

Erling Berge:

**EIGEDOMSUTVIKLING OG SAMFUNNSPLANLEGGING.**  
**Nokre merknader om føremoner og ulemper som følger med**  
**eigedomsutvikling i dagens samfunn.**

INSTITUTT FOR SOSIALFORSKNING(INAS)

NOTAT 88:6

Erling Berge:

**EIGEDOMSUTVIKLING OG SAMFUNNSPLANLEGGING.**

**Nokre merknader om føremoner og ulemper som følger med eigedomsutvikling i dagens samfunn.**

**PROPERTY DEVELOPMENT AND SOCIAL PLANNING.**

**Some comments on goods and bads in relation to property development in contemporary society.**

**Abstract:**

The paper looks at some examples from the history of property development in Norway as a prelude to a theoretical discussion of the nature of property development. An ideal typical model of property development is presented and the possibility of viewing the property development as an aid in the implementation of land use plans is discussed as a counterpoint to the inherent longterm problems of control in decision making on land use and property development.

## INNHALD

Innleiing	1
Kva er eigedomsutvikling og kven er eigedomsutviklar	3
Eigedomsutvikling er ein del av urbaniseringsprosessen	5
Moderne eigedomsutvikling	9
Grunnlaget for moderne eigedomsutvikling	10
6. Den idealtypiske eigedomsutviklaren	14
6.1 Teknologi	14
6.2 Kapital og marknadsstrategi	15
7. Tre kjennemerke på ein idealtypisk eigedomsutviklar	16
7.1 Eigedomsutviklaren har eit godt tilhøve til reguleringsmynde	16
7.2 Eigedomsutviklaren vil leggje vekt på å behandle grunneigarar på ein måte som kan halde tilliten oppe	17
7.3 Eigedomsutviklarane kjenner næringslivet i sitt distrikt svært godt og likar å stå fram som ein serviceinstitusjon for dette næringslivet	22
8. Eigedomsutvikling som verkemiddel	22
9. Eigedomsutvikling som planproblem	24
10. Politiske organ og planleggingsekspertise	28
11. Konkurransen mellom lokalsamfunn	30
Litteratur	33



Erling Berge:

## **EIGEDOMSUTVIKLING OG SAMFUNNSPLANLEGGING.**

### **Nokre merknader om føremoner og ulemper som følgjer med eigedomsutvikling i dagens samfunn.<sup>1</sup>**

#### **1. Innleiing**

Mange har lagt merke til at etter kvart som vi legg Europavegane utanom tettstader, bygg nye vegkryss eller lagar nye gatebruksplanar synest andre aktivitetar å følgje etter. Nye forretningsbygg skyt opp godt synlege frå den nye vegen, vegkryssa tettnar seg til med bensinstasjonar og motell og i nyleg skapte bakevjer i trafikk-straumane skyt rehabiliteringa av bygningsmassen fart.

Andre ser med undring på at det eine varehuset større enn det andre dukkar opp langs ringvegar og gjennomfartsvegar. Korleis er det mogeleg? Kven taper og kven tener på dette?

I denne prosessen synest planleggjarar merkeleg anonyme, anten dei no steller med arealforvaltninga i kommunane eller strevar med å få til eit trafikksystem som kan svelgje unna veksten i bilparken. Meir synlege er eigedomsutviklarane. Det går ikkje lenge mellom kvart avisoppslag der det eine prosjektet gildare enn det andre vert presentert av eit eller anna utbyggingsselskap.

---

<sup>1</sup> Notatet er skriva i forlenginga av NLVF-prosjekt 14.018.14. Forfattaren vil få takke August E. Røsnes for uvanleg inspirerande kommentarar. Ein tidlegare versjon av notatet vart presentert under Nordisk Lærermøte, Institutt for jordskifte og arealplanlegging, Ås, 5. og 6. mai 1988.

Kva er så eigedomsutvikling? Og kven er egentleg eigedomsutviklarane? Kva prosessar er det som har gjort det mogeleg for dei å vekse fram så raskt og i så stort tal som dei synest å ha gjort? Data om framvekst og dagleg verksemd er det ikkje mye av. Det kan likevel seiast ein del om kva prosessar som ligg til grunn for framveksten. Eigedomsutvikling er ikkje eit nytt fenomen og vil ikkje forsvinne. Men det har heilt avgjort endra karakter ettersom tida har gått.

For arealforvaltninga og samfunnsutviklinga vil eigedomsutviklarane representere både eit problem og ei utfordring. Problemsida av verksemda følgjer på eine sida av at den gir høve til maktmisbruk, og av at den ofte vil kunne gi urimelege resultat for einskildindivid. På andre sida følgjer det problem av at verksemda mange stader vert driven i bysamfunn utan samsvar mellom geografisk interesseområde for eigedomsutviklarane og administrativt verkeområde for dei politiske avgjerdsmynda. Desse problema er i ein viss forstand uløyselege. Dels fordi eigedomsutvikling, slik samfunnet vårt i dag er organisert, ikkje kan fjernast og dels fordi manglande samsvar mellom lokalpolitiske avgjerder og økonomiske aktørar aldri kan sikrast gjennom administrative reformer aleine. Utfordringa ligg i å finne kontrollrutiner direkte knytt til eigedomsutvikling som kan styre aktiviteten utanom dei urimelege resultata og stoppe dei som misbrukar makta si.

For å gjere kontrollrutinene betre treng vi kunnskap, både om korleis eigedomsutvikling kan vere ein nyttig prosess og korleis den kan forfalle til samfunnsskadeleg verksemd. I dette notatet vil både nyttige og skadelege sider ved eigedomsutviklinga bli vurdert ut frå samfunnets og

planmynda sin synsstad. Diskusjonen baserer seg i utgangspunktet på at det er samsvar mellom planfagleg innsikt og politiske avgjerder. Dette samsvaret finst ikkje i dag. I avslutning blir det så spekulert over kva som skjer med eigedomsutviklinga og korleis ein kan vente seg at eigedomsutviklarane reagerer når den politiske avgjerdsprosessen ikkje tar omsyn til fagleg innsikt.

## **2. Kva er eigedomsutvikling og kven er eigedomsutviklar?**

Nokon presis definisjon av eigedomsutvikling treng vi ikkje. Men vi må ha klart for oss at det har å gjere med endring i arealbruken. Når ein eigedom blir "utvikla" går endringane eintydig ut på å auke den attraktiviteten som eit areal har hos brukarane. Men det som gjer eigedomsutvikling til eit særleg viktig studiefelt er dei formene den skjer innanfor, dei eigeformene som gjer det mogeleg for utviklaren å ta hand om heile eller storparten av den verdiauken som følgjer av auka attraktivitet.

Eigedomsutvikling vil dermed i dette notatet vise til ei verksemd som går ut på å endre arealbruken på ein slik måte at eigedomsutviklaren får hand om ein vesentleg del av verdiauken som følgjer av endringane.

Hovudaktørane i avgjerdsprosessen for arealbruken har vanlegvis vore rekna å vere grunneigarane og reguleringsmynda. Dersom interessentane i arealbruken ikkje alt er grunneigarar, har ein rekna det som normalt at

realisering av arealbruksinteressene skulle skje gjennom å skaffe seg eigedomsrett eller langsiktig leigerett (50-100 år) til grunn (festekontrakter). Når grunnarealet var sikra, kunne ein sette opp nybygg eller rehabiliterer eksisterande bygg slik at det passa for den aktiviteten ein hadde tenkt å drive på arealet.

Denne forma for eigedomsutvikling tar utgangspunkt i kva aktøren sjølv skal nytte arealet til. Andre brukarar av arealet er som regel sekundære i den forstand at dei kjem inn som attåtning når grunneigaren sine egne turvter (behov) er stetta. Eit eksempel på dette kan vere grunneigarane som bygg større hus enn dei treng sjølve for å leige ut.

Dette er likevel ikkje den form for eigedomsutvikling som har vakse fram til ein synleg maktfaktor i dagens byutvikling. Dagens eigedomsutviklar er i dei fleste samanhengar å sjå på som eit mellomledd i feltet mellom reguleringsmynde, brukarar og eigarar. Eigedomsutviklaren vil typisk vere eit selskap som har som oppgåve å byggje hus eller rehabiliterer bygningar med tanke på alle andre brukarar enn seg sjølv. Med orda til eit av dagens profesjonelle eigedomsutviklingsfirma finn vi at "eiendomsutvikling omfatter alle arbeidsoppgaver forbundet med kjøp, planlegging, bygging og utleie av bygg. Dette omfatter nybygg, tilbygg, ombygging og rehabilitering. Målsettingen er å utvikle eiendommer som er attraktive for leietakerne mht. beliggenhet, standard og fleksibilitet." (brosjyre frå PK EIENDOM, Kongsberg).

### **3. Egedomsutvikling er ein del av urbaniseringsprosessen**

Egedomsutvikling er noko som er typisk for bysamfunn. I historisk perspektiv er det i første omgang knytt til bustadbygginga. Spurnaden etter husvære synest i bysamfunn normalt å vere større enn det tomteareal og bygningsmasse til ei kvar tid gir rom for. I førre hundreåret i Oslo var mangelen på husvære stor og reguleringane slik utforma at ved å byggje ein leigegard kunne både grunneigar og huseigar få ei god inntekt i tillegg til det dei elles måtte drive med ( sjå t.d. Aslaksby 1986).

Med jamn og sterk byvekst vart likevel denne "normalsituasjonen" fort til at entreprenørar og tomteeigarar sette opp bustadblokker i stor skala for å leige ut til trengjande. Dette er jo i prinsippet same verksemda som dagens egedomsutviklarar driv, med den skilnad at i dag er det bedrifter som er trengjande. Dei trengjande bustadlause er ikkje på same måten fritt vilt<sup>2</sup> for egedomsutviklarane som dei var det på slutten av førre hundreåret.

Men det som i denne samanhengen er meir interessant, er at reguleringsverksemda til offentlege mynde og ikkje minst kunnskap om reguleringsendringar ser ut til å ha spela ei avgjerande rolle den gongen som no.

---

<sup>2</sup> Ser vi litt på den historiske utviklinga i kva rettar leiglendingane fekk til jorda si (sjå t.d. Skappel 1922) og samanliknar med utviklinga i rettane som leigebuarar har, synest ei overflatisk vurdering å tyde på klare parallellar. Problemstillinga her må vere den same som den Reich (1964) tar opp (sjå også Berge 1988b).

Aslaksby (1986,pp.10) kan fortelje at byggjeboomen på Grønland i 1820-åra var sett i gang av ryktet om ei ny bygningslov for Oslo som ein trudde ville bli utvida til å omfatte Grønland også. Det ville tyde at husa på Grønland måtte setjast opp i mur. "Da trehus var det eneste normale for folk i forstedene, bidro situasjonen til etterspørselspress og prisstigning på grunnen, og grunneierne ble stemt for utbygging."

Eigaren av Oslo Ladegård, den eine av to store grunneigarar i området, Ludvig Stoud Platou, var tidleg ute på denne byggjemarknaden, som rimeleg kan vere, sidan han var statssekretær og sat sentralt i arbeidet med bygningslova for Oslo<sup>3</sup>. Å gjere seg nytte av komande endringar i reguleringar ser ut til å vere ein grunnleggjande mekanisme i eigedomsutviklinga. Det kom fleire omgangar med utviding av området for murtvang og dei synest normalt å ha førte til auka byggjeverksemnd i dei områda som skulle leggjast inn under reguleringa (sjå også Gjesdal Christensen 1972 og Bull 1961).

Eigedomsutvikling som faktisk fenomen i samverknad med reguleringsmynde er altså ikkje noko nytt. Om vi studerte Oslo si historie kunne vi sikkert finne fleire døme. Det vart t.d. spekulert i tomteverdiane langs traseen til Holmenkollbana da den skulle byggjast.

---

<sup>3</sup> Tilgang til innsidekunnskap er nok ikkje like "viktig" - og dermed heller ikkje like øydeleggjande - for eigedomsmarknaden som for aksjebørsen, men kan i visse situasjonar vere avgjerande.

Studiar av eigedoms- og utbyggingsinteresser i samband med byvekst og byplanlegging i Oslo finst ikkje lett tilgjengeleg<sup>4</sup>. Men i den grad det dreiar seg om allmenne prosessar bør vi kunne lære av studiar av andre byar. Vancouver har vore studert grundig (sjå t.d. Weaver 1979 og fleire andre artiklar i Cochrane, Hamnett&McDowell 1981). Også studiane til Hagman and Mischynski (1978) gir verdifull historisk innsikt i samspelet mellom grunneigarinteresser og offentlege skattar og reguleringstiltak.

Etter at ein fekk kontroll over marknaden for bustader, hovudsakleg gjennom Husbanken, bustad-kooperasjonen og ein meir målretta kommunal tomtepolitikk, har det i Norge vore lite av det vi her meiner med eigedomsutvikling. Den allmenne samfunnsutviklinga har likevel ført til at det har vakse fram eit tomrom i feltet mellom grunneigar, brukar og offentlege mynde. Denne nisjen har det tatt tid å oppdage. Men at den har vore med oss ei stund kan vi sjå på det at mange kommunar har funne det rett å opprette kommunale tomteselskap. For å kunne forhandle om kjøp av grunn og stå for klargjering av tomter for både industri og bustadbygging har mange kommunar funne det rett å lage eit eige selskap som kan drive dette etter forretningsmessige prinsipp, men i nært samband med dei kommunale reguleringsmynda.

Entreprenørar har og funne å måtte engasjere seg på tomtemarknaden og ta del i den prosessen det er å førebu eit byggjeprojekt ut frå ei målsetjing om å halde sysselsetjinga i eiga bedrift på eit jamt nivå.

---

Så langt har eg ikkje funne fram til ein einaste.

Truleg er Olav Thon den første norske eigedomsutviklaren i den forstand vi talar om det her - og er han ikkje den første, er han nok utan tvil den som har gjort det best. Etter Thon sin suksess har fleire freista kopiere den.

I 80-åra har eigedomsutviklinga tilsynelatande vakse fram som enno ein av jappe-aktivitetane saman med børsspekulasjon og alle slags variantar av lånefinansierte investeringar i svært så usikre prosjekt. Men til skilnad frå mye anna jappe-aktivitet er det svært liten risiko knytt til eigedomsutvikling, dersom ein har kjennskap til kva det er som skaper lønsame prosjekt og elles følgjer allmenne forretningsmessige prinsipp.

Det kan i den samanhengen vere verd å merke seg at ein del av den meir vellukka børsspekulasjonen har skjedd ved oppkjøp av aksjar i eldre bedrifter som ikkje har verdsett eigedommane sine skikkeleg. Ved å ta over eit børsnotert selskap, skilje eigedommane ut i eit eige eigedomsselskap for så å selje unna den eigentlege bedrifta som no blir leigetakar i lokala den tidlegare åtte, kan ein god del av profitten i ei bedrift takast ut som grunnrente utan mye ansvar for bedrifta. Som eit mottrekk mot dette har mange bedrifter byrja skilje ut eigedommane sine med tanke på sjølv å ta ut den verdien som måtte liggje urealisert i dei.

#### **4. Moderne eigedomsutvikling**

Sjølv om den moderne eigedomsutviklaren har mange forløparar og finst i mange samtidige variantar kan ein no skimte ein reindyrka form av den, som kan vise seg å vere både ein uunnverleg medspelar for planleggjarar og ein potensiell fare for ei styrt byutvikling.

For å kunne diskutere og gjere tydeleg føremoner og ulemper ved dagens form for eigedomsutvikling vil det vere til hjelp å gå ut frå det ein kallar ein idealtypisk modell for eigedomsutvikling. Modellen baserer seg på at reguleringsmynda, spesifisert til politiske avgjerdsorgan i samarbeid med planfagleg ekspertise, følgjer ein optimal strategi ut frå tilgjengeleg planfagleg kunnskap. Den same føresetnaden gjer vi sjølvstøtt om eigedomsutviklarane, grunneigarane og brukarane. Dei vil alle freiste maksimere nyttefunksjonane sine. For eigedomsutviklarar og brukarar vil dette normalt dreie seg om materiell profitt. Denne er sjølvstøtt viktig også for offentlege mynde og grunneigarar. Men desse kan kvar for seg ha viktige sideomsyn som ikkje lett kan klassifiserast som materiell profitt. For grunneigarar kan det dreie seg om familie- og slekts- tilknytning til eit areal (meir om dette i Berge 1988a) og for reguleringsmynda dreiar det seg om å ta totalomsyn i utviklinga av samfunnet som meir kan liknast med å minimere dei totale samfunnsmessige transaksjonskostnadene enn å maksimere eigen eller andre sin profitt. Kva som skjer når reguleringsmynda ikkje legg vinn på dette skal vi freiste komme inn på mot slutten.

Med dette utgangspunktet går det an å karakterisere kva som er den idealtypiske forma for eigedomsutviklingsselskapa og vurdere kva som er føremoner og ulemper med verksemda til dei. Først skal vi likevel sjå på nokre utviklingstrekk som ligg bak framveksten av desse selskapa.

### **5. Grunnlaget for moderne eigedomsutvikling**

Historisk finn vi at eigedomsutvikling dukkar opp saman med rask byvekst. Kva former eigedomsutviklinga får, er sterkt påverka av både storleiken på byen og alderen til bygningsmassen. Eg skal ikkje her komme meir inn på dette men interesserte kan finne meir hos Mather (1986), Cochrane, Hamnett& McDowell (1981), Blowers, Brook, Dunleavy& McDowell (1982), Berge (1986), Mills (1972), Harrison (1977) og Perin (1977).

Meir spesifikt kan ein seie at den form som dagens eigedomsutvikling har fått, er basert på to viktige utviklingstrekk i samfunnet. Det eine er framveksten av eit offentleg planleggjingsbyråkrati (sjå m.a. Goodchild and Munton 1985 og Hagman and Misczynski 1978). Det andre er endringar i teknologi og marknadstilhøve som gjer det attraktivt å leige hus framfor å eige det eller i alle høve å kjøpe det framfor å byggje det sjølv.

Når mange aktørar driv med mange ulike aktivitetar innan eit lite avgrensa areal, har verksemda til den einstilte ringverknader<sup>5</sup> for dei andre aktørane. Somme ringverknader er positive, andre er negative. Eksempel på positive ringverknader (for folk flest) er t.d. konkurransen mellom kjøpmenn. Eksempel på negative ringverknader er trafikkorkar og luftureining. Offentleg regulering og etter kvart planlegging av arealbruk i tettbygde område kan tolkast som ein freistnad på dels å unngå dei negative ringverknadene (minimere transaksjonskostnadene) og dels å fremje dei positive ringverknadene. Kor vellykka reguleringsverksemda har vore, kan det nok vere delte meiningar om. Men prinsippet er både enkelt og velkjent (sjå m.a. Harrison 1977). Det finst likevel gode argument for å hevde at dei negative ringverknadene har vore meir fokusert enn dei positive og at dette har ført til at ein har lagt for lite vekt på mange av dei positive ringverknadene som følgjer av variasjonen i aktivitetar i eit bysamfunn (sjå t.d. Jacobs 1961 og 1984).

---

<sup>5</sup> Faguttrykket "eksternalitet" er her omsett med ringverknader. Nokon presis og omforeint definisjon av omgrepet finst visst ikkje (Cornes and Sandler 1986). Men ein vidtfemnande definisjon vart formulert av Meade (1973) slik: "An external economy (diseconomy) is an event which confers an appreciable benefit (inflicts an appreciable damage) on some person or persons who were not fully consenting parties in reaching the decision or decisions which led directly or indirectly to the event in question."

Det tiltalende med ein slik vid definisjon er at den også omfattar ikkje-økonomiske eksternalitetar som t.d. dei estetiske opplevingane eit velhalde kulturlandskap kan gi (kva som er ein "appreciable benefit" kan sjølvstund diskutert). Men i samband med byutvikling og planlegging er det enno meir spanande å fundere over den typen positive eksternalitetar som Jacobs (1984) meiner å finne i sterke, vitale bysamfunn.

Ufullstendig kunnskap om korleis ulike typar ringverknader blir til, for ikkje å tale om korleis ein kan maksimere summen av positive samtidig som ein minimerer summen av negative ringverknader, har ikkje hindra at planleggings- og reguleringsverksemda har auka i omfang i takt med at dei ulike typane av negative ringverknader har vorte fokusert. Mengda av og forma på offentleg reguleringar har klare konsekvensar for eigedomsutviklarane.

Eit konkret eksempel på det kan vi finne i dagens Oslo. Etter Bygningslova av 1899 skulle det lagast ein felles reguleringsplan for Oslo og Aker. Lite vart gjort før vi fekk ei ny bygningslov i 1924. I 1928 vart det lagt fram ein byplan og i 1935 ein generalplan. I samband med desse vart det diskutert til dels omfattande sanering av store bustadområde nær sentrum av byen som t.d. Grünerløkka, Vålerenga, Enerhaugen og fleire andre (sjå t.d. Jørgen 1936). Men Oslo hadde ikkje sjølv nok kapital til å gjennomføre meir enn ein brøkdel av planane. Men gjennom å gjere saneringsvedtak kunne den tradisjonelle grunneigarinitierte utviklinga stoppast. Ein ville ikkje få erstatning for påkostning skjedd etter at saneringsvedtaket var gjort. Byen kom berre aldri så langt som til å gjennomføre meir enn eit par av dei mange vedtekne saneringane. Da saneringsvedtaka vart oppheva og byfornyninga starta opp i dei austlege delane av Oslo Sentrum i slutten av 70-åra, var det i eit sentralt byområde der nesten ingenting hadde skjedd på 40-50 år. Samtidig hadde byen vokse seg dobbelt så stor. Trafikkmønsteret var totalt endra. Det same var næringslivet. Det låg svært store vinstar og venta på den som hadde evne til å sjå dei gode prosjekta og kapital nok til å gjennomføre dei. Det synest rimeleg å tru at ei viktig drivkraft for den raske framveksten av

eigedomsutvikling i Oslo, har bakgrunn i dei store skilnadene mellom faktisk eigedomsverdi og potensiell eigedomsverdi som saneringsvedtaket hadde skapt.

Generelt kan ein seie at etter kvart som planbyråkratiet veks vert det meir og meir problematisk for den einskilde grunneigaren å følgje med i korleis reguleringane og planane for utbygging på naboeigedommar vil verke. Grunneigarar av den gamle typen med eiga verksemd samla på ei tomt har ikkje alle saman høve til å følgje med i kva som skjer i byen rundt dei. Når offentlege reguleringar t.d. endrar trafikkstraumane eller endrar bruksklassifiseringa av nærliggjande areal har dette klare konsekvensar i form av endra verdi på alle eigedommar i nabolaget. Utviklinga innan offentlig regulering har gjort at der no er ein marknad for ein mellommann som kan gå inn i feltet mellom grunneigarane og offentlege mynde.

På den andre sida har moderne teknologi og høgare endringstakt i næringslivet for visse kategoriar av bedrifter, gjort det mindre føremålstenleg å leggje opp til langsiktig verksemd med fast bygningsvolum og lokalisering. Dei bedriftene som i distriktsutbyggingssamanheng blir karakterisert som "footloose" har sine motstykke i storbyen i bedrifter som er meir eller mindre "houseloose". Behova for plass veks og minkar fort. Sjølv om lokaliseringa innan visse strøk av byen er avgjerande, er det meir å tene på raskt å kunne tilpasse bruksarealet til verksemda gjennom å leige til marknadspris framfor å gå igjennom den etter kvart noko langdryge prosessen det er å skaffe seg sitt eige hus. Mangel på grunnareal, lang

planleggings- og byggetid saman med ein større "fødsels- og dødsrate" også for bedrifter med til dels svært god betalingsevne, har skapt ein marknad for utforming og bygging av hus for næringsverksemd av ulike slag.

I dagens situasjon har også skattereglar og rentesystemet (privatpersonar må betale 4-5% høgare rente enn utviklingsselskap) gjort at eigedomsutviklarane har føremoner framfor vanlege privatpersonar, i alle fall når det gjeld bustadbygging. Men som vi skal komme attende til, i det lange løp er det ikkje alltid ein føremon å bli ståande som eigar.

## **6. Den idealtypiske eigedomsutviklarane**

Den idealtypiske eigedomsutviklarane er eit relativt lite, reint ide/prosjekt selskap som kan karakteriserast ved den typen teknologi det har til rådvelde og kva tilgang på kapital det har.

### **6.1 Teknologi**

Den ideelle teknologien for ein eigedomsutviklar er:

- 1)spisskompetanse på å vurdere faktisk eigedomsverdi opp mot potensiell verdi,
- 2)spisskompetanse på å forme og få aksept på reguleringsforslag så skilnaden mellom faktisk og potensiell eigedomsverdi blir maksimal,
- 3)spisskompetanse på å forhandle kontraktar og konstruere eigeformer som gjer det mogeleg for eigedomsutviklarane å få hand om skilnaden mellom faktisk og potensiell eigedomsverdi.

Punkt 1 og halve punkt 2 er basert på kunnskap om korleis grunnverdiar vert til og korleis marknaden for ulike typar grunnverdiar ser ut. Status for den teoretiske kunnskapen om dette er neppe på høgd med den praktiske intuisjonen hos dei etablerte entreprenørane på dette feltet. Punkt 3 og den andre halvparten av 2 dreiar seg om innsikt i eigedomslovgjeving, kontraktrett og erfaring i forhandlingsteknikkar.

## **6.2 Kapitaltilgang og marknadsstrategi**

I tillegg til teknologien treng eigedomsutviklaren kapital som produksjonsmiddel for å kunne kjøpe opp eit (første) areal for "utvikling". Ideelt sett bør ein kunne vente at eigedomsutviklaren i dagens banksystem ikkje vil ha vanskar med å skaffe kapital. Men trongen for kapital er avhengig av kva for ein marknadsstrategi som vert valt. Dersom eigedomsutviklaren i hovudsak sel unna eigedommane når dei er ferdig utvikla, vil trongen for kapital ut over startkapitalen vere minimal. Men om eigedomsutviklaren vil bli ståande som eigar, vil det vere trong for kontinuerleg tilførsel. Det er vel vanskeleg å tenkje seg at eit lite ide/prosjekt selskap vil kunne ta hand om storparten av profitten i ein slik situasjon. Den vil måtte delast med finansieringsinstitusjonen, eller, kanskje meir normalt, utviklingselskapet vil vere ein del av eit større konsern som skaffar kapitalen.

Valet av marknadsstrategi er samtidig eit val mellom ulike kjelder for profitt. Den som utviklar eit område for sal tar profitten sin hovudsakleg

frå det vi kan kalle den strategiske verdien til området ("site value"), dvs. frå endringar i attraktivitet i lokaliseringssamanheng. I dette ligg det sjølvsagt ei kapitalisering av inntektsforventningane til kjøparen. Men det er likevel ikkje eit uttak av grunnrente på same måten som hos den som vel å leige ut det ferdig utvikla arealet.

Ut frå teknologien, kunnskapen om korleis grunnverdiar vert skapte og endrar seg, bør eigedomsutviklarar kunne velje marknadsstrategi. Men i mangel av ein fullt utvikla teknologi er det vel å vente at ein vil finne at ulike typar eigedomsutviklarar har spesialisert seg på visse typar prosjekt og med ein marknadsstrategi tilpassa denne typen prosjekt. Restaurantlokale har t.d. andre framtidsutsikter enn kontorlokale for kommunale tenester eller hjørnesteinsbedrifter. Desse skilnadene vil vere reflektert i marknadsstrategien.

## **7. Tre kjennemerke på ein effektiv eigedomsutviklar:**

### **7.1 Eigedomsutviklarar har eit godt tilhøve til reguleringsmynde**

I feltet mellom offentleg regulering og private behov har eigedomsutviklarane vokse fram som ein profesjon. Ut frå dei prinsippa som må gjelde for offentleg verksemd i eit demokratisk samfunn vil det vere vanskeleg å få ein offentleg versjon av eigedomsutviklarane. Det har offentlege mynde teke konsekvensen av når dei har teke initiativ til

oppretting av tomteselskap eller byfornyingselskap eller gått inn i slike selskap som medeigarar. For verksemda til den idealtypiske eigedomsutviklaren er eigartilhøva irrelevante. Eigedomsutviklarane er likevel avhengige av eit godt tilhøve til reguleringsmynda og kan i mange situasjonar finne det lettare å fungere som eit halvoffentleg selskap enn som reint privat.

Fagleg tyder dette at eigedomsutviklaren må ha både regulerings- og planleggingskompetanse nok til å vere ein likeverdige partner for dei offentlege reguleringsmynda. Dei to partane må vere likeverdige i den forstand at dei begge er klar over reguleringsfaglege krav og kan diskutere føremoner og ulemper ved val av alternative løysingar på erkjente problem.

### **7.2 Eigedomsutviklaren vil leggje vekt på å behandle grunneigarar på ein måte som kan halde tilliten oppe.**

Private grunneigarar er mellom dei som kan ha mye glede av eigedomsutviklarane. Ved å gå inn i fornuftige utbyggingsavtalar med eit selskap vil eigaren ikkje berre få dekkja sine egne behov for tidsmessige lokale, men også få del i den generelle verdistigninga for eigedommane i eit nabolag som systematisk blir utbygd på denne måten. For grunneigarar som sel til eigedomsutviklaren kan det og gi gevinst om alternativet er offentlig kjøp/ekspropriasjon. Sidan utviklingselskapet er privat, har det vanskeleg for å ekspropriere og enno mindre interesse av å gjere det. For å bevare tilliten sin mellom grunneigarane må eigedomsutviklaren forhandle fleksibelt og betale ein pris som grunneigaren er nøgd med. I normale

bystrøk der eigedomsutvikling kjem på tale er det sjeldan vanskeleg å få til dette av to grunnar: Den eine ligg i dynamikken som skaper grunnverdiar. Her har utviklingselskapet meir kunnskapar enn dei fleste grunneigarar og dei sit i ein tilnærma monopolsituasjon for denne kunnskapen. Mellom anna er dei lokale variasjonane i grunnverdiar større og dei endrar seg fortare i bystrøk enn det vanlege grunneigarar truleg er klar over. I mange høve har utviklingselskapa også direkte innverknad på prosessen gjennom planlegging og deltaking i reguleringsarbeidet. I høve til grunneigarar gir dette eit svært stort spelerom for prisforhandlingar og gjer det oftast lett å komme fram til prisar som begge er nøgde med. Dette er i utviklingselskapa si interesse. Så lenge dei har grunneigarane sin tillit og kan gi kvar einskild partner kjensla av å ha fått ut brorparten av profitten i situasjonen, vil dette lette framtidige forhandlingar og unngå å sette søkjelyset på kor lett det faktisk er å påverke grunnverdien.

Problema i tilhøvet mellom grunneigaren og eigedomsutviklaren har truleg lettast for å dukke opp i randsona mellom byen og det meir rurale omlandet. Her vil grunneigarar ofte ha andre kulturelle verdiar - i alle fall i høve til arealbruk og arealforvaltning - enn det dei reine bybuarar normalt vil ha. Det kan synest som at dei mest vellukka eigedomsutviklarane har ein intuitiv innsikt i haldningane som den rurale grunneigaren har til jorda si og tar omsyn til dette i forhandlingane (meir om dette i Berge 1988a og b).

Tillit får ein ved å opptre opent, forhandle seriøst og fleksibelt, lytte til grunneigaren sine egne vurderingar av verdi, peike på det auka verdipotensialet som ligg i utviklingsplanane, betale raskt og kontant den avtalte prisen og passe på at prisen blir halden hemmeleg. At prisen blir halden hemmeleg er viktig ut frå korleis ein marknad på eit knapt gode som areal fungerer. Med open og kjent pris vil ein lett komme inn i ein situasjon der den sist kjøpte eigedommen blir prisleiande med den følge at den minst villige seljaren av grunneigedom kan ta ut storparten av grunnrenta (om slike uthalar-spel sjå Berge 1987). Grunneigarar er lærevillige aktørar og verksemda på eigedomsutviklingsmarknaden ville raskt forfalle til ingenting når alle grunneigarane satsa på å halde ut lengst. No finst det andre løysingar på dette problemet enn hemmeleg pris. Men andre løysingar krev offentlege inngrep i form av lovgjeving og kontroll. Hemmeleg pris er ei løysing utviklingsselskapa sjølv har kontroll med gjennom kontraktutforming.

Hemmeleg pris har dessutan ein annan heldig konsekvens for utviklingsselskapa: den vil styrke det informasjonsmonopolet omkring variasjonane i verdi som kanskje er den største kjelda til fortjeneste for denne typen verksemdar.

Nett i spenningsfeltet mellom pris og offentlig regulering er det at den private sida av utviklingsselskapa er viktig. Vi ser dette klart i høve til ein nyleg vedteken kommunedelplan i Ås kommune. I kommunedelplanen vart det lagt ut store område både til bustader og industri. Slik desse var

lokalisert, var det i grunnen likegyldig om det eine området vart nytta til bustad og det andre til industri. No vart det også laga slik at den ein grunneigaren fekk storparten av eigedommen sin lagt ut til industri medan naboen fekk storparten av sin lagt ut til bustader (begge ca 300 da). Etter at arealdelen i kommunedelplanar (og kommuneplanar) fekk bindande rettsleg status, får dei og verknad for verdien av areala ved oreigning. Slik grunnverdiane i Oslo-området i dag er, tyder dette kort og brutalt at vedtaket i kommunestyret har gjort den eine av to naboar dobbelt så rik som den andre. For eit demokratisk system er dette i beste fall øydeleggjande for legitimiteten. I verste fall er det ein invitasjon til lobbyverksemd og etter kvart vanheilage alliansar mellom grunneigarinteresser og reguleringsmynde. I dette høvet kan ein unngå å leggje problemet opent, dersom kommunen får i stand ein minneleg avtale om kjøp av bustadareala. Eigaren av industriareala fekk i alle høve fri bane for å byggje ut industriområdet i eigen regi. At den reelle skilnaden i vinst med det vert auka, strekar vel berre under at vi her er inne i eit politisk "tungt" problemfelt. Og det vil ikkje vere overraskande om det skulle vise seg at den rettsverknaden kommuneplanen no har fått, kan komme til å skape ein del problem for tradisjonell arealforvaltning i kommunane i høve til grunneigarar.

Poenget med dei private eigedomsutviklarane er ikkje at dei vil føre til mindre skilnader mellom naboar. Det er mest rimeleg å vente at dei vil føre til større skilnad. Men sidan dei på ein heilt annan måte enn offentlege mynde kan halde prisar hemmelege, eller alternativt, bli kontrollert av offentlege prismynde, vil ikkje faktiske skilnader vere så

tydelege og der dei blir problematiske kan offentlege prismynde gripe inn på ein meir effektiv måte.

Effekten av kommuneplan og reguleringsvedtak på prisar kan likevel ikkje eigedomsutviklarane gjere noko med direkte. For å komme rundt verknadene av dei og utnytte marknaden maksimalt må dei kjøpe grunn i forkant av planleggings- og reguleringsverksemd.

Eit nyleg eksempel på dette er OBOS sitt kjøp av Torbjørnsrud gård i Oppegård der klargjering for bygging ligg minst 10-15 år fram i tida. At dei her har kome visse interesser i Oppegård kommune i forkjøpet, er tydeleg ut frå reaksjonane som har kome fram i lokalpressa. Kommunen sitt eige bustadbyggelag er interessert og kommunen vil nekte konsesjon.

Private og halvoffentlege selskap har betre høve til å liggje i forkant av utviklinga på dette feltet enn det ein kommune kan gjere. Igjen er høvet til å arbeide i løynd ein viktig faktor, t.d. gjennom kortsiktige avtalar om forkjøpsrett til grunnareal som ved gitte framtidige reguleringsvedtak kan verte interessante å byggje ut.

### **7.3 Egedomsutviklarane kjenner næringslivet innan sitt distrikt svært godt og likar å stå fram som ein serviceinstitusjon for dette næringslivet**

I høve til brukarane av dei husa som blir resultatet av egedomsutviklinga må egedomsutviklarane ha ei gjennomført profesjonell marknadsvurdering. Kundane deira innan handel, tenesteyting og høgteknologi er oftast små og mellomstore bedrifter som er avhengige av sentral lokalisering innan sitt distrikt, men som verken har tid til sjølv å skaffe seg hus eller noko ønskje om å binde kapital i bygningar når dei som regel meir profitabelt kan investere denne i si eiga verksemd. Egedomsutviklaren kjenner marknaden i sitt distrikt og veit å stå fram som lett synleg for dei som har bruk for tenestene deira. Dermed kan dei tidleg få kontraktar med brukarar av husa og er i stand til å forme husa så dei passar for brukarane. Det er likevel viktig at husa lett kan endrast om ein brukar forsvinn ut, andre skal ekspandere eller nye komme inn.

### **8. Egedomsutvikling som verkemiddel.**

Vi ser ut frå diskusjonen ovanfor at med eit godt drive egedomsutviklingselskap har både offentlege mynde, grunneigarar og brukarar av husa nytte og glede av verksemda deira.

Gjennom organisasjonsform og arbeidsmåte klarer dei å skaffe fram dei lokale som trengst for at næringslivet skal blomstre. Dette er ei oppgåve som har vist seg vanskeleg å klare i rein offentleg regi. Gjennom den opne arbeidsforma, den planfaglege kompetansen og vekta på egedomsverdiar,

blir dei gode medspelarar for dei offentlege mynda i freistnadene på å bevare og forsterke miljøkvalitetar i bysamfunna.

Gjennom forhandlingsfleksibilitet og strategi saman med betre oversyn over korleis grunnverdiar blir skapt, er dei ofte i stand til å betale grunneigarar betre pris enn offentlege institusjonar. For grunneigarar med eigne idear om eigedomsutvikling vil utviklingselskapa bli den fagkunnige mellommannen som kan vurdere, forme og formidle planar til offentlege mynde for godkjenning og etter kvart stå for gjennomføringa.

Næringslivet har i eigedomsutviklingselskapa funne den agenten som, om ikkje lokale står ledig på dagen, på minimal tid kan skaffe fram attraktive lokale i statusgjevande omgivnader.

Og endeleg så har eigedomsutviklingselskapa funne ei verksemd som ved rett drift i dynamiske lokalsamfunn gir stor avkastning.

Alle har altså grunn til å vere nøgde. Likevel kan det vere grunn til å ta opp dei moglege negative sidene ved verksemda til den idealtypiske eigedomsutviklaren. Det vil her hevdast at til meir ideell eigedomsutviklaren er, til større suksess vil han ha og til farlegare vil han vere på lengre sikt.

## **9. Egedomsutvikling som planproblem.**

Den faktiske egedomsutviklinga slik vi kan finne den, har mange problematiske sider. Stort sett kan desse først attende til inkompetanse eller åtfærd på eller over grensa av det lovlege. Desse sidene vil det ikkje bli sagt noko om her. For i botnen av fenomenet finst det meir grunnleggjande problem som berre kan løysast ved betre planlegging.

Dei teoretisk interessante problema ved egedomsutvikling er av to slag. Den eine typen problem oppstår som følgje av den monopolstilling egedomsutviklarane alt har eller som dei er på rask veg til å få. Særleg viktig gjeld dette kunnskap om egedomsverdiar og eigarkontroll med visse typar bygningar. Den andre typen problem går på heile dynamikken i byutviklinga og er fundamentalt sett knytt til grunnlaget for ei langsiktig profitabel verksemd innan egedomsutvikling. Særleg gjeld dette samarbeid mellom reguleringsmynda og egedomsutviklarane i høve til fordelings spørsmål knytt til verdiauke frå offentlege reguleringar og investeringar.

Ein monopolsituasjon innbyr i alle høve til å ta ut monopolvinstar i husleiger og ofte til maktmisbruk i form av eksklusjon av verksemd eller leigetakarar som av ulike grunnar kan bli svartelista (eit mogeleg døme kunne vere kontor for Greenpeace eller moske for shia-muslimar). Eksklusjonen skjer sjølvstgjennom å fastsetje ei leige som vedkommande ikkje kan betale. Så lenge prisar (også leigeprisar) er hemmelege vil det vere umogeleg å kontrollere om eit prisforlangande er reelt (t.d. at den som får leige faktisk betaler det same eller meir). Problema med monopolmakt kan løysast relativt oversiktleg anten

gjennom offentlig kontroll med visse sider av verksemda eller ved at ein passar på at det alltid finst konkurrerande eigedomsutviklings-selskap. Byområdet må likevel vere relativt stort for at det skal kunne vere rom for meir enn eitt selskap som driv profesjonelt. Om konkurransen mellom ulike utviklingselskap blir for skarp, vil makta - og profittmarginen - gå over til grunneigarane. Verksemda til utviklingselskapa vil etter kvart gå i stå eller avgrense seg til mindre seriøse eingongsoperasjonar.

Den andre typen problem er vanskelegare å handtere og må sjåast som ei utfordring både planteoretisk i å gjere kunnskap tilgjengeleg og praktisk i å gjere offentlege planmynde i stand til å handtere dei.

Det problematiske som dukkar fram av dynamikken i byutviklinga ligg nett innan det feltet som gjorde at regulering og planlegging kunne vekse fram som ein økonomisk vekstfaktor: i generering og aggregering av negative og positive ringverknader. Det er i denne dynamikken vi finn dei mekanismane som gjer verksemda til eigedomsutviklarane kanskje meir profitabel enn det meste.

Dette kan illustrerast gjennom eit stilisert eksempel.

Gjennom regulering av trafikk vil nokre strøk av byen få meir støy og forureining enn andre. Attraktiviteten av strøket vil falle for mange typar verksemder. Over tid vil brukarane av området skiftast ut. Lågare

attraktivitet tyder lågare verdi og lågare prisar. Mindre ressurssterke brukarar har og mindre makt til å krevje inngrep frå offentlege reguleringsmynde og mindre ressursar til eige vedlikehald. Resultatet over tid er ein forslummingsprosess.

På dette tidspunktet kan kanskje eigedomsutviklaren kaste sine auge på området. Eigedommane har låg pris, men den profesjonelle utviklaren ser at i det store bybiletet er lokaliseringa eigentleg fin, og kanskje har utviklaren kunnskap om planar om ein ny motorvei som kan gi grunnlag for reguleringsendringar i strøket. I ro og mak går eigedomsutviklaren inn og kjøper så mange eigedommar som er nødvendig for å kunne styre ei eventuell utbygging. Da går turen til reguleringsmynda. Dei vil gjerne vere med å rehabilitere eit forslumma område og finn ikkje motargument mot visse enkle omreguleringar av trafikken og kanskje også endra utnyttingsgrader. Dermed rullar ballen. Etter nokre få år framstår området som sær attraktivt, grunnverdien har stige med rakettfart. Dei tidlegare ressurssvake brukarane av området blir sakte men sikkert skvisa ut.

Men dei er neppe utan område å dra til. Vegbygging og trafikkregulering fungerer i dagens storbyområde stort sett ved å flytte trafikkproblem frå den eine flaskehalsen til den neste. Der trafikkproblema får lov å hope seg med støy og forureining startar prosessen med forslumming og fallande grunnverdiar i ein sjølvforsterkande prosess ettersom dei ressurssvake brukarane flyttar etter. Når det førre området er utvikla og verdien er på

topp, er tida klar til å sjå på det neste slumområdet som kan trenge utvikling.

I den grad eigedomsutviklaren blir sitjande med eigedomsretten til bygningar vil neppe hans eige område vere usett for ein ny forfallsperiode med det første. Når runden gjennom byområdet er gjort, er det derfor lite å vinne ved vidare utvikling. For den perfekte eigedomsutviklaren i ein mindre by vil det raskt oppstå eit dilemma mellom å stå som eigar i høve til å selje til brukarane.

Systemet fungerer derfor best i storbyområde der vi har sterk vekst. På grensa mellom næringsområde og bustadområde vil den prosessen som er skissert ovanfor fungere slik at den gjennom mange ledd (og utan nødvendigvis så store tap for nokon) fører store verdier frå private huseigarar over til eigedomsselskapet. Grunlaget for denne omfordelinga av verdier er den reguleringsgenererte, men uplanlagte, omfordelinga av negative ringverknader av verksemda i byen saman med dei positive ringverknadene av offentlege skattefinansierte investeringar.

Slik offentleg planlegging og utbygging av infrastruktur går føre seg i dag er slike prosessar neppe til å unngå. Men problemet blir ikkje mindre etter kvart som eigedomsutviklarane får vekse seg sterke og får betre innsikt i dei mekanismar verksemda deira er avhengig av. Offentlege plan- og reguleringsmynde bør freiste å finne prosedyrar både for å betre totalplanlegginga av storbyen og for å gardere seg mot farane for langsiktig

tap som stundom kan liggje i dei kortsiktige vinstane eigedomsutviklarane alltid har å by på.

### **10. Politiske organ og planleggingsekspertise**

Reguleringsmynda er her i landet politisk valde organ assistert av planfagleg ekspertise. No har dei politiske organa mange andre oppgåver enn å drive arealforvaltning. Og slik det politiske systemet hos oss fungerer, vil det i svært mange situasjonar vere konflikt mellom dei gruppeinteressene politikarar er valde som representantar for og dei meir langsiktige samfunnsinteressene slik dei offentlege planleggjarane ser dei. Om det i tillegg er slik at det kan reisast tvil om planleggjarane sin innsikt i dynamikken i ulike prosessar og korleis ulike alternativ vil kunne påverke fordelinga av gode og byrder i framtida, er det kanskje skjøneleg at det ofte vil finnast ein viss avstand mellom politiske organ og planfagleg ekspertise.

Dette tyder at for eigedomsutviklaren vil dei verdiprioriteringane som er dominerande i lokalsamfunnet vere viktigare enn offentleg planfagleg ekspertise. Ikkje minst tyder det at dei må vere lydhøre for kva dei folkevalde måtte meine om utspel og planforslag og dyktige nok i å omsetje innvendingar til alternative løysingar til at dei kan bevare tilliten og vinne fram med den primære oppgåva si: å forme ein bygningsmasse som kan tene klientane deira og gi dei sjølv inntekter.

Kva rolle dei lokale verdiprioriteringane har, er igjen avhengig av kor stort og oversiktleg lokalsamfunnet er. Til større og meir uoversiktleg byområdet er, til viktigare vil direkte kontakt med politikarane som personar vere.

I løpet av framveksten av eigedomsutviklinga dei siste åra synest avstanden mellom politiske organ og den offentlege planfaglege ekspertisen å ha vore veksande. Offentlege planar og reguleringsvedtak er greie å ha som grunnlag for diskusjonar, men om det dukkar opp ein eigedomsutviklar med idear utanom planen er det fort gjort å endre planen eller gi dispensasjon. I den grad politikarane har trong for planfaglege grunngevingar for slike endringsvedtak har dei kunna finne desse i framlegga frå eigedomsutviklarane.

Resultatet av dette er i beste fall at dei langsiktige samfunnsmessige vurderingane av utviklinga forsvinn. Dette kan i og for seg gå bra lenge. Om vi føreset god vilje og høg moral hos både politikarar og eigedomsutviklarar vil ein litt etter kvart kunne korrigere dei verste utslaga av tilfeldige hopingar av problem. Men det ligg også i situasjonen gode høve for vidare forfall og høva blir betre til større byområdet er. I det lange løp er det fare for at det politiske systemet vil bli ei forlenging av interessene til dei eigedomsutviklarane som er dyktigast til å maksimere grunnrenteuttaket. Å maksimere grunnrenteuttaket vil her seie å ta så høg leige av kvar leigetakar at den produktive kapitalen nett klarer å reprodusere seg. Kva insentivverknader det har for vanleg økonomisk verksemd kan ein jo tenkje seg til.

## **11. Konkurransen mellom lokalsamfunn**

No er det ikkje i nokon si interesse, ikkje ein gong eigedomsutviklarane si, at utviklinga skulle få lov å drive i retning av sterke koplingar mellom politisk system og eigedomsutviklarar. Og faren for at den skal gjere det, er heller ikkje stor der reguleringsavgjerdene er fordelt mellom fleire slik dei er t.d. i Oslo-regionen. I staden for å gjere politikarane personleg interessert i framtida til eigedomsutviklaren, kan eigedomsutviklaren gjere seg nytte av ein annan prosess i det politiske spelet: den lokale konkurransen mellom nabokommunar.

I storbyområde, der hovudtyngda av eigedomsutviklinga går føre seg, vil eigedomsutviklarane kunne spele ulike kommunar ut mot kvarandre. Får dei ikkje gjere som dei vil her, går dei til nabokommunen. Tanken på at nabokommunen skulle få dei potensielt store inntektene som verksemda lovar, likar dei fleste lokalpolitikarar lite. Da får dei heller endre på planane sine, eller stille gratis tomt til rådvelde, eller dispensere frå Forureningslova, eller forsere vegbygging og tomteklargjering, eller ....

I eit storbyområde som Oslo-regionen skal eit utviklingsprosjekt vere svært så dårleg om eit eigedomsutviklingsselskap ikkje skulle kunne finne ein kommune som seier ja til det. Den effektive skranken for eigedomsutviklaren vert då einast innteningsevna for prosjektet. Vurderingar av dei meir langsiktige samfunnsmessige konsekvensane, eller

andre ringverknader og for den saks skuld, vert aldri relevant for avgjerdsprosessen. Ikkje ein gong for dei kommunane som seier ja er det eigentleg relevant. For ofte er det slik at viktige positive konsekvensar som t.d. arbeidsplassar og skatteinntekter fell til lokaliseringskommunen medan viktige negative konsekvensar som t.d. gjennomgangstrafikk og utpendling fell på kommunane rundt. I tillegg er infrastrukturinvesteringar som vegar og kollektivtransport eigne og ulike sektorar på eit overkommunalt nivå. Sidan mykje av verdiendringane på eigedomssida har rot i den slags investeringar, vil ein lett kunne tenkje seg at kommune og eigedomsutviklar kan spele på lag for å få forsert eit eller anna vegutbyggingsprosjekt. Og det må dei jo ha lov til.

Likevel er det grunn til å stoppe opp. Avgjerdssystemet fungerer i dag slik at eigedomsutviklaren ikkje treng ta omsyn til langsiktige samfunnsmessige konsekvensar fordi politikarane ikkje **kan** ta slike omsyn: dei har ikkje maktmiddel i høve til utviklaren dersom dei ville ta slike omsyn. Men sidan det ikkje er samsvar mellom politikarane sitt regionale ansvar og den regionale fordelinga av konsekvensane av utbygginga, har dei jamt over ikkje interesser i å ta slike omsyn. Planleggjarane er effektivt stilt på sidelina: uansett kor gode kunnskapar dei måtte ha om samfunnsmessige konsekvensar av utbygging, er det berre visse sider av utgreiingane som har interesse. Plandokumenta blir argumentsamlingar. Den samla vurderinga og avveginga er uinteressant.

I denne situasjonen, når egedomsutviklarane opererer på eit regionalt nivå og kan spele kommunar ut mot kvarandre, er ikkje egedomsutvikling noko verkemiddel for reguleringsmynda lenger. Til gjengjeld, sidan ingen har eit samla ansvar for den regionale utviklinga, er kan hende egedomsutviklinga heller ikkje noko problem?

## LITTERATUR

- Aslaksby, Truls. "Hvordan Grønland og Nedre Tøyen ble til 1986 1650-1900.", *Sosiologi i dag*, No.2/86,pp.7-14.
- Berge, Erling. "Rural eller urban arealbrukskontroll" 1986 i Olsen og Selfors(red.) "*Fysisk Planlegging*" Lillehammer, Fagbokforlaget.
- Berge, Erling. "Forelesningar i eigedomsteori", 1987 forelesningsnotat
- Berge, Erling. "*Non-monetary aspects of values in land. Some observations on the relevance of cultural processes for the price of land*", Notat 88:5, Oslo, Institutt for sosialforskning,
- Berge, Erling. Nokre sentrale omgrep i engelsk rettstenking om 1988b eigedom (Some Central Concepts of the English Jurisprudence of Property). *Kart og Plan* 48 (4):383-388.
- Blowers, Andrew, Christopher Brook, Patrick Dunleavy & Linda 1982 McDowell (eds.) "*Urban Change and Conflict. An Interdisciplinary Reader.*", London, Harper& Row
- Bull, Edvard "Grünerløkka: Beste Østkant", 1961 *St. Halvard*, Nr. 5-6, side 201-299,
- Cochrane, Allan, Chris Hamnett and Linda McDowell (eds.) 1981 "*City, Economy and Society*", London, Harper&Row
- Cornes, Richard and Todd Sandler "*The Theory of 1986 Externalities, Public Goods, and Club Goods.*" Cambridge, Cambridge University Press.
- Gjesdal Christensen, Anne Loise "*Vålerenga: treby i murbyen*" 1972 Mag.art. avh.,UiO,Inst. for Folkelivsgransking.
- Goodchild, Robin and Richard Munton "*Development and the 1985 Landowner.*", London, Allen&Unwin.
- Hagman, Donald and Dean Misczynski (eds.) "*Windfalls for 1978 wipeouts. Land value capture and compensation.*" Washington, Planners Press
- Harrison, A.J. "*Economics and Land Use Planning.*", 1977 London, Croom Helm.

Berge, Erling. 1988. *NOTAT 88:6*. Oslo: Institutt for sosialforskning

Jacobs, Jane. "*The Death and Life of Great American Cities*."  
1961 New York, Random House

Jacobs, Jane. "*Cities and the wealth of nations*",  
1984 Harmondsworth, Penguin, 1986

Jørgen, Gunnar Øvergaard. "Sanering av boligstrøk i Oslo."  
1936 *Plan*, nr4/1936, også i Martens og Moe 1983  
"Plan 1933-36", Oslo, Universitetsforlaget

Mather, Alexander S. "*Land Use*",  
1986 Harlow, Longman House.

Meade, James E. "*The Theory of Economic Externalities. The Control of Environmental Pollution and Similar Social Costs*.", Leiden,  
1973 Institute Universitair de Haute Etudes Internationales,  
Collection d'Economie Internationale, Volume 2.

Mills, Edwin S. "*Urban Economics*",  
1972 Glenview, Scott, Foresman and Company,

Perin, Constance. "*Everything in its place. Social Order and Land Use in America*", Pinceton, Princeton University Press  
1977

Reich, Charles A. "The New Property",  
1964 *The Yale Law Journal*, Vol.73, No.5, pp.733-787.

Skappel, Simen. "*Om husmandsvæsenet i Norge. Dets opprinnelse og utvikling*.",  
1922 Vitenskapsselskapets skrifter. II Hist.-Filos. Klasse 1922 No. 4,  
Oslo, Universitetsbokhandelen, 1979.

Weaver, John C. "The Property Industry and Land-use Controls: The Vancouver Experience, 1910-45", i Cochrane, Hamnett&McDowell (eds.) 1981 "*City, Economy and Society*", London, Harper&Row