

Etikk og eiendomsfag

Tre om eiendomsfag og etikk

Tre medlemmer av Tekna Samfunnsutviklerne fikk utfordringen: Nevn to etiske dilemmaer eller utfordringer man møter i arbeid på ditt fagområde. Vi fikk høre om utfordringer i små norske kommuner, om menneskerettigheter, kapitaliseringsrente, og korrupsjon og eiendomsmarked i Øst-Europa.



Fagsjefen

Leikny Gammelmo er 37 år, PH.D-stipendiat ved NMBU, cand. agric. innen eiendomsfag fra NLH. Hun har arbeidet i Tinn, og der etter i Gran kommune, som landmåler, byggesaksbehandler og fagleder for oppmåling. Hun er fagsjef i NJKF siden 2011.

- I landbrukskommuner er det ikke uvanlig å søke dispensasjon fra deleforbudet i landbruks-, natur- og friluftslivområder (LNF). Grunneiers rett til å bestemme over egen eiendom sammen med kommunens ønske om boligbygging og økt befolkningsvekst teller mer for kommunepolitikerne enn samfunnshensyn saksbehandlere av dispensasjonssøknaden skal legge til grunn. Vi får mer biltrafikk, oppstykket dyrkamark, konflikter mellom drift av jorda og boligeiendommer og også mer biltrafikk.

- Kommunene må veilede og hjelpe de som ønsker å gjennomføre eiendomsdeling etter plan- og bygningsloven. Veiledningen blir ofte omfattende. Senere skal vi som veiledet være saksbehandlere for søknaden. Å være objektiv i behandlingen, å være habil saksbehandler, blir en utfordring.



Instituttlederen

Arve Leiknes er 53 år og arbeider ved Høgskolen i Bergen der han underviser i landmåling og eiendomsdesign. Han har utdannet jordskifte kandidat fra NLH og har blant annet arbeidet i Statens kartverk.

- Menneskerettighetserklæringen, formalisert i norsk lov, sier at staten har et ansvar for å beskytte eiendomsretten. Eierne skal kunne nyte sin eiendom i fred. Vi har et eiendomsregister som har stor forekomst av feil og skaper usikkerhet om innhold og utstrekning av den eiendom man eier og vi har ikke utviklet gode ordninger for å sikre kvalitet og håndtere usikkerhet slik som vi finner i nabolandene. Vi har som en konsekvens av dette en betydelig større forekomst av tvister for domstolene. Det er etisk utfordrende å ha et system der det er domstolene som er sikkerhetsmekanismen for løsning av tvister mellom grunneiere som ufrivillig blir en del av en tvist.

- Det er også et etisk dilemma at Norge havner i menneskerettighetsdomstolen i Strasbourg på grunn av mangler i lov, for eksempel tomtefesteloven. Der er forholdet mellom bortfester og fester et område som har skapt uklarheter i en årrekke og der lovgiver ikke klarer å lage klare nok regler. Spørsmålet er om det er andre lover som også kan skape lignende uklarheter i og med at grunneierretten er så sterk i Norge.



Direktøren

Helge Onsrud er 68 år og direktør for Statens kartverks internasjonale tjenester. Han er utdannet Jordskifte kandidat fra NLH og har lang erfaring fra kartbransjen. Nå er han med på å utvikle kart- og registerløsninger i tidligere kommunistland i Europa, for de nye markedene i privatiserte eiendommer.

- Land som det offentlige disponerer, er svært utsatt for korrupsjon. Vår utfordring er å sikre at løsningene vi bidrar til er transparente, slik at alle ser hvem som selger og eier eiendom. Tjenestene må også være priset ikke-ekskluderende, slik at alle skal ha råd til å registrere sin eiendomsrett. De fleste mennesker på jorda har i dag ikke papirer på jorda de dyrker eller boligen sin. En tjeneste vi i Norge tar for gitt er mange steder bare for de rike.

- Å være lyttende er vesentlig og en utfordring når man arbeider i andre kulturer. Mange vestlige institusjoner som driver bistandsarbeid har stor tro på egne løsnings fortreffelighet. Åpenhet og fleksibilitet er nødvendig for å finne løsninger som faktisk dekker lokale behov og samtidig bidrar til positiv samfunnsutvikling.

Hvordan kan du i en liten kommune i Norge fungere som rådgiver og saksbehandler i samme sak og samtidig hevde faglig integritet og habilitet i saksbehandlingen?

Hvordan kan man avveie hensyn til grunneier mot hensyn til en fester når festeavgift skal fastsettes? Og tilsvarende hensyn til grunneier mot hensyn til samfunnet når «full erstatning» skal fastsettes?

Hvilke utfordringer kan man møte når man skal etablere system for eiendomsregistrering i land der all jord tidligere var statseiendom?

Fag med lange tradisjoner

Eiendomsretten har en historie tusenvis av år tilbake i Norge. Enkelt kan man si at eiendomsrett oppstår når det blir knapphet på ressurser og blir dermed et instrument for bærekraftig forvaltning.



Jordskifte har i Norge tradisjoner tilbake til 1200-tallet. Første regler om jordskifte kom i landsloven av 1274.

Eiendomsfaget slik vi kjenner det i dag, utviklet seg i det juridiske miljøet på slutten av 1800-tallet samtidig med at utskiftingsvesenet (dagens jordskifte-domstoler) utviklet seg.

Utdanning i utskifting ble opprettet i 1897 ved Norges Landbrukshøgskole og var en av de 5 opprinnelige studieretningene. Fagmiljøet på Ås har spilt en sentral rolle i utviklingen av eiendomsfaget.

Den første egne utskiftingsloven kom i 1821, men det var først med loven av 1859 at utskiftingsvesenet ble etablert og det ble omfang på utskifting/jordskifte. Formålet med jordskifte var effektivisering av landbruket og utflytting av husene fra brann- og helsefarlige klynger til frittliggende gårder og tun.

Eiendomsrett er sentralt tema i eiendomsfaget. Å legge til rette for legitimering og forvaltning av eiendomsrett er et sentralt tema her. I Vest-Europa fikk vi fra 1700-tallet en utvikling fra et godseiersamfunn mot individuell eiendomsrett. Dette henger sammen med den industrielle revolusjon og handel over Nord- Atlanteren. Industri og handel ble mer lønnsomt enn landbruk. Økt behov for kapital til industri og handel gjorde det attraktivt for jordeiere å flytte kapital til industri og handel. Understøttet av reformer åpnet det seg muligheter for

bønder å kjøpe jorden de brukte, i Norge var overgangen til selveiende brukere helt markedsbasert.

Eiendomsregistrene utviklet seg utover på 1800-tallet parallelt med at eiendomsretten utviklet seg. Vårt norske system for eiendomsregistrering har sitt utspring i det tyske systemet, men mangler den profesjonsetablering og kvalitetssikring vi finner i andre systemer av denne type i dag. Mangelfull kvalitet i offentlig eiendomsregistre skaper i seg selv etiske dilemmaer.

Eiendomsrett er tatt med i menneskerettighetserklæringen og den europeiske menneskerettighetskonvensjonen som er bindende for medlemsstatene. Viktigere her er at privat eiendomsrett er en bærebjelke i markedsøkonomi der eiendom både har verdi som sikkerhet og omsettelig vare. Å sikre dette er en sentral del av eiendomsfaget slik vi arbeider med det i dag.

Samfunnsansvar. Grunneieres rettigheter og samfunnets behov er ikke alltid sammenfallende. I slike situasjoner kan samfunnsutviklere møte utfordringer, de må ta et samfunnsansvar for å finne gode løsninger.



Praktisering av samfunnsansvar i eiendomsfag innebærer å bidra til å finne løsninger som ivaretar verdiskapning og som også tar hensyn til natur og miljø.

Faglig integritet innebærer at man handler utfra et konsistent rammeverk av prinsipper, et rammeverk som er etisk og faglig fundert. Man må stille som krav til seg selv at man er faglig oppdatert og kompetent i forhold til det som til en hver tid gjelder som god praksis i faget. Man skal kunne gi faglig velfunderte anbefalinger. Man skal unngå forhold som

påvirker objektiviteten i relasjon til oppdragsgivere.

Videre forutsettes det at man deltar i det faglige felleskapet rundt faget og deler sin kunnskap med kolleger.



Immanuel Kant (1724-1804) og hans kategoriske imperativ (dine handlinger skal tåle å bli gjort til lov som gjelder også for alle andre) er kompromissløst eksempel på hva det kan innebære å ha høy integritet.

God forretningsskikk er en del av god yrkesutøvelse. Dette omfatter fortrolighet med opplysninger man har ervervet seg i oppdrag og at man krever honorar for sitt arbeid som er i samsvar med det normale i bransjen.

Utfordringer for refleksjon:

Hvordan kan man sikre privat eiendomsrett og samtidig ta samfunnsansvar som ivaretar bredere samfunnshensyn som natur og miljø?

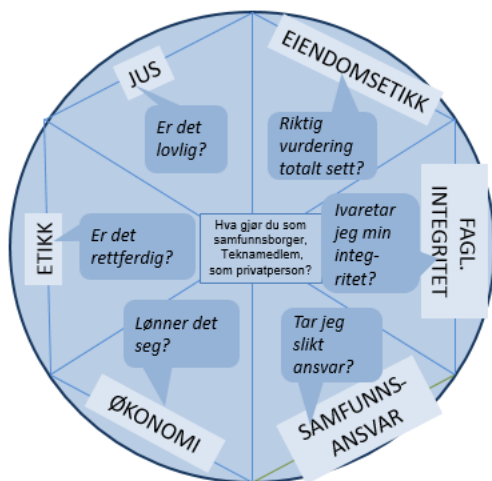
Hvordan kan man håndtere lojalitet mot oppdragsgiver og samtidig ta et slikt videre samfunnsansvar som omfatter blant annet å ta hensyn til natur og miljø?

Hva innebærer det å være kompetent og oppdatert i et fag? Hvem definerer hva det vil si «å være oppdatert», en selv, kollegiale foreninger, universiteter eller myndigheter?

Hvor langt går forpliktelsen til å delta i det kollegiale faglige felleskap og å dele kunnskap i forhold til det å drive egen virksomhet i konkurranse med de samme kollegene?

Om arbeid med eiendomsfag og etisk refleksjon

Etisk refleksjon rundt det å arbeide med eiendomsfag handler om å stille utvalgte spørsmål slik det er illustrert i figuren nedenfor som er en tilpasset versjon av det etiske navigasjonshjulet til filosofene Kvalnes og Øverenget.



Er det jeg nå gir meg inn på lovlig? Det er en helt grunnleggende premiss. Økonomi er enkelt sagt et spørsmål om det lønner seg. Svaret her er alltid et viktig grunnlag for beslutninger. Kvalnes og Øverenget knytter etikk til et spørsmål om rettferdighet. Spørsmålet er her om det vi har satt oss fore er rettferdig for alle som er berørt? Hvem er egentlig berørt av den beslutningen vi anbefaler eller er i ferd med å iverksette?

Dessuten bør man der det er relevant reflektere rundt:

Er eventuelle utfordringer rundt eiendomsrett behandlet på en etisk forsvarlig måte?

Er samfunnsansvaret forvaltet på en måte jeg kan stå for også i offentlighetens lys?

Har jeg ivare tatt min faglige integritet gjennom de beslutninger jeg her har gitt bidrag til?

Tekna Samfunnsutviklerne

På årsmøte 2015 byttet Norges Jordskifte kandidat forening navn til Tekna Samfunnsutviklerne. De fleste medlemmene i denne faglige gruppen har sin utdanning fra det som nå er det 5 årige master-program i by- og regionplanlegging, eiendomsfag eller geomatikk ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU), tidligere NLH.

Medlemmer i Tekna med interesse for fagfeltene kan bli medlemmer av gruppen. Disse mottar det vitenskapelige tidsskriftet Kart og Plan og nyhetsbrev. Gruppen tilbyr kurs, konferanser og seminarer på viktige samfunnspolitiske og naturvitenskapelige områder. Landets fremste fagfolk innenfor sine felt står for utviklingen.

Kontakt i Tekna er Lilly Kristin Langnes: lilly@tekna.no

Om Tekna Etisk råd

Teknas etiske råd er Hovedstyrets rådgivende utvalg for etikk. Rådet skal etter sitt mandat synliggjøre etiske spørsmål i foreningen og samfunnet forøvrig samt bidra til at medlemmene engasjerer seg. Etisk råd har åtte medlemmer som oppnevnes av Hovedstyret for tre år om gangen. Rådet ledes i 2015 av Guri Vik. Kontakt i sekretariatet er: john.mikal.raaheim@tekna.no.

November 2015

| | |
|-----------------|--------------------|
| Tekna Etisk råd | Tekna |
| | Samfunnsutviklerne |
| Guri Vik | Leikny Gammemo |

Om dette notatet

Etisk råds arbeidsnotater oppsummerer debatt under møter i rådet. Dette notatet er et resultat av samarbeid med Tekna Samfunnsutviklerne. Arbeidsnotatene er datert og er under utvikling. Som leser må du gjerne gi dine kommentarer til sekretariatet for etisk råd ved jmr@tekna.no