

Artikeln är den andra delen i en artikelserie angående äganderätten till och ersättning för underjordiskt utrymme. Den första delen behandlade utsträckningen av äganderätten till fastigheter och publicerades i Maankäyttö 2/2019. Artikelseriens tredje del publiceras i nr 1/2020 och handlar om ersättningsfrågan i de pågående inlösningarna för Västmetron..

Utsträckning av äganderätten till fastigheter och ersättningspraxis vid **INLÖSNING AV UNDERJORDISKT UTRYMME I ETT INTERNATIONELLT PERSPEKTIV**

Pia Mäkilä och
Mikael Still

INTE HELLER I DE FLESTA ANDRA LÄNDER definieras äganderätten till fastighet i lag till att sträcka sig till ett visst djup, utan hanteras från fall till fall. Det finns dock undantag från detta: i Singapore, Malaysia och Japan, till exempel, har den växande efterfrågan på underjordiskt utrymme medfört ett behov att lagstifta om också den vertikala utsträckningen av äganderätten till fastigheter..

I det tätbefolkade Singapore har lagstiftningen om markägarens rätt till underjordiskt utrymme gradvis reformerats. Även om de djupaste infrastrukturanläggningar i Singapore hittills är offentligt ägda, när även privata projekt allt djupare. Kommerciella utrymmen och parkeringsplatser har byggts så djupt som 20 meters under markytan.

I Singapore har lagen inte tidigare beslutat om en fastighets vertikala dimension. Genom reformen som trädde i kraft 2015 stadgas i lagen att fastighetsägaren äger det underjordiska utrymmet så djupt som det kan anses rimligt och befogat att han behöver för att nyttja fastigheten. I lagstiftningen har man inte tagit ställning till ett visst djup under marknivån, men "rimligt och befogat" har ansetts betyda så djupt under jordytan som definieras i statens överlåtelsebrev (State title). I fall där detta inte anges i överlåtelsebrevet ska ägandet anses sträcka sig 30 meter under den genomsnittliga havsnivån. I Singapore har staten rätt att överlåta ett område under denna nivå utan samtycke från markägaren.

Malaysia har haft en lag sedan 1990 som reglerar äganderättens vertikala utsträckning till en fastighet. Enligt lagen, när staten överlåter mark, måste äganderättens utsträckning definieras också under jord. I lagen fastställs också minimimått för fastigheters vertikala utsträckning enligt olika användningsändamål: 6 meter under markytan för jordbruksfastigheter, 10 meter för bebyggda fastigheter och 15 meter för fastigheter i industriellt bruk. Utrymmet under detta specificerade djup ägs av staten,

I Finland anses fastigheten rättsligt sett sträcka sig obegränsat till jordens kärna. Då man tänker på en fastighets ekonomiska värde är det av vikt hur djupt under jordytan fastighetens ägare faktiskt sett kan nyttja sin fastighet.

Ovanpå tunnlar förekommer också affärsverksamhet.

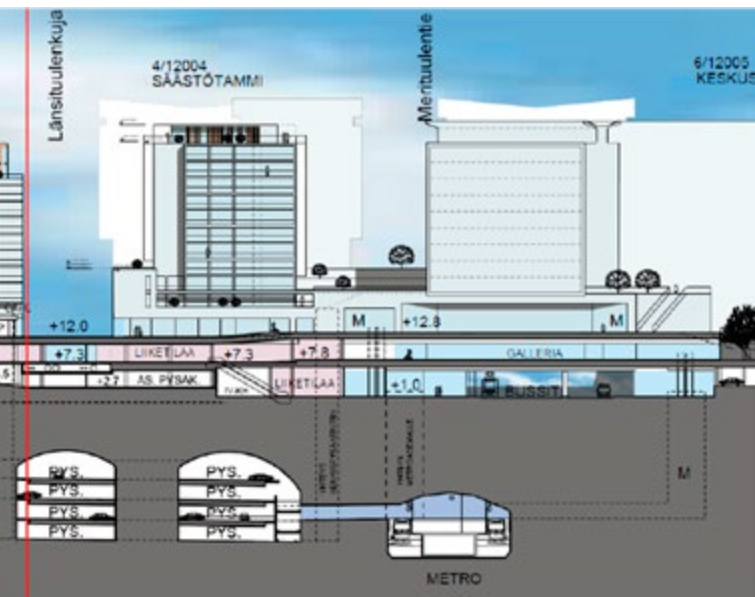


Mikael Still



Mikael Still

Största delen av de underjordiska tunnlar är landsvägstunnlar.



Samhällsutvecklingen förutsätter numera att i tät stadsmiljö är man tvungen att placera olika funktioner ovanpå varandra.

som kan hyra ut eller överlåta det till tredje part utan samtycke från ägaren av ytfastigheten.

Också i Japan föreskriver lagen om användning av underjordiskt utrymme för offentliga ändamål. Detta gäller dock endast vissa tätbyggda stadsområden. Enligt lagen är det möjligt för en offentlig aktör att utan samtycke av markägaren ta underjordiska utrymmen i bruk för allmänna ändamål. Lagen definierar ett djupt område som 40 meter under marken eller 10 meter under en byggnads grund.

Endast lite forskning har publicerats om äganderätten till fastigheters underjordiska utrymme. Singapore, Malaysia och

Japan är exempel på länder där den vertikala dimensionen av fastigheter har behandlats i lagstiftningen. I många länder är omfattningen av äganderätten till en fastighet underjordisk inte definierad och fastigheten anses sträcka sig så långt det är praktiskt möjligt dess ägare att utnyttja utrymmet. Med ökad efterfrågan på det underjordiska området ökar dock behovet av en mer exakt definition. Förhoppningsvis kommer detta också att ge mer forskning om denna fråga.

ERSÄTTNINGSPRAXIS VID INLÖSNING AV UNDERJORDISKT UTRYMME I SVERIGE OCH NORGE

I Sverige anses en fastighet sträcka sig så långt ägaren faktiskt och ekonomiskt kan utnyttja den. Fastighetens gränser har definierats tvådimensionellt på marknivå, som i Finland. I Sverige tillåter lagstiftningen också skapandet av 3D-fastigheter över eller under marknivån. I dessa fall definieras den vertikala dimensionen av fastigheten redan då fastigheten bildas.

Vid inlösnings av underjordiskt utrymme i Sverige på senare tid har som regel beviljats ersättning åt alla fastighetsägare som berörs av en inlösningsprojekt. Ersättningen har karaktär av ersättning för men (intrångsersättning). Enligt svensk inlösningslagstiftning bör intrångsersättningen motsvara minskningen av värdet på fastigheten orsakad av användningsbegränsningen. Minskningen i värde ska beräknas genom att jämföra fastighetens värde före och efter inlösningsprojektet. Lagens förarbeten anger också att även ringa men bör ersättas, även om de kanske inte ens kan upptäckas med de vanliga värderingsmetoder som finns tillgängliga.

Vid underjordiska inlösningsprojekt används en ersättningsmetod som började utvecklas då en underjordisk järnvägstunnel (Citybanan) byggdes i Stockholm. Förrättningen verkställdes av fastighetsbildningsmyndigheten i Stockholm stad. Som en del av förrättningen bad staden Sveriges Lantmäteriverk om ett yttrande om vad den ekonomiska förlusten är då nyttjandebegränsning fastställs för fastigheters underjordiska utrymmen.

Yttrandet skrevs av Leif Norell, sakkunnig inom värdering av fastigheter, som hänvisade till svenska Högsta domstolens prejudikat NJA 2007, s. 695 (det så kallade Optokabelfallet). Prejudikatet gällde en situation där det till en befintlig kraftöverföringsledning (luftledning) lades till en dataöverföringskabel som disponerades av en annan aktör än kraftbolaget. Högsta domstolen uttalade att detta var en ny rättighet för ett nytt användningsändamål, administrerad av en ny aktör. Således kan intrånget på fastigheten öka, till exempel på grund av ökat underhållsarbete. Dessutom kan markägarens administrativa kostnader öka när hans egendom är föremål för rättigheter som disponeras av olika aktörer. I fallet bestämdes en ersättning enligt prövning på 1 000 SEK per fastighet (ungefär € 100).

I sitt uttalande hänvisar Norell till prejudikatet och säger att inlösnings i princip inte kan innebära vederlagsfria överlåtelser. Norell säger vidare att en begränsning av en fastighets användning för en underjordisk tunnel orsakar ännu mindre skada när till exempel inte underhållsarbete utförs från marken. Han konstaterar dock vidare att tunneln kan orsaka annan skada, främst genom att det vertikala utnyttjandet av fastigheten kan försvåras. I praktiken innebär detta att man förlorar möjligheten att installera bergvärme eller, om det fortfarande är möjligt så kan installationskostnaderna öka. Därför ska ersättning utgå till alla som påverkas av inlösningsprojektet. Norell säger vidare att om en

fastighetsägare förlorar en redan installerad bergvärmebrunn eller om man blir tvungen att ändra bergvärmeplaner som redan är befintliga då inlösnings påbörjas bör ytterligare ersättning bestämmas baserat på den faktiska förlusten.

Norell säger att eftersom en värdeminskning inte kan upptäckas till exempel genom en prisundersökning, måste ersättningsbeloppet fastställas genom prövning. I yttrandet föreslås att ersättningsbeloppet graderas i enlighet med hur stor andel av fastighetens areal som påverkas av begränsningen:

- 25 % eller mindre => 5 000 SEK (~ 500 €)
- 25–75 % => 10 000 SEK (~ 1 000 €)
- 75–100 % => 15 000 SEK (~ 1 500 €).

I förrättningen följde Stockholms stads fastighetsbildningsmyndighet principerna i ovanstående uttalande men beslöt att fyrdubbla tabellvärdena. Några fastighetsägare överklagade beslutet, men mark- och miljödomstolen avslog överklagandet och inget ytterligare besvärstillstånd till högre instans beviljades. Trafikverket överklagade inte beslutet och, såvitt vi vet, har denna princip sedan tillämpats i andra projekt i Sverige, om än med något olika tabellvärden.

Även i Norge definieras markägande inom gränserna på jordytan, och i fastighetsregisterlagen tas inte ställning till fastigheternas utsträckning under jord. På 1980-talet föreslogs införandet av en vertikal begränsning för äganderätten, men detta godkändes inte av parlamentet. Enligt propositionen skulle fastighetsägarens rättigheter ha sträckt sig 100 meter under marknivån eller så långt ägaren hade tagit det underjordiska utrymmet i användning. I förslaget ingick också att tunnlar skulle få byggas utan markägarens samtycke.

I norsk rättspraxis finns en så kallad intresseteori, där ägaren till en fastighet anses äga marken så djupt som han ekonomiskt skulle kunna utnyttja den. I praktiken har detta inneburit att äganderätten sträckt sig ca 10 till 15 meter under marknivån. Om fastigheten har en bergvärmebrunn, anses ägandet sträcka sig till det borrhålet endast runt själva brunnen. Ett underjordiskt utrymme som enligt intresseteorin i Norge blir utan ägare anses inte tillhöra någon.

I Norge måste förlusten vara konkret för att berättiga till ersättning och spekulativa förluster i en avlägsen framtid motiverar inte en kompensation. Exempelvis beviljades ersättning då byggandet av en källare förhindrades genom inlösningsprojektet och detta skulle ha varit lagligt, genomförbart och ekonomiskt lönsamt.

ERSÄTTNINGSPRAXIS FÖR INLÖSNING AV UNDERJORDISKT UTRYMME I FINLAND

I Finland har ersättningspraxisen varit nära den norska. I Finland anges ingenstans uttryckligen att en överlåtelse genom inlösnings inte skulle kunna ske utan ersättning. I praktiken sker till exempel inlösnings för en kraftledning på åkermark ersättningsfri, eftersom odlingen kan fortsätta normalt under kraftledningen. Endast stolpområdet och en teoretisk färdselrätt från stolpe till stolpe ersätts till åkerns ägare. Kraftledning ovanför vattenområde upprättas vanligtvis helt utan ersättning. Finlands motsvarighet till Optokabelfallet har också behandlats annorlunda. Således har Finland inte samma tradition som Sverige när det gäller att ersätta endast ringa förluster vid inlösnings. I praktiken har det i Finland krävts att den ekonomiska förlusten tydligt måste kunna

påvisas för att ersättning ska utgå. Detta framgår också klart av det enda prejudikatet (HD: 1987: 121) från högsta domstolen som finns gällande inlösnings av underjordiskt utrymme.

I Finland finns det alltså väldigt lite rättspraxis om ersättningsfrågan vid inlösnings av underjordiskt utrymme. I prejudikatet HD: 1987: 121 var det fråga om sprängning av en parkeringsgrotta under jorden i Helsingfors centrum. Slutresultatet var att markägaren inte hade rätt till ersättning varken för själva inlösnings eller för de marksubstanser som sprängts bort i projektet, eftersom markägaren inte skulle ha kunnat utnyttja det underjordiska utrymmet själv och det inte hade varit ekonomiskt lönsamt för markägaren att lösgöra marksubstanserna om det inte varit för inlösningsprojektet. Därför inträffade ingen ekonomisk förlust. Utgångspunkten är alltså att den ekonomiska förlusten bör vara verklig och påvisbar för att ersättning ska utgå.

För närvarande pågår det flera inlösningsförrättningar där frågan om ersättning vid inlösnings av underjordiskt utrymme kommer att avgöras. Dessa är t.ex. inlösningsarna för Västmetron i Helsingfors och Esbo, inlopps- och utloppstunnlar för Blombäckens avloppsreningsverk Esbo och Sulkavuori avloppsreningsverk i Tammerfors, tunnlar för omfartsvägen i Lahtis etc. Utöver dessa planeras också andra projekt där inlösnings av underjordiskt utrymme kan bli aktuellt..



PIA MÄKILÄ är diplomingenjör och jobbar som sakkunnig vid Lantmäteriverket.

Epost:
pia.makila@maanmittauslaitos.fi.



MIKAEL STILL arbetar som lantmäteringenjör (DI) vid Lantmäteriverkets servicepunkt i Lojo och har som huvudsaklig uppgift att utföra olika typer av inlösningsförrättningar.

Epost: mikael.still@maanmittausaitos.fi.