

Arne Jon Isachsen

MÅNEDSBREVET

April 2007

EIENDOMSRETTE I KINA – NOE ANNET ENN HOS OSS

Nylig ble den private eiendomsretten nedfelt i lovs form i Kina. Men fortsatt eier staten all grunn i byene. Og kollektivene – landsbyene – eier all jord på landet. Imidlertid vil nå bygslingskontrakter for grunn som det står boliger på, bli fornyet automatisk. Og bonden som leier jord av kollektivet, får anledning til å selge denne leiekontrakten. Men bare til bønder i samme område. Den nye loven gir bedre beskyttelse mot partipamper som beriker seg selv ved omregulering av land, fra jordbruk til industri eller lignende.

En avklaring av eiendomsforholdene bedrer økonomiens virkemåte. Bankene vil trolig vri sine utlån over til private foretak, bort fra statseide. Omfanget av lån som ikke betjenes, forventes å gå ned.

Den private eiendomsretten i Kina ble avskaffet etter at det Kommunistpartiet, under Maos ledelse, kom til makten i oktober 1949. Det kinesiske kommunistpartiet har fremdeles makten. Like fullt, den 16. mars 2007, under det to-ukers årlige ”Storting”, kalt Folkekongressen, der snau tre tusen utvalgte kvinner og menn – stort sett håndplukket av lokale partiledere rundt om i landet – møtes for å fastsette nye lover for Midtens Rike, ble den private eiendomsretten nedfelt i lovs form.

Loven sidestiller privat, kollektivt og statlig eiendomsrett i Folkerepublikken Kina. Men, og det sies også i loven, det sosialistiske systemet for eiendomsrett i Kina ”is in essence different from the capitalist property system”.

Eiendomsretten i Kina i en historisk sammenheng

I august 1945 var den andre verdenskrigen over. Japan, som allerede i 1931 hadde invadert Mandsjuria for i 1937 å gå løs på Kina, overgav seg betingelsesløs. Kommunistene under Maos ledelse og Kuomintang under Chiang Kai-sheks hadde lyktes med å kaste den felles fienden på havet. I oktober året etter bryter borgerkrigen løs i Kina. Mao med sin bondehær går seirende ut av den. Chiang Kai-shek flykter med sine folk til Taiwan. Den 1. oktober 1949 erklærer Mao opprettelsen av Folkerepublikken Kina.

I starten går Mao forsiktig frem. Bondestanden – snarere enn noe proletariat i byene – hadde dannet ryggraden i Folkets frigjøringshær. Som hadde vunnet Kina for Mao. Nå forventer bonden noe tilbake. Allerede i 1950 blir ny lov for omfordeling av jord vedtatt. Flere hundre millioner dekar dyrkbar mark gis til tre hundre millioner bønder. I gjennomsnitt to-tre *mu* til hver – der én *mu* er to tredjedels dekar.¹

Imidlertid var tanken aldri et privat jordbruk i Kina. Allerede etter et par år ble en gradvis kollektiviseringsprosess satt i gang. På slutten av 1950-tallet var alle bønder organisert i kooperativer, med mellom hundre og tre hundre familier i hvert. Den enkelte families inntekt var basert på opptjente arbeidspoeng.

Så gikk Mao helt av hengslene. Først ved Det store spranget fremover (1958—1960). Kollektivisering av kinesisk landbruk og satsning på økt stålproduksjon skulle bringe Kina fremover i et voldsomt byks. Kinesiske jordbruksarbeidere ble i stor stil ført over til stålproduksjon. Matproduksjonen sank. Og folk sultet i hjel. Tredve millioner på tre år. Noen år senere ble Kulturrevolusjonen (1966—1976) satt i verk. Der all autoritet ble kastet over bord. Og Kina degenererte ut i den rene lovløshet. Så døde Mao. På Partikongressen i desember 1978 fremstod Deng Xiaoping som Kinas nye, sterke mann.

”Det spiller ingen rolle om katten er svart eller hvit, bare den fanger mus”, er et av Deng Xiaopings kjente fyndord. Da bøndene i Xiaogang, en liten landsby i Anhui-provinsen, lyktes med en dramatisk økning i jordbruksproduksjon, basert på at den enkelte bonde beholdt produksjon utover en fastsatt kvote, innså pragmatikeren Deng at et tilsvarende system ville være godt for alle Kinas millioner av bønder.

Midt på 1980-tallet var all landbruksproduksjon i Kina basert på hva som fikk betegnelsen *Household Responsibility System*. Bøndene må selge en gitt mengde jordbruksprodukter til staten eller de lokale myndighetene til en fast og lav pris. Alt overskytende kan selges fritt i markedet til de priser man der kan oppnå. Selve jorda er i kollektivt eie.

Mens kollektivene – eller landsbyene – eide jorda på landet, stod staten som eier av gård og grunn i byene. Med ønsket om at eierskapet til boligen skulle gå over fra staten til den enkelte, la myndighetene forholdene til rette for at folk kunne kjøpe det huset eller den leiligheten de selv bodde i. På slutten av 1990-tallet skjøt utviklingen fart. I mange kinesiske byer eier i dag et flertallet leiligheten de bor i.

Nærmere om hva eiendomsretten i Kina består av

Fortsatt eier staten eier all grunn i byene. Vanligvis er leieavtaler av tomter 40 år ved kommersielle bygninger og 70 år for boligblokker. Imidlertid blir denne leieavtalen for boligblokker – eller bygsling ville vel vi kalle det – automatisk fornyet ved utløpet av leieperioden. Det er nytt ved loven av 16. mars 2007. For bygårder bestående av selveierleiligheter presiserer den nye loven det felles ansvar eierne har for fellesareal som bakgård, parkeringsplass, heiser og kjeller.

Jorda på landet er fortsatt i kollektivt eie. Landsbyene, av hvilke det finnes over 900.000, eier skog og fjell; innmark og utmark; elver og innsjøer: sportsarenaer og skolestuer; sykehus og

¹ Se kapittel 2 i Saich, T. (2004), *Governance and Politics of China*, Palgrave Macmillan, New York.

produksjonsbedrifter. Den enkelte bonde kan få avtale om å *bruke* en tilmålt teig. Og eventuelt betale en årlig leie for denne retten. En slik rett til å dyrke jorda er vanligvis begrenset til tre år. Den nye loven, som trer i kraft 1. oktober 2007, gjør det klart at bonden kan *selge* en slik leiekontrakt. Men bare til andre bønder i landsbyen. Og da for den perioden som gjenstår.

Den nye loven om eiendomsrett gir bonden og hans landsby langt bedre beskyttelse mot de overgrep partipamper og ledere på regionalt nivå daglig utøver. Nemlig omregulering av land som folk i landsbyen har kollektiv råderett til, til industri eller annen virksomhet, med kun en symbolsk godtgjørelse til dem som dermed mister hele eller deler av sitt næringsgrunnlag. Denne praksisen skal det bli satt en stopper for. Ekspropriering og omregulering av land skal skje i ordnede former og til riktige priser.

Noen politiske vurderinger

Ikke én kvadratmeter jord eller grunn i Kina kan, så langt jeg har forstått det, eies privat av den enkelte, i vår fulle mening av ordet. Kinesere i byer og på landet må nøye seg med ulike former for bygslingskontrakter. Fremveksten av en stand med selveiende bønder skal Det kinesiske kommunistpartiet ha seg frabedt. Og det – ut fra Partiets målsetninger – av lett forståelige grunner. En klasse med storbønder, med beina stødig plantet på egen grunn, kunne over tid fremstå som en maktfaktor. Som kunne utfordre det etablerte maktapparat, de fem prosent av befolkningen, eller de 70 millioner kinesere, som er medlem i Partiet, og som i stor grad har kommet opp i systemet ved egen flid og dyktighet, tidvis ved metoder som ikke tåler dagens lys, og som når lyset likevel faller på metodene, gjør at noen må ta sin hatt å gå, om de er så heldige å ha en hatt – og et hode å sette den på – etter at korrupsjon eller annen form for misligheter er avdekket og meldt inn til rette disiplinære instanser.

Selv om Kinas toppledere i stadig økende grad tar markedet i bruk – dvs. gir folk alternativer å velge mellom både som arbeidstakere, boligsøkere og konsumenter – er man null interessert i å gi folk alternativer å velge mellom hva gjelder styre og stell i Midtens Rike. Partier er – og skal forbli – den førende politiske kraften. Selv i den nye loven som her omtales, hvis kjerne er likestilling mellom statlig, kollektiv og privat eierskap, blir det presisert at staten skal se til at dagens økonomiske system i Kina, med offentlig sektor som en ledende kraft, opprettholdes.

Konsekvenser av loven om eiendomsrett i Kina

Utviklingen i Kina har tvunget frem en avklaring av eiendomsretten. Krangel om hvem som eier hva må begrenses. Og likeledes mulighetene for korrupsjon og utbytting som bl.a. omregulering av land innbyr til.

Hu Jintao – Kinas øverste leder – er meget opptatt av å utvikle Kina til et ”harmonisk samfunn”.² De tusenvis av opptøyer man hver måned opplever på landsbygda i Kina, og som i all hovedsak har med omregulering av land å gjøre, er det håp om vil synke når eiendomsforholdene blir klarere.

² Dalai Lama har en interessant observasjon her: ”Mr Hu’s constant emphasis on a ‘harmonious society’ suggests that something is missing” (*The Economist* March 31st 2007).

Videre vil en avklaring av eiendomsforholdene bidra til en bedring av økonomiens virkemåte. Når man vet hvem som eier hva, blir det lettere å utvikle privat sektor i Kina. Risikoen ved å gjøre forretninger blir mindre. Trygghet for egen eiendom reduserer incentiver til å akkumulere verdier i andre land. Kapitalflukten går ned. Og tilgang på midler for investeringer i Kina øker.

Men trolig viktigere – i et land med en investeringsrate på om lag 40 prosent, og der bankene stadig må skrive ned lån som uerholdelige, dvs. at investeringene, i stor grad i statseide foretak, ikke har vært lønnsomme – er det forhold at utlån til private, som nå kan stille troverdig pantesikkerhet for lån, vil ta seg opp. Den vridningen i bankenes utlån bort fra statseide selskap, som fremdeles tar over halvparten av alle utlånene, men som står for betydelig lavere andel av den samlede verdiskapningen i landet, borger for *bedre kvalitet* på de prosjekter som i fremtiden får finansiering.

Om man erverver fast eiendom i god tro – men selgeren, viser det seg, eide ikke det han solgte – vil man likevel beholde eiendomsretten, om man altså var i god tro, prisen var passende, og overdragelsen registrert hos myndighetene. Den uærlige selger skal svi – ikke den naive kjøper. Ved denne pragmatiske bestemmelsen legges forholdene bedre til rette for fusjoner og oppkjøp. Hvilket letter omstruktureringen av næringslivet.

Privat eiendomsrett – på linje med statlig og kollektiv – krever oversikt over hvem som eier hva. Eiendomsbesittere må nå se til at hva de eier blir behørig registrert. Staten står foran en solid utfordring – etablering av et sentralt register over all eiendom i Kina.

Vil de nye reglene for eiendomsretten håndheves slik de sentrale myndighetene i Beijing legger til grunn? Eller vil lokale partipamper og andre i maktposisjon, med liten sannsynlighet for at noe skjer, fortsette sin utbytting av fattige bønder? Det vil si ta fra dem land, uten kompensasjon, eller med minimal sådan, og således unnlate å etterleve de nye reglene som toppledelsen i Beijing nå setter sin kraft bak. ”Himmelen er høy og keiseren er langt borte”, heter et gammelt, kinesisk ord. Gjelder det fortsatt?

20 april 2007

Home Page: <http://home.bi.no/fag87025/>