

Erling Berge

Rådighetsinnskrenkninger versus utbyggingsløyve

Kommentar til Fleischer

I LØF nr 1/90 argumenterer professor Carl August Fleischer sterkt imot at det skal betalast ut erstatningar til jord- og skogeigarar når samfunnet set grenser for korleis eigedommane kan nyttast. Han hevdar at «omfattende og uholdbare erstatningssynspunkter i praksis blir benyttet, og har spilt en rolle, som en *vesentlig hindring for natur- og miljøvern i Norge*».

Rådighetsinnskrenkingar er ein daglegdags del av den verksemd eit samfunn må drive for å få til ei samordna utvikling. For grunneigarane er dei eit problem om dei fører til mindre inntekter frå eigdommen, eller gjer det umogeleg å endre bruken av eigdommen til noko meir profitabelt. Rådighetsinnskrenkingar har som motstykke omreguleringar som gjer det mogeleg å endre arealbruken til noko meir profitabelt enn dagens bruk. I engelsk planlovgeving talar ein om planskapt «worsenment» og «betterment». I amerikansk planteori talar ein om «wipeouts» og «windfalls».

Reguleringsmynda legg rimeleg rutinemessig både slike band på verksemda til grunneigarar at inntektene deira vil kunne minke, og åpnar for slik verksemd hos dei at inntektene deira kan bli større.

Her i landet har det til no ikkje vore

vanleg å sjå desse to sidene av reguleringsmynda si verksemd i samanheng. Professor Fleischer sin artikkel synest i så måte å vere eit godt døme. Vi treng imidlertid ikkje gå til utanlandsk planlitteratur for å sjå at dette er uvanleg korttenkt. Vi ser dette i professor Fleischers omtale av problema knytt til reguleringa av strandsona: Dersom vi bygg hytter i strandsona på ein slik måte at det reduserer den allmenne tilgangen til vatnet, vil vi ikkje berre hindre allmenta tilgang til sjøen, vi gjer også hyttebygging på eigedommar bak strandsona mindre profitabel, kanskje umogeleg. Ved å la vere å gripe inn med rådighetsinnskrenkingar i strandsona har ein gjort det mogeleg for somme grunneigarar å auke inntektene sine samtidig som ein set bom for at andre får gjere det samme.

Om ein no grip inn med rådighetsinnskrenkingar i strandsona, vil både allmenta og hytteigarane lenger inne kunne nå ned til sjøen. Det er klart fleire som får glede av sjøen enn i det første høvet der det berre var dei som hadde hyttetomt ved sjøen som fekk glede av den. Slik sett kan vi tale om større velferd for samfunnet totalt.

I dømet med regulering av standsona er det viktig å sjå kor avhengig den eine grunneigartypen er av den andre, korleis det den eine får lov å gjere er avhen-

gig av kva den andre får lov å gjere. Når samfunnet grip inn med rådighetsinnskrenkingar i strandsona går tomteverdien i strandsona ned og i belte attanfor går den opp. Gjennom reguleringa fører offentleg mynde verdier frå den eine grunneigaren til den andre. Når den eine grunneigaren får regulert inn eit boligområde på eigedommen sin, vil dette stige i verdi dersom det samtidig blir regulert inn eit parkbelte på nabo-eigedommen. Den eine sin vinst er den andre sitt tap.

I ein viss forstand, om vi berre ser på grunneigarane som gruppe, er det ikkje nokon skilnad på å la vere å gripe inn og å gripe inn. I begge høve er det nokre grunneigarar som tener og nokre som taper på det samfunnet gjer eller ikkje gjer. Samfunnsmedlemmene totalt sett er truleg betre tent med reguleringssinngrepet sidan fleire da får glede av strandsona. Men for legitimiteten til det politiske systemet er det stor skilnad mellom å la vere å regulere og å regulere, og dette har konsekvensar for natur og miljøvern på litt lengre sikt. Dersom offentleg reguleringsverksemd verkar øydeleggande for den politiske legitimiteten til reguleringsinstituttet vil det få alvorlege konsekvensar for evna vår til å handtere alvorlegare natur- og miljøvernproblem enn dei professor Fleischer er oppteken av.

Dei fleste menneskje vil reagere negativt på at offentlege mynde så beint fram skal overføre store verdier frå den eine til den andre utan vurderingar av behov hos mottakaren og betalingsevne hos den som må gi frå seg verdier. Dei reagerer ikkje på same måten når dei same overføringane følgjer av grunneigarane si uregulerte verksemd. Når of-

fentlege mynde regulerer verksemda til grunneigarar i standsona, er taparane på reguleringsverksemda nokre få, lett synlege og taleføre menneskje. Dei som tener, utanom dei få, lett synlege og tauese naboane, er den store diffuse gruppa kalla allmenta. Det som vil stå igjen som politikar og planleggar skapt, er urettferda, forfordelinga. Det politiske systemet mister legitimitet.

Det kan i og for seg synest like urettferdig at samfunnets reguleringar skal auke verdiane hos den eine grunneigaren på grunnlag av rådighetsinnskrenkingar hos naboen, som at mangel på regulering av verksemda hos nokre grunneigarar skal stenge andre ute frå velferdsgode og redusere verdiane hos andre grunneigarar. Men når omfordelinga følgjer av interne prosessar mellom grunneigarane får det ikkje konsekvensar for den politiske legitimiteten.

Det politiske systemet står her i eit dilemma. Slik systemet synest fungere i dag blir det eit val mellom to svært dårlege løysingar.

Lar vi vere å regulere verksemda til grunneigarane risikerer vi at store deler av folket blir stengt ute frå vesentlege naturverdier og at store grunneigargrupper får redusert grunnverdien sin medan andre kan hauste svære gevinstar.

Aksepterer vi at reguleringar må til, synest det for meg som at den praksisen professor Fleischer meiner vi bør følgje inviterer til lobbyverksemd og vanhellege alliansar mellom utbyggingsinteresser og politiske fraksjonar der vi ikkje berre går i konstant fare for å komme opp i korrupsjonsliknande tilhøve,

men også risikerer reguleringsvedtak som kan vere like natur- og miljøødeleggjande som det manglande inngrep på grunn av lite ressursar til å betale erstatning ved rådighetsinnskrenking kan føre til.

For det politiske systemet er politikarskapt urettferd vanskelegare å handtere enn den urettferda som følgjer av grunneigarane sine egne aktivitetar. Når politikarane både skaper urettferd gjennom reguleringsvedtak og inviterer til korrupsjonsliknande manipulasjonar er dei ikkje berre med på å skape politikarforakt. Dei er også med på å så tvil om heile reguleringsinstituttet.

Kort og brutalt meiner eg at professor Fleischer sin svært så kortsiktige argumentasjon for regulering utan erstatningsansvar ikkje berre fører inn i ein situasjon der natur- og miljøvernregulering blir vanskeleg, men også er med å undergrave heile reguleringsinstituttet.

Dersom lover og domspraksis er slik professor Fleischer seier dei er, bør vi gå inn for å endre lova og domspraksisen. Eg er fullstendig einig i at vi må regulere, men det er umogeleg for meg å skjønne kvifor ikkje dei grunneigarane som tener på reguleringa skal vere med å kompensere dei som taper på den.



meninger