



SKRIFTEN ÄR DEN FÖRSTA DELEN av en artikelserie om ägande och ersättning av underjordiskt utrymme. Artikeln grundar sig på författarens diplomarbete "Äganderättens utsträckning – Ersättningsfrågor vid inlösen av underjordiskt utrymme", färdigställt 2018, där ämnet studerades genom att definiera omfattningen av fastighetsägande i underjordiskt utrymme och därtill hörande egendomsskydd och ersättning vid inlösen. Från dessa härleddes ägarens skyddade intressesfärens omfattning och rätten till ersättning vid inlösen av underjordiskt utrymme för allmänt behov. Den andra delen av artikelserien publiceras i nästa nummer av Maankäyttö och behandlar bla. ersättningspraxis för inlösen av underjordiskt utrymme i andra nordiska länder.

I Alberga går Ring I i en tunnel under ett bostadsområde.

Text och foto: Pia Mäkilä
Översättning: Mikael Still

ÄGANDERÄTTEN TILL fastigheters underjordiska utrymme

De höjda markvärdena på grund av förtätning av städer har ökat efterfrågan på underjordiskt utrymme. Den tekniska utvecklingen har också gjort det möjligt att mer varierat utnyttja det underjordiska utrymmet. Som ett resultat har det underjordiska utrymmet blivit en värdefull tilläggsresurs som på grund av ökad kommersialisering och efterfrågan har lett till behovet av att reglera dess användning och att närmare definiera rättigheterna att nyttja det underjordiska utrymmet.

TRADITIONELLT har det underjordiska området ansetts vara en del av fastigheten som fastighetsägaren kan använda i mån av möjlighet. Å andra sidan har offentliga projekt genomförts tiotals meter under marken utan att markägaren har ansetts vara berättigad till ersättning. Frågan om att utsträcka fastighetens äganderätt till underjorden aktualiseras särskilt tydligt då ett underjordiskt utrymme tas i anspråk av någon annan än ägaren av ytfastigheten. I dessa fall begränsar det underjordiska byggprojektet oftast användningen av ytfastigheten på något sätt. Till exempel kan anläggande av en bergvärmebrunn förhindras eftersom driften av ett underjordiskt projekt normalt säkerställs genom att etablera en permanent nyttjanderätt på fastigheten.

Det finns relativt lite forskning och rättspraxis tillgänglig om äganderätten till det underjordiska utrymmet och om utsträckningen av äganderätten till fastigheter. Äldre rättspraxis är ofta inte längre direkt hänförlig till dagens fall, eftersom möjligheterna att utnyttja underjordiskt utrymme nu är mycket mångsidigare än för bara några decennier sedan.

FASTIGHETERNAS UTSTRÄCKNING

I det finska fastighetsregistret är fastigheterna registrerade som tvådimensionella områden baserade på råmärken på markytan.

Då man till exempel bebygger en fastighet eller utnyttjar dess marksubstanser sker användningen av fastigheten dock även i vertikalplanet. Ändringen av fastighetsbildningslagen, som trädde i kraft år 2018, möjliggör också skapandet av tredimensionella (3D) fastigheter och att äganderätten till en egendom under eller över markytan kan registreras åt en annan ägare än den som äger ytfastigheten. För 3D-fastigheter definieras gränser också i höjdriktningen, varigenom fastighetsregisterenheten har en tydligt definierad dimension även under eller över marknivå. Detta löser dock inte frågan om utsträckningen av traditionell tvådimensionell fastighet.

RÄTTSLIGT INTRESSE OCH FAKTISK MÖJLIGHET ATT NYTTJA FASTIGHETEN

Som utgångspunkt ägs samtliga land- och vattenområden i Finland av någon och äganderätten överensstämmer med fastighetsgränserna på marknivå. På grundval av finländsk rättslitteratur kan man skilja mellan två olika dimensioner för äganderätten: den faktiska användningsmöjligheten av egendomen och ägandets rättsliga intresse. I diplomarbetet studerades synpunkterna från finländska rättslärdar och nordiska sakkunniga. Dessa var samstämmiga såtillvida att ingen anser att fastigheten är begränsad till en visst djup, utan snarare bestäms äganderättens utsträckning av hur ägaren kan utnyttja sin egendom.

Den faktiska användningsmöjligheten av en fastighet sträcker sig sålunda så djupt som markägaren har laglig och faktisk möjlighet att nyttja sin egendom. Denna möjlighet både begränsas och främjas dels av gällande lag och bestämmelser som definierar användningen av fastigheten och dels av de tekniska förutsättningarna att utnyttja fastigheten. Den faktiska användningsmöjligheten av fastigheten kan också definieras från fall till fall, till exempel i en detaljplan eller ett bygglov.

”Den faktiska användningsmöjligheten av en fastighet sträcker sig så djupt som markägaren har laglig och faktisk möjlighet att nyttja sin egendom.”



Den 1,2 km långa tunneln i Svedängen går under Helsingfors centralpark från Svedängen till Kungseken.

I Triplakomplexet i Böle förverkligas olika verksamheter på varandra, bla byggs affärskontors- och bostadsutrymmen ovanpå parkeringshallen och järnvägen.



”Ändringen av fastighetsbildningslagen, som trädde i kraft år 2018, möjliggör också skapandet av tredimensionella (3D) fastigheter.”

Den faktiska användningsmöjligheten begränsas också av olika sociala normer samt samhälleliga regler och skyldigheter. Till skillnad från en inlösnings begränsar dessa fastighetsägarens rätt på ett allmänt plan, utan att egendomen ersätts eller överförs till någon annan. Typiska exempel på sådana ersättningsfria sociala normer är tex. vanliga restriktioner gällande miljö-, hälso- och brandsäkerhetsaspekter.

Ur egendomsskyddets synvinkel är den faktiska användningsmöjligheten samma som ägarens skyddade intressesfär. På detta område har fastighetsägaren också rätt att förbjuda utomstående användning.

Den faktiska användningsmöjligheten inverkar på fastighetsvärdet. Här avses inte bara nuvarande användningsområden och -möjligheter, eller sådana för vilka tillstånd har ansökts, utan på samma sätt som alla andra faktorer måste den faktiska användningsmöjligheten av fastigheten beaktas vid bedömningen av fastighetens värde. För att ha en reell inverkan på fastighetsvärdet måste möjligheterna dock vara sannolika och realistiska.

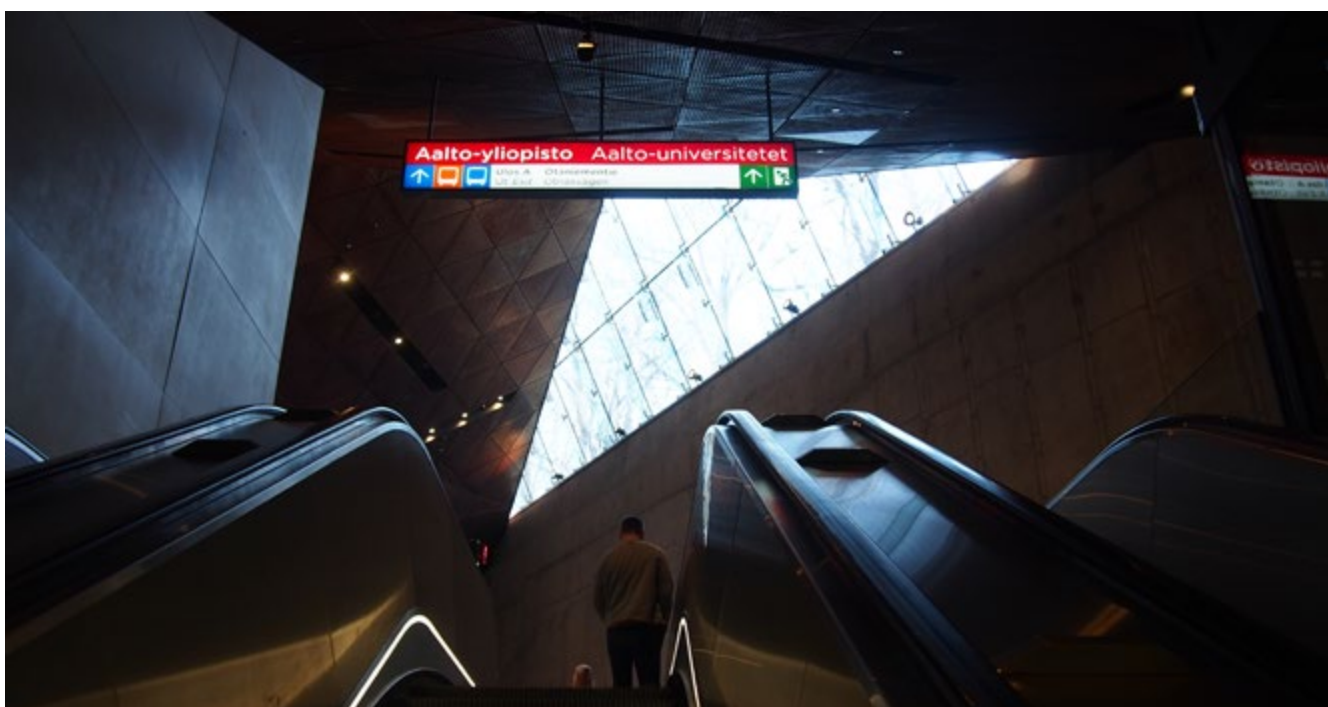
Således är fastighetsägarens faktiska användningsmöjlighet dynamisk och ändrar över tid. Den bestäms av omständigheterna, tekniska möjligheter samt lagar och förordningar som reglerar användningen av fastigheten. Eftersom det inte finns någon särskild definierad ägare till utrymmet under ytfastighetens ägarens skyddade intressesfär kan ägarens rättsliga intresse anses sträcka sig obegränsat så långt mot jordens kärna som det oberoende av aktör är tekniskt möjligt och realistiskt att nå. Som ett resultat av detta måste en utomståendes rätt att förverkliga underjordiska projekt förvärvas antingen genom avtal eller tvångsförfarande.

I diplomarbetet studerades också exempel på länder där det har lagstiftats om att fastighetens vertikala utsträckning begränsas till ett visst djupläge. Detta behandlas i nästa artikel där också de övriga nordiska ländernas ersättningspraxis studeras.

Artikelns källhänvisningar finns i diplomarbetet som kan laddas ner (på finska) från Aalto-universitetets elektroniska arkiv: <https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/33693>.



Författaren är diplomingenjör och jobbar som sakkunnig vid Lantmäteriverket.
E-post: pia.makila@maanmittauslaitos.fi.



Aaltouniversitetets metrostation i Otnäs, Esbo är en av västmetrons underjordiska stationer.