EIGEDOMSTEORI

EIGEDOMSTEORI

Innføring i eit samfunnsvitskapeleg teoritilfang
for utøving av eigedomsfag

HANS SEVATDAL

PER KÅRE SKY, ERLING BERGE OG TERJE HOLSEN

KARNOV
GROUP

© Karnov Group Norway AS 2025
1. utgåve, 1. opplag 2025
ISBN 978-82-93816-80-5

Omslagsdesign: Kristin Berg Johnsen
Sats og layout: Bøk Oslo AS
Brødtekst: Calisto MT Pro 10/14 pkt
Papir: 100 g Munken Elk
Trykk: ScanBook, Falun

Alle spørsmål om boka kan sendast til: Karnov Group Norway
Pilestredet 27, 0164 Oslo

Det må ikkje kopierast frå denne boka i strid med åndsverklova eller avtalar om kopiering som er gjorde med Kopinor, interesseorgan for rettshavarar til åndsverk. Kopiering i strid med lov eller avtale kan føre til erstatningsansvar og inndraging, og kan straffast med bøter eller fengsel.

FSC
www.fsc.org
MIX
Paper from responsible sources
FSC® C084698

FORORD

Hans Sevatdal gjekk bort hausten 2015. Da heldt han på å avslutte arbeidet med ei bok om eigedomshistorie. Boka vart redigert ferdig av Per Kåre Sky og Erling Berge i 2017. Ved sida av eigedomshistorie hadde Sevatdal eigedomsteori som eit viktig interesseområde.

Den boka du no les, har ei lang forhistorie. I 1989 gav det som i dag er Institutt for eigedom og juss ved Noregs miljø- og biovitskaplege universitet (NMBU)[1], ut publikasjonen *Perspektiver på eiendom*, redigert av Kjetil Steinsholt. Boka var, som tittelen antydar, eit breitt anlagt utsyn over institusjonen eigedomsrett, frå ulike faglege ståstader. Boka har vore flittig brukt sidan og er framleis i bruk.[2] Etter kvart viste det seg nødvendig med ei meir fagleg integrert framstilling av sentrale delar av eigedomsteorien, ei framstilling som i større grad støyper ulike delar av eigedomsteorien saman og målrettar presentasjonen mot problemstillingar ein møter i dagleg arbeid med eigedom.

Første freistnad på ei slik framstilling vart publisert av Sevatdal og Sky i 1999, med tittelen *Innføring i eigedomsteori*. Denne publikasjonen vart omarbeidd i 2003 og fekk da tittelen *Eigedomsteori. Innføring i samfunnsvitskapeleg teoritilfang for utøving av eigedomsfag*. Opphaveleg vart kapittel 1 til 4 skrivne av Sevatdal og kapittel 5 av Sky.

I 2019 og 2023 oppdaterte Berge og Sky mellom anna litteraturreferansane og lovheimlane som det er vist til i boka. Berge skreiv også tillegg til kapitla 1 og 3,

---

1 Den gongen heitte det Institutt for jordskifte og arealplanlegging, Norges Landbrukshøgskole.

2 Boka er tilgjengeleg her: https://main-bvxea6i-kdsvgmpf4iwws.eu-5.platformsh.site/sites/default/files/pdfattachments/steinholtred1989ocr.pdf

der nokre av omgrepa blir utdjupa. Boka vart gitt ut som e-bok på Centre for Land Tenure Studies på Fakultet for landskap og samfunn ved NMBU.

Boka er primært retta mot undervisning på mellomnivået for eigedomsstudentane ved Institutt for eigedom og juss ved NMBU. Vi tar sikte på å gi studentane ei innføring i det samfunnsvitskapelege teoritilfanget som er relevant og viktig i eigedomsfaget. Det er lagt stor vekt på å presentere og drøfte viktige omgrep og samanhengar mellom omgrep. Framstillinga er meint å skulle gi eit vesentleg kunnskapstilfang i seg sjølv, men er òg i høgste grad meint som ei innføring som skal førast vidare – i form av ei djupare utforsking av teorien, også i andre emne enn eigedomsfaget, og sjølvsagt ut i profesjonelt virke.

Ei profesjonsorientert samanstøyping av teoritilfang frå ulike akademiske disiplinar er vanskeleg og risikabel. Det er uråd å vere fagleg sterk på mange ulike felt, og innsikta og framstillinga kan fort bli lettvinn, i verste fall misforstått. Ei slik tilnærming er likevel nødvendig og potensielt fruktbar, heilt enkelt fordi spesialistane i dei ulike disiplinane sjeldan har innsikt i den tverrfaglege røyndomen der problema skal løysast, og endå sjeldnare set seg saman med representantar for profesjonane for å flette kunnskapen saman i profesjonell handlingsretta form. For å kople eigedomsteorien med arealplanlegging har Terje Holsen skrive eit kapittel som utdjupar det.

Vi er takksame for at familien til Hans, kona Birgitta og sønene Halvor og Rune, let oss overta manuset.

Utgjevinga av boka er støtta av Domstoladministrasjonen. Takk til redaktørane i Karnov, Isabell Støen og Ida Kyhring, for godt samarbeid. Takk til Eivind Solfjell for grundig korrekturlesing av manuset.

Vi har etter beste evne forsøkt å sluttføre arbeidet i Hans si ånd.

Ås
2. desember 2024

Per Kåre Sky Erling Berge Terje Holsen

Innhald

KAPITTEL 1
Om eigedomsfag, teori og handlingskunnskap 11
1.1 Innleiing 11
1.1.1 Måla med framstillinga 12
1.1.2 Rammevilkår og åtferd 16
1.1.3 Eigedomsfag som akademisk aktivitet 17
1.1.4 Oppsummering så langt 20
1.2 Om teorikunnskap og handlingskunnskap 24
1.3 Teoritilfanget – ei oversikt 27
1.3.1 Ulike perspektiv på eigedom og eigedomsrett 27
1.3.1.1 Juridisk perspektiv 28
1.3.1.2 Økonomisk perspektiv 29
1.3.1.3 Sosiologisk perspektiv 32
1.3.1.4 Statsvitskapeleg perspektiv 33
1.3.1.5 Sosialantropologisk perspektiv 36
1.3.1.6 Filosofisk perspektiv 37
1.3.1.7 Teologisk og religiøst perspektiv 38
1.3.2 Teoritilfang og litteratur 39
1.4 Avslutning 47
1.4.1 Omgrepet «regime» 47
1.4.2 Om institusjon og organisasjon 47
1.4.3 Eigedomsregimet og reguleringsregimet 48
1.4.4 Andre regime – det jordpolitiske regimet 49

1.4.5 Regima og arealbruken 49
1.4.5.1 Spelereglane 50
1.4.5.2 Aktørane 51
1.4.5.3 Komplekse koplingar 51
1.4.6 Regima og eigedomsforhold 53
1.4.7 Staten 54
1.4.7.1 Avgjerdsmakt 55
1.4.7.2 Pengar 56
1.4.7.3 Institusjonell endring 56
1.4.7.4 Organisatorisk endring 57
1.4.7.5 Oppsummering 57
1.5 Meir om omgrepet «struktur» 58

KAPITTEL 2
Institusjonar og metaforar 63
2.1 Innleiing 63
2.2 Institusjonar 63
2.3 Institusjonar i eigedomsfagleg perspektiv 66
2.4 Metaforar, modellar og spel – snarvegar til innsikt 70
2.4.1 Generelt 70
2.4.2 Spelet om allmenningen, eller «allmenningens tragedie» 73
2.4.3 Fangens dilemma 78
2.4.4 Fellesløysingar, uthalarspelet og gratispassasjeren 79
2.4.5 Menneskja er ein samarbeidande rase 82

KAPITTEL 3
Meir om institusjonar 85
3.1 Regulerande, normative og kognitive aspekt ved institusjonar 85
3.1.1 Det regulerande aspektet 86
3.1.2 Det normative aspektet 86
3.1.3 Det kognitive aspektet 87
3.2 Institusjonar ut frå ei økonomisk tilnærming 88
3.3 Føresetnader om åtferd og transaksjonskostnader 93
3.4 Uformelle og formelle institusjonar 98
3.4.1 Uformelle institusjonar 99
3.4.2 Formelle institusjonar 103
3.5 Korleis oppstår reglar om eigedomsrett? 104

3.6 Meir om samarbeid og tvangsmakt 106
3.7 Litt meir om korleis eigedomsrettar oppstår 107
3.8 Organisasjonsstruktur og analysenivå 110

KAPITTEL 4
Institusjonelle analysar av faglege problemstillingar 113
4.1 Innleiing 113
4.2 Kjøp/sal og leige av landbrukseigedom 114
4.2.1 Generelt 114
4.2.2 Institusjonar og transaksjonskostnader – skisser til analyseopplegg 119
4.3 Kjøp/sal og leige av anna eigedom 123
4.4 Jordskifte 123
4.5 Offentleg grunnerverv og oreigning 131
4.6 Offentleg planlegging og private utbyggingsprosessar 133
4.7 Refleksjonar om rettferd 134
4.7.1 Litt allment tankegods 134
4.7.2 John Rawls 135
4.7.3 Relevante problemstillingar 138

KAPITTEL 5
Forhandling og eigedomsomforming 141
5.1 Innleiing 141
5.2 Hovudtypar av forhandling 142
5.3 Meklingsåtferd 145
5.4 Forhandling og mekling i jordskifteretten 145
5.5 Fysisk planlegging og forhandling 151
5.6 Grunnerverv og forhandling 153
5.7 Avslutning 156

KAPITTEL 6
Eigedomsrett og offentleg styring 159
6.1 Innleiing 159
6.2 Arealpolitiske verkemiddel 162
6.3 Arealplanlegging som rett over eigedom 164
6.4 Bruksrettar – det faktiske juridiske handlingsrommet 165
6.5 Eigedom som «problem» – sett ut frå reguleringsregimet 168

6.6 Forhandlingar . . . 171
6.7 Oppsummert . . . 173

KAPITTEL 7
Sluttord . . . 175

7.1 Historia om eigedomsinstitusjonen . . . 176
7.2 Institusjonar som ikkje er skrivne som lover og forskrifter . . . 178
7.3 Avslutning . . . 181

Litteratur . . . 183