

Forord

av
Christian Ringnes

Eiendom og eiendomsrett står sentralt både i historien og menneskets natur. Et flertall av kriger har dreiet seg om hvem som skal inneha retten til å styre over et gitt landområde. Selv dyrene markerer revir og beskytter de områder de anser å være sine. Og noe av det første et barn lærer å si er «min» og «mitt». I ethvert vellykket og velutviklet samfunn er registrering og beskyttelse av eierskap til eiendom en helt nødvendig forutsetning.

Eiendom er i seg selv et meget fysisk og konkret begrep, i form av et landområde eller et bygg. Men rådigheten over en eiendom, eller eiendomsretten, er ikke uinnskrenket. For det første finnes det mange slags eierformer hvor man deler rettigheter og plikter med andre, og for det andre råder man ikke fullstendig over en eiendom selv om man eier den fullt og helt. Man er avhengig av tillatelser for å bruke og bygge, og man trenger tilknytning fra tredje part i form av vei, vann, avløp og elektrisitet.

Den som besitter en eiendom befinner seg, spesielt i de tilfelle hvor eiendommen skal bebygges eller videreutvikles, i grenselandet mellom egen og samfunnets vinning. Et høyhus på 100 etasjer kan være en stor verdi for eieren, men det kan gå på bekostning av naboers og samfunnets interesser. En forurensende fabrikk eller en snauhogst av gamle trær for å utnytte en tomt maksimalt, kan være en god forretning for eiendommens eier, men går på bekostning av fellesskapets interesser.

I eiendom, som i livet for øvrig, burde kardemommeloven være rettesnor: «Du skal ikke plage andre, du skal være grei og snill, men for øvrig kan du gjøre som du vil». Det finnes dessverre mange eksempler på overtramp i begge retninger. En eiendomseier lukker kanskje øynene for estetikk, vern av miljøet og fellesskapets interesser for å tjene mest mulig penger, mens det offentlige kanskje bruker unødvendig lang tid eller legger unødige beskrankninger på en eiendoms bruk og utnyttelse. I eiendom er det nødvendig, men ikke alltid enkelt, å finne den gyldne middelvei mellom eierens og fellesskapets interesser. Den gode eiendomseier forstår dette og vil bestrebe seg på å gi mer enn han tar fra samfunnet.

Eiere av eiendom har ofte ikke verdens beste omdømme. Ord som bolighai, eiendomsbaron, tomtespekulant og så videre, bærer sitt bud om det. Dette skyldes ikke minst at rikdom og eiendom ofte går hånd i hånd. Eiendommene man selv benytter, eller eier for utleie, er et veldig tydelig tegn på egen velstand og for muligheten til å tjene penger på andre, oftest fattigere, menneskers behov for tak over hodet.

Selv om eiendom på mange måter er en form for verdikonservator og representerer «tvungen sparing», er eiendomsverdier langt ifra konstante. Eiendomsverdiene svinger med konjunktorene, og noen eiendommer er meget mer verdibestandige enn andre. Mantraet om eiendomsbransjens tre nøkkelfaktorer for suksess; beliggenhet, beliggenhet og beliggenhet, er ikke ukomplisert. Både type eiendom og tidsperspektiv spiller inn i tolkningen.

I lys av eiendommers store samfunnsmessige betydning, de enorme verdier som finnes i eiendom og alle de problemstillinger utvikling, drift og besittelse av eiendom fører med seg, er temaet eiendom lite belyst i litteraturen. Det er derfor gledelig at det utgis en bok med nettopp dette tema. Dette er ikke en «hvordan-bli-rik-i-eiendom» bok. Boken behandler derimot eiendom og eiendomsrett i et teoretisk/filosofisk/historisk perspektiv for deretter å akademisk dykke ned i de mer spesifikke aspektene ved eierskap, verdiutvikling og utvikling av eiendom. Bokens forfattere fortjener ros for sine bestrebelser på å analysere den ofte meget konkrete eiendomsbransjen i et bredere akademisk perspektiv.