergrunnen. Utnyttelsen i dypere liggende lag må imidlertid ikke begrense eierens rimelige utnyttelse av grunnen, eller medføre ulemper som går utenfor den nabo rettslige tålegrense.<sup>38</sup> Dansk og norsk rett har mange likheter når det gjelder eiendomsrett i undergrunnen. Begge anvender interesseteorien for å fastslå grunneiers utnyttelse i undergrunnen. I Danmark er undergrunnen som ikke er underlagt privat eiendomsrett, underlagt staten. I Norge anses den delen av undergrunnen som ikke er underlagt privat eiendomsrett som eierløs. Ved okkupasjon, vil staten imidlertid tilegne seg undergrunnen ved utbygging av tunneler og annen virksomhet i undergrunnen.

---

<sup>35</sup> BGB § 905 lyder «Das Recht des Eigentümers eines Grundstücks erstreckt sich auf den Raum über der Oberfläche und auf den Erdkörper unter der Oberfläche.

Der Eigentümer kann jedoch Einwirkungen nicht verbieten, die in solcher Höhe oder Tiefe vorgenommen werden, dass er an der Ausschliessung kein Interesse hat.»

<sup>36</sup> Husabø (1994) side 887

<sup>37</sup> Kruse, Fr. Vinding "Ejendomsrett I" (1951) side 315.

<sup>38</sup> Von Eyben, Bo m.fl "Fast ejendom" (2003) side 25.

### 3.5 England

Englands rett har, i likhet med andre common law-land, lagt til grunn den latinske læresetningen "cujus est solum, ejus est usque ad coelum et ad inferos," som ble nevnt i punkt 1.1. Denne læresetningen gir grunneier ubegrenset eiendomsrett, både oppad og nedad i undergrunnen. I engelsk rett ble læresetningen først anvendt i en dom fra 1586<sup>39</sup>. Prinsippet har blitt ansett som en presumpsjon, i mangel på bevis av det motsatte.<sup>40</sup> Den latinske læresetningen om ubegrenset eiendomsrett både oppad og nedad er blitt kritisert i mange engelske dommer, da den anses som så uvitenskapelig og upraktisk at det ikke appellerer til common law-tankegang<sup>41</sup>. I England er også denne regelen begynt å bli uthulet, da eiendomsretten oppad er regulert av the Civil Aviation Act 1949, som beskytter luftfartøyers rettigheter til å fly i luftrommet over en rimelig høyde<sup>42</sup>. Da eiendomsretten oppad er begrenset, er det naturlig å anta at det samme gjelder eiendomsretten nedad. Også i undergrunnen fins det en del unntak for eiendomsretten. Fins det olje, gass, gull eller sølv i undergrunnen, tilkommer dette Dronningen. Da reglene i England bygger på en latinsk læresetning som både er kritisert og motsagt av dommer, er det vanskelig si noe om gjeldende rett. Det som er sikkert, er at grunneiers eiendomsrett omfatter mer enn selve overflaten. England skiller seg fra Norge, da England ikke har lagt til grunn en interesseteori for utnyttelse av undergrunnen. Begge land har imidlertid etablert at grunneier eier mer enn selve overflaten. Begge lands regler er også ulovfestet, og bygger rettskildemessig på juridisk teori og rettspraksis.

### 3.6 USA

Også i USA har prinsippet om ubegrenset eiendomsrett oppad og nedad vært en presumpsjon. Men også i USA slår denne presumpsjonen sprekker. I den amerikanske høyesterettsdommen United states vs. Causby, saksøkte kyllingbonden Causby den amerikanske stat grunnet lavtflygende militærfly over hans eiendom. Flyene fløy rett over tretoppene, lagde høy lyd, og landingslysene lyste opp eiendommen om natten. Kyllingbonden krevde erstatning grunnet avståelse av eiendom, og for skade på fjærkrebedriften. Retten kom frem til at staten hadde fått en servitutt som grunneier måtte få kompensasjon for. Likevel slo retten fast at "the common law doctrine that ownership of land extends to the periphery of the universe has no place in the modern world".<sup>43</sup> Videre mener retten at luften over den minste sikkerhetshøyden er en "offentlig motorvei" og et offentlig område. Selv om dommen ikke sier noe direkte om eiendomsrett i undergrunnen, kan det være naturlig å anta at

---

<sup>39</sup> Dommen *Bury vs. Pope* (1586) hentet fra Zillman, Donald N m.flere "The Law of Energy Underground: Understanding New Developments in the Subsurface" side 493 (2014)

<sup>40</sup> Harwood, Michael, "Modern English Land Law" Side 33 (1982)

<sup>41</sup> Gray, Kevin og Gray, Susan Francis "Elements of Land Law" (2009)

<sup>42</sup> Harwood (1982) side 35

<sup>43</sup> *United States v. Causby* 328 U.S 256 (1946) side 260-261. Hentet fra <https://supreme.justia.com/cases/federal/us/328/256/case.html>

ubegrenset eiendomsrett i undergrunnen også er uforenelig med den moderne verden. På den andre siden er utnyttelse av undergrunnen mer praktisk og aktuelt for grunneier, enn utnyttelse av luftrommet opp til verdensrommet. Reglene for eiendomsrett i undergrunnen i USA ligner mye på reglene i England, med ubegrenset eiendomsrett i undergrunnen som et utgangspunkt, til det motsatte er bevist. Reglene skiller seg dermed fra Norge, som legger interesseteorien til grunn for privat eiendomsrett i undergrunnen.

## **Del II: utfordringer knyttet til økt utnyttelse av undergrunnen**

### **4. Energibrønn**

Grunneiers mulighet til å utnytte undergrunnen vokser i takt med teknologiske nyvinninger som gjør det mulig å utnytte undergrunnen. Økt utnyttelse av undergrunnen kan også føre til økt konkurranse om undergrunnen. Et eksempel på en slik teknologisk nyvinning er energibrønner. Energibrønner utnytter en dypere del av undergrunnen enn bruksmåter som til nå har vært vanlig. Hvis man legger interesseteorien til grunn, strekker eierrådigheten seg så langt grunneier har interesse av undergrunnen. Spørsmålet er hvorvidt økt etablering av energibrønner har ført til at rettstilstanden for eiendomsretten i undergrunnen har endret seg. Har økt etablering av energibrønner ført til at grunneiers eiendomsrett i undergrunnen strekker seg dypere enn før? Videre skal det ses på utfordringene økt etablering av energibrønner gir det offentlige, med tanke på utbygging av infrastruktur i undergrunnen.

#### **4.1 Hva er en energibrønn?**

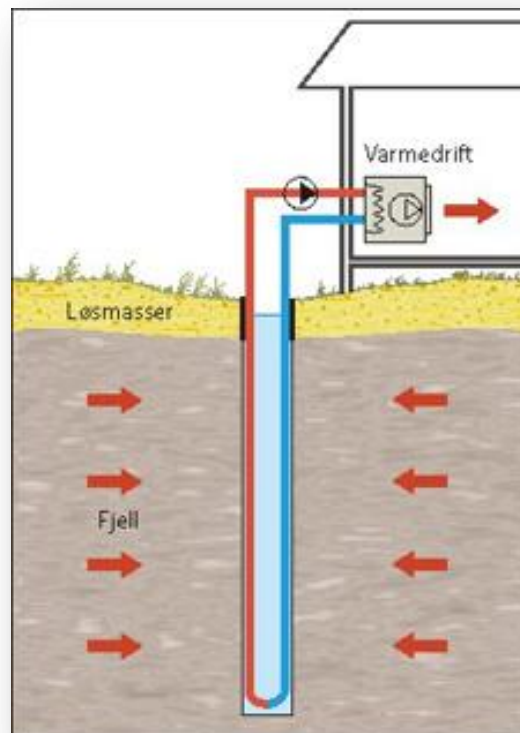
En energibrønn er et vertikalt borehull på 14 centimeter i diameter, som går til mellom 80 og 200 meters dybde ned i undergrunnen. Ved bruk av en pumpe sirkuleres vannet gjennom borehullet, og bergvarme hentes opp.<sup>44</sup> Bergvarmen har en temperatur på rundt 1-2 grader høyere enn årsmiddeltemperaturen på stedet.<sup>45</sup> Som følge av bergvaremens jevne temperatur vil energiforbruket til energibrønner være mer stabilt i motsetning til luft-til-luft-varmepumper, hvor energiforbruket varierer med lufttemperaturen. Energibrønner brukes blant annet til oppvarming av private boliger, men også flere større kontorbygg og offentlige bygg tar i bruk energibrønner. En av grunnene til at man benytter seg av grunnvarme, er at den er svært miljøvennlig. Bergvarme medfører ingen form for utslipp eller forurensning. I tillegg til å være miljøvennlig, anses også

---

<sup>44</sup> Informasjon fra NGU sine nettsider <http://www.ngu.no/no/hm/Georessurser/Grunnvarme/Bergvarme/>

<sup>45</sup> Ibid

etablering av energibrønn som økonomisk gunstig i et lengre perspektiv. Prisen for en gjennomsnittsinstallasjon for bergvarmepumpe vil være på rundt 200.000 kroner.<sup>46</sup> Selv om etableringen av energibrønnen har en høy investeringskostnad, vil det likevel foreligge en besparelse på lang sikt. Fremtidige besparelser ved lavere oppvarmingskostnader vil gjøre investeringen lønnsom. Lønnsomheten ved energibrønn er tema i neste punkt. Utfasing av oljefyring og høyere strømutgifter i fremtiden, er også medvirkende årsaker til at energibrønnen vil være en attraktiv investering for mange. Energibrønner lønner seg mest for dem som har eksisterende hus, da energibehovet er større for disse husene enn de som bygges i dag. Dette er fordi nye hus følger TEK 10, noe som blant annet innebærer at husene er vesentlig bedre isolert enn tidligere.<sup>47</sup> Selve investeringskostnaden ved en energibrønn vil imidlertid være lavere hvis den etableres samtidig som bygningen bygges.



Illustrasjon fra Norges Tekniske Undersøkelse (NGU)

<sup>46</sup> Tall fra Teknisk ukeblad i artikkelen "Her er de beste bergvarmepumpene" 27.11.12

<sup>47</sup> Ibid

## 4.2 Lønnsomhet ved etablering av energibrønn.

Når det gjelder inntjeningstiden for etablering av energibrønn, er det mange faktorer å ta stilling til<sup>48</sup>, og ved en investeringskostnad på 150.000 kroner for et hus på 150 m<sup>2</sup>, med et energibehov på 15.000 kWh pr år, med en strømpris på 1 krone pr kWh, og en kalkulasjonsrente på 5 %, vil investeringen være innspart på det 19. året.<sup>49</sup> Investeringskostnad, energibehov, og strømpris vil kunne variere slik at investeringen kan bli innspart raskere, men også saktere. Etablering av energibrønn må uansett anses som en langsiktig investering, der eier vil nyte godt av et miljøvennlig alternativ som vil føre til bedre energikarakter på bygningen, da dette vil kunne ha en positiv innvirkning på eiendommens verdi. Den kraftige økningen med 3000 nye energibrønner årlig, viser at flere anser energibrønn som et godt alternativ til oljefyring eller elektrisk oppvarming.<sup>50</sup>

Det er naturlig å anta at den økte utbyggingen av energibrønner vil føre til økt konkurranse mellom det offentlige behov for undergrunnen til utbygging av infrastruktur, og grunneiers rett til utnyttelse av undergrunnen. Etablering av energibrønn, krever ikke tillatelse fra myndighetene. Dette innebærer at i utgangspunktet kan enhver grunneier etablere energibrønn i sin undergrunn. Etablering av energibrønn vil være en påregnelig utnyttelse av undergrunnen for svært mange grunneiere.

## 4.3 utfordringer ved økt etablering av energibrønner

Ved utbygging av tunneler og annen infrastruktur i undergrunnen må det antas at det offentlige i stadig større grad støter på energibrønner, særlig i tettbebygde strøk. Den teknologiske utviklingen har ført til at en større del av undergrunnen nå kan benyttes av private grunneiere. Konsekvensen av dette, blir flere hindringer i undergrunnen når det offentlige skal bygge. Ved for eksempel tunnelbygging vil det offentlige klare å unngå en enkelt energibrønn. Situasjonen blir en helt annen når det finnes mange energibrønner på et mindre område. Dette blir en utfordring som kan gi økte kostnader og merarbeid ved utredning, omkostninger, og erstatningsutbetalinger.

I tillegg til konflikter mellom private grunneiere og det offentlige, kan det også oppstå en konfliktsituasjon mellom flere grunneiere. Årsaken til dette er at hvem som helst i dag kan etablere energibrønn i undergrunnen. Fagfolk anbefaler imidlertid at det bør være 20 meter mellom hver

---

<sup>48</sup> Disse faktorene er blant annet bygningens energibehov basert på størrelse og isolasjon, prisen på elektrisk kraft, kostnaden med borehullet som igjen er avhengig av tykkelsen på løsmassene og dybden til fast fjell, pris på varmepumpe og eventuell kostnad med etablering av vannboren varme i bygningen. Faktorene gjengitt av både NGU (Bjørn Frengstad) og ENOVA.

<sup>49</sup> Utregning hentet fra ENOVA.

<sup>50</sup> Tall fra nettartikkel fra BA.no 05.11.11

brønn.<sup>51</sup> På den måten kan en grunneiers etablering av energibrønn hindre naboens tiltak i sin undergrunn. Dermed kan det oppstå en konflikt mellom to naboer, da den ene grunneieren har etablert energibrønn på sin eiendom, som utelukker at naboeiendommen kan gjøre det samme. Hvorvidt etableringen av energibrønnen er lovlig i naborettslig forstand, vil vurderes etter granelova § 2. Det følger av lovteksten at "ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom." I en eventuell nabokonflikt må det dermed vurderes om naboens etablering av energibrønn "uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom," da den andre naboen kan miste muligheten til å etablere energibrønn selv.

I tillegg, kan utbygging av energibrønn medføre krenkelse av naboens eiendomsrett i undergrunnen, dersom borehullet krysser tomtegrensen i undergrunnen. Den rettslige situasjonen er i dag slik at enhver grunneier i utgangspunktet har mulighet å anlegge energibrønn. I praksis er situasjonen slik at det er prinsippet om "førstemann til mølla" som gjelder ved etablering av energibrønn.

I dag er det klart at det å etablere energibrønn på egen eiendom vil kunne anses som påregnelig utnyttelse av undergrunnen. Selv om energibrønner ikke utnytter store arealer i undergrunnen, går rørene dypt. I tettbygde strøk kan det fins mange brønner på et lite avgrenset område. Dermed oppstår det enklere konflikter mellom grunneier og det offentlige, når undergrunnen må utnyttes til infrastruktur.

I neste del av oppgaven, skal det ses nærmere på reglene for ekspropriasjon. Hva skal til for at staten kan ekspropriere grunnen? Hvordan fungerer ekspropriasjon av undergrunnen? Hvilken erstatning vil grunneier få ved fjerning av energibrønn? Har grunneier som har planer om å etablere energibrønn erstatningsvern dersom staten må utnytte undergrunnen, slik at energibrønn ikke kan etableres? Dette er noen av spørsmålene som skal gjennomgås i det følgende.

## **5. Ekspropriasjon av undergrunnen ved konflikt med energibrønn**

Ekspropriasjons skal forstås som "tvangsavståing av eieomsrett til eller annan rett i eller over særskilde faste eigedomar" jf. legaldefinisjonen i ekspropriasjonserstatningslova § 2 bokstav a. Dersom en energibrønn allerede er etablert i undergrunnen, må det offentlige ekspropriere undergrunnen for å kunne ta arealene i bruk. Årsaken til dette er at undergrunnen i forbindelse med energibrønnen tilhører grunneier, da han har okkupert den dypere liggende delen av undergrunnen

---

<sup>51</sup> Tall fra nettartikkel for BA.no 05.11.11

gjennom utnyttelse. Dersom det offentlige har behov for å utnytte grunneiers undergrunn, vil det offentlige først prøve å ordne en minnelig løsning med grunneier. Hvis en slik avtale ikke kommer på plass, må undergrunnen eksproprieres. Den videre fremstillingen skal kort ta for seg vilkårene og saksgangen for ekspropriasjon. Deretter skal det ses nærmere på problemstillinger knyttet til ekspropriasjon av energibrønn.

## 5.1 Ekspropriasjon krever lovhjemmel

For at det skal foreligge lovlig ekspropriasjon, må det foreligge et rettsgrunnlag eller en lovhjemmel jf. legalitetsprinsippet<sup>52</sup>. Det følger av Grunnloven § 105 at "fordrer statens tarv at noen må avgi sin rørlige eller urørlige eiendom til offentlig bruk, så bør han eller hun ha full erstatning av statskassen." Denne bestemmelsen gir ikke hjemmel i seg selv til ekspropriasjon, men gir uttrykk for at hvis en eiendom skal eksproprieres, så skal ekspropriaten ha "full erstatning".<sup>53</sup>

## 5.2 Aktuelle lovhjemler ved ekspropriasjon av undergrunn

Det fins mange lovbestemmelser som gir eksproprianten hjemmel til å ekspropriere. En av de mest brukte er oreigningslova § 2, som har opplistet 55 formål som det kan eksproprieres for etter denne bestemmelsen. Et av disse formålene er "Jarnveg [og] sporveg". Ved ekspropriasjon til for eksempel jernbane- eller bybane, vil dermed denne bestemmelsen være aktuell. Hvis energibrønn kommer i konflikt med bygging av jernbanetunnel, vil oreigningslova § 2 være riktig hjemmel for ekspropriasjon, da den er i tråd med formålet.

Videre er Vegloven § 50 en aktuell hjemmel for blant annet Vegvesenet ved utbygging av vei. Det følger av bestemmelsen at "mot vederlag etter skjønn til den det råkar, kan egedomsinngrep settast i verk etter vedtak av vegstyremakta så langt ho finn at det trengs til bygging, utbetring, vedlikehald og drift av riksveg, fylkesveg eller kommunal veg". Hjemmelen vil være aktuell ved ekspropriasjon av undergrunn i forbindelse med veitunnel.

I plan og bygningslovens kapittel 16 fins det flere bestemmelser som gir adgang til ekspropriasjon. Plan og bygningsloven § 16-2 regulerer ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan, mens § 16-3 regulerer ekspropriasjon uavhengig av reguleringsplan. Hjemlene i kapittel 16 i plan og bygningsloven vil også kunne være aktuelle hjemler ved ekspropriasjon av undergrunnen.

---

<sup>52</sup> Falkanger og Falkanger (2007) s. 436.

<sup>53</sup> Knudsen, Øystein "Innføring i ekspropriasjons- og skjønnsrett" (1997) side 62.



### 5.3 Interesseavveining

Vanligvis er det sjelden vanskelig for kommuner og statlige instanser å finne en lovhjemmel som i generell form åpner for ekspropriasjon til hva som anses som tradisjonelt gode samfunnsmessige formål.<sup>54</sup> Det er mer problematisk å oppfylle kravet om at det skal foretas en konkret interesseavveining som må resultere i tvilløs overvekt i favør av ekspropriasjonsvedtaket.<sup>55</sup>

Når det gjelder hvem som foretar interesseavveiningen, kommer det an på hvem som har beslutningsmyndighet til å vedta ekspropriasjon. Hvis kommunen har direkte ekspropriasjonsrett, er det kommunen selv som må forta interesseavveiningen før ekspropriasjon kan vedtas. Må kommunen søke staten om samtykke til ekspropriasjon, er regelen slik at det samtykkende organet som må foreta avveiningen. Bakgrunnen for dette er at ansvaret for saksbehandlingen og vedtakets innhold er hos organet som treffer realitetsavgjørelsen.<sup>56</sup>

Det følger av oreigningslova § 2 andre ledd at "vedtak eller samtykke kan ikkje gjerast eller gjevast utan det må reknast med at inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade".

Med vilkåret "gagn" siktes det til de hensyn som tilsier eller begrunner inngrep. Fordelene med ekspropriasjon må også være samfunnsnyttige.<sup>57</sup>

Hva som ligger i vilkåret "skade" er vanskeligere å forklare. "Skade" må være mer enn de skader og ulemper som vil medføre krav til erstatning, selv om dette normalt vil være sentralt. Hva som anses som "skade" ved et ekspropriasjonsvedtak, må bero på en konkret og helhetlig vurdering av forholdene. Grensen for hva som anses som relevante og ikke relevante momenter i en slik vurdering er ikke klar.<sup>58</sup>

Interesseavveiningen er en toleddet prosess, der eksproprianten i den første delen må få frem de faktiske forholdene og klargjøre hvilke interesser, fordeler og ulemper, som gjør seg gjeldende. Dette kan være vanskelig, særlig med tanke på fremtidsprognoser. I den andre delen må fordeler og ulemper vurderes opp mot hverandre.

---

<sup>54</sup> Knudsen (1997) side 63.

<sup>55</sup> Det norske systemet kan beskrives som et "både-og" i følge Knudsen side 63, som vil si at det foreligger både et krav om lovhjemmel til formålet og en konkret (forvaltningsmessig avveining) i den konkrete saken.

<sup>56</sup> Knudsen (1997) side 79.

<sup>57</sup> Ibid side 79.

<sup>58</sup> Ibid side 80.

Sandane og Kleiserud skriver at "etter hvert som uklarheten og usikkerheten øker, må dette på grunn av lovens vilkår – "tvillaust" – kompenseres ved at det kreves sannsynliggjort en stadig større overvekt av fordeler for at samtykke til ekspropriasjon skal kunne gis".<sup>59</sup>

Ved ekspropriasjon av undergrunnen i forbindelse av energibrønn er det flere hensyn som kan gjøre seg gjeldende. Formålet vil som oftest være samfunnsnyttig, da ekspropriasjon av undergrunn i forbindelse med energibrønn som oftest skjer i forbindelse med veitunnel eller jernbanetunnel. Slike formål vil ha stor vekt i en interesseavveining.

#### 5.4 Erstatningsutmåling ved ekspropriasjon

Partene i en ekspropriasjonssak har mulighet til å komme til enighet om en pris, men i de fleste saker blir erstatningen fastsatt ved skjønn.

Grunnloven § 105 verner om ekspropriaten, slik at det skal gis "full erstatning". Selve fastsettelsen av ekspropriasjonen reguleres av ekspropriasjonserstatningslova. Det følger av § 4 at "verdsetjinga skal gjerast på grunnlag av salsverdien (...) eller bruksverdien". "Har eigedomen ein høgare bruksverdi for eigaren enn salsverdien, skal bruksverdien leggjast til grunn, dersom ikkje det tapet som går over salsverdien kan bøtast med å kjøpe att annan eigedom til tilsvarande bruk."

Dermed er det enten salgsverdi, bruksverdi, eller gjenanskaffelsesverdi som skal erstattes jf. ekspropriasjonserstatningslova § 4.

Dersom undergrunnen blir ekspropriert, og energibrønnen må fjernes, har grunneier tapt eiendomsretten til undergrunnsarealene i henhold til det konkrete ekspropriasjonsvedtaket. Dette tapet skal erstattes. Men hva vil grunneier faktisk få erstattet? Etableringskostnaden grunneier hadde med energibrønnen? Etableringskostnaden og strømbesparelsen energibrønnen ville gitt? Mellomlegget for hva eiendommen er verdt med og uten energibrønn?

Dersom eierens bruksverdi er høyere enn salgsverdien, er det bruksverdien som skal legges til grunn jf. ordlyden i ekspropriasjonserstatningslova § 4. Ved ekspropriasjon av undergrunn, vil ikke salgsverdien være så relevant, da undergrunnen vanskelig kan avhendes uten selve overflaten. Dermed vil undergrunnen med energibrønn ha en høyere bruksverdi enn salgsverdi. Ved ekspropriasjon vil kostnadene knyttet til boring av energibrønn bli erstattet. Det er imidlertid usikkert om erstatningsfastsettelsen tar hensyn til at energibrønnen inngår i et lengre økonomisk perspektiv

---

<sup>59</sup> Sandane, Erling og Erik, Kleiserud "Oreigningsloven med kommentarer" (1990) side 108.

med lavere strømutfgifter til oppvarming.<sup>60</sup> Hvis det er tilfellet, er det kun kostnaden med etablering av energibrønnen som blir erstattet.

Hvorvidt grunneier med planer om å anlegge energibrønn får erstatning ved ekspropriasjon, er et vanskelig spørsmål. Etablering av energibrønn anses som en påregnelig utnyttelse av undergrunnen. Har denne utnyttelsesmuligheten erstatningsvern når grunneier kun har planlagt, men ikke gjennomført, etablering av energibrønn? I neste punkt skal det ses nærmere på en tingrettsdom som vurderte erstatning ved bortfall av muligheten til å anlegge energibrønn.

## 5.5 RG 2004 s 1262

I tilfeller hvor grunneier ikke har utnyttet undergrunnen, oppstår spørsmålet om grunneier har rett på erstatning for tapet av muligheten til å etablere energibrønn. I underrettsdommen RG 2004 s 1262 (Asker og Bærum tingrett) var dette en av flere vurderinger. Dommen omhandlet ekspropriasjonsskjønn ved ekspropriasjon av underjordisk volum til jernbanetunnel. Retten skulle vurdere flere eiendommers rett til erstatning grunnet restriksjoner på overflaten og i undergrunnen, samt strukturstøy. I dommen ble ingen av grunneierne tilkjent erstatning. Dommen vurderer om det foreligger økonomisk tap ved at mulighetene for etablering av energibrønner er redusert.

Dommen presiserer at "økonomisk tap må vurderes i forhold til konkret eller påregnelig bruk av eiendommen". Videre uttales det på bakgrunn av fremlagte opplysninger om omkostningene ved en omlegging fra full elektronisk oppvarming av eksisterende bolig, til delvis oppvarming ved jordvarme eller varmepumpe at: "Etter rettens vurdering synes ikke en slik omlegging å kunne vurderes som økonomisk lønnsom i dag eller i overskuelig fremtid." Retten mener videre at boring av energibrønn kan skje noe på skrå, slik at man i tilfellet i dommen unngår tunnel og sikkerhetssone. Som et alternativ, mener også retten at borehull kan plasseres i noe avstand fra bygningen, uten at merutgiftene blir mer enn marginale. Retten argumenterer her først for at det ikke er økonomisk lønnsomt å etablere energibrønn, for deretter å poengtere at grunneiere fortsatt har mulighet til å anlegge energibrønn. Mange anser energibrønn for å være en lønnsom investering i det lange løp. I tillegg er det flere faktorer enn selve strømbesparelsen som spiller inn ved etablering av energibrønner. Eksempler på dette er økt eiendomsverdi og miljøhensyn, disse poengene ser ikke retten i denne dommen.

I dommen fikk ingen av grunneierne erstatning. Argumentene som brukes står i sterk kontrast til de 3000 nye energibrønnene som årlig etableres i Norge. Etablering av energibrønn i undergrunnen må i stadig større grad anses som en påregnelig utnyttelse av undergrunnen. Det kan argumenteres for at

---

<sup>60</sup> Kornmo og Torsteinsen (2011) Artikkel fra Advokatfirmaet Grettes nettsider.

retten ikke legger tilstrekkelig vekt på energibrønn som påregnelig utnyttelse av undergrunnen i dag, selv om etablering av energibrønn innebærer en høy investeringskostnad. På den andre siden, kan det argumenteres for at grunneiernes mulighet til å etablere energibrønn var fortsatt intakt i dette konkrete tilfellet. Når det gjelder den konkrete vurderingen til lagmannsretten, må man ta høyde for at de kun prøver å løse det konkrete tilfellet, noe som påvirker overføringsverdien til dommen. Dommen sier dermed ikke noe om det generelle erstatningsvernet for ubenyttede undergrunnsarealer. Etter min mening argumenterer lagmannsretten seg vekk fra interesseteorien og uttalelsene i Askøydommen, hvor eiendomsretten er avhengig av grunneiers generelle utnyttelse av undergrunnen i rimelig fremtid. Ut fra dagens rettskildebilde, burde grunneiers erstatningsvern, når det gjelder utnyttelse av undergrunnen, stått sterkere enn det som fremkommer av dommen.

## 5.6 Energibrønn som påregnelig utnyttelse av undergrunnen

Etter interesseteorien, vil en vurdering av grunneiers interesse til undergrunnsarealet avgjøre eiendomsretten til undergrunnen. Hittil har det vært vanskelig for grunneier å påvise noen interesse i undergrunnsarealer, dypere enn kjelleretasjer som ikke er utnyttet. En konsekvens av dette er at tredjemann har kunnet ta i bruk undergrunnen, og dermed tilegne seg eiendomsretten gjennom okkupasjon. Dette har igjen ført til at grunneier kan miste muligheten til å etablere energibrønn.

Slik interesseteorien er fremstilt i Askøy-dommen, er det den generelle eierinteressen som skal legges til grunn. Konkrete forhold ved den enkelte eier skal ikke kunne vektlegges. Spørsmålet er om energibrønn som utnyttelsesform kan påberopes av grunneier, og om dette bør være en faktor i interessevurderingen. I premissene i Askøy-dommen skal også mulige fremtidige utnyttelsesmåter tas med i vurderingen.<sup>61</sup> Det kan dermed argumenteres for at boring av energibrønn kan trekkes inn, selv om det ikke finnes konkrete planer for tiltaket på tidspunktet for vurderingen. Eierinteressen i undergrunnen skal også vurderes ut fra den tekniske og økonomiske utviklingen i samfunnet.<sup>62</sup> I dommen RG 1993 s 623 (Eidsivating Lagmannsrett) vurderte retten hva som ville være påregnelig utnyttelse av eiendommen i årene fremover. Retten kom frem til at det var påregnelig at bygget ville bli revet og at nybygget ville utnytte undergrunnen til parkering og boder. Dette var en del av vurderingen om hvor mye grunneier hadde rett på i erstatning. Hvis man tar utgangspunkt i dagens situasjon, er det naturlig å anta at all energibrønner vil øke i stadig større grad. Spesielt med tanke på at teknologien bak energibrønner er tilgjengelig for alle, og at etableringskostnadene vil synke med de teknologiske fremskrittene. Dette taler sterkt for at etablering av energibrønn må anses som

---

<sup>61</sup> Rt. 1959 s 1198 på side 1200.

<sup>62</sup> Eriksen, Gunnar "Nyere utviklingslinjer om retten til undergrunnen" (2008) s 345

påregnelig utnyttelse av undergrunnen. Dette innebærer at energibrønner også bør tas med i vurderingen om grunneiers eiendomsrett etter interesseteorien, selv der hvor det ikke er boret brønn. Dersom man legger dette til grunn, innebærer det at eiendomsretten, vurdert etter interesseteorien, nå strekker seg betraktelig dypere enn den gjorde for noen år siden.

I neste og siste del av oppgaven skal det ses nærmere på hvordan Bybanen Utbygging praktiserer grunnerverv av undergrunnen. Hvor langt ned i undergrunnen skal man før det er tale om okkupasjon av eierløs undergrunn? Og hvor langt ned er det påregnelig at grunneier selv skal utnytte undergrunnen?

## **6. Offentlig utnyttelse av undergrunnen**

Denne delen av oppgaven skal ta for seg konflikter mellom private grunneieres interesse i undergrunnen, og det offentliges interesse i undergrunnen, ved bygging av tunneler, og boring av borehull for kommunal infrastruktur. Informasjonen i denne delen av oppgaven er innhentet fra Bybanen Utbygging. Ved utbygging av Bybanen i Bergen, støter man på undergrunnsproblematikken i sitt arbeid. Hvilken praksis bruker Bybanen Utbygging ved utnytting av undergrunnen? Hvordan påvirker dagens regler for eiendomsretten i undergrunnen deres arbeid? Har de sett noen endring i eierinteressen i undergrunnen de siste årene? Hvordan mener Bybanen Utbygging at dagens regler kan bli klarere for å unngå fremtidige konflikter i undergrunnen?

### **6.1 Praksis ved grunnerverv av undergrunnen med eksempler fra Bybanen Utbygging**

Den eksakte dybden for privat eiendomsrett i undergrunnen er uviss, da den varierer etter grunneiers interesse for å utnytte undergrunnen. Dette kan gjøre arbeidet vanskelig for det offentlige, når de skal utnytte undergrunnen ved bygging av infrastruktur. Ved grunnerverv må man gå mer praktisk til verks for å anslå når grunneier har rett på erstatning eller ikke ved utnyttelse av deres private eiendom. Å se på praksis er interessant i den forstand at man ser hvordan teoretiske utfordringer løses i virkeligheten, i motsetning til på papiret.

Opplysningene som blir brukt i det følgende er innhentet gjennom møte med Magne Fjell, som ansatt hos Bybanen Utbygging hvor han jobber med grunnerverv. Han har mellom 20 og 30 års

erfaring, blant annet fra Statens Vegvesen. Praksisen gjenspeiler dermed kun deres bedrift gjennom deres bygging av Bybanen i Bergen.

Det første spørsmålet jeg stilte Magne, var hvor nært overflaten tunneler må være for at grunneier får ekspropriasjonserstatning for undergrunnen etter deres praksis ved Bybanen Utbygging. Han svarte at ved avdelingen grunnerverv ved Bybanen Utbygging opererer man med en tommelfingerregel for tilfeller hvor avstanden fra sikringssonen over tunneltaket til overflaten er 0 til 5 meter alltid vil få erstatning. I tilfeller hvor avstanden mellom sikringssone og overflate er 5 til 10 meter, vil erstatning vurderes, og om avstanden er mer enn 10 meter fra sikringssonen til overflaten, vil normalt ikke erstatning gis. Dette er kun en veiledende regel, hvor hver sak vil være forskjellig. Størrelsen på erstatningen vil vurderes i hvert konkret tilfelle.

Videre spurte jeg om Bybanen Utbygging skiller mellom grunneiere som har utnyttet undergrunnen (til f.eks energibrønn) og grunneiere som ikke har utnyttet undergrunnen, men har planer om dette. Vil grunneier som ikke har utnyttet undergrunnen få ekspropriasjonserstatning slik som situasjonen er i dag?

Bybanen Utbygging har et eksempel hvor en etablert energibrønn kom i konflikt med planlagt tunnel. I dette tilfellet fikk grunneier en ny energibrønn som ble plassert slik at den ikke kom i konflikt med tunnelen. Når det gjelder erstatning for de tilfeller hvor grunneier har planlagt å etablere en energibrønn, er det etter hans mening svært få tilfeller hvor utbygging i undergrunnen fører til at muligheten for etablering av energibrønn faller bort fullstendig. På bakgrunn av dette vil ikke erstatning gis, da grunneier fortsatt har mulighet å utnytte undergrunnen.

Jeg spurte også Magne Fjell om han mener at den private eiendomsretten i undergrunnen har endret seg de siste årene. Han var av den oppfatning at den private eiendomsretten i undergrunnen strekker seg lengre nedad i dag enn det den gjorde for 10-20 år siden. Gjennom sitt arbeid med grunnerverv har han også sett at grunneiere har blitt mer opptatt av undergrunnen de siste tiårene. Han legger til at etter hans mening, har ikke grunneiere begynt å utnytte undergrunnen for fullt enda.

Avslutningsvis spurte jeg om hans mening om dagens regler om eiendomsrett i undergrunnen. Syns han disse reglene er klare nok? Eller ville det vært hensiktsmessig å gjøre reglene lovregulert?

Når det gjelder reglene for privat eiendomsrett i undergrunnen mener Magne Fjell at de lever godt med dagens regler, noe som også det lave konfliktnivået viser. Han ser dermed ikke noe behov for endringer på dette området.

Tommelfingerregelen Bybanen Utbygging bruker ved erstatning for tapt undergrunn er den samme som legges til grunn i underrettsdommen RG 1974 s 338. Her var det kun grunneier hvor mektigheten i fjellet til tunneltaket var på mellom 3,5 og 7 meter som fikk erstatning. De fire andre grunneierne fikk ikke erstatning, da mektigheten i fjellet over tunneltaket var 12 til 16 meter. Dette kan tilsa at praksisen ved hvor langt nedad i undergrunnen man gir erstatning har stått stille en stund. Dommen ble avsagt i 1974, og det foreligger bred enighet om at den private eiendomsretten i undergrunnen har blitt dypere de siste 10-20 årene. Dermed burde dagens praksis gi erstatning for tapt utnyttelse lengre ned enn 5 meter i undergrunnen.<sup>63</sup>

## 6.2 Fremtiden med dagens regler: Konflikt eller harmoni?

Legger man interesseteorien til grunn, ser man at grunneiers utnyttelse av undergrunnen på et tidspunkt vil komme i konflikt med det offentliges utnyttelse av undergrunnen i forbindelse med etablering av ny infrastruktur. Dette forutsetter at grunneier vil utnytte undergrunnen i større og større grad, etter hvert som teknologiske nyvinninger gjør dette mulig. Ved 3000 nye energibrønner årlig er det tydelig at utnyttelsen av undergrunnen er godt i gang, selv om utbredelsen vil variere ut fra hvor i landet man er. Man kan spørre seg om disse konfliktene er unngåelige, og når disse konfliktene eventuelt vil forekomme.

Vi har sett at selv om grunneier har begynt å utnytte undergrunnen i større grad, uteblir konfliktene<sup>64</sup>. Det kan være flere grunner til dette. Den første grunnen kan være at det ved mulige konflikter inngås minnelige løsninger mellom grunneier og det offentlige. Dermed vil ikke konflikten komme på spissen, og den eventuelle konflikten vil ikke bli tallfestet. Den andre årsaken kan være at de mulige konfliktene unngås ved at eventuelle energibrønner blir flyttet eller erstattet, slik at den ikke kommer i konflikt med utbygging i undergrunnen. I tillegg er ikke grunneiere enda klar over sine rettigheter i undergrunnen. Dette kan være en medvirkende årsak til at det ikke har oppstått konflikter i undergrunnen enda.

## 7. Konklusjon

Som vi har sett i den tidligere fremstillingen, er det interesseteorien som regulerer grunneiers adgang til utnyttelse av undergrunnen. Det som anses som problematisk med interesseteorien, er at den legger opp til at endringer kan skje i takt med den teknologiske utviklingen. Dette har allerede ført til at grunneier eier mer av undergrunnen enn tidligere. Etter hvert vil dette komme på spissen, når

---

<sup>63</sup> Minner på om at dette er en tommelfingerregel som vil variere fra tilfelle til tilfelle.

<sup>64</sup> Basert på opplysninger fra Statens Vegvesen og Bybanen Utbygging.

behovet for å utnytte undergrunnen blir viktigere både for det offentlige og for private grunneiere. Spørsmålet blir dermed hvem som skal ha rådighet over undergrunnen? Hvilke argumenter taler for at grunneier skal ha rådighet over undergrunnen, og hva taler for at det offentlige skal ha denne rådigheten?

## 7.2 Hvem bør ha rådighet over undergrunnen?

Det følger av plan og bygningsloven sin formålsbestemmelse § 1-1 første ledd at "Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner." Denne bestemmelsen gir ingen direkte pekepinn på hvem som bør ha rådighet over undergrunnen, men fokuset på bærekraftig utvikling kan tale for at det er grunneier som bør ha denne rådigheten. Årsaken til dette, er at overutnyttelse av undergrunnen kan forekomme hvis det offentlige har rådigheten. Man kan dermed argumenteres for at det vil være i tråd med bærekraftig utvikling at grunneiers rett til eiendomsrett i undergrunnen står sterkt.

I tillegg til miljøhensyn, gjør også hensynet til privat eiendomsrett seg gjeldende. En grunneier skal kunne verne om sin eiendom og bruke den. Dette gjelder også utnyttelse av undergrunnen. Boring etter energibrønn vil være en investering for grunneier, og at energibrønnen må vike grunnet for eksempel utbygging av bybanen, vil oppfattes som et inngrep i grunneierens eiendomsrett.

Samfunnsøkonomiske hensyn tilsier imidlertid at utbygging av infrastruktur vil bli vanskeligere å utføre, da ekspropriasjonsprosessen er dyr, og den må benyttes oftere om grunneier står sterkt i tvistene om utnyttelse av undergrunnen.

Det må foretas en interesseavveining mellom grunneiers rett til undergrunnen og det offentliges rett til å bygge infrastruktur på en overkommelig måte, både økonomisk og praktisk.

Tidligere i oppgaven er det blitt sett på hva som må anses som påregnelig utnyttelse av undergrunnen i dag. Det er klart at det i dag, i stadig større grad, må legges til grunn at grunneier vil utnytte undergrunnen til etablering av energibrønn. Energibrønner er miljøvennlige og det gis Enova-støtte til dem som etablerer energibrønn, noe som tilsier at økt etablering av energibrønner er en ønsket utvikling for staten.

Spørsmålet som blir interessant, er hvorvidt hva som anses som påregnelig utnyttelse vil endre seg i fremtiden. Med teknologiske nyvinninger, er det sannsynlig at utnyttelsen av undergrunnen vil kunne øke i fremtiden. Det gjør at dagens regler vil skape konflikt mellom grunneier og det offentlige, slik at gjeldende regler må klargjøres.



### 7.3 Lovregulering av undergrunnen.

Man kan spørre seg hvorvidt det er hensiktsmessig å lovregulere reglene for eiendomsrett i undergrunnen. Hvorvidt kodifisering av reglene for eiendomsrett i undergrunnen vil ha noe for seg, avhenger selvsagt av utformingen og ordlyden i lovteksten. Dersom ordlyden legger opp til økt utnyttelse etter hvert som teknologien utvikler seg, vil ikke en slik lovbestemmelse være klargjørende. Da vil man være status quo, som i dag. Det er først og fremst klargjøring av reglene som vil forhindre økte konflikter i undergrunnen i fremtiden.

Det kan argumenteres for at ulovfestede regler om eiendomsrett i undergrunnen vil være fordelaktig, da de kan leve sitt eget liv og utvikle seg i takt med samfunnet. Reglene vil dermed ha et dynamisk preg som gjør det enklere å endre dem ved behov. Ulempen ved å ha reglene for eiendomsrett i undergrunnen formulert i en bestemmelse, kan være at den etter hvert vil bli utdatert og måtte gjennomgå større prosesser for å endres.

## 8. Kilder og litteraturliste

### Litteratur

Brandt, Fredrik "Tingretten" Kristiania 1867

Brækhus, Sjur og Hærem, Axel "Norsk tingsrett". Universitetsforlaget, Oslo 1964

Bull, Kirsti Strøm og Winge, Nikolai K "fast eiendoms rettsforhold: Kort og godt" Universitetsforlaget Oslo 2009

Eriksen, Gunnar "Nyere utviklingslinjer om retten til undergrunnen" Jussens venner nr 5 2008 side 344

Von Eyben, Bo (med flere) "Fast ejendom" 2. utgave. 2003

Falkanger, Thor "Fast eiendomsrettsforhold" 3. utgave. Universitetsforlaget, Oslo 2005

Falkanger, Thor og Falkanger, Aage Thor "Tingsrett" 6. utgave. Universitetsforlaget Oslo 2007

Gisle, Jon "Jusleksikon" 4. utgave Kunnskapsforlaget Oslo 2010

Gray, Kevin og Gray, Susan Francis "Elements of Land Law" 5. utgave Oxford 2009

Harwood, Michael "Modern English Land Law" 2. utgave London 1982

Helland, Amund "Om Grændserne for Eiendomsret til Grund" (Artikkel i Norsk Retstidende) Rt-1891-41-51 og 57-80

Husabø, Erling Johannes "retten til undergrunnen" Tidsskrift for rettsvitenskap side 882  
Universtitetsforlaget, Oslo 1994

Knoph, Ragnar "Oversikt over Norges rett", Oslo 1934

Knudsen, Øystein "innføring i ekspropriasjons- og skjønnsrett" Kommuneforlaget Oslo 1997

Kruse, Fr. Vinding "Ejendomsrett I" 3. utgave 1951

Megarry, Robert "The Law of Real Property" 5. utgave London 1984 side 61.

Nygaard, Mons Sandnes "Ting og rettar" 1974 Bergen

Robberstad, Knut "Retten til undergrunnen" TfR 1960 side 34-35

Sandane, Erling og Erik, Kleiserud "Oreigningsloven med kommentarer" TANO 1990

Zillman, Donald N (med flere) "The Law of Energy Underground: Understanding New Developments in the Subsurface" 1. utgave Oxford/New York 2014

### **Norsk lovgivning**

Grunnloven § 105 – lov av 17. mai 1814, kongeriget Norges Grundlov

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

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

Matrikellova – lov av 17. juni 2005 nr 101 om egedomsregistrering

Grannelova – lov av 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom granner

Oreigningslova – lov av 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eigedom

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

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

### **Forarbeider og utredninger**

NOU 1988:16 del V, kap. 3 Sivillovbokutvalget

## **Rettspraksis**

### ***Norsk rettstidende***

Rt 1959 s 1198            Askøydommen

Rt 1998 s 251            Tellnesdommen

### ***Rettsens gang***

RG 1965 s 228            Bergen byrett (Hansahall-dommen)

RG 1974 s 338            Gulating lagmannsrett

RG 1993 s 623            Eidsivating lagmannsrett

RG 2004 s 1262          Asker og Bærum tingrett

## **Utenlandsk lovgivning**

Den tyske sivillovbok § 905

Civil Aviation Act 1949 (England)

## **Utenlandsk rettspraksis**

United States v. Causby 328 U.S 256 (1946) Dommen er hentet fra

<https://supreme.justia.com/cases/federal/us/328/256/case.html>

Dommen Bury vs. Pope (1586) (referert til i Zillman "The Law of Energy Underground: Understanding New Developments in the Subsurface" (2014) side 493

## **Nettdokument og avisartikler utgitt på nett**

NGU sine nettsider om bergvarme

<http://www.ngu.no/no/hm/Georessurser/Grunnvarme/Bergvarme/>

"Mer jordvarme kan gi flere konflikter" Artikkel fra Grette Advokatfirma sine nettsider, skrevet av advokat Line Kornmo. <http://www.grette.no/fagforum/mer-jordvarme-kan-gi-flere-konflikter>

"Bråk om jordvarme" BA 05.11.11 <http://www.ba.no/forbruker/bolig/article5790872.ece>

"Energibrønnene har laget sveitserost av Oslo vest" Aftenposten 13.04.14

<http://www.osloby.no/nyheter/Energibrønnene-har-laget-sveitserost-av-Oslo-vest-7535705.html>

”Her er de beste bergvarmepumpene” Teknisk Ukeblad 27.11.12

<http://www.tu.no/t2/2012/11/27/test-her-er-de-beste-varme--pumpene>

”Bergen er full av hull” Bergens Tidende 25.09.11 <http://www.bt.no/bolig/Bergen-er-full-av-hull-2579131.html>

Reusch, Marianne & Falkanger, Thor “Eiendomsrett” Store norske leksikon. Hentet 23. september 2014 fra <https://snl.no/eiendomsrett>.

Falkanger, Thor. (2009, 14. februar). Kodifikasjon. I Store norske leksikon. Hentet 9. desember 2014 fra <https://snl.no/kodifikasjon>.

”Eiendomsrett i undergrunnen; energibrønnboring i konflikt med annen utnyttelse” Masteroppgave fra juridisk fakultet ved Universitetet i Oslo

<https://www.duo.uio.no/bitstream/handle/10852/19809/155015.pdf?sequence=4>

#### **Personlig meddelelse og E-post-korrespondanse**

Magne Fjell – Bybanen utbygging Møte 11.11.14

Helga Njøten og Hjalmar Olseth – Statens Vegvesen Møte 28.10.14

E-post-korrespondanse med Bjørn Frengstad (NGU) og ENOVA i forbindelse med spørsmål om lønnsomhet ved etablering av energibrønn.