



Alle veier fører til eiendom. Om «Fornebuskatten» og omstridte eiendomsrelasjoner

All roads lead to property. About 'Fornebuskatten' and contested property relations

Trine Olsen Møgster

Doktorgradsstipendiat, Institutt for sosialantropologi, Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet (NTNU)

Trine forsker på urbanisering, offentlig-privat samarbeid og innbygggermedvirkning. Mens hun forsker har hun permisjon fra jobben som strategisk rådgiver i arkitektfirma Afry Ark.

trine.o.mogster@ntnu.no

Sammendrag

Fornebu er i dag Nordens største transformasjonsområde der byutviklingen foregår på privateid grunn. Dette gir godt grunnlag for å se nærmere på hva privat eierskap gjør for byutviklingen. Det empiriske materialet; striden om «Fornebuskatten» og de omstridte eiendomsrelasjonene, gir mulighet til å rette et kritisk blikk på de siste tjue års markedsdreining av eiendom og åpner for en grundigere diskusjon om endringer i eiendomsforholdene i Norge og dens betydning for utviklingen av fremtidens byer. Artikkelen er del av et større prosjekt som setter søkelys på relasjonene mellom innbygger, private grunneiere og kommune i en byutviklingskontekst i Norge i dag. Det denne artikkelen vil se nærmere på er hvordan endringene eller forskyvningene i hvem som eier og hva som eies, samtidig forskyver og omdanner relasjonene mellom innbygger, utbygger og kommunen. I artikkelen fremholder jeg at Norge er et eiendomspolitisk «anderledesland», kjennetegnet av en sterk selveierorientering og en omfattende deregulering. Forankret i et felleskapsorientert ideal om privat eiendom og ute av synk med nye former for kapitalistisk transformasjon forskyves makt, mandat og ressurser, samtidig som fravær av refleksjon om og forståelse av disse endringene er et fellestrekk delt av storparten av aktørene som deltar i den byutviklingen som pågår.

Keywords

Norwegian urban development, urban space, private property, privatization

Abstract

Fornebu is today the largest privately owned urban transformation area in the Nordic countries. As such it opens for a closer look at what private property does in urban development. The empirical material; the 'Fornebu tax' strife and the contested property relations of Nansenparken, enable a critical look at the last twenty years marketization, and a thorough discussion on changes in Norwegian property relations and the future of our cities. The article is part of a larger project on public-private-people relations in contemporary urban development. In this article I focus on how the changes in property relations transform the interrelations between citizens, real estate companies and the municipality. I postulate that Norway's property politics is unique in its strong ownership orientation and its extent of deregularisation which is founded on a communal private property ideal. I try to show how these conditions are out of sync with new forms of capitalistic transformation and displaces power, mandate and resources vulnerable to an extractive logic with the unawareness and lack of reflection of these changes shared by the majority of the actors involved in urban governance.

Nøkkelord

norsk byutvikling, byrom, privatisering, eiendomsretten

Innledning

Nansenparken, en privateid bypark med et omstridt eierskap, er i fokus i denne artikkelen. Parken er den største byparken i Norge etter Frognerparken og sto ferdig i 2008. Den ligger som en edderkopp midt på Fornebu¹ med armer som strekker seg ned i byutviklingsområdene som er under utvikling. Mens jeg var på feltarbeid rådet det blant beboerne på Fornebu mye usikkerhet og forvirring om eierskapet til parken og hvilke rettigheter og plikter som gjelder. Fornebu Driftsforening, som i 2008 ble etablert for å styre forvaltningen av parken, valgte i 2021, tretten år etter at foreningen ble etablert, å utvikle egne nettsider for å skape tydelighet i nettopp ansvar, mandat og ressursfordeling. Teksten under er hentet fra de nye nettsidene, og siterer vedtektene til foreningen.

OBOS Fornebu AS eier gnr 41 bnr 792 m.fl. i Bærum kommune med eventuelle påstående anlegg ('Fornebu Felles'). Gjennom stiftelsen av Fornebu Driftsforening påtar dens medlemmer seg ansvaret for vedlikehold og den daglige drift av Fornebu Felles. Rettslige disposisjoner og større inngrep/bruksendringer er forbeholdt OBOS Fornebu AS som grunneier, eller dennes etterfølger. (Fornebu Driftsforening, 2022)

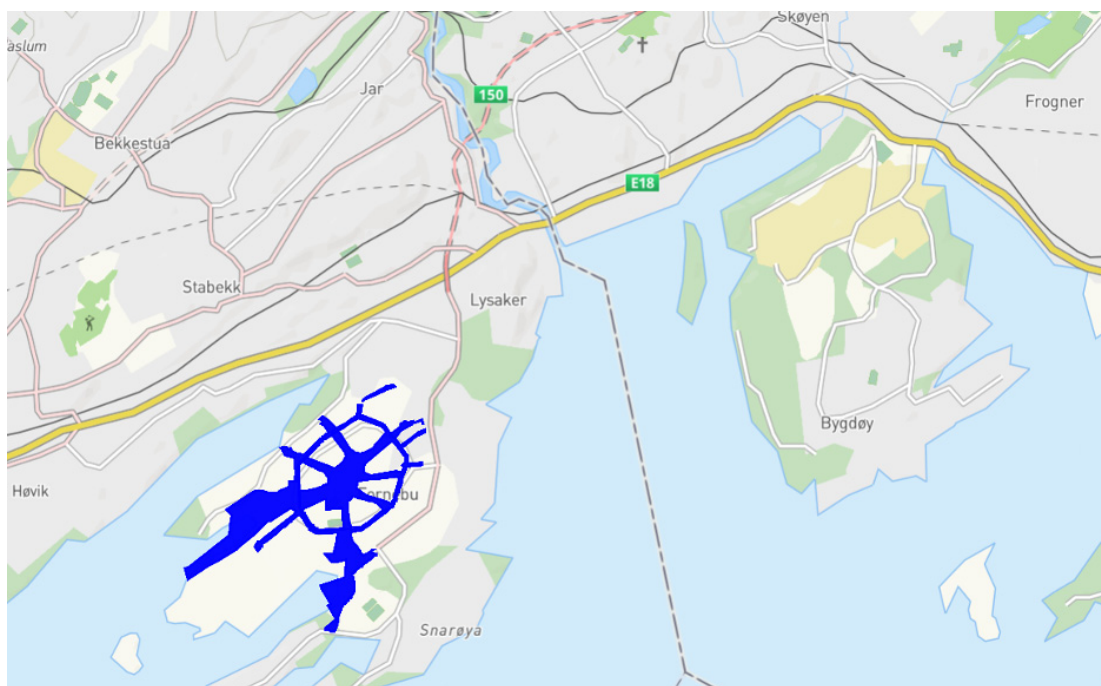
I dag bor det ca 5000 mennesker på Fornebu. Storparten av disse bor i sameier som omfattes av denne særskilte fordelingen av ansvar og rettigheter. Det vil si at de årlig betaler i overkant av 600 kroner til Fornebu Driftsforening (FD). Med pliktig medlemskap i sameiet og huseierforeningen, bekoster og er de medansvarlig for drift og forvaltning av Fornebu Felles grøntområdet som inkluderer Nansenparken. Fornebu er i dag Nordens største transformasjonsområde der byutviklingen foregår på privateid grunn. Dette gir godt grunnlag for å se nærmere på hva privat eierskap gjør for byutviklingen. Det empiriske materialet, striden om «Fornebuskatten» og de omstridte eiendomsrelasjonene, gir mulighet til å rette et kritisk blikk på de siste tjue års markedsdreining av eiendom og åpner for en grundigere diskusjon om endringer i eiendomsforholdene i Norge og dens betydning for utviklingen av fremtidens byer. Artikkelen er del av et større prosjekt som retter søkelys på relasjonene mellom innbygger, privat grunneier og kommune i en byutviklingskontekst i Norge i dag. Det denne artikkelen vil se nærmere på er hvordan endringene eller forskyvningene i hvem som eier og hva som eies, samtidig forskyver og omdanner relasjonene mellom innbygger, utbygger og kommunen.

Ideen om privat eierskap er tungt lastet med politisk og ideologisk bagasje, og forstås som grunnstenen i det frie demokratiske samfunn (Smith, 2000, Friedman, 2020) eller som opphavet til ulikhet i samfunnet (Rousseau, 2009, Marx, 1992), og som grunnleggende godt (Locke, 2016, Bellah, 2007) eller grunnleggende moralsk upassende (Harvey, 2012, Graeber, 2014). Det går rett til kjernen av den kontemporære problematikken med urban polarisering (Christophers, 2016, Minton, 2017, Sassen, 2016). Stadig færre eier stadig mere av verdiene i samfunnet. Dette er en global trend, som ifølge Thomas Piketty slår ekstra tydelig ut i de nordiske landene, der ansamlingen av eierskap er så markant at han mener vi er på vei inn i et proprietært samfunn. Betimelig spør han «What practical guidelines and laws should govern relations between owners of property and non-owners? (Piketty, 2020:5)

1. Fornebu er en halvøy i Bærum kommune, ved grensen til Oslo.



Figur 1 Nansenparken midt på Fornebu sies å være på størrelse med ca 30 fotballbaner.
Foto: Karl Braanaas, gjengitt med tillatelse.



Figur 2 Oversiktskart over Fornebu, felles grøntområder og Indre Ringvei mm, planidentifikasjon: 20003005. Alt det blå er «Fornebu Felles» og inkluderer Nansenparken. Nansenparken er arealet på midten, innenfor ringveien. Ringveien (som i dag heter Forneburingen), er den blå sirkelen.

Kilde: Bærumskart.no <https://kommunekart.com/klient/baerum/kart?funksjon=visplan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=2003005>

I første del av artikkelen rettes fokus mot forankringen av et felleskapsorientert ideal om privat eiendom. Her viser jeg hvordan Norge i dag kan karakteriseres som et boligpolitisk

«anderledesland», særpreget ved et sterkt deregulert boligmarked med svært behovsprøvde boligvirkemidler og en sterk selveierorientering (Aarland & Sørvoll, 2019; Piketty, 2021). I tillegg skiller Norge seg ut fra andre land i Europa, med sin lange rettstradisjon for private planforslag,² og selv om plan og bygningsloven i teorien er eiendomsnøytral, er det nærmest umulig å se for seg arealplanlegging uten eiendom (Blomley 2004, 2017). For planlegging trigger «the mobilization of propertied interests» (Fawaz, 2016, s. 15) slik at planprosesser kan forsterke maktforholdene i favør av grunneier og neglisjere mulige alternativer til gunst for felleskapet. I dag er majoriteten av reguleringsforslag som utarbeides i Norge formgitt og penneført av private grunneiere og deres eiendomsselskaper (Falleth & Nordahl, 2018; Hanssen & Millstein, 2021). Det betyr at forslagene som diskuteres og alternativene som ligger på bordet, tar utgangspunkt i grunneiers interesser. Slik er tilfellet også på Fornebu. I andre del av artikkelen rettes fokus mot endringer i hva eiendom er og gjør, og jeg viser hvordan forståelsen av hva privat eiendom er og gjør, er ute av synk med nye former for kapitalistisk transformasjon. Dette fører til en voldsom forskyvning av makt, mandat og ressurser, samtidig som fravær av refleksjon om og forståelse av disse endringene er et fellestrekk delt av storparten av aktørene som deltar i den byutviklingen som pågår.

Å gjøre feltarbeid på eiendom

Det etnografiske materialet som denne artikkelen baserer seg på, består av observasjoner og deltagelse i nærmere 200 møter, i fire ulike plan- og forvaltningsområder på Fornebu, inkludert de fleste styremøter i Fornebu Driftsforening fra juni 2020 til januar 2022. I tillegg har jeg hatt én-til-én-samtaler, i form av ustrukturerte intervjuer, med 56 personer, fortrinnsvis 2-3 ganger per person. Personene jeg har snakket med har både vært fagpersoner direkte koblet til Nansenparken og de prosessene jeg har fulgt, representanter for sameiene og velforeningene, samt andre beboere på Fornebu og personer som er tilknyttet eller involvert i utviklingen av Fornebu.

I den etnografiske analysen tar jeg med en rekke dokumenter som har vært og er sentrale i den kommunale planprosessen og den kommunale arealstyringen på Fornebu. Dette er skriftlige beskrivelser, nedtegnelser av bestemmelser, referater fra møter og underlagsmateriale for diskusjoner mellom partene. Når det gjelder de siste 20 årenes arbeide med utviklingen av Fornebu og Nansenparken er det utarbeidet en rekke juridisk bindende dokumenter, privatrettslige avtaler og offentlig rettslige planer og bestemmelser, med vedlegg. Disse er tatt med i tillegg til det skriftlige underlagsmaterialet til de ulike møtene jeg har deltatt på (Asdal & Reinertsen, 2020, Myhre & Holmes 2022). I min analyse forstår jeg disse dokumentene som samhandlingsverktøy som får ting til å skje og som setter samfunnsmessige endringer i bevegelse. Slik jeg tar dokumentene og produksjonene av disse i bruk etnografisk, er det som åsteder for diskusjoner og politiske kamper. Dette er hendelser og forløp som har funnet sted innenfor rammen av det norske eiendomsregimet og det norske planregimet og forholdet mellom disse regimene trekkes dermed inn i analysen.

Eiendom i antropologisk perspektiv

Eiendom i et antropologisk perspektiv er en sosial, økonomisk og juridisk institusjon og referer til rettigheter og plikter, privilegier og restriksjoner som styrer menneskers omgang

2. Et viktig element her er at den private forslagsretten ble inntatt i bygningsloven av 1924 og har siden blitt videreført i norsk planlovgivning.

med ressurser og objekter av verdi (Turner, 2017, s. 26-47). Geografen Blomley, som i en årrekke har vært opptatt av kulturelle forestillinger om eiendomsrett og eierskap, skriver i innledningen til *Contested Property* følgende:

When we make decisions about who is to have what sort of property rights, what the extent of those rights are, and how those rights are to be backed up, we make crucial decisions about how power is to be allocated within society. When we organize and distribute property rights, in other words, we organize and distribute social privileges and powers. (Blomely 2018, s. xiv)

Eiendom handler altså om retten over ting og involverer forholdet mellom mennesker i relasjon til ting, ikke bare mellom mennesker og ting, og en person kan kun holde rettigheter over en ting, dersom hen kan kalle på en maktinstitusjon til å opprettholde og beskytte denne retten til tingen. Slik trekkes relasjonelle linjer til staten og storsamfunnet. Forstått på denne måten er eiendom empiriske fakta, det vil si det er fenomener som vi avdekker etnografisk, så vel som analytiske begreper (Strathern, 1999).

Mye tenkning om eiendom som er relevant for antropologi og samfunnsforskning, har vært opptatt av hvilket eierskap som best ivaretar ressursutnyttelse for fellesskapet (Hardin, 1964; Ostrom, 1990; Hardt & Negri, 2009; Harvey, 2012). De teoretiske diskusjonene har dreid seg om hva slags eiendomsforhold som er best egnet til å sikre forvaltningen av verdifulle felleskapsressurser. I disse diskusjonene settes privat eiendom typisk i opposisjon til felleseie (*commons* eller allmenninger), statlig eierskap og fri tilgang (*open access*). Samtidig er det veldokumentert hvordan disse idealtypiske formene for eierskap i liten grad er empiriske realiteter (Blomley, 2004). Eierskap er et sosialt fenomen som empirisk kommer til uttrykk i ulike interagerende lag av sosial organisering, som kulturelle idealer og ideologier, i juridiske institusjoner og i faktiske sosiale relasjoner og sosial praksis (Benda-Beckmanns & Wiber, 2006). Med dette som analytisk rammeverk ser jeg i det følgende nærmere på hvordan eiendom forstås, institusjonaliseres og fungerer, her konkretisert gjennom et nærstudium av Fornebu-området.

Å være medeier av en park

Sameiestrukturerte boligfelt, der en stor eiendomsutvikler eier et større fellesareal som alle seksjonseiere forpliktet til å finansiere og drifte, er en modell vi har liten erfaring med i Norge. Det er en modell som stort sett er brukt i «gated communities», privatiserte inngjerdede nabolag, velkjent i USA og fremvoksende på det afrikanske kontinentet, i England og på New Zealand (Nielsen et al. 2021; Low, 2008; Atkinson & Blandy, 2016) og i Sør-Asia (Sanjay Srivastava, 2015; Waldrop, 2004). Blandy et al (2006 og 2018) har studert hvordan slike juridiske konstruksjoner fungerer for den enkelte beboer og peker på at beboerne gjennomgående ikke er seg bevisst ansvarsforholdet de trer inn i. Typisk er sameieservitutter og vedtekter vanskelig tilgjengelige dokumenter, som kjennetegnes av arkaisk, fremmed og utilgjengelig språk som tåkelegger de reelle forpliktelsene, eller det blir utydelig hvilke rettigheter som gjelder. Blandy et al. påpeker at det er i utviklingen av slike boligområder og i kjøpsprosessen at det etableres en maktubalanse mellom seksjonseier, forvalter og grunneier uten at den enkelte huseier eller livstidsleietager er seg dette bevisst. Dette finner resonans på Fornebu, der beboerne i liten grad var bevisste på at de kjøpte seg inn i et forhold som gjør dem medansvarlige for Nansenparken.

Blant de som bor på Fornebu i dag som jeg kom i snakk med eller fikk høre om, var de stort sett lite bevisst de forpliktelser for et fellesskap som de tok på seg da de kjøpte seg inn

i et sameie på Fornebu. Noen av boligkjøperne hadde lest sameievedtektene som lå vedlagt salgspapirene, men ikke riktig tenkt over hva det innebar. Mange ga uttrykt for at de ikke trodde at det de leste reelt betydde at de hadde ansvaret for driften. «Jeg visste ikke at jeg betalte for dette jeg», sier én. En av styrelederne i et av sameiene sa det slik: «Vi som bor her anser det (Nansenparken) som en offentlig park – og folk kobler jo ikke. Ingen tenker over at de betaler for det – og at drift av parken ligger i felleskostnaden». Å kjøpe en leilighet som innebærer forpliktelser til å betale for driften av den nærliggende allment tilgjengelige parken er også svært uvanlig i norsk sammenheng. Det vanlige er at kommunen overtra eierskapet og driften av slike fellesområder, og ingen andre parkområder i Bærum har ansvaret fordelt på denne måten, selv om Bærum kommune siden 1980-tallet har unngått offentlig eierskap der de har sett dette mulig. Beboerne har da også bare antatt at parken, siden den er en offentlig park, dermed formodentlig også er kommunens ansvar.

«Det er ikke så godt å tenke seg at du er medeier i en park. Det er ikke naturlig.» Dette sier et av styremedlemmene i FD, når styret sitter og diskuterer de nye nettsidene som de skal utvikle. Planarbeidet for oppgradering av parken er godt i gang, og en serie medvirkningsaktiviteter med innbyggere, velforening og lokale foreninger er gjennomført. Arbeidet har fått frem i lyset hvor usikre alle aktørene er om hvordan eierskapet av parken er organisert. Både kommunens egne folk, styret i FD og ikke minst de ulike beboergruppene nøler i samarbeidet. Det «naturlige» er at parker eies av det offentlige, altså kommunen, og at innbyggere uavhengig av om de eier hus i nærheten, eller leier eller kommer på besøk, fritt kan bruke denne. Da jeg spurte de ulike aktørene direkte, var de forbausende samstemte i forventningen om at kommunen på sikt mest sannsynlig vil overta eierskapet til Nansenparken og med det også ansvaret for forvaltning og drift. Dette var en forventning uttrykt både av ledere og rådgivere internt i kommunen, rådgivere ansatt hos utbygger og engasjerte beboere.

Ekkludering av ikke-eiere?

Styret i Fornebu Driftsforening gjør fortløpende valg som kan gjøre at parken oppleves som mer eller mindre offentlig, til og med ekskluderende. På et tidspunkt diskuterte de behovet for søppelkasser ved Koksabukta.³ Det koster penger å sette opp søppelkasser og ikke minst koster det å få dem tømt. Dessuten krever det at noen av styremedlemmene må følge med så det ikke ender med å flyte søppel overalt. De gjør det, styremedlemmene, holder et oppmerksomt øye med hvordan det til enhver tid ser ut i parken. I styremøte fortelles det om ungdomsfester som skapte uro, eller om lekeplasser hvor et apparat er gått i stykker eller andre ting de observerer. De beslutter å droppe søppelkasser ved stranden. Stranden benyttes allikevel bare av beboerne på boligfeltene som ligger tilgrensende, og de kan jo alle sammen ta med seg søppelet sitt hjem. Skulle det i fremtiden bli påtrykk om søppelkasser, er det ingenting i veien for å krevne at kommunen må sette opp slike langs deres kommunale veier bort fra stranden. Poenget her er at Koksstrand ikke benyttes noe særlig av andre enn de som bor der, og driftsforeningen viser liten interesse for å tilrettelegge for at utenforstående kan ta denne i bruk, men Koks er ikke reelt en del av parken. Den er del av Fornebu Felles, men ligger utenfor Nansenparkens område. Et annet tema som kom opp i flere av styremøtene, var rulleski-trafikken gjennom parken. Med ujevne mellomrom fikk styret henvendelser fra beboere som ergrer seg over trafikkfarlige situasjoner som oppstår i møte

3. Koksabukta er en liten strand som ikke er del av parken, men som er del av Fornebu Felles, eiendommen som de er satt til å forvalte, og som også inkluderer parken.

mellom rulleskikjørere og andre brukere av parken. Skal de separere trafikantene, og dedikere egne felt til rulleskikjørere? Styret er usikre på hvordan dette kan løses. Parken er for alle, men rulleskikjørere reiser til Nansenparken fra andre steder i osloområdet fordi det er så fine forhold her. Det ergrer dem. De ønsker ikke at parken skal bli en regional destinasjon for rulleskikjørere. Ikke en regional destinasjon for noen, i grunnen, men kan de utelukke særskilt bruk av parken? Spørsmålet blir ikke tydelig reist, det bare ligger uforløst under diskusjonen som pågår.

Byrom som er privateid trenger å få sin offentlighet fastsatt gjennom avtaler, juridiske instrumenter eller regulerende praktiser, slik det også er gjort på Fornebu, men de risikerer å oppleves mindre offentlige, til og med ekskluderende (Magalhaes & Carmona 2009). De få studiene som er gjort på norske forhold, peker på hvordan grunneiere kontrollerer tilgangen til og bruken av offentlig rom (Reusch, 2012, Anders og Røe, 2017, Bjerkeset og Aspen, 2017), men som kommuneadvokaten sa til meg da vi diskuterte dette, så fordrer det som et minimum at grunneier er seg bevisst disse rettighetene. Kan de som ikke er medeiere av parken, påberope seg urban allemannsrett (Reusch, 2012:209)? Spørsmålet var oppe i forbindelse med Tjuvholmen i Oslo, der beboerne ønsket å nekte andre tilgang kveldstid til stranden utenfor boligene deres (Reusch, 2016). Juristen Reusch svarer at det avhenger av hva som står i reguleringsbestemmelsen som ble utarbeidet før parken ble bygd. Styring av fremtidig bruk må med andre ord tas inn i reguleringsarbeidet. Står den gitte bruken spesifisert eller kan tolkes inn som del av arealformålet, vil ikke grunneier kunne nekte dem adgang.

I henhold til fastsatte bestemmelser i reguleringen skal Nansenparken være tilgjengelig for allmennhetens bruk, og frem til nylig har det vært liten eller ingen snakk om hverken privat eierskap eller ekskludering av andre brukere, men dette er i dag i endring. Den økte bevisstheten blant beboerne, drevet frem av diverse medvirkningsaktiviteter på pågående planprosesser, har ført til en økt frustrasjon. Som et av styremedlemmene i Fornebu Driftsforening uttrykte til meg: «Over tid blir det her et massivt krav. Det er urimelig at Fornebus beboere skal drifte en park til offentlig utnyttelse. Det vil tvinge seg frem at Bærum kommune tar over.»

Kampen om «Fornebuskatten»

Våren 2022 mobiliserte en gruppe innbyggere på Fornebu, anført av den lokale velforeningen, Fornebulandet Vel, en underskriftskampanje for oppropet «Beboerne på Fornebu krever at kommunestyret i Bærum vedtar at kommunen betaler for beboernes driftsandel av Nansenparken fra 1/1 2023.» Oppropet fikk 470 underskrifter og dermed tilstrekkelig oppslutning til å fremme et såkalt innbyggerforslag for kommunestyret, noe de gjorde mai 2022. Beboerne vil til livs «Fornebuskatten», som de kaller den årlige avgiften til driftsforeningen. Argumentene som fremmes er at parken skal tilrettelegges for mer utstrakt bruk. Både fremtidige skoler, barnehager og arbeidsplasser vil komme til å ta parken i bruk. I tillegg, jf. diskusjonen om rulleskibrukerne, er flere opptatte av at parken vil bli en destinasjon også for besøkende som kommer til Fornebu fra Oslo og omegn. Med den nye kommunedelplanen (Bærum kommune 2019) er det ikke lengre Fornebulandet, men Fornebubyen som utvikles, og 4500 flere enheter tenkes nå inn på halvøya og flere tomter med andre grunneiere skal også bygge boliger på Fornebu. Disse grunneierne har ikke inngått noen avtale om å bli med på ansvarsfordelingen av eierskapet til Nansenparken og Fornebu Felles. Så «Hvorfor skal beboerne betale for Nansenparken, mens kommunen, bedriftene og flere andre i naboområdet slipper unna 'Fornebuskatten'?» (Roland, 2022) Majoriteten av

innlegg på sosiale mediegrupper for fornebuinnbyggerne denne høsten vitner om en samstemmighet om to ting; 1) beboerne var ikke klar over at de betalte for parken, 2) beboerne er av den oppfatning at dersom den skal være for allmennheten, så er det rett og rimelig at kommunen betaler. Med andre ord, det synes som at felleskapsverdiene som parken representerer, de facto er kommunens ansvar å eie, og at samtidig om det skal være privat eierskap og ansvar, så gir det eierne rett til å ekskludere andre fra å bruke områdene.

Å finne hjemmel for rett

Sentralt i striden om Nansenparken står eiendomsretten og allmennhetens rett til å fritt benytte parken. Eiendomsretten har ingen egen lov, slik heller ikke allemannsretten er en egen lov i Norge.⁴ Disse to så sentrale lover som regulerer forholdet mellom enkeltindivider og felleskapet, er med andre ord ansett som så selvforklarende at de ikke i seg selv trenger et eget lovverk for å beskytte denne. Isteden kan en eier påberope seg rettigheter ved å peke juridisk til *hjemmel* i andre lover – som plan- og bygningsloven, friluftsløven, aksjeloven, loven om avhending, odelsloven osv. Med *hjemmel* menes et festepunkt, eller en knagg inne i et lovverk⁵ eller i en tidligere rettssaksdrøfting av en lovanvendelse. Finner du en knagg du kan henge retten du krever på, så har du med andre ord funnet en forklaring på hvorfor du kan kreve å ha denne retten.

Ifølge jordskifte kandidat Ida Tandberg, som har spesialisert seg på urbant jordskifte, er eiendomsretten «som en uangrikelig sfære som ingen skal kunne berøre. Dette gjelder uansett om man eier næringseiendom uten affeksjonsverdi eller en tradisjonsrik familiegård. Det er din fulle rett at ingen kan gjøre inngripen i din eiendom.» (Tandberg, 2021:70). Hennes erfaring, som stemmer med det inntrykket jeg har fått fra samtaler med planrådgivere i Bærum kommune, er at for kommunale planrådgivere ansees eiendomsretten å gi grunneier en eksklusiv og nærmest uinnskrenket disposisjonsrett over eiendommen. Dette på tross av eksisterende lovverk som begrenser denne, slik som plan- og bygningsloven og friluftsløven (jf. Brox, 2001; Sevatdal, 2017:18-20; Holsen, 2020; Tandberg, 2021). Denne oppfatningen, at eier har full råderett over sin eiendom og at ingen kan disponere denne uten grunneiers godkjenning, er fremtredende i planprosesser der kommunen samarbeider med grunneiere eller privat utbygger (jf. Kommunal og Moderniseringsdepartementet, 2021), og mens friluftsløven i stor grad har betydning for arealbruk utenfor byene (Reusch, 2012), så er Plan- og bygningsloven den viktigste for disposisjonsretten over urban eiendom (Hanssen & Aarsæther, 2018; Hanssen & Skogheim, 2019).

Den norske «eierlinja»

Når det gjelder norske forhold peker Lien og Abram (2019) på hvordan den juridiske forståelsen av eierskap i Norge er særegent fleksibel i den forstand at den både omfatter privat eiendomsrett og kollektivt eierskap, gjennom henholdsvis odelsloven som legger til rette for en eier, og sameieloven som legger til rette for felles forvaltning og felles eierskap. I denne høyst kortfattet historiske gjennomgangen av eiendom som sosialt fenomen viser jeg at det er en dynamisk størrelse som endrer innhold og betydning i møte med ulike hendelser og

4. Allemannsretten er den rettigheten som enhver har på en annen persons eiendom. Det er retten til å ferdes fritt i utmark og tildels i innmark, retten til å sanke og høste av naturen og slå opp telt for en overnatting eller to. Allemannsretten er en hevdvunnen rett som delvis har vært lovfestet siden 1957 gjennom friluftsløven. Den er ikke noe særnorsk fenomen, selv om det er mange som hevder det (jf. Brox, 2001, Reusch, 2012).

5. Beskrivelsen ble gitt meg av Reusch i en samtale vi hadde om saken.

forhold i tid og rom. Gjennom hele 1900-tallet og frem til den ideologiske kampen om borettslagsmodellen på 70-80 tallet har selveierbegrepet, oppfatningen om hva det vil si å være selveier, idealet om å være «herre i eget hus», rommet både den borgerlige liberale verdsettingen av privat eiendomsrett og kontraktsrett, og Arbeiderbevegelsens kamp mot «gårdeiveldet», inklusive retten til trygge boforhold, her uttalt av arbeiderpartiets Trygve Bratteli:

For meg er dette et prinsipielt spørsmål, og jeg vil gjøre det tindrende klart. I det moderne samfunn er det visse områder hvor det drives privat næringsdrift, og andre områder hvor det ikke lengre drives privat næringsdrift, eller hvor den er under avvikling, og jeg for mitt vedkommende godtar ikke som et område for privat næringsdrift det å eie andre menneskers hjem (sitert i Annaniassen, 2018:64).

Den ideologiske striden handlet om hvorvidt privat eierskap skulle gi rett til å tjene på salg av egen bolig versus prisreguleringene som lå til grunn for kooperativt eierskap som eliminerte utleiesektoren og sikret «eierglede» til alle.

Arbeiderpartiet anså videre at eierskapet ikke nødvendigvis innbefatter retten til å handle etter eget forgodtbefinnende (Annaniassen, 2004, Lie, 2022). Samtidig var begge sider av politikken omforent i oppfatningen om at å eie egen bolig var uttalt positivt for felleskapet (Falkanger, 1986, Lie, 2022) – ofte begrunnet med at selveierskap var et vern mot forfall og skapte gode nabolag (Gitmark, 2020). Så mens nabolandene igangsatte omfattende produksjon og regulering av leieboliger, og utviklet sterke leieboerinteressegrupper (Christophers, 2013, Tranøy, 2008), valgte Norge etter krigen å bygge ut og styrke en generalisert borettslagsmodell, basert på kooperativt felleseie. Alle i Norge, også alle de som flyttet inn til byene, skulle få oppleve friheten i å eie egen bolig (Fasting, 2018), og der bøndene var vant til felleseide utmarksbeiter og felles bruk av allmenninger, ble byborgeren fortrolig med borettslag, andelseiendommer og siden sameier.

Med dereguleringene på 1980 og 90-tallet vant høyresiden den ideologiske kampen, og eiendomsretten fikk forrang fremfor forkjøpsrett og makspris. Da maksimalprisreguleringene ble avskaffet i løpet av de samme tiårene, ble fremdeles eierlinja opprettholdt, men nå tenkt realisert gjennom det frie markedet. Trygge boforhold skulle sikres gjennom privat eierskap og det frie markedet, og med denne mer rendyrkede «eierlinja», forsvant oppmerksomheten på behovet for beskyttelse mot «gårdeiveldet» og kampen for at ingen skal tjene på annen manns bo. I dag karakteriseres Norge som et boligpolitisk «anderledesland», særpreget ved et sterkt deregulert boligmarked med svært behovsprøvde boligvirkemidler og en sterk selveierorientering (Aarland & Sørvoll, 2019, Piketty, 2021).

Kommunal tilbaketrekning

Fornebu ligger i Bærum kommune, en kommune som bortsett fra fire år midt på 1950-tallet har hatt et høyredominert kommunestyre. Dette innebærer at det er en kommune og en befolkning som stiller seg positive til en kommunal tilbaketrekning og en overdragelse av ansvar fra offentlig til privat og til innbyggere i form av frivillighet og lokalt engasjement. Nettopp denne overdragelsen av ansvar har blitt en viktig ledetråd for utviklingen av Fornebu. I det kommunale notatet *Et godt liv på Fornebu. Et notat om medborgerskap og felleskap*, gjøres dette helt eksplisitt:

Et viktig mål for kommunen vil være å forskyve grensen for det offentliges ansvar. Med sterkere innbyggerengasjement vil man kunne utvikle nye former for offentlig-privat samarbeid, der private sammenlutninger får ansvar for å levere tjenester som i dag leveres av en offentlig tjenesteyter. Stor grad av fri-

villig innsats fra befolkningen er også et mål for arbeidet i utviklingen av et aktivt medborgerskap på Fornebu (Bærum kommune, 2004).

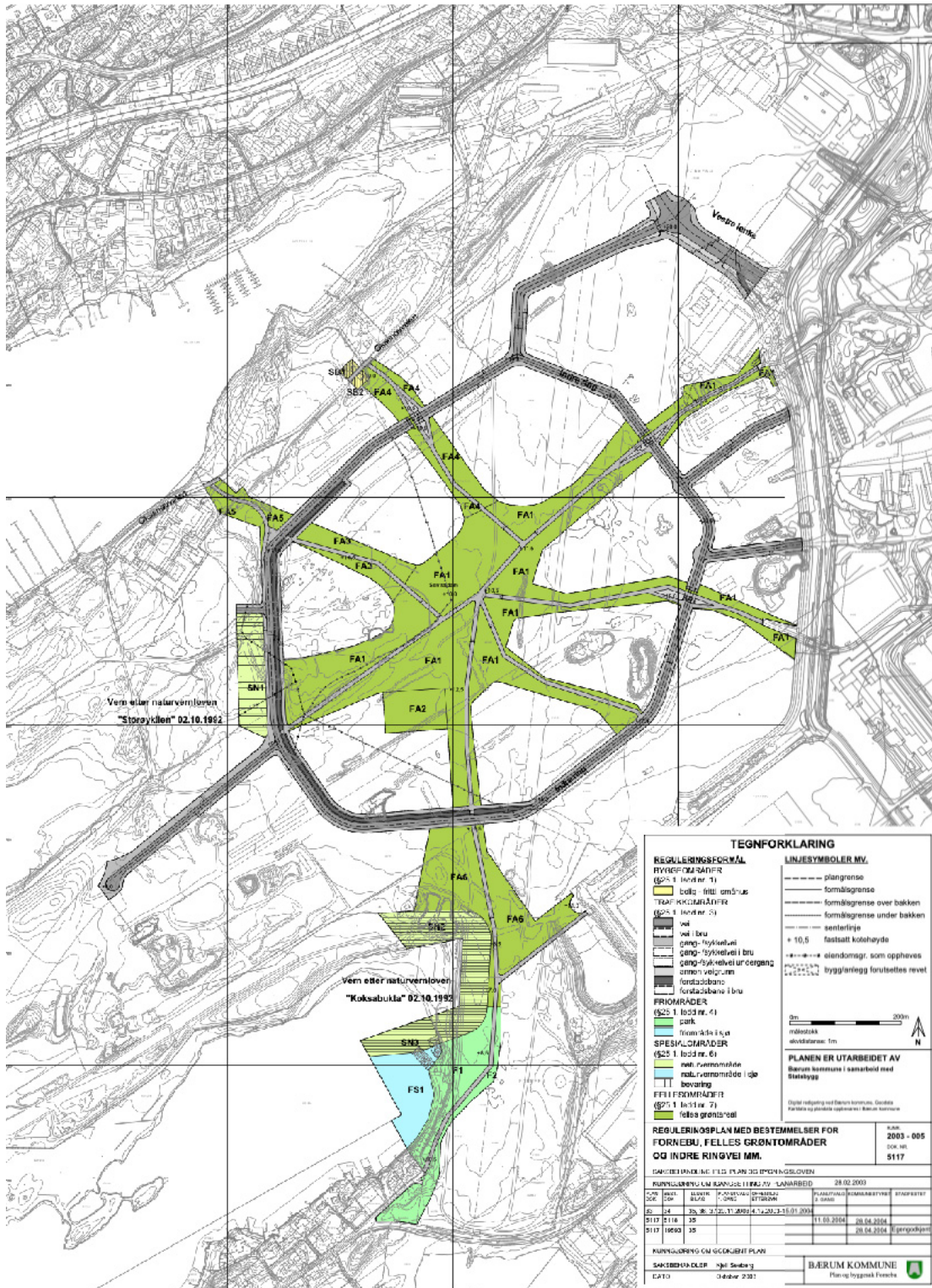
Singer (2000) påpeker at slik offentlig tilbaketrekning gjenkjennes ved en deregulering av boligpolitikken, økt privatisering av velferdstjenester og større ansvar gitt private og frivillige initiativ, og forskyvning av makt fra stat til private eiere. Tilbaketrekningen medfører at eierne gis større grad av frihet til å forvalte disse ressursene som de ønsker, forutsatt at det ikke går utover andres lovfestede rettigheter. Satt på spissen sier Singer, at det som står igjen etter deregulering er privat eierskap.

I arbeidet med å få på plass de første overordnede planene for Fornebu tidlig på 2000-tallet ble det klart at Bærum kommune ikke var interessert i å ta over eierskapet til de store felles grøntområdene som ble tenkt inn på Fornebu. Formelt er derfor heller ikke Nansenparken blitt regulert som *friområde*, eller park, men som et *tilgrensende grøntareal* til de fremtidige boligfelt som omkranser den, og i plandokumentet med tilhørende bestemmelser⁶ er det spesifisert hvilken del av grøntarealet som tilhører hvilke fremtidige utbyggingsfelt. Se kart under (fig. 4).⁷ For å sikre at parken allikevel kan brukes av alle, ble det lagt inn en setning i bestemmelsene om at «Arealene innenfor planområdet skal gjøres tilgjengelig for allmenheten». I forkant av reguleringen ble det inngått en egen avtale mellom grunneier og Bærum kommune der det spesifiseres at drift- og forvaltningsansvaret påligger grunneier og samtidig at arealene «skal være tilgjengelig for vederlagsfri allmenn bruk».⁸ På denne måten ble Nansenparken, den gangen kalt Sentralparken, juridisk tiltenkt kun noen utvalgte (de tilgrensende tomter), samtidig som den var tiltenkt *allmenheten* – altså både for alle og kun for noen.

Fra bolig, bygg og grunn til verdipapir og aktiva

I løpet av de siste tjue årene har det skjedd en annen markant markedsdreining innen eiendom som har betydning for det som utspiller seg på Fornebu. Bolig- og næringsseiendom er blitt «the commodity of choice» for global finans og investering (UN Habitat, 2019). Oppkjøpet av urban eiendom i verden er så voldsomt, hevder Sassen (2015), at det er i ferd med å endre byenes historiske betydning og deres rolle for demokrati, likeverd og rettigheter. Kapitalselskaper som Blackstone Mortgage Trust og Caixabank har ført til en regelrett global boligkrise (jf. Sassen, 2016; Christophers, 2018; Aalbers, 2016). Bare i Sverige har Blackstone Mortgage Trust investert 80 milliarder svenske kroner i kjøp av utleieboliger, noe jeg mener gjør det betimelig å se på uttrykket «Svenske tilstander»⁹ med nye øyne. Bærumsmannen Ivar Tollefsen skal ha rapportert leieinntekter på over 1 milliard norske

6. Kommunale myndigheter har ved Plan- og bygningsloven rett til å gi bestemmelser til hva et areal skal brukes til. I Plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 2 fastsettes at de må si noe om «vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, eller forbud mot former for bruk, herunder byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet.» Til dette har de seks på forhånd definerte hovedkategorier med underkategorier til å definere bruksområde. «Tilgrensede grøntområde» er en slik underkategori av «grønnstruktur»-kategorien. Se også Reusch (2012) sin redegjørelse.
7. Jf. Reguleringsplan for Fornebu, felles grøntområder og indre ringvei, sak 063/ 04 som ble godkjent i mars 2004. Felt FA1-5 skal være felles for boligene i byggeområdene 7.2–7.4, 8.1–8.8 og 9.1–9.7 i Kommunedelplan 2 for Fornebu. Felt FA6 skal være felles for boligene i byggeområdene 5, 6 og 8.9 (Bærum kommunen (a), 2004).
8. Jf. avtale signert 06.02.2003.
9. «Svenske tilstander» er et begrep Fremskrittspartiet i Norge startet å benytte da de som opposisjonsparti i Stortinget forsøkte å skape skremselspropaganda om norsk invandrings- og integreringspolitikk. Begrepet har siden satt seg i den norske offentlige diskursen og refererer til en fordomsfull forestilling om utbredt lovløshet, nabolagsforfall, økt kriminalitet og sosial utrygghet som følge av innvandrere og andre utlendingers manglende integrering.



Figur 3 Reguleringskart for Nansenparken
Kilde: Bærumkart.no <https://www.arealplaner.no/3024/arealplaner/1040>

kroner for utleie av boliger i Norge, Sverige, Tyskland og Nederland i 2020. Markedet er økende, og det norske Oljefondet, som største aksjonær i Caixabank, er med på å stimulere denne formen for kapitalisering av bolig.

Sammenlignet med andre land har Norge vært relativt forskånet fra boligoppkjøp fra store globale investorselskaper, mest av alt fordi vi har en kjøpsprosess som vanskeliggjør

institusjonelle kjøp – visning søndag og tilslag mandag – og som ikke er forenelig med investorstyrte kjøp. Samtidig, selv om globale oppkjøp av boliger er moderat sammenliknet med Sverige, Nederland og andre land vi gjerne sammenlikner oss med, så påvirkes også Norge av denne jakten på avkastning. Tall på solgte boliger i Oslo viser at stadig flere av leilighetene kjøpes av profesjonelle aktører, og bolig er ikke lengre bare et velferdsgode, et hjem, men er blitt nordmenns viktigste investerings- og formuesobjekt. I dag har Norge den høyeste graden av personlig gjeld i verden, og European Systemic Risk Board har klassifisert det norske boligmarkedet som høyrisiko, med overvurderte priser og husholdninger med alt for stor personlig gjeld (ESRB, 2022).

I tillegg ser vi at jakten på avkastning på globale finansprodukter gjør at kapitaliserte boligmodeller brer om seg (jf. Sassen, 2016, Blandy, 2018). Som den globale kapitalforvalter Savill uttrykker det i sin egen rapport: «While technology has disrupted multiple established sectors, most notably retail, *sleep is one thing technology can't disintermediate*. Investment in beds is now attracting institutional investment at scale.» (Savill World Research Report 2018, min kursiv). Det investeres i senger, det vil si, i eiendomskomplekser som er rigget for utleie av mikroleiligheter til relativt høye priser. Aktuelle modeller som Savill trekker frem er blant annet «seniorboliger», «bofelleskap» og ulike «hotell-hybrider», modeller som også norske boligutviklere satser på for fremtiden, og boligbyggelaget OBOS, som startet som et velferdspolitisk virkemiddel for å sikre rimelige boliger til alle, er i dag vokst til å bli Nordens største boligutvikler. OBOS er i dag et nordisk konsern som satser tungt på å vokse innen forretningsområdene som hører til, noe inndelingen i følgende forretningsområder gjenspeiler: Bolig Utvikling, Forvaltning & Rådgivning, Næringseiendom, Bank, Forsikring & Eiendomsmegling, Aksjeinvestering (OBOS, 2021). OBOS er fremdeles medlemsstyrt på et vis, men har en rekke datterselskaper med utbyttepraksis. OBOS har videre en rapporteringspraksis, strategi og mål svært likt børsnoterte selskaper. Fra 2021 har de også valgt å følge «Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse», en anbefaling utviklet av Finans Norge og primært laget for børsnoterte selskaper. Dette er en virksomhetssatsning som åpenbart går på tvers av overfornevnte Brattelis ideologiske overbevisning om at ingen skal tjene på en annen persons hjem.

Verdipairisering av Fornebulandet

Da vi etablerte dette i sin tid, og startet utviklingen av Fornebu, var det et rent finansprosjekt. Det er det ingen i dag som forstår eller som er interessert i.

Dette forteller en av gründerne i Fornebu Boligspår, de som i sin tid kjøpte grunneiendommene på Fornebu.¹⁰ Han henter frem de gamle tegningsdokumentene¹¹ fra da Fornebu Boligspår presenterte sine første prosjekter på Fornebu for potensielle kunder. Stolt forteller han hvordan Fornebu Boligspår var de første i Norge til å tilby en særskilt form å organisere kapital på, som av datidens finansmarked – her siterer jeg tegningsdokumentene – blir kalt «verdipapirisering» eller «securitisering».¹² Tilbudet er å delta i en form for «investerings-

10. OBOS overtok gradvis Fornebu Boligspår selv om de beholdt navnet Fornebu Boligspår en stund til. De startet med å kjøpe seg til en aksjemajoritetsposisjon i 2012, og har siden kjøpt seg opp.

11. Tegningsdokumenter er en form for salgsoppgave der det beskrives hva slags avkastning det forutsettes, hva du kjøper og hvordan kjøp fungerer.

12. På engelsk heter det «asset backed securities», en investeringsform som ble særlig kjent og uglesett i etterkant av finanskrisen, da utbredelsen av denne finansielle frakoblingsteknologien var medårsak til finanskrisen.

spleiselag» der et engangsbeløp kombinert med månedlig innbetaling sikret rett til fremtidig bolig til kostpris. Enkelte av informantene har omtalt dette som et pyramidespill, da den enkelte andelsholder bar gjeldsrisikoen for utviklingskostnadene som Fornebu Boligspær profitterte på, mens de som startet dette kunne ta ut voldsom profitt.¹³

Denne verdipapiriseringen av urban eiendom har også stor påvirkning på kommunale planprosesser, da planutvikling dermed har fått enda tydeligere kommersielle målsettinger gjennom jakten på såkalte planskapt verdier (Nordahl et al, 2019). Allerede ved igangsetting av et planarbeid vil en grunneiendom stige i verdi basert på *potensialet* planen representerer. Videre planer detaljerer og tydeliggjør planen og prisen vil øke ettersom usikkerheten om hva som vil bli tillatt å bygge minsker.¹⁴ Som nevnt innledningsvis skiller Norge seg ut fra andre land i Europa, med sin lange rettstradisjon for private planforslag og imøtekommenheten til privatinitierte planforslag. I Norge i dag er majoriteten av reguleringsforslag som utarbeides, formgitt og penneført av private grunneiere og deres eiendomsselskaper (Falleth & Nordahl, 2018, Hanssen & Millstein, 2021). Det betyr at forslagene som diskuteres og alternativene som ligger på bordet, tar utgangspunkt i grunneiers interesser, som i det minste også er interesser for å øke planskapt verdier av eiendommene. Slik er tilfellet også på Fornebu.

Gjør det noen forskjell hva eiendom er? Styremedlemmene i Driftsforeningen og kommunale ledere jeg snakket med var alle omforent i oppfatningen om at organiseringen av eierskapet til Nansenparken sikrer god ivaretagelse av parken. Kvaliteten er bedre med privat eier. På en rundtur i parken fikk jeg forklart og vist hvor god standard det er på parkstellet, i motsetning til beskjæring av trær langs kommunale veier, som visstnok skjer sjeldnere. Kommunens ansatte forklarte meg hvordan kommuneøkonomien kan være hard og brutal mot et enkelt parkanlegg, og at beboerne selv kan sikre langt bedre ivaretagelse av parkens arealer.

Oppfatningen om at kommunen er dårligere til å ivareta grøntanlegg og offentlige rom enn private eiere, tok jeg siden opp med flere kommunale ledere og samstemtheten var også her påfallende: «Privat eierskap gir høyere kvalitet på offentlig rom enn kommunalt vedlikehold», som en av dem uttrykte det. Samtidig er dette et dilemma for kommuneadministrasjonen. Det er store kostnader knyttet til offentlige tjenester. Privat eierskap av Nansenparken blir ansett som nødvendig for å sikre fremtidig kommuneøkonomi. På den ene siden har kommunene behov for å redusere kostnader, på den andre siden er de pålagt å sikre alle innbyggere gode tjenester og gode bo- og oppvekstvilkår. For en grunneier som er en profesjonell aktør på eiendomsmarkedet er dilemmaet et annet. For dem er lønnsomheten sentral. De skal sikre at boligene er attraktive på eiendomsmarkedet, i OBOS sitt tilfelle for sine 500 000 medlemmer; samtidig skal de sikre god avkastning på sine forretningsområder. For børsnoterte selskaper som enkelte grunneiere på Fornebu rapporteres det kvartalsvis tilbake til markedet. Også OBOS følger denne rapporteringspraksisen, med egne investorpresentasjoner tre-fire ganger i året, der behovet for lønnsomhet i prosjektene kommer tydelig til uttrykk. Dette temaet var oppe i et utall møter mellom utbygger og kommunen, og ikke minst kom kravet om lønnsomhet til

13. Flere av boliginvestorene var av den oppfatning at de hadde kjøpt seg inn i et mer tradisjonelt boligbyggelag for å bygge et hjem, ikke at de stilte egen eiendom som sikkerhet for finansinvestorer. Da boligbyggingen av en rekke årsaker stoppet opp gikk flere hundre av disse boliginvestorene til sak mot Fornebu Boligspær med krav om å få kjøpe seg fri fra forpliktelsen til å delta i utviklingen av Fornebu.

14. En bevisst igangsetting av et planarbeid for å øke verdien for så å selge seg ut kalles en «flipping av tomtebanken» og er en strategi som også Bærum kommune benytter seg av. Dette fikk jeg forklart da jeg søkte hjelp til å forstå hvordan jeg skulle lese kommunebudsjettet.

uttrykk i KDP3 sin oppskalering av antall boenheter og fastsetting av hvor mye areal de kan få lov å bygge.¹⁵

Forståelsen av at eiendomsretten er uangripelig og at det ikke reelt finnes virkemidler for å realisere planer som er imot grunneiers interesser, samtidig som planprosessene ikke skal forholde seg til grunneierinteresser, har vist seg å være til stort hinder for realiseringen av planer i Norge (Tandberg, 2022; Falleth og Knudsen, 2015; Holsen, 2018; Ellefsen & Ellefsen, 2020). I utviklingen av Fornebu, og Nansenparken inkludert, minskes gapet mellom disse to rettspraksisene gjennom bruk av en utstrakt personavhengig dialog mellom kommunal ledelse og utbygger. Det inngås privatrettslige avtaler mellom eiendomsbesitterne, og grunneiere imellom, og egne avtaler mellom grunneier og kommune. Avtaleløpene pågår samtidig med de offentlige rettslige planprosessene, og i praksis på Fornebu tilpasses dermed planprosessene etter avtalene som inngås, og avtalene signeres når kommunen fatter bindende vedtak. Slik tilpasses planen de som har eierskap og ressurser til å gjennomføre dem. Dette er en praksis som fører til at forståelsen av eiendomsretten i eiendomsregimet og i det offentlige planregimet virker sammen og forsterker det offentlige tilrettelegging for den finansielle utvinningslogikken.

På hvilken bekostning er det privatiseringen av byrom skjer? Det mangler en grunnleggende diskusjon om kommunen som representant for felleskapet. Når alle borgerne eier og har ansvar i felleskap, hvem har da felleskapet i fokus?

Utsagnene kommer fra en av lederne i kommuneadministrasjonen. Hen uttrykker her nettopp det gapet, det spillerommet som nå er åpent – og hvor den sosiale samfunnskontrakten på et vis kan sies å være under forhandling – helt uten at folk egentlig er seg denne forskyvningen bevisst.

Akkumulering av rettigheter

Som vist tidligere er den ideologiske forståelsen av privat eierskap i Norge basert på blant annet troen om at å eie egen bolig i sentrale bystrøk er «viktig som et vern mot forfall og som middel til fornyelse av boligområdene.» (Brundtland-regjeringens boligmelding fra 1981, sitert i Gitmark 2020:146). Boligmeldingen sier videre at privat eierskap sikrer «den enkeltes trygghet, uavhengighet og medinnflytelse i bosituasjonen», noe som skaper «større ansvar og delaktighet i forvaltning og vedlikehold av bolig, fellesanlegg og omgivelser (ibid:146). Denne oppfatningen deles av sentrale ledere i kommunen, slik sitatet over er eksempel på.

Når det gjelder boligeiernes innvirkning og kontroll over Fornebu Driftsforenings prioriteringer er saken annerledes. Ifølge vedtektene til FD har OBOS sikret seg retten til å utpeke hvem som er styreleder for driften av fellesområdene på Fornebu frem til utbyggingen står ferdig en gang etter 2035. I tillegg som eiere av de fremtidige boligenhetene som er planlagt inn, besitter de flertallsstemmene til seksjonseierne i styret i FD. I de offentlige tilgjengelige eiendomsopplysningene (matrikkelen),¹⁶ også nedskrevet i vedtektene til samt-

15. På Bærum kommunes hjemmeside kan man se tilbake på videoopptak av kommunestyremøter. Jeg var inne for å se på det aktuelle møtet og noterte meg da at saksfremlegger bekreftet på direkte spørsmål at kommunen ved ingen anledning har forsøkt å forhandle ned antallet boenheter eller forhandle ned kravet OBOS har stilt til omfang av bygget areal.

16. Både sameiene og driftsforeningen ser ut til å være av den overbevisning at Driftsforeningen, som representant for beboerfelleskapet, skal overta eierskapet til Fornebu Felles og Nansenparken når all utbygging er ferdig, det vil si en gang nærmere 2035. Det er derimot ingen rettslige dokumenter eller avtaler jeg har funnet som stadfester dette. Det er OBOS som nevnt innledningsvis som formelt får eierskapet overdratt fra Statsbygg. De har rett til «rettslige disposisjoner» og til å gjøre større inngrep eller bruksendringer.

lige sameier og vedtektene til FD, besitter OBOS retten til rettslige disposisjoner og retten til å gjøre større inngrep/bruksendringer for området. Hvorvidt dette betyr at de i praksis har rett til å forkaste innspill fra de andre aktørene i planutviklingen er usikkert, da det er liten presedens i slike saker, og tolkning av avtaler og kontrakter er av avgjørende betydning.

Fraværet av oppmerksomhet om OBOS sine akkumulerte rettigheter er påfallende i forane jeg deltok i. Konsernet OBOS har akkumulert rettigheter fra en rekke ulike eiendomsrelasjoner som gir dem svært stor økonomisk og politisk makt på Fornebu også for den fremtidige utviklingen. De har kontraktsfestet egen innflytelse gjennom kontrahering av forvalter, driftsselskap og i etablering av sameier. Som grunneier av de fleste boligutviklingstomtene på Fornebu forvalter de rettigheter til utviklingen av sine tomter, de utarbeider og fremmer forslag for reguleringene. De fører i pennen ulike alternative planer og kan velge selv hvilke arkitekter og entreprenører som skal brukes for området. Samtidig er plikten til å ta vare på og drifte eiendommene distribuert til boligeierne, der OBOS utpeker styreleder og har sikret flertall.

OBOS sin kontroll over FD, deres akkumulerte rettigheter og delegering av plikter ut til seksjonseierne er en organisering som skurrer med den norske eierlinjas forståelse av privat eierskap. For mens bolig, bygg og hjem er lokale størrelser, er verdipapir og aktiva frakoblede utvinningsredskaper. Det gjør med andre ord en vesentlig forskjell om eiendom forstås av eier som en investering eller som et hjem.

Avslutning

Hvor enn vi går eller står i byen, vil lovverket territorielt kommentere vår status; som eier, leier, okkupant, gjest eller inntrenger. Eiendomsrelasjonene uttrykker således vår status vis-à-vis territoriet vi befinner oss på (Gray & Gray, 1998), og eiendomsrettighetene har en tendens til å sammenfalle med politikken som fastlegger den romlige inndelingen av en by (Benda-Beckmann et al, 2009). Slik sett betyr det noe hvem som eier og premissene for eierskapet.

Det verdipapiriserte eiendomsmarkedet konkurrerer med boligmarkedet, og der den førstnevnte, verdipapirhandel, er en global og grenseløs handel, er den andre, boligmarked – kjøpet av et hjem – lokalt og stedbunden. I dag møtes disse markedene og konkurrerer med hverandre om de samme fysiske realitetene. Slik pleide det ikke å være. Før finansialiseringen, dvs. før 1980-tallet, var boligmarkedet i Norge strengt regulert og kontrollert og ikke minst var det en viktig del av den norske velferdsmodellen. Eierskapslinja, at folk skulle få eie sine egne hjem, var en viktig forutsetning for det sosialdemokratiske prosjektet i etterkrigstidens Norge. Siden 1980 har velferdsstaten trukket seg gradvis ut av boligmarkedet, markedet er liberalisert og deregulert, og velferdsstatens ansvar trukket vekk fra folks hjem. Samtidig med denne liberaliseringen av boligmarkedet inntraff krysningen av verdipapirmarkedet og bolig, slik at også eierlinja i den norske velferdsstaten kastet seg ut i verdipapirmarkedet på jakt etter profitt, slik dette har skjedd på Fornebu i Bærum.

Får denne kapitaliseringen av bolig og eiendom konsekvenser for samfunnets sosiale reproduksjon, for utviklingen av våre byer, felleskapet og samfunnsdannelsen? Hvis grunn-eiendom er byens fysiske grunnmur, så er felleskap å anse som samfunnets fundamentale byggstein. Hva skjer med disse byggsteinene når byens grunnmur privatiseres? I denne artikkelen har jeg blant annet vist hvordan privat eierskap som vern mot forfall hviler på ideen om bolig som hjem. Når bolig omdannes til aktiva, der målet er profitt, endres hva

eiendom *gjør*¹⁷ og som empirien fra Fornebu viser, er det ikke utenkelig at også naboskap og byrom blir underlagt den samme utvinningslogikken. Utviklingen av Fornebu er et av de første byutviklingsprosjektene i Norge der denne transformasjonen av eiendom gjøres gjeldende. Striden om «Fornebuskatten» og organiseringen av eierskapet til Fornebu Felles uttrykker da også noen av de etiske, politiske og sosiale utfordringene det fører med seg. Eierskapsdemokratiet, som FD legger til grunn, står i reell fare for å etablere grenser mot ikke-eiere, der leietagere, besøkende, husløse og omreisende i realiteten faller ut av det relasjonelle landskapet. I planprosessene er de allerede usynlige. Eiendomsrelasjonene er dynamiske størrelser som formes sosialt, institusjonelt og ideologisk parallelt med at Fornebubyen tar form. Fremdeles er det slik at samtlige aktører ser ut til å dele oppfatningen om kommunen som de facto eier av og ansvarlig for felleskapsverdiene. Også det kan endres.

Finansiering

Bærum kommune fullfinansierer denne stipendiatstillingen gjennom en spesialordning som underdel av en langsiktig samarbeidsavtale om forskning og innovasjon inngått mellom Bærum kommune og NTNU i februar 2019.

Takksigelser

Først av alt rettes en stor takk til de ansvarlige for samarbeidsavtalen mellom Bærum kommune og NTNU, og særlig til Øyvind Wee og Alenka Tjemeltov. Takk til ledelse og ansatte i Bærum kommune, engasjerte innbyggere og utbyggere, for å invitere meg med på møter og åpent dele erfaringer, tanker og ideer om utviklingen på Fornebu. Takk til alltid inspirerende veiledere Emil Røyrvik og Halvard Vike, såvel som til Ingerd Hoëm, Nefissa Naguib og alle PhD-kandidatene på SOSANT9016, UiO, høsten 2021: Dere og skrivekurset inspirerte. Takk også til Gro Ween og Bjørn Bertelsen for kommentarer underveis, og ikke minst til de anonyme fagfellene som sammen med redaktørene ga meg innspill og kommentarer som forbedret teksten betraktelig.

Referanser

- Aalbers, M. (2016). *The Financialization of Housing: A political economy approach*. Routledge.
- Aarland, K. og J. Sørvoll (2019). *Norsk boligpolitikk i internasjonalt perspektiv. En sammenligning av boligmarkeder og boligpolitikk i sju europeiske land*. Velferdsforskningsinstituttet NOVA, Rapport 7, 2021.
- American Institute of Professional Planners (2016). [AICP Code of Ethics and Professional Conduct](#), of 2005, revidert 2016.
- Andersen, B. & Røe, P.G. (2017). Arkitekturpolitikk for sosialt bærekraftig byutvikling. I Askim, J., Kolltveit, K., Røe, P.G. (Red). *En smartere stat. Veier til bedre politikk og styring*, s. 89-104. Universitetsforlaget.
- Annaniassen, E. (2004). Korporatisme og boligregimer – en begrepsanalyse, i *Sociologisk Forskning* 41(4) s. 27-34. <https://doi.org/10.37062/sf.41.19385>

17. Når statsrådene og Stortinget i disse dager diskuterer hvorvidt minstenorm for boenheter i by skal avvikes, slik at man i Oslo skal få tillatelse til å bygge mindre enheter, ned mot 25-30 m², så må man se dette i lys av bolig som aktiva og ikke som hjem. Å senke kravet til minstenorm skal gi boligkjøpere muligheten til å komme seg inn på et marked og der sikre avkastning på eiendom. Tilsvarende med ulike nye boligkjøpsmodeller som Bostart. Det er ikke bolig eller hjem som politikken er opptatt av, men snarere midler for å gi alle innbyggere i Norge mulighet til å sikre seg avkastning på eiendom – for muligens deretter å skaffe seg et hjem.

- Annaniassen, E. (2018) Om eierskap og eiendomsløshet i norsk boligsak etter 1814 i Ø. R. Kristoffersen og A. E. Røsnes (Red.), *Eiendom og eierskap – om forståelse av fast eiendom og dens betydning i verdiskapning og samfunnsbygging*, s. 34-48. Universitetsforlaget.
- Asdal, K. & Reinertsen, H. (2020). *Hvordan gjøre dokumentanalyse. En praksisorientert metode*. Cappelen Damm.
- Atkinson, R., & Blandy, S. (2016). *Domestic fortress: Fear and the New Home Front*. Manchester University Press.
- Bellah, R. N. (2007). Reading and Misreading “Habits of the Heart.” *Sociology of Religion*, 68(2), s. 189–193.
- Benda-Beckmann, F., K. Benda Beckmann & Wiber, M. (2006). *Changing Properties of Property*. Berghahn Books. <https://doi.org/10.4000/droitcultures.1911>
- Bjerkeset, S. & Aspen, A. (2017). Private-public space in a Nordic context: the Tjuvholmen waterfront development in Oslo, *Journal of Urban Design*, 22(1), s. 116-132. <https://doi.org/10.1080/13574809.2016.1240010>
- Bjørkholt, A.S., Fløystad Ellingsgård, A., og Løvdal, E.M. (2018). Godtroerverv av fast eiendom og aksjer i eiendomsselskaper i *Tidsskrift for eiendomsrett*, s. 70 – 81. <https://doi.org/10.18261/issn.0809-9529-2018-01-05>
- Blandy, S, J. Dixon & A. Dupuis (2006). Theorising Power Relationships in Multi-owned Residential Developments: Unpacking the Bundle of Rights I *Urban Studies*, 43(13), s. 2365-2383, <https://doi.org/10.1080/00420980600970656>
- Blandy, S, Dixon, J. and Dupuis, A. (2010). *Multi-owned Housing: Law, Power and Practice*. Ashgate.
- Blandy, S (2018). Gated communities revisited: defended homes nested in security enclaves. *People, Place and Policy*, 11(3), s. 136-142. <https://doi.org/10.3351/ppp.2017.2683778298>
- Blandy, S. and Wang, F. (2013). Curbing the power of developers? Law and power in Chinese and English gated urban enclaves. *Geoforum*, 47 s.199-208. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2013.01.011>
- Blomely, N. (2018). Forward: How property matters. I Bruun et al. *Contested property claims. What disagreement tells us about ownership*. Routledge.
- Blomley, N. (2004). *Unsettling the City?: Urban Land and the Politics of Property*. Routledge.
- Brox, O. (2001). *Vår felles eiendom: Tar vi vare på allemannsretten?* Pax forlag.
- Buitelaar, Edwin (2010). Cracks in the myth: challenges to land policy in the Netherlands. *Window on the Netherlands*, vol. 10(3), s. 349-356, <https://doi.org/10.1111/j.1467-9663.2010.00604.x>
- Bærum kommune, (2020). *Fornebu 2035 – Strategi for utviklingen av Fornebusamfunnet*. Høringsutkast versjon 3. Tilgjengelig på <https://www.baerum.kommune.no/globalassets/politikk-og-samfunn/politikk/kunngjoringer-og-horinger/strategi-for-utvikling-av-fornebusamfunnet---horingsutkast-versjon3.pdf>
- Bærum kommune (2019). *Kommunedelplan 3 Fornebu – planbeskrivelse*, vedtatt i Bærum kommunestyre 22. mai 2019.
- Bærum kommune (2004a). *Et godt liv på Fornebu. Et notat om medborgerskap og fellesskap; om hvordan engasjere innbyggerne og om brukermedvirkning*. *Diskusjonsnotat*. Arkivsak 2004010233 Jpost id. 2004035652.
- Bærum kommune (2004b). *Bestemmelser til reguleringsplan for Fornebu, felles grøntområder og indre ringvei*. Plannummer 2003005, Godkjent i Bærum kommunestyre i møte 28.04.2004.
- Bærum kommune (1999). *Kommunedelplan 2 (KDP 2) for Fornebu*, vedtatt av Bærum kommunestyre 16.06.1999 og endelig godkjent av Miljøverndepartementet 21.09.00.
- Christophers, B. (2016). State and the financialization of Public Land in the United Kingdom. *Antipode*, 49(1), s. 62-85, <https://doi.org/10.1111/anti.12267>
- Christophers, B. (2013). A Monstrous Hybrid: The Political Economy of Housing in Early Twenty-first Century Sweden. *New Political Economy*, 18(6), s. 885-911, <https://doi.org/10.1080/13563467.2012.753521>
- European Commission (1997) *The EU Compendium of spatial planning systems and policies*. Luxembourg: Office for official publications of the European Communities. ISDN 92-827-9752-X
- Ellefsen, K. O. & Ellefsen, H. W. (2020) Med altoverskyggende mål om bymessighet. *Nytt Norsk Tidsskrift*, 3, s. 200–212. <https://doi.org/10.18261/issn.1504-3053-2020-03-02>

- European Systemic Risk Board (2022). *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of the EEA countries*, European System of Financial Supervision, februar 2022. Tilgjengelig på https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/reports/esrb.report220211_vulnerabilities_eea_countries~27e571112b.en.pdf?421b2a7ec415416f4b9d6732d18af8d3
- Falleth, E. & Knudsen, J. P. (2015). Ferden mot dagens samfunnsplanlegging. *Plan, Tidsskrift for samfunnsplanlegging, regional- og byutvikling* 47(1), s. 4-11, <https://doi.org/10.18261/ISSN1504-3045-2015-01-04>
- Falleth, E. & Nordahl, B. (2018) The planning system and practice in Norway, i Kristjánsdóttir, S. (Red.) *Nordic Experiences of Sustainable Planning. Policy and Practice*. Routledge.
- Falkanger, Thor (1986) *Eierrådighet og Samfunnskontroll. Lovgivningen om utnyttelsen av fast eiendom*, Oslo: Universitetsforlaget, 3. utgave.
- Fasting, M. (2018). Eiendomsrett – idehistoriske betraktninger, i Kristoffersen, Ø. R., & Røsnes, A. E. (Red.), *Eiendom og eierskap – om forståelse av fast eiendom og dens betydning i verdiskapning og samfunnsbygging* (s. 34-48). Universitetsforlaget.
- Fawaz, M. (2017). Planning and the making of a propertied landscape. *Planning Theory & Practice*, 18(3), s. 365-384. <https://doi.org/10.1080/14649357.2016.1180423>
- Friedman, M. (2020). *Capitalism and Freedom*. University of Chicago Press, første gang utgitt i 1962.
- Gemeente Amsterdam (2022) Wijzigingsverordening Opkoopbescherming i *Gemeentebblad* 2022, 112093. Hentet 20. november 2022 fra <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/opkoopbescherming/>
- Gitmark, Hannah (2020). *Det Norske Hjem. Fra velferdsgode til spekulasjonsobjekt*. Res Publica.
- Graeber, D. (2014). *Debt: The First 5000 Years*. Melville House.
- Gray, K., & Gray, S. F. (1998). The Idea of Property in Land, i Bright, S. & Dewar, J. (Red.) *Land Law: Themes and Perspectives* (s. 16-51). Oxford University Press.
- Hanssen, G. S. & Ragnhild S. (2019). Styring av arealutvikling på områdenivå, *NIBR rapport* 2019:23, Oslo Metropolitan University.
- Hanssen, G. S & Aarsæther, N. (2018). Pbl (2008) – en lov for vår tid? *Plan*, 50(3), 2-7. <https://doi.org/10.18261/ISSN1504-3045-2018-03-02>
- Hansen, G.S. & Millstein, M. (2021). *Demokratiske Byrom*. Universitetsforlaget.
- Hardin, G. (1964) The Tragedy of the Commons, i *Science*, New Series, 162(3859), 1243-1248. <http://www.jstor.org/stable/1724745>
- Hardt, M. og Negri, A. (2009) *Commonwealth*, the Belknap Press of Harvard University Press, Cambridge, Massachusetts. <https://doi.org/10.2307/j.ctvjsf48h>
- Harvey, D. (2012) *Rebel City. From the Right to the City to the Urban Revolution*. London: Verso.
- Holsen, T (2020) Utviklingsstrategier ved komplekse eiendomsforhold. *Kart og Plan*, 113(2) s. 68-86. <https://doi.org/10.18261/issn.2535-6003-2020-02-02>
- Holsen, T. (2018). Neoliberal urbanitet – om betingelser for bruken av de urbane offentlige rommene, i *Tidsskrift for samfunnsforskning*, 59(3), s. 303-317. <https://doi.org/10.18261/issn.1504-291X-2018-03-04>
- Johansen, L. (2018). Frykten for svenske tilstander. Fra et flerfoldig begrep til en enfoldig politisk kampsak? *Norsk medietidsskrift*, 25(3),1-14. <https://doi.org/10.18261/ISSN.0805-9535-2018-03-06>
- Knudtzon, L. C. (2019). Glipper mulighetene? Kvaliteter i transformasjonsprosjekter – for private, klubben eller kollektivet? *Tidsskrift for boligforskning*, 2(1), s. 23-45. <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2019-01-03>
- Lie, E. (2022). Jardar Sørvoll. Husbanken og boligpolitikken 1996–2021. *Tidsskrift for boligforskning*, 5(1), s. 47-49. <https://doi.org/10.18261/tfb.5.1.6>.
- Lien, M. E. og Abram, S. (2019). Hvem skal arve hytta? Slektskapsprosesser, familierelasjoner og «avslekting». *Norsk Antropologisk Tidsskrift*, 29(1-2),26-41. <https://doi.org/10.18261/issn.1504-2898-2018-01-02-03>
- Locke, J. (1988). *Locke: Two Treatises of Government*, i P. Laslett (Red.): *Cambridge Texts in the History of Political Thought*. Cambridge University Press. <https://doi.org/10.1017/CBO9780511810268>
- Lovdata (1992). *Lov om bygdeallmenninger*, Landbruks- og matdepartementet, LOV-1992-06-19-59.

- Lovdata (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling* (plan og bygningsloven), Kommunal- og distriktsdepartementet, LOV-2008-06-27-71.
- Low, S. M. (2008). Incorporation and Gated Communities in the Greater Metro-Los Angeles Region as a Model of Privatization of Residential Communities, *Home Cultures*, 5(1) s. 85-108. <https://doi.org/10.2752/174063108X287364>
- Magalhães, C.de & Carmona, M. (2009). Dimensions and models of contemporary public space management in England, *Journal of Environmental Planning and Management*, 52(1), 111-129. <https://www.doi.org/10.1080/09640560802504704>
- Marx, K. (1992). *Capital: Volume 1: A Critique of Political Economy*, Penguin Classics, første gang publisert på engelsk, 1867.
- Minton, A. (2017). *Big Capital. Who's London for?* London: Penguin Books.
- Muñoz, D. G. , Maguregui S. I. , Cuadrado, J. B. (2017). International comparison of the changing dynamics of governance approaches to land development and their results for public value capture. *Cities*, 71(Nov), s. 123-134. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2017.05.012>
- Myhre, K.C., Holmes, D. R. (2022). Reframing Welfare: Expectations, Collaboration and Ownership at the World's Largest Sovereign Wealth-Fund, *Anthropological Forum*, 32(2), s. 158-180. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2013.01.011>
- Needham, B., Hartmann, T. (Red.) (2012). *Planning By Law and Property Rights Reconsidered*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315600710>
- Nielsen, M., Sumich, J., og Bertelsen, B. E. (2021). Enclaving: Spatial detachment as an aesthetics of imagination in an urban sub-Saharan African context. *Urban Studies*, 58(5), s. 881–902. <https://doi.org/10.1177/0042098020916095>
- Nordahl, B., Førelund, J. W. & Ruud, M. E. (2019). Grunneiersamarbeid for gjennomføring av byutvikling. *NIBR Rapport*, 2019:21, Oslo: Oslo Metropolitan University.
- NTB (1999) Flest mulig boliger på Fornebu *Kommunal Rapport*, 15. juni 1999. [https://www.kommunal-rapport.no/politikk/flest-mulig-boliger-pa-fornebu/87395/!](https://www.kommunal-rapport.no/politikk/flest-mulig-boliger-pa-fornebu/87395/)
- OBOS (2021) *OBOS Årsrapport 2021*. Hentet 30 November 2022 fra <https://nye.obos.no/bedrift/ir/arsrapport-2021/>.
- Ostrom, E. (1990). *Governing the commons: The evolution of institutions for collective action*. Cambridge University Press. <https://doi.org/10.1017/CBO9781316423936>
- Piketty, T. (2020). *Capital and ideology*. Harvard University Press.
- Piketty, T. (2021). *En Kort Historie Om Likhhet*. Oversatt av E-M Lund. Oslo: Cappelen Damm.
- Reusch M. (2019). *Plan- og Bygningsrett i et nøtteskall*. Gyldendal Norsk Forlag.
- Reusch, M. (2012). *Allemannsretten. Friluftslivets rettsgrunnlag*. Flux Forlag
- Reusch, M. (2016). Allemannsrett i tilrettelagte områder – Fri ferdsel i alpinanlegg og bading på Tjuvholmen? *Tidsskrift for eiendomsrett*, 10(2), s. 135–146. <https://doi.org/10.18261/ISSN0809-9529-2014-02-05>
- Roland, F. (2022). Gjøkepraksis på Fornebu, debattinnlegg i *Budstikka* 11. oktober 2022, s.18.
- Rousseau, J.-J. (2009). *Discourse on Inequality: On the Origin and Basis of Inequality Among Men*. The Floating Press.
- Røsnes, A. (2018). Med eierskap som drivkraft og verktøy i byutvikling, i Kristoffersen, Ø. R. og Røsnes, A, (Red.) *Eiendom og eierskap – om forståelsen av fast eiendom og dens betydning i verdiskapning og samfunnsbygging*, s. 177-194. Universitetsforlaget.
- Savills World Research (2018). Global Living. Student. Senior housing and Multifamily. Occupier demands. *Spotlight 2018*. Savills World Research Report. Hentet 30. november fra https://www.savills.com/research_articles/255800/267684-0.
- Savills World Research (2016). Around the world in dollars and cents: what price the world? Trends in international real estate trading, s. 4-5. Hentet 30. November 2022 fra www.savills.co.uk/research_articles/188297/198669-0.
- Sassen, S (2015). Who owns our cities and why this urban takeover should concern us all, *The Guardian*, 24 november 2015. Hentet 30. November 2022 fra <https://www.theguardian.com/cities/2015/nov/24/who-owns-our-cities-and-why-this-urban-takeover-should-concern-us-all>.

- Sassen, S. (2016). The global city: enabling economic intermediation and bearing its costs, *City & Community*, 15(2), s. 97-108. <https://doi.org/10.1111/cico.12175>
- Srivastava, S. (2015). *Entangled Urbanism: Slum, Gated Community, and Shopping Mall in Delhi and Gurgaon*. Oxford University Press.
- Sevatdal, H. (2017). Om eieendomshistorie i Berge, E. Sevatdal, H. og Sky, P.K. (Red.): *Eieendomshistorie – hovedlinjer i norsk eieomshistorie frå 1600-talet fram mot nåtida*, s. 15-30. Universitetsforlaget.
- Singer, J. W. (2000). *Entitlement: The Paradoxes of Property*. Yale University Press.
- Smith, A. (2000). *The Wealth of Nations*. Modern Library, første gang utkommet 1776.
- Statens Kartverk (2020). Grunnbokinformasjon, Kommune 3024. Gnr. 41 Bnr. 143. Oppdatert 10. desember.2020.
- Strathern, M. (1999). *Property, Substance, and Effect. Anthropological Essays on Persons and Things*. University of Chicago Press.
- Tandberg, I. E. (2021). Utviklingsselskap som virkemiddel ved havnetransformasjon. En casestudie av Sjøsidensprosjektet i Moss. idereutdanningsmaster i Urbanisme ved Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo. Tilgjengelig på https://aho.brage.unit.no/aho-xmlui/bitstream/handle/11250/2977511/Masteroppgave_Utviklingsselskap%20som%20virkemiddel%20ved%20havnetransformasjon_Tandberg.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
- Turner, B. (2017). Chapter 2: The anthropology of property. I *Comparative Property Law*. Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781785369162.00009>
- Tranøy, B. S. (2008). “Bubble, Bust and More Boom: The Political Economy of Housing in Norway”. *Comparative European Politics*, 6 (325-345). <https://doi.org/10.1057/cep.2008.14>
- UN Habitat (2019) “The Global Housing Affordability Challenge: A more comprehensive understanding of the housing sector.” *Urban Data Digest*, Version 2, May 2019 edition.
- Vike, H. (2015). Likehetens natur. *Norsk Antropologisk Tidsskrift*, 26(1), s. 7-21. <https://doi.org/10.18261/ISSN1504-2898-2015-01-02>
- Waldrop, A. (2004). Gating and Class Relations: the case of a New Delhi “colony”. *City & Society*, 16(2), s. 93-116. <https://doi.org/10.1525/city.2004.16.2.93>
- Winther, I. (2018). “Det felles eide. Er det offentlige rom I ferd med å bli privat?», in *Plan*, 7. april 2018. Hentet 20. november 2022 fra <https://plantidsskrift.no/artikkel/det-felles-eide/>.