

Jordskifteloven. Kommentartutgave

Marianne Reusch

Fortsatt er det slik, selv blant advokater og andre som arbeider med fast eiendom, at noen blir flakkende i blikket når temaet jordskifte bringes på banen. Grunnleggende jordskifterettslige temaer er ikke med i den juridiske grunnutdannelsen. Når det dukker opp uttrykk som *innpåkjøp* (å få veirett på eksisterende vei), eller *teigsammendrag* (post i jordskifteregnskapet) trenger vi et sted å slå opp. Og for mer kompliserte temaer, som *planskapt netto verdøkning*, er det behov for å søke profesjonell hjelp. Nettopp derfor kan det klart slås fast at denne boken, i tillegg til at den er velskrevet, også er viktig.

Her er et par eksempler på aktuelle temaer som viser denne bokens nytteverdi:

En av nyskapningene med jordskifteloven av 2013 er at kompetansen til omskiping og avskipping av servitutter nå er lagt til jordskifterettene alene. Tidligere kunne partene også velge å bringe slike saker inn for de ordinære domstolene. I en rekke utbyggingssaker er det nødvendig å legge om eller avvikle servitutter før byggeprosjektet kan gjennomføres. Dette gjelder også tilfellene der det hefter negative servitutter på byggetomten. Nøkkelbestemmelsen er plan- og bygningsloven § 21-6; bygningsmyndighetene verken skal eller kan ta hensyn til privatrettslige forhold. Etter Høyesteretts oppskrift i Rt. 2011-228 (Naturbetong II) vil omskiping eller avskipping være et naturlig førstevalg der regulerte utbyggingsmuligheter kommer i konflikt med privatrettslige servitutter. Ved overføring av kompetansen til jordskifterettene alene, vil kommentartutgaven være en nyttig kilde ved håndtering av disse sakstypene som trolig øker i omfang.

I den grad jeg har en personlig bekymring knyttet til jordskifteinstituttet, må det være disposisjonsprinsippet – eller snarere mangelen på dette. Utgangspunktet i sivile saker for de ordinære domstolene er at partene har rådighet over saken, slik det blant annet



kommer til uttrykk i tvisteloven § 11-2. Partene kan blant annet avgrense rettens avgjørelsesgrunnlag, trekke saken eller inngå forlik med et annet innhold enn domstolen kanskje ville kommet til. I jordskiftesaker har jordskifteretten langt større frihet og spillerom for å komme frem til avgjørelsen. Motsatsen er at partene i disse sakene har tilsvarende begrensninger i sine muligheter til å avgrense grunnlaget for dommen. Riktignok har jordskifteloven flere mekanismer for å ivareta rettssikkerheten og balansen. Men det er åpenbart forhold knyttet til disposisjonsadgangen over saken man bør tenke gjennom før man begir seg ut i jordskifte. Og til dette vil kommentartutgaven være en god guidebok.

Forfatterlisten er ikke bare lang, den er også betryggende. Femkløveret Bjerva, Holth, Reiten, Sky og Aasen samlede kompetanse dekker sannsynligvis hver eneste avkrok i jordskiftejungelen. Vi må regne med at det neppe finnes en eneste relevant rettsavgjørelse, uttalelse i forarbeidene eller diskusjon i faglitteraturen som disse ikke kjenner. I lys

av dette er det grunn til å være takknemlig for at forfatterne har lyktes i å fremstille et såpass komplisert stoff med et stort kildemateriale på en lettfattelig og oversiktlig måte. Det kunne nok vært moro å ha vært flue på veggen når denne gjengen har hatt sine kollokvier under skriveprosessen. Men boken kan like gjerne tale for seg selv. Forfatterne forklarer i forordet hvordan arbeidet har vært fordelt, samtidig som alle har vært involvert i helheten: «Den samlede gruppa har fungert som fagfeller til de ulike kapitler. Det har vært et mål at kommentarutgaven skal ha en sammenhengende framstilling, som hele gruppa kan stille seg bak.»

Resultatet ser ut til å være overens med ambisjonsnivået. Selv gikk jeg gjennom boken fra perm til perm i forbindelse med dette anmelderopdraget. Samme fremgangsmåte

anbefales ikke til andre lesere. Kommentartutgavens styrke er jo nettopp at man kan slå opp på en hvilken som helst paragraf og ta det derfra. Stikkordregisteret i denne boken er også veldig bra, og kan i de fleste tilfeller brukes som direkte inngang til temaet man ønsker å lese seg opp på.

Vi er helt sikkert mange som vil lene oss tungt på jordskiftelovens kommentarutgave i mange små og store eiendomsjuridiske spørsmål fremover.

Jordskifteloven. Kommentartutgave.

Øystein Jakob Bjerva, Fredrik Holth, Magne Reiten, Per Kåre Sky, Ingrid Aasen.

Universitetsforlaget (2016).

ISBN: 9788215023663, 370 sider Innbundet kr. 1199.-

Lett om forvaltningsrett

Leikny Gammelfo

Den første sommerboken 2017 ble «Forvaltningsrett i et nøtteskall». Boken kom ut våren 2017 og er skrevet av Sunniva Cristina Bragdø-Ellenes og Terje Abusland. Bragdø-Ellenes er førsteamanuensis og Abusland er universitetslektor, begge ved Institutt for rettsvitenskap ved Universitetet i Agder. Bragdø-Ellenes har doktorgrad i komparativ forvaltningsrett, underviser i forvaltningsrett og har tidligere jobbet som fylkesnemndsleder og i nåværende Kunnskapsdepartementet. Abusland underviser i forvaltningsrett og velferdsrett og har tidligere arbeidet som dommerfullmektig, advokat og i offentlig forvaltning.

Boken er en del av nøtteskallserien som på en enkel måte skal gi leseren «knagger» og formulere hovedregler. Boken søker å «skape oversikt over og forståelse for de sentrale delene av rettsområdet» (s. 13). Bakgrunnen for å lese boken er forskningsprosjektet mitt om kommunens rolle ved endring av fast eiendom. En rolle som hører inn under forvaltningsretten. Jeg trengte et oppdatert og brukervennlig utgangspunkt for å sette meg inn i forvaltningslovens regler. Da falt valget lett



på denne boken. Med dette som utgangspunkt har jeg lest boken med eiendomsfagets briller, og trekker frem eksempler med relevans for det.

Reglene om hva forvaltningen kan eller skal bestemme kalles materielle. Det er de

materielle reglene «som gir forvaltningen myndighet til å utøve oppgavene den er pålagt» (s. 23). Blant de sentrale oppgavene den kommunale forvaltningen er pålagt nevner forfatterne blant annet byggesaksbehandling og planlegging. Oppgaver som er sentrale innen eiendomsfaget.

Legalitetsprinsippet er sentralt i forvaltningsretten og den blir gjort greie for allerede i det innledende kapittelet. I korte trekk betyr det at hvis forvaltningen skal kunne treffe rettslig bindende beslutninger må de ha et rettslig grunnlag. Videre må forvaltningens opptreden være rettmessig. Noe som innebærer at «handlingene ikke må være forbudt, og at avgjørelser ikke må stride mot rettsregler» (s. 25). Boken gir en grei oversikt over forskjellene på om forvaltningen fatter vedtak som enkeltvedtak eller forskrift. For en tillatelse til endring av fast eiendom, og som boken beskriver, en byggetillatelse vil det være et enkeltvedtak som kan inneholde vilkår (se punkt 1.6). Normalt vil det være vedkommende som søker som er part i denne saken (se punkt 3.2.2). Allikevel kan det være andre som har klagerett. Mer utdypen-

de om innholdet i vedtaket finner vi i punkt 3.6.4 som inngår i kapittel 3 om hvordan forvaltningen skal behandle en sak.

Boken gir en oversiktlig innføring i forvaltningsretten. Den er lett å lese og gir «knagger» som leseren kan benytte til å jobbe videre med tema. Bruk av figurer fungerer som et godt supplement til teksten. Boken fungerer fint til å sette seg inn i hovedreglene, før leseren eventuelt arbeider seg dypere inn i de områdene som er aktuelle for den enkelte. Det som mangler er en mer aktiv henvisning til kilder i teksten. Dette ville gitt leseren et bedre utgangspunkt for videre studier. Samtidig er det en god liste til sist over litteratur, dommer og lover. Så da er det bare å lese videre.

Forvaltningsretten i et nøtteskall

Sunniva Cristina Bragdø-Ellenes og Terje Abusland

Gyldendal Norsk Forlag AS 2017, 232 sider,

pris kr. 399,-

ISBN 978-82-05-47070-5