

Oversikt over rettigheter til fast eiendom. Karen Eg Taraldrud, Cappelen Damm.

Eivind Junker

Fast eiendom er for mange den største økonomiske verdien man eier. I tillegg har gjerne bruken av egen bolig, fritidsbolig, gårdsbruk og lignende stor følelsesmessig verdi – men slike følelser kan også knytte seg til bruken av *andres* faste eiendom, for eksempel i form av utsikt, vei, turstier, badeplasser og lignende, eller fravær av støy og annen ulempe. De fleste kommer i løpet av livet i kontakt med enten privat- eller offentligrettslige spørsmål vedrørende fast eiendom.

Dette er argumenter for at *Oversikt over rettigheter til fast eiendom* burde være en like naturlig del av husbiblioteket som fotoalbumet, konfirmasjonsbibelen og mormors kokebok. Imidlertid vil nok flertallet av alminnelige huseiere ha begrenset glede av boken i seg selv. Som forfatter Karen Eg Taraldrud selv påpeker i forordet, er boken skrevet som supplement til øvrig pensumlitteratur på jusstudiet i Oslo. Dermed forutsettes det en viss forkunnskap – i det minste at leseren har kjennskap til juridisk terminologi og uttrykksmåte.

Boken er delt i tretten kapitler av varierende lengde og kompleksitet. De to første kapitlene dreier seg om konseptet eiendomsrett, og grensene for fast eiendom. Taraldrud begynner med en pedagogisk gjennomgang av argumentene for eiendomsrett, utviklingen i norsk teori, og ulike modeller for erverv av rett til fast eiendom. I dette grunnleggende kapitlet behandles også eiervernet etter Grunnloven § 105 og EMK P1-1. Annet kapittel gjennomgår skjematisk de ulike fysiske grensene for fast eiendom, herunder grense i sjø, mot ferskvann og i vassdrag, oppover i luftrommet og nedover i grunnen. Kapittel tre omhandler offentlige registre relatert til fast eiendom, og danner en naturlig overgang til kapittel fire om tinglysning.

Kapitlene fire til tolv utgjør hoveddelen av bokens berettigelse, og omhandler henholdsvis tinglysning, hevd, alders tids bruk, sam-



eie, naborett, servitutter, tomtefeste, allemannsrett og almenningsrett. Et tiltalende trekk ved disposisjonen er at alle disse kapitlene har noenlunde samme struktur. Alle starter med hovedtrekk om temaet, gjerne ispedd litt historikk, og hvilke rettskilder (faktorer) som preger tolkningen av reglene på området. Deretter behandles relevante normer og vilkår i tur og orden.

Omfangsmessig dominerer kapitlene om sameie og servitutter med om lag 20 sider hver, samt kapitlet om naborett, som fyller 40 sider. I naboforhold er det ofte mange kryssende hensyn, og hver situasjon har særegne trekk. Reglene omfatter flere tilsynelatende parallelle og til dels overlappende vurderingstemaer. En komprimert fremstilling setter derfor særskilte krav til forfatterens kunnskap og skrivekunst. Taraldrud mestrer oppgaven godt, og skriver kort og pøngtert, men samtidig tilgjengelig og forståelig om tålegrensens mange varianter.

Det som særlig kjennetegner bokens fremstillingsform, er den betydelige bruken av praksis. Dels er dette en nødvendig følge av

at mange rettsregler på området er utviklet i domstolene. Videre er utstrakt bruk av avgjørelser et bevisst grep fra forfatterens side. Gjengivelsen av konkrete saksforhold og deres respektive utfall bidrar både som eksempler for å illustrere rettsstoffet, og for å tydeliggjøre nyanser. Noe som umiddelbart virker litt uvant, er at dommer om samme spørsmål er gjengitt i omvendt kronologisk rekkefølge. Gjeldende rett (den ferskeste avgjørelse) refereres først, og dernest følger tidligere praksis som utfylling eller kontrast. Dette gir likevel aldri grunnlag for uklarhet eller forvirring, og kan derimot være en fordel for den som raskest mulig vil finne den nyeste utviklingen.

Helhetlig etterlater Taraldruds bok et solid inntrykk, og er formodentlig vesentlig mer omfattende enn dens angitte hovedmålgruppe – studentene i fast eiendoms rettfor-

hold – egentlig har behov for. Derfor er det positivt at elementer som stikkord i margen, gjenkjennelig kapittelstruktur, fylldig og oppdatert oversikt over rettspraksis, og tydelig typografisk skille mellom dommer og annet stoff også gjør boken svært godt egnet som oppdaterings- eller oppslagsverk.

Uten pretensjoner om å være uttømmende, gir *Oversikt over fast eiendoms rettsforhold* både et bredt overblikk over de mange rettsspørsmål vedrørende eiendomsrett knyttet til grunn, og et dypere innblikk i enkelte spørsmål. Boken vil derfor være til stor nytte både for studenter som ønsker oppsummering av pensum og andre som ønsker en oppfriskning av grunntrekk. Dessuten utgjør boken en oppdatert og godt systematisert oversikt over rettspraksis på området, og kan varmt anbefales!