

Mastergradsoppg. 2011

EN STUDIE AV SOSIALE EFFEKTER AV JORDSKIFTE
- VED OPPLØSNING AV SAMEIE.

A STUDY OF SOCIAL EFFECTS OF LAND CONSOLIDATION
- COMPRISING DISSOLVING A SYSTEM OF OWNERSHIP IN COMMON.

Wlat

ANNE KATRINE LASKEMOEN



UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP
INSTITUTT FOR LANDSKAPSPPLANLEGGING
MASTEROPPGAVE 30 STP. 2011



Forord

Denne studien markerer en avslutning på mine 5 år på studiet Eiendomsfag ved Institutt for landskapsplanlegging på Universitetet for miljø- og biovitenskap.

Proessen frem til valg av tema startet da min egen familie gjennomgikk en jordskiftesak. Dette vekket en interesse for sosiale effekter. En forutsetning bak valg av tema er gjennomføringsmulighetene og temaet sosiale effekter ble derfor begrenset til å gjelde én sakstype i jordskifteloven § 2; oppløsning av sameie. I arbeidet med oppgaven har jeg tilegnet meg ny kunnskap på arenaer jeg ellers hadde liten erfaring med. Samtidig har jeg fått arbeide med et selvvalgt tema som er av største interesse, og oppgaven har gitt meg stort faglig utbytte.

Veiledere, studenter og ansatte ved jordskifterettene har bidratt til at denne oppgaven har blitt en realitet. Jeg ønsker først og fremst å takke min hovedveileder professor Erling Berge, for meget god hjelp om metode i oppgaven. En betydelig takk rettes til professor Hans Sevatdal for veiledning og inspirasjon i veien frem til valg av tema. En inderlig takk rettes til førsteamanuensis Einar Hegstad for faglig veiledning i oppgaveskrivingens innspurt.

Personale ved flere av landets jordskifteretter har stilt opp for meg i forbindelse med oppgaven. Først og fremst rettes en takk til jordskifteoverrettsleder Per Kåre Sky for god og nødvendig starthjelp. Det rettes videre en takk til jordskifteoverrettsleder Ivar Øygard for velvillig hjelp til fremskaffelse av nødvendig informasjon. En ekstra stor takk rettes til jordskifterettslederne Oddmund Roalkvam og Vidar Otterstad, for at de stilte opp med både casestudiemateriale og god hjelp.

Jeg vil også takke til alle mine medstudenter for faglig diskusjon og teknisk hjelp. En spesiell takk rettes mot Ina og Ingunn, for den tid vi sammen tilbrakte i oppgavens innspurt på fjellet. Til sist rettes også en stor takk til min familie, spesielt min søster, for all støtte og hjelp.

Anne Katrine Laskemoen

Ås, 12. mai 2011

Sammendrag

Når et område eies i felleskap av flere, kalles det et sameie. Når området i tillegg er knyttet til eiendommer og ikke personer, kalles det et realsameie. Dersom et realsameie skal oppløses, kan partene kreve sak fremmet i jordskifteretten. En slik sak kan være en påkjenning å gjennomgå. Rettsmøter og forhandlinger kan være belastende i seg selv, men også det å forholde seg til motpartene er en utfordring. Spesielt utfordrende kan det være dersom motpartene også er mennesker man har å gjøre med til hverdags. Av stor interesse var dermed utvikling av relasjoner mellom partene som en funksjon av den jordskifteprosessen de har gjennomgått. Dette er derfor en studie av sosiale effekter ved oppløsning av sameie, noe som henspiller seg mot hvordan en oppløsning av sameie påvirker partene og relasjonene mellom dem. Det ble gjennomført både en kvalitativ og en kvantitativ undersøkelse, for å besvare studiets tre problemstillinger.

Den første stilte problemstilling var om oppløsning av sameie medfører sosiale effekter for partene. De utførte undersøkelsene pekte i litt forskjellige retninger. De kvalitative undersøkelsene resulterte i at det ikke er sosiale effekter, dersom dette vurderes ut i fra et langt tidsperspektiv. Når det er lenge siden en sak ble avsluttet, ser det ut til at sosiale effekter jevner seg ut. Den kvantitative undersøkelsen ble besvart av et større antall personer. Her kom det tydelig frem at oppløsning av sameie har sosiale effekter, men undersøkelsene indikerer at sosiale effekter ikke er permanente. Det kommer likevel frem at sosiale effekter kan være så betydningsfulle for de involverte partene, at de alt i alt vurderer at jordskiftesaken ikke var verdt det.

Den andre stilte problemstillingen var om sosiale effekter slo ut positivt eller negativt. Positive sosiale effekter foreligger når relasjonene partene i mellom har gjennomgått en forbedret transformasjon, på bakgrunn av oppløsning av sameie. Negative sosiale effekter foreligger når relasjonene partene i mellom har gjennomgått en forverret transformasjon. Drøftelsen av denne problemstillingen resulterer i at sosiale effekter slår ut begge veier, men at det er en tendens mot negative effekter.

Den siste problemstillingen var hva som skyltes sosiale effekter. Dette var den mest omfattende problemstillingen å besvare. Det er mange elementer i en sak vedrørende

oppløsning av sameie som kan medføre sosiale effekter for partene. Det første som kan trekkes frem er innstillingen partene har i forkant av saksaktualiteten. Dersom enkelte parter i utgangspunktet ikke ønsker å løse opp sameiet, vil slik innstilling også influere deres holdninger under saksbehandlingen. Størst medvirkning til sosiale effekter viste seg imidlertid å gjelde saksbehandlingen de opplevde fra jordskifteretten. Der partene erfarte at jordskifteretten forstod saken og der partene følte de fikk veiledning som gjorde dem i stand til å ivareta egne interesser, viste det seg klare tendenser til at partene også opplevde positive sosiale effekter. Dersom partene opplevde manglende forståelse for saken, feilende eller ikke-eksisterende veiledning, hadde dette en klar konsekvens ved at partene vurderte at saken resulterte i negative sosiale effekter.

Sosiale effekter kan gi store utslag i hvordan partene vurderer en jordskiftesak i etterkant. Dette gir en pekepinn på viktigheten av et fokus på den sosiale utviklingen i relasjonene mellom partene i jordskiftesaken. Å veilede partene kan være en utfordring, men det er en utfordring som jordskifteretten skal beherske. Å fremvise forståelse for saken, fra partenes ulike synsvinkler, kan være en tidkrevende prosess. Likevel er dette noe jordskifteretten må ta seg tid til, dersom negative sosiale effekter ønskes unngått.

Abstract

When an area has a system of ownership in common, it is called a sameie (co-ownership). When the area also is associated to properties and not persons, it is called realsameie (land held appendent to the main tenement). If the owners want the realsameie to dissolve, the owners may bring the matter in for the land consolidation court. A matter like this can be a tough strain to go through. Court meetings and negotiations can be an effort in it selves, but also for the owners to deal with the oppositions can be a challenge. It is specially challenging when the oppositions is persons one relate to in everyday life. It is of considerable interest to study the development in relationships between the parties, as a function of the land consolidation process the parties have gone through. This is therefore a study of social effects when a sameie dissolves. This indicates how a dissolving of a sameie influences the owners and the relations between them.

The first research question asked was if dissolving of sameie entails social effects for the owners. The completed inquiries pointed in different directions. The qualitative inquire indicated that there were no social effects, if this is evaluated from a long time perspective. When it has gone a long time from when the case was ended, it appears that the social effects dissipate. The quantitative inquire was answered by a larger number of persons. Here it is clear that dissolving of a sameie has social effects, but the results suggest that social effects may not be permanent. It is, however, clear that the social effects can be significant enough for the involved parties, that they did not find the case worth it at the end.

The other question researched was if social effects turned out positive or negative. Positive effects occur when the relations between the owners have gone through an improvement, through the dissolving of sameie. Negative social effects occur when the relations between the owners has aggravated, through the dissolving of sameie. The discussion of this research question concludes that social effects turn out both ways, but that it is a tendency for negatively effects.

The last question researched was: what triggers the social effects? This was the broad research question to answer. There are many elements in the matter concerning dissolving of a sameie, which can lead to social effects for the owners. The first element to highlight is the owners

attitude have to each other before the case begins. If some of the owners at the beginning don't want to dissolve the sameie, this attitude will affect their engagement throughout the procedure. The most important result of what caused the social effects turned out to be the treatment the parties experienced in the land consolidation court. When the parties experienced that the court understood their matter and when the parties felt that they received guidance that made them able to take care of their own interests, it was a clear tendency that the owners experienced positive social effects. If the owners experienced misunderstandings in the matter, wrong or non- existing guidance, this had the clear consequence that the parties felt that dissolving the system of ownership in common resulted in negatively social effects.

Social effects might influence how the owners evaluated a land consolidation process, as dissolving a system of ownership in common. This shows that it is important to focus on the social development in the relationships between the people going through a land consolidation process. Guiding the parties can be a challenge, but it is a challenge the court should master. To show understanding for the matter, from the parties' point of view, can be a time consuming process. However is it something the land consolidation court has to put time into, if avoiding negatively social affects is wanted.

Innholdsfortegnelse

Forord	1
Sammendrag.....	2
Abstract.....	4
Del I – Introduksjon til studie og metode.....	10
Kapittel 1: Innledning.....	11
1.1. Tema for studien	11
1.2. Problemstilling	15
1.3. Tidligere arbeid.....	16
1.4. Om temaets begrensing og studiens forutsetninger.....	17
1.5. Fremstillingens oppbygning.....	18
Kapittel 2: Metode.....	20
2.1. Studiens fremgangsmåte	20
2.1.1. Innledende om metodefremstilling	20
2.1.2. Valg av metode	20
2.2. Veien frem til utvalg og informanter	21
2.3. Tilnærming til informantene	23
Del II - En teoretisk referanseramme.....	26
Kapittel 3: Institusjonelle rammevilkår for oppløsning av sameie.....	27
3.1. Innledende	27
3.2. Formelle institusjoner	28
3.2.1. En oversikt.....	28
3.2.2. Sameieloven.....	28
3.2.3. Jordskifteloven.....	29
3.3. Om saksbehandling i jordskifteretten	32
3.3.1. Generelt om saksbehandlingen	32
3.3.2. Om saksbehandlingstid.....	33
3.3.3. Om prosessuell og materiell prosessledelse	34
3.3.4. Oppsummert om saksbehandling.....	35
3.3. Uformelle institusjoner.....	36
3.5. Transaksjonskostnader	38
3.6. Avslutningsvis om institusjonelle rammevilkår	40

Kapittel 4: Viktige momenter ved jordsameie.....	41
4.1. Innledende	41
4.2. Begrepet jordsameie	41
4.2. Eiendomsstruktur i jordsameie	41
4.3. Skiftegrunnlaget i jordsameie.....	44
4.3.1. Innledende	44
4.3.2. ”Partshøvet i sameiga”	45
4.4. Avslutningsvis om viktige momenter ved jordskifte.	46
Kapittel 5: Eiendom og menneskelige relasjoner	47
5.1. Sosiale betraktninger ved eierstruktur i jordsameier	47
5.2. Eiendomsfunksjoner.....	48
5.3. Sosial effekt	49
5.3.1. Hva menes med sosial effekt i denne sammenheng?.....	49
5.3.2. Mer om vilkår for fremming av § 2 bokstav a.....	51
5.3.3. Sosiale forhold som en ulempe versus nytte	52
Del III – Empiri	55
Kapittel 6: Presentasjon av caseundersøkelsene	56
6.1. Innledende.....	56
6.2. En introduksjon av casene	57
5.2.1. Case I	57
6.2.2. Case II.....	57
6.3. Mer om fremgangsmåten i casestudiet.....	58
6.2.1. Om metodisk fremstilling	58
6.3.2. Om utvalg og rekruttering	59
6.2.3. Om intervjuguiden	59
6.2.4. Om gjennomføring av intervjuene.....	60
6.3. En sammenfatning av intervjuene.....	60
6.3.1. Kategori I: Relasjonene før saken	61
6.3.2. Kategori II: Relasjonene under saken.....	62
6.3.3. Del III: Relasjonene i etterkant av saken.....	64
6.3.4. Oppsummert om resultatene av caseundersøkelsene.....	65
Kapittel 7: Presentasjon av spørreskjemaundersøkelse	67
7.1. Innledende.....	67
7.2. Mer om fremgangsmåten	68
7.2.1. Om metodisk fremstilling	68

7.2.2. Om utforming av spørreundersøkelsen.....	68
7.2.3. Om utarbeidelsen av spørsmål.....	70
7.2.3. Om utvalget og respons	71
7.3. En forhåndsvurdering av spørreskjemaet.	72
7.4. Om gjennomføring av spørreskjemaundersøkelsen.	74
Del IV - Analyse.....	76
Kapittel 8: Drøfting av datagrunnlaget.....	77
8.1. Fremgangsmåte i analysearbeidet	77
8.2. Vurdering av datagrunnlaget	78
8.2.1. Datakvalitet i denne oppgaven	78
8.2.2. Kombinasjonen av to metoder.....	78
8.2.2. Reliabilitet	79
8.2.3. Validitet	80
Kapittel 9: Drøfting av problemstillingene	83
9.1. Innledende.....	83
9.2. Medfører oppløsning av sameie sosiale effekter for partene?	83
9.3. Slår sosiale effekter ut positivt eller negativt?.....	94
9.4. Hva skyldes sosiale effekter?.....	98
9.5. Oppsummering av drøftelsen.....	125
Kapittel 10: Avsluttende refleksjoner	126
10.1. Et kritisk tilbakeblikk på metode.....	126
10.2. Betragtninger omkring studiens tema og problemstillinger.....	127
10.3 Øvrige refleksjoner	129
Bibliografi	132
Appendiks	134
Vedlegg 1: Statistisk oversikt over § 2a saker, fordelt på jordskifterettene.....	134
Vedlegg 2: Informasjonsskrivet vedlagt spørreskjema	137
Vedlegg 3: Spørreskjema.....	139
Vedlegg 4: Intervjuguide til intervju av partene.....	147
Vedlegg 5: Intervjuguide til intervjuet av dommerne	149
Vedlegg 6: Etske prinsipper for studien.....	150
Vedlegg 7: Frekvenstabeller av utvalgte resultat fra spørreskjemaundersøkelsen	152
Vedlegg 8: En vurdering av spørreskjemaprogrammet Survey Monkey	171
Vedlegg 9: Krysstabeller.....	172
Vedlegg 10: NSD sin vurdering av studien	202

Oversikt over figurer og tabeller

Tabell 1: Utdrag fra statistisk oversikt over § 2a-saker	s.23
Tabell 2: Kategorisering av spørsmål fra intervjuguiden	s.58
Tabell 3: Oppsummert om resultatene fra caseundersøkelsen	s.65
Tabell 4: Vurderingsskjema for forhåndsvurdering av spørreskjema	s.72
Figur 1: Prinsippskisse for ufullstendig gårddeling	s.44
Figur 2: Resultat av spørsmål 8 i spørreskjemaet	s.84
Figur 3: Resultat av spørsmål 16 i spørreskjemaet	s.85
Figur 4: Resultat av spørsmål 24 i spørreskjemaet	s.86
Figur 5: Resultat av spørsmål 25 i spørreskjemaet	s.86
Figur 6: Resultat av spørsmål 9 i spørreskjemaet	s.87
Figur 7: Resultat av spørsmål 28 i spørreskjemaet	s.87
Figur 8: Krysstabulering av spørsmål 9 med spørsmål 28 i spørreskjemaet	s.88
Figur 9: Resultat av spørsmål 13 i spørreskjemaet	s.89
Figur 10: Resultat av spørsmål 38 i spørreskjemaet	s.90
Figur 11: Krysstabulering av spørsmål 13 med spørsmål 38 i spørreskjemaet	s.91
Figur 12: Resultat av spørsmål 9 i spørreskjemaet	s.95
Figur 13: Resultat av spørsmål 30 i spørreskjemaet	s.95
Figur 14: Krysstabulering av spørsmål 9 med spørsmål 30 i spørreskjemaet	s.96
Figur 15: Resultat av spørsmål 7 i spørreskjemaet	s.100
Figur 16: Resultat av spørsmål 11 i spørreskjemaet	s.101
Figur 17: Resultat av spørsmål 38 i spørreskjemaet	s.101
Figur 18: Krysstabulering av spørsmål 11 med spørsmål 38 i spørreskjemaet	s.101
Figur 19: Resultat av spørsmål 8 i spørreskjemaet	s.103
Figur 20: Krysstabulering av spørsmål 11 med spørsmål 8 i spørreskjemaet	s.103
Figur 21: Resultat av spørsmål 15 i spørreskjemaet	s.105
Figur 22: Resultat av spørsmål 38 i spørreskjemaet	s.105
Figur 23: Krysstabulering av spørsmål 15 med spørsmål 38 i spørreskjemaet	s.105
Figur 24: Resultat av spørsmål 21 i spørreskjemaet	s.107
Figur 25: Resultat av spørsmål 22 i spørreskjemaet	s.107
Figur 26: Krysstabulering av spørsmål 21 med spørsmål 38 i spørreskjemaet	s.108
Figur 27: Krysstabulering av spørsmål 22 med spørsmål 38 i spørreskjemaet	s.108
Figur 28: Resultat av spørsmål 18 i spørreskjemaet	s.109
Figur 29: Krysstabulering av spørsmål 18 med spørsmål 38 i spørreskjemaet	s.110
Figur 30: Resultat av spørsmål 32 i spørreskjemaet	s.112
Figur 31: Krysstabulering av spm. 32 med spm. 38 m/hensyn på saksbehandling	s.113
Figur 32: Krysstabulering av spm. 32 med spm. 38 m/hensyn på kreativitet	s.114
Figur 33: Krysstabulering av spm. 32 med spm. 38 m/hensyn på dommeren	s.114
Figur 34: Resultat av spørsmål 39 i spørreskjemaet	s.115
Figur 35: Resultat av spørsmål 36 i spørreskjemaet	s.116
Figur 36: Resultat av spørsmål 37 i spørreskjemaet	s.117
Figur 37: Krysstabulering av spørsmål 39 med spørsmål 37 i spørreskjemaet	s.118
Figur 38: Resultat av spørsmål 19 i spørreskjemaet	s.119
Figur 39: Resultat av spørsmål 20 i spørreskjemaet	s.119
Figur 40: Resultat av spørsmål 29 i spørreskjemaet	s.120
Figur 41: Krysstabulering av spørsmål 29 med spørsmål 39 i spørreskjemaet	s.120
Figur 42: Resultat av spørsmål 33 i spørreskjemaet	s.121
Figur 43: Resultat av spørsmål 34 i spørreskjemaet	s.121
Figur 44: Krysstabulering av spørsmål 33 med spørsmål 38 i spørreskjemaet	s.122
Figur 45: Krysstabulering av spørsmål 34 med spørsmål 38 i spørreskjemaet	s.119

Del I – Introduksjon til studie og metode

*Jeg forsket døgnet rundt, om så det gjaldt.
Vel vet jeg meget, men jeg vil vite alt.*

(Goethe)

Kapittel 1: Innledning

1.1. Tema for studien

Denne oppgaven er en studie av sosiale effekter ved oppløsning av sameie ved jordskifte. Betydningen bak begrepet sosiale effekter ligger i ”hvordan en jordskiftesak påvirker partene og relasjonene mellom dem” (Sky, 2009, s. 383). Utgangspunktet for studien er dermed en eventuell transformasjon i sosiale forhold, som en følge av oppløsning av et sameie.

Et jordskifte kan ha flere ulike effekter, avhengig av både sakstype og konfliktnivå. I dag er det vanlig å fokusere på juridiske, arronderingsmessige og ikke minst økonomiske effekter, da slike effekter har stor betydning i vurdering av vilkår for jordskifte. Det er forventet at et jordskifte skal ha en effekt for den enkelte eiendom, men det kan også ha en effekt for eieren, bygden og samfunnet generelt. Slikt sett kan et jordskifte ha både miljømessige og sosiale effekter (Sky, 2009). Sistnevnte effekter behøves ikke å prøves i forbindelse med fremming av en enkelt sak, men de representerer potensielt både nytte og ulempe for den enkelte.

I dagens situasjon stilles det to kumulative vilkår for fremming av en jordskiftesak. For det første krever jordskifteloven¹ § 1 første ledd, at eiendommene som omfattes av jordskifte er utjenlige. Dette vil si at det skal kunne skapes en tjenelighetsforbedring for de eiendommer som omfattes av jordskifte, samlet sett. For det andre krever jordskifteloven § 3 bokstav a, at ingen skal lide tap. Det skal altså kunne påvises en overvekt av positive effekter etter et jordskifte, og loven kaller dette nytte. Argumentet for at juridiske, arronderingsmessige og økonomiske effekter vektlegges så sterkt, begrunnes med at et jordskifte er et skifte mellom eiendommer og ikke mellom personer (Austenå & Øvstedal, 2000). I dette ligger det at ved vurderingen av nytte og tap, må jordskifteretten egentlig se bort i fra den aktuelle eier. Det er eiendommene som må være utjenlige og det er eiendommene som ikke skal lide tap. En objektiv vurdering skal derfor legges til grunn, med løsninger som vil være tjenlige for en alminnelig eier på

¹ Lov 1979-12-21 nr 77: Lov om jordskifte o.a. (jskl).

den aktuelle eiendom. En positiv eller negativ endring i relasjonene mellom parter skal i så måte ikke tas med, verken i vurderingen av nytte eller ulempe.

En personlig interesse i en slik form for nytte og ulempe har utviklet seg gjennom opparbeidelsen av jordskiftekompetanse fra studietiden, og dette er bakgrunnen for denne studiens fokus. Gjennom oppgaven vil det forsøkes å belyse potensielle sosiale effekter, både positive og negative. I utgangspunktet var ønsket å undersøke sosiale effekter av jordskiftesaker generelt, men en masteroppgaves tidsperspektiv satte begrensninger for undersøkelsene.

Domstoladministrasjonen har gjennomført et prosjekt kalt "Jordskifterettens ressursbehov". I rapporten "Gevinstbetraktninger ved jordskifte" (Øygard et al., 2009 s. 20) konkluderes det blant annet med at "saker i urbane strøk, felles tiltak og **oppløsning av sameier** kan være særlig konfliktfylte..." (min utheving). At saker vedrørende oppløsning av sameie kan være særlig konfliktfylte, ble begrunnet i at utgangspunktet for krav om oppløsning ofte er at medeierne ikke klarer å utnytte de felles ressursene sammen; at arealet blir liggende ubenyttet. Konflikter kan dermed lett oppstå i et sameie, ved at de forskjellige sameierne har ulike interesser et område de eier i fellesskap. I dette ligger bakgrunnen til at det var akkurat oppløsning av sameie som ble valgt som sakstype for studien.

For å fremme en jordskiftesak må det være tilgjengelige virkemidler i jordskifteloven til å forbedre eiendomsforholdene. Hjemmel for oppløsning av sameie finner vi i jordskifteloven § 2 bokstav a: "Jordskifte kan gå ut på å løse opp sameigetilstanden når grunn eller retter ligg i sameige mellom bruk". Benevnelsen "sameige mellom bruk" uttrykker at sameieforholdet er knyttet til en matrikkelenhet – altså en eiendom – og slike sameier kalles realsameier. Dette vil si at sameieområdet er delt i ideelle andeler, som er deler av bestemte eiendommer, jf. punkt 1. 4 nedenfor. Med uttrykket "bruk" siktes det rent formelt til "bruksnummer", men i den dagligdagse tale oppfattes det like gjerne som "gårdsbruk" (Hegstad & Sevatdal, 2005).

En variant av realsameie, er det som kalles et jordsameie, jf. kapittel 4. Slike sameier har alltid vært sterkt bundet til landbruket i vid forstand, og bruken har utviklet seg fra gårdsbrukets behov og muligheter (Hegstad & Sevatdal, 2005). De siste tiårene har det

skjedd store endringsprosesser i brukssituasjonen for landbrukseiendommene i Norge. Det legges stadig ned gårdsbruk, men det er likevel ikke særlig nedgang i antall dekar dyrket areal (Rognstad, 2009). Selv om det blir stadig færre driftsenheter, er antallet landbrukseiendommer på ingen måte redusert tilsvarende. De gjenstående driftsenhetene blir større, ved at de aktive gårdsbrukene leier mer og mer areal av de nedlagte brukene. Mye av bakgrunnen til dette er at effektivisering og omorganisering av landbruket har vært en nødvendighet for å oppnå lønnsomhet. Hegstad og Sevattal (2005) skriver at det er rimelig grunn til å anta at svært mange av andelene i jordsameiene, nå tilhører såkalte nedlagte gårdsbruk, eller at det raskt er i ferd med å bli slik. Dette medfører et skille mellom eierstruktur og brukerstruktur. Jordsameiene har fortsatt like mange eiere, men stadig færre brukere. En oppløsning av sameie innebærer at hver sameier blir eneeier til et areal som tilsvarer eiendommens ideelle andel i sameiet. Motivet for oppløsning av sameie er derfor i høyeste grad til stede, ved at interessen for bruk og utnyttelse av sameiet er mindre homogent. Ved å oppløse sameie vil sameierne frigjøres fra avhengigheten til hverandre. Ettersom avhengigheten til andre er fjernet, kan sameierne utnytte hvert sitt område etter egne ønsker, uten å sameielovene inn tillatelse fra andre, jf. punkt 3.2.2 nedenfor.

Øygaard et al. (2009, s. 11) påpeker at selv om jordskiftesaker kan virke opprivende mens de pågår, så vil de fleste "på sikt bidra til å redusere konflikter og etablere bedre betingelser for godt naboskap i lokalsamfunn". Dette er i rapporten beskrevet som sosial nytte og denne betydningen er kjernen i de positive sosiale effekter. Når avhengigheten er fjernet kan sameierne enkelt unngå fremtidig kontakt om det er ønskelig, eller et eksisterende forhold kan forbedres ved at roten til konflikten blir fjernet.

Kjernen i de negative sosiale effekter ligger i at en jordskiftesak kan føre til en uheldig utvikling i forholdet mellom partene. Slike effekter er blant annet identifisert av Roalkvam (2003) som tap av godt naboskap. Forhandlinger om for eksempel en skifteplanløsning kan sette i gang nye konflikter mellom ellers gode naboer. Konsekvensen av slike konflikter er at partene står mellom alternativene å risikere tap av gode relasjoner, eller å risikere tap av nytte og gevinster en mener å ha rett på. I tilknytning til et sameie kan negative effekter være kritisk for både trivsel og velvære, ved at medeierne i utgangspunktet gjerne bor på samme sted, eller har samme

stedstilknytning. Dette har å gjøre med hvordan sameiet oppstod, med den konsekvens at ”motparter” i en jordskiftesak gjerne er nærmeste naboer.

Et poeng som ovenfor ble trukket frem var at sosial nytte og ulempe ikke eksplisitt er tatt med vurderingsgrunnlaget, i forhold til om en krevd sak om jordskifte skal fremmes. Gitt at vilkårene for å fremme en sak er oppfylt, er det imidlertid slik at sosiale forhold hensyntas i jordskiftetaket. Det er en grunnleggende tanke bak jordskifteretten som en særdomstol, at det ikke nødvendigvis er slik at de økonomiske gevinstene alltid er de viktigste.

Virkemidlene i jordskifteretten blir gjerne inndelt i to deler, nemlig rettsendrende og rettsfastsettende saker. Denne studien fokuserer primært på typen rettsendrende saker, som oppløsning av sameie er. Det er likevel vanlig at jordskifteretten benytter en kombinasjon av de overnevnte virkemidlene. Som en del av oppløsning av sameie, vil jordskifteretten nemlig klarlegge og fastsette eksisterende rettsforhold i den grad det er nødvendig. Sameierne kan ofte være uenige om for eksempel andelsforholdene eller grenser, noe som kan medføre et til tider høyt konfliktnivå. Dersom det ikke lykkes å komme til enighet, kan jordskifteretten med hjemmel §§ 88 eller 88a ta stilling til rettsforholdene og foreta en domsavgjørelse. Konfliktløsning av problemer før alvorlige konflikter oppstår, kan i mange saker være vel så viktige. Rettsfastsettende vedtak er en spesiell avgjørelsesform som åpner muligheten til at parter kan få rettskraftig avgjort uklare rettsforhold, uten at en må reise tvist først. Saksbehandling i jordskifteretten er på en slik måte tilrettelagt for at eventuelle konflikter kan løses raskt og effektivt. Slikt sett kan også saksbehandlingen gi positive sosiale effekter. Ved at jordskifteretten kan løse opp potensielle tvister som fremkommer i sakens utvikling, kan problemer løses før de får tid til å eskalere. Jordskifteretten kan dermed tilrettelegge bedre, i alle fall mer ordnede forhold mellom parter.

Jordskifteretten løser gjennomgående ca. 1100 tvister i året ved dom eller rettsforlik, det vil si ca. En tvist per avsluttede sak. I tillegg løses svært mange uklare rettsforhold ved rettsfastsettende vedtak (Øygard et al. 2009). Det overnevnte tydeliggjør først og fremst den kombinerte bruken av virkemidler i jordskifteloven, men det viser også at konfliktløsning er en stor del av jordskifterettens arbeidsoppgaver. Det henspeiler også til sosiale forhold og er derfor en stor motivasjon bak studien.

1.2. Problemstilling

Hovedinteressen min er relasjoner mellom partene før, under og etter møtet med jordskifteretten. Drivkraften bak oppgavevalget har hele tiden vært min nysgjerrighet på hva *partene* mener om saken som sådan, inklusiv den løsning som ble valgt. Hvordan har det å oppløse et sameie, påvirket relasjonene mellom dem?

Relasjonen mellom partene i forkant av saken kan ha mye å si for hvordan situasjonen utvikler seg både under og i etterkant av en jordskiftesak. Mange kan være veldig opptatt av å bevare et godt naboskap, og denne innstillingen kan påvirke deres atferd under forhandlingene. Andre igjen kan ha hatt et mindre godt forhold til de andre sameierne, og dette kan også gjenspeile seg i deres atferd. Dommerens rolle som tredjepart kan ha innflytelse på relasjonen mellom partene, spesielt tenker jeg da på dommerens evne til å sette seg inn i saken og til den materielle prosessledelse ved veiledning. Av stor interesse er derfor utviklingen av relasjoner mellom partene som *en funksjon* av prosessen de har vært gjennom. Både når det gjelder saksbehandling og saksbehandlingstid.

I bakgrunn fra overstående tanker vil jeg studere og forsøke å kvantifisere de faktiske sosiale effektene ved en oppløsning av sameie. Spørsmålet er om det kan påvises en endring i sosiale forhold (en forbedring eller forverring) eller om sosiale forhold forholder seg uendret under og etter saken. Jeg vil derfor se på relasjonene før, under og etter selve møtet med jordskifteretten. Med bakgrunn i dette har jeg utarbeidet følgende delproblemstillinger, som jeg vil forsøke å besvare i gjennom mine undersøkelser:

- ✚ • *Medfører oppløsning av sameie sosiale effekter for partene?*
- ✚ • *Slår sosiale effekter ut positivt eller negativt?*
- ✚ • *Hva skyldes sosiale effekter?*

1.3. Tidligere arbeid

Emnet sosiale effekter av jordskifte har blitt behandlet i flere bøker og artikler, og nedenfor vises det til tidligere arbeid som har hatt stor betydning for denne studien. Gjennomgående i den videre teksten refereres og henvises det til disse verkene.

Sky (2009) viser til flere utenlandske studier, der han oppsummerte at behovet for å ta hensyn til sosiale effekter er spesielt trukket frem. I denne oppgaven er det derimot ikke tatt hensyn til forskning gjort utenfor landegrensene.

Borgedal (1959) har skrevet en fyldig beskrivelse av jordskiftets sosiale betydning i Norge i sin beretning om "jordskiftets betydning for landbruk og samfunn".

Roalkvam (2003) undersøkte to jordskiftesaker ved Lista jordskifterett. Han drøftet hva jordskifterettene legger til grunn når de vurderer nytten for hver enkelt eiendom og hva partene la vekt på ved slike vurderinger. Han identifiserte da både positive og negative sosiale effekter ved jordskifte.

Skaug (1993) studerte skiftefeltet Bråta i Eidskog da hun så på forskjellige effekter av jordskifte i skog. Hun påviste flere negative sosiale effekter, blant annet parter som hadde sterke følelsesmessige bånd til den skogen de ga fra seg. Samlet sett vurderte hun overveiende positive effekter av jordskiftet.

Rapporten "Gevinstbetraktninger ved jordskifte" (Øygard et al. 2009) tar for seg noen positive sosiale effekter ved jordskiftesaker generelt sett.

Gro Holm har forfattet den skjønnlitterære boken "Odelsjord" fra 1933. Denne har gitt meg innsikt i jordskifterettens arbeid fra den tid, samt utfyllende beskrivelser av parters syn på alle forandringene som skjer gjennom jordskifte. Holm skildrer også flere sosiale ringvirkninger av jordskifte.

Det har vært viktig for meg å forstå eiendomsforholdene i sameier, for dermed bedre å forstå sameiernes atferd i forhold til hverandre. I denne sammenhengen har rapporten "Eigedomsteori" av Sevatdal og Sky (2003) vært uunnværlig. En viktig kilde har også

publikasjonen "Eiendomsforhold i utmark og næringsutvikling" av Korsvolla, Steinholt og Sevatdal (2004) vært.

På emnet oppløsning av sameie finnes det mye litteratur, det gjelder spesielt fremstillinger og drøftelser av opphav og utvikling og juridisk klarlegging. Et klassisk verk i denne sammenheng er Nærstad (1942) sin doktoravhandling om "Sameieretten til jord". Til stor støtte for denne oppgaven har jubileumsboken "Perspektiver på jordskifte" (red:Ravna, 2009) vært med artikler som berører både oppløsning av sameie og sosiale effekter.

1.4. Om temaets begrensning og studiens forutsetninger

Et sameie er en betegnelse på en form for eierskap og foreligger når noen eier et formuesgode i fellesskap. Sameieloven² § 1 angir at det er snakk om et sameie når "*to eller flere eig noko saman*" og at rettighetene er delt opp i andeler etter "*delings- eller høvetal*". Ved et sameie kan ingen av sameierne peke ut en bestemt del av formuesgodet som sin egen. Nærstad (1942) sier derfor at man eier en part i et formuesgode i motsetning til å eie noe av formuesgodet. Med dette siktes det til at hver sameier har en rett til godet, men bare til en ideell andel av godets verdi. Sameierne har, med andre ord, ikke full eiendomsrett til godet, de har en delt eiendomsrett ved at de eier det i fellesskap. Hva det egentlig vil si "å eie noe sammen", jf. sameieloven § 2, kan variere mye, og det opereres dermed med flere sameiebegreper.

Det skilles mellom det frie (tingsrettslige) og det bundne sameie. Det er først og fremst i selskapsforhold med helt eller delvis personlig ansvar for deltagerne, at man møter det bundne sameie (Falkanger & Falkanger, 2007). Et eksempel på et bundet sameie er ansvarlig selskap. Det er derimot en bestemt type fritt sameie som er temaet for denne studien. Et fritt sameie innebærer at hver sameier har den samme kvalitative rett over en ting. Dette betyr at hver sameier fritt kan disponere over sin andel som en eneier, med den begrensningen forholdet til de andre medeierne medfører (Falkanger & Falkanger, 2007).

² Lov om sameige av 18.juni 1965 (sameieloven). Loven omfatter alle typer sameier- uten hensyn til hva slags ting eller rett det gjelder.

For det frie sameie går det igjen en sontring mellom det som kalles personlig sameie og det som kalles realsameie. Et personlig sameie har vi når rettighetene knyttes til en bestemt person, både fysisk og juridisk. Et realsameie har vi når rettighetene knyttes til eiendomsrettene til en bestemt eiendom. Jordsameie er som nevnt en form for realsameie. Med jordsameie snevres sameiebegrepet enda mer inn, og betyr helt kort sameie mellom gårdsbruk. Studien er begrenset til å gjelde denne siste formen for sameie.

Gjennomgående i studiens fremstilling vil begreper og relevante emner bli tatt opp og behørig klargjort i tilknytning tema og problemstillinger. Det forutsettes likevel en viss kjennskap til jordskiftefaget generelt sett fra leserens side, for at en full forståelse for studiens skal oppnås.

1.5. Fremstillingens oppbygning

Studiens fremstilling er delt inn i fire deler, en introduserende del, en teoretisk del, en empiridel og en analysedel:

Del I: Introduksjon og metode.

Denne delen introduserer studien for leseren. Kapittel 1 brukes som en presentasjon av tema, problemstilling og begrensninger. Kapittel 2 tar for seg en presentasjon av metode.

Del II: En teoretisk referanseramme.

Her presenteres relevant teori for studien. Dette vil danne en referanseramme for resten av fremstillingen. Kapittel 3 tar for seg institusjonelle rammevilkår, med en gjennomgang av både formelt og uformelt lovverk, viktige begreper og saksbehandling i jordskifteretten. I kapittel 4 gjøres det rede for enkelte grunnleggende elementer ved jordsameie. Kapittel 5 om eiendom og menneskelige relasjoner, tar for seg studiens altomfattende tema; nemlig hva som omfattes av begrepet sosiale effekter.

Del III: Empiri.

I denne delen introduseres de foretatte empiriske undersøkelsene. Kapittel 6 tar for seg foretatt kvalitativ metode. Det er gjennom studien utført to caseundersøkelser, som her

blir presentert. Det greies først ut om metodisk fremgangsmåte, før selve intervjumaterialet blir presentert. Kapittel 7 beskriver metodisk fremgangsmåte for en kvantitativ undersøkelse. Denne er i form av en spørreundersøkelse. Presentasjonen i dette kapitlet vil være i form av utarbeidelse og valgte metode og det vises til vedlegg 3 og 7 for henholdsvis spørreskjema og spørreskjemaresultat.

Del IV: Analyse.

Dette er fremstillingens avsluttende del. I kapittel 8 presenteres innledningsvis valgte fremgangsmåte for analysearbeidet og en vurdering av datagrunnlaget. I kapittel 9 følger drøftelse av problemstillinger, som avsluttes med en kort oppsummering. Fremstillingen avsluttes i sin helhet med avsluttende betraktninger i kapittel 10.

Kapittel 2: Metode

2.1. Studiens fremgangsmåte

2.1.1. Innledende om metodefremstilling

Metodekapittelet er ikke en uttømmende presentasjon av metode for studien. Kapittelet kan heller anses som en metodeintroduksjon. Gjennomgående i fremstillingen av studien vil derfor metode være et tema. I kapittel 6 og 7, om presentasjon av case- og spørreskjemaundersøkelsene, vil det bli gitt en nærmere redegjørelse av fremgangsmåtene. I analysedelen av fremstillingen vil metodeevaluering ha en fremtredende rolle ved vurdering undersøkelsesresultater.

2.1.2. Valg av metode

I denne studien er det valgt å ta utgangspunkt i mennesker som har vært part i en sak for jordskifteretten gjeldende oppløsning av sameie, og ved hjelp av dem nærme meg problemstillingene presentert i punkt 1.2. Det er et kjent prinsipp i metodelitteratur at problemstillingen bør bestemme valg av metode. Målsettingen for dette prosjektet var et ønske om å få en dypere innsikt i sosiale effekter ved jordskifte, og det første utgangspunkt var derfor å samtale med mennesker som personlig har vært gjennom oppløsning av sameie. Det førte til en gryende interesse for den kvalitative forskningstradisjonen. For å kunne svare på problemstillingene på best mulig måte, oppstod imidlertid et ønske om å stille flere spørsmål til mange mennesker. En av problemstillingene er også om hvor mange som erfarer sosiale effekter ved oppløsning av sameie. Det er derfor i tillegg blitt benyttet en kvantitativ metode i form av et spørreskjema og denne bygger på den foregående kvalitative undersøkelsen. De to metodene kan med fordel kombineres da de ikke lenger blir sett på som motsetninger, men alternativer som utfyller hverandre (Ringdal, 2009).

For studien er det dermed kommet frem til at en triangulering av metoder best vil belyse problemstillingene. Dette medfører et kombinert design bestående av både kvalitative og kvantitative data. Først og fremst ble det gjennomført en litteraturstudie på fagfeltet oppløsning av sameie og sosiale effekter. På grunnlag av dette ble det oppnådd slik

faglig forståelse at den empiriske delen av studiet kunne igangsettes. Dette ble først startet ved å gjennomføre kvalitative caseundersøkelser på to konkrete jordskiftesaker som omhandlet oppløsning av sameier mellom eiendommer. Ordet kvalitativ viser til egenskapene eller karaktertrekkene ved fenomener (Dalland, 2007). Det er ved disse to kvalitative undersøkelsene, en viktig målsetting å oppnå forståelse av sosiale fenomener ved oppløsning av sameie. Dette innebærer å gå i dybden og fortolkning har derfor stor betydning (Thagaard, 2009). Casene er plukket ut med hjelp fra to forskjellige jordskifteretter med det formål å belyse og forstå forskjellige sosiale utfordringer partene kan møte i saksutviklingen og hvilke effekter dette kan ha. Derneft ble det utarbeidet en mer omfattende kvantitativ spørreskjemaundersøkelse på bakgrunn av erfaringene ervervet ved caseundersøkelsene. Ved kvantitativ metode ønsker man å forme informasjon om til målbare enheter som i sin tur gir muligheter til å foreta regneoperasjoner, som det å finne gjennomsnitt eller presenter av en større mengde (Dalland, 2007). Formålet med den kvantitative undersøkelsen er knyttet direkte til problemstillingene skissert i del 1.2. Det er først og fremst for å se på om det finnes sosiale effekter ved oppløsning av sameie, gjennom hvor mange parter som opplever sosiale effekter. Derneft for å se om det skjer en forbedring eller forverring av sosiale relasjoner, altså om sosiale effekter slår ut positivt eller negativt. Det er også gjort et forsøk på å belyse hva som kan være bakgrunnen til at sosiale effekter oppstår som sådan, altså hva som skyldes sosiale forhold.

Valg av metode vil altså i stor grad være styrt av hva man ønsker å finne ut, men det vil også være faktorer som setter grenser for hva som er mulig å gjennomføre. I denne sammenheng har begrensningene ligget i tid og økonomi. Ved å basere studien på undersøkelse av situasjoner erfart av andre mennesker, oppstod også en avhengighet til fremmede. De måtte ta seg tid til enten å treffe meg, eller svare på en skriftlig undersøkelse. Det å sende ut spørreskjema var en betydelig kostnad i seg selv, og det krevde også både tid og penger å reise rundt å intervju parter. Dette la noen føringer både for hvor mange saker jeg kunne velge til intervjuundersøkelsen, og på hvor mange som kunne delta på spørreundersøkelsen.

2.2. Veien frem til utvalg og informanter

For å finne frem til utvalget for spørreskjemaundersøkelsen, er det tatt utgangspunkt i statistisk materiale fra jordskifterettene. Fra jordskifterettsleder ved Lillehammer

jordskifterett ble det mottatt statistisk oversikt over § 2 bokstav a saker (vedlegg 1). Denne statistikken viser hvilke jordskifteretter som har hatt flest slike saker i løpet av de siste ti årene. Bakgrunnen for valget av en tiårsperiode, var ønsket om å få et helhetlig perspektiv på sosiale effekter. Tiårsperioden går fra 2000 – 2010, noe som vil bidra til en variasjon av ”gamle” og ”nye” saker, og dermed både en ”modnet” og en ”fersk” vurdering fra partene. I et utdrag nedenfor fra denne statistikken, som viser hvilke fire jordskifteretter som har hatt flest § 2 bokstav a saker, ser vi at det er Sør-Trøndelag og Vestlandet som ligger på topp:

Jordskifterett	Antall § 2a- saker 2000-2010
Sør- Trøndelag jordskifterett	42
Nord- og Midthordaland	38
Sunnfjord og Ytre Sogn jordskifterett	37
Haugalandet og Sunnhordaland jordskifterett	34

Tabell 1: Utdrag fra statistisk oversikt over § 2a saker (mottatt av jordskifterettsoverleder Ivar Øygard)

Av praktiske grunner er det i min utvelgelse, valgt å se bort i fra Sør- Trøndelag jordskifterett. Ved at konsentrasjonen rettes mot nummer to, tre og fire på listen, ble det oppnådd et mer geografisk samlet område. Av tilfeldige årsaker ble Haugalandet og Sunnhordaland og Sunnfjord og Ytre Sogn jordskifterett kontaktet først. Fra disse fikk ble det mottatt partsliste fra alle § 2 bokstav a sakene de hadde behandlet i løpet de siste ti år. Listene viste seg å være lange. Ettersom ønsket var å komme i kontakt med samtlige, innså jeg at studien utviklet seg til å bli meget kostbar, med tanke på forsendelse. Studien ble derfor avgrenset til de to jordskifterettene som allerede var blitt kontaktet.

De mottatte partslistene utgjorde nesten 500 navn. Antallet ble kraftig redusert da arbeidet med å fremskaffe adresser startet. Jordskifterettene hadde flere adresser registrerte, men flere av dem viste seg ikke lenger å stemme overens med adressene registrert i offentlige telefonkataloger. Adressesøk ble dermed en begrensende metode for utvalget. Et spørreskjemaet ble, sammen med informasjonsskriv, til slutt sendt ut til 321 personer (henholdsvis vedlegg 3 og 2).

Til caseundersøkelsene ble det tatt utgangspunkt i de samme jordskifterettene. I denne sammenheng var det ønske om å komme i kontakt med flere parter fra samme ferdigbehandlede sak. Bakgrunnen for dette var ønsket om forståelse av partenes oppfatning av saken både før, under og *etter* møtet med jordskifteretten. Ettersom ingen saker er like, var det behov for innsyn i mer enn én sak. Dette for å kunne gi et bredere perspektiv på hvordan relasjoner utvikler seg mellom partene, og hvilke sosiale utfordringer partene møter ved oppløsning av sameie. Jordskifterettslederne ved Haugalandet og Sunnhordaland jordskifterett og Sunnfjord og Ytre Sogn jordskifterett, henholdsvis Oddmund Roalkvam og Vidar Otterstad, ble kontaktet. Jeg var hjertelig velkommen begge steder, og fikk på forhånd innblikk i saker som de mente var passende for mine undersøkelser. Ut i fra disse, og fra mer utfyllende samtaler om sakene på jordskiftekontorene, valgte jeg til slutt to saker for casestudiet.

2.3. Tilnærming til informantene

Sammen med spørreskjemaet mottok samtlige fra utvalget et informasjonsskriv og en ferdigfrankert returkonvolutt. I informasjonsskrivet ble det forsøkt, i tillegg til å informere om prosjektet, å inspirere dem til å utfylle spørreskjemaet og returnere dem.

Hvert spørreskjema ble knyttet opp til hvem som mottok det. Det ble på forhånd laget en nummerert liste over alle som fikk et skjema og hvert skjema fikk et nummer som svarte til mottakers nummer i denne listen. Ved tilbakelevering ble nummeret kontrollert opp mot listen og i henhold til krav fra NSD³, også slettet fra listen. På den måten visste jeg til enhver tid hvem som ikke hadde svart på undersøkelsen. Bakgrunnen for å gjøre dette var frykten for en lav svarprosent. I tilfelle en overvekt av manglende svar, ville telefonen bli brukt til å "purre" på de manglende. Det å sende ut skjemaene, samt å legge ved en ferdigfrankert konvolutt var den eneste måten jeg følte jeg kunne utføre spørreundersøkelsen og få ærligst mulig svar. Mange av mottakerne er eldre mennesker, og dersom jeg hadde valgt en digital løsning ville jeg med høy sannsynlighet ikke nådd ut til alle. Jeg vurderte lenge å ringe rundt til samtlige, å foreta undersøkelsen muntlig, men fryktet at ikke alle ville være komfortable nok til å svare helt ærlig. Det å stille spørsmål om relasjoner mennesker imellom anses som sensitive opplysninger, og dette var bakgrunnen for valg av postforsendelse. I tillegg ville det å ringe rundt for å intervju så mange mennesker, vært en særdeles tidkrevende prosess.

³ NSD står for Norsk Samfunnsvitenskapelige Datatjeneste og er personvernombud for forsker- og studentprosjekt som gjennomføres ved alle universitetene, de statlige, de vitenskapelige og de private høyskolene, helseforetak og andre forskningsinstitusjoner.

I informasjonsskrivet stod det at det selvsagt var frivillig å delta i undersøkelsen, og at alle svar ville bli fullstendig anonymisert. For hvert returnerte skjema ble vedkommende nummerert i listen for navn slettet. På den måten hadde jeg ikke lenger mulighet til å spore svaret tilbake til avsender, heller ikke til hvilken sak. Til tross for at anonymitet ble garantert var det svært mange som likevel valgte å sende vedlagte brev med mer utfyllende beskrivelse av saken de hadde vært gjennom. Jeg er overveldet over alle tilbakemeldingene og engasjementet i oppgaven min. Det er tydelig at eiendom engasjerer. Av hensyn til en forskers etiske ansvar, samt NSD sine strenge krav til studier, er disse vedleggende ikke tatt med i vurdering av undersøkelsesresultatene. Se for øvrig vedlegg 10 om NSD sin vurdering av studien.

Til casestudiet ble det valgt en mindre formell tilnærming. Etersom begge sakene befant seg på Vestlandet var det begrenset med tid til personlige intervjuer. For å holde kontroll på tidsforbruket ble det på forhånd avsatt 14 dager til begge casene. Straks valg av case var avgjort, ble arbeidet med å oppnå telefonkontakt startet. Totalt for begge casene var det 21 parter, der det ble oppnådde 9 intervjuer. I tillegg ble dommerne i vært case intervjuet.

Som nevnt innledningsvis er dette kapitlet ment som en introduksjon av fremgangsmåten valgt for oppgaven. Drøfting av metode vil være et tilbakevendende tema, da det ble ansett som best for strukturen i oppgaven å fremme metode der metoden har vært betydningsfull for fremstillingen. I presentasjonen av caseundersøkelsene og spørreskjemaundersøkelsen følger derfor en videre beskrivelse av fremgangsmåten for disse studiene. Fremgangsmåte og metode får også et eget kapittel i fremstillingens del IV, jf. kapittel 8. Her vil kvaliteten på undersøkelsene bli vurdert opp i mot studiens reliabilitet og validitet. I de avsluttende refleksjoner, uttales også noen helhetlige betraktninger om metodevalg. I første omgang vil derimot fremstillingen dreie seg om å danne en teoretisk referanseramme rundt studiens tema.

Del II - En teoretisk referanseramme

*Thi hvad kan tænkes,
siges eller skrives,
i hvilket ikke
teorier kives? -
med teori
skal teori fordrives.*

(Piet Hein)

Kapittel 3: Institusjonelle rammevilkår for oppløsning av sameie.

3.1. Innledende

Det er mange spilleregler å følge når man samhandler med andre mennesker. Reglene kan være både formelle og uformelle, med det fellestrekk at de virker førende på vår atferd. Disse spillereglene kalles institusjonelle rammevilkår, eller bare helt kort institusjoner. Begrepet "institusjoner" forbinder vi lett med anstalter eller organisasjoner, som for eksempel et behandlings- eller pleiehjem. Institusjoner i det eiendomsfaglige perspektiv har derimot en annen betydning. Sevatdal definerer institusjoner som menneskeskapte spilleregler som danner rammer og spillerom for menneskelig samhandling (Sevatdal og Sky 2003). Aktørers adferd har en tydelig sammenheng med institusjonelle rammevilkår. I noen situasjoner føler vi oss trygge på hvordan de rundt oss vil opptre, og vi kan handle ganske instinktivt selv. I andre situasjoner kan vi oppleve usikkerhet i forholdt til hva som er forventet av oss, noe som kan gjenspeiles i vår adferd. Å forstå og innrette oss etter de institusjonelle rammevilkårene vil derfor kunne redusere usikkerhet både i store og små sammenhenger.

Det institusjonelle jordskiftet er knyttet til begrepene tillit, legitimitet og aksept for den måten jordskifteretten fungerer på (Bjerva & Sevatdal, 2009). For å for å knytte dette sammen med denne studien, gås det nedenfor inn på både formelle og uformelle institusjoner i forhold til den prosessen aktørene må forholde seg til, ved oppløsning av sameie. Begrepet transaksjonskostnader tas også opp, da det også spiller en betydningsfull rolle og står i sterk tilknytning til sosiale effekter. I henhold til de formelle institusjoner innebærer en forståelse av sosiale effekter ved oppløsning av sameie, en gjennomgang av det lovverket sameie omfattes av, samt en gjennomgang av saksbehandling i jordskifteretten. I forbindelsen til uformelle institusjoner følger en gjennomgang av hvordan aktørene må forholde seg til, og forvalte eiendom sammen med andre, kontra det å være eneeier av et område.

3.2. Formelle institusjoner

3.2.1. En oversikt

De formelle institusjonene består av vedtatte lover med forskrifter, rundskriv og retningslinjer fra departementene. I denne sammenhengen er det først og fremst sameieloven og jordskifteloven som er aktuell. I tilføyelse bør det påpekes at det er flere spesiallover som vil kunne ha innvirkning på oppløsning av sameie, eller som må hensyntas av sameierne i et sameie. Servituttloven⁴ § 9, jordloven⁵ § 12 er eksempler på dette, selv om det også er andre motiver bak disse reglene. Ved salg av eiendommer vil konsesjonsloven⁶ spille en rolle, og likeså odelsloven⁷. For denne studien er lovverket begrenset til å omfatte de mest aktuelle reglene sameieloven og jordskifteloven, samt regler for saksbehandling i tvisteloven⁸ og domstolloven⁹. Noen av de bestemmelsene som her blir trukket frem, kommer jeg dessuten ytterligere tilbake til i kapittel 4 og 5.

3.2.2. Sameieloven

Et generelt utgangspunkt for rettssituasjonen i sameier, finner vi i sameieloven. Hovedbestemmelsen for ethvert sameie, er at bruk og utnyttelse av formuesgodet er utledet av selve eierforholdet. Fra sameieloven § 1 annet ledd fremkommer det at loven er deklarasjonslov, noe som utledet viser stor avtalefrihet i sameiesituasjoner. Det er dersom det ikke foreligger noen avtale, eller andre forutsetninger som klart tilsier noe annet, at lovens regler gjelder.

I sameieloven § 2 finner vi regler om andelsforhold, eller partsforholdstallet. Dersom det ikke foreligger noen avtale, skal skatteskylden for den enkelte eiendom på det tidspunktet da jordsameie ble etablert, legges til grunn. Dersom skylden er ukjent skal skylden som gjaldt frem til lov 17. desember 1836 legges til grunn. Partsforholdstall blir for så vidt nærmere gjennomgått under punkt 4.3.2.

Regler om rettigheter og begrensninger i utnyttelse av sameiet, finner vi i sameieloven § 3. Ordlyden i paragrafen peker på en fortolkning av den enkelte sameiesituasjon: " Kvar

⁴ Lov om særlege råderetter over framand eigeendom (servl.) (1968-11-29)

⁵ Lov om jord (jl.) (1995-05-12)

⁶ Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsl.) (2003-11-28)

⁷ Lov om odelsretten og åsetesretten (odl.) (1974-06-28)

⁸ Lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) (2005-06-17)

⁹ Lov om domstolene (domstilloven) (1915-08-13)

av sameigarane har rett til å nytta sameigetingen til det han er etla eller vanleg brukt til, og til anna som høver med tida og tilhøva. Ingen må nytta tingen i større mon enn det som svarar til hans part, eller såleis at det uturvande eller urimeleg er til meins for nokon medeigar." Utgangspunktet for tolking av sameiernes fysiske rådighet er at hver har den fulle eierrådighet; men av hensyn til medeierne er rådigheten begrenset (Falkanger & Falkanger, 2007). Videre kan hver eier bruke sameiet slik det er "etla til" eller "vanlig brukt til". Disse uttrykkene peker på den utnyttelsesmåten sameiet hadde opprinnelig. Etter hvert som tiden går, vil derimot utnyttelsesmåtene endre seg, og sameieloven § 3 åpner derfor for bruk i henhold til "tid og tilhøva" (Falkanger & Falkanger, 2007). Hovedregelen er at hver sameier kan bruke sameiet etter hvor stor andel vedkommende har, så lenge det ikke er "uturvande eller urimelig" for noen av de andre sameierne. En stor rådighetsbegrensning ligger dermed i det faktum at det er et enighetskrav for ny bruk. Ved utnyttelse av arealer etter nye ideer, må den enkelte medeier tilpasse seg andre sameiere. Dersom enighet om ny bruk av arealer ikke oppnås, kan det være vanskelig å utnytte de felles ressursene sammen. Dette kan medføre slik konsekvens at arealene kan bli liggende ubrukt.

Etter sameieloven § 10 første ledd kan den enkelte sameier helt eller delvis, avhende sin part, uten å spørre medeierne i sameiet. Unntaket er for sameieparter som ligger til fast eiendom, slik som jordsameiet gjør. En sameiepart kan da bare avhendes som en del av den andelshavende eiendom, tilsvarende andel i sameiet og andel avhendet av den andelshavende eiendom.

Det å eie et område i fellesskap kan ha både positive og negative aspekter ved seg, som det vil bli gått nærmere inn på under uformelle institusjoner. I denne sammenheng er det imidlertid viktig å poengtere at behovet for oppløsning av sameie i høyeste grad er til stede i mange sameiesituasjoner. I sameieloven § 15 er det regler om oppløsningsadgangen for et sameie, men denne paragrafen gjelder ikke for jordsameier eller andre realsameier. Oppløsning av disse må da skje etter reglene i jordskifteloven (Austenå & Øvstedal, 2000).

3.2.3. Jordskifteloven

Jordskifteretten er en særdomstol, og for enhver jordskiftesak kreves det derfor positiv lovhjæmmel. Det er flere vilkår som må være oppfylt, for at en sak kan fremmes. Positiv

hjemmel for oppløsning av sameier finner vi i jordskifteloven § 2 bokstav a, som angir at et jordskifte kan "gå ut på løyse opp sameigetilstanden når grunn eller rettar ligg i sameige mellom bruk". Regelen gjelder oppløsning av sameie mellom eiendommer (bruk), og er en del av det som betegnes som det tradisjonelle jordskiftet.

Oppløsning av sameie innebærer en "transformering av ideelle eierandeler til fysiske teiger, som i sin tur blir en del av arealet til eiereiendommen" (Hegstad & Sevatdal, 2005, s. 2)¹⁰. Virkemidlene i jordskifteloven § 2 regulerer omfattende sakstyper som omfattes av begrepet jordskifte (NOU 2002:9). Det er ikke slik at et jordskifte bare må begrenses til ett virkemiddel og det er vanlig at en sak løses med en kombinasjon av flere. Aktualitetene i slik kombinasjon av virkemidler, gjør at man kan få mer nyanserike løsninger enn bare utskiftning av sameieandeler. Jordskifteretten står friere i utformingen av løsninger og de har flere virkemidler til disposisjon enn tidligere (Austenå & Øvstedal, 2000). For å oppnå et sameie som er tjenelig etter "tid og tilhøve", uten at noen av partene lider tap, kan vi få følgende eksempelsvise resultater (Austenå og Øvstedal, 2000, s. 32):

- Fullt eneeie ved å løse opp sameietilstanden (§ 2 bokstav a)
- Eneeie i kombinasjon med bruksordninger for rettigheter i sameiet (§ 2 bokstav a og bokstav c)
- Å la sameiet bestå, men at en eller flere bruksmåter blir avløst (§ 2 bokstav a, c og d)
- Å la sameiet bestå med klare bruksregler utformet (§ 2 bokstav c)

I dagens jordskiftelov er det ikke gitt at et sameie kan bli oppløst, det er viktige begrensninger i materielle og prosessuelle regler for fremming av et jordskifte. For det første viser § 5 at det bare er eier eller rettighetshavere av alltidvarende bruksretter, som kan kreve jordskifte. Jordskifteretten skal av eget tiltak vurdere om vedkommende har rett til å kreve jordskifte. Når en eiendom eies av flere, slik som i jordsameie, kan hver enkelt eier kreve jordskifte. Det trengs ikke noen flertallsavgjørelse, det er nok at én faktisk krever sak (Austenå & Øvstedal, 2000).

For at en sak kan bli fremmet har jordskifteloven, i §§ 1 og 3 bokstav a, to kumulative vilkår:

¹⁰ Oppløsning av realsameie må ikke forstås som eiendomsdeling. Deling i form av at sameieandelen skilles fra eiereiendommen er ulovlig, jf. sameieloven § 10 (Hegstad & Sevatdal, 2005).

- 1) eiendommen må være vanskelig å utnytte etter "tid og tilhøve" og
- 2) at kostnadene og ulempene ikke må bli større enn nytten på hver eiendom.

Formuleringen "tid og tilhøve" uttrykker at eiendomsforhold forandrer seg over tid. I kapittel 4 går det inn på hvordan jordsameiene har oppstått. I et slikt perspektiv vil man forstå hvordan utvikling endrer driftsmåtene og dermed utnyttelsesbehovet i jordsameier. Vilkår nummer én betyr altså at eiendommene må være vanskelig å utnytte i henhold til de driftsmåter og utnyttingsformer som for tiden er aktuelle (Austenå og Øvstedal 2000). Det er ikke nok at jordskifteretten finner forholdene utjenlige, det må også foreligge muligheter for å gjøre forholdene tjenlige.

Tjenlighetskravet gjelder skiftefeltet som en helhet. Hovedvilkår nummer to er den såkalte "ikketapsgarantien". Dette betyr helt enkelt at ingen skal lide tap ved jordskiftet, noe som innebærer at summen av kostnader og ulemper som ikke skal være større enn nytten. Dette gjelder for hver enkelt i sameiet, da for eiendommene som driftsenheter og ikke til personer på eiendommene eller samfunnet ellers (Austenå og Øvstedal 2000 s. 26). Uttrykkene "ulempene" og "nytten" er vanskelig å definere. Nytten eller ulempen av jordskiftet finner vi som forskjellen før og etter jordskifte, men å presisere et bestemt innhold i begrepene nytte/ulempe av jordskifte er vanskelig. Hvor stor nytten/ulempen er likeså. Uttrykkene inneholder nemlig flere dimensjoner, da for eksempel nytten ikke bare er økonomiske fordeler. Jordskifteretten må derfor avveie de ulike dimensjoner av nytte og ulemper mot hverandre i ulike løsningsalternativer (Austenå og Øvstedal 2000).

Fra det overstående fremkommer det at det er mange regler de forskjellige aktørene må forholde seg til ved oppløsning av sameie. Jordskifteretten tilrettelegger også for at parter kan opptre uten prosessfullmektige, og en undersøkelse av 3310 saker gjennomført i 2008, viste at advokater bare brukes i ca. 35 prosent av jordskiftesakene i første instans (Øygard et al. 2009). Dette medfører at jordskifteretten får et spesielt ansvar for å veilede parter både materielt og prosessuelt, for å ivareta rettsikkerheten til den enkelte part. I den videre fremstilling av formelle institusjoner blir derfor betydningen av saksbehandlingen i jordskifteretten trukket frem.

3.3. Om saksbehandling i jordskifteretten

3.3.1. Generelt om saksbehandlingen

Å gjennomgå en jordskiftesak kan være en utfordring for partene. Det er mange regler å forholde seg til, og mange beslutninger som må tas. Den prosessen partene må gjennomgå, kan også påvirke relasjonene dem imellom. Det er derfor på sin plass å ta opp litt om saksbehandling i jordskifteretten.

Jordskifteretten er en totalleverandør som både avgjør saker judisielt, merker, måler og kartfester grenser og besørger innrapportering og tinglysning til offentlige registre. Som totalleverandør besørger jordskifteretten at parter kan få løst hele sakskomplekser, og ikke bare de enkelte tvistepunkter. Øygard et al. (2009, s. 11) beskriver dette som at ”all problematikk blir løst, enten det er uklart, veldig uklart eller direkte omtvistet”.

Saksbehandlingsbestemmelsene i jordskifteloven er ikke uttrykt spesifikt, men bygger på et system der det henvises til saksbehandlingsregler i tvisteloven¹¹. Enkelte paragrafer henviser direkte til en sameielloveneparagraf, gitt i jordskifteloven § 97 bokstav b. I jordskifteloven § 97 bokstav a er det også en generell henvisning til flere bestemmelser i tvisteloven.

I saksbehandlingen tar retten alle avgjørelser som er nødvendige for å gjennomføre saken, basert på det partene har opplyst i rettsmøtene, jf. disposisjons¹²- og forhandlingsprinsippet¹³. Prinsippene er henholdsvis begrunnet med hensyn på partsautonomi, nøytralitet og upartiskhet, kontradiksjon og en hensiktsmessig arbeidsdeling. Som fremtrukket under punkt 1.1 har jordskifteretten ulike avgjørelsesformer. Det praktiseres både vedtak, kjennelse, rettsforlik og dom. Både kjennelser, rettsforlik og dom følger reglementet i tvisteloven, jf. jordskifteloven § 97 bokstav a. Avgjørelsesformen vedtak brukes i alle tilfeller der jordskifteretten tar avgjørelser som har direkte innvirkning på materielle rettigheter og plikter

¹¹ Lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) (17-06-2005)

¹² Retten er, i saker med fri rådighet for partene, bundet av den rammen partene har trukket for saken ved sine prosesshandlinger. Dette betyr at retten ikke kan pådømme andre krav enn partene har brakt inn for retten, og den kan ikke gå utenfor partenes påstander. Den kan heller ikke bygge på andre påstandsgrunnlag enn partene har påberopt seg, jf. tvisteloven § 11-2 første ledd tredje punktum.

¹³ Innebærer at prosessen skal gå som en forhandling mellom partene. Dette innebærer for det første at det er partene som har hovedansvaret for å skaffe til veie det faktiske grunnlaget (bevis) for rettens avgjørelse. For det andre at retten ikke kan bygge på avgjørelsen på et grunnlag som partene ikke har hatt foranledning til å uttale seg om.

for partene. Vedtak er dermed avgjørelsesformen ved fremming, bonitering og verdsettelse, fastsettelse, endring eller stiftelse av rettigheter eller plikter (NOU 2002:9).

Det er et skille mellom verdsettende og regulerende vedtak på den ene siden og fremmingsvedtak og rettsfastsettende vedtak på den andre. Verdsettende og regulerende vedtak gjelder avgjørelser som omfatter skifteplanen, eiendomsutforming, grenseregulering og bruksordning med flere. Et vedtak om fremming av sak, bekrefter at materielle og prosessuelle vilkår er oppfylt. Med rettsfastsettende vedtak menes vedtak der jordskifterettene fastsetter hva som er gjeldende rett mellom partene på samme måte som ved dom, men uten at det foreligger en tvist med klare påstander fra minst en av partene. Rettsfastsettende vedtak regnes som spesielt praktisk ved klarlegging av den rettslige situasjon i et område, før jordskifte (NOU 2002:9).

En jordskifteprosess må være gjennomsyret av tillit til både prosessen og dommeren. Tillit innebærer flere hensyn, og nedenfor vil noen av dem bli spesielt trukket frem. Dette er for det første litt om saksbehandlingstid. At avgjørelser treffes innen rimelig tid er en konvensjonsbelagt rettighet partene har. Videre er domstolenes upartiskhet viktig å ivareta, men det er også avgjørende for domstolenes legitimitet at det blir avsagt riktige avgjørelser. Dette leder inn på rettens plikt til prosessuell og materiell veiledning av partene.

3.3.2. Om saksbehandlingstid

De siste årene har de alminnelige domstolene praktisert et sterkt fokus på effektivitet i saksbehandlingen. I tvisteloven § 1-1 er det uttrykkelig presisert at loven blant annet skal legge til rette for en rask og effektiv behandling av rettsvister. En part har også en konvensjonsbasert rett til å få sin sak avgjort ”within a reasonable time”. EMK¹⁴ har fremlagt dette som et av grunnprinsippene om rettferdig rettergang. EMK gjelder også for jordskifteretten, men ettersom jordskifteretten er en særdomstol er det ikke fastsatt konkrete tidsfristerfrister. Langbach (2009, s. 47) konkluderer med at ”det er neppe tvil om at jordskiftedomstolene har et potensial med hensyn på større effektivitet, selv om det naturligvis må tas høyde for at fremdriften i en jordskiftesak kan være avhengig av forhold retten ikke kan styre, for eksempel forvaltningsvedtak”.

¹⁴ Den Europeiske menneskerettskonvensjon (EMK) artikkel 6. Nr. 1.

3.3.3. Om prosessuell og materiell prosessledelse

Som nevnt er saksbehandlingen i jordskiftesaker er lagt opp slik at partene i størst mulig grad skal kunne føre sin sak selv, uten bistand fra advokat. Dette stiller altså store krav til jordskiftedommernes materielle og prosessuelle prosessledelse.

Etter tvisteloven § 11-5 første ledd plikter retten å ”gi partene slik veiledning om regler og rutiner for saksbehandlingen og andre formelle forhold som er nødvendig for at de kan ivareta sine interesser i saken. Retten skal søke å forebygge feil og skal gi den veiledning som er nødvendig for at feil kan rettes opp”. Dette er en regel om prosessuell veiledningsplikt, med den hensikt å sikre at partene oppnår slik forståelse at formelle feil, fra partene, unngås i rettergangen. Veiledningen handler i så måte om saksbehandlingsregler og rutiner, gjennom å opplyse partene om de reglene de har å forholde seg til. ”Prinsippet er at prosessreglene ikke skal virke som feller for partene” (Bernt & Mykland, 2009, s. 336).

Materiell prosessledelse handler om å finne frem til den materielle sannhet. Tvisteloven § 11-5 annet ledd definerer den materielle prosessledelse som ”veiledning som bidrar til at tvisten får en riktig avgjørelse”. Materiell prosessledelse handler i så måte om å veilede partene innenfor spørsmål om krav, påstander, grunnlag og bevis. Forskjellen i de to pliktene, prosessuell veiledningsplikt og materiell prosessledelse, ligger i at førstnevnte handler om å opplyse om en regel, mens sistnevnte handler om å få innholdet på plass. Eksempelvis kan jordskifteretten veilede om hvordan et krav skal formuleres, som er materiell prosessledelse. Prosessuell veiledning har vi hvis retten veileder om at den kan vurdere en parts krav til planløsning, men ikke har noen plikt til å forholde seg til den (unntak fra disposisjonsprinsippet) fordi jordskifteretten har en høyere plikt til å sikre helhetlige (tjenlige) løsninger for skiftefeltet.

Veiledningsplikten er en balansegang mellom det å veilede for mye og dermed risikere partiskhet, og det risikere å ikke komme frem til materielt riktige avgjørelser. Spesielt er denne balansegangen vanskelig når partene ikke er representerte med en advokat. Dersom advokater er brukt, kan man til en viss grad forutsette kunnskap av prosessuell og materiell art (Robberstad, 2009).

Som nevnt innledningsvis skilles det i hovedsak mellom rettsendrende og rettsfastsettende saker i jordskifteretten. De rettsfastsettende sakene hjemles i jordskifteloven §§ 88 og 88a,

mens de rettsendrende sakene hovedsakelig hjemles i § 2. Oppløsning av sameie er en rettsendrende sak, og slike saker reiser spesielle utfordringer i jordskifteretten. I jordskifteloven § 20 står det: ”Når alt førebuande arbeid er gjort, skal jordskifteretten lage utkast til skifteplan som skal leggjast fram til drøfting med partane i rettsmøte”. Ved oppløsning av sameie har derfor retten en plikt til å legge frem et konkret forslag. Rettens utrederjobb er også ganske omfattende (Bernt & Mykland, 2009). Den innebærer å utrede rettsforholdene ”så nøye som råd er” ved å pålegge partene å klarlegge ”eigedomstilhøva og alle rettar og tyngslar som kviler på feltet”, jf. jordskifteloven § 16 (Austenå & Øvstedal, 2000, s. 82). Jordskifterettens materielle og prosessuelle veiledningsplikt er derfor omfattende. Det er også en skjør balansegang mellom veiledningen og disposisjons- og forhandlingsprinsippet. Spesielt ettersom jordskifteretten til en viss grad må avvike fra disse reglene, når ”særskilt jordskiftefaglig begrunnelse” foreligger (Bernt & Mykland, 2009). Enda skjørere er denne balansegangen ettersom de fleste parter i jordskiftesaker opptrer uten prosessfullmektige (Øygard et al, 2009).

Manglende veiledning kan være en saksbehandlingsfeil, som kan medføre at en avgjørelse blir opphevet, jf. tvisteloven § 29-21 første ledd. ”Gjennom dommerens aktive utspørring av partene kan det bygges bro over gapet mellom saken slik parten har fremstilt den, og slik en kyndigere part (advokat) ville ha gjort det” ((Robberstad, 2009, s. 168). Dersom dette ikke utføres, kan det resultere i at gale faktum foreligger, og dermed også materielt uriktige avgjørelser. Manglende eller gal veiledning, kan også være et brudd på god dommerskikk, jf. domstolloven¹⁵ § 236.

3.3.4. Oppsummert om saksbehandling

Den overstående fremstillingen er meget kortfattet, da temaet saksbehandling anses å kunne blitt utredet i det overskuelige. Dette var ment som en presentasjon, da det hviler en bakenforliggende antagelse om at saksbehandling kan være i årsakssammenheng med sosiale effekter. Tanken bak en slik antagelse ligger i formeningen om at parter blir påvirket av den prosessen de gjennomgår. Det kan for eksempel være at asymmetri mellom partene, som er tilfelle vis det er ulikheter i styrkeforholdet mellom dem. Slike ulikheter kan være at noen parter har anskaffet juridisk bistand gjennom en prosessfullmektig, eller så enkelt at noen parter kan snakke bedre for seg selv. En slik skjevhet mellom partene kan gi utslag i

¹⁵Lov om domstolene (domstolloven) 1927-07-01

forhandlinger i rettsmøtene og kan føre til at noen parter ikke får belyst sin side av saken godt nok. Dette kan i verste fall føre til saksbehandlingsfeil. Asymmetri er derfor noe en dommer må være observant på, og eventuelt jevne ut forskjellene mellom partene gjennom veiledning.

Saksbehandlingstiden kan medføre ekstra belastning for partene. En lang saksbehandlingstid kan i verste fall føre til at parter går lei, og på bakgrunn av det slutter å kjempe for egen sak. Saken kan bli en byrde, rett og slett fordi den tar så lang tid. En for rask avvikling av saken kan derimot lede til tanken om at partene kanskje ikke føler saken godt nok belyst, eller at partene kanskje ikke føler at saken ble forstått i jordskifteretten. Dersom partene opplever en grundig, men effektiv saksbehandling, der de får fremmet sine synspunkter og blir veiledet gjennom prosessen, antas det at konfliktnivået også kan holdes på et saklig nivå. Opplevs det derimot en negativ prosess, der parter ikke føler å bli forstått eller hørt, vil dette antakelig kunne medføre at konflikter oppstår eller eskalerer.

Med disse betraktningene vises det tilbake til innledningen av institusjonelle rammevilkår, der begrepene tillit, legitimitet og aksept ble trukket frem. Ved gjennomgangen av saksbehandling er det blitt forsøkt å poengtere viktigheten av disse begrepene. At partene opplever tillit, legitimitet og aksept for den måten jordskifteretten fungerer på, kan ha stor betydning for hvordan forholdet mellom dem utvikler seg.

3.3. Uformelle institusjoner

Ovenfor er viktige institusjoner tatt opp og nedenfor følger en form institusjoner som gjerne er vel så viktige som de formelle institusjoner. Spesielt gjelder dette for relasjoner mellom mennesker, der hverdagslig struktur og ”folkeskikk” er av stor betydning.

Uformelle institusjoner er vanskelig å gi en kort definisjon av. Et kjennemerke er at de ikke er vedtatt av et politisk organ i en stat, slik som formelle lover eller regler. De uformelle institusjonene finnes i alle slags samfunn. I følge North 1990 (jf. Sevatdal og Sky 2003 s. 73) kan uformelle institusjoner deles inn i tre grupper:

- 1) Forlenging, videreutvikling og modifisering av formelle institusjoner,
- 2) sosialt sanksjonerte normer for atferd og
- 3) indre, selvkontrollerte normer for atferd hos det enkelte mennesket.

Det gjør for eksempel hverdagen lettere å takle at vi har et ganske velutviklet køsystem i Norge; det er på ingen måte akseptabelt å snike. Dette er ingen formell lov, men det er en institusjon som har utviklet seg over tid, og blitt en del av vår allmenne ”folkeskikk”. Brudd på uformelle institusjoner vil ikke bli forfulgt på samme måte som brudd på lovregler, men det sjeldent mangel på reaksjoner. Brudd kan i verste fall medføre store sosiale konsekvenser. Slike konsekvenser kan være utestenging fra sosiale nettverk, tap av venner og familie eller det å miste sosial status.

Det å eie noe i fellesskap med andre kan by på både sosiale gleder og utfordringer. Ved å drifte et sameie kan medeierne oppleve en fellesskapsfølelse ved å være inkludert i alle avgjørelser og ideer. Fellesskapet kan også medføre forenkling i hverdagen, dersom medeierne hjelper hverandre med hverdagslige gjøremål. Dette igjen kan føre til sosial stimuli, og trivsel i situasjonen. Utfordringene oppstår dersom det er uenigheter innad i sameiet. Dette er noe som gjerne oppstår dersom noen medeiere ønsker å innføre ny bruk. I henhold til reglementet innad i sameierne, kan slik ny bruk ikke utføres uten enighet i fellesskapet. Det kan være vanskelig å skulle bryte ut og endre et godt fungerende system, selv om en selv ser både begrensninger og nytt potensiale. Tidene er i stadig forandring og likeså er utnyttelsen av arealer. Der noen kanskje mener at landskapet må bevares, og at den gamle bruksutnyttelsen av for eksempel beite og fôrproduksjon er den beste utnyttelsen av sameie, kan andre være uenige ved at de ser nye muligheter for utnyttelse og eventuelt utbygging av sameiearealene.

Rettssituasjonen i sameie krever et enighetskrav for ny bruk, men dersom arealet oppfyller utjenlighetskravet samt ikketapsgarantien i jordskifteloven, kan den enkelte sameier som ønsker en endring av situasjonen fremlegge krav om oppløsning av sameie. Det å kreve oppløsning krever ikke noe felles enighet fra sameie, det er nok at én sameier reiser kravet. Dersom en slik situasjon oppstår kan det tenkes at de uformelle institusjonene spiller sin rolle både i forkant og i etterkant av kravet. Vedkommende medeier kan ha ønsket en endring i lengre tid og kanskje til og med forsøkt å snakke med de andre om ideene sine. En eventuell oppløsning kan til og med ha blitt drøftet, i alle fall forsøkt fremlagt som forslag. Dersom andre medeiere motsetter seg oppløsning, kan dette medføre sosiale kvaler for den som ønsker endring. I etterkant av kravet kan vedkommende medeier oppleve både positive og negative sosiale konsekvenser. I en positiv vending kan medeierne innsett fordeler ved oppløsning, og kan være glade for at

noen tok slikt initiativ. Negativt kan Gro Holm (1933, s. 51) sin beskrivelse om en utskiftingssituasjon illustrere sosial konsekvenser:

” Det var tunge år for oss på Løstøl etter at Nils hadde rekvirert utskifting. Han gjekk som han var kalvsjuk iblandt oss. Dei hadde skift hememarka mange av garane som ligg nede med sjøen og eg hadde høyrte mykje om det, ikke berre at dei vart uvener i naboskapet, men dei vart fårlege for kvarandre. Det såg ut som få var fornøygde med det dei fekk”.

3.5. Transaksjonskostnader

De institusjonelle rammevilkårene må også sees i sammenheng med begrepet "transaksjonskostnader". Sevattal forklarer transaksjonskostnader ved at: "dei består av 1) målekostnader, dvs. kostnader ved å måle dei verdifulle eigenskapane ved goda det gjeld, og 2) tryggingkostnader, dvs. kostnader ved å trygge rettane, serleg eigedomsrettar, og kostnader ved å kontrollere og syte for, evt. ved tvang, at avtaler blir oppfylte" (Sevattal & Sky, Eigedomsteori, 2003, s. 68). Transaksjonskostnader betyr helt kort de oppofringene en gjør når man samhandler med andre mennesker.

Oppofringer kan da for eksempel være arbeidet med forhandlinger med medeiere i sameiet, tiden man bruker til å sameielovene inn informasjon, tap av vennskap osv. En jordskiftesak kan, ved siden av penger, for eksempel koste både tid og ubehag. Størrelsen på transaksjonskostnadene vil derfor være en stor del av rammevilkårene.

Saker vedrørende oppløsning av sameie kan være særlig konfliktfylte (Øygard 2009). Det er ikke alltid mennesker oppfører seg rasjonelt i slike sammenhenger, og teori om transaksjonskostnader gir en hjelp til å forstå både hvorfor konfliktene oppstår og hvorfor de involverte handler som de gjør. I spørreundersøkelsen jeg har foretatt kommer det frem at de fleste har hatt med hverandre å gjøre i generasjoner, jf. vedlegg 7, diagram 7. Det kan derfor eksistere svært så etablerte tilknytninger mellom medeierne i et sameie, ved at relasjoner og tradisjoner kan være anlagt gjennom et tidsperspektiv på mange år. Ved hjelp av et eksempel fra noen av historiene jeg har fått høre i forbindelse med studien, skal det forsøkes å illustrere enkelte transaksjonskostnader.

Et område på Vestlandet har ligget i sameie i mange generasjoner. I sin tid ble dette sameie flittig brukt av samtlige 10 sameiebruk, men har de siste årene blitt mindre og

mindre brukt. Originalt er sameiet brukt til å supplere de forskjellige gårdsbrukene med ved, torv og jaktgrunn, samt beite til husdyrene. Nå er det imidlertid bare 5 gårdsbruk igjen i drift, resten har leid bort jordbruksarealene. To av eiendommene som leier bort jorden sin ligger også i personlig sameie mellom søskenflokker som har overtatt barndomshjemmet i fellesskap etter foreldrene. Samtlige av disse barna har bosatt seg i større byer, og bruker barndomshjemmet sitt bare som et rekreasjonssted. Oppsummert er det da fem gårdsbruk som aktivt bruker sameiet, to gårdsbruk som ikke gjør det og tre gårdsbruk som bruker det sporadisk. Sameiet har etter hvert stort behov for vedlikehold på de eksisterende skogsveiene, samt reparering av gjerder. Noen kilometer unna sameiet er det bygget et større skianlegg. En av sameierne har lagt merke til en økt etterspørsel etter hyttetomter, i forbindelse med ivrige skiturister. Han ønsker derfor å se på mulighetene til å bygge et hyttefelt inne på sameiet sine arealer.

Ved dette eksempelet kan vi raskt ane konturene av flere mulige konflikter:

- Hvem skal utføre det nødvendige vedlikeholdet?
- Hvordan skal utgiftene til vedlikehold fordeles?
- Hvordan kommunisere på en god måte med dem som ikke lenger bor i sameiet?
- Hvem er interessert i mulighetene for hytteutbygging?
 - o I så fall; en hytteutbygging vil kreve mye planlegging og økonomiske investeringer. Hvordan gjennomføre og fordele dette?

Det er store ulikheter i hvordan de forskjellige sameierne relaterer seg til hverandre. Noen av dem har meget gode forhold, og vil lett kunne diskutere seg enige om spørsmålene overfor. Andre av sameierne har et mer anstrengt forhold, og syntes det å svare på spørsmålene er vanskelig. Solfrid Mykland skriver i sin masteroppgave fra 2000 at en eiendomsrett mellom sameier handler om relasjoner mellom mennesker, på godt og vondt. Dette gjaldt i henhold til personlige sameier, men lar seg godt overføre til å gjelde realsameier likeså. Et sameie tvinger mennesker til å samhandle og en slik samhandling kan både være enkel og vanskelig. Oppstår det spørsmål som er vanskelige og kompliserte, kan det medføre kranling og splittede relasjoner innad i sameiet. Dette er, blant annet, elementer som inngår i begrepet transaksjonskostnader.

Institusjoner kan både forebygge og senke transaksjonskostnader, ved at de tilfører regler som gjelder for alle. Reglene gjør at alle kan sette seg inn i hva som må

aksepteres og hva som ikke kan gjøres. På den måten gir institusjonene trygghet i situasjoner som ellers ville kunne ført til usikkerhet som igjen kan medføre misnøye.

3.6. Avslutningsvis om institusjonelle rammevilkår

Selv om institusjoner setter begrensninger for atferd, er de også en forutsetning for trivsel og sikkerhet. Det er betryggende delvis å kunne forutsi en nabos oppførsel i henhold til sosiale normer. Det er betryggende ved oppløsning av sameie, å vite at jordskifteretten er et kompetent organ som plikter å styre oppløsningsprosessen på en rettferdig og forståelig måte - noe som igjen sikrer til rettssikkerhetsbegrepet i det norske rettssystemet. Omvendt vil usikkerhet i henhold til institusjonelle rammevilkår kunne påvirke vår atferd. Usikkerhet kan føre til demonstrasjon av negative emosjoner og vanskelighetsstille prosessen for oppløsning av sameie, noe som igjen kan føre til unødvendige transaksjonskostnader. I så måte kan usikkerhet ha potensiale for å lede til negative sosiale effekter av oppløsning av sameie.

Kapittel 4: Viktige momenter ved jordsameie

4.1. Innledende

Dette kapittelet brukes som en interpretasjon av grunnleggende elementer gjeldende i oppløsning av sameier. En forståelse for en slik situasjon, innebærer også forståelse for viktige momenter ved jordsameie. Tidligere er det formulert begreper som skiftegrunnlag, rettighetsstruktur og skyld. Det er også blitt trukket frem at arealbruk og – utnyttelse har vært og er under endring, og at dette er noe av bakgrunnen for oppløsning av sameie. I denne sammenheng gis det derfor gjennomgang av hovedpunkter ved jordsameie.

4.2. Begrepet jordsameie

"Kjært barn har mange navn" blir det sagt (Hegstad og Sevatdal 2005). Sameieloven og jordskifteloven mener det samme med uttrykket "*sameie mellom bruk*".

Matrikkelloven¹⁶ har derimot tatt i bruk begrepet jordsameie og definerer dette i § 5 bokstav d som et "grunnareal som ligg i sameige mellom fleire grunneigedommar, og der sameigepartane inngår i grunneigedommane". Der realsameie og uttrykket "*sameie mellom bruk*" favner stort rundt mange former for fellesarealer (parkeringsplasser, grønne utearealer o.l), snevrer jordsameie inn og betyr helt kort sameie mellom gårdsbruk (Falkanger & Falkanger 2007 s. 129). For denne studien vil begrepet jordsameie ha en slik komprimert betydning. I resten av fremstillingen vil det som oftest brukes bare sameie og da i betydningen jordsameie. Dersom det siktes til et annet sameie, vil det distinkt fremkomme av teksten.

4.2. Eiendomsstruktur i jordsameie

Uttrykket eiendomsstruktur er utledet av begrepet eiendomsforhold. Dette begrepet brukes for å beskrive eiendommer og rettsforholdene til fast eiendom. Begrepet inneholder tre elementer; eiendomsstruktur, eierstruktur og rettighetsstruktur. Eiendomsstrukturen gjelder egenskapene ved en eiendom som et fysisk objekt. Det handler om størrelse, form, bonitet osv. Eierstrukturen vedkommer egenskapene ved eieren av en eiendom, slik som om det er en mann eller kvinne, fysisk eller juridisk person osv. Rettighetsstrukturen gjelder egenskapene en rettighetshaver har i forhold til

¹⁶ Lov om egedomsregistrering (2005-06-17)

eiendommen, hvilke rettslige posisjoner denne rettighetshaveren har i tilknytning til eiendommen. En rettighetshaver kan være hjemmelshaver, men det kan også være en som har en bruksrett, leierett eller lignende på eiendommen. Rettighetsstrukturen i jordsameier anses som tilstrekkelig belyst under kapittel 3 om institusjonelle rammevilkår, jf. kapittel 3. Eierstrukturen blir omtalt nærmere i neste kapittel om eiendom og menneskelige relasjoner. Herunder rettes fokuset mot eiendomsstrukturen i jordsameier.

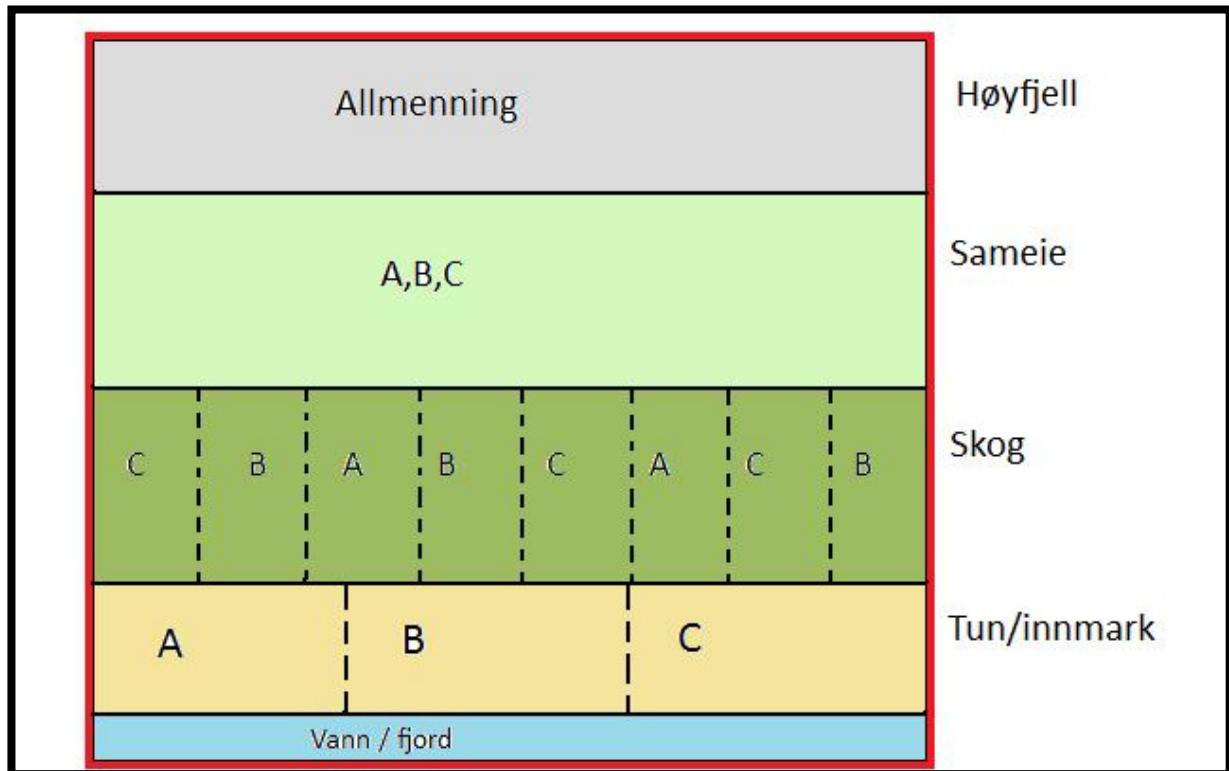
Røttene til jordsameiene kan gå langt tilbake i historien, og må ofte oppfattes som resultat av en utvikling forankret i landets eldste bosetninger og samfunnsliv (Nærstad 1942 s. 27). For å forstå eiendomsstrukturen i et jordsameie, er det derfor nødvendig å se på hvordan sameiene har oppstått som sådan. Jordsameiene har tidligere vært sterkt knyttet til gårdsbruk, og ressursbruken har bakgrunn i gårdsbrukenes muligheter og behov (Hegstad og Sevatdal 2005). Sevatdal (1989) sier at det i prinsippet er to måter et jordsameie kan ha oppstått på; enten ved 1) ufullstendig gårddeling eller 2) at to eller flere eiendommer har oppnådd eiendomsrett til et område i fellesskap. Nedenfor vil disse bli kalt henholdsvis engårdssameier og flergårdssameier¹⁷.

1) Ufullstendig gårddeling

Tidsmessig sett begynte den ufullstendige gårddelingen på 1700-tallet, da de norske gårdsbrukerne gikk fra å være leilendinger til selveiere (Korsvolla et al. 2004). Prosessen kan best forklares ved hjelp av figur 1 nedenfor. Der ser vi et gårdsområde, markert som rødt. Området er drevet av tre leilendinger på brukene A,B,C. Gårdsområdet har en verdi på 1 hud, som kan deles i ti skinn. Bruk A har en skyld på to skinn. Bruk B og C har hver en skyld på fire skinn. På midten av 1700-tallet kjøper leilendingene det de disponerer av jordeierne. Det var en intern individualisering av tun og innmark, mens resten ble liggende i sameie. De tre brukene ble med denne transaksjonen tre forskjellige eiendomsenheter, med andeler i sameiet etter skyldforholdet. Slik figur 1 viser er skogen skilt ut og ligger ikke i sameiet. Dette har det vært forskjellig praksis på i landet; noen steder ble dette skilt ut helt, andre steder ble det liggende som sameie. En blanding av disse er også vanlig, der skogen er delt

¹⁷ Benevnelsene engårdssameier og flergårdssameier er gitt av Hans Sevatdal, blant annet i: Eiendomsforhold i utmark og næringsutvikling av Korsvolla et al (2004). Jeg syntes de er gode og beskrivende ord og anvender dem derfor i denne oppgaven, selv om det ikke er offisielle benevnelser.

opp, mens jakt- og beiterettigheter forblir i sameie. I dag finnes det derfor kombinerte former for sambruk og samdrift, for eksempel i forbindelse med skogsdrift og beiteordninger (Korsvolla et al. 2004 s.81).



Figur 1: Prinsippskisse for ufullstendig gårddeling (Sevatdal 1989 s. 45).

2) Fellesskapet har oppnådd eiendomsrett

Den andre typen jordsameier har oppstått hvor to eller flere bønder sammen har anskaffet eiendomsrett til et område. De viktigste ervervsformene er okkupasjon gjennom eksklusiv bruk og kjøp. I følge Sevatdal (1989) har gårder i nærliggende bygder til et større fjellområde over lengre tid utnyttet områdene i et slags fellesskap. Slike ordninger har holdt andre unna og dermed gjort bruken eksklusiv. Der den ufullstendige gårdelingen knytter seg til det tidspunktet bøndene ble selveiere, har ikke flergårdssameier et historisk festepunkt. Ervervet kan ligge langt tilbake i tid, eller ervervelsen i seg selv kan ha gått over lang tid. Det kan derfor være vanskelig å klarlegge den faktiske rettstilstanden i slike sameier, i særlig grad gjelder dette størrelsen på andelene til de enkelte eierne i sameiet. Andelsfordelingen er sjeldent avtalebasert og Korsvolla et al. (2004 s. 83) sier at det ikke er noen ting som tyder på at når to eller flere bruk kjøper eller på en annen måte erverver eiendomsrett i fellesskap,

så skjer det i samsvar med størrelsen på skylden til brukene. I slike tilfeller kan man etter sameieloven og jordskifteloven bruke skylden som gjaldt før lov av 17. desember 1836, jf. sameieloven § 2. Denne loven gjaldt iverksetting av ny matrikkel og ny skyldsetting (Korsvolla et al. 2004). Ved svært gammelt opphav vil det likevel være vanskelig å fastsette andelene, selv etter gammel skyld, og jo eldre opphav sameiet har, jo vanskeligere er fastsettelsesprosessen.

4.3. Skiftegrunnlaget i jordsameie

4.3.1. Innledende

Skiftegrunnlaget blir brukt som et redskap for gjennomføring av et jordskifte, og reglene om dette finnes i kapittel 5 i jordskifteloven. Terminologibruken er varierende og ord som delingsgrunnlag, skifteregnskap, fordelingsgrunnlag og delingsforhold er begreper som brukes i samme betydning som skiftegrunnlaget. I en jordskiftesammenheng er det skiftegrunnlag som er det mest brukte, selv om begrepet "delingsgrunnlag" er brukt med samme betydning i jordskifteloven § 34 annet ledd.

Det er i mange tilfeller knyttet betydelig usikkerhet i rettstilstanden i jordsameier (NOU 1999:1). Usikkerheten ligger stort sett i hvem som har andel, og om rettigheter i sameiet er basert på medeierskap eller på bruksrett. Det er et vanlig tvistetema om hvorvidt grunnen er delt eller ikke, dersom det tidligere for eksempel er blitt foretatt utskifting av skogen.

Skiftegrunnlaget må vise det samme før og etter jordskifte for hver eiendom, noe som har sin bakgrunn i ikketapsgarantien: ingen eiendom skal bli påført større kostnad og ulempe enn nytte. Ved oppløsning av sameie innebærer dette at arealet som blir gitt i bytte for den ideelle andel til hver sameier, må ha en verdi tilsvarende andelen hver sameier hadde før jordskifte. Dette er utdypet i reglene om skiftegrunnlaget som vi finner i jordskifteloven. §§ 27 og 28. Skiftegrunnlaget er som sådan et regnskap som viser grunnverdien for hver part. Det vil si et regnskap som viser hva hver medeier eier (jordskifteloven § 16 annet ledd) og hvor mye det de eier er verdt (jordskifteloven § 19 annet ledd).

4.3.2. "Partshøvet i sameiga"

Fastsetting av skiftegrunnlaget er av avgjørende betydning for fordelingen av verdier etter jordskiftet. Det er skiftegrunnlaget som gir grunnlag for å kontrollere at verdiene ikke er endret som følge av jordskifte. Hjemmelen for fastsetting av skiftegrunnlaget i sameie, er gitt i jordskifteloven § 27. Her heter det:

"Sameige skal skiftast etter partshøvet i sameiga. Dersom ikkje særskilt høvetal er kjent eller noko bruk har særrettar i sameiga, skal det skiftast etter den skatteskylda kvart av bruka hadde da samegehøvet mellom dei kom opp. Er den ukjend, skal den skylda som gjaldt fram til lov frå 17 desember 1836 leggjast til grunn. Det skal ikkje takast omsyn til avtak i skatteskylda."

Ravna (2009, s. 289) tolker paragrafen dit hen at den oppstiller tre alternative regler i prioritert rekkefølge. For det første at dersom partshøvet eller forholdstallet er kjent, eller noen eiendom har særrettigheter i sameie, skal det legges til grunn. For det andre at der partstallet **ikke** er kjent, skal det skiftes etter den skatteskylden som hvert av brukene hadde da sameiet oppstod. Ettersom skylden da sameiet ble etablert kan være vanskelig å finne, har loven også gitt et tredje alternativ; at skylden som gjaldt frem til 1836 skal legges til grunn.

Utgangspunktet er altså et kjent forholdstall, eller "partshøve". Som nevnt er det ofte usikkerhet knyttet til forholdstallet og det er da uttrykket "skyld" blir relevant. At dette skal legges til grunn har sin bakgrunn i at størrelsen på andelene i sameier, kan henge sammen med den skatteskyld brukene hadde på det tidspunktet sameiet ble til. Skylden henger sammen med måten jordsameiene har oppstått på. En gårdeier eide så og så mye skyld i en gård og leilendingen leide så og så mye hver. Dersom det var flere eiere og/eller flere leilendinger var utmark som ikke var delt, verken individuelle bruksområder for leilendingene eller individuelle eiendomsområder for eierne. Da var det skyldmengden den enkelte eide eller leide som regulerte rettighetene i fellesområdet (Sevatdal, 1989).

For å illustrere skifte etter skatteskyld, kan vi ta utgangspunkt i figur 1 hvor bruk A, B og C har en skyld hver på to, fire og fire skinn. Totalt verdi av gårdsområdet er 1 hud-som da deles opp i totalt 10 skinn. Hver eier da henholdsvis ideelle verdier på 2/10, 4/10 og 4/10 hver. Disse forholdstallene danner da uttrykk for hvor store parseller sameierne hver får utlagt til eneeie. Dersom det totale sameiearealet har ensartet verdi, vil bruk B

og C få utlagt dobbelt så store arealer som bruk A. Men dersom sameiet har arealer av ulik verdi, må arealstørrelsen korrigeres ved at arealene verdsettes.

4.4. Avslutningsvis om viktige momenter ved jordskifte.

Det er knyttet stor usikkerhet og uklarhet når det gjelder hvem som har andel i et sameie og på hvor store hvert bruks andel er. Slik usikkerhet har sin bakgrunn i måten jordsameier er oppstått på, og kan fort resultere i tvist mellom medeierne (NOU 1999:1). Jordsameiene har vanligvis oppstått på én av to måter; enten ved ufullstendig gårddeling eller ved at flere eiendommer har vunnet eiendomsrett til et område i fellesskap. Dette må ses i sammenheng med den tidsperiode det skjedde i, da det legges til grunn at det er skatteskylden som skal brukes til å belyse andeler dersom ikke annet forholdstall er kjent. Slikt sett er det da skyldsforholdet mellom for eksempel leilendinger og gårdeiere som kan klarlegge andelsforholdet i sameiet.

Arealbruk- og utnyttelse har vært og er under stadig endring. Det var i den forbindelse viktig å vise til hvordan jordsameiene har oppstått som sådan. Historien gjenspeiler seg i en annen tid og ved andre forhold enn det som beror i dag. Eierstrukturen viser også, i tilknytning rettighetsstrukturen, at det er mye som tyder på at eneeide områder har større utnyttelsesmuligheter enn sameieområder. I en av de mindre eksempelsakene som Øygaard et al. (2009) undersøkte hadde en av grunneierne estimert at oppløsning av det aktuelle sameiet ville utløse fremtidige investeringer på 15 mill. kr., økt årlig omsetning på 3 mill. kr. og en økning i fast bosetning på 15-20 personer. Dette viser at motivet for oppløsning av sameie kan melde seg, ved at behovet som en gang førte til at sameiet oppstod ikke alltid er til stede lenger, og er muligens erstattet av andre mer individuelle behov.

Kapittel 5: Eiendom og menneskelige relasjoner

5.1. Sosiale betraktninger ved eierstruktur i jordsameier

I henhold til at hovedtemaet for studien er sosiale effekter, er det på sin plass å redegjøre litt om eiendom og menneskelige relasjoner. I de to foregående kapitlene er det gjennomgått om formelle og uformelle regelverk og om viktige momenter ved jordsameier, med den hensikt å opparbeide forståelse for oppløsning av sameiesituasjonen. Dette kapitlet omhandler også dette, da med tanke på refleksjoner rundt forholdet mellom parter i, forkant av en oppløsning av sameie. Det vil derfor greies litt ut om eierstruktur i jordsameier samt betydningen av sosiale effekter som sådan.

Der mennesker samhandler, er det også konflikter. Små og store sammenstøt er noe vi mennesker opplever til daglig uansett livssituasjon, og et sårbart emne for nordmenn er eiendom. Når det handler om eiendommene våre er nordmenn krangleverne og jordskifteretten alene behandler over tusen eiendomstvister hvert år (Øygard et al. 2009). Sameiere kan ha et helt spesielt forhold til sin sameieandel; de er kanskje emosjonelt knyttet til den. Eiendommen som sameiet er en andel av, er for de mange sameiere deres barndomshjem, og den har gjerne vært i familien i mange generasjoner¹⁸. For slike sameiere får eiendommen derfor helt spesielle verdier, som vanskelig kan måles eller verdsettes, som for eksempel affeksjons-, symbol- eller brukerverdier (Mykland, 2000). Gjennom slik personlig verdsetting kan det være vanskelig for den enkelte sameier å forstå eller akseptere forandringer i eiendomsstrukturen, noe som lett kan føre til motforestillinger, usikkerhet og konflikter.

Et av kjennetegnene ved konflikter er avhengighet, og konflikter oppstår gjerne fordi samhandling skjer mellom personer som er ulike, men avhengige av hverandre (Kjelland-Mørde et al., 2008). Naboskap er et eksempel der man finner mennesker med forskjellige tankesett og prioriteringer, men som også er avhengig av hverandre. De fleste anser et godt forhold til naboene som ønskelig. Gode naboer kan gi en hjelpende

¹⁸ Se for så vidt bekreftelse på denne antagelsen i spørreskjemaresultatet av spørsmål 7 i appendikset som vedlegg 7.

hånd i travle tider, komme med gode forslag angående bruksmuligheter og ikke minst gi sosialt stimuli. Dette kan både føre til en enklere hverdag, inspirasjon og ikke minst økt trivsel. Dårlige naboforhold kan derimot føre til usikkerhet, mistriivsel og krangling. Og det skal ikke alltid så mye til før en konflikt har oppstått. En person er for eksempel glad i høye, gamle trær, mens naboen foretrekker åpne landskap som ikke hindrer solforholdene. Slike uenigheter kan brått forårsake krangel, ettersom de er avhengig av hverandre gjennom naboskapet. Enda større avhengighet oppstår mellom naboer når de sammen eier et eiendomsareal. For å kunne utnytte området maksimalt er de tvunget til å arbeide sammen. Alternativet er å avstå fra bruken av området, eller å oppløse sameiet og dermed avhengigheten til de andre. Ettersom bruksbehovene og mulighetene endrer seg over tid, kan det utvikle seg behov for, og ønsker om forandring i det felles området. Noen oppfatter da at deres ideer og ønsker ikke deles av de andre sameierne, eller at kanskje det bare er et mindretall som hindrer forandring eller utvikling av området. Dette kan føles tungvint for initiativtakere og mange ønsker seg dermed ut av sameiet og inn i eneeie. Det å få utlagt et eget areal i sameieområdet, som man kan råde over på egenhånd, er fristende og i mange tilfeller mer i takt med nåtidens eiendomsutnyttelse.

5.2. Eiendomsfunksjoner

En eiendom kan i hovedtrekk ha fire ulike funksjoner for en eier; en foretaks-, en kapital-, en konsument-, en sosial funksjon eller en kombinasjonsfunksjon. Den aktivitet som utføres på en eiendom, kan være til nytte eller ulempe for naboen – avhengig av hvilken aktivitet som bedrives, men også av naboens egne aktiviteter eller ønsker som sådan. Eiers atferd i forhold til andre eiere har derfor nær sammenheng med hvilken funksjon eiendommen har for vedkommende, og funksjonene kan være med på å forklare en eiers tilknytning til eiendommen (Korsvolla, Steinsholt, & Sevatdal, 2004).

I den foretaksmessige funksjonen representerer eiendommen, med arealene, bygningene og veiene osv., en produksjonsfaktor. Det produserer og selges varer og tjenester. En jordbrukseiendom er slikt sett et jordsbruksforetak når den brukes med et næringsformål.

Eksempel på en eiendom som har en konsumentmessig funksjon for eieren, er en hytteeiendom som eier bruker til rekreasjon. Natur, utsikt, omgivelser og lignende er

sentrale kvaliteter for eiendommen. Eier er da konsument av kvaliteter ved eiendommen.

Når eiendommen har en kapitalfunksjon, er eiendommen et objekt det kan forventes avkastning av. En utbygger investerer for eksempel i et større område for hytteutvikling, og håper på å tjene penger ved salg av hyttene.

Endelig kan eiendommen også ha en sosial funksjon. Denne funksjonen har jeg egentlig beskrevet over i *sosiale betraktninger*, men det betyr altså at eiendommen har en spesiell verdi i form av tilhørighet, affeksjon, status eller trygghet.

Grensene mellom de forskjellige funksjonene er flytende, og ofte har en eiendom flere funksjoner samtidig. En gjennomgang av funksjonene vil likevel gi en innfallsvinkel for forståelse for hva eiendommen betyr for eier, og ergo eiers atferd i forhold til medeiere i et sameie. Et sameie kan representere ulike funksjoner for de enkelte sameierne. Hvis noen for eksempel ser potensialet for en ny funksjon, men ikke opplever støtte fra de andre, kan det føre til ønske om å løse opp sameiet.

5.3. Sosial effekt

5.3.1. Hva menes med sosial effekt i denne sammenheng?

Med sosiale effekter av jordskifte menes som nevnt, hvordan jordskiftet påvirker enkeltmennesket og relasjonen mellom mennesker (Sky, 2009). Vi har for eksempel negative sosiale effekter av et jordskifte når relasjonene mellom partene blir forverret som en konsekvens av saken. Motsatt når de sosiale effektene slår ut positivt.

Når mennesker eier noe sammen, slik som er tilfelle ved et sameie, er de også avhengig av hverandre. Som tidligere nevnt kan konflikter raskt oppstå når mennesker er avhengig av hverandre, men har ulike meninger og oppfatninger. Et sameie kan fange opp mange sosiale behov, som kan være svært viktig i den hverdagslige sammenheng, men det kan også by på mange sosiale utfordringer. I mindre samfunn, der medsameierne bor tett på hverandre, kan et godt forhold til medsameierne være nødvendig for bomiljøet og trivsel. Men det kan også være vanskelig å være enig i driftsforholdene til sameiet etter hvert som tiden utvikler seg og behovene endrer seg.

Konflikter i sameiet om vedlikehold, drift og utvikling kan føre til både vanskelige forhold og mistriksel. Initiativløse medsameiere kan sette en stopper for fremtidig utnyttelse av gode arealer ved å nekte å samarbeide om nye ideer. Så lenge alle er bundet til samme areal, er de også bundet til å samarbeide for å få det felles området til å fungere for alles behov.

Avhengig av medsameierne, inngår sosiale nettverk i sameiestrukturen på ulike måter. Noen sameier er preget av aktiv bruk og organisering, der eierne går sammen om vedlikehold, drift og utvikling. I slike sameier har sameierne mye kontakt med hverandre, på godt og vondt. Andre sameier er preget av at arealene ikke lenger er i bruk. Tidene har forandret seg og behovene som arealene tidligere dekket er ikke lenger aktuelle. Avhengig av hvilken funksjon sameiet har for den enkelte sameier, vil de også ha ulike reaksjonsmønstre på oppløsning av sameiet. Noen vil antakelig ikke bry seg i det hele tatt. De fleste vil se på det som positivt å få et eget areal der de har friheten til å styre på egenhånd. Andre igjen vil se på oppløsning som et tap av tilgjengelig areal, og er negativ til oppløsning til egne men mindre teiger.

Jordskifterettene i hovedsak har fokus på økonomiske effekter av jordskiftet (Sky, 2009). Men det vil her hevdes at eiere ser på eget eierskapet ut fra et betydelig mer kontekstuellet definert syn på eiendom, og et eierskap baserer seg mye på sosiale og emosjonelle relasjoner. Sterke bånd og sosiale relasjoner både til naboer og jordstykker er noe vi finner i de fleste kulturer. Mangel på sosiale nettverk kan føre til ensomhet og mistriksel, og opprettholdelse og næring til eksisterende nettverk er viktig for de fleste. Det er lett for at uenigheter oppstår i en jordskifteprosess. I sameiesaker kan sameierne gjerne bli uenige om skiftegrunnlaget, om arealverdier, om bonitet eller lignende. Roalkvam (2003) undersøkte to store jordskiftesaker som var behandlet ved Lista jordskifterett, og identifiserte blant annet sosiale effekter i disse. Han så at et dilemma som naboer står overfor under skifteplanforhandlinger, er at hvis man skal argumentere for en spesiell løsning, så kan det gå på bekostning av en god nabos ønsker - og det kan føre til konflikter. Roalkvam beskriver videre at en av partene han intervjuet hadde vært negativ til fremming av saken, nettopp på grunn av frykt for splid i lokalmiljøet – noe han fikk rett i.

Ved oppløsning av sameie vises det i rapporten ”Gevinstbetraktninger ved jordskifte” (Øygard et al., 2009) til at jordskifteretten legger til rette for at den enkelte grunneier kan utnytte sine areal etter egne ideer uten å måtte tilpasse seg andre sameier. Videre skrives det i rapporten at "*Selv om jordskiftesaken kan virke opprivende mens de pågår, vil de langt fleste på sikt bidra til å redusere konflikter og å etablere bedre betingelser for godt naboskap i lokalsamfunn*" (Øygard et al., 2009, s.11).

Den enkelte grunneier vil i en vurdering av en jordskiftesak først og fremst avveie sin egen situasjon før og etter jordskifte, også den sosiale (Sky, 2009). Fra det overstående er det klart at et jordskifte kan ha både positive og negative sosiale effekter, og det er derfor interessant å se i hvilken grad dette utstrekker seg.

5.3.2. Mer om vilkår for fremming av § 2 bokstav a.

Regelen er at enhver sameier har rett til å kreve oppløsning. Grunnlaget for en slik regel ligger i selve sameieforholdets egenart, uten at det fremkommer av en særskilt lovhjemmel (Nærstad, 1942). Dersom én sameier alene ønsker å løse opp et sameie, vil alle de andre medeierne vil kunne bli dratt inn i en jordskiftesak, selv om de ikke ønsker det. Ikketapsgarantien i jordskifteloven § 3a sikrer at et jordskifte ikke kan fremmes dersom noen av partene vil lide tap som en følge av det. Denne garantien må sees i sammenheng med vilkåret i jordskifteloven § 1 første ledd, om at det samlet sett må skapes en skiftegevinst for samtlige eiendommer. Sammenhengen mellom jordskifteloven § 3a og § 1 er at må det tas en vurdering av nytte og ulemper i forhold til den fremtidige utnyttelsen av eiendommen.

Sølve Bærug (Bærug, 2009, s. 269 ff) stiller seg spørsmålet om "tjenligheten" ved eiendommer skal vurderes objektivt eller subjektivt ved jordskifte. Utgangspunktet er at det skal legges til grunn en objektiv betraktning av eiendommen. Ved en objektiv verdsetting, vil verdien for alle eiere bli lik den verdien de gikk inn i jordskiftet med. Ved at det er eiendommene som skal vurderes bør man se bort fra den aktuelle eier (Austenå og Øvstedal 2000). Ot.prp. nr. 57 (1997-98) legger frem at subjektive momenter, når det gjelder den konkrete eier eller bruksrettshaver sin gjeldssituasjon og betalingsevne, skal tas med i forhold til jordskifteloven § 3 bokstav a. I samme avsnitt

ser det ut til at det kreves at man tar subjektive hensyn for enkelte eiendommer som eieren ikke bruker til landbruksformål (Bærug 2009).

Vurderingen om vilkårene for fremming av en § 2 bokstav a sak er oppfylt, er det opp til jordskifteretten å foreta. Det er ingen oppskrift som man følger som produserer et gitt resultat av beregningene. Dette er mer en skjønnsmessig vurdering av situasjonen i dag og en formening om hvordan situasjonen kan bli. I situasjoner hvor flertallet av sameiere fremdeles ønsker at sameie skal bestå, og kjemper for dette, antas det at jordskifteretten vurderer fremmingsvilkårene enda strengere enn om sameierne stort sett er enige.

5.3.3. Sosiale forhold som en ulempe versus nytte

Jordskifterettene har i hovedsak hatt fokus på de privat(foretaks)økonomiske effektene, men det kan ses en utvikling der andre effekter blir trukket inn for å underbygge om et jordskifte skal avvises eller fremmes (Sky, 2009, s. 385). For å fremme en jordskiftesak må to kumulative vilkår være oppfylte. Det må skapes en nytte og ingen av partene må lide tap. Det er da viktig å presisere at et jordskifte er et skifte mellom eiendommer og ikke mellom personer. Ordlyden i jordskifteloven, om at kostnadene og ulempene ikke må bli større enn nytten "for kvar einskild eigedom", peker på at det må foretas en objektiv vurdering i forhold til den enkelte eiendom i skiftetfeltet. I dette ligger det at "jordskifteretten eit stykke på veg må sjå bort frå aktuell eigar" (Austenå og Øvstedal, 2000, s. 45). Kommentarene gjelder jordskifteloven § 3a og betyr at en eventuell belastning av personlig karakter, er noe partene må tåle. I kommentarene til samme paragraf blir likevel sosiale virkninger, som gode naboforhold og klare samarbeidsformer, fremmet som noe som kan tas til vurdering av nytte ved en jordskiftesak. Det er med en viss grad av forundring at det, med den overstående presentasjon, konstateres at sosiale effekter ikke skal gi utslag i en beregning av ulemper, men at det kan vektlegges som nytte. Det må imidlertid presiseres at kommentarutgaven til jordskifteloven ikke er en fasit for hvordan jordskifteloven skal fortolkes, men den vektlegges som en veiledning. Det kan godt være at sosiale effekter også skal vurderes i beregning av ulemper, at dette er noe som indirekte legges til grunn - men ikke eksplisitt presiseres.

Det overstående er ment som en referanseramme for begrepet sosiale effekter. Det at fremmingsvilkårene blir trukket opp, skyldes en bakenforliggende antagelse om at sosiale effekter har stor betydning for parter, og derfor at det også bør vektlegges ved vurdering av fremmingsvilkårene.

Del III – Empiri

Erfaring er nesten alltid en parodi på ideen

- Goethe

Kapittel 6: Presentasjon av caseundersøkelsene

6.1. Innledende

En samtale kan illustrere perspektiver som kan belyse og gi innsyn i ulike sosiale utfordringer partene møter i en jordskiftesak, samt hvilke effekter disse kan ha. I den sammenheng ble det avgjort at det kvalitative forskningsintervjuet kunne være en gunstig fremgangsmåte i søken etter forståelse for sosiale effekter ved oppløsning av sameie.

Tradisjonell kvalitativ analyse inneholder flere aktiviteter, eller hovedprosesser. Ryen (2010) beskriver at analyse av kvalitative data består av tre samtidige analyseaktiviteter:

”datareduksjon, den fasen der benevnelsene på kategoriene trer frem, og konklusjoner/verifisering” (Ryen, 2010, s. 147). Dette betyr, til tross for at kapittelet har tittelen ”presentasjon av caseundersøkelsene”, at et analysearbeid allerede har startet her. Fra de overnevnte analyseaktivitetene vil presentasjonen nedenfor representere to av dem. Data er slått sammen og fremtredende kategorier er pekt ut. Det spesielle med kvalitativ forskning er at både datainnsamling og analyse er spredt utover i tid og at en undersøker noe forskjellig avhengig av hvor man befinner seg i prosessen, ettersom analysen er gjentakende (Ryen 2010). Det er ikke helt realiserbart å fullstendig skille mellom databearbeiding og tolkning, da begge inneholde elementer av analyse. I dette kapittelet presenteres derfor kategoriserte og systematiserte intervjudata, og dette blir tolket videre i fremstillingens analysedel.

Som forsker står man overfor flere etiske dilemmaer. Disse har tilknytning til innsamling av data, presentasjon av data, analyse av resultater, kort sagt hele forskningsprosessen. For studien har etiske prinsipper ligget som en grunnstein gjennom hele prosedyren. Prinsippene ble utarbeidet på forhånd og er å finne i appendikset som vedlegg nr. 6. Det viktigste er at en forsker har et etisk ansvar overfor informantene, og det vil derfor ikke avsløres informasjon som kan bidra til at noen informanter blir gjenkjent. Navn, saksnummer, sted og lignende vil derfor ikke bli gjengitt.

Intervjuundersøkelser gir ofte store mengder data om informantene. Det tilsier at utvalget ikke bør være for stort. Informantene må velges ut på en måte som er hensiktsmessig for problemstillingen, og enkeltstående tilfeller betraktes som et uttrykk for en større helhet. Det

er sjeldent at kvalitative studier baserer seg på store utvalg, fordi forskeren da får liten anledning til å gå i dybden på de fenomenene undersøkelsen baserer seg på (Thagaard, 2009). Kvalitativ forskning kan derfor basere seg på relativt små utvalg. Størrelsen på utvalget vurderes ut fra et metningspunkt, og når studier av flere enheter ikke synes å gi mer informasjon, kan utvalget betraktes som tilstrekkelig stort (Thagaard 2009 s. 59). Når utvalget er begrenset er det særlig viktig å benytte en god fremgangsmåte for å finne frem til informanter som kan gi relevant informasjon. En slik fremgangsmåte kan for eksempel være å velge informanter strategisk i forhold til hva som er typisk, eller å velge informanter eller situasjoner som er spesielle, sett i forhold til det fenomenet det er ønsket å studere. (Thagaard 2009). For intervjuene er det valgt parter fra to jordskiftesaker som er rettskraftige. Den ene saken ble avsluttet i høsten 2010, den andre på våren 2002. Disse får i det videre benevnelsene henholdsvis case nummer I og case nummer II. Case I ble behandlet i Stord jordskifterett. Saken er under ett år gammel og vil dermed kunne gi et ferskt perspektiv på sosiale effekter. Case II er fra Førde jordskifterett og er nesten ni år gammel, noe som kan gi et mer modnet perspektiv.

6.2. En introduksjon av casene

5.2.1. Case I

Case I i oppgaven er en studie av partenes opplevelser av sosiale effekter, fra en sak vedrørende oppløsning av sameie behandlet ved Haugalandet og Sunnhordaland jordskifterett. Sameiet var et utmarksområde, registrert som et LNF- område¹⁹ i kommuneplans arealdel. Bruken av området har variert med gårdsbrukenes behov. Tidligere hadde alle dyr på beite, de drev en del innsanking av vinterfôr, samt at de hentet ut torv og ved til eget bruk. I tiden før oppløsning var det bare to bruk som fremdeles var i drift, og disse var også de eneste som aktivt brukte området. De øvrige tok området i bruk bare sporadisk, og da av rekreasjonsmessige grunner. Partene i case I har aldri tidligere hatt behov for tolkning av andelsfordelingen av sameiet, og de aksepterte uten videre diskusjon den andelsfordelingen jordskifteretten la til grunn for oppløsning av sameiet.

6.2.2. Case II

Case II i oppgaven er en studie av partenes opplevelser av sosiale effekter, fra en sak vedrørende oppløsning av sameie behandlet ved Sunnfjord og Ytre Sogn jordskifterett. Også dette området var avsatt som LNF- område i kommuneplanens arealdel. Landskapet i dette

¹⁹ Landbruks-, natur,- og friluftsområdet er et arealbruksformål i kommuneplanens arealdel.

sameiet er preget av høye fjell og dype fjorder. Selve sameiet var et større skogsområde, der skogen allerede var skilt ut fra sameiet for mange år tilbake. Igjen lå grunn og beite i sameie, og det var dette som det ble ønsket oppløst. Samtlige av brukene i sameiet var i drift og driftssentrene til hvert bruk danner i fellesskap en liten bygd. Forbruken av sameiet er sporadisk. Det har i alle tider blitt sluppet dyr på beite der, men da sameiet ble oppløst var det bare ett av brukene som fremdeles drev med husdyr. Sameiearealet lå veiløst til, og behovet for en skogbruksvei og støtte til denne, var bakgrunnen for ønsket om oppløsning av sameie. Det er også en del hjort i området, og sameierne har sammen organisert og i mange år driftet et jaktlag. Laget inndeler jaktløyver og kjøtt etter andelsfordelingen i sameiet. Organiseringen av jaktlaget ble gjort i fellesskap, med sameiernes tolkning av andelsfordelingen. Jordskifteretten hadde en annen tolkning av andelsfordelingen enn det partene hadde hatt i jaktlaget, og dette skapte en del konflikter når behandlingen av oppløsningen av sameiet startet.

6.3. Mer om fremgangsmåten i casestudiet

6.2.1. Om metodisk fremstilling

For analyse av intervjuene, falt valget på å bruke temasentrerte analytiske tilnærminger. Det innebærer at materialet inndeles i kategorier, og at matriser brukes som hjelpemiddel til å fremvise intervjuresultatene på en oversiktlig måte (Thagaard, 2009). Da intervjumaterialet skulle sammenfattes, ble spørsmålene i intervjuguiden først inndelt i tre hovedkategorier (se om intervjuguiden i punkt 6.2.3): Forholdet før saken, forholdet under saken og forholdet i etterkant av saken. Intervjuene i sin helhet blir ikke presentert, ettersom informantene skal holdes anonyme, men det gis en sammenfattet presentasjon av dem. Det er viktig å presisere at inndelingen i kategorier ikke kan betraktes som vanntette skott som uproblematisk fastsetter en mal for tolkning av sosiale effekter. Fremstillingen vil bære preg av personlig fortolkning av den informasjonen som ble gitt og de observasjonene som ble gjort under intervjuene.

Kategori	Case 1	Case 2
Forhold før saken		
Forhold under saken		
Forhold i etterkant av saken		

Tabell 2: Kategorisering av spørsmål fra intervjuguiden.

Siktemålet bak kategorisering av spørsmålene på en slik måte, var å få tak i selve *utviklingen* av relasjonene mellom partene. Som nevnt kan relasjonen mellom parter i forkant av en sak, ha mye å si for hvordan situasjonen utvikler seg både under og i etterkant av en jordskiftesak. Utfordringen for denne studien er om det kan påvises endring i sosiale forhold, en forbedring eller en forverring, eller om sosiale forhold forholder seg uendret under og etter saken.

6.3.2. Om utvalg og rekruttering

Kvalitative forskningsintervjuer skal helst gjennomføres til ingen betydningsfull ny informasjon kommer frem, også kalt informasjonsmetning (Ryen, 2010). Grunnet studiens tidspress og økonomiske ressurstilgang ble det altså valgt å begrense utvalget til to saker, med totalt 13 og 8 parter. Fra disse ble det gjennomført henholdsvis 5 og 4 partsintervjuer, samt et intervju med jordskiftedommeren i hver sak. Responsen var med andre ord ikke overveldende. Absolutt alle partene som ble kontaktet, ønsket seg frabedt et intervju. Samtykke fra dem kom først i andre kontaktrunde, da de forstod at også alle andre i saken hadde stilt seg negativ til intervjuforespørselen. Det var altså med bakgrunn i medlidenhet for forskeren, at samtykke ble gitt. Det er derfor lite sannsynlighet for at informasjonsmetning er oppnådd, men i forhold til det kvalitative prosjektets formål, om å bedre forstå den enkeltes opplevelse av sosiale forhold under saksgangen, har intervjuene bidratt til både illustrasjon av potensielle sosiale effekter og utløsende faktorer.

6.2.3. Om intervjuguiden

I forkant av undersøkelsen ble det utarbeidet en intervjuguide. Bakgrunnen for dette var for å få struktur i intervjuene, samt at det forsikret at samtlige informanter ble stilt de samme spørsmålene. Det ble her forsøkt å komponere spørsmålene i guiden slik at svarene skulle gi informasjonen det var ønsket å få innsikt i, nemlig den enkeltes opplevelse av saken. Samtidig var det viktig å gi samtalen flyt, og sikre at interaksjonen mellom intervjuer og informant skulle være bekvem. I metodelitteratur trekkes det frem at det er viktig å ta hensyn til disse dimensjonene (Dalland, 2007). Guiden hadde til hensikt å fremme en positiv situasjon og holde samtalen i gang, samt bidra til at intervjupersonen følte seg trygge nok til å åpne seg opp og fortelle om sine følelser og opplevelser. Komplisert fagspråk ble forsøkt unngått, slik at det ikke skulle oppstå misforståelser om betydningen bak spørsmålene.

Den teoretiske referanserammen i del II, var bakgrunns materialet i utarbeidelsen av guiden. Gjennom studiet av sameiets opprinnelse og eiendommers ulike funksjoner, oppstod en antagelse om at parters bruk av og behov i sameiet vil kunne ha betydning for sosiale forhold. Det ble derfor besluttet å stille spørsmål om hvilken betydning sameiet hadde for informantene. Fra tidligere arbeid, slik som Skaug (1993) og Roalkvam (2003), fremkom det at sosiale effekter gjerne er påvirket ut av partenes relasjoner i forkant av jordskiftesaken. Spørsmål om dette ble viktige i intervjuguiden, dog med termen forhold i stedet for relasjoner. Teorien rundt institusjoner er viktig. Spesielt om hvordan saksbehandling påvirker partene og om den kan lede til sosiale effekter. Spørsmål om partenes oppfatning av dommeren, behandlingstiden, veiledning og forståelse ble derfor utformet. I sammenheng med teorien rundt vilkår for fremming av jordskiftesaker, ble også spørsmål om fremmingsvilkårene inkludert. Spørsmålene av størst betydning var likevel om forholdene mellom partene. Fagterminologien ”sosiale effekter” ble aldri brukt, det ble erstattet med spørsmål om utvikling av forhold i stedet.

6.2.4. Om gjennomføring av intervjuene

Før selve intervjuet settes i gang ønsker ofte informanten en klar oppfatning av intervjueren. Dette vil ha betydningen for om intervjupersonen vil åpne seg opp og fortelle om sine tanker og følelser. Det handler om å skape en god kommunikasjonssituasjon og Grønmo (2004) peker da på at elementer som tid, sted, temarekkefølge, utvikling, respekt for informant og flyt i samtalen kan gi utslag på intervju kvaliteten. Respekt handler om å henvende seg på riktig måte, slik at ordbruk ikke blir overdrevet akademisk eller faglig. Intervjuene ble stort sett gjennomført som en åpen samtale, der fokus på forståelse var primært.

Samtlige intervjuer av partene ble holdt hjemme hos dem. Bakgrunnen for dette var ønsket om å forårsake minst mulig bry for informantene å gjennomføre intervjuet. I henhold til Grønmo (2004) er det også positivt at intervjuet foregår i en trygg setting for informanten. Hvert intervju startet med en kort innledning, der intervjuets formål ble forklart, om informantens rett til ikke å svare på spørsmål og om garantien for anonymisering. Intervjuene av dommerne i sakene ble også foretatt på ”hjemmebane”, i form av deres respektive arbeidsplasser.

6.3. En sammenfatning av intervjuene

Den empiriske fremstillingen av caseundersøkelsene vil altså bli presentert i tre deler. Den første delen tar for seg relasjonene før oppløsning av sameiet ble en realitet, og oppløsningens

utløsende faktorer. Den andre delen tar for seg relasjonene under saksbehandlingen og den symbolske dimensjonen av avslutningsfasen. Den tredje delen tar for seg relasjonene slik de oppleves i dag.

6.3.1. Kategori I: Relasjonene før saken

Da informantene ble bedt om å beskrive forholdet til de andre medsameierne slik det var før oppløsning av sameiet ble en realitet, responderte de med raske svar om at de hadde et bra forhold til hverandre – av samtlige. Ved litt nærmere ettertanke var de alle villige til å fortelle litt mer om hvordan de opplevde hverandre.

I case I hadde samtlige av medsameierne vokst opp sammen, på det samme stedet, med gangavstand mellom hvert bruk. De kjente hverandre på godt og vondt, og hadde for lengst både erfart og akseptert hverandres særegenheter. Det florerte av historier om hverandre fra dem alle. De hadde sammen stilt opp for hverandre når tider var vanskelige. De kranglet til tider, men feiret stort sett både store og små begivenheter sammen. Noen av dem hadde også giftet seg med hverandre!

I case II hadde nesten alle medsameierne vokst opp sammen. Også disse gårdsbrukene lå tett sammen, i en liten, isolert bygd. De fleste brukene i sameiet er konsesjonspliktige og drives aktivt av eier. En av sameierne her eide imidlertid bare en rekreasjonseiendom – og denne personen hadde medsameierne et noe anstrengt forhold til. Det anstrengte forholdet syntes å gå langt tilbake i tid, og ingen av informantene kunne helt sette fingeren på hva som var galt.

Jordskiftedommerne fra begge casene hadde vurdert forholdet mellom partene på samme måte som partene beskrev det. Dommeren i case II hadde spesielt notert seg at det eksisterte et "*potensielt konfliktfylt forhold*" til den ene parten, og var obs på dette.

I case I var det tre av sameierne som sammen krevde saken. På forhånd hadde de snakket med samtlige av de andre medsameierne, og initiativtakeren opplevde samlet støtte. Det var slikt sett full enighet om at sameiet burde oppløses. Bakgrunnen for ønsket var at sameiet var vanskelig å utnytte rasjonelt. Det var forskjellige utnyttingsinteresser i sameiet og eventuelle planer eller forslag krevde mye administrasjon ved at det måtte sameielovenes underskrifter fra alle i sameiet. Sameiet hadde to ganger tidligere blitt krevd oppløst, men var begge gangene blitt avvist av jordskifteretten på grunn av stor risiko for forfordeling av fremtidige

verdier som for eksempel potensielle utbyggingsarealer. Også denne gangen var jordskifteretten i sterk tvil om saken skulle fremmes eller ikke. Jordskifteretten brukte mye tid på å diskutere om fremmingsvilkårene ble oppfylt. Retten informerte partene om tvilen, og fremla også alternative løsninger for sameiet – som for eksempel en bruksordning. Til tross for tvilrådigheten kom retten, enstemmig, til at saken skulle fremmes og at sameiet skulle deles.

Den utløsende faktoren for kravet i case II, var at sameierne hadde besluttet å bygge en skogbruksvei, og hadde søkt om statstilskudd til denne. Skogbruksmyndighetene ga som vilkår for tilskudd at det ble holdt et jordskifte. En av sameierne fremsatte formelt kravet om oppløsning av sameiet, men hadde mange av de andre sameierne i ryggen for dette. Et par av sameierne hadde helst sett at det ikke ble holdt jordskifte, men motsatte seg ikke fremmingen. En av disse var også en av informantene i caset. Informanten forklarte at det var for ikke å stå i veien for de andre sameierne at det ikke ble argumentert kraftigere mot fremming av saken. Ønsket om ikke å ”stikke kjepper i hjulene på de andre” stod i konflikt med informantens frykt for konsekvenser av oppløsning av sameiet. I denne saken var jordskiftedommeren enedommer i saken. Dommeren mente at oppløsning av sameiet var den beste løsningen fordi det ga området større muligheter, og vurderte at ikketapsgarantien var oppfylt. Saken ble derfor vedtatt fremmet.

6.3.2. Kategori II: Relasjonene under saken

I case I gikk alle sameierne inn i jordskifteprosessen med en god tone seg i mellom. At saken ble en realitet var ingen overraskelse for noen av informantene. Dette var noe de så på som positivt. Samtlige av informantene var godt fornøyd med veiledningene de hadde fått av dommeren og de skrøt veldig: *"Han var mild og forståelsesfull. Han forstod hva vi mente, og tok hensyn til alle. Selv om noen av oss er naturlig mer tilbakeholden enn noen av de andre, så var det lett å få ordet når en først hadde noe å si."* Dommeren hadde tatt seg god tid til å forklare både prosedyrer og beslutninger, og informantene følte sine interesser godt ivaretatt. Det var ingen tvister innad, men to tvister mot grensende naboer. På spørsmål om hvordan tvistene hadde påvirket dem svarte informantene at de hadde stått samlet i disse sakene. De hadde støttet hverandre, selv om ikke alle egentlig syntes arealene det var tvist om spilte noen rolle. Det var likevel viktig for dem å støtte de sameierne som følte de omtvistede arealene hadde stor betydning. Internt i sameiet var det ingen uenigheter under saksgangen. Alle informantene hadde vært opptatt med at fordelingen skulle være rettferdig for alle. Dommeren

i case I oppfattet relasjonene mellom partene som gjennomgående positiv under prosessen og at de stilte opp for hverandre. Det ble visstnok identifisert noe asymmetri mellom partene i forhandlingene, ettersom enkelte av partene dominerte i forhandlingene. De lett tok ordet og pratet godt for seg. Dommeren tok seg derfor ekstra god tid til de mer tilbakeholdne partene for å passe på at deres mening ble hørt. Det ble etter hvert tydelig likevel at de mer sterke partene snakket med omtanke for alle, og ikke bare seg selv. På spørsmål om saksbehandlingen medgir dommeren at saken tok for lang tid. Behandlingen av saken i case I tok nesten fire år, men dommeren legger til grunn at slike saker ofte gjør seg best ved å bli gjennomført over tid. Da gis det tid til en modningsprosess, og det er lettere å holde konfliktnivået lavt. Noe av tiden gikk også med på å vente på en delingstillatelse fra kommunen. Informantene forklarer opplevelsen av saksprosessen som god. "*Det drøyde litt i tid, men til gjengjeld var det ingenting som hastet*". Halvparten av informantene uttrykte ingen bekymring i forhold til tiden saken tok da "*det hele egentlig ikke spilt så mye rolle*". Den andre halvparten uttrykte forståelse for at "*jordskifteretten har jo så mye å gjøre*". Ingen av partene i saken var representert ved advokat, men ingen følte heller behovet for det mens saken pågikk.

I case II forklarte informantene at noen av dem hadde gått inn i jordskiftesaken med litt usikkerhet i forhold til det som skulle skje. Noen av partene hadde på forhånd vært med i tidligere jordskiftesaker, men for de fleste var dette helt nytt. Dommeren hadde derfor tatt seg tid til å informere dem som ønsket det ekstra godt om prosessen de nå skulle gjennom. Informantene forteller også om delte meninger under saksgangen. Det ble avsagt fire dommer i saken, og noen av tvistene var vanskelig for partene. Informantene uttrykte alle sammen forskjellige versjoner av uenigheter og det ble klart at de fremdeles sliter med å forstå noen av de andre partene i saken. Under behandlingene av disse tvistene var forholdet mellom partene til tider svært konfliktfylt, men det fremkommer at de likevel har anstrengt seg for å komme overens slik at de kunne komme gjennom saken på en ryddig og grei måte. Det var spesielt uenigheter om eierbrøken og om skifteplanen som var de mest konfliktfylte delene av saksgangen. På spørsmål om dommeren kom det overveldende mye skryt fra samtlige av informantene. De følte seg alle sammen hørt, og at dommeren hadde forstått saken. En av informantene forklarte at han hadde uttrykt noe misnøye angående arealfordelingen, men at dommeren da hadde løst dette med et makeskifte. På spørsmål om saksbehandlingstiden forklarte informantene at det hele tok veldig lang tid, og de stilte seg spørsmål til hva som kunne være grunnen til det. Videre kom de fleste til konklusjonen om at det kanskje ikke var

så dumt, ettersom de hele tiden hadde fått tid til å fordøye det som skjedde. På den måten var det gjennomtenkte ting som ble sagt partene imellom på rettsmøtene. Mellom rettsmøtene hadde de stort sett kommet godt overens, med en felles enighet om ikke å prate om saken annet enn på møtene. Dommeren følte på sin side mye tillit fra partene. Det ble klart uttrykt at oppløsning av sameiet var den beste løsningen, ved at det ga området større muligheter. Det var et svært dårlig kartgrunnlag i området og jordskifteretten måtte måle inn grenser. Dette førte til at saken tok veldig lang tid. Dommeren følte at forholdet mellom partene forholdt seg bra under saken. Det ble notert en litt anstrengt stemning mellom noen av dem, men at alle oppførte seg saklig. At noen av partene hadde motforestillinger til hverandre stammet sannsynligvis fra langt tilbake i tid. Dommeren merket seg også at det var noen sterke og svake personligheter i gruppen, og var bevisst dette i behandlingen.

6.3.3. Del III: Relasjonene i etterkant av saken

Informantene i case I oppgir at de har et uforandret forhold til hverandre i forhold til før jordskiftet. De bor fremdeles like tett og omgås hverandre jevnlig. De angrer ikke på noe de har sagt eller gjort under saksbehandlingen, og de er veldig fornøyd med at sameiet nå er oppløst. Ingen av dem kommer med noen negative kommentarer verken om noen av de andre, om saksbehandlingen eller om dommeren. De er også veldig fornøyd med egne eiendommer i etterkant av saken: "*Det er godt å se på kartet at jeg er eneste eier av akkurat denne delen i det området*" og "*her kan jeg gjøre akkurat som jeg vil*". De er alle sammen mer fornøyd med egen eiendom nå enn før skiftet, selv om ingen fremholder at eiendomsverdien har steget.

Informantene i case II uttrykker at de stort sett er fornøyd med utfallet av saken. De er glad det hele er over. Det er mange år siden saken ble ferdigbehandlet og informantene føler de har bearbeidet seg ferdig med den. I etterkant har de partene med størst problemer med hverandre snakket ut, og fremstiller i dag et godt forhold. Flere av informantene legger vekt på dommerens håndtering av saken når de beskriver relasjonene mellom dem i dag. Dommeren blir beskrevet som "*veldig dyktig*", "*bestemt*" og "*tydelig*" og de gir han mye kreditt for at forholdet dem imellom lot seg så raskt reparere. Ingen av informantene angrer på noe under saken. På spørsmål om saksbehandlingstiden så stilte partene seg kritisk til at saken måtte ta så lang tid, men følte til gjengjeld at dommeren hadde gjort en god og grundig jobb. Dommeren på sin side forklarte den lange saksbehandlingstiden med det dårlige kartgrunnlaget i området. Ettersom var noen år siden denne saken ble avsluttet, er det noen av

partene som ikke kunne avgjøre lenger om de var misfornøyd eller ikke. En av partene forklarte at *"tid leger alle sår. I dag er vi fornøyd med utfallet og det er jo det viktigste"*.

6.3.4. Oppsummert om resultatene av caseundersøkelsene

For å gi en lett oversikt over resultatene fra caseundersøkelsene, blir det her presentert en tabell som helt kort oppsummerer relasjonene før, under og etter oppløsning av sameie.

Kategori	Hovedtema	Case 1	Case 2
Forholdet før saken	Om forholdet til medsameierne	<i>"Vi har samarbeidet i mange år", "Vi har vært nære venner i generasjoner", "Vi var gode naboer"</i>	<i>"Vi har vokst opp sammen", "Vi har samkjørt driften i mange år", "Vi kjenner hverandre godt"</i>
	Om oppløsning av sameie	Full enighet	Noen var skeptiske
Forholdet under saken	Om fremmingsvilkårene	Tvil	Ingen tvil
	Om dommeren, prosessen og veiledning	Meget fornøyd	Dommeren får mye ros fra samtlige. Prosessen får noe kritikk.
	Om forholdet og forståelse for og fra medsameierne	Full forståelse. Mye tillit.	Variierende tilbakemeldinger. Noen føler seg lurt, men de fleste viste stor forståelse for medsameierne.
Forholdet i etterkant av saken	Om eiendommen slik den ble	Ingen ting å klage på.	Litt varierende tilbakemeldinger, men samtlige var meget fornøyd med at oppløsningen ble foretatt og at de eier arealer i sameiet alene.
	Om forholdet nå	<i>"Vi har det bra"</i>	<i>"Ingenting er forandret"</i>

Ble relasjonene påvirket av saken?	Nei	Nei
---------------------------------------	-----	-----

Tabell 3: Oppsummert om resultatene fra caseundersøkelsen.

Kapittel 7: Presentasjon av spørreskjemaundersøkelse

7.1. Innledende

Bakgrunnen for foretakelsen av spørreskjemaundersøkelsen var ønsket om å se om det finnes sosiale effekter ved oppløsning av sameie, hvor mange som eventuelt opplever dette, samt et forsøk på å forstå hva som kan være bakgrunnen. Det var derfor et behov for å stille spørsmål om dette til et kvantum av mennesker som hadde gjennomgått sakstypen, da slike undersøkelser krever en viss mengde respondenter. I den sammenheng ble en spørreskjemaundersøkelse funnet gunstig som fremgangsmåte.

En spørreskjemaundersøkelse er en forskningsstrategi, som innebærer retningslinjer for hvordan data skal sameielovenes inn og analyserer (Haraldsen, 1999). I følge Halvorsen (2008) er det krevende å gi en bestemt definisjon på spørreundersøkelse som metode, grunnet det vide spekteret av uensartete studier som benytter metoden. Det finnes likevel noen sentrale kjennetegn ved den. Spørreundersøkelse som metode går inn under det typiske kvantitative design. Innsamling av data foregår oftest slik at man samler inn data på en standardisert form og at man velger ut informanter fra en kjent populasjon. I dette tilfellet er den kjente populasjonen mennesker som står oppført på partslistene fra oppløsning av sameiesaker avgjort de siste ti årene, fra to utvalgte jordskifteretter; Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett og Sunnfjord og Ytre Sogn jordskifterett. Dette utgjorde lister på 490 parter. Som nevnt ble dette tallet kraftig redusert, til 321 parter. Til samtlige av disse personene sendte jeg spørreskjemaet sammen med et informasjonsskriv. I løpet av kort tid ble det tilbakesendt 29 uåpnede brev, på grunn av at oppgitte adresseopplysninger ikke stemte, eller at vedkommende var død. Videre ble det mottatt 40 skjemaer i retur med beskjed om at mottaker ikke hadde vært med i en oppløsning av sameiesak, men at de hadde vært med i en annen sakstype for jordskifteretten. Det reelle utvalget som faktisk mottok skjema fra meg, består dermed av 252 personer.

Også for spørreskjemaundersøkelsen har etikk vært en viktig del av både utforming, innsamling og analyse. Personvernemnda har vært klare og tydelige i sine retningslinjer, og disse har jeg etterstrebet å følge. Jeg viser til etikkskrivet i vedlegg 6 om etiske retningslinjer for studiens undersøkelser.

7.2. Mer om fremgangsmåten

7.2.1. Om metodisk fremstilling

I presentasjonen av spørreskjemaet er det valgt å beskrive den metodiske utarbeidelsen av det endelige spørreskjemaet, og hva som ble vektlagt i vurderingen av skjemaet før utsendelse. Det ferdige skjemaet er plassert i appendikset som vedlegg 3. Presentasjonen av undersøkelsesresultatene er gjort ved hjelp av frekvenstabeller eller frekvensfordelinger vist ved hjelp av diagrammer. Dette er i sin helhet å finne som vedlegg 7 i appendikset. I kapittel 8 vil utelukkende relevante resultater bli tatt frem. De resultatene som av ulike grunner bortfaller blir nevnt under vurdering av metodebruken.

7.2.2. Om utforming av spørreundersøkelsen

Ved utforming av spørreundersøkelsen må en være bevisst på hvordan spørsmålene blir oppfattet. Det kalles en målefeil at noen svar kan være gale fordi den som blir spurt misforstår spørsmålet, tipper eller lyver. Faren for slike feil er spesielt stor i forbindelse med holdningsspørsmål og i spørsmål om kompliserte eller sensitive forhold. Det er vanskelig å oppdage slike gale svar, og det var derfor viktig å lage gode spørsmål. Spørsmålsformidlingen i spørreskjemaundersøkelsen hviler derfor på tre basisopplysninger (Haraldsen, 1999, s. 123):

- 1) betydningen av ord og uttrykk i spørsmålene
- 2) hvilke opplysninger spørsmålene ber respondentene om å hente frem for å svare
- 3) hvilken målestokk respondentene blir bedt om å bruke når de gir svaret sitt.

Ord og uttrykk

Et intervju er en særskilt form for samtale og det å lese et spørreskjema er en særskilt form for lesing. Haraldsen (1999, s. 88) beskriver at det "å gjennomføre en spørreskjemaundersøkelse innebærer en kommunikasjonsform som ligner på formidling via massemedier". Dette fordi massekommunikasjon skiller seg fra samtaler og andre former for direkte kontakt ved at budskapet som formidles, er standardisert og vanligvis bare foreligger i én versjon. Ved direkte kontakt kan man alltid omformulere seg dersom vedkommende man snakker med misforstod deg første gangen. Man tolker straks informasjonen som blir gitt, både verbalt og fysisk, med det formål om å oppnå felles forståelse. Denne formen for felles forståelse mangler i både massekommunikasjon og spørreskjemaundersøkelse. Det er ingen garanti for at alle som mottar et skjema eller informasjon, vil tolke dette slik formidleren legger til grunn. Det har derfor vært en utfordring å forsøke å formulere hvert spørsmål på en måte som er lett forståelig, og som oppfattes likt av alle informantene.

Kommunikasjonskløft har mange ansikter og ordforståelse er et av dem. Avhengig av blant annet utdanningsnivå, erfaringer og livsgrunnlag har forskjellige individer ulik forståelse for ord, og det var derfor viktig å forsøke å bruke mest mulig dagligdagse ord i utformingen av spørsmålene i skjemaet – for å unngå vanskelige ord eller uttrykk som kan føre til misforståelser. Likevel er det for denne studien også vektlagt at alle skjemaets mottakere har vært med i en sak gjeldende oppløsning av sameie, for jordskifteretten. Det var dermed visse faglige uttrykk og ord som det ble forventet at mottakerne forstod betydningen av, selv om de ikke tilhører ord alle og enhver bruker i hverdagskommunikasjon. Slike ord var for eksempel skifteplan, bonitering og delingsgrunnlag. I spørsmål hvor det formodentlig kunne være rom for feiltolkninger, ble de også lagt inn en enkel forklaring i håp om å forminske usikkerhet hos informantene. Av samme grunn ble spørreskjemaet også gitt til en del familiemedlemmer, som ikke har noe faglig bakgrunn, til veiledere og til medstudenter for "godkjennelse" før skjemaet ble sendt ut til informantene. Dette var for å kontrollere hvordan spørsmålene og svaralternativene ble forstått.

Hvilke opplysninger ber man om?

Jo mer usikre svarpersonene er, desto mer usikre blir også svarene de avgir. Å lage gode spørsmål og svaralternativer dreier seg derfor om å formidle basisopplysningene og hvilke opplysninger man ønsker på en entydig og lett forståelig måte. Sannsynligheten for at noen responderer galt, øker dersom spørsmålet er vanskelig og respondenten ikke vet svaret. Det er derfor utslagsgivende å stille riktige spørsmål i forhold til hvem man faktisk spør, slik at forutsetningene er til stede for at respondenten konkret kan svare på spørsmålet. I utformingen av spørreskjemaet ble spørsmålene rettet mot en gruppe mennesker som alle sammen hadde vært gjennom samme sak, forutsetningene anses derfor å være tilstede slik at alle mottakerne kan svare på spørsmålene.

Om målestokken respondentene må bruke.

I spørreskjemaet opereres det med både åpne og lukkede svaralternativer. Med det menes det at det ved noen spørsmål er gitt en åpen kommentarboks der informantene kan svare fritt. I andre spørsmål gis det konkrete svaralternativer, der informantene må krysse av for det alternativet som er riktig for dem. Bakgrunnen for at det er gitt åpne spørsmål er at det ikke er lett å vite hvilket svar kunne bli forventet av respondentene. Dersom det ble oppgitt svaralternativer ville de kanskje måtte blitt svært mange, og gitt en uryddig fremstilling.

Haraldsen (1999, s. 91) skriver at det er mye som taler for at åpne spørsmål skaper større problemer enn spørsmål med gitte svaralternativer. Bakgrunnen for dette kan være at slike spørsmål stiller høyere krav til svarformulering og kan utløse usikkerhet hos respondentene. Spesielt kan spørsmål om årstall og antall være vanskelige for respondentene å huske, noe som kan gjøre dette vanskelig å svare på. Det ble likevel i dette skjemaet valgt å ta med flere åpne spørsmål. Bakgrunnen for dette valget var at selve utseende på spørreskjemaet skulle gi et godt inntrykk på respondentene. Et godt inntrykk kan føre til større respons. Videre ble det også et viktig poeng at skjemaet utviklet seg til å inneholde mange spørsmål, i forsøk på å dekke både utvikling av relasjoner og utløsende faktorer på best mulig måte. Dette medførte også at skjemaet etter hvert ble på flere sider, noe som førte til en beslutning om å stille enkelte åpne spørsmål.

Det er også utformet svaralternativ på bestemte spørsmål i form av en skala, der respondentene skal vurdere om de for eksempel er svært misfornøyd eller svært fornøyd eller et sted i mellom disse alternativene. Dette er utført for at alternativene ikke skulle være for låst i formuleringer som kunne virke for bastante til at respondentene kunne si seg enig i noen av dem.

7.2.3. Om utarbeidelsen av spørsmål

Utgangspunktet for utarbeidelsen av spørreskjemaet var intervjuguiden i caseundersøkelsene, samt resultatene av intervjuene. Fra intervjuene ble det oppnådd bevissthet rundt de spørsmålene informantene syntes var enkle å svare på, og det ble brukt litt tid på å sette dette i en kontekst i spørreskjemaet. Vanskelige spørsmål ble blandet med lettere spørsmål gjennom hele skjemaet, slik at ingen skulle "miste motet" i besvarelsen.

Kategoriene som intervjuene til slutt ble inndelt i, ble også brukt som en inndeling av spørsmålene i spørreskjemaet. Spørsmålene ble dermed inndelt etter tiden før jordskiftesaken, tiden under jordskiftesaken og tiden i etterkant av jordskiftesaken. Tanken bak dette var å lede respondentene gjennom spørsmålene slik at de stadig vurderte svaralternativene i henhold til det tidsperspektivet de var bedt om å forholde seg til. Skjemaet startet med noen innledende spørsmål, samt det store hovedspørsmålet om hvordan forholdet utviklet seg. Deretter fulgte spørsmål om "forhold før jordskiftesaken", om "forhold under jordskiftesaken" og til slutt om "forhold i etterkant av jordskiftesaken". Se for så vidt spørreskjemaet i vedlegg 3 i appendikset.

De innledende spørsmålene startet med spørsmålene om alder og kjønn, samt det meget viktige spørsmålet om de hadde vært part i en sak for jordskifteretten som gjelder oppløsning av sameie. Disse spørsmålene ble etterfulgt av en del spørsmål om sameiet.

Under spørsmålene som gjaldt forhold før jordskiftesaken ble det spurt om hvordan de ville beskrive forholdet til hverandre, om de ønsket seg ut av sameiet, om fremming av saken og om saksbehandling. Bakgrunnen for disse spørsmålene har jeg vært inne på når jeg beskrev utformingen av intervjuguidene, men det kom også klart frem fra intervjuene at dette kunne være viktige spørsmål å få svar på. Fra spørsmålene om forhold i etterkant av jordskiftesaken utformingen av de tidligere spørsmålene fulgt, for å innhente et sammenligningsgrunnlag. Ved å ha lignende spørsmål om forholdet i etterkant av saken, åpnet det en mulighet for å sammenligne besvarelsen der med besvarelsen i de foregående kategoriene. I tillegg ble det valgt å inkludere noen spørsmål om vurdering av eiendom og eiendomsverdi, baser på en antagelse om at svært negative eller svært positive tilbakemeldinger på dette kunne ha en sammenheng med utvikling av sosiale effekter.

7.2.3. Om utvalget og respons

Et av de mest påtrengende spørsmål som oppstår under planleggingen av spørreskjemaundersøkelsen handler om utvalget som skal være med. Det er sakstypen oppløsning av sameiet, som har bestemt hvem som er aktuelle deltakere for spørreundersøkelsen. Videre var det de jordskifterettene som hadde flest saker av denne typen, som ble utgangspunktet for utvalgsprosessen. Til slutt ble utvalget begrenset på grunn av ressursmangel i form av en masteroppgaves tidsbegrensning og en masterstudents økonomiske begrensning. En avgjørende effekt å være bevist på ved spørreundersøkelser som denne, er derfor utvalgsfeil. Utvalgsfeil er feil som henger sammen med hvordan deltakerne i undersøkelsen trekkes ut. Det første problemet kan oppstå i trekningen ved at man har sett bort fra noen som burde vært med, eller tar med andre som ikke burde vært med. Dette kalles dekningsfeil. Dekningsfeil pleier ikke å være noe stort problem i vanlige undersøkelser, men kan være det i undersøkelser av spesielle grupper som det ikke finnes noe godt register over. En måte å møte problemene på er å starte med å trekke for mange og deretter luke ut dem som viser seg å falle utenfor målgruppen i løpet av datainnsamlingen. Dette kalles for screening. Denne studien møtte på utvalgsfeil i spørreskjemaundersøkelsen. Det viste seg jordskifterettene hadde registrert en del saker under feil virkemiddel. Jordskifterettsleder

Vidar Otterstad, i Sunnhordaland og Ytre sogn jordskifterett, forklarte at § 2 bokstav a ligger forhåndsregistrert når en skal inn å registrere en sak. Dermed kan det fort skje at en glemmer å endre denne forhåndsregistreringen når en skal registrere saker under andre virkemidler. Det har vist seg gjennom undersøkelsen at dette er en vanlig registreringsfeil i begge de jordskifteretten utvalget er hentet fra. En del spørreskjemaer havnet hos mennesker som aldri har hatt en oppløsning av sameiesak, men derimot en annen sakstype for jordskifteretten. Det antas likevel at dette problemet har hatt liten innvirkning på resultatene av undersøkelsen. I spørreskjemaet var det lagt inn et spørsmål som skulle fange opp eventuelle slike feil, slik at det ikke ble registrert noen skjemaer som hadde krysset av på "nei" under spørsmålet om de hadde vært med i en sak vedrørende oppløsning av sameie. Det kom inn 11 spørreskjemaer med dette svaret, og de ble ikke registrert som en del av undersøkelsen. 29 av mottakerne returnerte også et ubesvart spørreskjema med forklaring om at de ikke hadde vært med i en oppløsning av sameie sak. Totalt 40 skjemaer ble returnert grunnet feilregistrering i jordskifterettene. Hvor mange som mottok skjemaet, og valgte verken å svare eller returnere skjemaet av samme grunn er uvisst. Men dette er en type målefeil som det er viktig å være bevisst i vurderingen av spørreskjemaene, fordi noen av dem som skulle vært med faller ifra, eller lar være å svare på en del av spørsmålene i skjemaet. Henholdsvis kalles dette enhetsfracfall og partielt fracfall.

Et annet problem med denne undersøkelsen er at ikke alle som har vært med i en sak vedrørende oppløsning av sameie har mottatt spørreskjemaet. Undersøkelsen dekker bare et utvalg fra den gruppen undersøkelsen gjelder, nemlig de som står registrert gjennomgått en § 2 bokstav a sak de siste ti årene hos Stord og Førde jordskifterett. Det vil derfor være en viss usikkerhet ved de resultatene undersøkelsen avdekker. Resultatene kan vise seg å fremme andre resultater dersom de inkluderer alle temaet vedrører. ”Et utvalg er likevel et utvalg, og strengt tatt er alle utvalg representative på en eller annen måte” (Thagaard, 2009, s. 59).

7.3. En forhåndsvurdering av spørreskjemaet.

Nøkkelbegreper når undersøkelsen skal evalueres i etterkant av undersøkelsen er validitet og reliabilitet. Hvordan undersøkelsene er vurdert, blir drøftet i kapittel 8, men det er også forsøkt en forhåndsvurdering av validitet og reliabilitet. Halvorsen (2008) gir forslag til fremgangsmåte for forhåndsvurdering av spørreskjemaet, og denne fremgangsmåten er det her tatt utgangspunkt i. Fra forslaget ble det utarbeidet en forenklet versjon, ved å ta

utgangspunkt i et vurderingsskjema, som kan brukes til å evaluere hvor relevante og målbare de forskjellige forslagene til spørsmål er. Nedenfor vises et utdrag av vurderingsskjemaet:

Forslag til spørsmål	Relevans	Målbarehet
	1=Ingen grunn til å spørre om 3= Kan stilles, men ikke spesielt nødvendig 5= All grunn til å spørre om	1= Svært vanskelig å måle 3= Ikke lett, men mulig å måle 5= Svært lett å måle
Når er du født?	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
Har du vært part i en sak vedrørende oppløsning av sameie?	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
Hva er din høyeste utdanning?	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
Er forholdet i etterkant blitt bedre, verre eller er det uforandret?	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5

Tabell 4: Vurderingsskjema for forhåndsvurdering av spørreskjema.

Skjemaet viser en fempunktsskala som inneholder både opplysninger om i hvilken retning vurderingen går og en gradsvurdering av positive eller negative vurderinger. I tillegg inneholder den et nøytralt midtpunkt for dem som ikke kommer frem til noen konklusjon. Dette er en meget grov vurdering av hvert spørsmål, men allerede her kan det påpekes et spørsmål som ble luket ut fra det endelige spørreskjemaet; nemlig "hva er din høyeste utdanning". Bakgrunnen for at dette spørsmålet i utgangspunktet ble tatt med var at det hører inn under typiske innledende spørsmål i spørreskjemaer. Derimot har spørsmålet ingen relevans for denne studien, selv om det er et lett målbart spørsmål. Det kan også oppfattes som et irriterende spørsmål, og det ble derfor tatt vekk fra spørreskjemaet. Spørsmålene som til slutt stod igjen ligger vedlagt i appendikset som vedlegg 3.

I utarbeidelsen av spørreskjemaet ble det valgt å bruke et program som heter Survey Monkey. Dette er et internettbasert hjelpemiddel for utarbeidelse og utførelse av spørreundersøkelser. I appendikset er det også lagt ved en vurdering av bruk og erfaringer med dette programmet som et hjelpemiddel (vedlegg 8).

7.4. Om gjennomføring av spørreskjemaundersøkelsen.

Spørreskjemaundersøkelsen ble sendt ut i starten av mars måned, og det ble satt en bestemt dato i starten av april måned som avslutningsdato for tilbakemottak av skjemaer. Ettersom det ble mottatt 107 skjemaer i retur, har spørreskjemaundersøkelsen en svarprosent på 42,5 %.

Jeg opplevde et enormt engasjement fra mange av de som sendte skjemaer tilbake. Hele 32 % av respondentene har valgt enten å bruke siste side i spørreskjemaet, eller å legge ved et eget skriv, for å informere meg ytterligere om saken de har vært en del av. Dette gjelder både de som er fornøyd med jordskiftesaken og de som ikke er fornøyd. Mange av dem har også gitt meg både e-post adresse og telefonnummer dersom jeg hadde spørsmål om noe av det de hadde skrevet om i skrevet eller til svarene deres i skjemaet. Ettersom jeg har garantert for at undersøkelsen er anonym har jeg måtte se bort i fra forklaringer, og heller konsentrert meg bestemt mot selve spørreskjemabesvarelsene²⁰.

²⁰ Det ble også sterkt vektlagt fra NSD, i deres vurdering av prosjektet, at informasjon fra enkeltbesvarelser i spørreskjemaundersøkelsen på ingen måte kunne gjengis i studiens fremstilling da det ville kunne innvirke på respondentens anonymitet. Det kunne ikke begrunnes i at respondent tilsynelatende ikke ønsket anonymisering, da anonymisering var en forutsetning for NSD sin godkjenning av studien. Se vedlegg 10 om dette.

Del IV - Analyse

”Analyseprosessen er en rotete, tidkrevende, ikke-lineær, kreativ prosess med rom for mye tvil, en prosess som skal bringe orden, struktur og mening inn i alle innsamlede data.”

(Ryen, 2010, s. 145).

Kapittel 8: Drøfting av datagrunnlaget

8.1. Fremgangsmåte i analysearbeidet

Det som kjennetegner kvalitative metoder er at analyse er en aktiv del hele veien. Analyse av kvalitative data innebærer alltid å redusere datamengden, slik det her har blitt gjort i presentasjon av caseundersøkelsene i kapittel 6. Yin (1996) påpeker at kvaliteten på et intervju i en casestudie hele tiden er avhengig av to forhold. For det første forskerens evne til å forfølge sin egen studie og de problemstillinger som faller innenfor den, og for det andre å fremsette spørsmålene på en åpen og ”vennlig” måte. Da dataene ble videreutviklet, ble prinsippet om konstant sammenligning brukt. Intervjuene ble da sammenlignet etter hvert som de ble ferdigstilt. Hvert intervju ble renskrevet umiddelbart etter at intervjuet var over, og de ble lagret i overensstemmelse med de kategoriene som ble valgt. Disse var perioden før, under og etter jordskiftesaken, hjalp til med den endelige utarbeidelsen og ferdigstillingen av spørreskjemaet.

Det som kjennetegner kvantitative metoder, er at data gjøres om til tall. Dette har virkninger for hvordan dataene skal analyseres. De analyseres statistisk. Ordet statistisk betyr en systematisk tallmessig beskrivelse, og statistikk beskriver da utbredelse og sammenhenger mellom enheter og deres kjennetegn (Ringdal, 2009). For å utføre analysen av resultatene, har nevnte spørreskjemaprogram; Survey Monkey blitt brukt som støtte. Etersom det var valgt å sende spørreskjemaene i papirform gjennom posten, ble også skjemaene mottatt i retur på denne måten. For å enklest mulig få til en analyse av disse, ble de registrert manuelt inn i elektronisk form igjen. Denne registreringen ble utført svært grundig, og det ble foretatt både kontroller under registreringen, samt en etterregistrering for å unngå feilregistrering. Når papirskjemaene var ferdig plottet og kontrollert, ble de i henhold til krav fra NSD destruert. Resultatene av plottingen ble frekvensfordelinger av svarene (vedlegg 7). Dataene var nå tilgjengelige i en datafil og analysen av dem kunne dermed starte. Det første trinnet var å velge ut variabler til analysen og klargjøre disse. Et av virkemidlene som Survey Monkey hjalp til med, var funksjonen krysstabulering. Krysstabeller er flerdimensjonale, ettersom de bygger på fordelinger etter to eller flere variabler. I denne studien er formålet med tabellene å analysere sammenhengen mellom en avhengig variabel (y) og en eller flere uavhengige variabler (x). Hensikten er da å forklare fenomen ved hjelp av en tabellanalyse (Ringdal,

2009). Det fokuseres på de sammenhengene mellom variablene i utvalget, og styrken i sammenhengene, beskrevet ved statistiske mål. Ved hjelp av denne funksjonen kunne resultatene på de forskjellige spørsmålene sammenlignes. Det kunne da for eksempel undersøkes om det var en sammenheng mellom det å oppleve sosiale effekter og partenes vurdering av saksbehandlingen. Er det slik at en god saksbehandling øker sannsynligheten for positive sosiale effekter?

Fremgangsmåten for det videre arbeidet, er for det første en vurdering av det datagrunnlaget som er opparbeidet. Bakgrunnen for å foreta vurderinga av dette først, er for å skaffe et realistisk perspektiv på hvilken betydning datagrunnlaget faktisk har. I tillegg er det viktig å være klar over hvilke feilkilder som kan ha oppstått gjennom arbeidet, og hvilke begrensninger de legger på analysen av de innsamlede dataene. I neste kapittel blir studiens problemstillinger tatt opp en for en, og det blir forsøkt å besvare dem i forhold til datagrunnlaget.

8.2. Vurdering av datagrunnlaget

8.2.1. Datakvalitet i denne oppgaven

Når man har gjennomført et metodisk forskningsopplegg er det viktig å vurdere om datamaterialet holder en kvalitet som gjør det mulig å trekke gode analytiske konklusjoner fra. De to vanligste målene for datakvalitet er reliabilitet og validitet, som henholdsvis refererer seg til datamaterialets pålitelighet og gyldighet. Høy reliabilitet er en forutsetning for høy validitet. I henhold til Ringdal (2009) er validitet det mest generelle av de to begrepene. Man kan ikke hevde at data er gyldige for problemstillingene dersom de ikke er pålitelige. Reliabilitet påvirkes av tilfeldige målefeil, mens systematiske målefeil går direkte ut over dataenes validitet (Ringdal, 2009).

8.2.2. Kombinasjonen av to metoder

En kombinasjon av metoder kalles gjerne triangulering (Ryen, 2010). Dette er valgt for å bidra til å styrke de resultatene som trekkes ut fra dataene, og for å gjøre studien mer fullstendig. Samtidig kan man ved hjelp av kombinasjonen oppnå noen fordeler (Ryen, 2010, s. 201):

- øke tilliten til data
- gjøre studien mer fullstendig
- at man kan stille ulike, men komplementære spørsmål innen samme studie

- det bidrar til fortolkning ved at et datasett gir inntak for å forstå et annet
- uoverenskomster kan avdekke nye forhold eller prosesser som kan resultere i at man utvikler nye teorier eller modifiserer eksisterende
- og forsker kommer nærmere forskningssituasjonen og kan dermed bidra med en mer nyansert forståelse av studiens fokus

Den kvalitative delen er i denne studien er et forstudie, etterfulgt av den kvantitative spørreskjemaundersøkelsen. Caseundersøkelsen er blitt brukt til å oppnå forståelse for sakstypen oppløsning av sameie, og hva som kan være utløsende faktorer for sosiale effekter i denne sakstypen. Den kvalitative undersøkelsen hjalp på den måten til å forbedre den kvantitative undersøkelsen.

8.2.2. Reliabilitet

Et grunnleggende spørsmål i all forskning er datas pålitelighet, og reliabilitet refererer seg til datamaterialets pålitelighet. Det er vanskelig å trekke gode, analytiske konklusjoner ut i fra et datamateriale som er upålitelig (Grønmo, 2004).

Det påpekes at reliabilitet er høy dersom et tilsvarende forskningsprosjekt blir gjennomført på samme måte og resulterer i samme resultat. Grønmo (2004) hevder videre at det å skulle gjenta et forskningsopplegg på samme måte ikke alltid er realistisk. Dette kan blant annet være fordi at de samfunnsmessige fenomenene man studerer kan være kompliserte og i stadig endring.

Det er flere måter å vurdere dataenes reliabilitet på (Ringdal, 2009). En måte er basert på vanlig kildekritikk. Dette går på nøyaktigheten i selv dataregistreringen og på om det er mulig å spore eventuelle feilkilder. En annen måte å vurdere dataenes reliabilitet på er test-retest-teknikken som kan benyttes for alle typer mål. Teknikken går ut på å se på samsvar mellom likhet mellom to gjentatte undersøkelser, og dette er et kjernepunktet i reliabilitetsbegrepet. At det å skulle gjennomføre samme undersøkelse to ganger, medføre en fordobling i kostnader, er et problem med test-retest-teknikken. Det er også urimelig å be de samme personene om å gjennomgå de samme undersøkelsene, med kort tids mellomrom. Ringdal (2009, s. 87) beskriver også et tilleggsproblem i at ”dersom to like undersøkelser gjennomføres uten at tidsrommet er meget kort, kan det ha skjedd en reell endring, som for eksempel at personene har fått en økt tillit til rettsvesenet”.

Det er også viktig at forskeren er ekstra oppmerksom på sine egne kognitive begrensninger i en casestudie. Ettersom casestudiene ble brukt som et forstudie, for å oppnå forståelse, så føler jeg at jeg har oppnådd stor grad av pålitelighet i caseundersøkelsene. Den samme undersøkelsen, i kort tid etterpå, vil få samme respons fra informantene. Hovedpoenget med den kvalitative studien, var ikke å danne et inntrykk av hvordan jordskifteprosessen oppleves av partene, samt å samle inn nok data til utarbeidelse av spørreskjemaundersøkelsen. Når det gjelder respondentene i spørreskjemaundersøkelsen har de alle svart på standardiserte skjemaer, som de har fått ro og tid til å svare på, når de selv følte de hadde tid å bruke. Den anonyme undersøkelsesmetoden mener jeg har gitt fritt spillerom til at de kunne svare ærlig på spørsmålene, uten at de behøvde å bekymre seg for at naboen skulle få greie på hva de har svart. Noen av fordelene med den standardiserte og forutsigbare formen i spørreskjemaundersøkelser er at rammen rundt spørsmålene blir noenlunde lik for alle deltakerne i undersøkelsen, og at både spørsmålssituasjonen og måleinstrumentet spiller en tilbaketrukket rolle i forhold til det jeg spør om.

I forhold til min studie, og hvorvidt mitt forskningsprosjekt kan gjentas og oppnå samme resultat, så vil jeg vurdere det dithen at det er både realistisk og mulig. Såfremt en eventuell gjentakelse av forskningsopplegget henvender seg til de samme intervjuobjektene og spørreskjemaautvalg, ser jeg ingen grunn til at resultatene ville blitt annerledes.

8.2.3. Validitet

Validitet dreier seg om datamaterialets gyldighet i forhold til de konkrete problemstillinger. Graden av validitet i en studie vil ofte være knyttet til hvordan studien er utformet, først og fremst utvelgelsen av utvalg. Validitetsbegrepet er generelt sett et bredere og mindre presist begrep enn reliabilitet, ettersom validiteten i en studie er knyttet til flere ulike elementer i datainnsamlingen, og hvorvidt disse er godt eller dårlig utført i forhold til problemstillingen (Ringdal, 2009).

Validitetsvurderinger i kvalitative undersøkelser bygger på systematiske og kritiske drøftinger av hvordan man har undersøkt og selve datamaterialet man har funnet frem til. Grønmo (2004) viser til ulike typer validitet som bør vurderes i kvalitative studier: Kompetansevaliditet, kommunikativ validitet og pragmatisk validitet.

Kompetansevaliditet henspiller seg på forskerens kompetanse til innsamling av data. Her kan det rettes kritikk mot denne studien, ettersom jeg med min bakgrunn som masterstudent, har liten erfaring med gjennomføringen av studier. Mangel på erfaring kan likevel tas i forsvar av at jeg har hatt veiledning gjennom oppgaven av fagpersoner med lang erfaring.

Kommunikativ validitet handler om datamaterialet er egnet til å svare på studiens problemstillinger. Gjennom studien har jeg forsøkt å få flere ulike personer til å uttale seg om det jeg har skrevet og utført. Både mine veiledere, medstudenter og familie, har både lest, drøftet og uttalt seg. Problemstillingene har hele tiden stått i fokus, og både utarbeidelse av intervjuguide, spørreskjema og analyse av all innsamlet data, har dreid seg om problemstillingene. Jeg mener derfor at datamaterialet er egnet til å svare på studiens tema. En svakhet har likevel vært studiens begrensninger tid og ressurser, som har hindret meg i å komme med fullstendig konkrete konklusjoner på problemstillingene.

Den tredje typen validitet er pragmatisk validitet. Grønmo (2004) eksemplifiserer dette ved at en studie av arbeidsmiljø i en bedrift vil ha høy validitet dersom studien i etterkant fører til endringer i de miljømessige forholdene i bedriften. Denne studien handler om sosiale effekter ved oppløsning av sameie, og jeg vil anta at studien oppnår pragmatisk validitet dersom studien får betydning i effektvurderinger av jordskifte. Dette handler altså om generalisering, og dette våger jeg på ingen måte påstå at studien oppnår.

Validitetsvurderinger i kvantitative undersøkelser handler om relasjonen mellom indikatorene og det teoretiske begrepet (Ringdal, 2010). Grønmo (2004) viser også til tre ulike typer validitet i kvantitative studier: Definisjonsmessig validitet, intern validitet og ekstern validitet.

Definisjonsmessig validitet forteller noe om gyldigheten til en undersøkelse.. Jeg har forsøkt å være bevisst i mine valg omkring datamaterialet og datainnsamling. Det er likevel slik at jeg er klar over at respondentene kan ha vært opptatt av andre variabler enn de jeg har valgt å undersøke, selv om jeg har forsøkt, gjennom utformingen av spørreskjemaet, å dra fokuset i den retning jeg ønsket at de skulle fokusere. Det har vist seg nå i etterkant av undersøkelsen at jeg ikke kan bruke flere av spørsmålene jeg har stilt, da svarprosenten rett og slett var lav eller at spørsmålsformuleringen viste seg for dårlig. Disse spørsmålene har derfor blitt luket ut i analysen, for å ikke skade validiteten av oppgaven totalt sett.

Intern validitet har å gjøre med i hvilken grad jeg kan konkludere med at en effekt kan tilskrives den årsaken jeg tror, eller om det kan være andre utenforliggende årsaker som er like sannsynlige. For å vurdere validiteten i denne studien har jeg sett på utvalgsfeil, målefeil og prosesseringsfeil. Utvalgsfeil drøftet jeg under punkt 6.2.3; om utvalget og respons. Målefeil handler om unøyaktighet. I denne sammenheng kan det for eksempel være at respondentene har hastet seg gjennom spørreskjemaet, noe som kan ha ført til unøyaktighet i besvarelsen deres. Prosesseringsfeil er feil som gjøres i forbindelse med datainnsamlingen. Spørreskjemaer kan for eksempel bli borte underveis, informantene kan skrive inn feil i skjemaene, eller den som overfører svarene til en datafil kan registrere et annet svar det som egentlig ble gitt. Faren for prosesseringsfeil øker med antallet arbeidsoperasjoner (Haraldsen, 1999). For denne type feil kan studien kritiseres ved at jeg har valgt å sende spørreskjemaene gjennom posten og ikke direkte elektronisk, til tross for at jeg brukte et elektronisk program som automatisk ville kunne registrert spørreskjemaene etter hvert som de kom inn. Dette var et bevisst valg, for å nå ut til alle i undersøkelsen og ikke bare dem med tilgang til internett. I utvalget mitt forventet jeg å treffe på personer i alle aldersgrupper og i alle samfunnsgrupper, og jeg ønsket da ikke å ekskludere noen fra å kunne besvare på undersøkelsen på grunn av manglende teknologi. For å forminske eventuelle prosesseringsfeil foretok jeg som nevnt flere kontroller av min egen manuelle registrering av spørreskjemaene til elektroniske filer. Jeg mener derfor bestemt at jeg har minimalt med slike feil i denne studien.

Ekstern validitet dreier seg om hvorvidt det er grunnlag for å tro at det er mulighet for å generalisere resultatene av undersøkelsen til eksempelvis sosiale effekter av oppløsning av sameie generelt. Denne studien må betraktes som smal i forhold til hvor mange parter om de siste ti årene har gjennomgått denne sakstypen. Det er likevel den eneste studien som faktisk foreligger om akkurat dette temaet, på denne sakstypen. Jeg mener at det å anta at de resultatene jeg kommer frem til gjelder alle, er å gå for langt. Jeg mener likevel at resultatene bør tas til etterretning, i alle fall kan videre studier bygge på denne.

Oppsummert vil jeg likevel påstå at validiteten til denne studien hovedsakelig er ivaretatt ved at ulike former for datakilder benyttes, gjennom metodetriangulering, samt at andre personer får dele synspunkter og kommentarer i forhold til dem. Jeg har gjennomført hele studien med et kritisk blikk på egen metode, noe jeg mener har vært med på å ivareta studiens pålitelighet og validitet.

Kapittel 9: Drøfting av problemstillingene

9.1. Innledende

I fremstillingen ovenfor er det allerede blitt presentert noen av funnene fra både den kvantitative og den kvalitative undersøkelsen. Analysen som nå kommer vil bli presentert etter problemstillingene, jf. innledningskapittelet. Dette betyr at det nå er problemstillingene som står i fokus, og drøftelsen vil dreie seg om å besvare disse. Hver problemstilling blir behandlet hver for seg, der hver av dem blir drøftet sammen med en analyse av de resultatene jeg mener belyser problemstillingene på best mulig måte.

Fremstillingen av spørreskjemaundersøkelsen dreide seg om fremgangsmåte og det ble vist til appendikset for både spørsmålene i skjemaet og for resultatene av undersøkelsen.

Appendikset er i så måte viktig for den videre fremstilling. For at leser skal få størst mulig utbytte av drøftelsen nedenfor, settes det her en forutsetning om at leser benytter seg av vedleggene det henvises til.

9.2. Medfører oppløsning av sameie sosiale effekter for partene?

Sky (2009) viser til at sosiale effekter ofte kun blir nevnt i generelle vendinger, og at det blir hevdet at data om sosiale effekter er vanskelig å sameielovene inn. Av tidligere arbeid har jeg ikke lykkes i finne særlig om konkrete studier av sosiale effekter, og i alle fall ikke om sosiale effekter av oppløsning av sameie. Borgedal (1959) beskrev, som nevnt, jordskiftets sosiale betydning i Norge. Han drøftet litt andre forhold enn det her som det har blitt konsentrert om, og han så spesielt på utskiftingsvirksomheten til jordskifteverket. Han beskrev flere negative effekter, men la, etter min vurdering, størst vekt på positive virkninger av et jordskifte. Han beskriver at *”gjennom de siste hundre år er alle, men kanskje i særlig grad bøndene, blitt friere i ordningen av sin virksomhet og levevis. Ingen er redd for å gå foran i å ta nye hjelpemidler og driftsmåter i bruk, selv om de beste menn fortsatt tar hensyn til det som er skikk og bruk i bygda så langt det er forenelig med deres økonomiske interesser. På ruinene av gamle samarbeidsformer er nye vokst frem i maskinlag, beitelag osv.”* (Borgedal, 1959, ss. 360-367). Videre konkluderer han med at et jordskifte i vesentlig grad kan fjerne grunnlaget for tvister og rettsaker, og slikt sett skaper bedre sosiale betingelser. Øygard et al. (2009) deler Borgedal sitt syn på sosiale effekter og beskriver dette som sosial nytte. I generelle

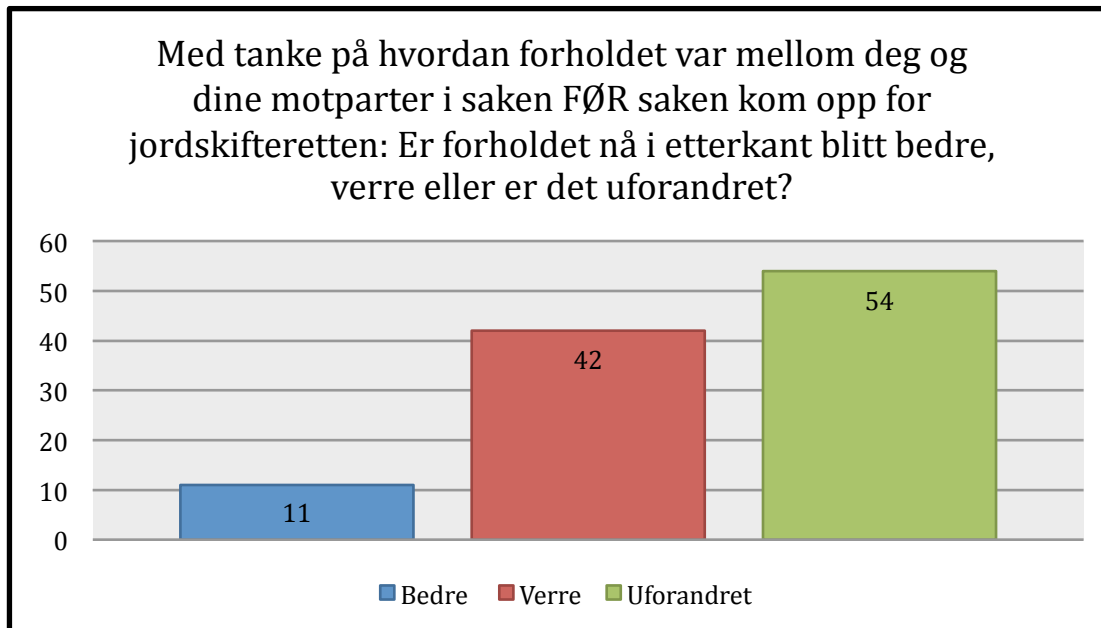
vendinger legges det til grunn at jordskiftesaker kan være vanskelige mens de pågår, men at de på sikt vil ”bidra til å redusere konflikter og å etablere bedre betingelser for godt naboskap i lokalsamfunn” (Øygard et al., 2009, s. 11).

Tidligere arbeid har også identifisert negative sosiale effekter. Skaug (1993) påviste flere negative sosiale effekter da hun studerte et skiftefelt i Eidskog, ved at parter hadde sterke følelsesmessige bånd til eiendommen sin og at de i etterkant var negative til både jordskiftevirksomheten generelt og det arbeidet som var nedlagt. Roalkvam (2003) identifiserte negative effekter da han drøftet jordskifterettens nyttevurdering. I den sammenhengen kom det frem at det å ta vare på sine egne interesser på den ene siden kan gå ut over det gode naboskapet på den andre.

I caseundersøkelsene jeg foretok kommer det frem fra begge sakene, at i forhold til det sosiale livet mellom partene, så ble det ingen store forandringer som en følge av saken. I case I hadde partene et meget godt forhold til hverandre gjennom hele saksforløpet, og stod i samlet enighet både i forkant av saken og i etterkant. I case II hadde jordskiftesaken negative sosiale effekter på kort sikt. Mens saken pågikk og i kort tid etterpå var forholdet mellom dem noe anstrengt. På lang sikt er det derimot tydelig at saken ikke hadde noen sosial effekt på partene, de beskrev et likt forhold til hverandre i dag som før saken ble aktuell. Det er mange år siden saken ble ferdig behandlet og de har alle sammen lagt det hele bak seg.

For å svare på om oppløsning av sameie medfører sosiale effekter for partene, vil jeg nå trekke frem relevante spørsmål og svar fra spørreskjemaet. Disse drøftes opp mot både caseundersøkelsene og opp mot det som er fremstilt i den teoretiske referanserammen.

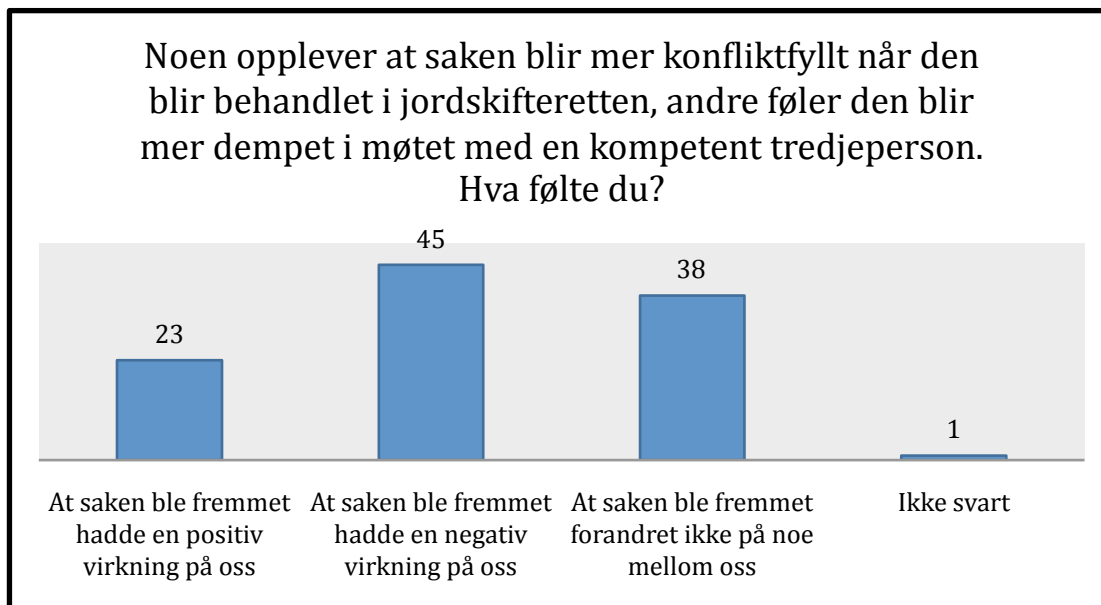
Spørsmål 8 i spørreskjemaet var som følger: *Med tanke på hvordan forholdet var mellom deg og dine motparter i saken FØR saken kom opp for jordskifteretten: Er forholdet nå i etterkant blitt bedre, verre eller er det uforandret?* Spørsmålet var en del av spørreskjemaets innledende spørsmål og befant seg på skjemaets første side, jf. vedlegg 3. Det ble altså innledningsvis bedt om en totalvurdering av forholdet mellom en selv og de andre partene, i etterkant av oppløsning av sameiet - kontra hvordan forholdet var før. Dette var et spørsmål absolutt alle respondentene svarte på, totalt 107 av 107 svar, og resultatet ble slik:



Figur 2: Diagram som viser resultatet av spørsmål 8 i spørreskjemaet (vedlegg 7, jf. vedlegg 3)

I figur 2 over, ser vi at 54 respondenter beskriver sitt forhold til de andre partene som uforandret, jf. grønn søyle. 53 respondenter beskriver derimot et forandret forhold, der 11 respondenter mener at forholdet er blitt bedre og 42 beskriver et forverret forhold, jf. både blå og rød søyle. I forhold til det totale antall respondenter betyr det at $\approx 50\%$ av respondentene i spørreundersøkelsen mener at oppløsning av sameie enten har en positiv eller negativ sosial effekt.

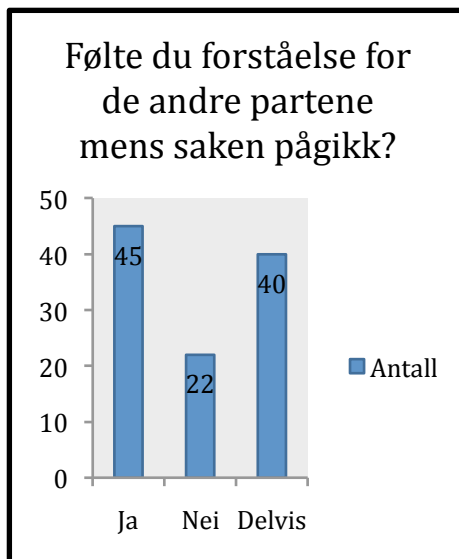
Spørsmål 16 i spørreskjemaet var: *Noen opplever at saken blir mer konfliktfylt når den blir behandlet i jordskifteretten, andre opplever at en konflikt blir mer dempet i møtet med en kompetent tredjeperson. Hva følte du?* Respondentene kunne på dette spørsmålet velge mellom tre svaralternativer. Disse var om fremming av saken hadde en positiv virkning på dem, om fremming av saken hadde en negativ virkning på dem eller om fremmingen ikke forandret på noe mellom dem. Utformingen i spørreskjemaet (Vedlegg 3) er gjort slik at respondentene hele tiden må forholde seg til tidsforløpet før, under og etter jordskiftesaken. Spørsmål 16 ble stilt i spørreskjemaets tredje inndeling: Når jordskiftesaken pågikk. Denne delen av spørreskjemaet gjaldt hva partene følte under selve saksgangen. Grunnen til at spørsmålet ble stilt var for å undersøke hvilken virkning fremming av saken hadde på partene. Spørsmålet ble besvart av 106 av 107 respondenter, og svarene var fordelt slik:



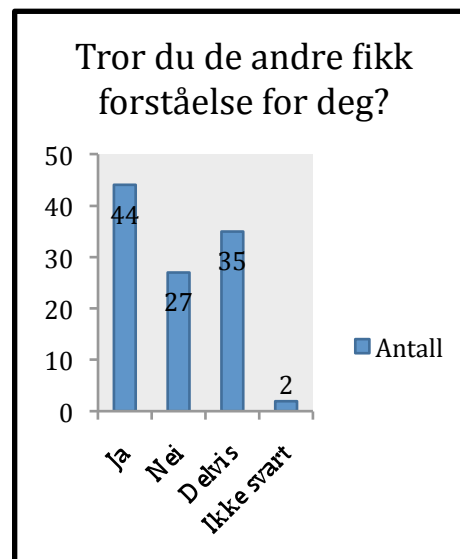
Figur 3: Diagram som viser resultat av spørsmål 16 i spørreskjemaet (vedlegg 7, jf. vedlegg 3).

Fra dette ser vi at 68 av 107, altså over 63 %, av respondentene har svart det at saken ble fremmet enten hadde en positiv virkning eller en negativ virkning, jf. søylene lengst mot venstre. Dette er flere enn de respondentene som, i spørsmål 8, har svart at de opplevde en forbedring eller forverring av forholdet til de andre i sameiet, jf. figur 2. Dette kan tyde på en upresishet i besvarelsen fra respondentene, en såkalt feilkilde. Men det kan også bety at det er flere som opplever en sosial effekt mens saken pågår, enn hva respondentene vil si at saken har betydd totalt sett i etterkant. Selve saksgangen kan være en krevende prosess for partene å gjennomgå. I den teoretiske referanserammen var vi inne på betydningen av institusjonelle rammevilkår og transaksjonskostnader. I denne sammenheng trekkes det frem at usikkerhet i forhold til egne rettigheter, i forhold til saksgang og i forhold til lovverket, kan være en påkjennelse. At saken krever forbruk av tid, både til det å sette seg inn i egen situasjon, til rettsmøter og til grensegang er eksempler på transaksjonskostnad. Slike kostnader kan medføre negative holdninger, både til situasjonen og til andre. Forhandlinger om for eksempel andelsfordelingen eller skifteplanløsninger kan dermed forårsake negative sosiale effekter mens saken pågår, men at en i etterkant vurderer situasjonen mer helhetlig. Det at noen respondenter svarte at fremming av saken hadde en positiv virkning kan ha hatt sin bakgrunn i at saksgangen samlet sameierne ved flere anledninger. Sosialt samvær kan i seg selv være en positiv sosial effekt. Dersom sameierne, slik case I også har illustrert, hadde en god tone seg imellom under saksgangen, er det også naturlig å beskrive at fremming av saken hadde en positiv virkning på dem. I følgeriktighet av denne drøftingen kan spørsmålene 24 og 25 i

spørreskjemaet trekkes frem. Spørsmålene var henholdsvis om de følte forståelse for de andre partene mens saken pågikk og om de trodde at de andre partene fikk forståelse for seg.



Figur 4: Diagram som viser resultat av spm. 24 i spørreskjemaet (vedlegg 7, jf. vedlegg 3).

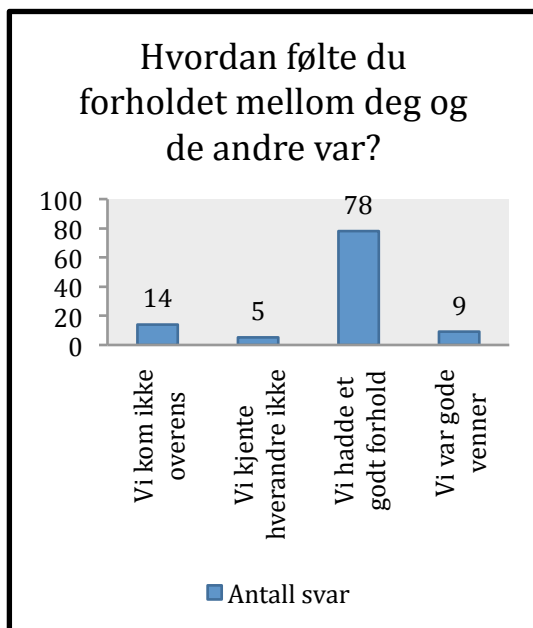


Figur 5: Diagram som viser resultat av spm 25 i spørreskjemaet (vedlegg 7, jf. vedlegg3).

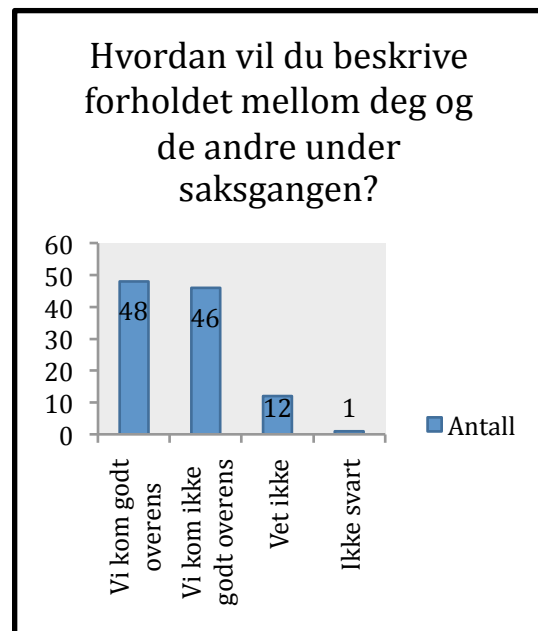
Diagrammene i figur 4 og 5 viser at mange parter opplever god forståelse mellom seg og de andre i sameiet. Det er mange som beskriver delvis forståelse i besvarelsen av begge spørsmålene, noe som kan tyde at visse deler av prosessen de har vært gjennom har bydd på utfordringer i forhold til de andre i sameiet, mens andre deler har gått greit. En stor andel har svart nei på spørsmål om forståelse, og dette gjelder for begge spørsmålene. Nei-svarene peker i retning av at prosessen har vært vanskelig for partene å gå gjennom, på bakgrunn av at de ikke forstår hverandre.

Spørsmål 9 i spørreskjemaet var det første spørsmålet i skjemaets andre inndeling; om tanker og følelser FØR saken ble fremmet for jordskifteretten. Spørsmålet var som følger: *Hvordan følte du forholdet mellom deg og de andre var?* Svaralternativene respondentene ble bedt om å ta stilling til, var om de ikke kom overens, om de ikke kjente hverandre, om de hadde et godt forhold eller om de var gode venner. 106 av 107 respondenter besvarte dette spørsmålet og det store flertallet, 78 respondenter, svarte at de hadde et godt forhold, jf. figur 6 nedenfor. I spørreskjemainndelingens tredje del; om tanker og følelser UNDER selve saksgangen var skjemaets spørsmål nr. 28 stilt slik: *Hvordan vil du beskrive forholdet mellom deg og de andre under saksgangen?* Svaralternativene her var om de kom godt overens, om de ikke kom godt overens eller om de ikke viste. Spørsmålet hadde likt antall svar som spørsmål 9 og

resultatet her er at 94 av 107 enten svarte at de kom godt overens, eller at de ikke kom godt overens, jf. summen av de to venstre søylene i figur 7 nedenfor.

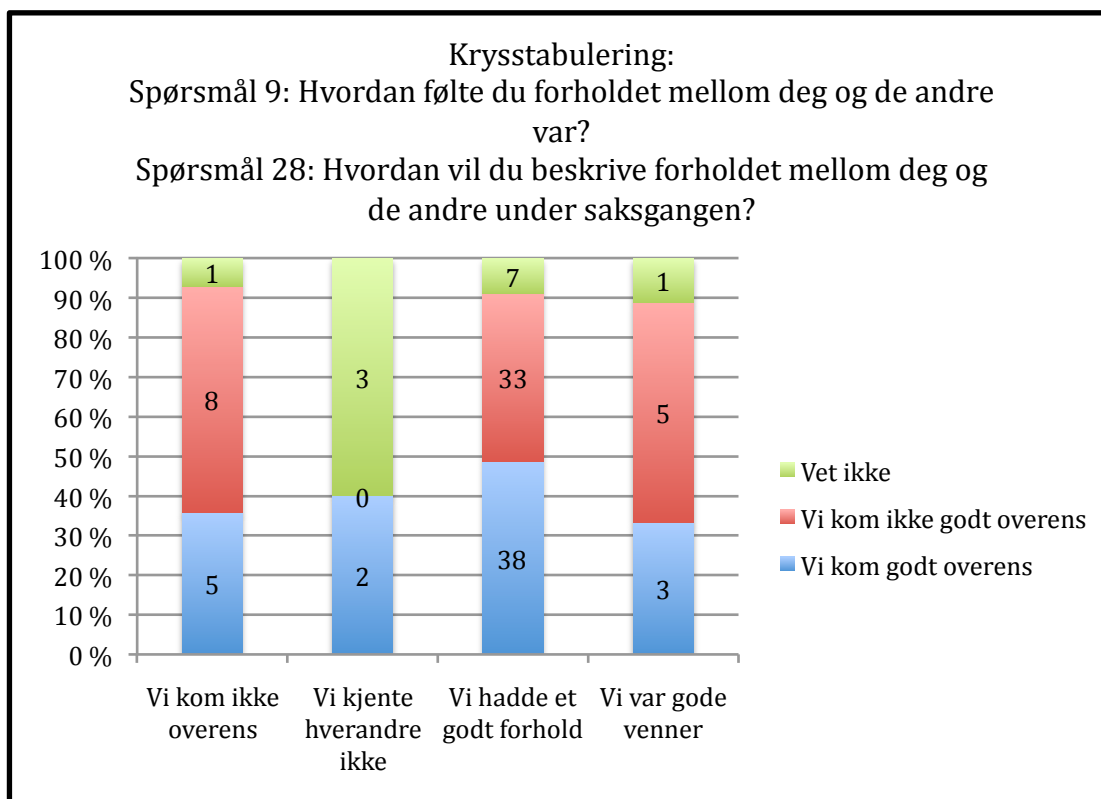


Figur 6: Diagram som viser resultat av spm. 9 i spørreskjemaet (vedlegg 7, jf. vedlegg 3).



Figur 7: Diagram som viser resultat av spm. 28 i spørreskjemaet (vedlegg 7, jf. vedlegg 3).

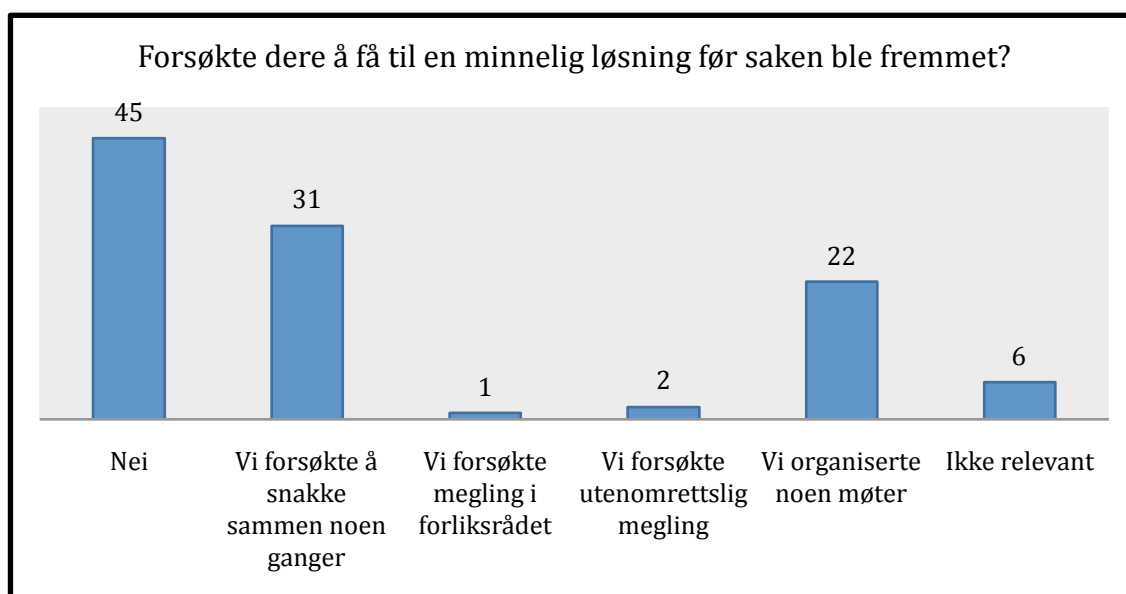
Dette kan tyde på at opplevelsen under selve saksbehandlingen av mange ble sett på som enten negativ eller positiv. For å undersøke sammenhengen mellom disse to er det valgt å krysstabulere resultatene av disse to spørsmålene. Krysstabeller er, som nevnt i kapittel 8, en flerdimensjonal fremstilling av to diagrammer. Jeg plasserer da resultatet fra spørsmål 28 inn i resultatet av spørsmål 9. Hver enkelt søyle i diagrammet nedenfor representerer besvarelsen av spørsmål 38. For å forklare hvordan en skal lese diagrammet, kan det for eksempel påpekes at i søylen helt til venstre viser fargene grønn, rød og blå at det totalt er 14 respondenter som har svart at de ikke kom overens i forkant av saken, jf. figur 8 og figur 6. De ulike fargene på søylen viser hvor mange av disse 14 respondentene som har svart i spørsmål 28, at de kom godt overens (blå), ikke kom godt overens (rød) eller ikke vet (grønn). Søylene representerer altså spørsmål 9, mens fargene representerer spørsmål 28. I krysstabellen nedenfor ser vi altså at 33 av de 78, som krysset av for et godt forhold til de andre i spørsmål 9, beskriver at de ikke lenger kommer overens i spørsmål 28, jf. midtre søyle mot høyre. Dette tyder på en overvekt av negative sosiale effekter under selve saksgangen. Vi kan også se at fem respondenter av de som krysset av for at de ikke kom overens før saken i spørsmål 9, jf. figur 6, har krysset av for at de kom godt overens under behandlingen av saken i spørsmål 28, jf. venstre søyle, blå farge. Dette peker på positive sosiale effekter av saksbehandlingen.



Figur 8: Diagram som viser krysstabulering av spm. 9 med spm. 28 (vedlegg 9, jf. vedlegg 7).

Intervjuene fra caseundersøkelsene støtter tolkningen ovenfor. Informantene i case I beskrev en forsterket positiv holdning til hverandre under saksgangen mens informantene i case II beskrev en forverring av forholdet til hverandre under saksgangen. Uavhengig av hva de mente om forholdet til hverandre *mens saken pågikk* var samtlige informanter bestemt på at forholdet i *etterkant* av saken var uforandret. I forhold til case II kan dette ha en sammenheng med at saken var en belastning for flere. Enkelte av partene måtte akseptere store forandringer, blant annet i forhold til andelsfordelingen. Flere uenigheter mellom partene ble løst ved domsavsigelse, noe som førte til anstrengte relasjoner mellom sameierne. I etterkant har de derimot snakket ut om sine uoverenskomster, og akseptert endringene som ble gjort ved oppløsning av sameiet. I case I var sameierne i full enighet om fremming av saken. Det var et ønske om at sameie skulle bli oppløst. Sameierne hadde i dette caset faktisk forsøkt å løse opp sameiet ved to anledninger tidligere, men da blitt avvist av jordskifteretten på grunn av manglede fremmingsvilkår. Sameierne her har dermed drøftet oppløsning av sameiet ved flere anledninger. For å undersøke om slik drøfting kan forhindre sosiale effekter, ble et spørsmål omkring dette inkludert i spørreskjemaet. Spørsmål 13 var nemlig: *Forsøkte dere å få til en minnelig løsning før saken ble fremmet?* Spørsmålet er plassert i spørreskjemaet

andre inndeling, der respondentene var bedt om å forholde seg til tiden før jordskiftesaken ble fremmet. Alle respondentene svarte på spørsmålet og resultatet ble slik:

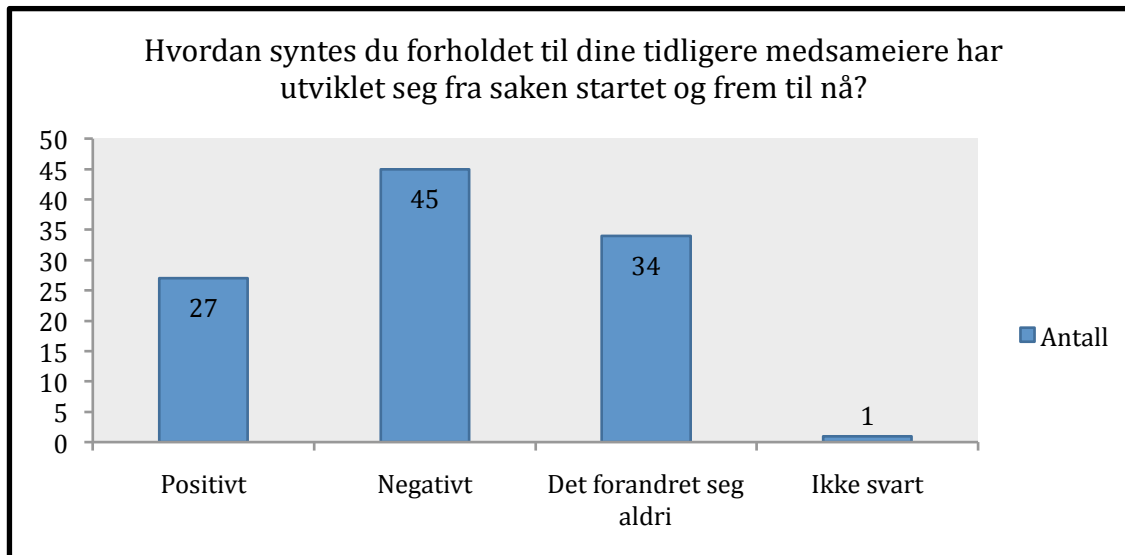


Figur 9: Diagram som viser resultat av spm. 13 i spørreskjemaet (vedlegg 7, jf. vedlegg 3)

Fra figur 9 ser vi at det er mange som ikke har forsøkt noe av det som spørsmålet benevner som ”minnelig løsning”. Bakgrunnen til at spørsmålet ble formulert slik var for å favne rundt alle svaralternativene som også ble gitt. Det viktigste var imidlertid å få innblikk i om partene har snakket sammen om fremming av saken eller ikke. 45 respondenter svarer konkret nei på spørsmålet. Det er likevel et stort flertall som har svart at de i en eller annen form, har snakket sammen om saken i forkant av fremming. Dette viser at det for mange er viktig å snakke sammen med de andre sameierne, og at det kanskje er forsøkt å komme til enighet om oppløsning av sameiet. Et utgangspunkt i enighet om oppløsning, gir bedre forutsetninger for positive sosiale effekter, i alle fall gode forutsetninger for færre uenigheter.

Et av de siste spørsmålene i spørreskjemaundersøkelsen var spørsmål 38: *Hvordan syntes du forholdet til dine tidligere medsameiere har utviklet seg fra saken startet frem til nå?* På dette spørsmålet svarte alle utenom én av respondentene, altså en svarprosent på 99,07 %.

Svaralternativene som ble gitt til spørsmålet var positivt, negativt eller at det ikke forandret seg. Dette er egentlig et helt likt spørsmål som jeg stilte i spørsmål 8, bare ulikt formulert, jf. figur 2. Svarene her ble også noe ulikt svarene på spørsmål åtte:

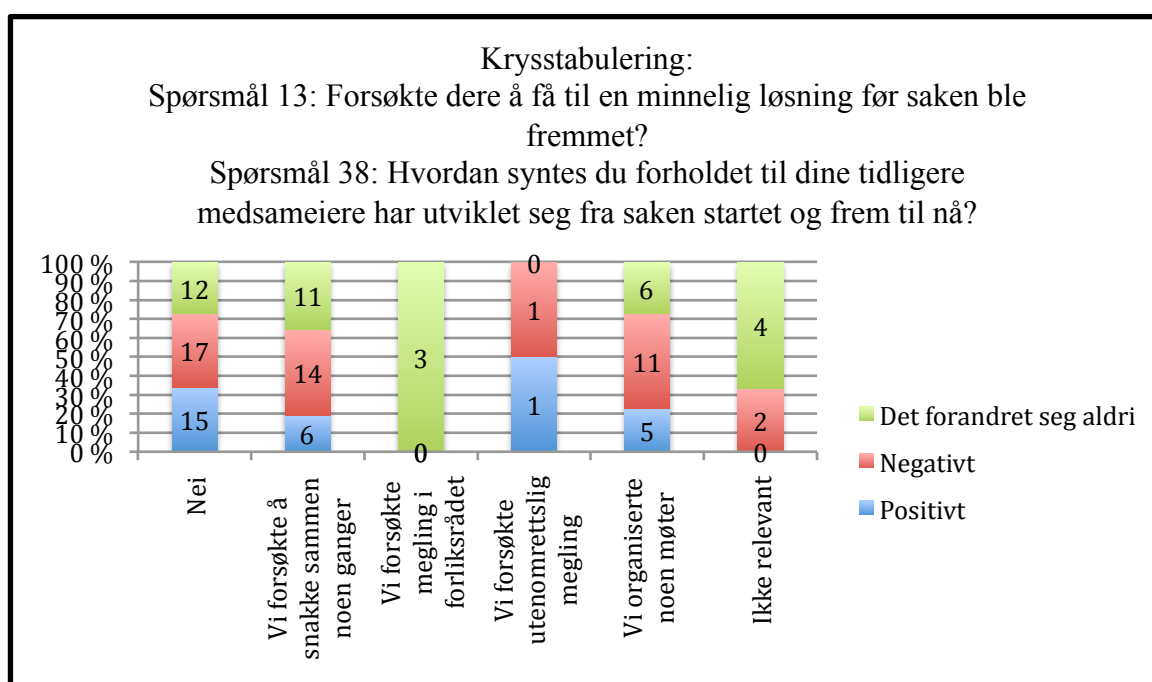


Figur 10: Diagram som viser resultat fra spørsmål 38 (vedlegg 7, jf. vedlegg 3)

Her har hele 72 av 107 respondenter krysset av for en endring av forholdet mellom seg og de tidligere medsameierne, kontra 53 av 107 respondenter i spørsmål 8. Ordbruken i dette spørsmålet er mindre ”hard” enn ordbruken i spørsmål 8. Jeg bruker ordene positiv og negativ istedenfor ”bedre” og ”verre”. I vurderingen av disse resultatene innses det at det å skulle beskrive noe som ”bedre” eller ”verre” gjerne kan føles som å plassere noen i ”båser”. Spørsmålet i spørsmål 8 var også negativt ladet, ved at ordet ”motstandere” ble brukt om de andre i sameiet, kontra uttrykket ”tidligere medsameiere” i spørsmål 38. Spørsmål 38 var ment som et kontrollspørsmål for spørsmål nummer 8, men det innses nå at de kan ha blitt oppfattet meget forskjellig av respondentene. Spørsmål 8 kom tidlig i spørreskjemaet, under ”innledende spørsmål”, mens spørsmål 38 kom helt på slutten av spørreskjemaet. Dette kan ha innvirket på besvarelsene. Gjennomgangen av spørreskjemaet kan ha satt tankene i sving, og frisket opp gamle minner om tiden før, under og etter jordskiftesaken. Det første av disse to spørsmålene kan ha blitt besvart intuitivt. Det siste av disse to spørsmålene er gjerne blitt besvart med hele prosessen friskt i minnet, ettersom de nettopp har besvart spørsmål om alle saksperiodene. Dette kan forklare det faktum at så mange flere har krysset av for en endring (positiv eller negativ) i forholdet i spørsmål 38, enn de som har svart en endring (bedre eller verre) i spørsmål 8. Det kan også tenkes en motsatt effekt. At respondenten svarte mer ærlig i starten av skjemaet i forhold til hva respondenten faktisk mener i det øyeblikket. Etter hvert som flere spørsmål besvares, blir hukommelsen også frisket opp og eventuell irritasjon på de andre partene i saken kan ha blusset opp igjen. Dette er ikke mulig å sette fingeren på, men det

kommer i alle fall klart frem at respondentene beskriver flere sosiale effekter jo senere ut i spørreskjema det blir tatt opp.

Fra drøftelsen av de overstående resultatene, jf. figur 9 og 10, er det interessant å se på om det er en sammenheng mellom besvarelsen av spørsmål 38 og besvarelsen av spørsmål 13. Er det slik at kommunikasjon om oppløsning av sameiet i forkant av saken, resulterer i at flere opplever positive sosiale effekter, eller i alle fall færre som opplever negative sosiale effekter? En krysstabulering av besvarelsen av disse to spørsmålene ga dette resultatet:



Figur 11: Diagram som viser resultatet av en krysstabulering av spm. 13 med spm. 38 (vedlegg 9, jf. vedlegg 7)

Figur 11 viser svaralternativene til spørsmål 13 som søyler, som totalt viser hvor mange som har svart de ulike alternativene. Fargene viser svaralternativene til spørsmål 38. Fra de som svarte at de ikke forsøkte noe minnelig løsning i spørsmål 13, har flertallet besvart at forholdet enten utviklet seg positivt eller at det ikke forandret seg, når de svarte på spørsmål 38, jf. blå og grønn farge på venstre søyle. Fordelingen av fargene viser seg jevn, noe som viser at det å ikke snakke sammen om en eventuell oppløsning, ikke har gitt noe vesentlig utslag i vurderingen av sosial utvikling. Dette vises også fra de andre søylene, der fordelingen også forholde seg jevnt, dog med et stadig flertall av respondenter som også har svart at forholdet her utviklet seg negativt, jf. rød farge. Uavhengig av om det er forsøkt å snakke sammen eller ikke, jf. alle søylene, viser resultatet av krysstabuleringen at de fleste syntes forholdet har utviklet seg negativt fra saken startet og frem til nå, jf. figur 10.

I spørreskjemaet ble det også stilt spørsmål om når saken ble fremmet og avsluttet, i forsøk på å måle om saksbehandlingstid kan ha en innvirkning på relasjonene mellom partene.

Spørsmål nummer 14 stilte spørsmålet om når saken ble krevd, mens spørsmål nummer 31 stilte spørsmålet om når saken ble avgjort (rettskraftig). Spørsmålene fikk svarprosent på henholdsvis 77 og 62 %, jf. vedlegg 7. Dette var en vesentlig lavere svarprosent enn på de andre spørsmålene, og resultatene kan dermed ikke vektlegges sterkt. Her fremlegges likevel gjennomsnittet fra resultatene. Besvarelsene på spørsmål 14, om når saken ble krevd, resulterte i at 1999 ble gjennomsnittsår. Besvarelsene på spørsmål 31, om når saken ble avsluttet, resulterte i at 2006 ble gjennomsnittsår. Dette viser at gjennomsnittlig behandlingstid, fra sakene som respondentene på disse spørsmålene har gjennomgått, er 7 år. I kapittel 3 ble saksbehandlingstid tatt frem under punkt 3.3.2. Der trekkes det frem at ettersom jordskifteretten er en særdomstol, har den ingen fastsatte frister å forholde seg til i lovs form. Det er likevel slik at den konvensjonsbelagte retten til saksbehandlingstid ”within a reasonable time”, er en rettighet partene også har for behandling i jordskifterettene (jf. EMK art. 6). Drøftelsen av saksbehandlingstid kommer jeg tilbake til senere, men det er også viktig å drøfte det under om oppløsning av sameie medfører sosiale effekter. Hvor lang tid prosessen tar kan nemlig innvirke på partenes vurdering av jordskiftesaken, samt muligheten for sosiale effekter. Dersom saksbehandlingstiden blir for lang, kan partene miste ”gnisten” i saken, noe som kan medføre at de slutter å bry seg – i alle fall ikke i like stor grad. Dette kan på en side redusere negative sosiale effekter. Slik som det trekkes frem i presentasjonen av case II, der både dommere og informanter trekker frem positive sider ved en lang behandlingstid. Informantene fikk tid til å reflektere over alle deler av saksgangen, og ”gemyttene” kunne slikt sett roe seg før neste rettsmøte. På en annen side kan lang behandlingstid medføre negative sosiale effekter, da parten føler kostnadene i tid og krefter blir store og bygger opp irritasjon over det å i det hele tatt være i en sak for jordskifteretten. Dette kan på sin side føre til negative emosjoner mot den, eller de, som krevde saken i utgangspunktet.

Tidligere arbeider har pekt i den retning at de sosiale langtidseffektene av et jordskifte er positive. Fra caseundersøkelsene aner jeg et heller uforandret mønster i sosiale effekter, sett på lang sikt. Gjennom spørreskjemaundersøkelsen ser jeg at oppløsning av sameie absolutt har sosiale effekter for mange. Sterke bånd og sosiale relasjoner til eiendom er noe som en lett kan tenke seg til, også underbygget av det faktum av vi har svært mange tvister i Norge vedrørende eiendom (Øygard et al., 2009). Dette fører til at det lett kan oppstå uenigheter

under oppløsning av sameie, som igjen kan medføre negative sosiale effekter. De samme sterke båndene kan også medføre positive sosiale effekter, ved at oppløsning av sameie oppleves positivt og at partene samarbeider godt under saksgangen. Etter min vurdering hersker det liten tvil om at oppløsning av sameie kan ha sosiale effekter for de involverte partene, på kort sikt. Men jeg tenker også at det må aksepteres at det tar noe tid for partene å venne seg til tanken på de endringene i landskap, naboforhold og driftsforhold som oppløsning av sameiet kan ha ført med seg. Dette peker i retning av at det i undersøkelsene burde ha blitt skilt mellom saker som nylig var avsluttet, og saker som hadde vært avsluttet lenge. Både den kvalitative undersøkelsen og den kvantitative undersøkelsen gjelder saker som har vært avsluttet en gang i løpet av de siste ti årene. Selv om de kvalitative undersøkelsene resulterte i at forholdet innad mellom sameierne forholdt seg uforandret i sammenligningen før og etter oppløsningen, var det tydelig at det i case II ville ha blitt beskrevet negative sosiale effekter dersom de hadde blitt intervjuet for noen år siden. Det at denne saken var nesten 9 år gammel så ut til å ha hatt en utjevne effekt på partenes oppfatning til hverandre, beskrevet av en av informantene som at ”*tid leger alle sår*”. Disse beretningene tyder på at fra et lengre tidsperspektiv så kan sosiale effekter jevne seg ut.

Jeg vil fremheve at hva som er et langtidsperspektiv og hva som er et korttidsperspektiv er et definisjonsspørsmål. Er et kort tidsperspektiv dager, uker, måneder eller noen år etter at saken er blitt rettskraftig? Er et langtidsperspektiv flere år, tiår eller generasjoner? Jo lengre tid som går fra saken ble avsluttet til partene får spørsmål om det, vil ut fra min oppfattelse ha stor innflytelse på deres vurdering av sosiale effekter. Både positive og negative sosiale effekter vil, sett i betraktning av drøftingen ovenfor, med stor sannsynlighet jevne seg ut over tid, og kanskje fullstendig forsvinne over et langt langtidsperspektiv. Dette fremkommer imidlertid ikke klart frem fra undersøkelsene mine. En avsluttende konklusjon blir derfor at oppløsning av sameie, medfører sosiale effekter for mange.

9.3. Slår sosiale effekter ut positivt eller negativt?

Fra drøftelsen over kan vi allerede ane hvordan mine undersøkelser trekker i forskjellige retninger om hvordan sosiale effekter slår ut. I caseundersøkelsene oppdaget jeg ingen sosiale effekter på intervjutidspunktet, noe jeg kommer tilbake til mer grundig under diskusjonen av neste problemstilling, men jeg oppdaget at mulighetene for slike effekter var tilstede i begge sakene. I case I syntes det å virke som om partene kom nærmere hverandre, ved at de

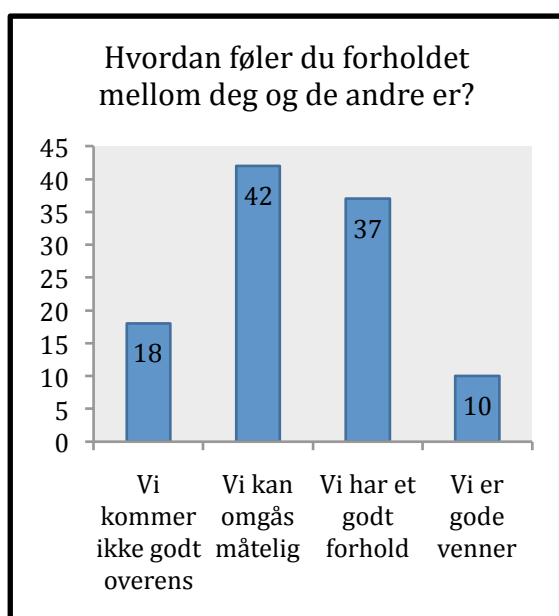
opplevde støtte og aksept fra hverandre. I case II syntes det å virke som om partene opplevde negative sosiale effekter, men at de med tiden til hjelp hadde overkommet de motforestillingene de hadde til hverandre da saken ble avsluttet.

Når det gjelder spørreskjemaundersøkelsen, så har jeg allerede trukket frem spørsmål 8; om en totalvurdering av forholdet i etterkant av oppløsning av sameiet, kontra hvordan forholdet var før, jf. figur 2. Her svarte flertallet (54 respondenter) at forholdet hadde forholdt seg uforandret i etterkant av saken. Resten, 53 av 107 respondenter, svarte at forholdet mellom dem og ”motpartene” i saken enten var blitt bedre eller verre. Av disse svarte hele 42 at forholdet dem i mellom var blitt verre, jf. rød søyle i figur 2. På spørsmål 38, som stilte samme spørsmål på en annen måte, svarte flertallet (45 respondenter) at forholdet hadde hatt en negativ utvikling. 34 respondenter svarte at forholdet ikke forandret seg, mens 27 personer svarte at forholdet hadde en positiv utvikling, jf. figur 10. Resultatene fra disse to spørsmålene viser at sosiale effekter som oftest slår ut som negativt, men det viser også at positive sosiale effekter forekommer.

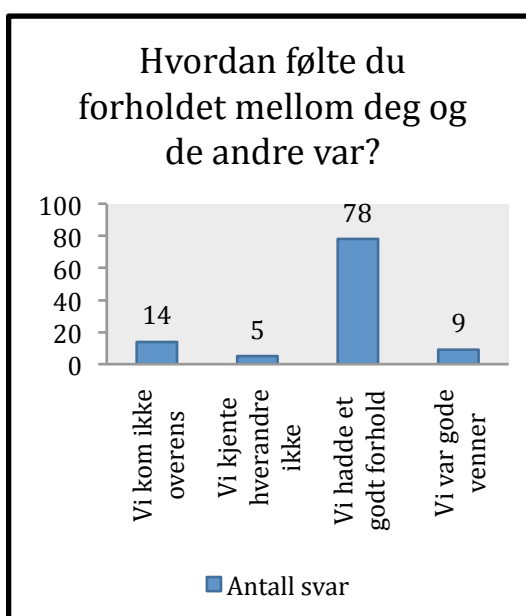
I henhold til tidligere arbeid så trekkes man i retning av at de sosiale effektene er positive. Som jeg kom frem til i problemstillingen over, så vil jeg tro at det er stor forskjell på sosiale effekter sett fra et kort tidsperspektiv kontra sett fra et langt tidsperspektiv. For å sitere rapporten ”Gevinstbetraktninger på jordskifte” en gang til så vil de fleste jordskiftesakene ”på sikt bidra til å redusere konflikter og etablere bedre betingelser for godt naboskap i lokalsamfunn” (Øygard et al., 2009, s. 11). Det er likevel ikke til å legge under en stein at mine undersøkelser tyder på at mange sitter igjen med negative sosiale effekter i etterkant av et oppløsning av sameie. Ettersom spørsmålene i spørreskjemaet vedrørende når saken startet og ble avsluttet, hadde så lav svarprosent, så har jeg ingen mulighet til å kontrollere om saken har hatt, eller ikke hatt, tid til å ”gro seg til”, jf. drøftelsen av spørsmål 14 og 31 over. Det jeg derimot kan ta utgangspunkt i, er at de personene utvalget i sin helhet bestod av, har vært i en sak som ble ferdig behandlet i jordskifterettene de siste 10 årene. Det hadde vært interessant å se om de som besvarte en positiv utvikling hadde hatt mer tid til å fordøye saken, enn dem som besvarte en negativ utvikling, eller eventuelt om tidsperspektivet ikke førte til noe utslag. Det er lett for å anta at saker som har hatt en viss modningstid også har parter som svarer mindre negativt om sosiale effekter, noe case II i alle fall tyder på.

Også spørsmål 16 i spørreskjemaet er drøftet ovenfor, jf. figur 3. Spørsmålet var: *Noen opplever at saken blir mer konfliktfylt når den blir behandlet i jordskifteretten, andre opplever at en konflikt blir dempet i møtet med en kompetent tredjeperson. Hva følte du?* For å presisere resultatet av spørsmålet i forhold til problemstillingen om sosiale effekter slår ut negativt, oppsummeres det her. Flertallet av respondentene, svarte at fremming av saken hadde en negativ virkning på dem. Dette spørsmålet gjaldt ikke en totalvurdering av jordskiftesaken, slik spørsmål 8 og 38 gjorde, jf. figur 2 og figur 10, men gjaldt selve fremmingen av saken. Det er likevel slik at respondentene beskriver en negativ sosial utvikling også her. Mine refleksjoner rundt dette er at svaret her er helt naturlig. Dette henviser seg mot selv saksgangen. Det at saken faktisk ble fremmet, kan være en knekk i de sosiale relasjonene mellom sameierne, slik som drøftelsen ovenfor i første problemstilling antyder. Rapporten om gevinstbetrakninger (Øygard et al., 2009) antyder også at jordskiftesaker gjerne er opprivende mens de pågår.

I drøftelsen av hvordan sosiale effekter slår ut, vil jeg vise til en krysstabulering av spørsmål 9 og spørsmål 30. Spørsmål 9 er allerede tatt opp tidligere, men for å forenkle lesningen av krysstabellen blir figuren gjentatt nedenfor. Spørsmål 30 er første spørsmål i spørreskjemaets fjerde inndeling: Etter at saken var ferdig behandlet. I denne delen ble respondentene bedt om å svare ut fra det de føler i dag, akkurat mens de fylte ut skjemaet. Resultatet presenteres her i figuren lengst til høyre:

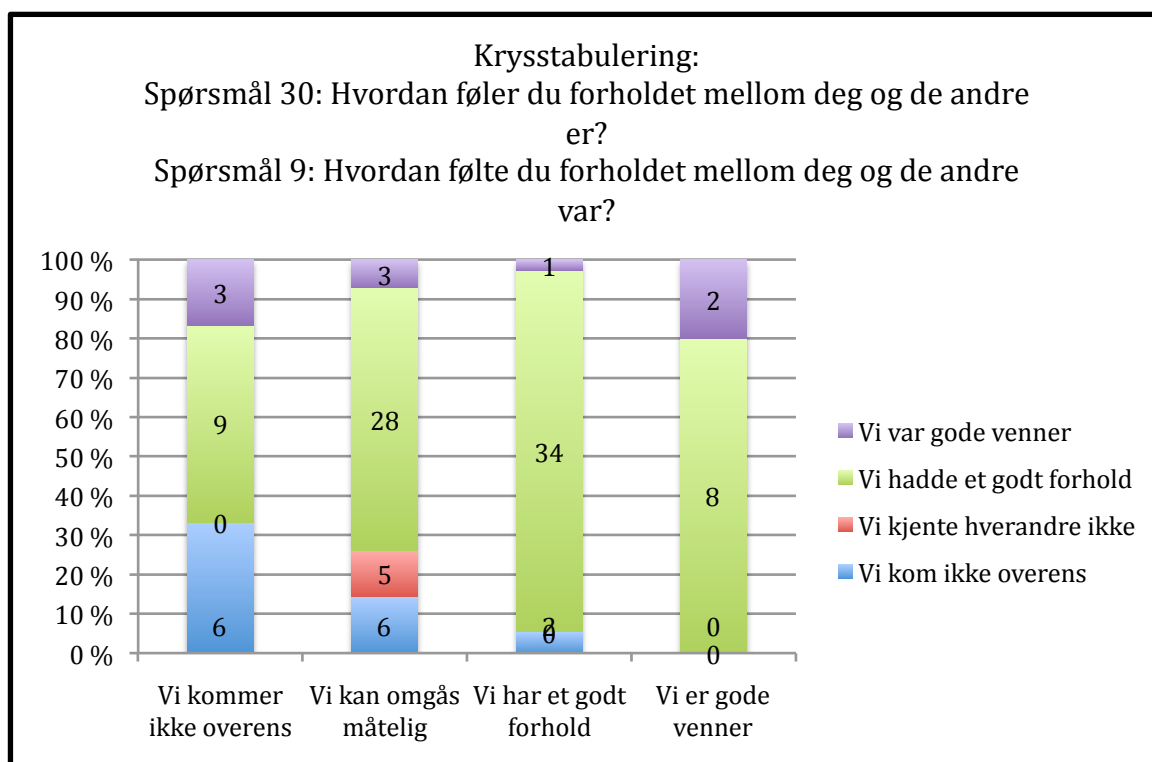


Figur 12: Diagram som viser resultat av spm. 9 i spørreskjemaet (vedlegg 7, jf. vedlegg 3)



Figur 13: Diagram som viser resultat av spm. 30 i spørreskjemaet (vedlegg 7, jf. vedlegg 3)

Nedenfor følger gis derfor en sammenligning av hvordan respondentene vil beskrive forholdet til medsameierne *før* saken, med hvordan respondentene vil beskrive forholdet til medsameierne *etter* saken. Søylene i figur 14 nedenfor representerer resultatene fra spørsmål 30. Det vil si at søylen lengst til venstre totalt viser at det er 18 som har respondert at de ikke lenger kommer overens i etterkant av saken, jf. figur 13. Fargene i søylen viser hva de samme respondentene har besvart i spørsmål 9, jf. figur 12, som refererte seg til tiden før jordskiftesaken. Krysstabuleringen av spørsmålene fikk dette resultatet:



Figur 14: Diagram som viser krysstabulering av spørsmål 30 med spørsmål 9 (vedlegg 9 jf. vedlegg 7)

Det som kommer frem fra krysstabuleringen er av de 18 som svarte at de ikke kommer godt overens i spørsmål 30, jf. figur 13, så har 12 av dem svart på spørsmål 9, jf. figur 12, at de *før* saken hadde et godt forhold (grønn) eller faktisk var gode venner (lilla). Dette viser en klar negativ sosial utvikling for denne gruppen. Fra de 42 som svarte at de kan omgås måtelig nå i spørsmål 30, jf. midtre søyle mot venstre, så har hele 31 svart at de enten hadde et godt forhold eller var gode venner før saken startet (henholdsvis grønn og lilla farge). Dette viser også en klar negativ sosial utvikling. De fleste som svarte at de i dag har et godt forhold, jf. midtre søyle mot høyre, har også svart at de hadde et godt forhold, eller var gode venner, før saken startet, jf. grønn og lilla farge. Bare to respondenter har her krysset av for at de ikke kom overens i forkant av saken, men er i dag gode venner, jf. blå farge. For disse to

respondentene har dermed saken hatt en klar positiv sosial utvikling. Henholdsvis 5 og 6 respondenter av de som har svart at de i dag kan omgås måtelig, jf. midtre søyle mot venstre, svarte at de henholdsvis ikke kjente hverandre eller ikke kom overens i forkant av saken, jf. blå og rød farge. Også for disse respondentene kan man dermed beskrive en positiv sosial utvikling.

De diagrammene det nå er vist til, enten i drøftelsen av om det er sosiale effekter av oppløsning av sameie eller i denne drøftelsen, viser at spørreskjemaundersøkelsen har resultert i at sosiale effekter slår ut både positivt og negativt. Det kommer også klart frem fra resultatene at flertallet opplever sosiale effekter som negative. Caseundersøkelsene og spørreskjemaundersøkelsen jeg har foretatt peker dermed i ulike retninger, når det gjelder hvordan sosiale effekter slår ut. De foretatte undersøkelsene bygger derimot på hverandre. Caseundersøkelsene ble i så måte et grunnstudium i forkant av spørreskjemaundersøkelsen. Tidligere arbeid viser til at jordskiftesaker naturlig nok kan være vanskelige mens de pågår, men det legges likevel en overveiende vekt på at sakene på sikt vil gi positive sosiale effekter. Det må i denne sammenheng poengteres at det, ut ifra litteraturen jeg har avdekket, ikke er blitt gjort noen tilsvarende undersøkelser som denne. Caseundersøkelsene mine er av så beskjeden art, at det fra de alene ikke kan påstås at oppløsning av sameie ikke gir sosiale effekter. Spørreskjemaundersøkelsen min er relativt stor i forhold til tilgjengelige ressurser for en masteroppgave, men også snever i forhold til mengden personer som faktisk har gjennomgått oppløsning av sameie i løpet av de ti siste årene. Jeg vil likevel i denne sammenheng, på nettopp dette spørsmålet, vektlegge den kvantitative undersøkelsen over de kvalitative. I sammenheng med drøftelsen av problemstillingen om det finnes sosiale effekter, kan det ikke konkluderes med at sosiale effekter har en langtidsvirkning eller ikke. Uavhengig av tidsperspektivet vil jeg derimot påstå at oppløsning av sameie kan ha sosiale effekter. Ut i fra dette synspunktet trekkes jeg også i retning av det kvantumsbesvarelsen har uttrykt; nemlig at flertallet viser til negative sosiale effekter.

9.4. Hva skyldes sosiale effekter?

I caseundersøkelsene oppfattet jeg både potensielle negative og positive sosiale effekter. I case I hadde partene et godt forhold til hverandre i forkant av saken, men under saksgangen opplevde de konflikter med grensende naboer. I konfliktene valgte alle sameierne å stille opp for hverandre, selv om flere av konfliktene bar preg av personlige uoverensstemmelser. Dette

førte til at sameierne stod sammen og støttet hverandre gjennom saksgangen. Det var også stor personlig forskjell mellom partene i case I. Noen av dem var mer dominerende og tok lett ordet, andre mer tilbakeholden og beskjeden. Dommeren var klar over slik asymmetri mellom partene allerede tidlig i saksgangen, og gjorde sitt beste for å sørge for at alle ble hørt. Det viste seg etter hvert at partene i denne saken tok vare på hverandre, at det ikke var noen indre konflikter og at de som snakket mest snakket for alle. Da jeg spurte informantene om det at de hadde stått sammen i konfliktene mot grensende naboer hadde ført til at de hadde fått et enda bedre forhold til hverandre, svarte de at forholdet dem i mellom var slik det alltid hadde vært. Det resoneres likevel dithen at slike ”ytre konflikter” mot et sameie, kan føre til en forbedring av de sosiale relasjoner mellom sameieparter, ved at de opplever støtte fra hverandre, selv om de ikke gjorde det i akkurat denne saken.

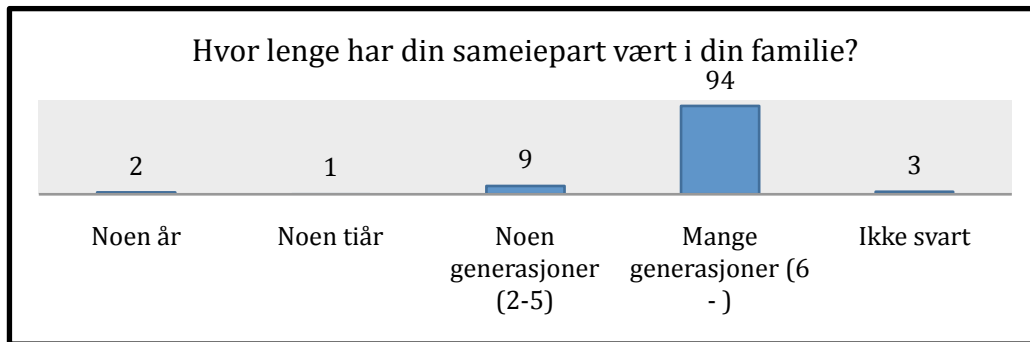
I case II var en av sameierne i et noe anstrengt forhold til resten av sameierne. Denne personen bodde ikke i bygden der de andre bodde, men hadde en rekreasjonseiendom der. Det var ikke et dårlig forhold mellom dem, men dommeren i saken observerte tidlig dette forholdet som ”potensielt konfliktfylt”. Flere av sameierne i dette caset var kritiske til saken, de ønsket egentlig ikke å løse opp sameiet. Noe av bakgrunnen for dette var frykt for forandring. Flere av sameierne i caset var eldre, og hadde vokst opp sammen og drevet sitt bruk hvor sameiet hadde vært en del av strukturen de var vant med. Sameiet kan på den måten ha blitt en betydelig del av dem selv, og det kunne være vanskelig å se potensialet for å bryte ut av det. Forandring fryder ikke alltid, kanskje i særlig grad gjelder dette eldre. Borgedal (1959, s. 366) illustrerte akkurat dette meget godt med ordene: ”*Gamle folk fortsatte å søke sin opprinnelige kirke endog etter at det var kommet en ny som det var lettere adkomst til. Å tvinge dem over i den nye ville kanskje ha vært å tvinge dem bort fra kirkegangen*”. Det første spørsmålet som ble stilt i spørreskjemaet var: *Når er du født?* Den gjennomsnittlige alderen på respondentene viste seg å være i overkant av 60 år, jf. vedlegg 7. Resultatet viser at det var mange eldre som hadde besvart spørreskjemaet, noe som også kan ha influert til at resultatet av spørreskjemaet viste negative sosiale effekter. Det er vanskeligere å omstille seg til forandringer, når man hele livet har vært vant forholdene slik de var.

I den teoretiske referanserammen ble det også beskrevet at den aktivitet som utføres på en eiendom, kan være til både nytte og ulempe for naboen, avhengig av hvilken aktivitet som bedrives, men også av naboens egne aktiviteter eller ønsker som sådan. Eiers atferd i forhold til andre eiere har derfor nær sammenheng med hvilken funksjon eiendommen har for

vedkommende. Eiendommens funksjon kan dermed være med på å forklare en eiers tilknytning til eiendommen og, som jeg var inne på i utredningen av sosiale effekter, kan en eiers tilknytning til eiendom også påvirke eiers atferd.

Spørreskjemaet inneholdt hele 40 spørsmål. Bakgrunnen for valget om å inkludere så mange var ønsket om å sammenligne responsen på de forskjellige, og på den måten søke årsaksforklaringer. Selv om jeg ikke lyktes helt med alle spørsmålene, har jeg likevel funnet en del resultater som kan være med på å belyse hva som kan være bakgrunnen til sosiale effekter. For å se på hvordan respondentene i spørreundersøkelsen stilte seg til overnevnte drøfting av aktørers atferd og eiendomsfunksjon, i forhold til responsen på spørsmål omhandlet sosiale forhold, skal jeg rette fokuset mot hva de samtidig svarte i spørsmålene vedrørende sameie og eiendom. Spørsmål nummer 5, 6, 7 og 11 i spørreskjemaet omhandlet henholdsvis andelsstørrelse, hvor mye sameiet ble brukt, hvor lenge sameieparten hadde vært i familien og om de ønsket seg ut av sameiet, jf. vedlegg 3. Tanken bak disse spørsmålene var at tilknytning til eiendom kan påvirke eiers atferd, og eiers atferd vil vise eiers innstilling til oppløsning av sameie. Innstillingen til oppløsningen i utgangspunktet vil med stor sannsynlighet også påvirke eiers vurdering av oppløsningen i etterkant av saken.

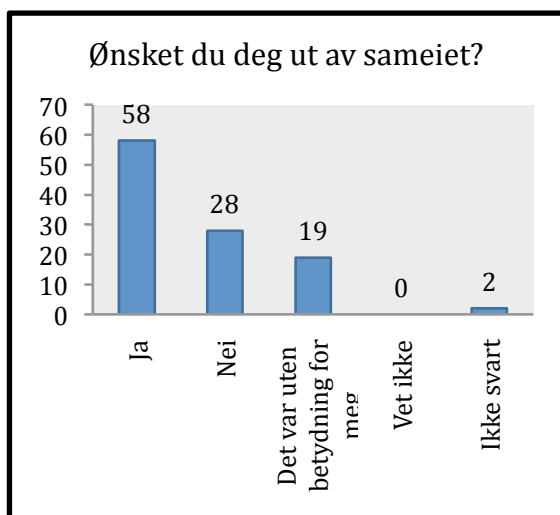
Resultatene av spørsmål 5; *hvor stor var din sameieandel*, peker på at det var et noe vanskelig spørsmål å svare på for respondentene. Et meget høyt antall av besvarelsen inneholdt beskrivelsen ”cirka” før prosenttallet. Jeg ser derfor bort fra spørsmålet i denne drøftelsen, men viser til frekvenstabellen av resultatet i appendikset (vedlegg 7). Resultatene av spørsmål 6; *i hvor stor grad ble sameiet brukt?*, viser at de fleste beskriver en moderat bruk av sameiet, både når det gjelder seg selv og når det gjelder den totale bruken. Spørsmål 7 gjaldt hvor lenge sameiet hadde vært i familien, og her har hele 94 av respondentene besvart at sameiet har vært i familien i mange generasjoner:



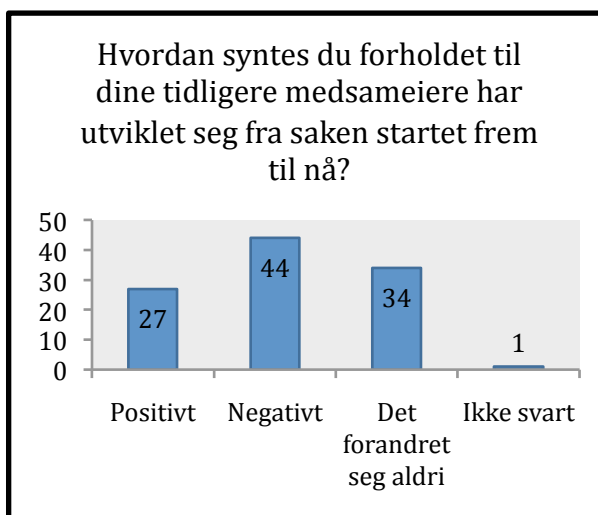
Figur 15: Diagram som viser resultat av spm. 7 i spørreskjemaet (vedlegg 7, jf. vedlegg 3).

At resultatene var så entydige i henhold til at sameiet har ligget i familien i mange generasjoner, peker dithen at det kan være etablerte tilknytninger mellom medeierne i sameiet. Relasjoner og tradisjoner kan da være anlagt gjennom et tidsperspektiv på mange år. Dette kan gjenspeile seg i partenes innstilling til oppløsning. Dersom sameiet har fungert godt, og samarbeid har vært en del av driften i mange generasjoner, kan det være vanskelig for enkelte å forestille seg en forandring av dette. Dersom det gjennom generasjoner er etablert dårlig naboskap, kan det være en lettelse å fjerne avhengigheten til hverandre. På en annen side kan veletablerte naboskap, opparbeidet gjennom generasjoner, også gi gode forutsetninger til å takle en oppløsning av sameiesak. Dette var tydelig noe av bakgrunnen til at informantene i case I beskrev en så god saksgang. De samarbeidet og støttet hverandre som gode naboer.

Spørsmål 11 i spørreskjemaet var: *Ønsket du deg ut av sameiet?* Dette spørsmålet ble stilt i spørreskjemaets andre del: Før jordskiftesaken ble fremmet. For å gjenta så ble respondentene her bedt om å svare ut i fra det de tenkte og følte før saken ble fremmet for jordskifteretten. Resultatet presenteres i figur 14 som viser at de fleste responderer at de i utgangspunktet ønsket seg ut av sameiet. 28 respondenter svarte at de ikke ønsket seg ut, mens 19 svarte at det var uten betydning for dem. For å se på om besvarelsen på dette spørsmålet kunne ha en innvirkning på hvordan respondentene ville beskrive utviklingen av forholdet mellom seg og de andre i sameiet fra saken startet og frem til nå, krysstabulerte jeg spørsmål 11 med spørsmål 38. Sistnevnte er blitt presentert tidligere, men for å lette lesingen av krysstabellen gjentas presentasjonen av resultatet av spørsmål 38 i figur 15 nedenfor.

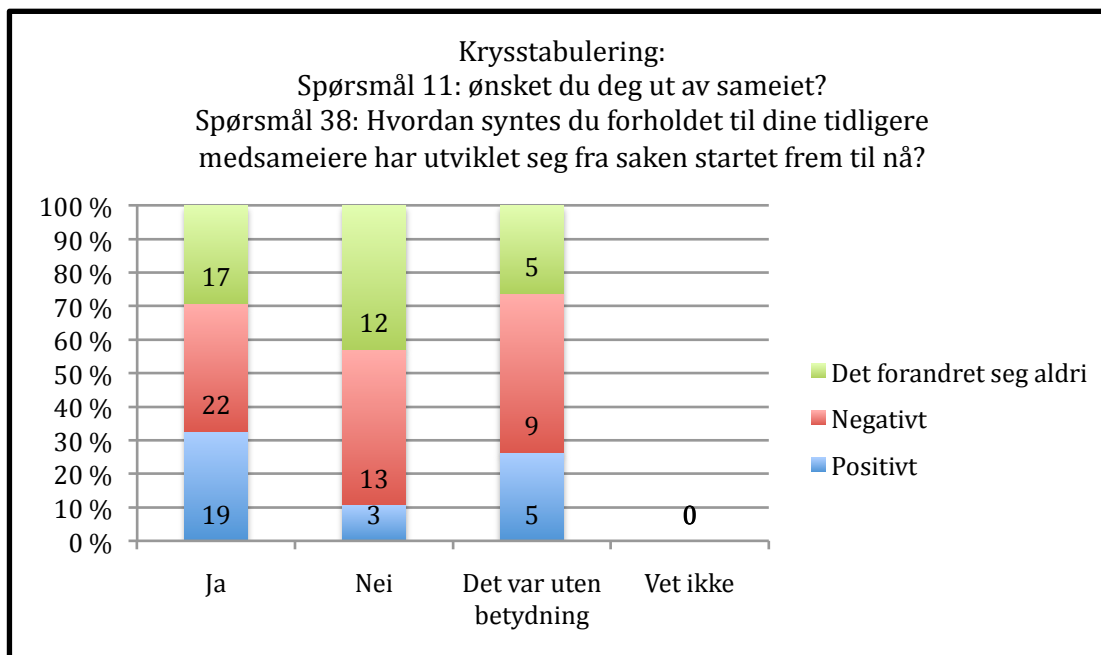


Figur 16: Diagram som viser resultatet av spm. 11 i spørreskjemaet (vedlegg 7, jf. vedlegg 3)



Figur 17: Diagram som viser resultatet av spm. 38 i spørreskjemaet (vedlegg 7, jf. vedlegg 3)

Krysstabulering av spørsmål 11 med spørsmål 38 fikk dette resultatet:



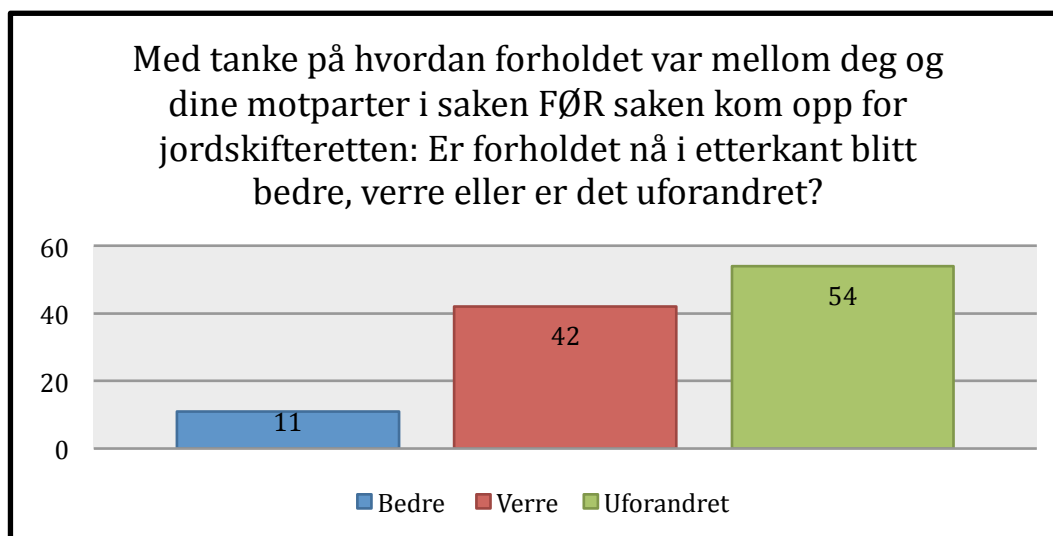
Figur 18: Krysstabulering av spørsmål 11 og spørsmål 38 (vedlegg 9, jf. vedlegg 7).

Det vi ser fra krysstabuleringen er at av de som syntes at forholdet utviklet seg positivt fra saken startet og fem til nå, så har det store flertallet av dem også ønsket seg ut av sameiet. Det ser vi ut i fra at den blå fargen på ”ja-søylen”. Denne søylen viser at fra de 58 som totalt har svart at de ønsket seg ut av sameiet (ja), så har 19 av disse også vurdert utviklingen av forholdet som positivt, jf. spørsmål 38. Det var totalt 27 respondenter som i spørsmål 38

hadde vurdert utviklingen som positiv, jf. figur 15. Krysstabuleringen viser dermed at flertallet av dem som vurderte at forholdet utviklet seg positivt, også i utgangspunktet hadde ønsket seg ut av sameiet. De har altså vært positive til oppløsning, og samtidig vurdert utviklingen av forholdene mellom sameierne som positiv. Fra ”nei-søylen” ser vi at det bare er tre personer som syntes forholdet hadde en positiv utvikling, som også krysset av for at de i utgangspunktet ikke ønsket seg ut av sameiet, jf. blå farge. Fem av de som vurderte utviklingen av forholdene som positiv hadde krysset av for at en oppløsning av sameiet var uten betydning for dem, jf. høyre søyle og blå farge. Fra de som hadde krysset av for at forholdet utviklet seg negativt, så hadde halvparten (22 av 44) også svart at de i utgangspunktet ønsket seg ut av sameiet, jf. den røde fargen på ”ja-søylen” og antallet 44 fra tabell 17. Fra den midtre søylen, rød farge kan vi se at 13 personer hadde svart at de ikke ønsket seg ut, og høyre søyle, rød farge viser at 9 personer svarte at oppløsning av sameiet var uten betydning for dem. Fra de som hadde krysset av for at forholdet ikke forandret seg fra saken startet og frem til nå (spm. 38), så svarte 17 av 34 personer at de ønsket seg ut, jf. grønn farge på ”ja-søylen”. 12 av de 34 personene svarte at de ikke ønsket seg ut, jf. grønn farge på ”nei-søylen”, mens fem personer syntes oppløsning var uten betydning, jf. grønn farge på ”uten betydning”- søylen). Det store flertallet av respondentene svarte at de ønsket seg ut av sameiet, jf. figur 16 . Dette flertallet ser vi også i krysstabuleringen. Uavhengig om respondentene har svart at de syntes utviklingen i forholdet var positiv, negativ eller uforandret så har de fleste også krysset av for at de i utgangspunktet ønsket seg ut av sameiet. Det som er interessant i denne analysen er at fra de som syntes utviklingen i forholdet var positivt, så er det bare 3 personer som også hadde krysset av for at de ikke ønsket seg ut av sameiet, jf. blå farge på ”nei-søylen”. Dette tallet øker vesentlig når man ser på de som beskrev utviklingen av forholdet som negativ, der 13 personer ikke ønsket seg ut av sameiet, jf. rød farge på ”nei-søylen”. Fra de som beskrev forholdet som uforandret var tallene på dem som også hadde krysset av for at de enten ønsket, ikke ønsket eller syntes det var uten betydning å skulle gå ut av sameiet, mye jevnere. Krysstabuleringen viser dermed at det er en sammenheng mellom innstillingen til oppløsning av sameie og partenes vurdering av positiv eller negativ utvikling i relasjoner dem imellom.

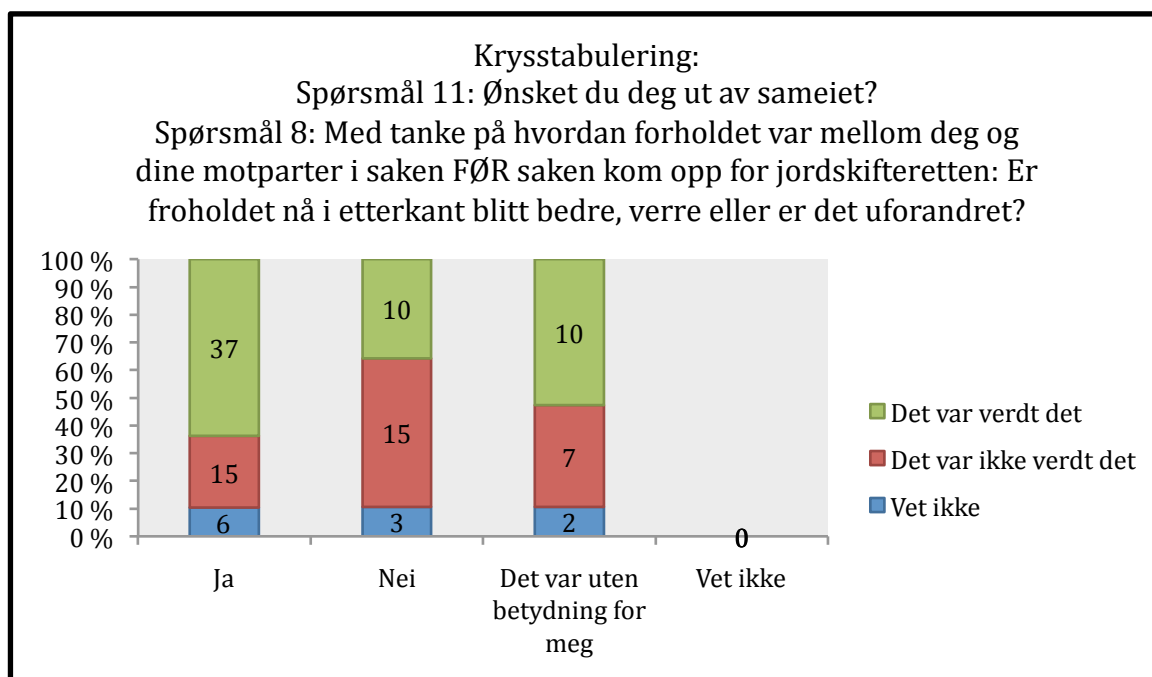
Spørsmål 38 og 8 er som nevnt flere ganger, egentlig samme spørsmål stilt på to forskjellige måter. Det blir her foretatt en kontroll av ovenfor stående krysstabulering og drøfting, ved å også gjennomføre en krysstabulering av spørsmål 11 med spørsmål 8. Resultatene av

spørsmål 11 er representert rett ovenfor i figur 16. For å lette lesingen av krysstabuleringen nedenfor presenteres resultatene av spørsmål 8 en gang til, jf. figur 2:



Figur 19: Diagram som viser resultat av spm. 8 i spørreskjemaet (vedlegg 7, jf. vedlegg3)

En krysstabulering av spørsmål 11 sammen med spørsmål 8, ga dette diagrammet:



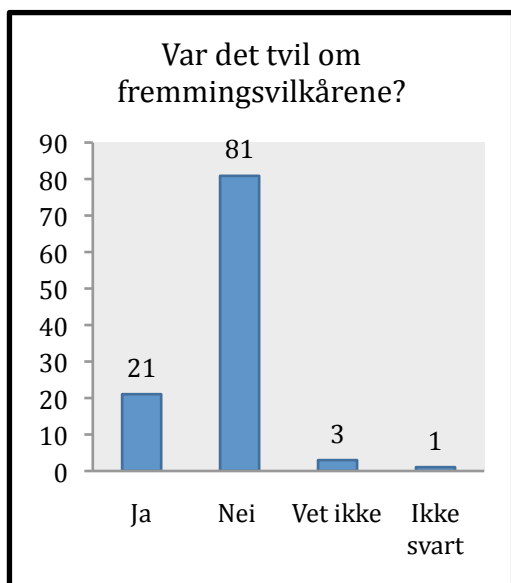
Figur 20: Diagram som viser krysstabulering av spm. 11 og spm. 8 (vedlegg 9, jf. vedlegg 7).

Fra denne krysstabuleringen ser vi at de fleste som syntes jordskiftesaken alt i alt var verdt det, 37 respondenter, også ønsket seg ut av sameiesituasjonen, jf. grønn farge på ”ja søylen”. Bare ti respondenter av de som syntes det var verdt det, ønsket seg ikke ut av sameiet, jf.

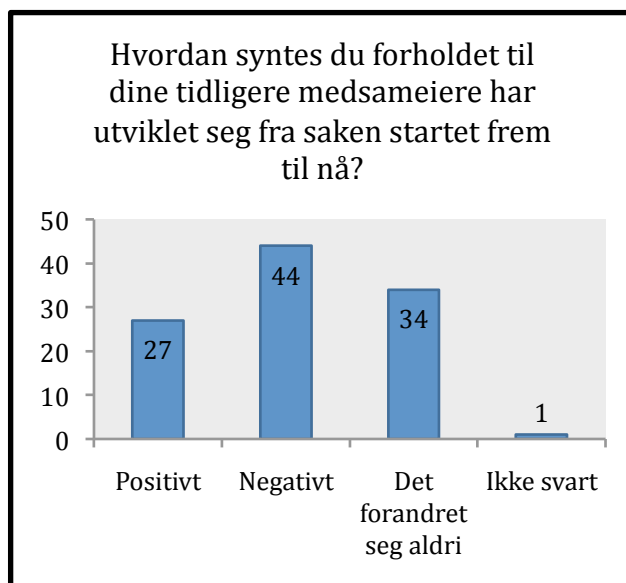
grønn farge på ”uten betydning-søylen”, noe som er naturlig å tenke seg til. 57 av dem som har svart på om de ønsket seg ut av sameiet, uavhengig av hvilket svar de har avgitt, syntes saken var verdt det, se grønn farge samlet sett. 37 respondenter svarer at det ikke var verdt det, se rød farge totalt sett. Av disse 37 personene er 30 av dem fordelt likt over dem som har svart ja og nei på spørsmålet om at de ønsket seg ut av sameiet, jf. rød farge på både ”ja-søyle” og ”nei-søyle”. Dette var ikke så mye tall å trekke grunnleggende konklusjoner på, men det kan tenkes at det i utgangspunktet å være i mot oppløsning av sameie, kan ha en innvirkning på forholdet mellom partene gjennom saksgangen. I punkt 5.3.2. i den teoretiske referanserammen ble det tatt opp vilkår for fremming av § 2a. Her fremkom det at lovreglene er slik at et jordskifte kan fremmes til tross for at motstanden er stor. Diskusjonen over viser egentlig til et resultat en gjerne kan tenke seg til på forhånd, men det bekreftes gjennom krysstabuleringen og ikke minst ut i fra caseundersøkelsene ved case II, at motforestillinger om oppløsning av sameiet også kan medføre negative sosiale effekter. Motsatt vil positive innstillinger til oppløsning, kunne gi positive sosiale effekter.

Tvil angående om fremmingsvilkår er oppfylt, kan ha en innvirkning på forholdet mellom partene. Dersom noen av partene ikke ønsket en oppløsning av sameie og opplever at jordskifteretten er i tvil om saken kan fremmes eller ikke, kan kanskje ha en negativ virkning på forholdet mellom partene. Roalkvam (2003) viser til at mange parter opplever å føle seg overkjørte allerede fra starten av saken, når det holder at én part alene kan ”tvinge gjennom” en prosess som de andre ikke ønsker og som de etter egne vurderinger ikke har nytte av. En slik problemstilling fremkom ikke av caseundersøkelsene, men det er naturlig å tenke at en slik eventualitet vil kunne føre til en umiddelbar negativ sosial effekt.

Fra resultatene av spørreskjemaundersøkelsen valgte jeg derfor å krysstabulere spørsmål 38 med spørsmål 15 for å se om en eventuell tvil rundt fremmingsvilkårene kunne ha gitt utslag på partenes vurdering av utviklingen av forholdet mellom seg og de andre. Spørsmål 15 var som følger: *Var det tvil om fremmingsvilkårene?(Var det tvil om saken kunne bli reist for jordskifteretten?)*. For å forenkle lesing av krysstabellen gjentas presentasjonen av resultatene fra spørsmål 38, jf. figur 21. I figur 22 presenteres resultatene fra spørsmål 15:

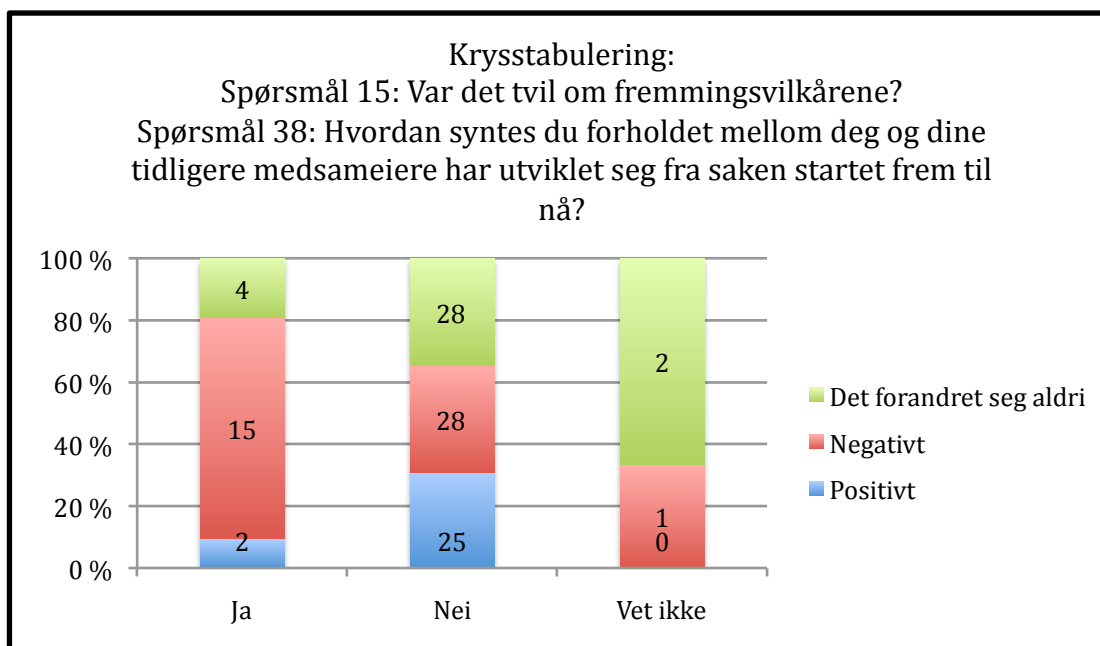


Figur 21: Diagram som viser resultat av spm. 15 i spørreskjemaet (vedlegg 7, jf. vedlegg 3)



Figur 22: Diagram som viser resultat av spm. 38 i spørreskjemaet (vedlegg 7, jf. vedlegg 3)

Krysstabuleringen av resultatene av disse spørsmålene ga følgende resultat:



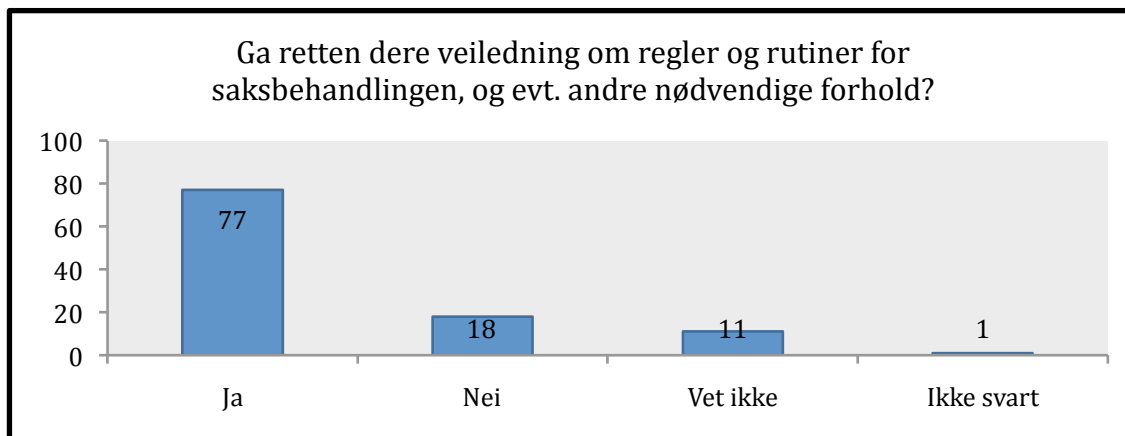
Figur 23: Krysstabulering av spm. 15 med spm. 38 (vedlegg 9, jf. vedlegg 7)

Som vi ser fra figur 21 har de fleste respondentene avkrefte at det var noen tvil om fremmingsvilkårene i utgangspunktet og dette kom også klart frem i krysstabuleringen i figur 23. ”Ja-søylen” helt til venstre representerer de 21 respondentene som svarte ja på spørsmålet om det det var tvil om fremmingsvilkårene, jf. figur 21. Fra krysstabuleringen ser vi at det

store flertallet på denne søylen også har besvart at forholdet har utviklet seg negativt i spørsmål 38. Dette tyder på at tvil om fremmingsvilkårene kan medføre negativ sosial utvikling i relasjonene mellom partene. Ut over dette viser krysstabellen at det ikke er vesentlige forskjeller i sammenhengen at det ikke er tvil om fremmingsvilkårene og positiv eller negativ utvikling av relasjoner. I ”nei-søylen” er det en jevn fordeling mellom dem som beskriver positiv, negativ eller uforandret utvikling av forholdet mellom seg og medsameierne. Fra caseundersøkelsene fremkom det gjennom case II, at det var noe uenigheter om en fremming av saken fra noen av partene, men dette hadde en bakgrunn i at det ikke var et ønske om oppløsning av sameiet. Det var ingen tvil om fremmingsvilkårene fra jordskifterettens side. I case I var det sterk tvil om fremmingsvilkårene var oppfylt, men saken ble likevel vedtatt fremmet med enstemmighet mellom dommerne. Samtlige parter i Case I stilte seg positive til fremmingen. Ut i fra undersøkelsesresultatene fremkommer det da at tvil om fremmingsvilkårene har vært sjelden i oppløsning av sameiesaker. Det kommer likevel fram fra krysstabellen ovenfor at der det er tvil, fører det også til en negativ utvikling i forholdet mellom medsameierne.

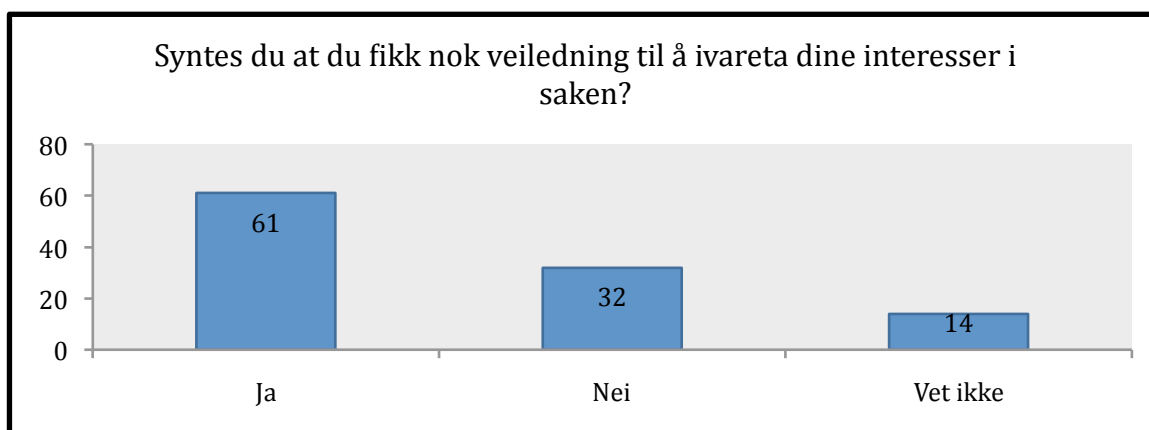
Partene i begge caseundersøkelsene skrøt veldig av dommerne som hadde behandlet saken deres. Dommerne ble blant annet beskrevet som ”dyktig”, ”tålmodig”, ”forståelsesfull”, ”inspirerende” og ”autoritær”. Dette er stikkord jeg mener er viktige beskrivelser av en god dommer. I den teoretiske referanserammen trakk jeg frem termen ”institusjonelle rammevilkår”. Der ble det trukket frem at de institusjonelle rammevilkårene har en tydelig sammenheng med aktørers atferd, jf. også drøfting over. I en situasjon som oppløsning av sameie, kan partene oppleve usikkerhet i forhold til de spillereglene som ligger til grunn. Det er derfor viktig at vi har regler som bidrar til å redusere usikkerhet, slik som reglene om prosessuell veiledningsplikt og materiell prosessledelse.

I spørsmål 21 i spørreskjemaet var det stilt følgende spørsmål: *Ga retten dere veiledning om regler og rutiner for saksbehandlingen, og evt. andre nødvendige forhold?* Spørsmålet var en del av spørreskjemaets tredje inndeling som ba respondentene om å forholde seg til hva de tenkte og følte under selve saksbehandlingen. Spørsmålet hadde en svarprosent på 99,07 %, og ga følgende resultat:



Figur 24: Diagram som viser resultat av spm. 21 i spørreskjemaet (vedlegg 7, jf. vedlegg 3)

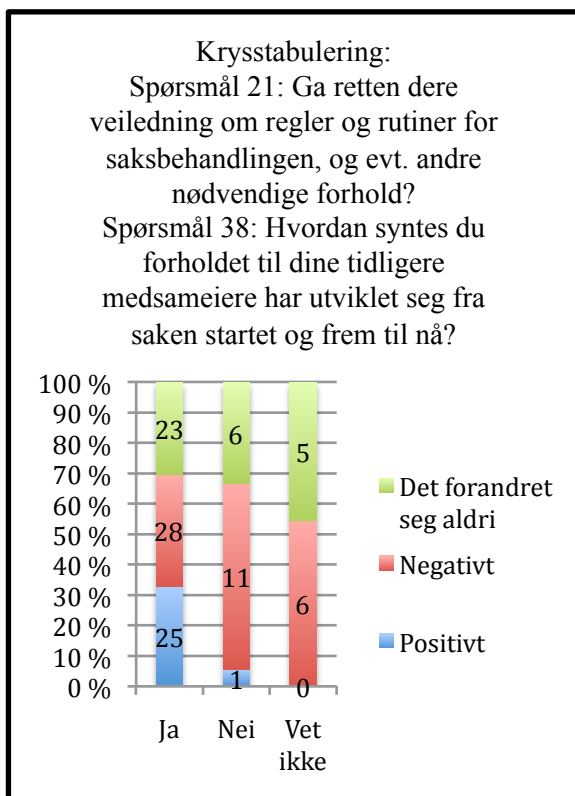
Figur 24 viser at de aller fleste mener at jordskifteretten har gitt dem veiledning. Det er likevel et ikke uvesentlig antall respondenter som har svart at de ikke har fått veiledning, eller at de ikke vet om de har fått veiledning. Som beskrevet i den teoretiske referanserammen har dommerne en lovgivende plikt til å veilede partene. Det er likevel slik som det presiseres i punkt 3.3.3 om materiell og prosessuell veiledningsplikt, at det er en utfordring å balansere denne plikten i kombinasjon med forhandlings- og disposisjonsprinsippet. I spørreskjemaet var det også gitt et oppfølgingsspørsmål til det ovenstående. Spørsmål 22 var stilt på følgende måte: *Syntes du at du fikk nok veiledning til å ivareta dine interesser i saken?* Dette spørsmålet ble besvart av alle respondentene og fikk følgende resultat:



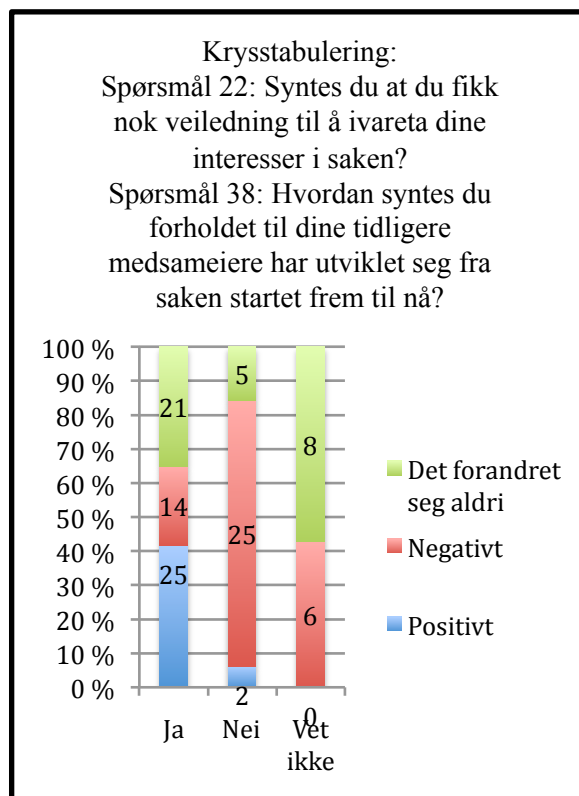
Figur 25: Diagram som viser resultat av spm. 22 i spørreskjemaet (vedlegg 7, jf. vedlegg3)

Figur 25 viser et lignende resultat som figur 24. De fleste har også her svart et bekræftende ja på spørsmålet, men det er en økning i antall nei-besvarelser og vet ikke- besvarelser. Etter min vurdering er resultatene av spørsmål 21 og 22 i spørreskjemaet forbausende. De viser at

flere respondenter mener de ikke har fått god nok veiledning til å ivareta egne interesser, eller at de faktisk mener at de ikke har fått veiledning overhode. Det er en ekstra utfordring for jordskifteretten å tilfredsstille veiledningsplikten, i henhold til at de fleste parter representerer seg selv og ikke bruker sakkyndig hjelp. Det er ikke lett å skulle vurdere om alle partene har forstått det de må forholde seg til, eller om de trenger ytterligere informasjon. Dersom det er stor asymmetri mellom partene, kan det være enda vanskeligere. Da sikter jeg til tilfeller der, for eksempel, noen parter er meget kunnskapsrike hva situasjonen angår mens andre er veldig usikre. Det blir da en stor utfordring å overholde veiledningsplikten overfor ”den svake part”, uten at det da virker som om dommeren tar parti. Veiledningsplikten er likevel, som en konsekvens av manglende juridisk bistand, ekstra viktig å overholde på et grundig nivå i akkurat jordskifteretten. For å se på om det overnevnte kan ha medvirket til sosiale effekter, har jeg valgt å lage to krysstabeller. Den ene tar for seg en sammenligning av spørsmål 21 med spørsmål 38, jf. figur 26 nedenfor. Den andre tar for seg en sammenligning av spørsmål 22 med spørsmål 38, jf. figur 27 nedenfor.



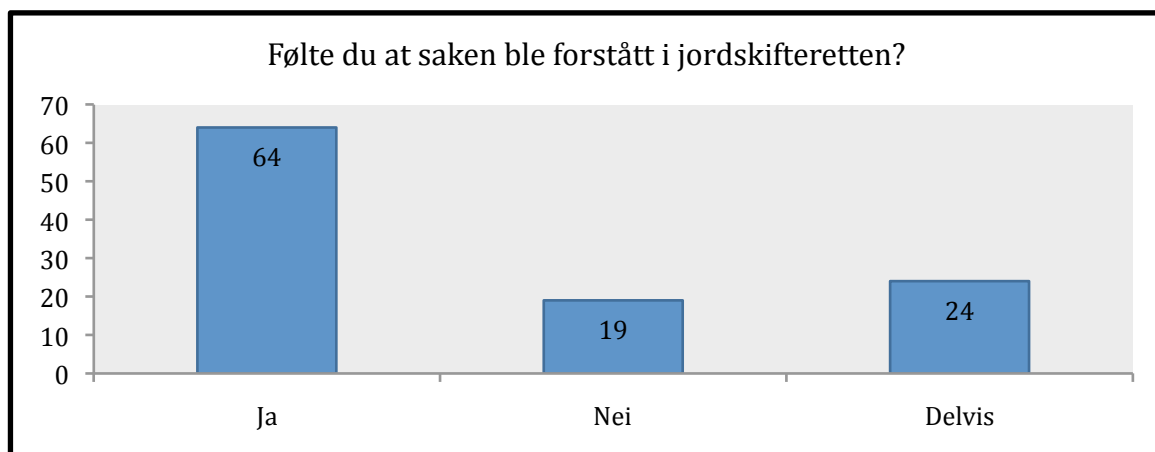
Figur 26: Diagram som viser krysstabulering av spm. 21 med spm. 38 (vedlegg 9, jf. vedlegg 7)



Figur 27: Diagram som viser krysstabulering av spm. 22 med spm. 38 (vedlegg 9, jf. vedlegg 7)

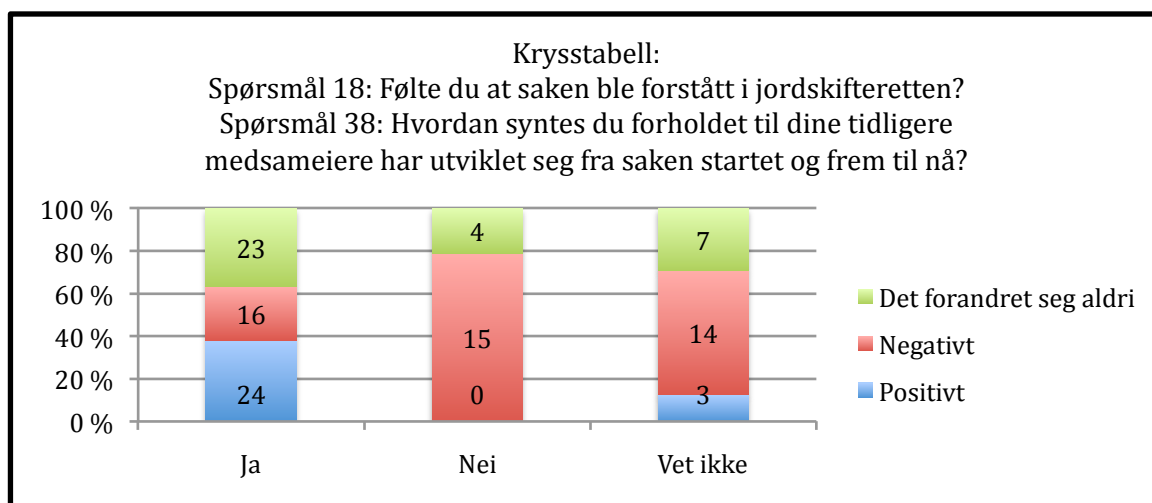
Figur 26 og 27 viser da krysstabulering av spørsmål 21 og 22 med spørsmål 38. Søylen i begge diagrammene viser besvarelsen på spørsmålene 21 og 22. Fargene gjensviker besvarelsen av spørsmål 38. Det som klart og tydelig fremkommer her er at fra de som har beskrevet en positiv utvikling i forholdet mellom seg og de andre, jf. blå farge, så har neste alle også svart at de har fått veiledning og at de har fått nok veiledning, jf. blå farge på ja-søylen i både figur 26 og 27. Av respondentene som har svart at de ikke har fått veiledning, jf. nei-søylen i figur 26, så har 11 av 18 også beskrevet en negativ utvikling av forholdet til de andre i spørsmål 38. Av de respondentene som har svart at de ikke har fått nok veiledning til å ivareta egne interesser, jf. nei-søylen i figur 27, så har 25 av 32 også beskrevet en negativ utvikling av forholdet til de andre i spørsmål 38. Disse resultatene peker, etter min vurdering, klart i retning av at veiledning under saksgangen har mye å si i forhold til sosiale effekter. Det kommer tydelig frem av krysstabellene ovenfor, at følelsen av for lite veiledning påvirker forholdet mellom sameierne i en negativ retning.

Dommerne i caseundersøkelsene hadde begge fått god kontakt med partene, og samtlige av partene jeg snakket med beskrev en stor tillit til arbeidet dommeren nedla. Dommerne i begge casene var selv usikre på om de hadde klart å veilede partene nok til at partene også ville vurderer den som god nok. De hadde ingen grunn til å være usikre på det. Partene var kjempefornøyde. De hadde fått forklart alle trinn i saken og de hadde fått vært med på utviklingen. De følte mulighet til å være med å påvirke og de hadde fått tid til å forstå og godta det som hele tiden skjedde. Et av spørsmålene i spørreskjemaet ble utviklet på bakgrunn av dette. Spørsmålet var: *Følte du at saken ble forstått i jordskifteretten?* Besvarelsene på dette spørsmålet ga følgende resultat:



Figur 28: Diagram som viser resultatet av spm. 18 i spørreskjemaet (vedlegg 7, jf. vedlegg 3)

Figur 28 viser at resultatene fra spørreskjemaundersøkelsen skiller seg fra de overnevnte resultatene fra caseundersøkelsene. Det kommer klart og tydelig frem at de fleste føler at saken blir forstått i jordskifteretten. 64 av 107 respondenter svarer at jordskifteretten forstod saken deres. Det er 19 som har svart at jordskifteretten ikke forstod saken og 24 som svarer at jordskifteretten delvis forstod saken. Dette vil si at det er 43 av 107 respondenter som mener at jordskifteretten ikke forstod, eller bare delvis forstod, saken de var gjennom. Det er viktig å huske på at disse resultatene viser den personlige vurderingen av parter som har vært gjennom en oppløsning av sameiesak i jordskifteretten. Fra antall besvarelser, er det ikke mulig å generalisere at dette er en generell tendens i parters oppfattelse av møtet med jordskifteretten, men det viser klart at fra de som har svart på denne undersøkelsen, så er det mange som ikke føler at saken ble skikkelig forstått i jordskifteretten. For å se om disse resultatene kan medføre sosiale effekter, har jeg valgt å sammenligne dem med besvarelsen i spørsmål 38: om hvordan partene vil beskrive utviklingen av forholdet mellom seg og de andre i sameiet fra saken startet og frem til nå. Krysstabellen fikk dette resultatet:



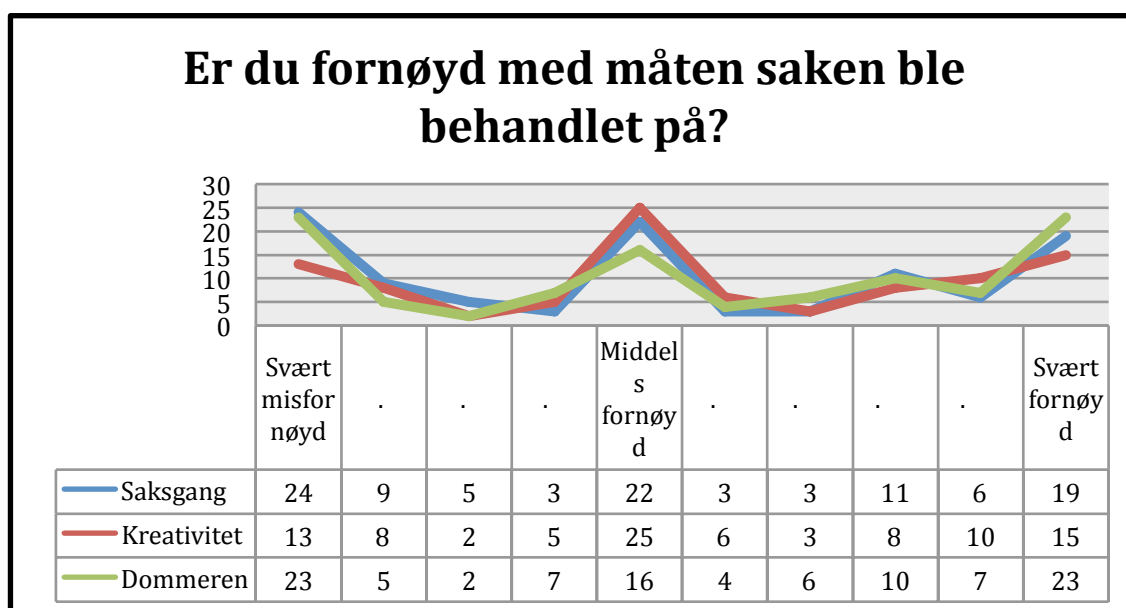
Figur 29: Diagram som viser krysstabell av spm. 18 med spm. 38 (vedlegg 9, jf. vedlegg 7)

Figur 29 presenterer krysstabellen av spørsmål 28 med spørsmål 38. Søylene ja, nei og vet ikke representerer svaralternativene til spørsmål 18. Fargene grønn, rød og blå representerer svaralternativene til spørsmål 38. Hvis vi først tar for oss ”ja-søylen” kan vi se at den største andelen av de som har beskrevet en positiv utvikling av forholdet i spørsmål 38, også har følt at saken ble forstått i jordskifteretten, jf. blå farge. En stor andel av de som har svart ja på spørsmål 18 har også beskrevet at forholdet ikke forandret seg, jf. grønn farge på ”ja-søylen”. Det er også mange som har svart at forholdet hadde en negativ utvikling på ”ja-søylen”, jf.

rød farge, men det er vesentlig færre enn de som har besvart utviklingen som positiv eller uforandret, jf. blå og grønn farge. Fra de som har svart at de ikke følte saken ble forstått i jordskifteretten, jf. ”nei-søylen”, så svarer 15 av 19 respondenter også at forholdet har utviklet seg negativt i spørsmål 38. Av de som har svart at de ikke vet om jordskifteretten forstod saken, jf. ”vet ikke søylen”, så har også flertallet svart at forholdet utviklet seg negativt. Dette viser, etter min vurdering, at følelsen av at jordskifteretten forstår saken skikkelig har stor innvirkning på sosiale effekter. Der jordskifteretten forstår saken, i alle fall etter partenes vurdering, så resulterer det ofte i positiv sosial effekt. Der jordskifteretten ikke forstår saken, etter partenes vurdering, er resultatet i overvekt av negativ sosial effekt.

I case II hadde dommeren også tydelig vist beslutningskompetanse og autoritet ved å skjære gjennom og ta avgjørelser der partene låste seg eller var i tvil. Jeg fikk et overveldende inntrykk gjennom intervjuene, samt at noen av informantene uttrykkelig presiserte det, at dommerens kompetanse og vinnende personen kan ha innflytelse på hvordan partene i etterkant vurderer sakens innflytelse på forholdet til hverandre. Jeg satt også igjen med et inntrykk om at saksbehandlingstiden i saker vedrørende oppløsning av sameie generelt sett er lang. I case I var saksbehandlingstiden fire år. I case II var saksbehandlingstiden nesten fem år. Dommerne fra begge sakene beklaget dette. I case I avventet retten en tillatelse om fradeling fra kommunen, men medgir i etterkant at tillatelsen i seg selv hadde lite å gjøre med selve jordskiftesaken og at den derfor burde blitt ferdigbehandlet mye tidligere. I case II var det svært dårlig kartgrunnlag i utgangspunktet, noe som igjen førte til at saksbehandlingen tok ekstra tid. Informantene selv syntes å forstå at jordskiftesaker kan ta lang tid. De stilte seg også positive til en slik lang behandlingstid, da de ”*fikk tid til å forstå*”. At ting som en er vant med er i ferd med å endre seg, kan være en vanskelig tilvenningsprosess og det kan dermed tenkes at tid til å fordøye det som skjer er positivt. I tillegg kan det at prosessen ”haler seg ut i tid” gi partene mulighet til å tenke gjennom det som er blitt sagt, det som de kanskje ønsker å si, og kanskje en slik gjennomtenkning kan bidra til større forståelse for hverandres særegenheter og ønsker. At partene får tid til å tenke gjennom ting, kan også gjøre at de oppnår større forståelse for de prosessene de gjennomgår under saksbehandlingen. Fra et negativt perspektiv kan lang saksbehandlingstid også medføre at partene blir lei av saken. Begrepet transaksjonskostnader ble beskrevet i den teoretiske referanserammen, og lang saksbehandlingstid kan koste både tid og krefter. Slike kostnader kan føre til at partene slutter å kjempe for seg og sitt, og heller konsentrerer seg med å bli ferdig med det hele. Saken kan bli et ork, en byrde, og engasjementet kan bli påvirket. I begge caseundersøkelsene var

saksbehandlingstiden lang, men samtlige av informantene beskrev både saksbehandling og dommer som god. Bedre en god faktisk. Dette henleder meg på tankene om dommerens kreativitet. En kreativ dommer kan gi partene forståelse, og holde motivasjon og engasjement oppe. Ved å holde saken i gang og ved å finne løsninger på konflikter eller uoverenskomster og det å vise til mulighetene i et område, kan holde partenes motivasjon og engasjement oppe. På bakgrunn av disse tankene stilte jeg to spørsmål om hvor fornøyd partene var med måten saken ble behandlet på; nemlig spørsmålene nummer 17 og 32 i spørreskjemaet. Begge spørsmålene var som følger: *Er du fornøyd med måten saken er blitt behandlet på?* Ettersom disse spørsmålene er like, med unntak av at det ene gjaldt hva partene syntes om saksbehandlingen *under* selve saksbehandlingen og det andre gjaldt hva partene syntes om saksbehandlingen i *etterkant* av saken, vurderte jeg det siste som mest relevant å trekke frem. Det at svarene som ble gitt i det vesentligste også var like, førte til beslutningen om en konsentrasjon av spørsmål 32. Resultatene av besvarelsen på spørsmål 32 er:

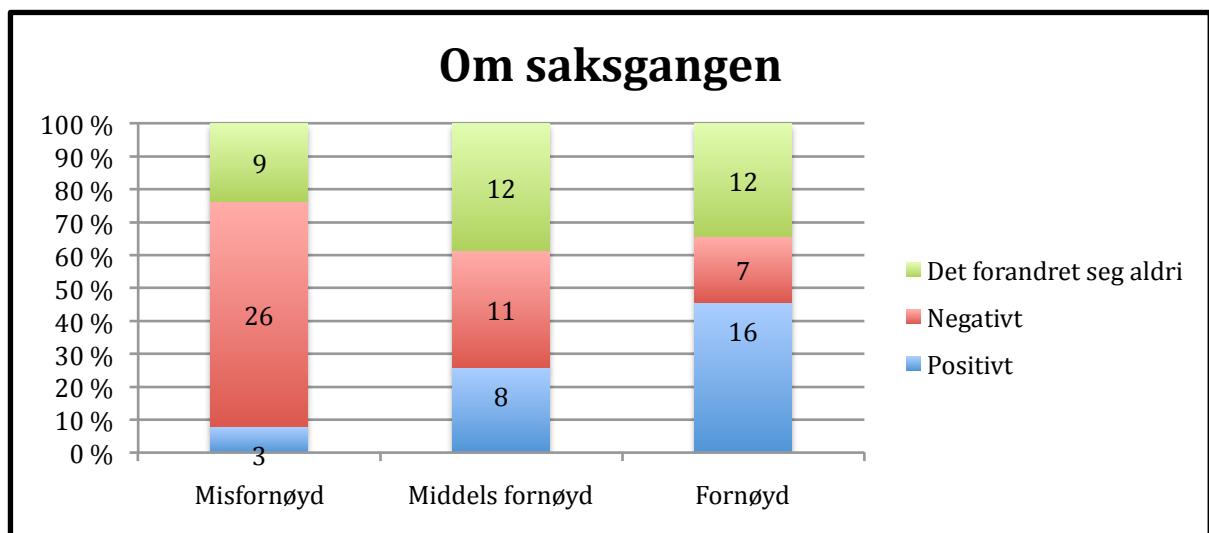


Figur 30: Graf og tabell som viser resultatet fra spm. 32 i spørreskjemaet (vedlegg 7, jf. vedlegg 3)

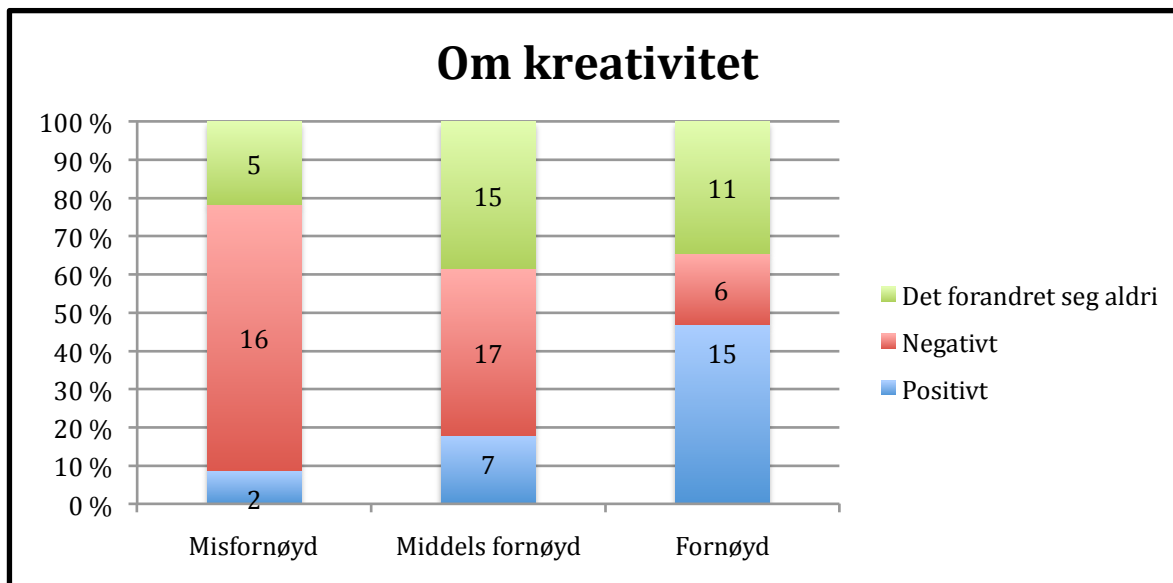
Fra grafen og tabellen i figur 30, kan vi se hvordan besvarelsen av spørsmål 32 strekker seg i en skala fra svært misfornøyd til svært fornøyd. Flest resultat har kategorien svært misfornøyd, middels fornøyd og svært fornøyd oppnådd. Noe av bakgrunnen til dette var at disse kategoriene hadde benevnelse og dermed kan det ha vært intuitivt å respondere på disse. Vi kan også se at i skalaen fra middels fornøyd til svært fornøyd, er det en del flere besvarelser enn i skalaen fra svært misfornøyd til middelsfornøyd. Dette tyder på at flere er som er mer enn middels fornøyd, enn under middels fornøyd.

For å se om det samme inntrykket jeg i det overnevnte illustrerte, også gjenspeiles i resultatene av spørreskjemaundersøkelsen, valgte jeg å krysstabulere spørsmål 38 med spørsmål 32. Henholdsvis om partene syntes forholdet hadde en positiv, negativ eller uforandret utvikling fra saken startet og frem til nå og om partene var fornøyd med måten saken ble behandlet på. For å forenkle krysstabuleringen noe er det valgt å slå sammen noen av skalamulighetene respondentene har krysset av på i spørsmål 32, jf. figur 30.

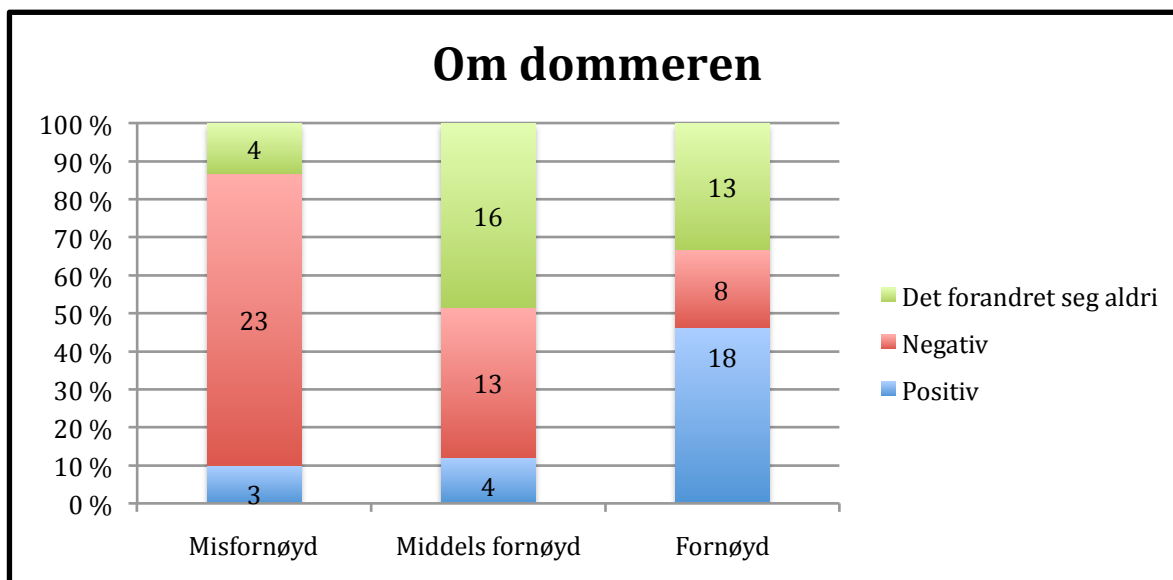
Respondentene har krysset av på en skala fra 1 til 10, der 1 var svært misfornøyd og 10 var svært fornøyd. Jeg har slått disse svarene sammen slik at avkryssing på skalaen tilsvarende nummer 1, 2 og 3 er ”misfornøyd”. Avkryssing 4, 5, 6 og 7 er ”middels fornøyd”, mens 8,9 og 10 er kategorisert til ”fornøyd”. I vedlegg 9 vises det en sammenligning med ”før/etter” fremvisning av forenklingen. Nedenfor vises resultatene av kysstabuleringen av spørsmål 32 med spørsmål 38. Resultatene presenteres i tre ulike diagrammer:



Figur 31: Diagram som viser krysstabulering av spm. 38 med spm. 32 med hensyn på saksbehandling (vedlegg 9, jf. vedlegg 7)



Figur 32: Diagram som viser krysstabulering av spm. 38 med spm. 32 med hensyn på kreativitet (vedlegg 9, jf. vedlegg 7)

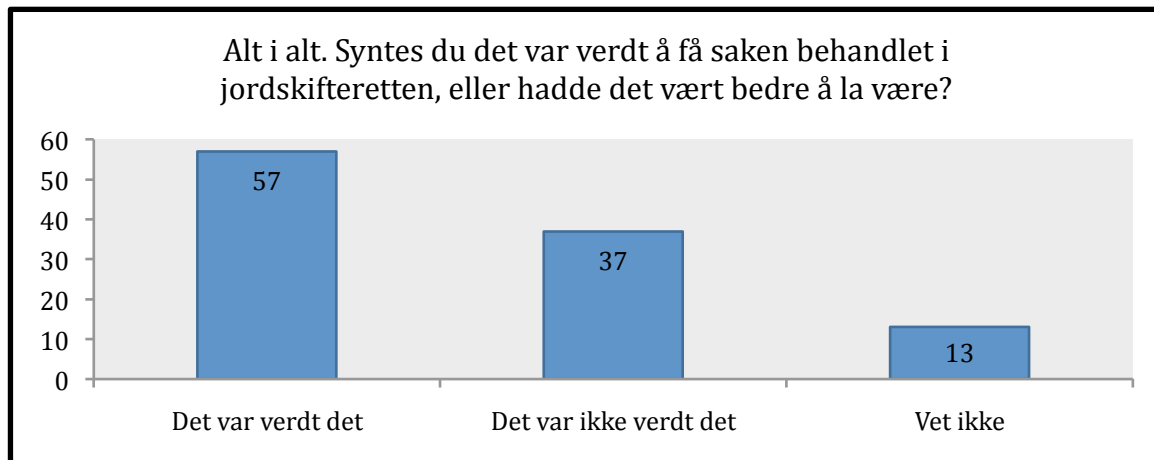


Figur 33: Diagram som viser krysstabulering av spm. 38 med spm. 32 med hensyn på dommer (vedlegg 9, jf. vedlegg 7)

Hver søyle i krysstabuleringen ovenfor viser responsen på hvert av svaralternativene i spørsmål 32. Den venstre søylen viser hvor mange som totalt har besvart at de er misfornøyd. Den midterste søylen viser hvor mange som totalt har besvart at de er middels fornøyd, og den høyre søylen viser de som har svart at de er fornøyd. Fargeinndelingen henspiller seg på hvor mange av disse som har svart at forholdet ikke forandret seg (grønn), at forholdet utviklet seg negativt (rød) eller at det utviklet seg positivt (blå) i besvarelsen av spørsmål 38.

Det som kommer til syne i disse diagrammene er at av de som var misfornøyd (høyre søyle i alle diagrammene) med enten saksgangen, med utvisning av kreativitet eller med dommeren, så syntes det store flertallet av dem at saken hadde hatt en negativ virkning på forholdet til sine medsameiere, jf. rød markering. Av de som var fornøyd med måten saken var blitt behandlet på (venstre søyle i diagrammene), så syntes også de fleste at forholdet til medsameierne hadde utviklet seg positiv, jf. blå markering. Fra dem som var middels fornøyd (midterste søyle i diagrammene), ser vi også at de fleste mente at saken ikke forandret på noe i forholdet dem imellom, jf. grønn markering. Disse diagrammene støtter resonnementet av overstående drøfting. Tallene er vel på ingen måte oppsiktsvekkende, men det er en tankevekker at saksbehandlingen har en såpass innflytelse på måten partene vurderer utviklingen av forholdet seg i mellom.

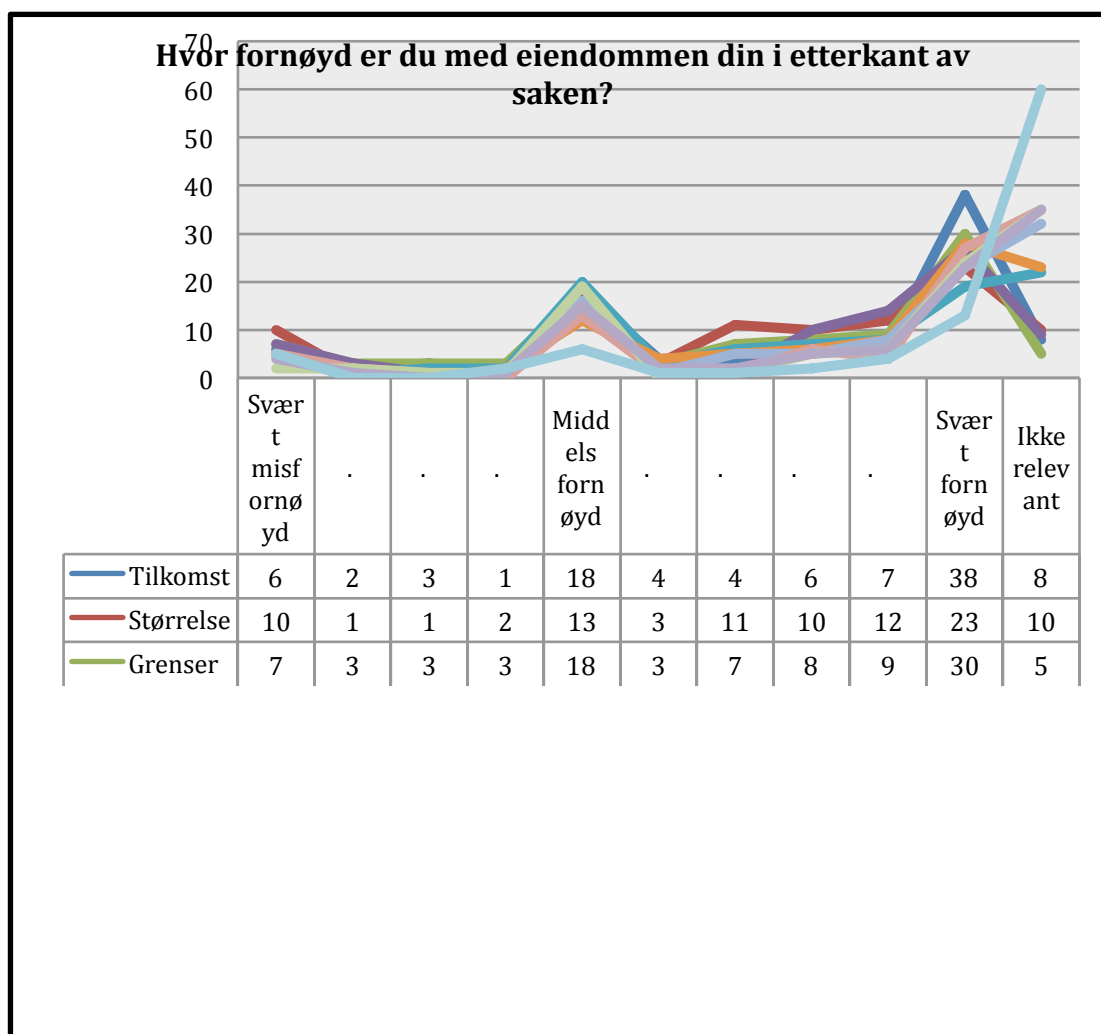
Noe som overrasket fra resultatene av spørreskjemaundersøkelsen er besvarelsen av spørsmål 39: *Alt i alt. Syntes du det var verdt å få saken behandlet i jordskifteretten, eller hadde det vært bedre å la være?* Dette spørsmålet var det nest siste spørsmålet respondentene ble bedt om å svare på, og refererte seg til spørreskjemaets fjerde inndeling: det partene følte og tenkte akkurat mens de fylte ut skjemaet. Resultatet vises i figur 34:



Figur 34: Diagram som viser resultat fra spørsmål 39 i spørreskjemaet (vedlegg 7, jf. vedlegg 3).

Diagrammet viser at bare 57 av de totalt 107 respondentene mente oppløsning av sameie var verdt å gå gjennom. Såpass mange som 37 personer responderte at det ikke var verdt det. 13 personer svarte at de ikke vet om saken var verdt det eller ikke. Det vil si at hele 50 personer svarte at de ikke syntes det var verdt å få saken behandlet i jordskifteretten, eller at de ikke kunne bestemme seg på om det var verdt det eller ikke. En nærliggende tanke var dermed at respondentene kanskje mente at eiendommene hadde tapt på å gjennomføre saken. Et av

vilkårene for at jordskifteretten kan oppløse et sameie, er at ingen av partene skal lide tap. Dette er en individuell garanti, som gjelder hver enkelt av sameierne, jf. punkt 5.3.2 i den teoretiske referanserammen. Det kan likevel tenkes at oppfatningen av tap kan vurderes annerledes fra jordskifterettens perspektiv, enn fra de involverte partenes. Følelsen av tap trenger ikke nødvendigvis være begrunnet i økonomiske tap. Jeg har derfor sett på hva respondentene i spørsmål 36 har besvart i forhold til hvor fornøyd de er med eiendommen sin i etterkant av saken. Spørsmål 36 var som følger: Hvor fornøyd er du med eiendommen din i etterkant av saken? Resultatet presenteres i figur 35:

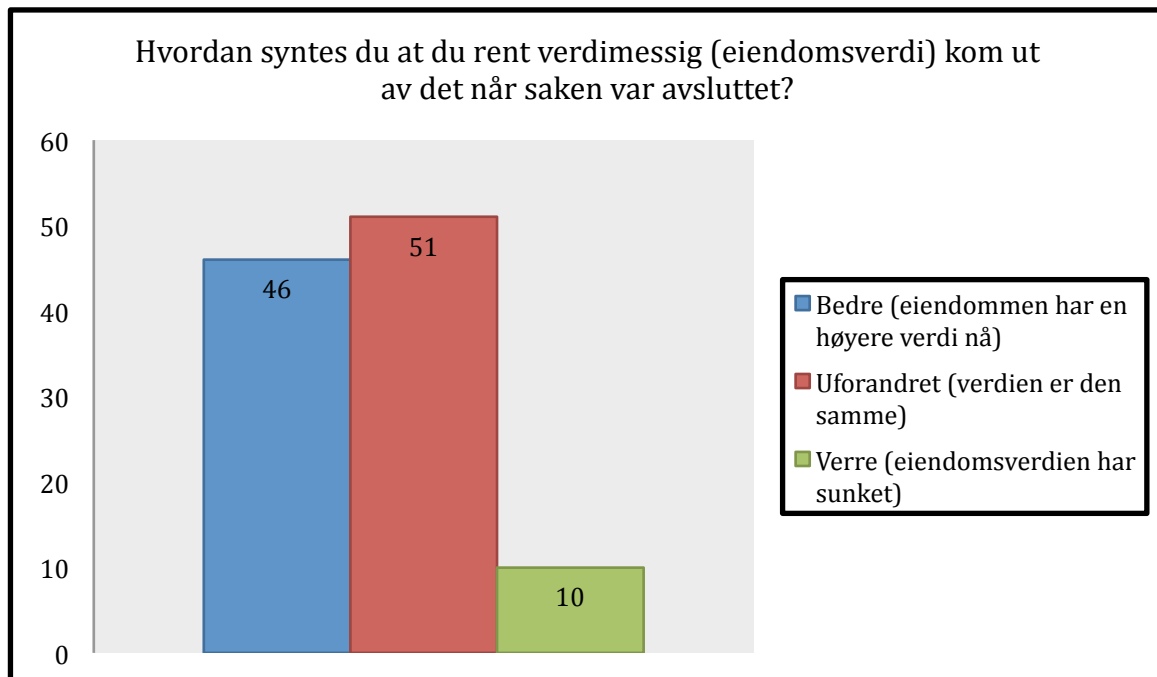


Figur 35: Graf og tabell som viser resultatene av spm. 36 i spørreskjemaet (vedlegg 9, jf. vedlegg 7).

For å få frem resultatene respondentene har gitt, har jeg valgt å vise dem ved hjelp av en graf, jf. figur 35. Tabellen nedenfor grafen viser spesifikt hvor mange som har gradert de forskjellige kategoriene på skalaen fra svært misfornøyd til svært fornøyd. Det er ikke lett å lese noe ut fra tabellen alene, men grafen viser tydelig at det store flertall av respondenter er over middels fornøyd. De aller fleste er faktisk svært fornøyd. Det ser med andre ord ikke ut

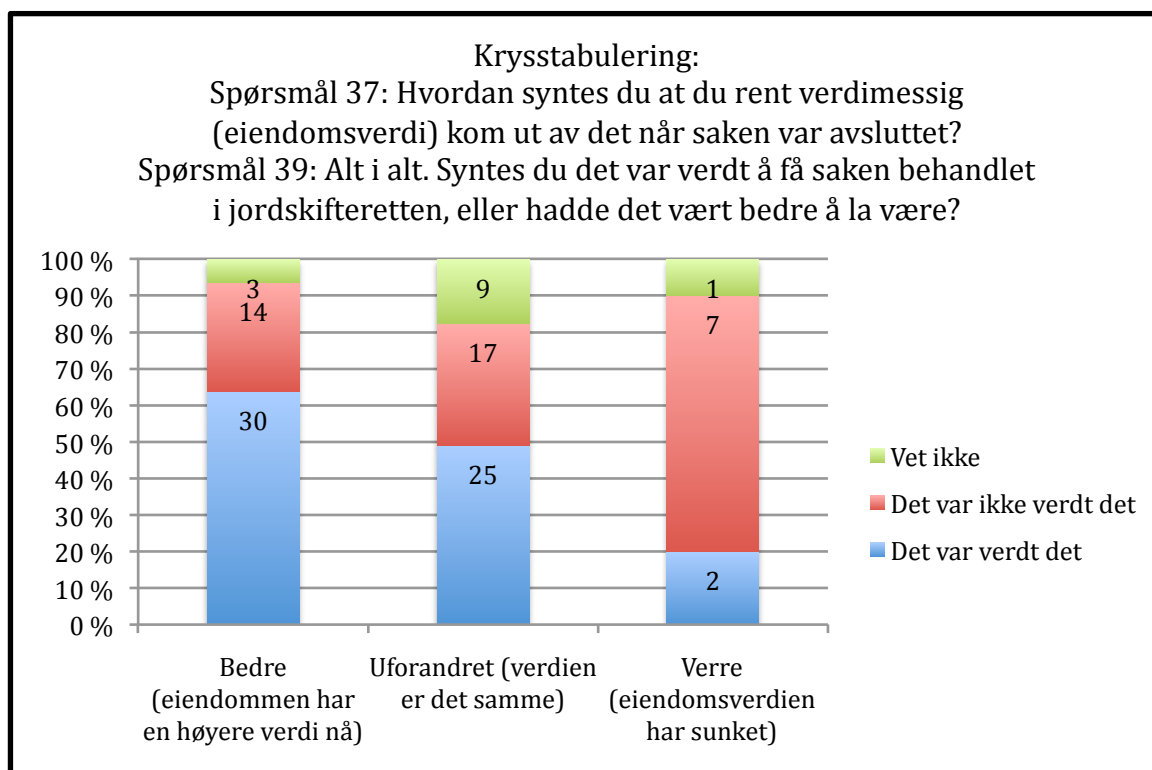
som om en eventuell misnøye med eiendommene i etterkant av saken, kan være grunnen til at så mange har svart at de ikke syntes saken var verdt å få behandlet i jordskifteretten.

Spørsmål 37 i spørreskjemaet omhandlet hvordan partene syntes de rent verdimessig (eiendomsverdi) kom ut av det når saken var avsluttet. Resultatet ble dette diagrammet:



Figur 36: Diagram som viser resultatet av spørsmål 37 i spørreskjemaet (vedlegg 7, jf. vedlegg 3).

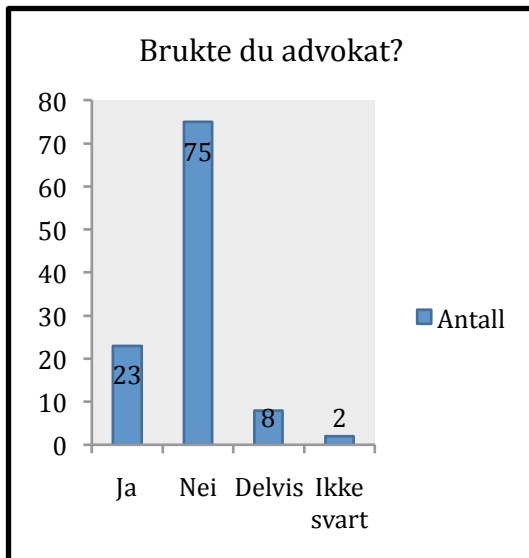
Diagrammet i figur 36 viser at 97 av respondentene har svart at de enten anser eiendomsverdien som uforandret i forhold til verdien før oppløsningen av sameiet, eller at det er en forbedring av verdien, jf. summen av rød og blå søyle. Det er bare 10 respondenter som svarer at de mener eiendomsverdien har sunket. Det ser dermed heller ikke ut som om formeningen om tap av eiendomsverdi er noe av bakgrunnen for at så mange av respondentene svarer at de alt i alt ikke syntes saken var verdt det. For å se om det er noen sammenheng mellom svarene valgte jeg derfor å krysstabulere spørsmål 39, jf. figur 34, med spørsmål 37, jf. figur 36. Resultatet fra krysstabuleringen ble som følger:



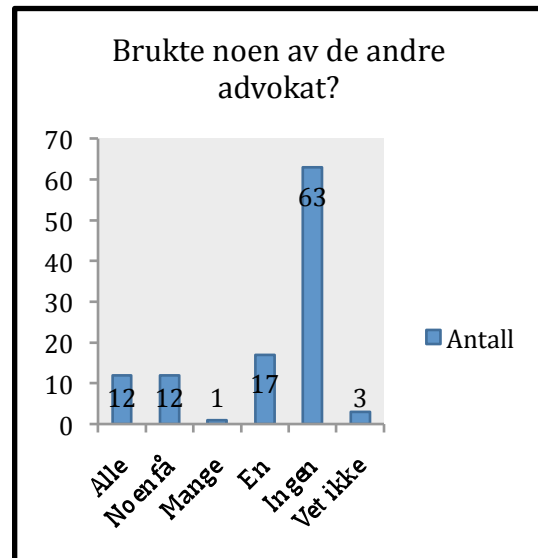
Figur 37: Diagram som viser krysstabulering av spørsmål 39 og 37 (vedlegg 9, jf. vedlegg 7).

I figuren representerer hver søyle svaralternativene gitt til spørsmål 37. Fargene representerer svaralternativene til spørsmål 39. Resultatet viser at av de 10 som krysset av for at eiendomsverdien hadde sunket (høyre søyle), så var det 7 som også svarte at saken alt i alt ikke var verdt det, jf. rød markering. Det var dermed en tydelig sammenheng mellom disse besvarelsene. Det var også 2 av dem som beskrev en dårligere eiendomsverdi, som likevel syntes at saken alt i alt var verdt det, jf. blå markering. Dette viser at de er fornøyd med at sameiet er oppløst, til tross for at de mener at eiendommen økonomisk har tapt noe som en konsekvens. Gjennom intervjuundersøkelsene oppfattet jeg den samme tendensen. Informantene syntes det var utrolig godt å eie en del av området alene, istedenfor å dele et stort område sammen med flere. De hadde nå den fulle råderett. Når slikt er betydningsfullt gir det også mening at det aksepteres at de mener eiendomsverdien synker, selv om de er garantert at ingen skal lide tap. Det store flertallet av de som beskrev en bedre eiendomsverdi syntes også at saken var verdt det alt i alt. Det som overrasket var at 17 respondenter til tross for økt eiendomsverdi likevel valgte å beskrive at saken alt i alt ikke var verdt det, eller at de ikke viste om saken var verdt det eller ikke, jf. rød og grønn markering i venstre søyle. Disse personene må ha følt et tap på andre områder enn økonomi. Dette kan gjelde transaksjonskostnadene forbundet med gjennomgåelsen av en jordskiftesak. Det kan for eksempel ha en sammenheng med at de mener de har lidt et økonomisk tap på annet enn

eiendom, for eksempel ved at de har hatt store kostnader med å føre saken, kanskje ved bruk av advokat. Spørreskjemaets spørsmål 19 og 20; henholdsvis *Brukte du advokat?* og *Brukte noen av de andre advokat?*, ble stilt nettopp med tanke på dette:



Figur 38: Diagram som viser resultatene av spm. 19 i spørreskjemaet (vedlegg 7, jf. vedlegg 3)

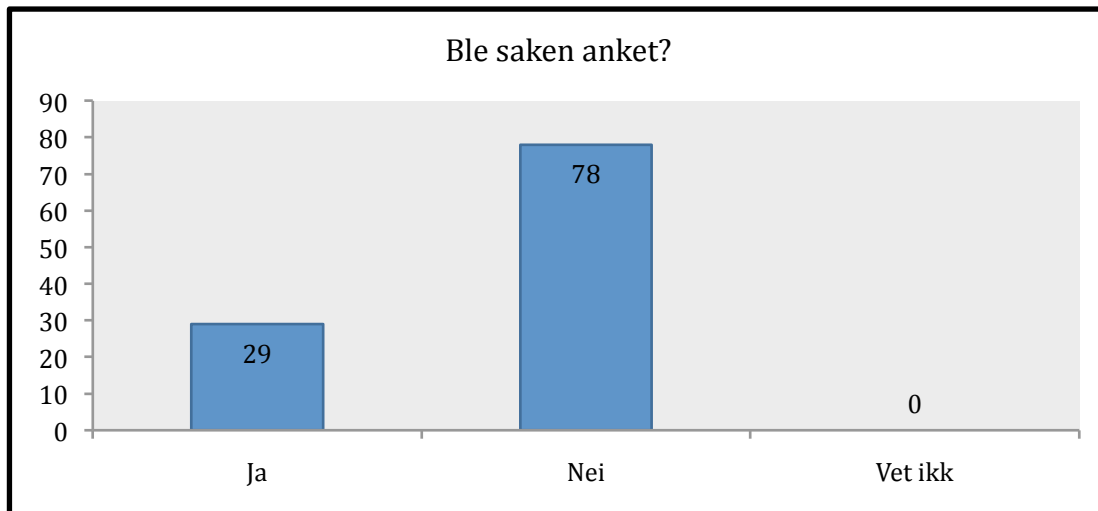


Figur 39: Diagram som viser resultatene av spm. 20 i spørreskjemaet (vedlegg 7, jf. vedlegg 3)

Resultatene her viser at de fleste svare at verken de eller noen av de andre brukte advokat. Figur 38 viser at 31 respondenter svarer at de brukte, eller i alle fall delvis brukte advokat (23 + 8). Figur 39 bekrefter at det var flere som brukte advokat. Advokatkostnader kan dermed være en bakgrunn til den overraskende besvarelsen i spørsmål 39, men resultatet kan også ha å gjøre med sosiale effekter. En annen grunn er at det kan være at flere respondenter vektlegger sosiale aspekter høyere enn oppløsning av sameie. Tap av gode relasjoner kan være av stor betydning for vurderingen av saken i etterkant. Den gjennomgående drøftelsen av problemstillingen tyder på at mange opplever negative sosiale effekter, og det er derfor grunn til å påpeke at nettopp dette også har influert besvarelsen i totalvurderingen om saken var verdt å gjennomgå.

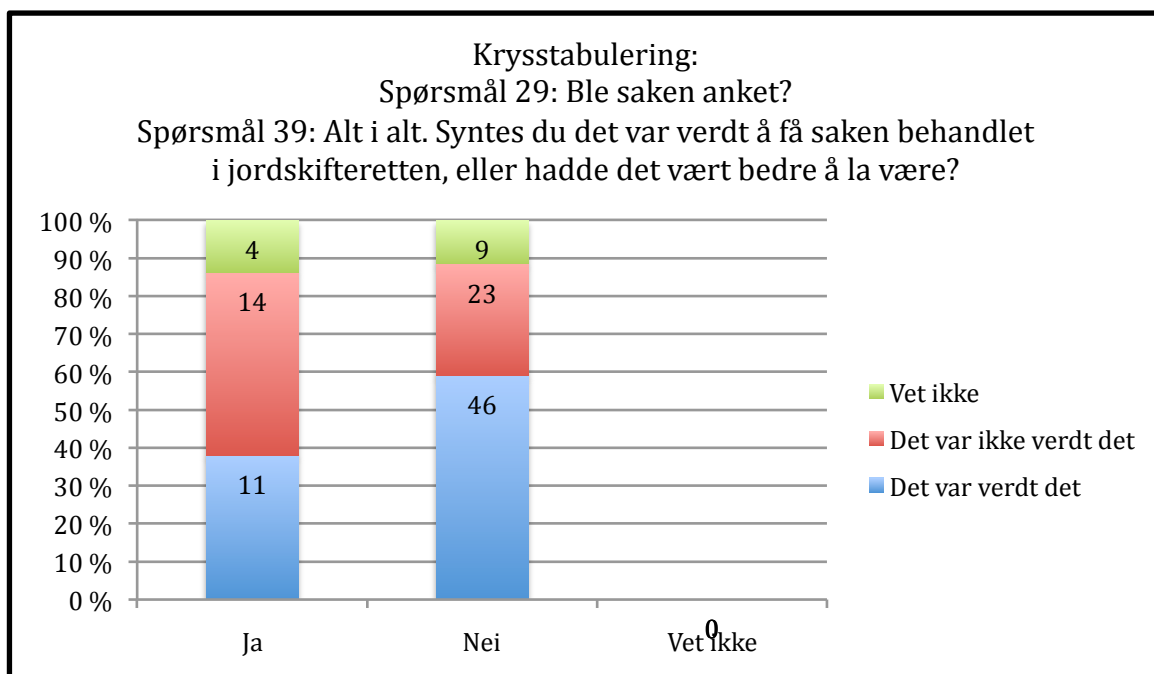
Naboskap kan også ha en ”kostnad” i form av at enkelte parter ikke går videre med en avgjørelse de er misfornøyd med, for ikke å risikere at det skal gå ut over naboforholdet. Dette kan forårsake at parter faktisk godtar løsninger som ikke ville blitt akseptert ellers. Roalkvam (2003) beskrev nettopp et slikt problem, der en av informantene hans trakk en anke på grunn av slike vurderinger. Spørsmål 29 i spørreskjemaet ble utformet med hensikt å

belyse en slik eventualitet. Spørsmålet var: *Ble saken anket?* Resultatet fra besvarelsen på dette spørsmålet ble som følger:



Figur 40: Diagram som viser resultat av spm. 29 i spørreskjemaet (vedlegg 7, jf. vedlegg 3)

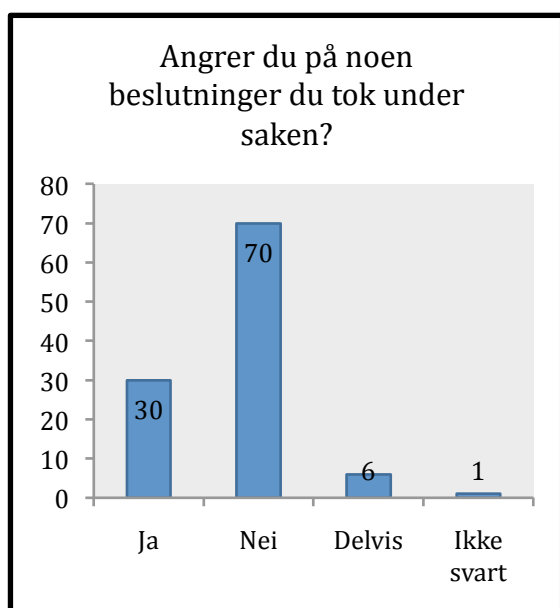
Samtlige 107 respondenter svarte på dette spørsmålet. Diagrammet viser at de fleste har besvart at saken ikke ble anket. For å se om besvarelsen her også kan ha hatt en innvirkning på at såpass mange svarte at de ikke syntes saken var verdt det i spørsmål 39, er det valgt å krysstabulere besvarelsen av disse to spørsmålene:



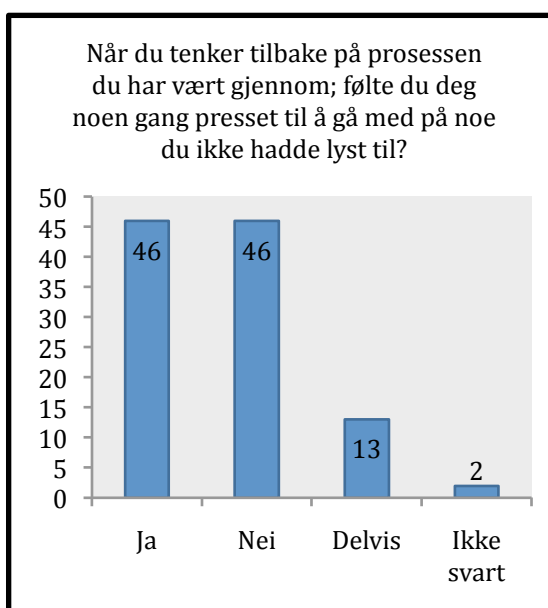
Figur 41: Diagram som viser krysstabulering av spm. 29 med spm 39 fra spørreskjemaet (vedlegg 9, jf. vedlegg 7)

Diagrammet i figur 40 viser svaralternativene ja og nei fra spørsmål 29, med søylene. Fra de som har svart at saken ble anket, svarer flertallet at saken ikke var verdt det alt i alt, jf. markering med rødt. Fra de som svarer at saken ikke ble anket er det et stor flertall som også har svart at saken alt i alt var verdt det, jf. markering med blått. Dette peker på at det er en sammenheng mellom det å anke saken og det å ikke være fornøyd alt i alt. Resultatet er på ingen måte overraskende, og sier egentlig seg selv. Parter anker ikke dersom de er fornøyd med saken. 23 respondenter har svart at de alt i alt ikke var fornøyd, men likevel at saken ikke ble anket, jf. ”nei-søylen” i rød markering. 9 respondenter har svart i samme søyle at de ikke vet om saken var verdt det eller ikke. Dette peker i retning av at de av en eller annen grunn har latt være å anke, selv om de ikke er fornøyd. Dette kan først og fremst henseile seg på at vilkår for anke ikke var oppfylt. Det kan også henseile seg på at en anke kan være kostbar, og at mange derfor lar være. Av ulike grunner kan det også være at partene ikke orker å gå gjennom en ankeprosess. Det som det imidlertid pekes på i denne sammenheng, er at en alternativ grunn også kan være at en anke ikke er valgt, av hensyn til de andre partene. Dersom relasjonene er gode kan det være at man ikke er villig til å dra de andre partene gjennom en forlenget prosess. Alle parter en mest sannsynlig en terskel for hva de kan akseptere før de setter ned foten i forhandlingene, eller før de anker.

Spørsmålene 33 og 34 i spørreskjemaet ble stilt med den hensikt å se på om anger kunne spille en medvirkende rolle i vurdering av sosiale effekter ved oppløsning av sameie. Spørsmålene gikk ut på henholdsvis direkte anger over beslutninger og på om noen opplevde press til å gå med på noe de ikke ville. Besvarelsen av disse spørsmålene ga følgende resultat:

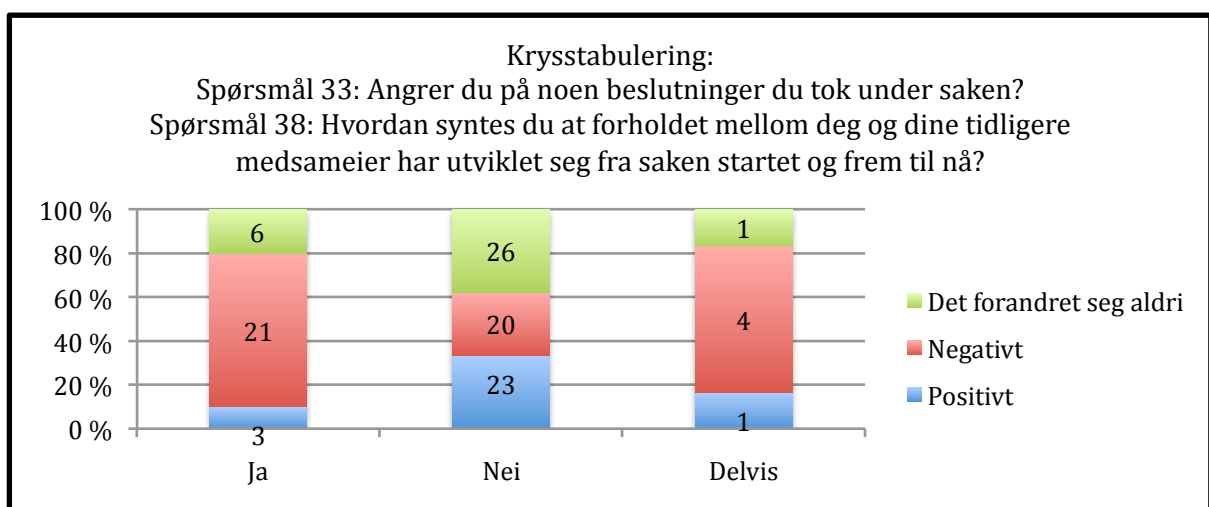


Figur 42: Resultat av spm. 33 (vedlegg 7)



Figur 43: Resultat av spm. 34 (vedlegg 7)

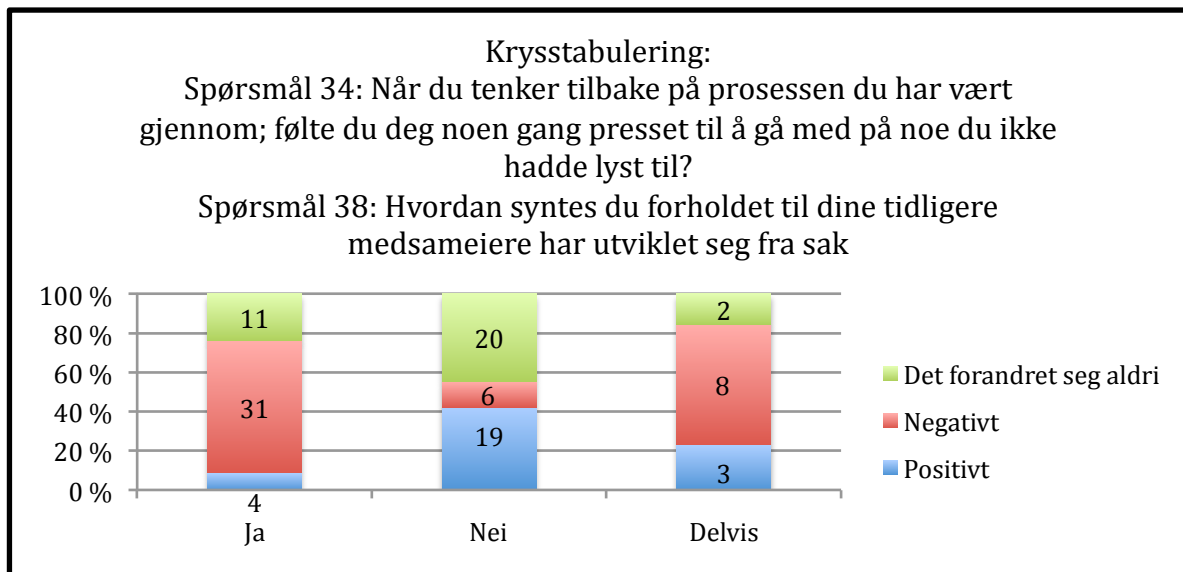
Resultatene av spørsmål 33 og 34 vises i figur 41 og 42. Her ser vi ar på spørsmålet om noen angres på noen beslutninger de har tatt under saken, jf. figur 41, svarer de aller fleste at de ikke gjør det. 30 respondenter svarer likevel ja på dette spørsmålet, og 6 respondenter svarer at de delvis angres. I figur 42 ser vi at det er helt jevnt mellom dem som har svart ja og nei på spørsmålet om de følte seg presset til å gå med på noe de ikke ville. 13 respondenter svarte også at de delvis følte seg presset. Resultatene fra disse spørsmålene kan i noe grad peke tilbake på spørsmålene vedrørende saksbehandling. Dette gjelder både i henhold til om de følte at saken ble forstått og om de følte at de fikk god nok veiledning. Dersom de følte at saken ikke ble forstått, kan angrende beslutninger kanskje samsvare med drøftelsen over, vedrørende terskel for anke og hensyn til de andre partene. Angrende beslutninger kan også tenkes å ha en bakgrunn i drøftelsen over om spm 39: om saken alt i alt var verdt det. I vedlegg 9 ligger det en krysstabulering som kan belyse noe av det jeg skisserer nå. Her er spørsmålet imidlertid hva som skyldes sosiale effekter. I så måte kan en sammenligning av spørsmål 33 og 34 sammen med spørsmål 38, kanskje gi enda en pekepinn. Resultatet av en krysstabulering av spørsmål 33 med spørsmål 38 ble slik:



Figur 44: Krysstabell av spm. 33 med spm. 38 (vedlegg 9, jf. vedlegg 7)

Figur 43 viser svaralternativene til spørsmål 33 med søylene. Fargene viser svaralternativene til spørsmål 38. Det som kommer klart frem her er at av respondentene som har svart at de angres på noen beslutninger, jf. ”ja-søylen”, så svarer 21 av 30 at forholdet mellom seg og de andre har utviklet seg negativt, jf. rød farge. Motsatt vises i ”nei-søylen”, der flertallet som har svart at de ikke har angret på noen beslutninger, også har beskrevet en positiv utvikling av forholdet mellom seg og de andre.

Resultatet av krysstabulering av spørsmål 34 med spørsmål 38 ga dette resultatet:



Figur 45: Resultat av krysstabulering av spm. 34 med spm. 38 i spørreskjemaet (vedlegg 9, jf. vedlegg 7)

Resultatet fra denne krysstabellen påpeker i høy grad det samme som krysstabuleringen av spørsmål 33 og 38. Av de som svarte at de følte seg presset har også de fleste beskrevet en negativ utvikling av forholdet til de andre. Av de som svarte at de ikke følte seg presset, har også svært mange beskrevet en positiv utvikling av forholdet til de andre. Anger og følelsen av press kan gjenspeile svært personlige følelser. De har likevel i stor grad en sammenheng med partenes vurdering av arbeidet jordskifteretten utfører, og bør derfor også anses som viktig. Partene blir gjennom hele prosessen påvirket av den prosessen de gjennomgår. Krysstabellene som blir presentert i figur 43 og 44 kan også ha sin bakgrunn i asymmetri mellom partene. Dersom det er skjevhet mellom partene kan det gi utslag i forhandlingene, og kan i verste fall medføre at noen av parten ikke får belyst saken sin godt nok. Dette vil kunne føre til anger over beslutninger i etterkant. Det er derfor viktig å jevne ut forskjeller mellom partene gjennom veiledning, men som drøftet over er det ingen enkel jobb. Anger og press har altså gjerne bakgrunn i den opplevelsen av saksgangen partene har. Føler de tillit, legitimitet og aksept for jordskifterettens arbeid, vil det også ha stor betydning for hvordan forholdet mellom partene utvikler seg.

Drøftelsen over peker på mange elementer som kan medføre sosiale effekter for partene. Med stor sannsynlighet er det ikke én av elementene som alene medfører de sosiale effektene, det er gjerne en kombinasjon av flere. Det kan tenkes at flere kombinasjoner gir større effekter, og at få kombinasjoner gir mindre utslagsgivende effekter. Noe som fremkommer av

drøftelsen av denne problemstillingen er at for partene handler sosiale effekter om en vurdering av oppløsningen av sameiet som en helhet. Bevissthet rundt hva som kan forårsake sosiale effekter, og hva man bør unngå for å avverge sosiale effekter, vil også bidra til å redusere dem.

9.5. Oppsummering av drøftelsen

På spørsmålet om det forekommer sosiale effekter av oppløsning av sameie, er det kommet frem til at dette kan bekreftes. Både den teoretiske referanserammen og den kvantitative undersøkelsen peker på klare tendenser av sosiale effekter. Det kom likevel frem at det gjennom undersøkelsene, ikke er maktet å skille mellom tidsperspektiver som kan påvirke vurderingene av effektene. Det er ingen grunn til å tro at sosiale effekter er permanente, da følelser og relasjoner alltid vil endre seg over tid, men de kan være så effektfulle at de kan føre til så store konsekvenser for individer at de mener at saken ikke var verdt det, jf. også drøftelsen i punkt 9.4.

På spørsmålet om hvordan de sosiale effektene slår ut, er det kommet frem til at undersøkelsene fremviser både positive og negative effekter, men med størst hell mot negative. Caseundersøkelsene pekte også i den retning at sosiale effekter ujevnes over tid, eller at de ikke forekommer i det hele tatt. Mye av begrunnelsen for det siste ser ut til å hvile på kvaliteten av saksbehandlingen partene opplever i jordskifteretten. Dyktige, kreative og reflekterte dommere har en tydelig effekt på partenes tilbakemeldinger.

Den siste problemstillingen, om hva som kan være bakgrunnen for sosiale effekter, viser at innstillingen partene møter med har mye å si for deres tilbakemeldinger om sosiale forhold. Sannsynligvis har alle en terskel for hva de vil akseptere i forhandlinger. I en jordskiftesak kan en anke få konsekvenser for alle partene og trolig finnes det også en terskel for vurdering av sosiale konsekvenser i ankevurderinger. Denne terskelen er nok personavhengig og ikke minst forskjellig etter hvor knyttet partene er til hverandre. Drøftingene viser at det er saksbehandlingen som i har størst påvirkning på partenes opplevelse av positive eller negative sosiale effekter. Det er først og fremst manglende eller dårlig veiledning, samt betydningen av forståelse av saken, som gir utslag i partenes vurderinger.

Kapittel 10: Avsluttende refleksjoner

10.1. Et kritisk tilbakeblikk på metode

Gjennom analysearbeidet er det oppdaget flere svakheter med resultatene som er fremskaffet. I valget av metode var det ment at en metodetriangulering ville bidra til en mangesidig belysning av problemstilling og tema, men det har også vist seg å være en svakhet. Ettersom de forskjellige undersøkelsene har resultert i ulike perspektiver på sosiale effekter, har det vært en utfordring å besvare studiens problemstillinger.

Caseundersøkelsene tok utgangspunkt i saker som jordskifteretten la frem for meg. Både Haugalandet og Sunnhordaland- og Sunnfjord og Ytre Sogn jordskifterett, var hjelpsomme på forespørsel om å finne frem et utvalg av saker jeg kunne velge mellom. Fra metodelæren er det påpekt viktigheten av at utvalg ikke blir influert av andre, da dette kan påvirke resultatene man til slutt står igjen med. Fra begge caseundersøkelsen kom det frem at vedkommende dommer har gjort en meget god jobb. Dommerne hadde vært flinke til å styre prosessen slik at partene følte at saken ble grundig forstått og at de fikk nødvendig veiledning. Dette resulterte i at dommerne høstet mye skryt av samtlige informanter. Ettersom spørreskjemaundersøkelsen påpeker at slikt ikke alltid er tilfelle, kan det stilles spørsmålsteget ved måten caseundersøkelsene ble valgt på. Bevist eller ubevisst kan det tenkes at utvalget som ble gitt, var av saker som dommerne følte seg trygge på, med hensyn til kvaliteten i eget arbeid. Det må likevel her konstateres, at begge jordskifterettene uttrykte overraskelse ved at oppløsning av sameie, var valgte sakstype. Deres oppfattelse av slike saker var at de sjeldent var særlig konfliktfylte, og stort sett greie saker å løse. Bakgrunnen for at sakene ofte tok lang tid, var ikke tilknyttet vanskeligheter innad i sameiet, men på at det ofte var dårlige kartgrunnlag å jobbe ut i fra. Min vurdering er derfor at sakene ble valgt med tilfeldighet, til tross for at det var jordskifterettene som hadde utført grovutvalget.

Spørreskjemaet var den mest omfattende undersøkelsen som ble utført. Denne var bygget på de inntrykk jeg hadde dannet meg fra caseundersøkelsene. Jeg hadde aldri tidligere utført en undersøkelse av denne typen, og det fremstår tydelig for meg nå at jeg har vært ivrig og

optimistisk i utformingen. Det var ikke alle spørsmålsresultat som kunne brukes til drøfting av problemstillingen, da det rett og slett viste seg at spørsmålene burde vært formulert annerledes og svaralternativene burde vært mer entydig. Det at spørreskjemaet var så stort, på totalt åtte sider, kan også ha medvirket til at tilbakesvar ikke ble gitt av mer enn 107 av 252 personer. Selv om undersøkelsene mine trekker i litt ulike retninger, vil jeg likevel trekke frem at dette i seg selv er interessant. På mange måter er det et ønske om å fortsette undersøke fenomenet sosiale effekter, for slik å trekke bedre slutninger. Det å skrive en masteroppgave har gitt meg en bratt metodisk læringskurve, men med egne forutsetninger mener jeg at metoden i det store og det hele har fungert bra.

10.2. Betraktninger omkring studiens tema og problemstillinger

Studiens hovedtema har vært sosiale effekter ved jordskifte, begrenset til oppløsning av sameie. Hele studien og fremstillingen av denne, praktiserer et sterkt fokus på problemstillingene. Det har likevel vist seg at studiens begrensning til oppløsning av sameie, på mange måter er blitt utvidet. Dette har sin begrunnelse i jordskifterettens brede bruk av virkemidler i jordskifteloven. Fra caseundersøkelsene ble det klart at det i begge sakene var blitt utført både grensegang og rettsklarlegging, jf. jordskifteloven §§ 88 og 88a, i tillegg til oppløsning av sameie. Spørsmål 26 i spørreskjemaet tok opp om det ble tatt i bruk andre virkemidler enn oppløsning av sameie, jf. vedlegg 3 og 7. Her svarte hele 98 av 107 respondenter at virkemiddelet grensegang var blitt utført, og 60 respondenter svarte at rettsklarlegging var blitt brukt. Det var også flere som hadde krysset av for virkemidlene bruksordning og felles tiltak, jf. jordskifteloven §§ 2 bokstav c og bokstav e. Disse resultatene peker i den retning at en sak vedrørende oppløsning av sameie, sjeldent refererer seg utelukkende til et av virkemidlene i jordskifteloven. En kombinasjon av flere virkemidler er vanlig, slik det er skissert i fremstillingens punkt 3.2.3. Denne kombinasjonsmuligheten medfører mer nyanserike løsninger i jordskifteretten og dette innebar at studien i praksis ikke bare angikk jordskifteloven § 2 bokstav a. En sak vedrørende oppløsning av sameie er uansett ulik fra sak til sak. Bakenforliggende uenigheter, usikre rettsforhold og dårlige kartgrunnlag innebærer at jordskifteretten må kunne disponere over flere virkemidler, for å oppnå at oppløsning av sameie er tjenlig etter ”tid og tilhøve”, uten at noen av partene lider tap.

Studiens problemstillinger har, til tross for det sterke fokuset, vist seg å være vanskelig å besvare gjennom foretatte undersøkelser. Mest tvetydig ble kanskje drøftelsen av spørsmålet

om oppløsning av sameie har sosiale effekter for partene. Tidligere arbeid peker i den retning at det er sosiale effekter. Caseundersøkelsene viste at det ikke er det.

Spørreskjemaundersøkelsen avdekket at sosiale effekter er et faktum. Drøftingen i kapittel 9 resonerte i, på tross av de ulike undersøkelsesresultatene, at oppløsning av sameie har sosiale effekter, men tar da forbehold om et udefinert tidsperspektiv. Denne problemstillingen burde derfor vært klarere definert, eller delt opp, slik at undersøkelsene kunne siktet inn et klart fastsatt tidsperspektiv. Bare på denne måten kan det avdekkes om sosiale effekter også har en langtidseffekt.

Drøftelsen av hvordan sosiale effekter slår ut, endte med at den kvantitative undersøkelsen ble vektlagt størst. Dette har sin bakgrunn i metodetrianguleringen og at den kvantitative undersøkelsen bygger på den kvalitative. Spørreskjemaundersøkelsen var i så måte mer bearbeidet enn den kvalitative, samt at denne faktisk har blitt besvart av et stort antall parter. Caseundersøkelsene hadde til hensikt å gi innsyn og forståelse for ulike sosiale utfordringer partene møter i en jordskiftesak, vedrørende oppløsning av sameie. Det var med utarbeidelsen av spørreskjemaundersøkelsen en bakenforliggende hensikt å besvare problemstillingene, ettersom tema og innsikt da var opparbeidet gjennom teoretisk studie og caseundersøkelse. Vektlegging av resultatene fra den kvantitative undersøkelsen menes derfor å kunne forsvares. En kritisk bemerkning må imidlertid rettes mot spørreskjemaets inndeling i tiden før, under og etter jordskiftesaken. Som drøftet ovenfor kan dette ha påvirket respondentene, jf. punkt 9.2, og det er derfor knyttet noe usikkerhet i drøftelsen av spørsmålene 8 og 38 i spørreskjemaet. Disse spørsmålene var stilt på to ulike måter, men dreide seg egentlig om det samme; om forholdet utviklet seg positivt (bedre), negativt (verre) eller forhold seg uforandret. Resultatene fra disse viste seg å være noe forskjellig. I henhold til det siste av spørsmålene var de sosiale effektene større enn i spørsmål åtte. Det er likevel ikke usikkerhet knyttet til at respondentene svarer at det faktisk forelå sosiale effekter, da begge resultatene klart fremviste det. Begge resultatene viste også at svært mange rapporterte negative sosiale effekter. I drøftelsen av problemstillingen er det også pekt på at positive effekter forekommer, selv om undersøkelsene i liten grad fastslo dette.

Hva sosiale effekter skyldes, var studiens siste problemstilling. Dette spørsmålet kunne ikke besvares med et enkelt fenomen, da flere fenomener kan medføre slike effekter. Det handler da om både parter innstilling til oppløsning av sameie forut saksprosessen, jordskifterettens saksbehandling og ikke minst den eksisterende relasjon mellom partene. Bare det å skulle

forholde seg til en sak i jordskifteretten kan være en påkjenning, noe som kan resultere i sosiale utfordringer. De foretatte undersøkelsene bidro med stort materiale for drøftelse av dette spørsmålet, selv om dette ikke anses som uttømmende. Avhengig av den enkelte sak, det enkelte individ og den enkelte dommer, kan sosiale effekter oppstå av ulike grunner og på ulike måter. En kombinasjon av flere fenomen kan også utløse effekter, uten at det dermed kan tildeles skyld til en bestemt begivenhet.

10.3 Øvrige refleksjoner

I betraktning av det ovenstående er det tydelig at temaet sosiale effekter kunne blitt belyst bedre og kanskje til og med gitt andre resultater, dersom undersøkelsene hadde konsentrert seg mer om enkeltstående elementer. Å begrense temaet til å gjelde oppløsning av sameie var en god beslutning, men å begrense dette igjen til å for eksempel bare gjelde et langtidsperspektiv, ville kanskje gjort det mulig å gi en endelig konklusjon vedrørende de sosiale effektene. Studien har i så måte bare pirket litt i overflaten av temaet. Jeg vil likevel våge påstå at sosiale effekter er et tema som burde bli gransket i et større omfang, da det har stor betydning for hvordan partene opplever og vurderer det å få en sak behandlet i jordskifteretten. Positive effekter som det å selv råde over egen eiendom og at man frigjøres fra avhengighet til andre, er viktig å fokusere på. Men negative effekter kan være vel så viktige for de involverte partene. Undersøkelsene mine peker i retning av at negative sosiale effekter i høy grad forekommer, og det er dermed like viktig å fokusere på konsekvenser i sosial utvikling. Det er imidlertid grunn til å være oppmerksom på at følelser kan være sterke under og i nær tid etter et jordskifte, noe som også vil påvirke partens umiddelbare vurdering.

I kapittel 5 ved punkt 5.3.3 ble vilkår for å fremme en jordskiftesak, satt i tilknytning til sosiale effekter. Det ble tatt opp at det i kommentarutgaven til jordskifteloven, var trukket frem at positive sosiale effekter kunne legges inn i vurderingen av nytte. Kommentارutgaven tok ikke opp om eventuelle negative sosiale effekter kan legges inn i vurderingen av ulempe. Dette var noe som overasket meg, da jeg bygget opp den teoretiske referanserammen. Som nevnt kan dette være noe som indirekte legges til grunn, men at det ikke eksplisitt presiseres. Det er likevel slik at undersøkelsene mine peker på at negative sosiale effekter så absolutt er til stede, og at dette påvirker partenes vurdering av jordskiftesaken. Mine undersøkelser har dreid seg rundt saker fra de siste ti årene, og dersom sosiale effekter kan påvises i et slikt tidsperspektiv, bør det også hensyntas spesifikt i fremming av en jordskiftesak. Spesielt legger

jeg her til grunn at en oppløsning av sameie strengt tatt ikke alltid er nødvendig. Da bør eventuelle negative sosiale effekter vurderes sammen med andre ulemper, og kanskje også tippe vekten over mot avvisning av en sak. Dersom det er stor misnøye innad i sameiet vedrørende akkurat sameietilstanden, vil det være desto viktig å vurdere positive sosiale effekter sammen med vurderingen av nytte.

Gjennom studien er det tydelig at partene blir påvirket av den prosessen de går gjennom i møtet med jordskifteretten. Fra drøftelsen av hva sosiale effekter skyldes, jf. punkt 9.4, fremkommer det at saksbehandling står i årsakssammenheng med sosiale effekter. Det er forståelig at det å gjennomgå en jordskiftesak, som oppløsning av sameie, kan være en påkjenning for partene. Men etter min vurdering virker det som om negative sosiale effekter, kan bli unngått dersom det fokuseres nærmere på dem. Undersøkelsene mine viste at det er opplevelsen av at jordskifteretten ikke forstår saken skikkelig, og ikke minst opplevelsen av dårlig eller manglende veiledning, som sterkest slo ut i forbindelse til negative sosiale virkninger. Der respondentene beskrev en god opplevelse av at saken blir forstått og at de har fått god veiledning, så det også ut til å gi positive sosiale effekter. Fra caseundersøkelsen fremkom det lignende resultat. Informantene i begge casene beskrev den gjennomgåtte prosessen som god. De følte seg ivaretatt og forstått i jordskifteretten og ikke minst hadde de tillit og respekt for dommeren i saken. Akkurat det siste har jeg brukt mye tid på å reflektere over under studien. Gjennom arbeidet har det dannet seg et bilde rundt aktualiteten av en dommers personlighet. Dette startet under arbeidet med caseundersøkelsen, under intervjuene av informantene og dommerne, men det ble også forsterket gjennom spørreskjemaresultatene. Spørsmål nummer 35 stilte spørsmålet: *Er det noe spesielt positivt eller negativt med saksgangen du har lyst å trekke frem?* Det var en god del respondenter som hadde tatt seg tid til å svare på akkurat dette, og besvarelsen gjaldt først og fremst inntrykk dannet av dommeren som hadde behandlet saken deres. Inntrykket jeg sitter igjen med er at dommers personlighet har stor innvirkning på partenes opplevelser av saken, som igjen kan medvirke til sosiale effekter. At en dommer klarer å uttrykke seg klart og tydelig, slik at det formidles forståelse for saken, burde være en forutsetning for dommerrollen. Dette har mye å si på partenes opplevelse av tillit og respekt til retten. Dommeren utfører rollen som tredjepart, og skal ikke virke partisk i forhold til noen av partene. Det er derfor en utfordring for dommerne å veilede. Generelle opplysninger som vedrører samtlige parter er enkle, vanskeligere er det dersom noen parter trenger mer veiledning enn andre. Refleksjoner rundt dette er at dommeren i så måte må være enda mer klar og tydelig, for å unngå eventuelle misforståelser,

men likevel gjennomføre veiledning i en slik grad at partene er i stand til å ivareta egne interesser. En opplevelse av å forstå prosessen, gjør det også lettere å leve med de beslutninger som blir foretatt. I case II kom det frem at flere av partene hadde større uoverensstemmelser under sakens gang, men at de i etterkant hadde gjort opp seg i mellom og blitt ferdig med misnøyen. En av partene uttrykte at det var takket være dommeren, at relasjonene ikke var blitt verre. Dommeren hadde skjært gjennom konfliktene og løst dem på en rettferdig måte, og samtlige informanter uttrykte stor respekt for dommeren og det nedlagte arbeidet. Dette er viktig å reflektere litt over. Autoritet til å skjære gjennom og ikke minst det å vise styrke til å lede saken gjennom vanskelige perioder, er egenskaper ved dommerens personlighet. Slike egenskaper er viktig i forhold til at partene også får respekt for den rollen dommeren har. En jordskiftedommers rolle er i praksis annerledes enn en dommer i de alminnelige domstolene. Både væremåte og omgivelser i jordskifteretten er mindre høytidelige. Dette medvirker til at en dommer må være mer bevisst med hensyn på at den litt ”løse” formen i jordskifteretten, også kan undertrykke dommerens rolle som tredjepart. Der det er uenigheter, eller også asymmetri mellom partene, er det ikke bare en dommers kompetanse som spiller en rolle. Autoritet, sikkerhet og evnen til å lede prosessen videre, er vel så viktige. En dommer som ikke våger å skjære gjennom der det er nødvendig, eller å ta kontroll over eskalerende konflikter, vil også føre til at partene får et dårlig inntrykk av den prosessen de har vært gjennom. Særlig dersom saken har vært konfliktfylt. Det jeg prøver å skissere her, er at en dommers personlighet kan ha stor innflytelse på partenes vurdering av saken de har vært gjennom. Tillit, respekt og legitimitet er noe partene skal oppleve i jordskifteretten, og det har etter min vurdering også svært stor innvirkning på sosiale effekter.

Det overstående er utelukkende egne tanker og inntrykk, som har dannet seg gjennom arbeidet med studien. De uttrykker i så måte ikke resultater, men refleksjoner gjort under oppgaveskrivingen.

Bibliografi

- Austenå, T., & Øvstedal, S. (2000). *Jordskifteloven med kommentarer* (3. utgave . utg.). Oslo: Universitetsforlaget AS.
- Bernt, C., & Mykland, S. (2009). Materiell prosessledning. I Ø. Ravna (Red.), *Perspektiver på jordskifte* (ss. 335-368). Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS.
- Bærug, S. (2009). Subjektiv verdsetting av skiftenytte og tapsgaranti. I Ø. Ravna (Red.), *Perspektiver på jordskifte* (ss. 260-283). Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS.
- Bjerva, Ø., & Sevatdal, H. (2009). Jordskifte i teoretisk perspektiv. I Ø. Ravna (Red.). Oslo: Gyldendal Norsk Forlag.
- Borgedal, P. (1959). Jordskiftets betydning for landbruk og samfunn. I T. Grendahl (Red.), *Jordskifteverket gjennom 100 år* (ss. 305-377). Oslo: Det kgl. Landbruksdepartement.
- Dalland, O. (2007). *Metode og oppgaveskriving for studenter* (4. utgave. utg.). Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS.
- Falkanger, T., & Falkanger, A. (2007). *Tingsrett* (6. utgave. utg.). Oslo: Universitetsforlaget.
- Grønmo, S. (2004). *Samfunnsvitenskapelige metoder*. Bergen: Fagbokforlaget.
- Halvorsen, K. (2008). *Å forske på samfunnet, en innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. Oslo: Cappelens Forlag.
- Haraldsen, G. (1999). *Spørreskjemametodikk etter kokebokmetoden* (1. utgave. utg.). Oslo: Ad Notam Gyldendal.
- Hegstad, E., & Sevatdal, H. (2005). Jordsameier i endring? *Kart og Plan*, Vol. 65 (1), 12.
- Kjelland-Mørdre, K., Rolland H., A.-L., Steen, K., Gammelgård, P., & Anker, C. (2008). *Konflikt, mekling og rettsmekling*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Korsvolla, k., Steinsholt, H., & Sevatdal, H. (2004). *Eiendomsforhold i utmark og næringsutvikling*. Institutt for landskapsplanlegging. Ås: NLH.
- Landbruksdepartementet. *Ot.prp.nr. 57 (1997-98) Om lov om revisjon av lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. og endringer i enkelte andre lover.*
- Landbruksdepartementet. *NOU 2002:9 Jordskifterettenes stilling og funksjoner*. Oslo: Landbruksdepartementet.

- Langbach, T. (2009). Jordskiftedomstolene og de alminnelige domstolene- likheter og ulikheter. I Ø. Ravna (Red.), *Perspektiver på jordskifte* (ss. 35-48). Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS.
- Miljøverndepartementet. (1999). *NOU 1999:1 Lov om eiendoms-registrering*. Oslo.
- Mykland, S. (2000). *Generasjonsskifte og hjemmeloverføringer på landbrukseiendommer*. Institutt for landskapsplanlegging. Ås: Norges Landbrukshøgskole.
- Nærstad, H. (1942). *Sameieretten til jord*. Universitetet i Oslo. Oslo: Olaf Norlis forlag.
- Ravna, Ø. (2009). Skiftegrunnlaget i sameier. I Ø. Ravna (Red.), *Perspektiver på jordskifte* (ss. 284-310). Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS.
- Ringdal, K. (2009). *Enheter og mangfold* (2. opplag. utg.). Bergen: Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS.
- Roalkvam, O. (2003). *Jordskiftelove § 3a og "nyttene for kvar einskild eige-dom"*. Institutt for landskapsplanlegging. Ås: Norges landbrukshøgskole.
- Robberstad, A. (2009). *Sivilprosess*. Oslo: Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS.
- Rognstad, O. (2009, 08 26). *Et av tre gårdsbruk lagt ned siden 1999*. Hentet 05 10, 2011 fra Statistisk sentralbyrå: <http://www.ssb.no/vis/emner/00/01/10/valgaktuelt/art-2009-08-26-01.html>
- Ryen, A. (2010). *Det kvalitative forskningsintervju* (3. opplag. utg.). Bergen: Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS.
- Sevatdal, H. (1989). *Forelesningar i eige-domshistorie*. Institutt for jordskifte og arealplanlegging . Ås: Norges landbrukshøgskole.
- Sevatdal, H., & Sky, P. (2003). *Eige-domsteori*. Instituttet for landskapsplanlegging. Ås: Norges landbrukshøgskole.
- Skaug, H. (1993). *Effekter av jordskifte i skog*. Institutt for planfag og rettslære. Ås: Norges landbrukshøgskole.
- Sky, P. (2009). Jordskiftets ulike effekter. I Ø. R. (red.), *Perspektiver på jordskifte* (Vol. 1. , ss. 369-396). Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS.
- Thagaard, T. (2009). *Systematikk og innlevelse* (3. utgave. utg.). Bergen: Fagbokforlaget.
- Yin, R. K. (1996). *Case Study Research. Design and Methods* (2. edition. utg.). London: Sage Publications.
- Øygard, I., Høyvik, S., Olsen, M., Verkland, L., & Sætermo Fånes, I. (2009). *Gevinstbetraktninger ved jordskifte*. Trondhjem: Domstoladministrasjonen.

Appendiks

Vedlegg 1: Statistisk oversikt over § 2a saker, fordelt på jordskifterettene.

1230	Indre Hordaland jordskifterett	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	2
0700	Vestfold jordskifterett	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
2000	Finnmark jordskifterett	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
0400	Hedemarken og Sør- Østerdal jordskifterett	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	Totalt	46	33	36	49	37	44	34	27	39	39	35	419

Vedlegg 2: Informasjonsskrivet vedlagt spørreskjema

Til deg som har vært part i en sak for jordskifteretten

Februar 2011

Forespørsel om å delta i en spørreundersøkelse i forbindelse med en masteroppgave.

Jeg er student i Jordskifte ved Universitetet for Miljø- og Biovitenskap på Ås og holder nå på med en avsluttende oppgave. Temaet jeg skal undersøke for oppgaven er hvilken virkning en jordskiftesak har på forholdet mellom de involverte partene. Det er derfor jeg kontakter deg, og jeg håper inderlig at du er villig til å hjelpe meg.

Vedlagt har jeg et skjema som jeg håper du er villige til å fylle ut. Spørsmålene vil dreie seg om oppløsning av sameie. Selve skjemaet vil bli behandlet konfidensielt og ingen personopplysninger blir gjenkjennelig i den ferdige oppgaven. Det er bare jeg som vet at nettopp du har mottatt denne forespørselen, og alle besvarte skjemaer vil bli makulert straks jeg har tallfestet besvarelsene. Det er dermed en helt anonym undersøkelse.

At akkurat du har mottatt dette skrivet, skyldes at jeg har gått gjennom samtlige jordskiftesaker vedrørende oppløsning av sameie på Vestlandet. Ditt navn og adresse er hentet ut fra partslistene til sakene for å kunne nå ut til undersøkelsesgruppen. Ditt navn og adresse blir ene og alene brukt til dette spørreskjemaet, og vil ikke bli brukt i oppgaven.

Det vil være en ubeskrivelig stor hjelp for meg, dersom du velger å besvare undersøkelsen. Det tar ca. 10 minutter å fylle ut spørreskjemaet. Vedlagt ligger ferdig utfylt returkonvolutt med forhåndsbetalt porto. Hvis det er noe du lurer på kan du ringe meg på 92 64 74 55, eller sende en e-post til annela@student.umb.no. Du kan også kontakte min veileder Professor Erling Berge ved Universitetet for Miljø- og Biovitenskap på telefonnummer 90 65 35 09, eller på e-post til erling.berge@umb.no.

Studien er meldt til Personvernombudet for forskning, Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste A/S.

Håper du kan ta deg tid til å svare på dette!
Med vennlig hilsen

Anne Katrine Laskemoen

Brekkeveien 23, HO 125

1430 Ås

Vedlegg 3: Spørreskjema

Virkning av en jordskiftesak

1. Innledende spørsmål

1. Når er du født? (Årstall)

2. Hvilket kjønn er du?

Mann Kvinne

3. Har du vært part i en sak for jordskifteretten som gjelder oppløsning av sameie?

Ja Nei Vet ikke

4. Hvor mange sameieparter var dere?

5. Hvor stor var din sameieandel? (I prosent)

6. I hvor stor grad ble sameiet brukt?

	Aldri			Innimellom				Svært mye		Ikke relevant	
Totalt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Av deg	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

7. Hvor lenge har din sameiepart vært i din familie?

Noen år Noen generasjoner (2-5)

Noen tiår Mange generasjoner (6 -)

Annet (vennligst spesifiser)

8. Med tanke på hvordan forholdet var mellom deg og dine motparter i saken FØR saken kom opp for jordskifteretten:
Er forholdet nå i etterkant blitt bedre, verre eller er det uforandret?

BEDRE

VERRE

UFORANDRET

ANNET (vennligst spesifiser)

Virkning av en jordskiftesak

2. Før jordskiftesaken ble fremmet

Disse spørsmålene gjelder hvordan du tenkte og følte FØR saken ble fremmet for jordskifteretten. Forsøk å huske tilbake på hvordan det var.

9. Hvordan følte du forholdet mellom deg og de andre var?

- Vi kom ikke overens
- Vi hadde et godt forhold
- Vi kjente hverandre ikke
- Vi var gode venner

Annet (vennligst spesifiser)

10. Hvor lenge har det vært slik? (se ditt svar i spm. 9)

11. Ønsket du deg ut av sameiet?

- Ja
- Det var uten betydning for meg
- Nei
- Vet ikke

Kommentarfelt

12. Hvem krevde saken?

- Jeg alene
- Jeg, sammen med noen av de andre
- En av de andre
- Alle. Det var enighet om fremming
- Noen av de andre

Kommentarfelt

13. Forsøkte dere å få til en minnelig løsning før saken ble fremmet?

- Nei
- Vi forsøkte utenomrettslig megling (profesjonelt)
- Vi forsøkte å snakke sammen noen ganger
- Vi organiserte noen møter
- Vi forsøkte megling i forliksrådet
- Ikke relevant

Kommentarfelt

Virkning av en jordskiftesak

3. Når jordskiftesaken pågikk

Disse spørsmålene gjelder hvordan du tenkte og følte UNDER selve saksgangen. Formålet er å kartlegge om noe forandrer seg.

14. Når ble saken krevd? (Et eksempel: juni 2001)

15. Var det tvil om fremmingsvilkårene? (Var det tvil om saken kunne bli reist for jordskifteretten?)

- Ja Nei Vet ikke

Kommentarfelt

16. Noen opplever at saken blir mer konfliktfylt når den blir behandlet i jordskifteretten, andre opplever at en konflikt blir dempet i møtet med en kompetent tredjeperson. Hva følte du?

- At saken ble fremmet hadde en positiv virkning på oss
 At saken ble fremmet hadde en negativ virkning på oss
 At saken ble fremmet forandret ikke på noe mellom oss.

Kommentarfelt

17. Er du fornøyd med måten saken ble behandlet på?

	Svært misfornøyd			Middels fornøyd			Svært fornøyd		
Saksgang	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kreativitet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dommeren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Kommentarfelt

18. Følte du at saken ble forstått i jordskifteretten?

- Ja Nei Delvis

Kommentarfelt

19. Brukte du advokat?

- Ja Nei Delvis

Kommentarfelt

Virkning av en jordskiftesak

20. Brukte noen av de andre advokat?

- Alle Mange Ingen
 Noen få En Vet ikke

Kommentarfelt

21. Ga retten dere veiledning om regler og rutiner for saksbehandlingen, og evt. andre nødvendige forhold?

- Ja Nei Vet ikke

Kommentarfelt

22. Syntes du at du fikk nok veiledning til å ivareta dine interesser i saken?

- Ja Nei Vet ikke

Kommentarfelt

23. Hvor mange rettsmøter var dere gjennom?

24. Følte du forståelse for de andre partene mens saken pågikk?

- Ja Nei Delvis

Kommentarfelt

25. Tror du de andre fikk forståelse for deg?

- Ja Nei Delvis

Kommentarfelt

26. Ble andre virkemidler enn oppløsning av sameie tatt i bruk?

- Nei Ordning av felles tiltak
 Vet ikke Grensegang (klarlegging, merking og beskrivelse av grenser)
 Bruksordning (Bli gitt regler om bruken) Rettsklarlegging (klarlegging og fastsettelse av eiendoms- og bruksrettsforholdene).

Annet (vennligst spesifiser)

Virkning av en jordskiftesak

27. Ble det foretatt avgjørelser under saksgangen for å klarlegge uklare, eller omtvistede, forhold mellom dere?

Dersom det var en tvist (dere begge kom med klare påstander som stred mot hverandre) krysser du av i kolonnen for DOM. Dersom dere var usikre på forhold, som retten sammen med dere avgjorde, krysser du av for VEDTAK.

	DOM	VEDTAK	VET IKKE	IKKE RELEVANT
Om eierbrøken	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Om arealverdien	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Om grenser	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Om hvem som var medsameier	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Om bonitering	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Om bruksrettigheter	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Om delingsgrunnlaget	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Om skifteplanen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Kommentarfelt

28. Hvordan vil du beskrive forholdet mellom deg og de andre under saksgangen?

- Vi kom godt overens Vi kom ikke godt overens Vet ikke

Annet (vennligst spesifiser)

29. Ble saken anket?

- Ja Nei Vet ikke

Kommentarfelt

Virkning av en jordskiftesak

4. Etter saken var ferdig behandlet

Her ønsker jeg at du skal svare ut i fra hva du tenker i dag, akkurat nå mens du fyller ut dette skjemaet.

30. Hvordan føler du forholdet mellom deg og de andre er?

- Vi kommer ikke overens Vi har et godt forhold
 Vi kan omgås måtelig Vi er gode venner

Kommentarfelt

31. Når ble saken avgjort (rettskraftig)? (Et eksempel: November 2001)

32. Er du fornøyd med måten saken ble behandlet på?

	Svært misfornøyd			Middels fornøyd			Svært fornøyd		
Saksgang	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kreativitet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dommeren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Kommentarfelt

33. Angrer du på noen beslutninger du tok under saken?

- Ja Nei Delvis

Kommentarfelt

34. Når du tenker tilbake på prosessen du har vært gjennom; følte du deg noen gang presset til å gå med på noe du ikke hadde lyst til?

- Ja Nei Delvis

Kommentarfelt

35. Er det noe spesielt positivt eller negativt med saksgangen du har lyst til å trekke frem?

Virkning av en jordskiftesak

36. Hvor fornøyd er du med eiendommen din i etterkant av saken?

	Svært misfornøyd		Middels fornøyd				Svært fornøyd		Ikke fornøyd relevant	
Med hensyn på tilkomst	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Med hensyn på størrelse	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Med hensyn på grenser	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Med hensyn til form på eiendommen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Med hensyn til bonitet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Med hensyn til avstand til hovedbruk	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Med hensyn til jaktrettigheter	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Med hensyn til fiskerettigheter	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Med hensyn til beiterettigheter	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Med hensyn til vannrettigheter	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Med hensyn til fallrettighetene	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Kommentarfelt

37. Hvordan syntes du at du rent verdimessig (eiendomsverdi) kom ut av det når saken var avsluttet?

- Bedre (eiendommen har høyere verdi nå)
- Uforandret (verdien er den samme)
- Verre (eiendomsverdien har sunket)

Annet (vennligst spesifiser)

38. Hvordan syntes du forholdet til dine tidligere medsameiere har utviklet seg fra saken startet frem til nå?

- Positivt Negativt Det forandret seg aldri

Annet (vennligst spesifiser)

Virkning av en jordskiftesak

39. Alt i alt. Syntes du det var verdt å få saken behandlet i jordskifteretten, eller hadde det vært bedre å la være?

Det var verdt det

Det var ikke verdt det

Vet ikke

Annet (vennligst spesifiser)

40. Har du ellers noen tanker, meninger eller opplevelser i forbindelse med saken som du kunne tenke deg å trekke frem?

Tusen takk for din deltagelse!

Vedlegg 4: Intervjuguide til intervju av partene

Navn:

Alder:

Sted:

Hvor lenge har du stått som eier av dette gnr/bnr?

Hvor lenge har det vært i din familie?

Hva har du/dere brukt sameiet som dere eier til?

Hvor mange deleiere til sameiet var dere?

Hva syntes du om de andre medeierne?

Syntes du det har fungert greit å eie sameiet sammen med de andre?

Hva var grunnen til at dere valgte/ønsket å oppløse sameiet?

Syntes du det var på tide å gå ut av sameiet?

Var det enighet om at dere skulle løse opp sameiet, eller tror du at det var noen som egentlig ikke ville?

Hvem krevde saken inn for jordskifteretten og når ble det gjort?

Forsøkte dere å få til en avtale, eller en annen form for enighet, i forkant av at saken ble krevd? (Megling i forliksrådet, utenomrettslig megling, noen organiserte møter eller lignende)

Var jordskifteretten i tvil om de kunne behandle saken?

Følte du at saken ble forstått i jordskifteretten?

Hva syntes du om dommeren?

Fikk dere veiledning om regler og rutiner for saksbehandlingen, evt. andre nødvendige forhold?

Syntes du det var nok veiledning til at du fikk ivaretatt dine interesser?

Hvor mange rettsmøter var dere gjennom?

Fikk du forståelse for de andre?

Tror du de fikk forståelse for deg?

Brukte du advokat? Evt. Hvorfor?

Brukte noen av de andre advokater?

Var det noen forhold under saken dere ikke klarte å bli enige om?

Måtte det avsies dom på noe?

Var dere usikre på noen ting som dere etter hvert ble enige om isteden?

Hvordan vil du beskrive forholdet mellom deg og de andre under saksgangen?

Ble saken anket?

Ønsket du at du kunne anke?

Når ble saken rettskraftig?

Når du tenker tilbake, er du fornøyd med måten saken ble behandlet på?

Hva syntes du om tidsforløpet?

Hva syntes du om dommerens måte å behandle saken på?

Syntes behandlingen/løsningen på saken var kreativ?

Angrer du på noen beslutninger du tok under saken?

Følte du deg noen gang presset til å gå med på noe du ikke hadde lyst til? Evt. hvorfor?

Hva syntes du var positivt med saken?

Hva syntes du var negativt med saken?

Er du fornøyd med eiendommen din i etterkant av saken?

- tilkomst, størrelse, grenser, form, bonitet og avstand til hovedbruket
- jakt-, fiske-, beite-, vann-, fallrettigheter

Syntes du verdien på eiendommen nå er bedre eller verre eller uforandret nå i etterkant?

Hvordan føler du forholdet mellom deg og de andre er nå i dag?

Tror du forholdet ble påvirket på grunn av saken? Positivt, negativ, eller ikke?

Hvorfor tror du at dere (ikke) ble påvirket (positivt, negativt)?

Var det verdt det å oppløse sameiet? Hvorfor, hvorfor ikke?

Noe annet du har lyst å trekke frem?

Vedlegg 5: Intervjuguide til intervjuet av dommerne

Kan du fortelle litt om saken?

Hvilket inntrykk hadde du av partene?

Hvordan følte du at forholdet mellom partene var?

Hadde partene forsøkt noen minnelig løsning i forkant av saken?

Oppstod det konflikter underveis i saken?

Gjorde du deg opp noen mening for hva som var bakgrunnen til at det oppstod konflikter?

Oppdaget du noen underliggende konflikter?

Følte du at du forstod saken?

Følte du at du forstod konfliktene?

Syntes du oppløsning av sameie var den beste løsningen? Eller syntes du saken egentlig hadde vært bedre tjent med en annen løsning?

Er du fornøyd med måten du behandlet saken på?

Tror du partene er fornøyd med måten saken ble behandlet på?

Hva tenker du om progresjon i saken? Tiden den tok fra den ble fremmet til den var avsluttet.

Var det noe asymmetri mellom partene? (sterke/svake, advokat/selvrepresenterende osv.).

Når det gjelder den materielle prosessledelse, var det vanskelig å veilede partene?

Syntes du at du ga god nok veiledning til at partene kunne klare å ivareta sine interesser?

Tror du partene syntes det?

Følte du forståelse for partene?

Tror du partene følte forståelse for hverandre?

Hvordan taklet partene saken i forhold til hverandre?

Hvordan gikk utarbeidelsen av skifteplanen?

Hvordan oppførte partene seg mot hverandre når saken ble avsluttet?

Alt i alt; tror du at de er fornøyde?

Vedlegg 6: Ethiske prinsipper for studien

Etikk handler om moral, hva som er rett og hva som er galt. For denne studien har forskningsetikk lagt som en grunnprinsipp for alle beslutninger. Studien er også meldt inn til personvernombudet for forskning, jf. vedlegg 10. Utover dette har studien forholdt seg til Ringdals (2007, s. 426) liste over viktige etiske punkter:

1. Krav om å unngå skade og alvorlige belastninger
Dette vil si at forsker har et ansvar for å unngå at de som utforskes, utsettes for skade eller andre alvorlige belastninger. Ingen har gjennom mine undersøkelser blitt utsatt for dette.
2. Krav om å informere den som skal utforskes
Dette vil si at de som er gjenstand for forskning, skal få informasjon som er nødvendig for å danne seg en rimelig forståelse av forskningsfeltet, av følgene av å delta i forskningsprosjektet og av hensikten med forskningen. Når det gjelder den kvalitative undersøkelsen, har samtlige informanter fått forklaring av hva studien gjelder, hvilke spørsmål som blir stilt, at samtaler vil bli fremstilt anonymt og at ingen informasjon vil bli videre fortalt til andre i sameiet. Ved at samtlige ble oppringt to ganger, fikk de også mulighet til å tenke seg grundig om. Det ble også gitt beskjed om at det når som helt var lov til å trekke tillatelse tilbake, og data samlet inn fra vedkommende da ville bli slettet. Når det gjelder den kvantitative undersøkelse ble et informasjonsskriv sendt ved spørreskjemaet, jf. vedlegg 2. Respons på spørreskjema ble ansatt som bekreftelse på at informasjon var lest og samtykke gitt.
3. Krav om informert og fritt samtykke
Hovedregelen er at forskningsprosjekter bare skal settes i gang etter deltakernes frie og informerte samtykke. Dette er fulgt til punkt og prikke, jf. punkt 2 over og vedlegg 10.
4. Konsesjon og meldeplikt
Alle forsknings- og studentprosjekt som innebærer behandling av personopplysninger skal meldes. Studien er her innmeldt til NSD og vurdert godkjent derfra, jf. vedlegg 10.
5. Hensynet til tredjepart

Dette vil si at forsker ikke kan inkludere opplysninger som kan gi virkninger på en tredjepart. Av hensyn til dette punktet ble partene i sakene kontaktet, med forespørsel om tillatelse til å bruke informasjon gitt om dem fra dommerne. Dette ble villig gitt av samtlige.

6. Krav om respekt for individers privatliv og nære relasjoner

Forsker skal vise respekt for de enkeltes privatliv. Dette ble til alt overmål overholdt.

Respondentene til spørreskjemaet fikk sette seg ned og svare når det passet dem, og all informasjon gitt var fullstendig anonym og kunne ikke spores tilbake til dem. Ved den kvalitative undersøkelsen ble det nøye respektert at jeg var på besøk i deres hjem, og ingen informasjon ble gitt videre når jeg besøkte neste hjem.

7. Krav om konfidensialitet

Dette innebærer at de som blir forsket på, har krav om at all gitt informasjon blir behandlet konfidensielt. Dette er overholdt ved at ingen navn er gjengitt og at samtalene med partene i caseundersøkelsene ble gjengitt i samlet form, der ingen enkeltindivider ble pekt ut, og ingen opplysninger som kan spores tilbake til dem ble gjengitt. Spørreskjemaet var fullstendig anonymt da tilbakesendt spørreskjema ikke kunne spores tilbake til avsender.

Vedlegg 7: Frekvenstabeller av utvalgte resultat fra spørreskjemaundersøkelsen

Innledende spørsmål:

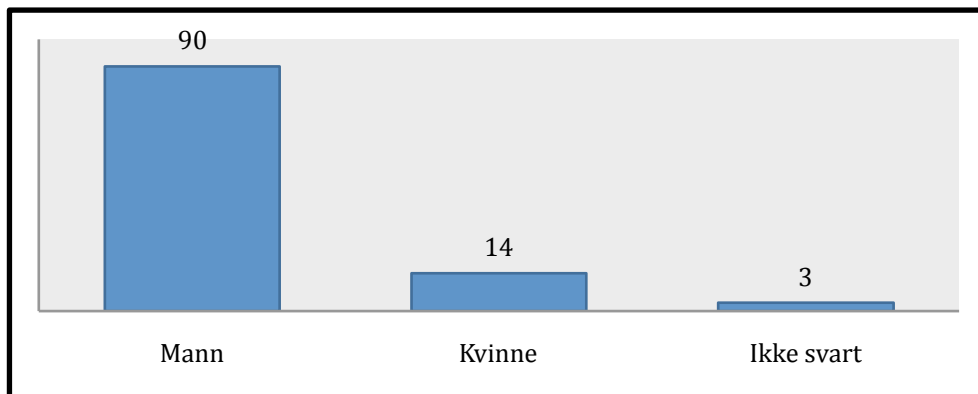
1. Når er du født?

Svarprosent: 98,13 %

Utregnet gjennomsnittså: 1949

2. Hvilket kjønn er du?

Svarprosent: 97,2 %



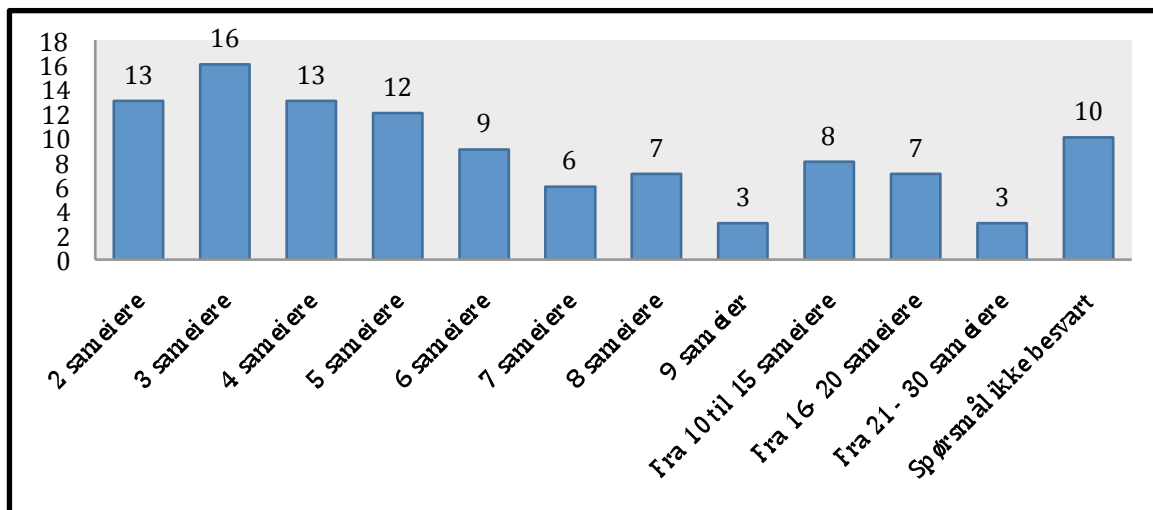
3. Har du vært part i en sak for jordskifteretten som gjelder oppløsning av sameie?

Svarprosent: 100 %

Bare de skjemaene med svaret JA ble registrert. Det er dermed 100% JA.

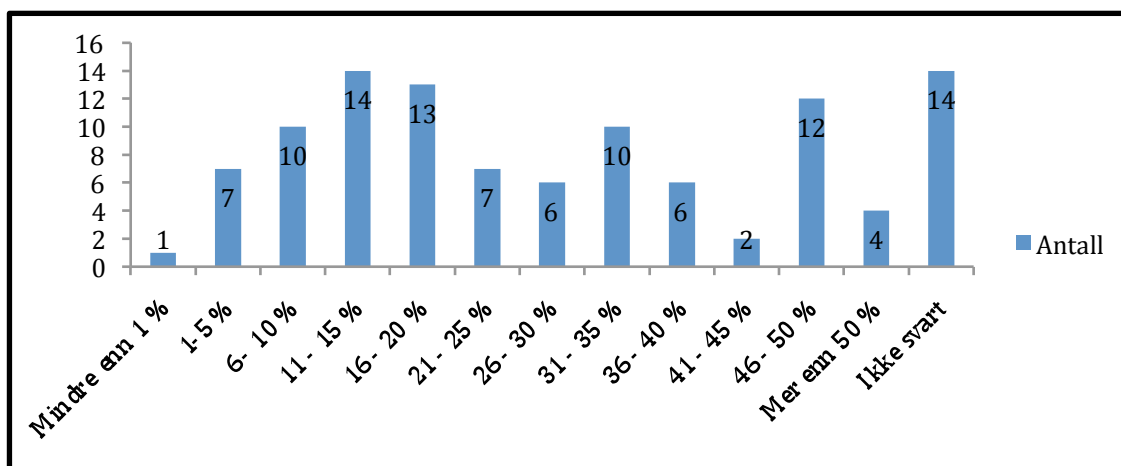
4. Hvor mange sameieparter var dere?

Svarprosent: 90,65 %



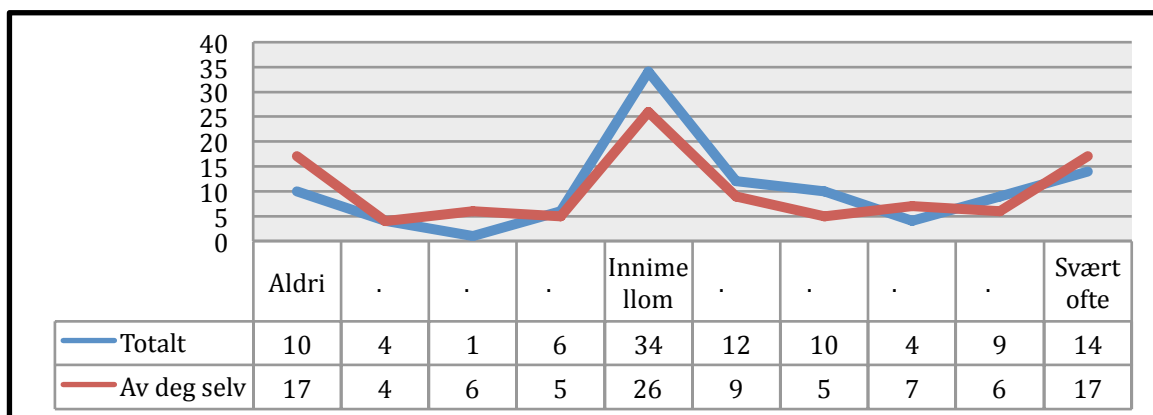
5. Hvor stor var din sameieandel?

Svarprosent: 86,92 %



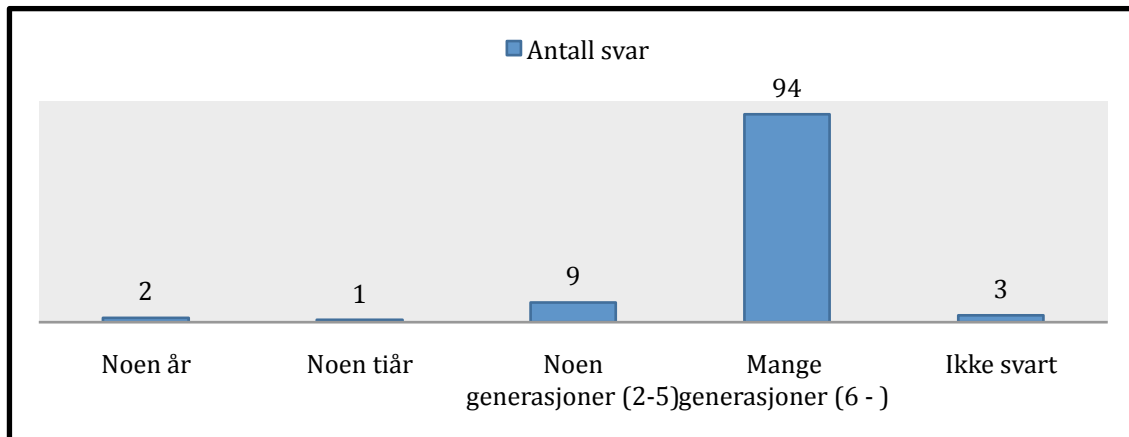
6. I hvor stor grad ble sameiet brukt?

Svarprosent: 99,07 %



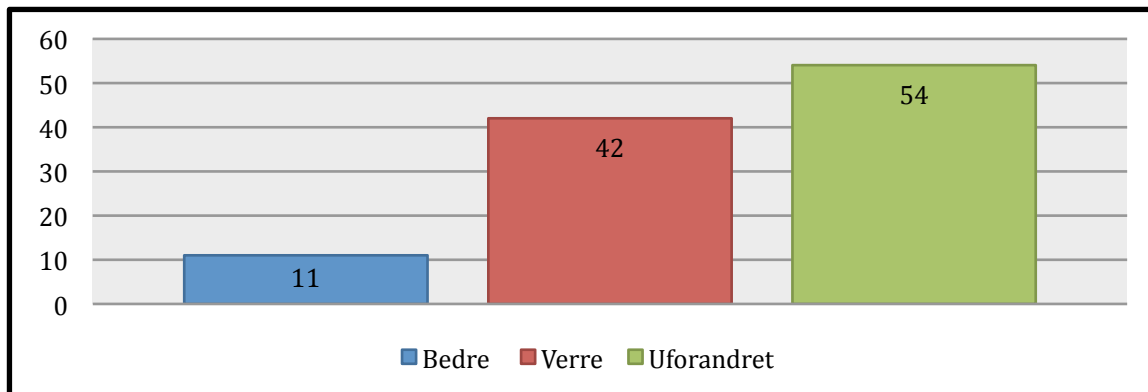
7. Hvor lenge har din sameiepart vært i din familie?

Svarprosent: 97,2 %



8. Med tanke på hvordan forholdet var mellom deg og dine motparter i saken FØR saken kom opp for jordskifteretten: Er forholdet nå i etterkant blitt bedre, verre eller er det uforandret?

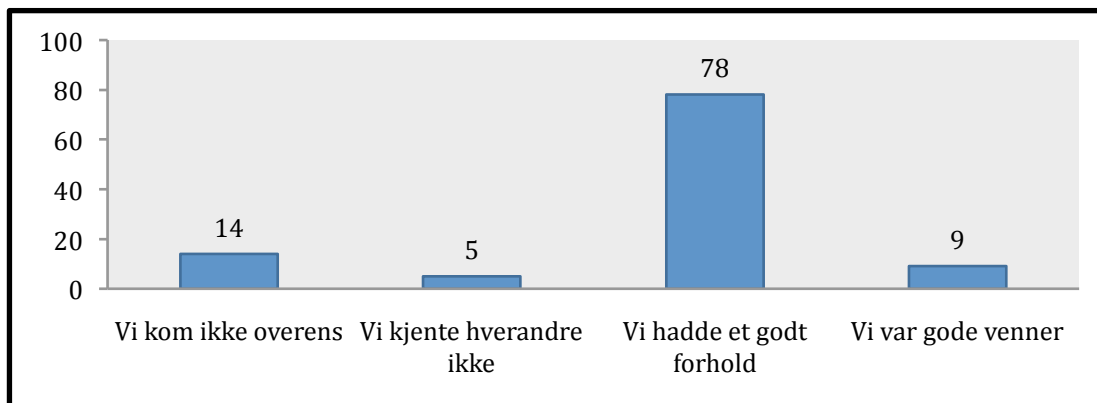
Svarprosent: 100 %



Spørsmål om forhold før jordskiftesaken ble fremmet

9. Hvordan følte du forholdet mellom deg og de andre var?

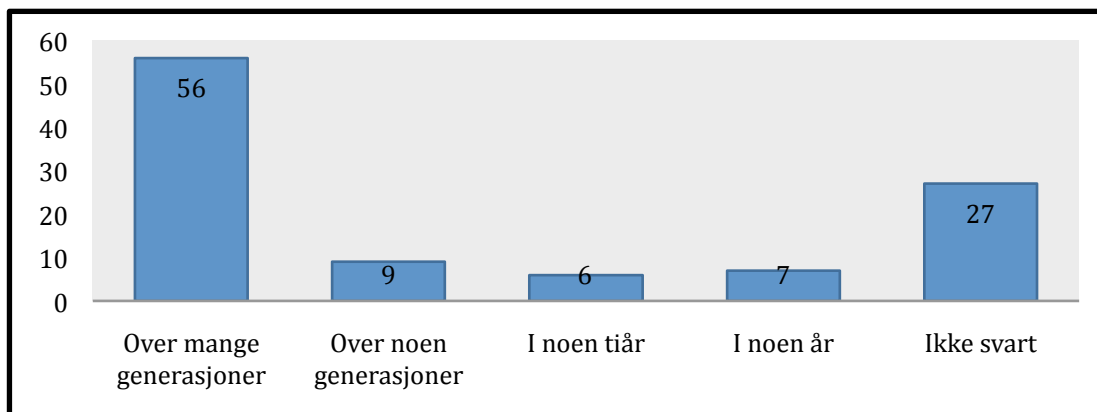
- Svarprosent: 99,07 %



10. Hvor lenge har det vært slik? (se svar i spm 9)

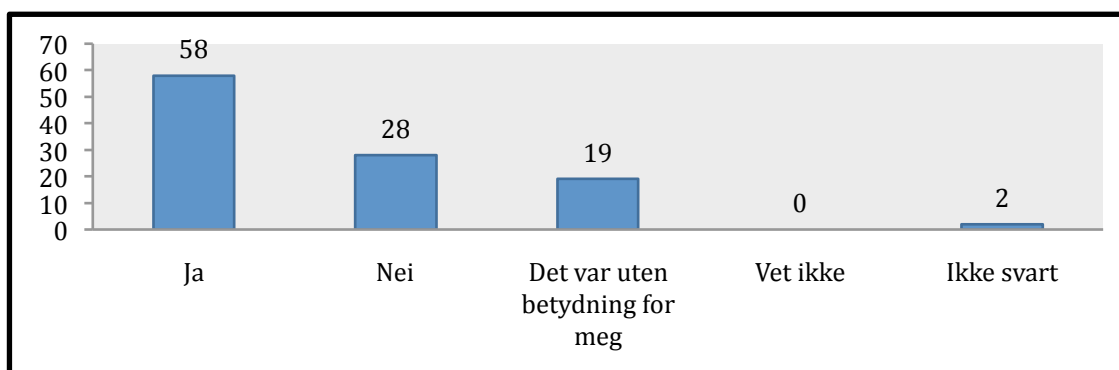
Svarprosent: 74,77 %

Det var svært mange variable svar på dette spørsmålet, som i stor grad hadde samme betydning. Diagrammet nedenfor viser derfor en grovinndeling av disse svarene.



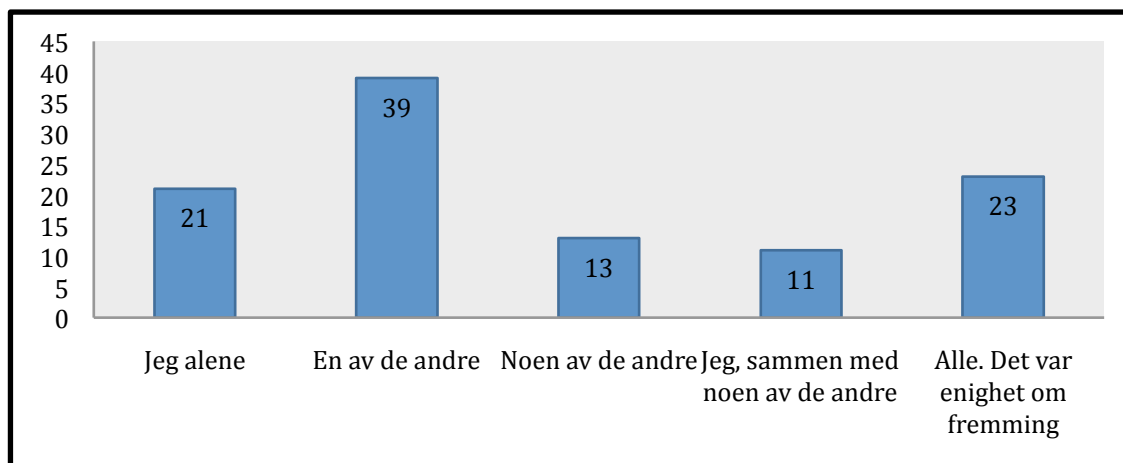
11. Ønsker du deg ut av sameiet?

Svarprosent: 98,13 %



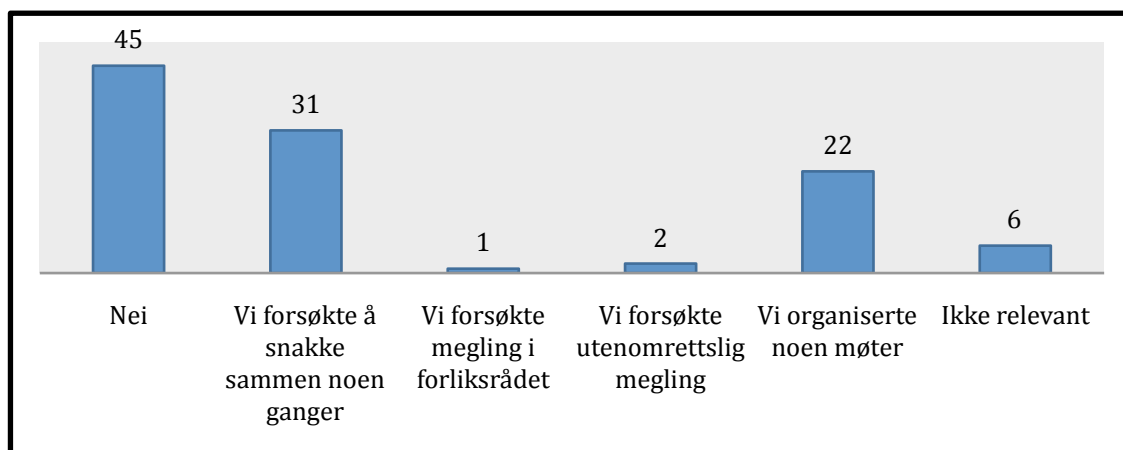
12. Hvem krevde saken?

Svarprosent: 100 %



13. Forsøkte dere å få til en minnelig løsning før saken ble fremmet?

Svarprosent: 100 %



Spørsmål under kategorien: Når jordskiftesaken pågikk

14. Når ble saken krevd? (Et eksempel: juni 2001)

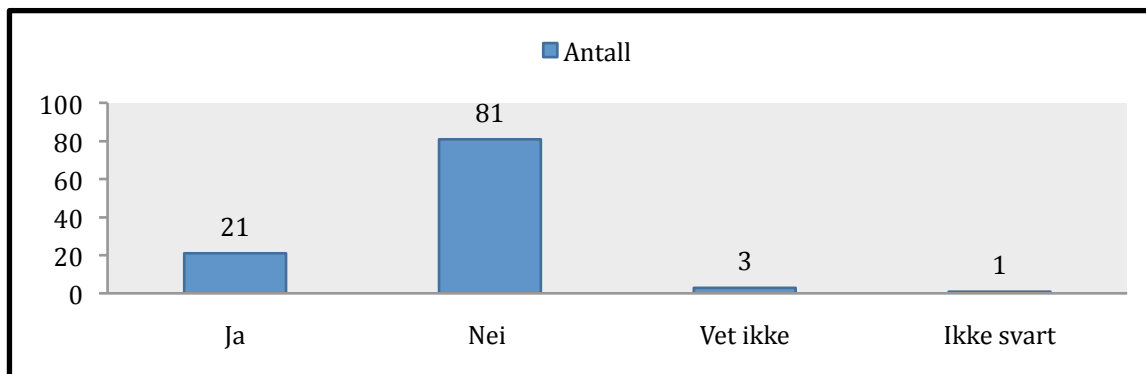
Svarprosent: 77,57 %

År	Antall svar
2009	1
2008	2

2007	2
2006	3
2005	7
2004	6
2003	6
2002	4
2001	3
2000	10
1999	4
1998	3
1997	5
1996	5
1995	4
1993	2
1992	3
1991	1
1990	2
1989	2
1988	3
1982	1
1980	1
1974	1
Husker ikke	1
Ikke svart	24
Gjennomsnittså	1999

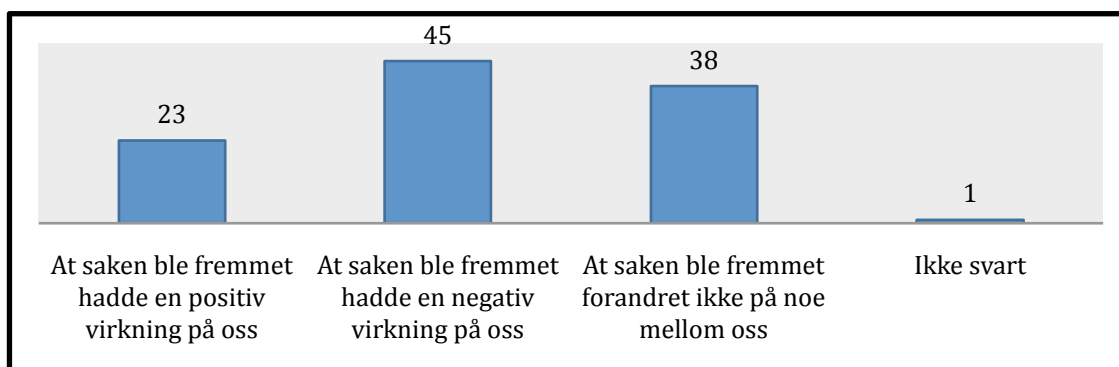
15. Var det tvil om fremmingsvilkårene? (Var det tvil om saken kunne bli reist for jordskifteretten?)

Svarprosent: 98,13 %



16. Noen opplever at saken blir mer konfliktfylt når den blir behandlet i jordskifteretten, andre opplever at en konflikt blir mer dempet i møtet med en kompetent tredjeperson. Hva følte du?

Svarprosent: 99,07 %



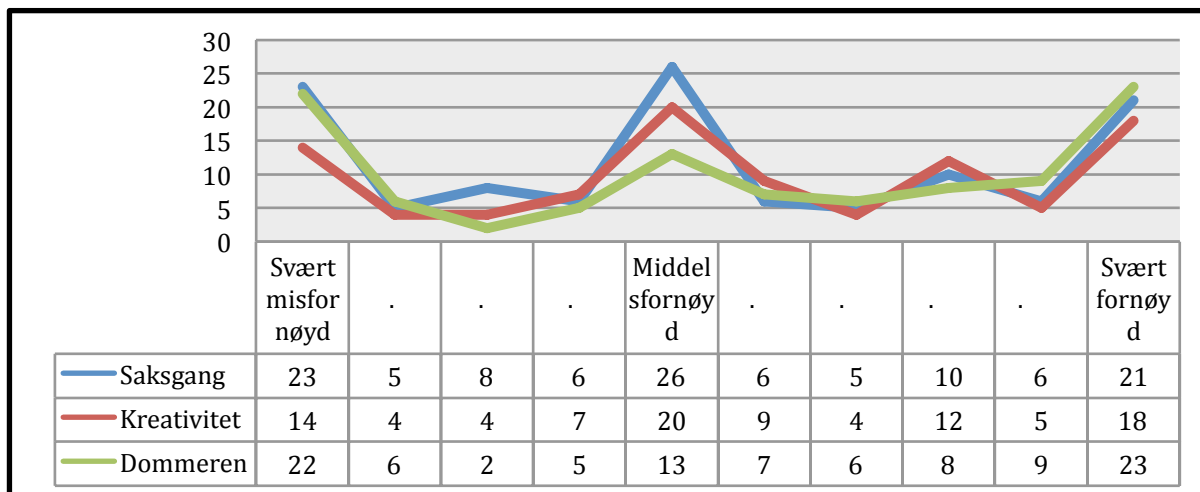
17. Er du fornøyd med måten saken ble behandlet på?

Svarprosent på spørsmålet: 99,07 %

Svarprosent saksgang: 99,07 %

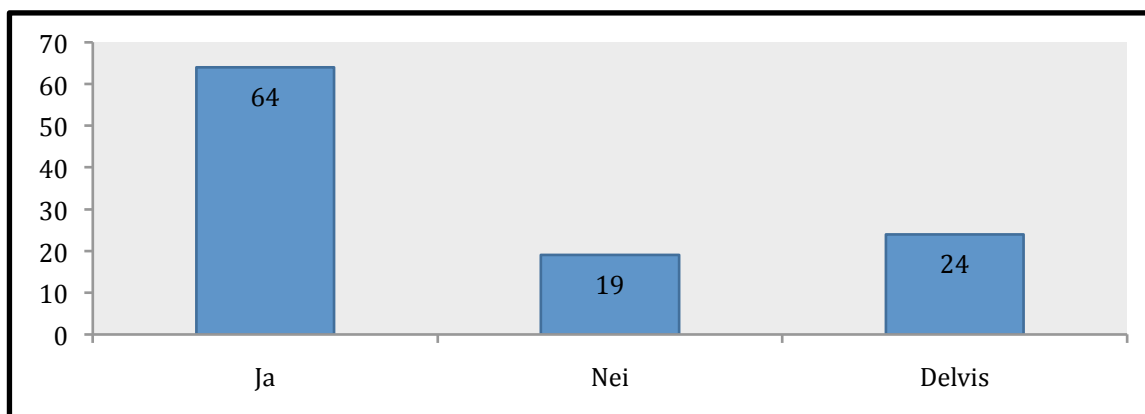
Svarprosent kreativitet: 90,65 %

Svarprosent dommeren: 94,39 %



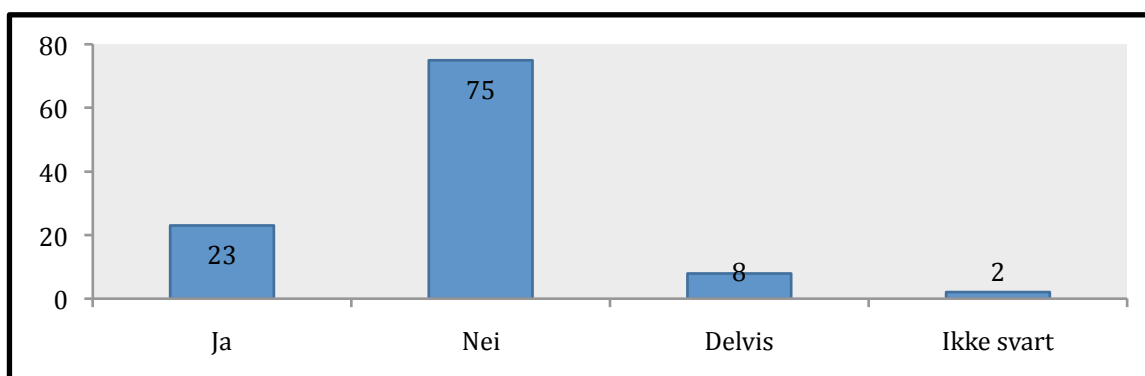
18. Følte du at saken ble forstått i jordskifteretten?

Svarprosent: 100 %



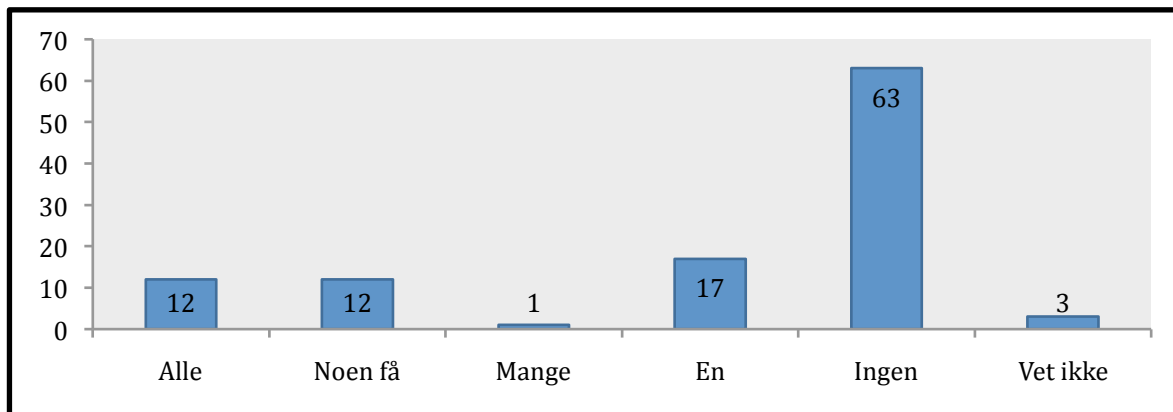
19. Brukte du advokat?

Svarprosent: 98,13 %



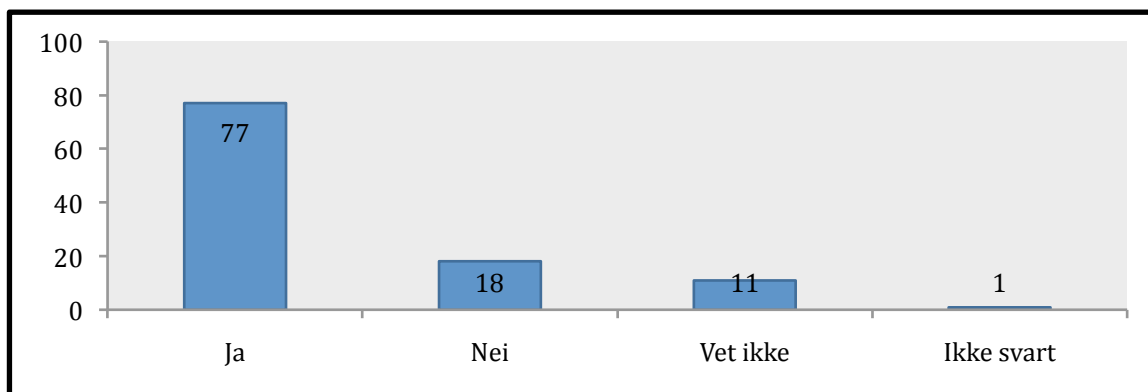
20. Brukte noen av de andre advokat?

Svarprosent: 100 %



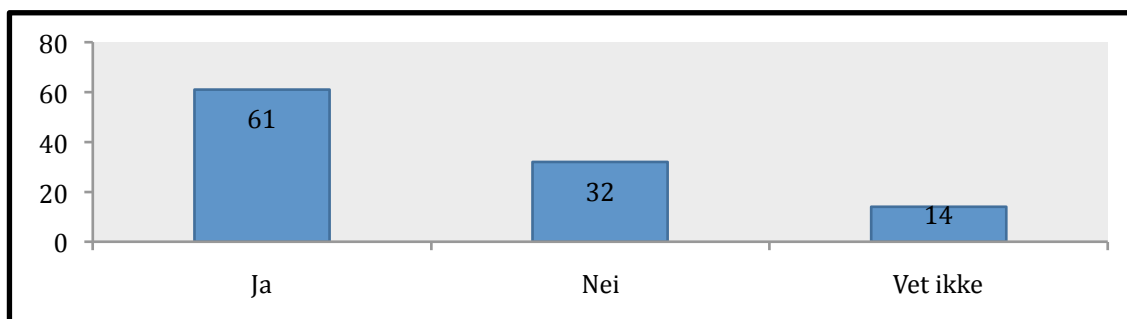
21. Ga retten dere veiledning om regler og rutiner for saksbehandlingen, og evt. andre nødvendige forhold?

Svarprosent: 99,07 %



22. Syntes du at du fikk nok veiledning til å ivareta dine interesser i saken?

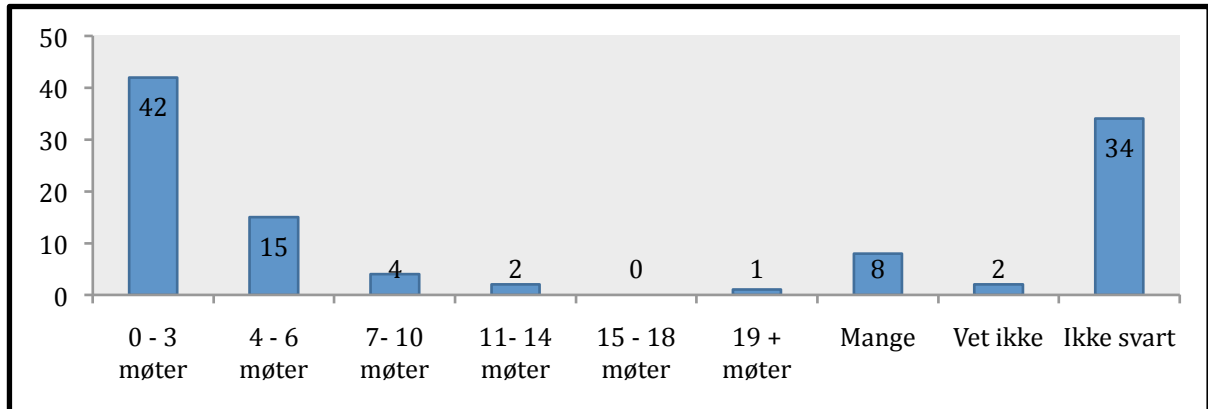
svarprosent: 100 %



23. Hvor mange rettsmøter var dere gjennom?

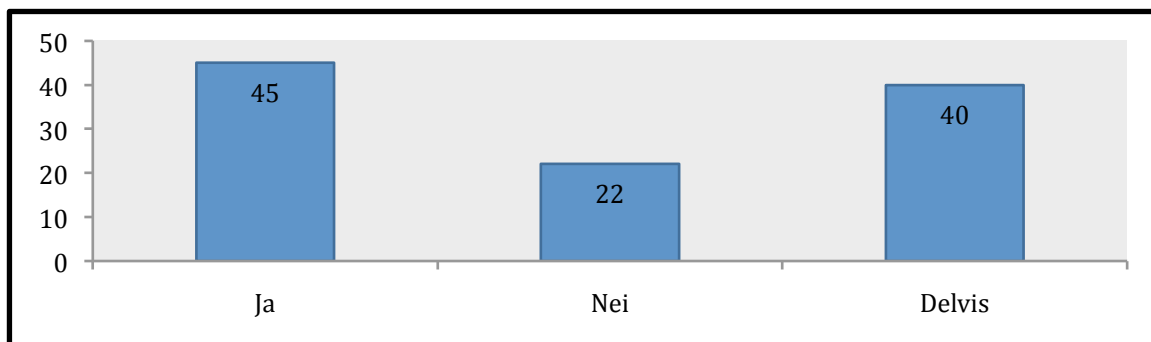
Svarprosent: 69,16 %

Det var veldig mange varierende svaralternativer respondentene gav her. Jeg har derfor valgt å representere svarene deres i grupper. Det er ikke mulig å plassere dem som hadde svart "mange", da forståelsen av hva som ligger i begrepet "mange" er svært individuelt. Disse svarene representeres derfor som en egen gruppe.



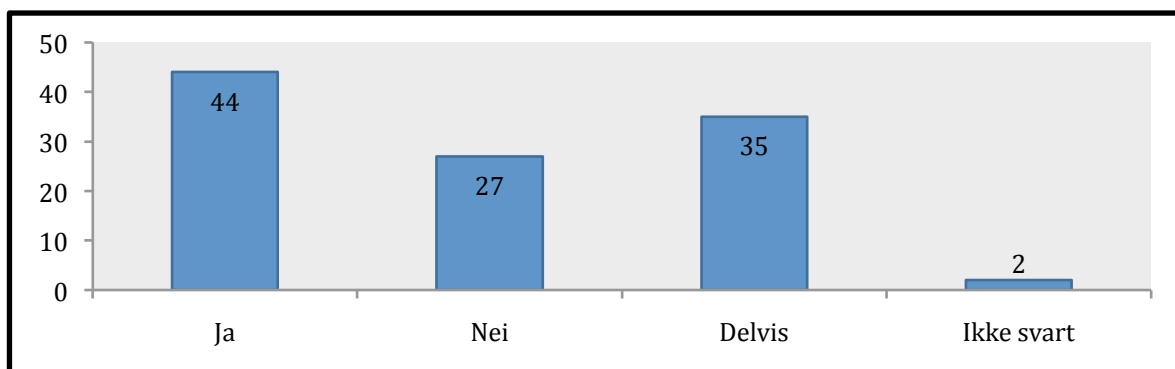
24. Følte du forståelse for de andre partene mens saken pågikk?

Svarprosent: 100 %



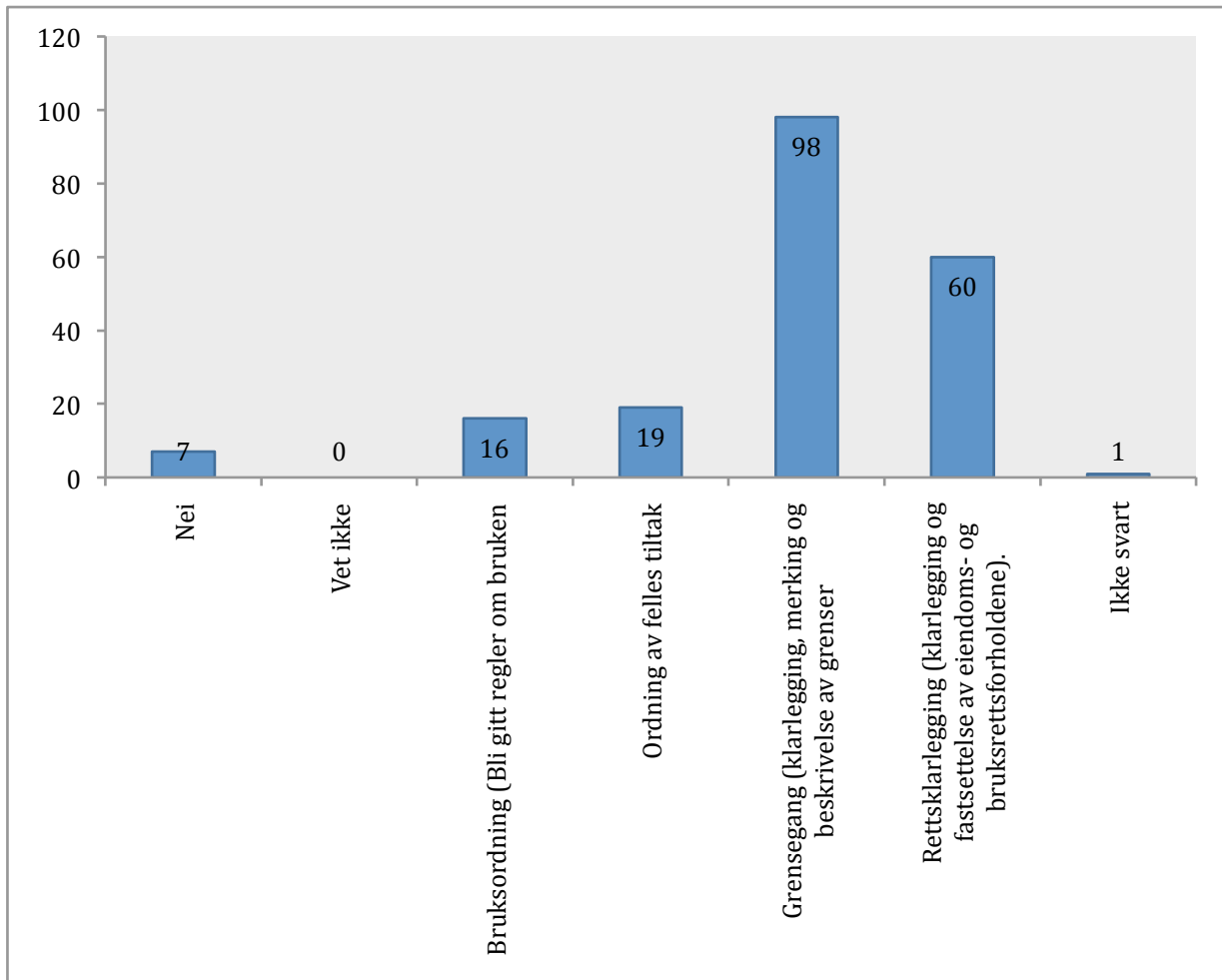
25. Tror du de andre fikk forståelse for deg?

Svarprosent: 98, 13 %



26. Ble andre virkemidler enn oppløsning av sameie tatt i bruk?

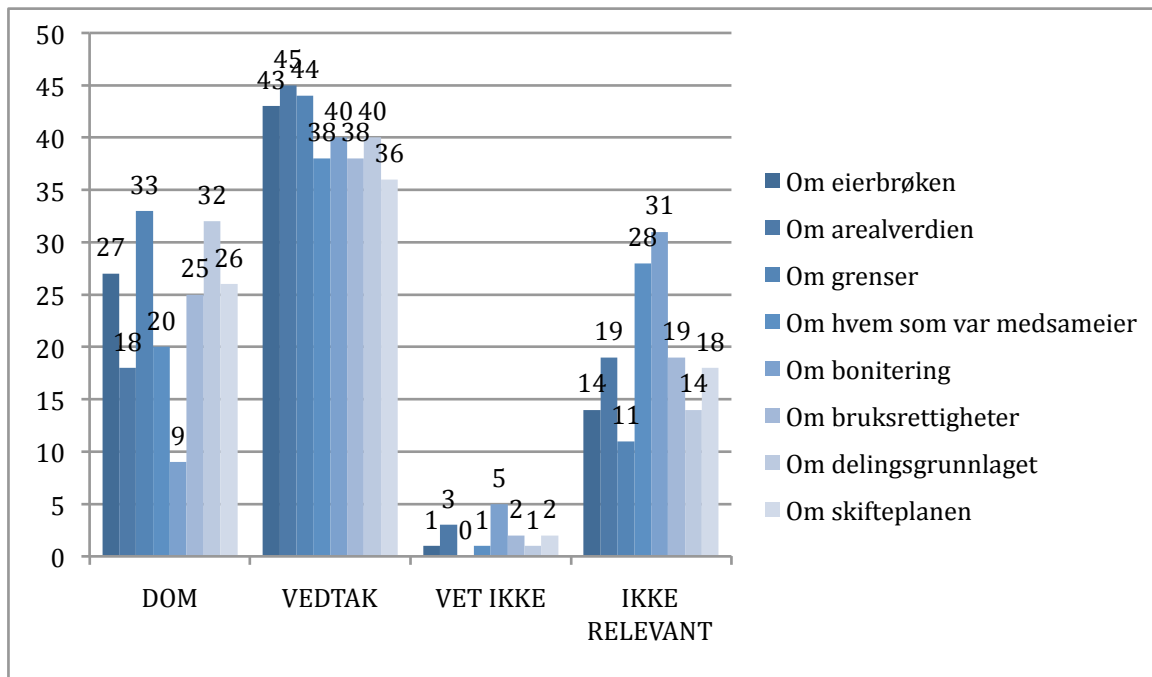
Svarprosent: 99,07 %



27. Ble det foretatt avgjørelser under saksgangen for å klarlegge uklare, eller omtvistede, forhold mellom dere? Dersom det var en tvist (dere begge kom med klare påstander som stred mot hverandre) krysser du av i kolonnen for DOM. Dersom dere var usikre på forhold, som retten sammen med dere avgjorde, krysser du av for VEDTAK.

Svarprosent: 89,72 %

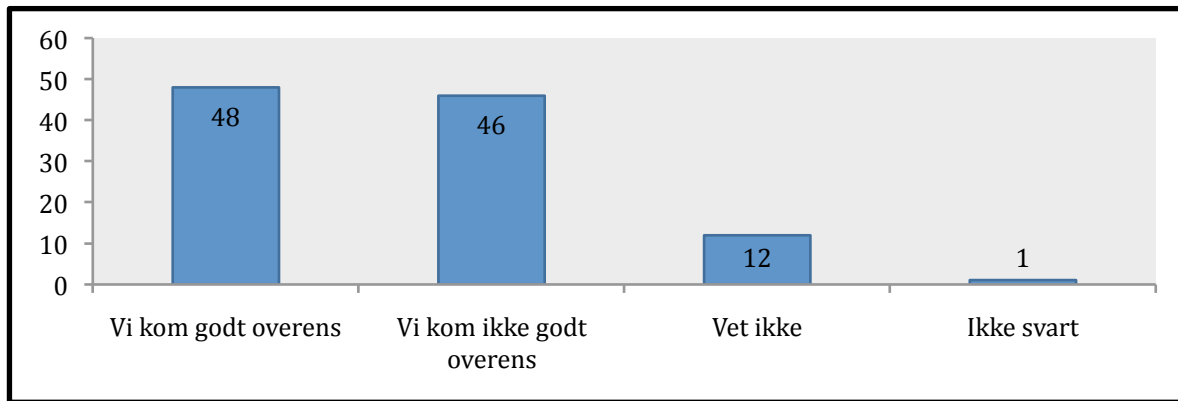
Svarene blir her representert i både et diagram og en tabell, for det var vanskelig å få frem resultatet ved bare å velge en av dem.



	Dom	Vedtak	Vet ikke	Ikke relevant	Antall svar
Om eierbrøken	27	43	1	14	85 (88,54 %)
Om arealverdien	18	45	3	19	85 (88,54 %)
Om grenser	33	44	0	11	88 (91,67 %)
Om hvem som var medsameier	20	38	1	28	87 (90,63 %)
Om bonitering	9	40	5	31	85 (88,54 %)
Om bruksrettigheter	25	38	2	19	84 (87,5 %)
Om delingsgrunnlaget	32	40	1	14	87 (90,63 %)
Om skifteplanen	26	36	2	18	82 (85,42 %)

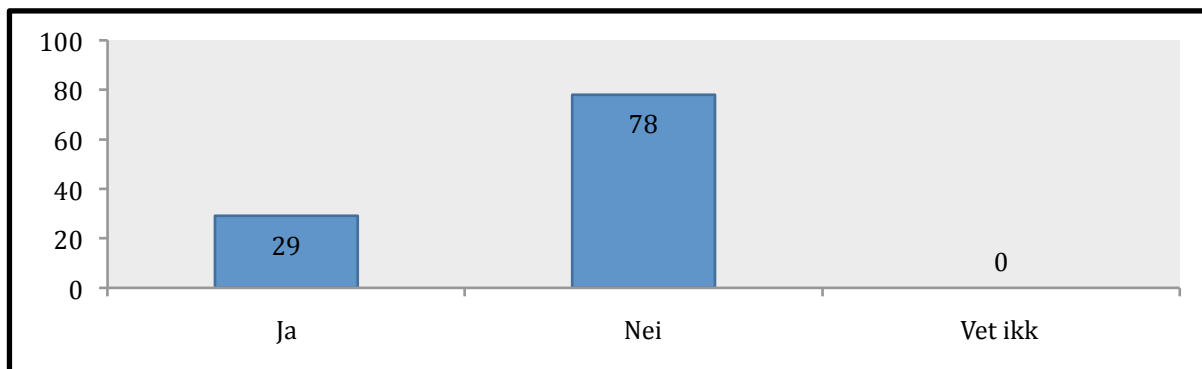
28. Hvordan vil du beskrive forholdet mellom deg og de andre under saksgangen?

Svarprosent: 99,07



29. Ble saken anket?

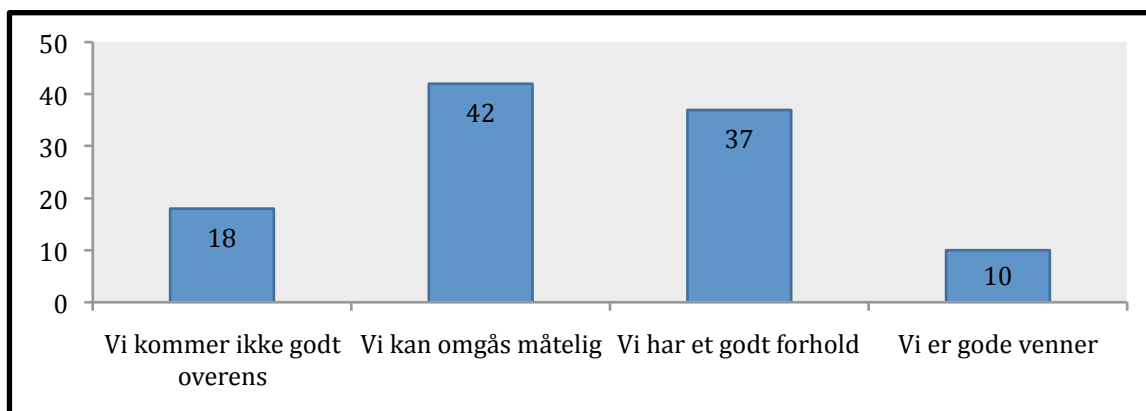
Svarprosent: 100 %



Resultater fra kategorien: Etter saken var ferdig behandlet

30. Hvordan føler du forholdet mellom deg og de andre er?

Svarprosent: 100 %



31. Når ble saken avgjort (rettskraftig)? (Et eksempel: nov. 2001).

Svarprosent: 62, 29 %

År	Antall svar
2010	5
2009	13
2008	7
2007	12
2006	8
2005	7
2004	8
2003	6
2002	1
2001	1
2000	1
1978	1
Ikke avgjort enda	1
Husker ikke	1
Ikke svart	35
Totalt	107
Gjennomsnittså	2006

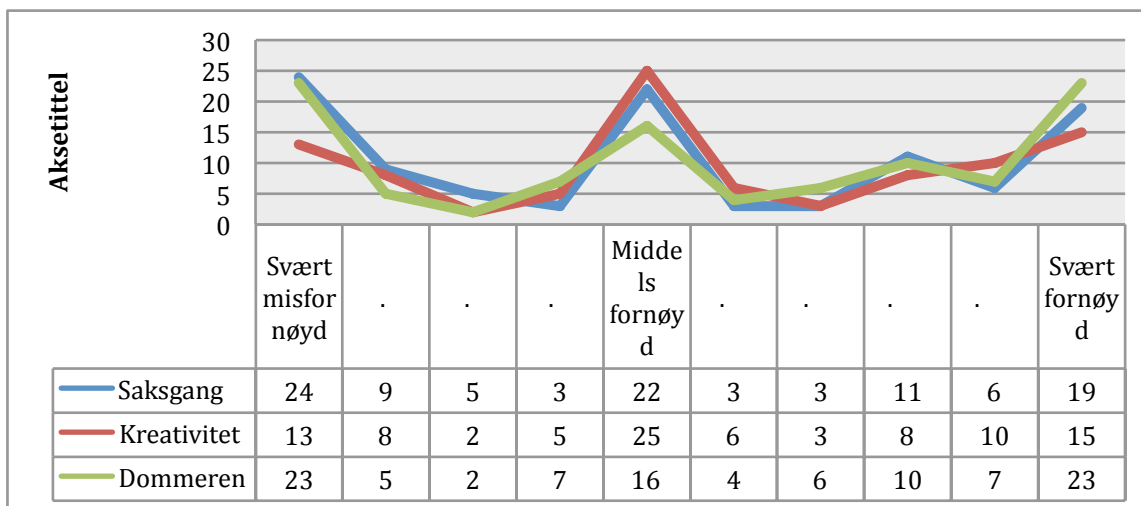
32. Er du fornøyd med måten saken ble behandlet på?

Svarprosent på spørsmålet: 98, 13 %

Svarprosent saksgang: 98, 13 %

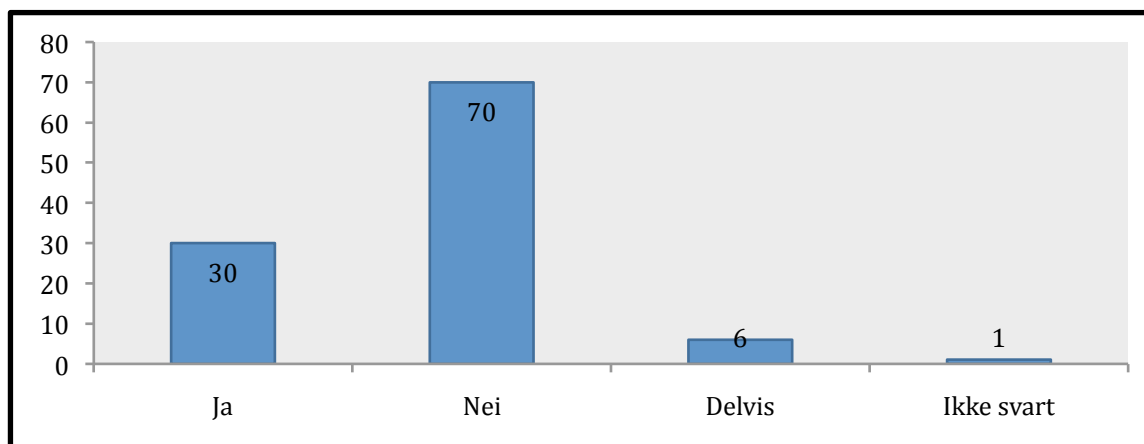
Svarprosent kreativitet: 88,79 %

Svarprosent dommer: 96, 26 %



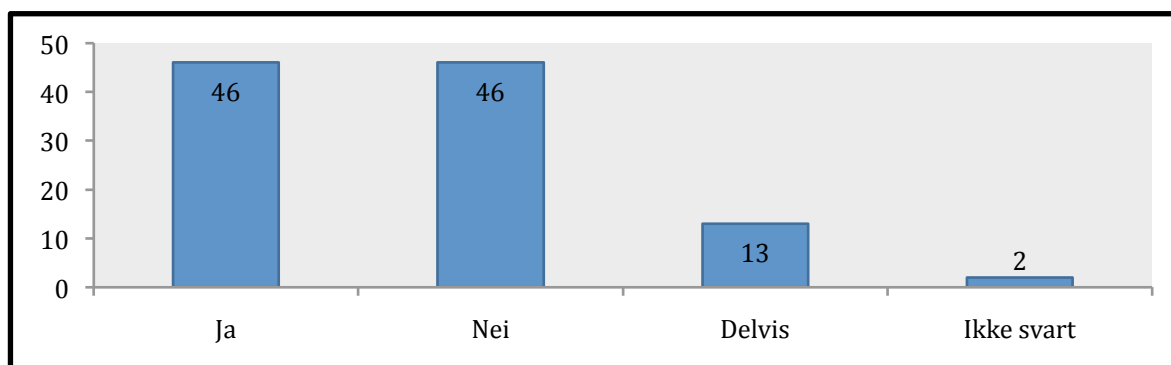
33. Angrer du på noen beslutninger du tok under saken?

Svarprosent: 99, 07 %



34. Når du tenker tilbake på prosessen du har vært gjennom; følte du deg noen gang presset til å gå med på noe du ikke har lyst til?

Svarprosent: 98, 13 %



35. Er det noe spesielt positivt eller negativt med saksgangen du har lyst å trekke frem?

Det var flere respondenter som hadde tatt seg tid å skrive noen kommentarer på dette spørsmålet. En del av dem egnest seg imidlertid ikke på trykk. Nedenfor blir det derfor bare gjengitt et utdrag.

"Saken tok for lang tid."

"Saken tok så lang tid at det ble generasjonsskifte på flere av brukene som ikke akkurat gjorde saksgangen lettere. Sluttprotokollen ble også meget dårlig; det virket som om dommeren hadde stort hastverk med å gjøre seg ferdig."

"Er blitt godt kjent i utmarken."

"Jeg syntes det var som om dommeren mente saken var uten betydning. At det var en fillesak. Jeg følte at han ikke brydde seg."

"Prisen på anke skulle vært lavere. Vi var IKKE fornøyd med verken behandlingen i jordskifteretten eller resultatet."

"Rolig atmosfære. Rolig tonefall, respekt for andres synspunkt."

"Dommen holdt frem et dokument som gjelder en tidligere utskifting – men jeg fikk ikke lov til å se de. Det er et dokument som gjelder et helt annet område. Jeg fikk ikke forklart meg om det, så nå har jordskifteretten satt ned grensebolter som er helt feil."

"Saken tok ALTFOR lang tid. Dommeren hadde beslutningsvegring."

"Jeg føler i etterkant at det ble tatt mest hensyn til de som ropte høyest."

"positivt"

"Utrolig lang behandlingstid."

"Saken tok veldig lang tid."

"Saksgangen var god. Dommeren var flink."

"Dårlig dommer"

"Svært dårlig informasjon ved grensetrekking. Mistet mye areal til en nabo som ikke en gang var part i saken."

"Lang ventetid."

"Ja, jeg gikk med mangel på informasjon".

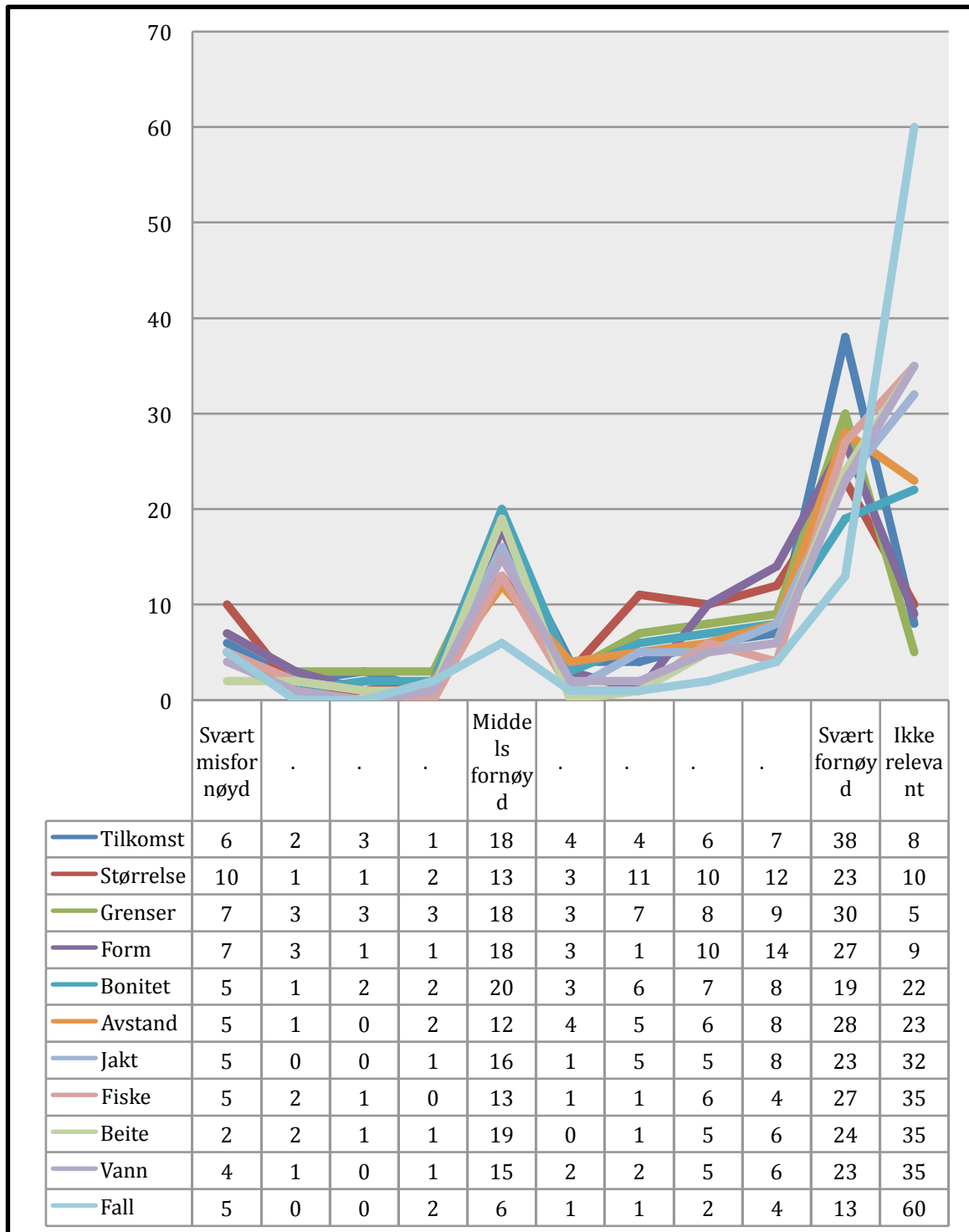
"Dommeren var veldig flink."

"Dommeren taklet saken like lite bra som vi gjorde"

"Bra opplevelse, dommer var veldig dyktig"

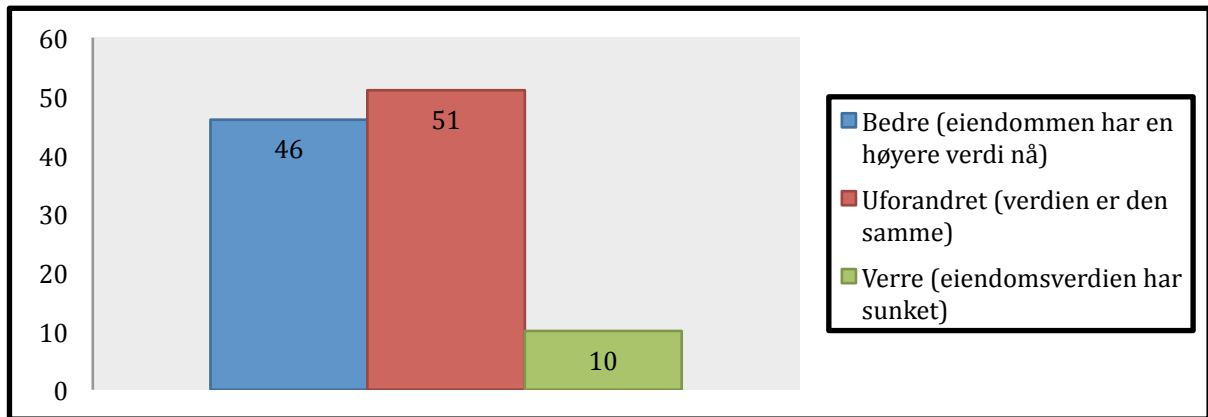
36. Hvor fornøyd er du med eiendommen din i etterkant av saken?

Svarprosent: 92, 52 %



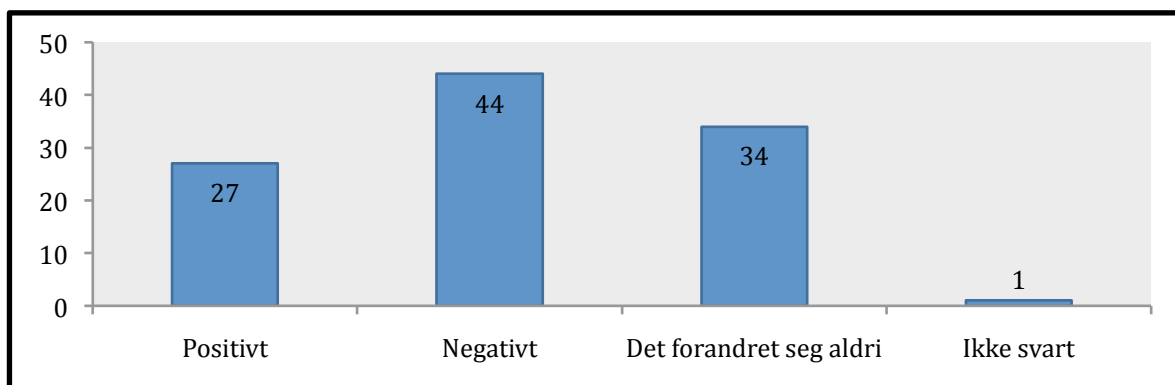
37. Hvordan syntes du at du rent verdimessig (eiendomsverdi) kom ut av det når saken var avsluttet?

Svarprosent: 100 %



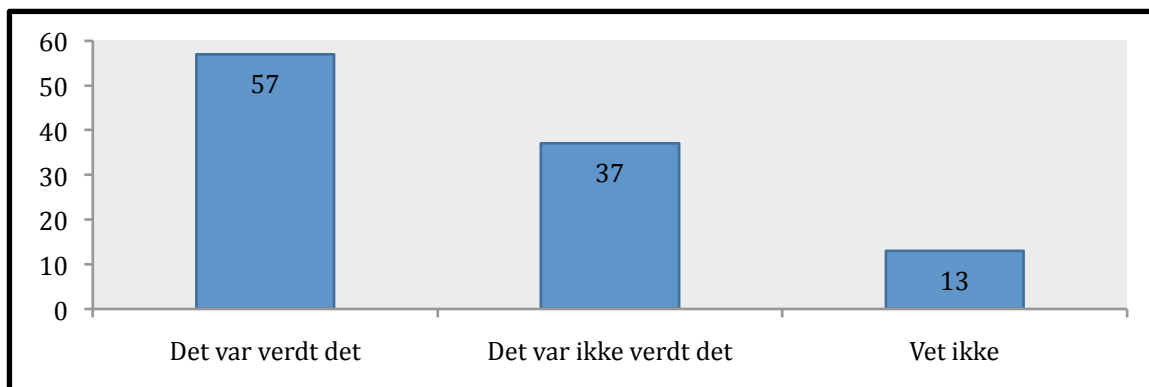
38. Hvordan syntes du forholdet til dine tidligere medsameiere har utviklet seg fra saken startet frem til nå?

Svarprosent: 99,07 %



39. Alt i alt. Syntes du det var verdt å få saken behandlet i jordskifteretten, eller hadde det vært bedre å la være?

Svarprosent: 100 %



40. Har du ellers noen tanker, meninger eller opplevelser i forbindelse med saken som du kunne tenke deg å trekke frem?

Her ble det mottatt mange lange skriv. De var svært interessante i seg selv, men også meget personlige. De fleste oppga både navn på dommer, eget navn, telefonnummer, e-post og det som var. Interessen for å fortelle om det de hadde vært gjennom var veldig stor. Av hensyn til NSD blir disse skrivene ikke tatt med, da det ikke kunne garanteres for at sak, person eller sted ikke kunne blitt gjenkjent.

Vedlegg 8: En vurdering av spørreskjemaprogrammet Survey Monkey

En vurdering av programmet Monkey Survey er på sin plass, da dette har vært et hjelpemiddel for den kvantitative undersøkelsen. Jeg var ikke kjent med programmet på forhånd, men det lokket med både gratis tjeneste og profesjonelle funksjoner.

Monkey Survey ble et meget godt verktøy i utformingen av spørreskjemaet. Det var mange funksjoner å velge mellom og mange ulike layout. Selve utformingen av spørreskjemaet var enkelt og resulterte i et profesjonelt utseende på spørreskjemaet. Programmet anbefalte elektronisk forsendelse av skjemaet, og var i stor grad lagt opp til det. Utskrift viste seg å være noe vanskelig, da det ikke var så helt enkelt å få konvertert det til utskriftsvennlig versjon, som programmet selv skulle ha det til. Det gikk bra til slutt, selv om utskriften viste ”skrollefunksjon” i tekstboksene.

Å registrere tilbakesvarene inn i programmet var en tidkrevende prosess, men det var verdt det til slutt. Nå fikk jeg alle tall elektronisk, og programmet hadde lokket med flere forskjellige analyseverktøy. Det viste seg imidlertid at de fleste analyseverktøyene krevde en oppgradering av programmet. Slik oppgradering var svært kostbar. Som en mellomløsning valgte jeg rimeligste oppgradering, som tillot meg funksjonen ”krystabeller”. Det viste seg likevel at å overføre analyser fra programmet over til egne dokumenter, var vanskelig. Noen ganger gikk det bra, andre ganger ble resultatet bare mange tall og symboler på kryss og tvers. Etter flere forsøk på å få dette til, ved hjelp av blant annet kundeservice til Monkey Survey, ble prosjektet gitt opp. Det var rett og slett ikke til å stole på at diagrammer og tabeller ble overført korrekt. Derfor ble programmet i det videre bare en hjelpefunksjon. Excel ble ellers brukt og alle tabeller, grafer og diagrammer er derfor laget av meg personlig. Jeg har imidlertid brukt Monkey Survey til å vise meg hvordan det gjøres, og de elektroniske filene av spørreskjemaene gjorde prosessen mye enklere for meg enn om jeg skulle bladd i hvert enkelt spørreskjema i papirform. Slikt sett har programmet vært uvurderlig. Det viste meg hvor mange som svarte de forskjellige alternativene på hvert spørsmål, samt at det var enkelt å sammenligne svarene.

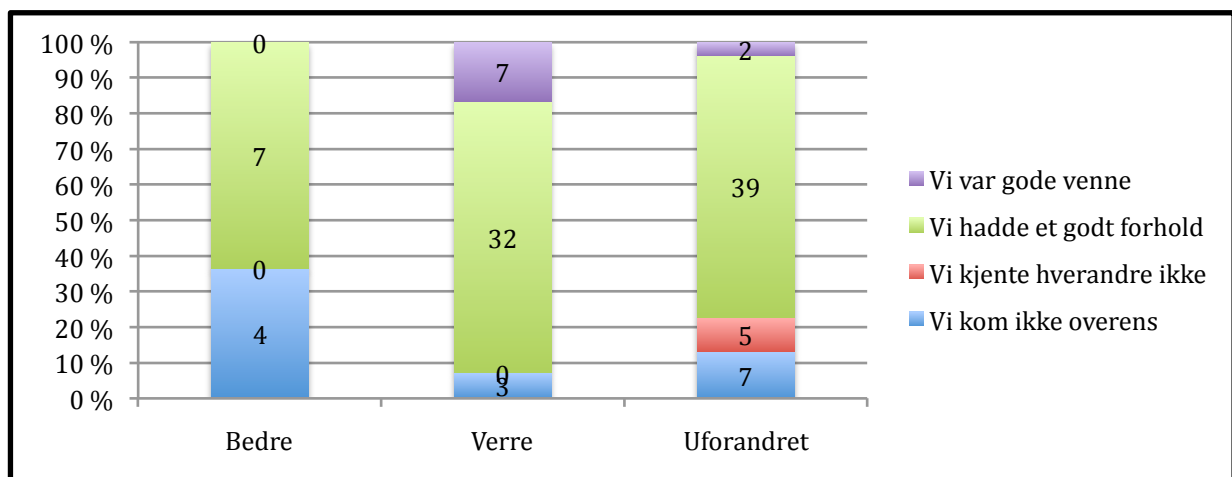
Monkey Survey er et kjempegodt verktøy dersom man har mulighet til å investere penger nok til høyeste oppgradering. På en masterstudents nivå egner programmet seg imidlertid ikke. Det var likevel et godt hjelpemiddel, og det eneste som var å finne med gratis tjenester.

Vedlegg 9: Krysstabeller

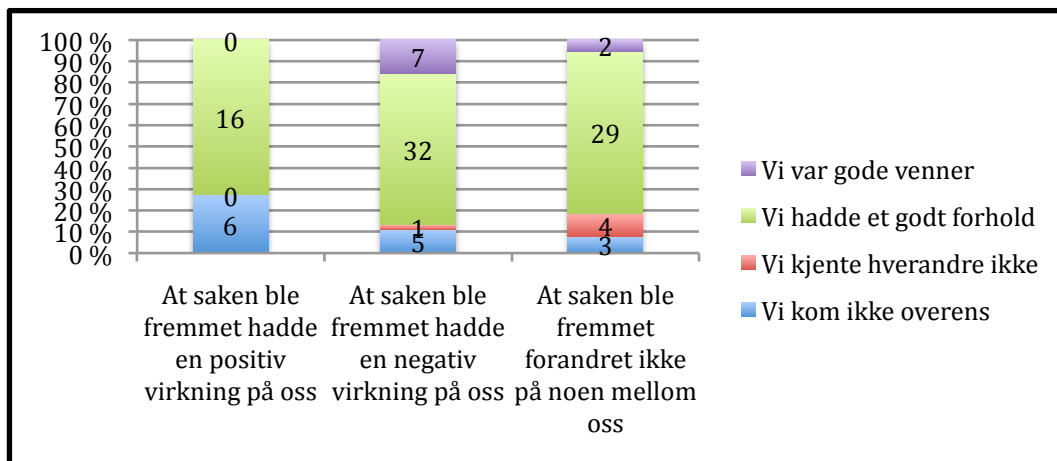
Det er laget en god del flere krysstabeller enn hva det er brukt i oppgaven. Samtlige er laget med tanke på å belyse problemstillingene, men i oppgaven er bare de som best belyser problemstillingene tatt med. Samtlige tabeller er imidlertid lagt ved her, i tilfelle noen finner dem interessante.

Krysstabulering av spørsmål 9: Hvordan følte du forholdet mellom deg og de andre var?

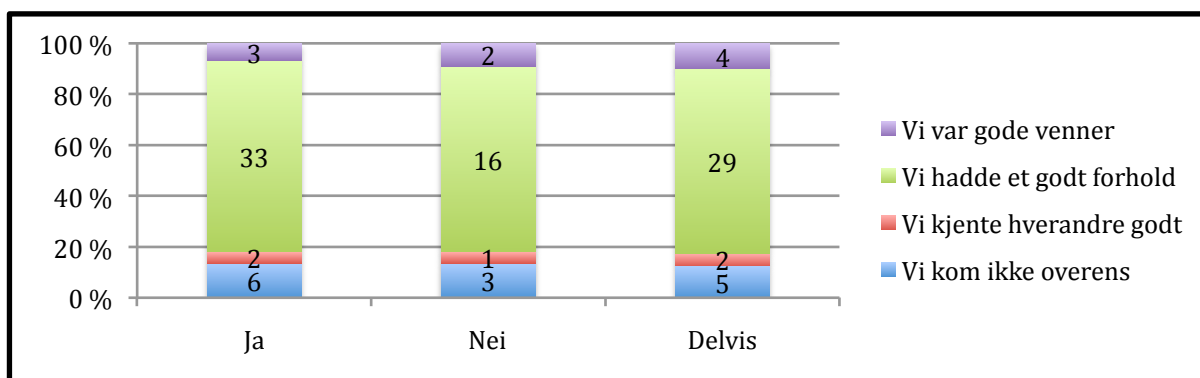
Spørsmål 8: Med tanke på hvordan forholdet var mellom deg og dine motparter i saken FØR saken kom opp for jordskifteretten: Er forholdet nå i etterkant blitt bedre, verre eller er det uforandret?



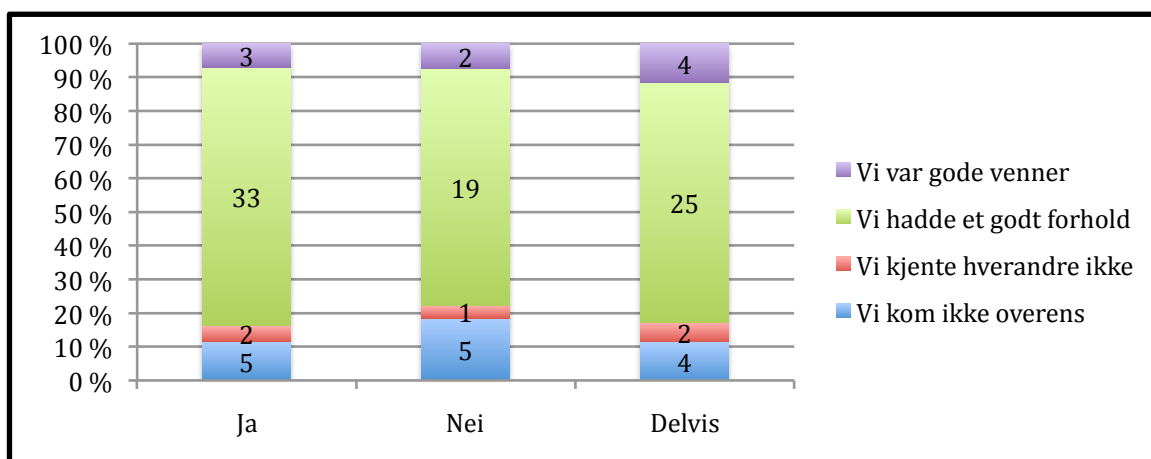
Spørsmål 16: Noen opplever at saken blir mer konfliktfylt når den blir behandlet i jordskifteretten, andre opplever at en konflikt blir mer dempet i møtet med en kompetent tredjeperson. Hva følte du?



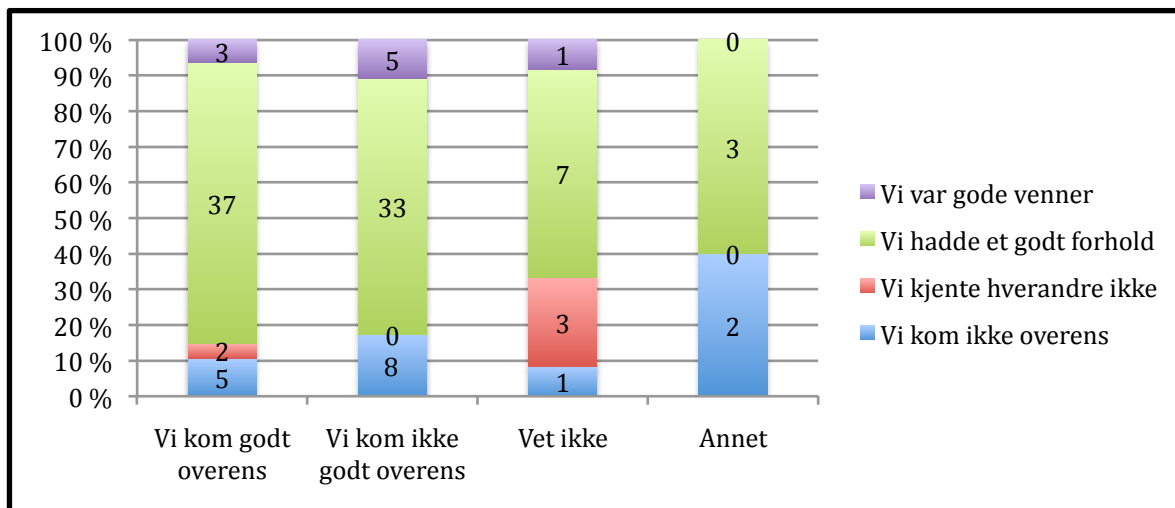
Spørsmål 24: Følte du forståelse for de andre partene mens saken pågikk?



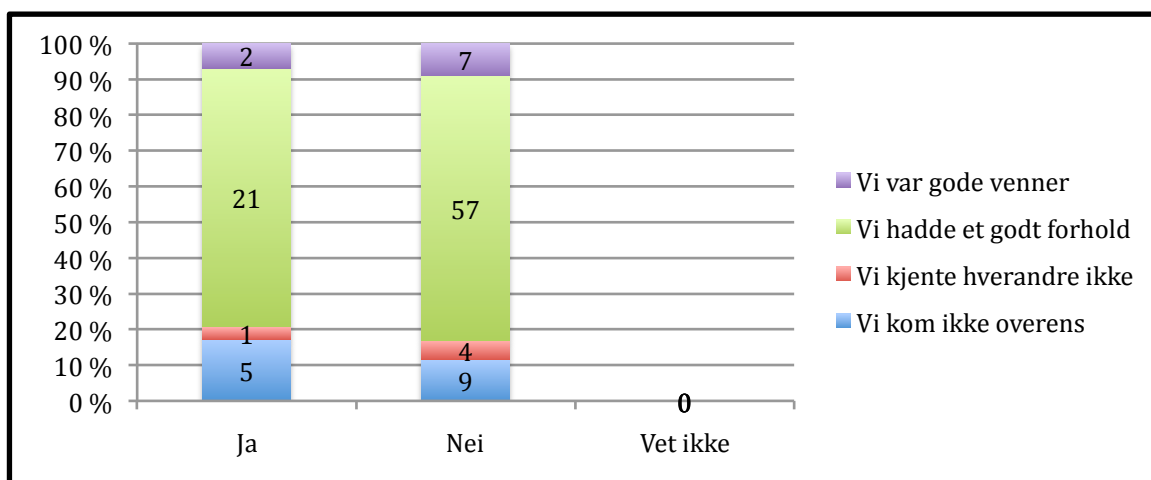
Spørsmål 25: Tror du de andre fikk forståelse for deg?



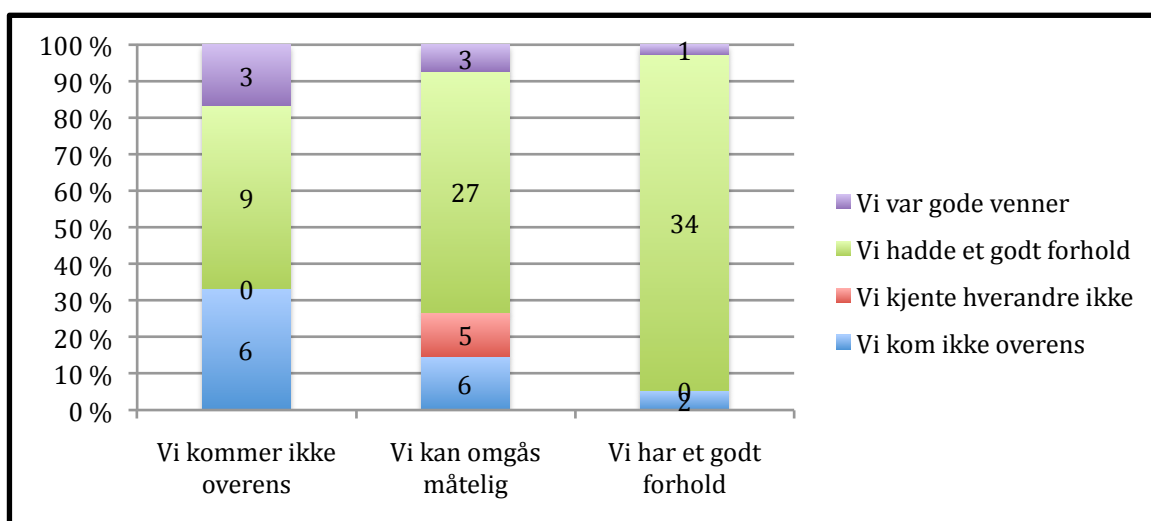
Spørsmål 28: Hvordan vil du beskrive forholdet mellom deg og de andre under saksgangen?



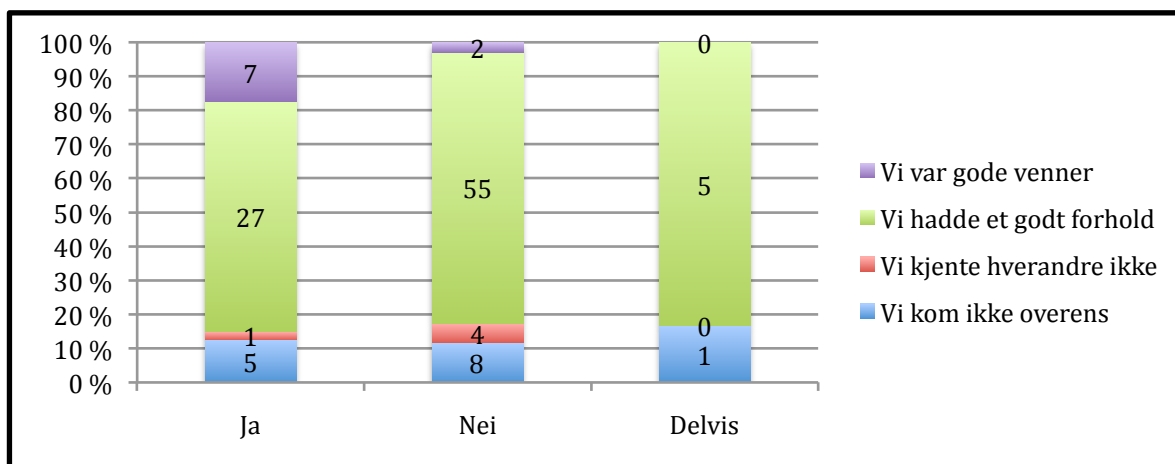
Spørsmål 29: Ble saken anket?



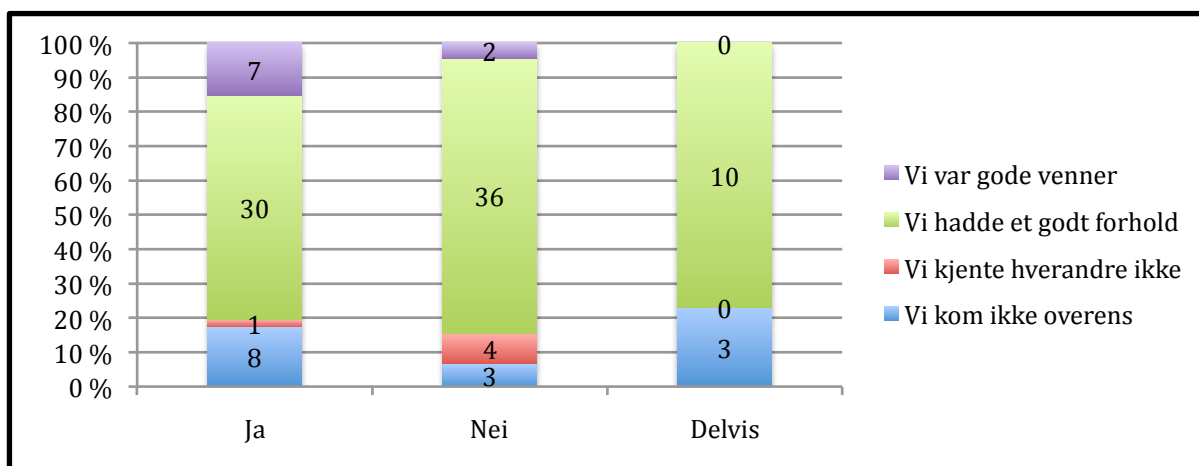
Spørsmål 30: Hvordan føler du forholdet er?



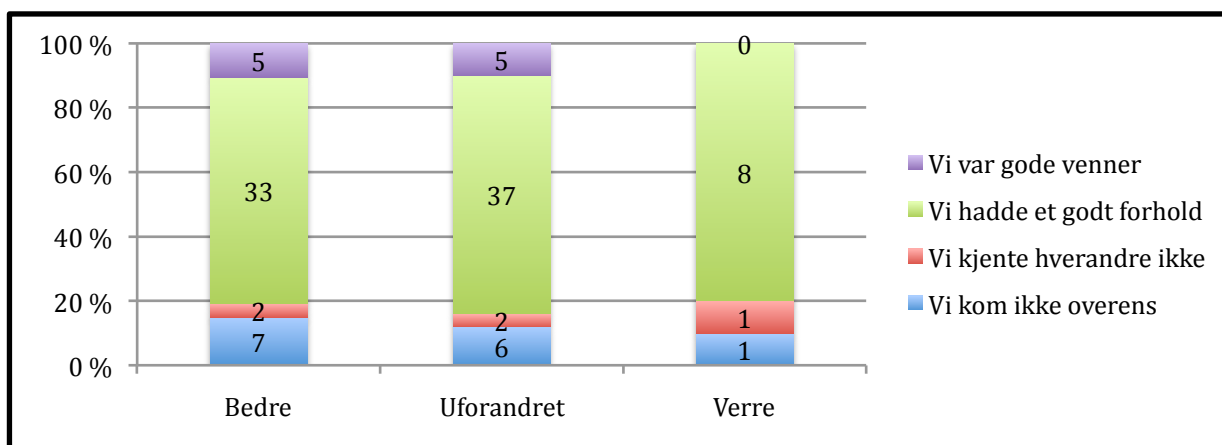
Spørsmål 33: Anger du på noen beslutninger du tok under saken?



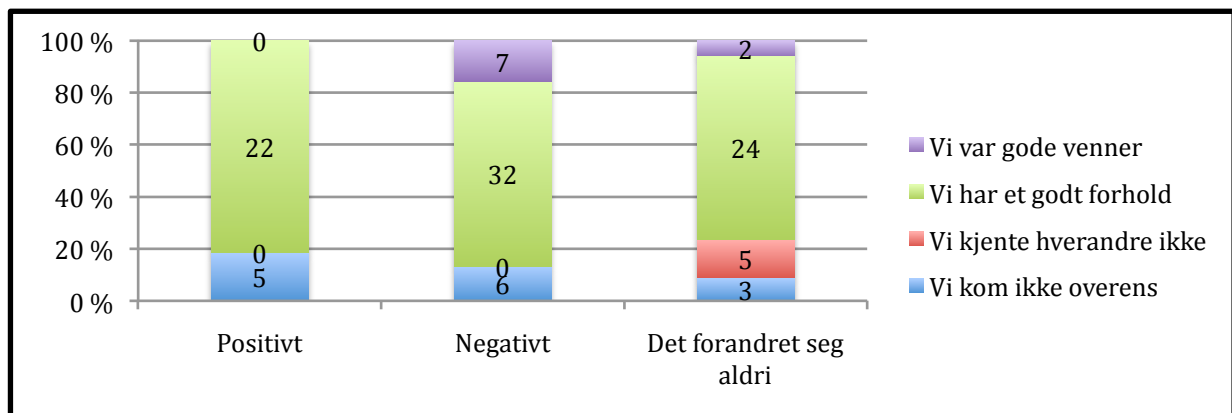
Spørsmål 34: Når du tenker tilbake på prosessen du har vært gjennom; følte du deg noen gang presset til å gå med på noe du ikke hadde lyst til?



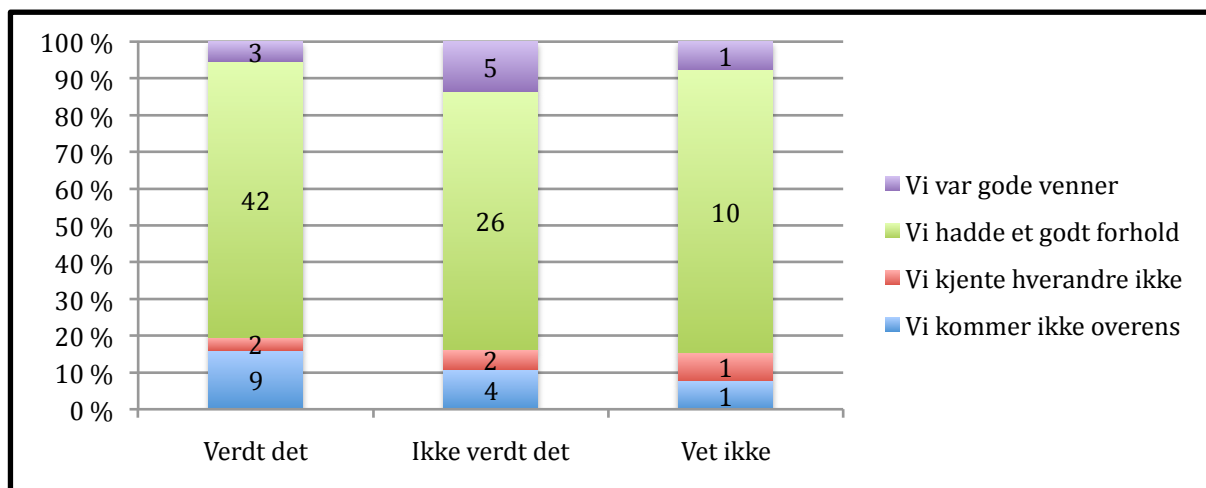
Spørsmål 37: Hvordan syntes du at du rent verdimesig (eiendomsverdi) kom ut av det når saken var avsluttet?



Spørsmål 38: Hvordan syntes du forholdet til dine tidligere medsameiere har utviklet seg fra saken startet frem til nå?



Spørsmål 39: Alt i alt. Syntes du det var verdt å få saken behandlet i jordskifteretten, eller hadde det vært bedre å la være?

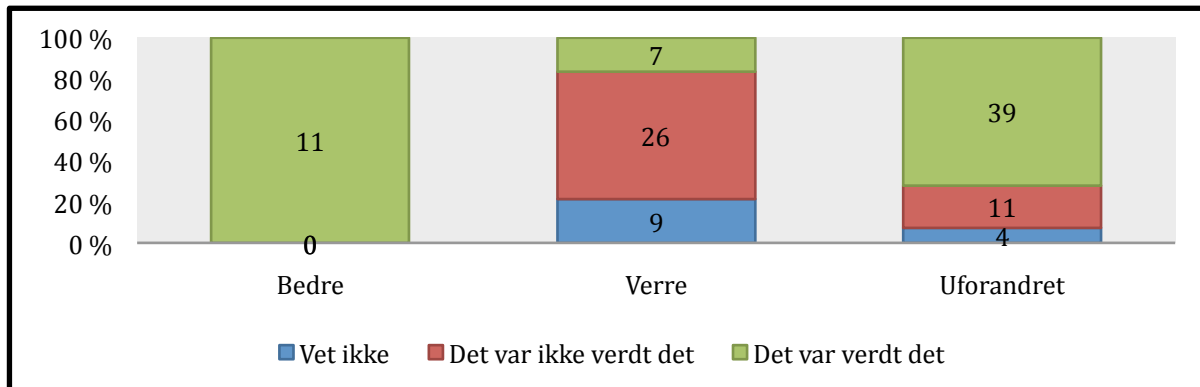


Krysstabulering

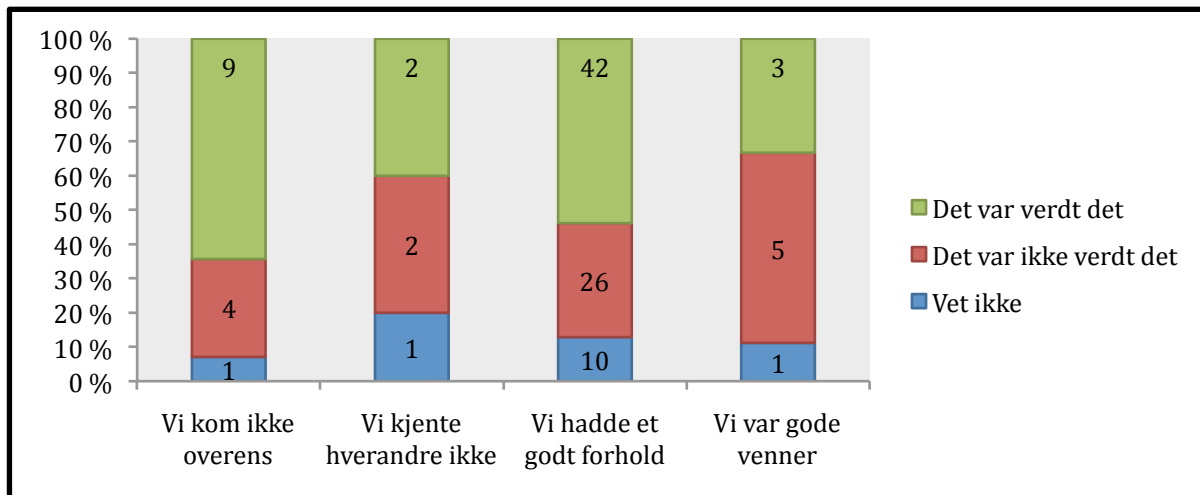
I henhold til spørsmål 39:

Alt i alt. Syntes du det var verdt å få saken behandlet i jordskifteretten, eller hadde det vært bedre å la være?

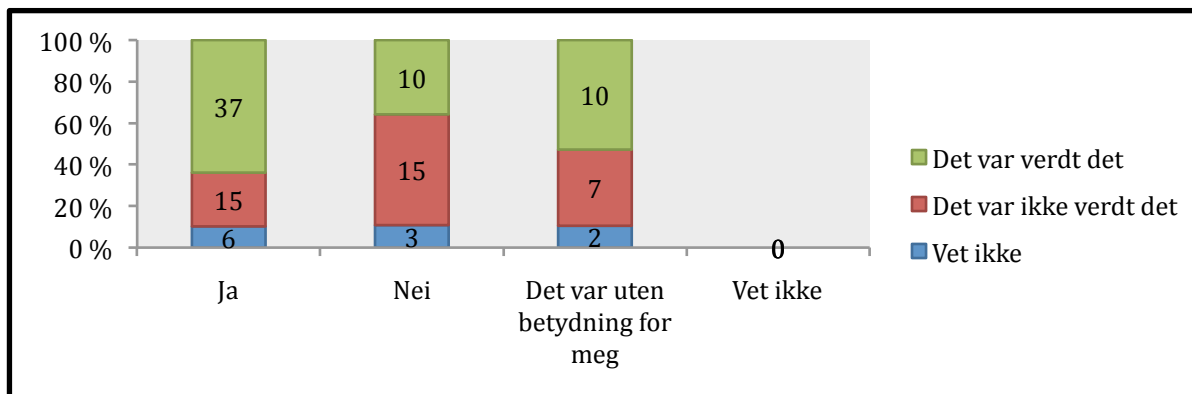
Spørsmål 8: Med tanke på hvordan forholdet var mellom deg og dine motparter i saken FØR saken kom opp for jordskifteretten: Er forholdet nå i etterkant blitt bedre, verre eller er det uforandret?



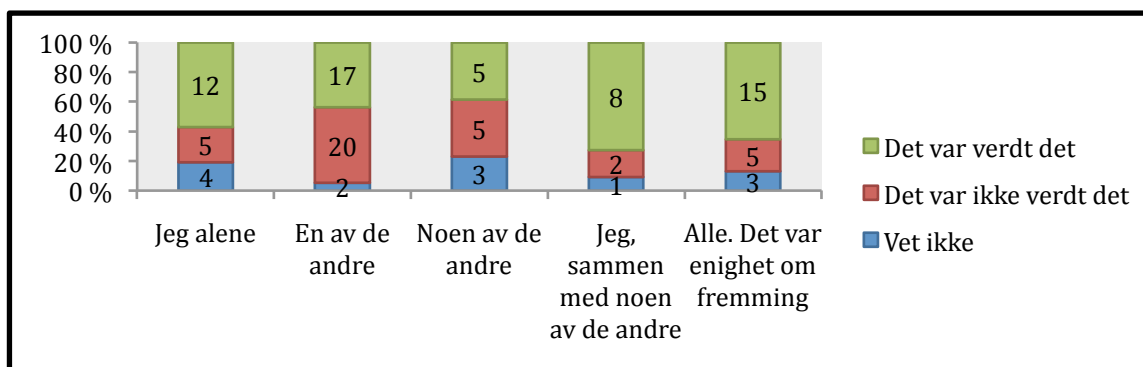
Med spørsmål 9: Hvordan følte du forholdet mellom deg og de andre var (før jordskiftesaken)?



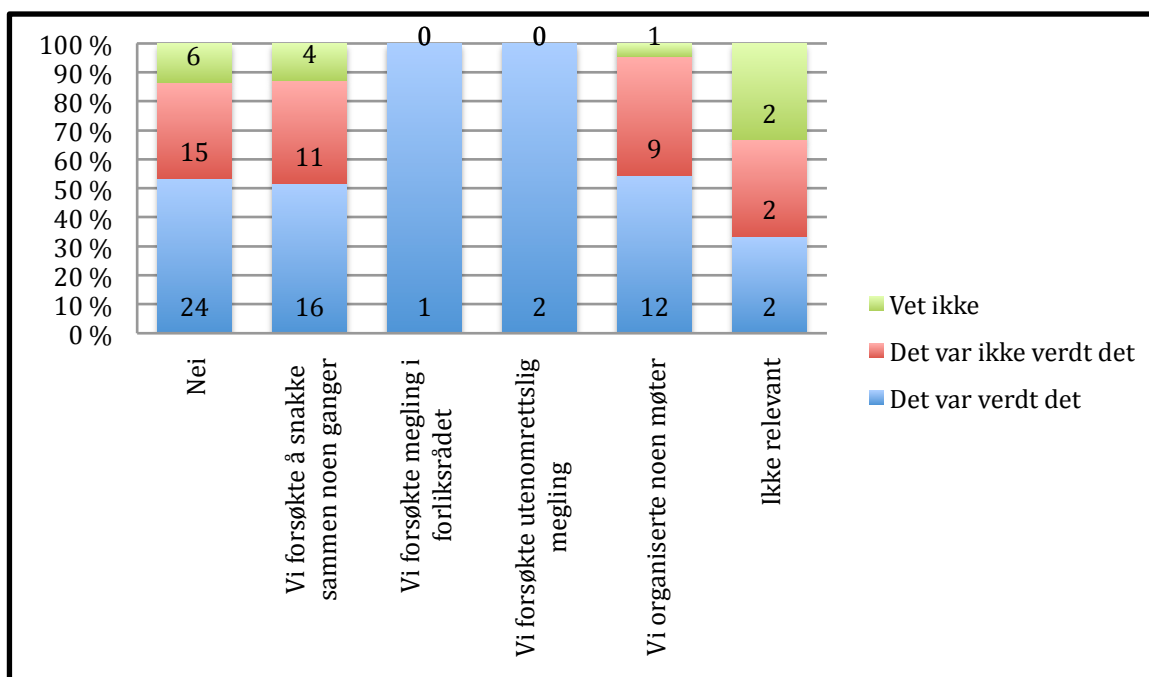
Med spørsmål 11: Ønsket du deg ut av sameiet?



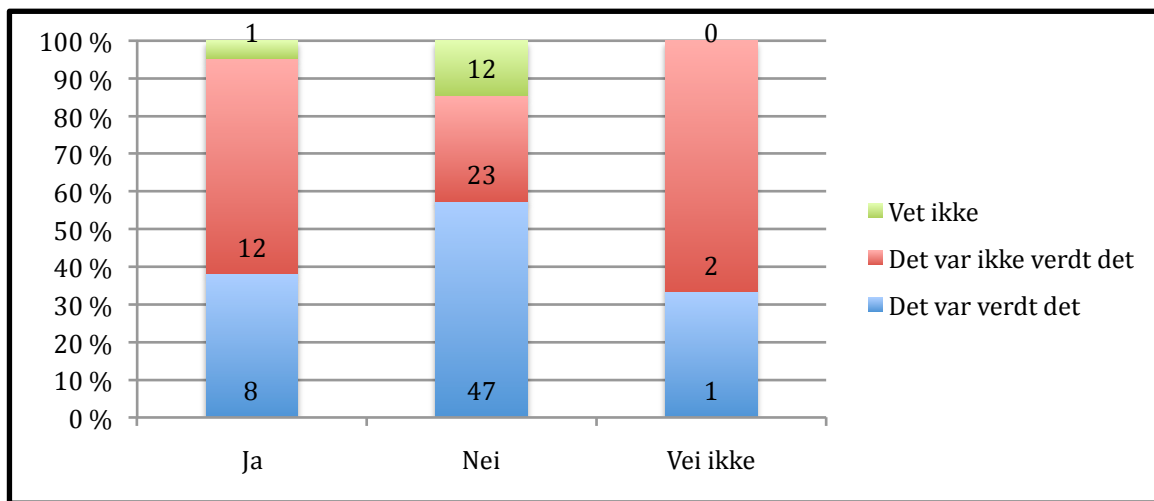
Med spørsmål 12: Hvem krevde saken?



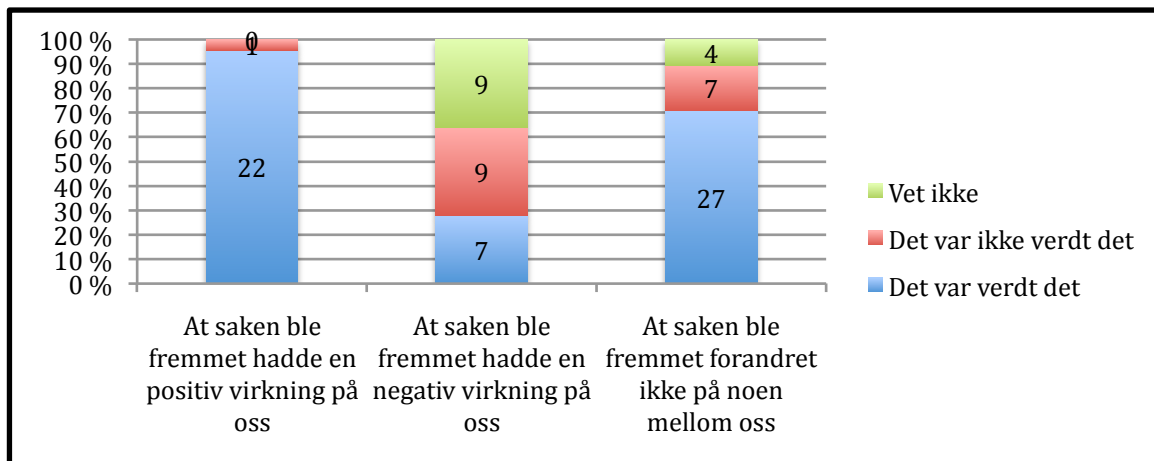
Med spørsmål 13: Forsøkte dere å få til en minnelig løsning før saken ble fremmet?



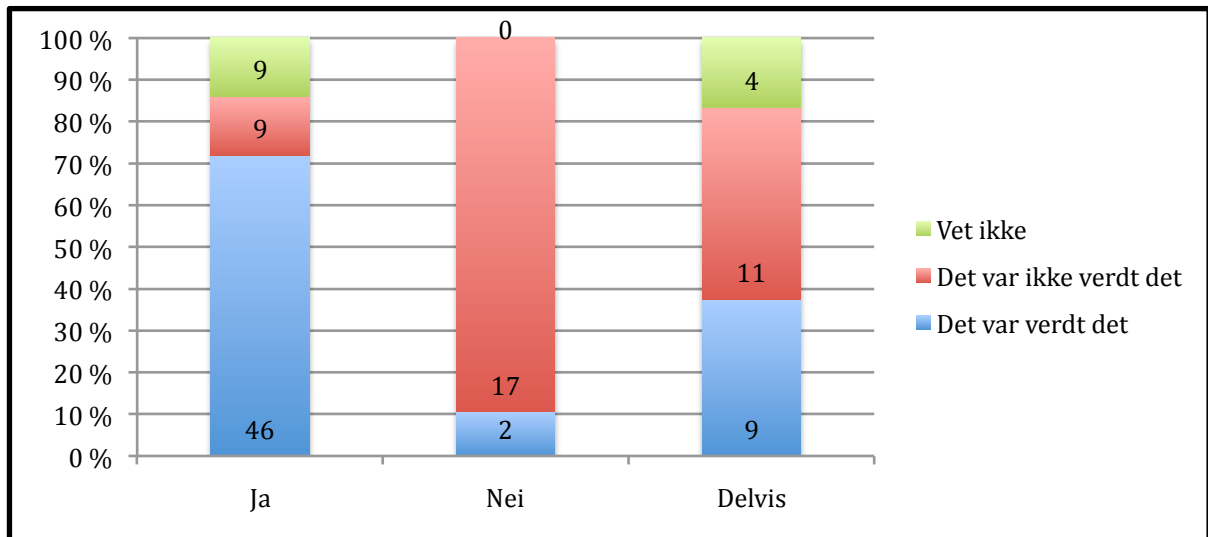
Med spørsmål 15: Var det tvil om fremmingsvilkårene?



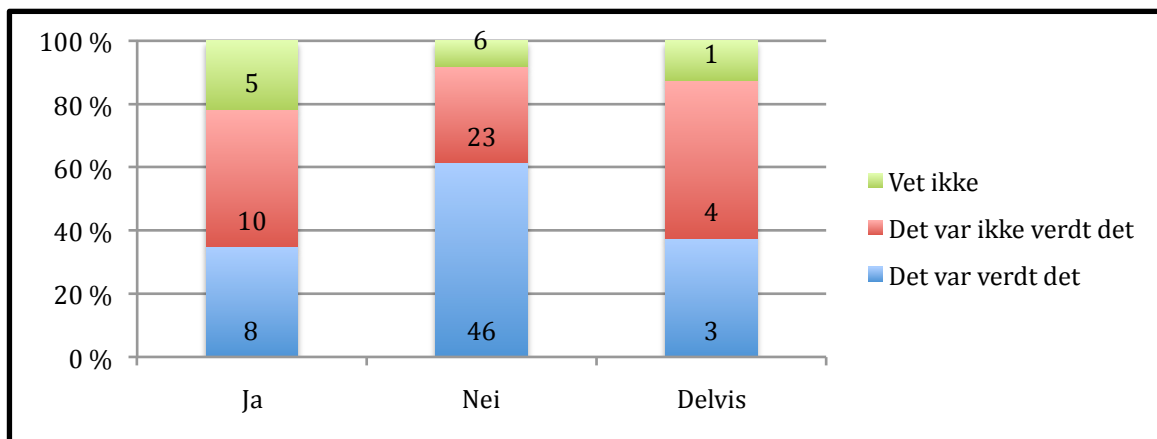
Med spørsmål 16: Noen opplever at saken blir mer konfliktfylt når den blir behandlet i jordskifteretten, andre opplever at en konflikt blir mer dempet i møtet med en kompetent tredjeperson. Hva følte du?



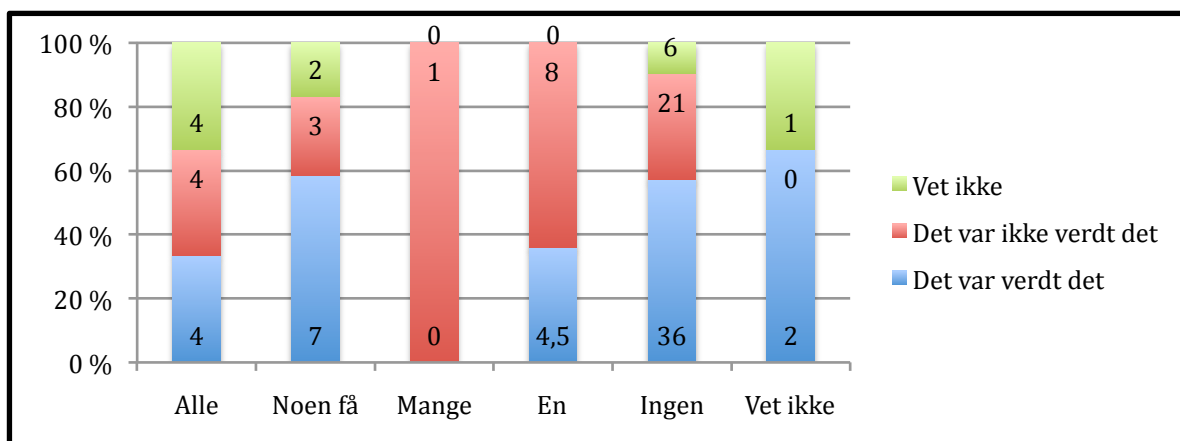
Med spørsmål 18. Følte du at saken ble forstått i jordskifteretten?



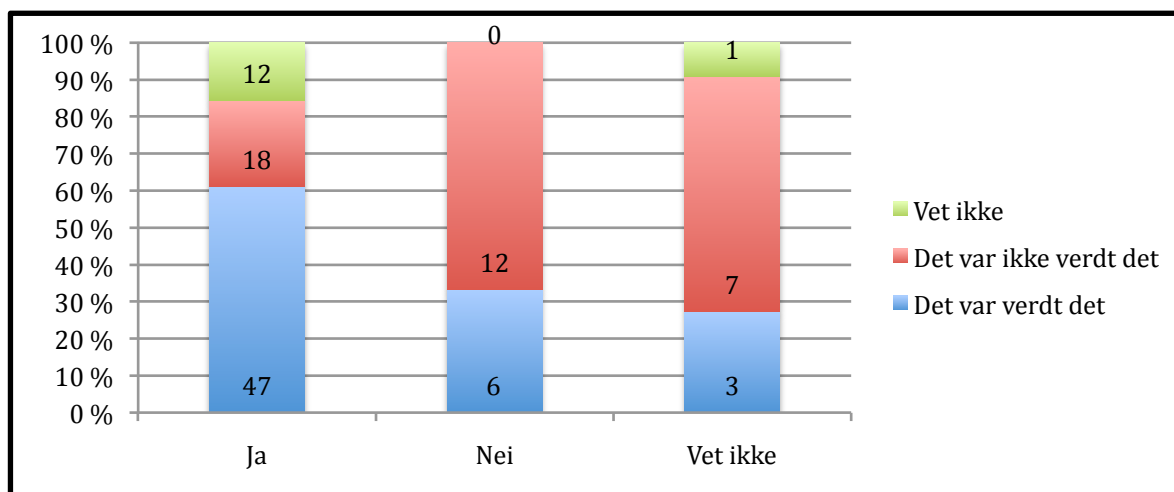
Med spørsmål 19: Brukte du advokat?



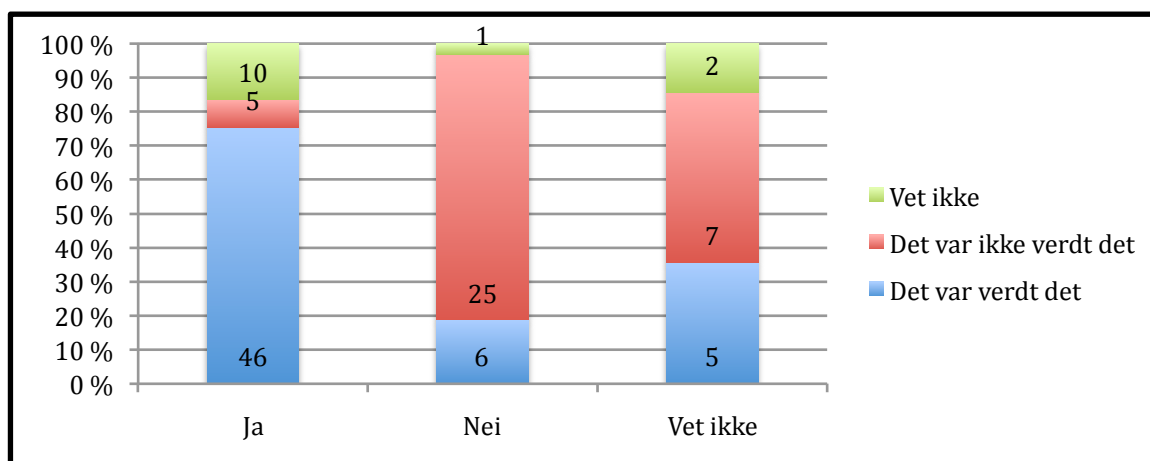
Med spørsmål 20: Brukte noen av de andre advokat?



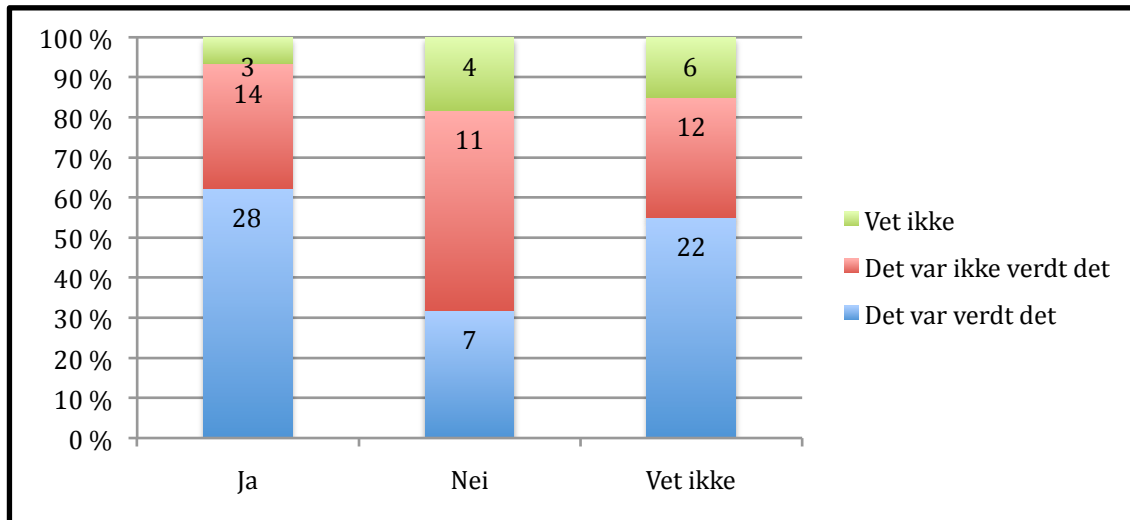
Med spørsmål 21: Ga retten dere veiledning om regler og rutiner for saksbehandling og evt. andre nødvendige forhold?



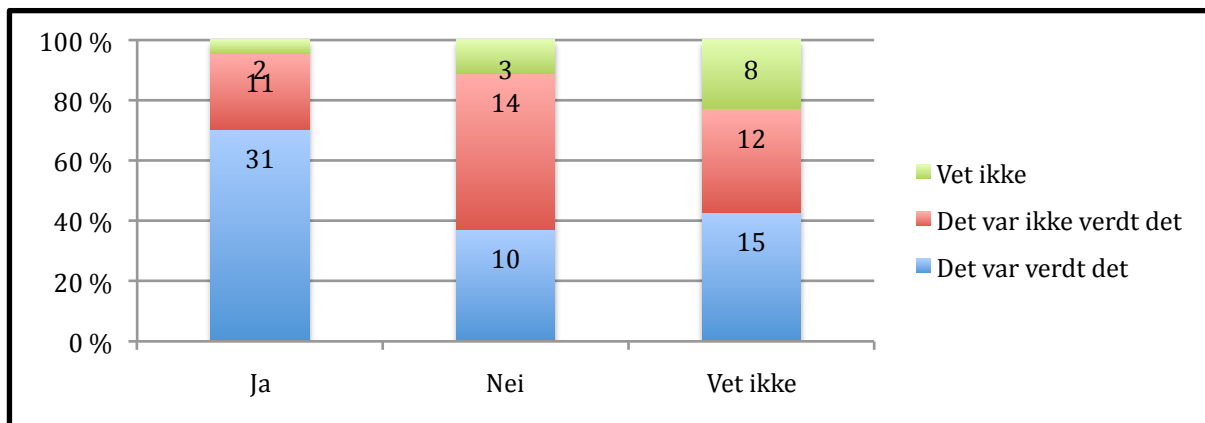
Med spørsmål 22: Syntes du at du fikk nok veiledning til å ivareta dine interesser i saken?



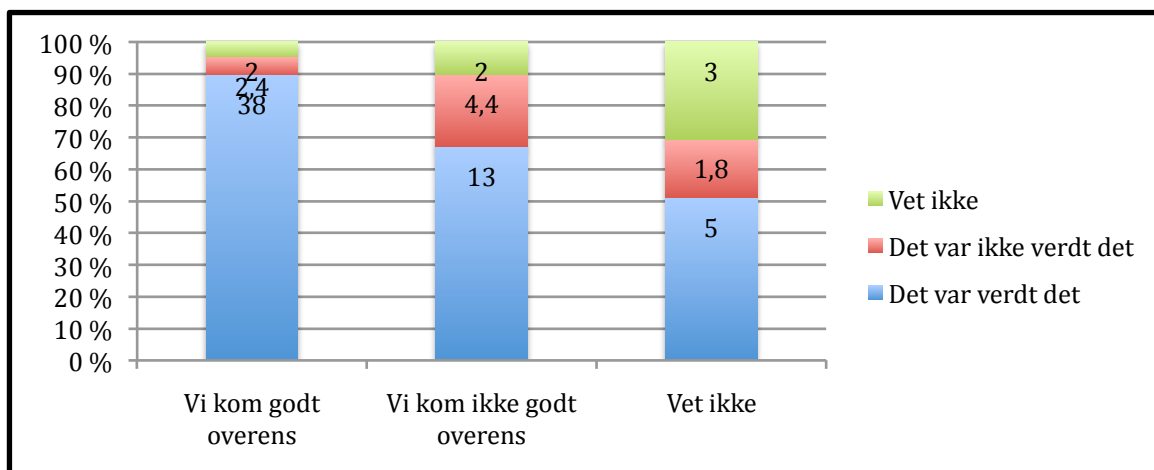
Med spørsmål 24: Følte du forståelse for de andre partene mens saken pågikk?



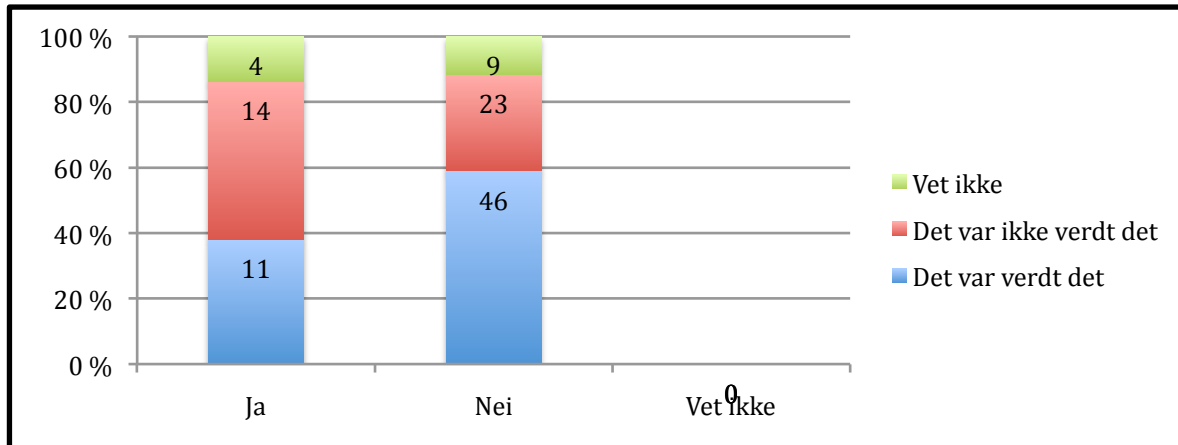
Med spørsmål 25: Tror du at de andre fikk forståelse for deg?



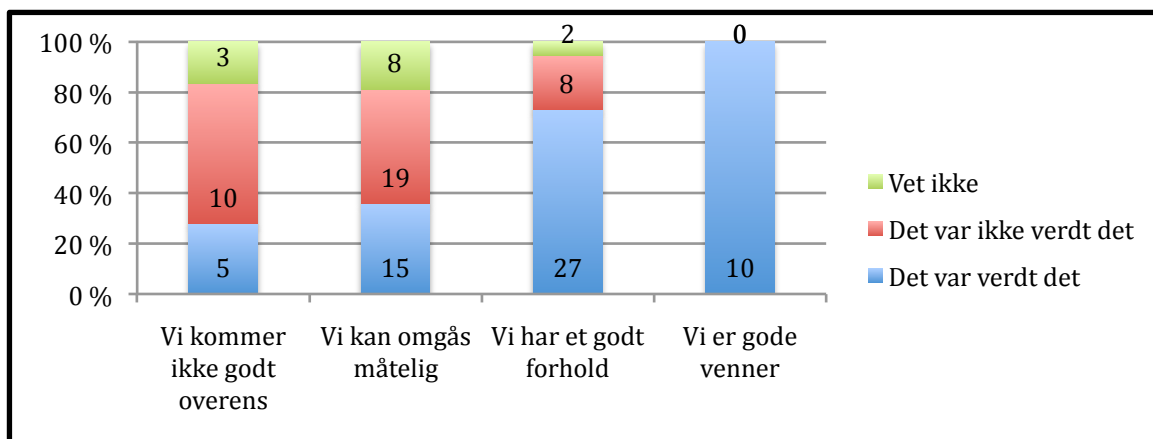
Med spørsmål 28: Hvordan vil du beskrive forholdet mellom deg og de andre under saksgangen?



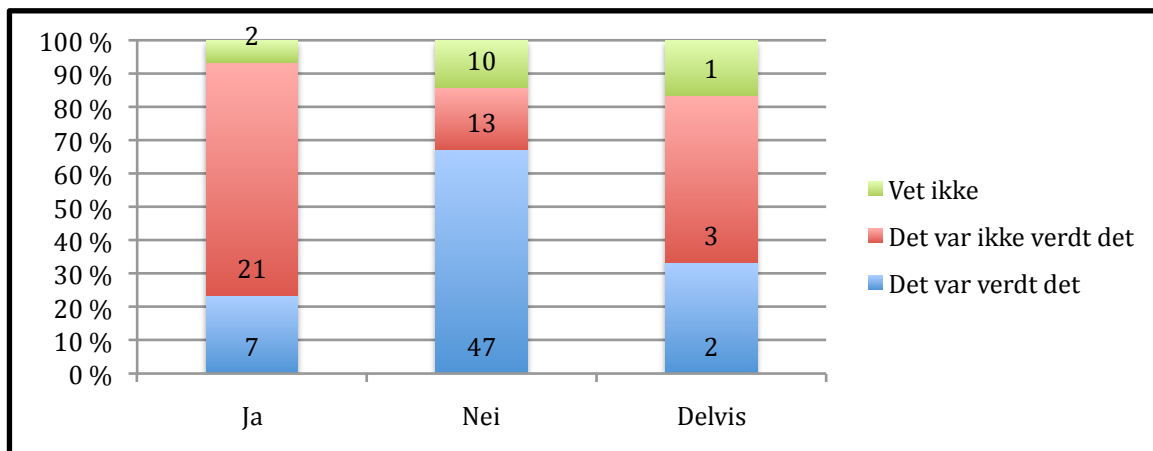
Med spørsmål 29: Ble saken anket?



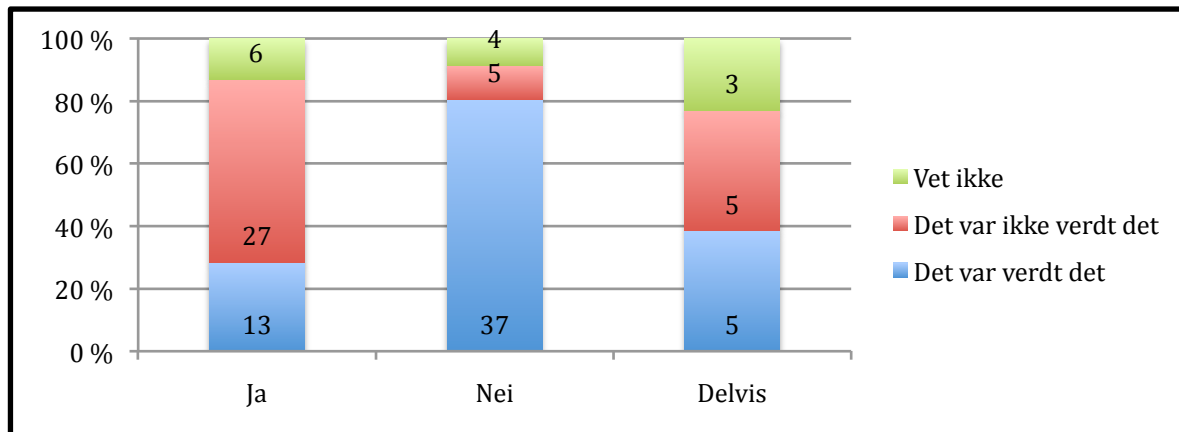
Med spørsmål 30: Hvordan føler du forholdet mellom deg og de andre er?



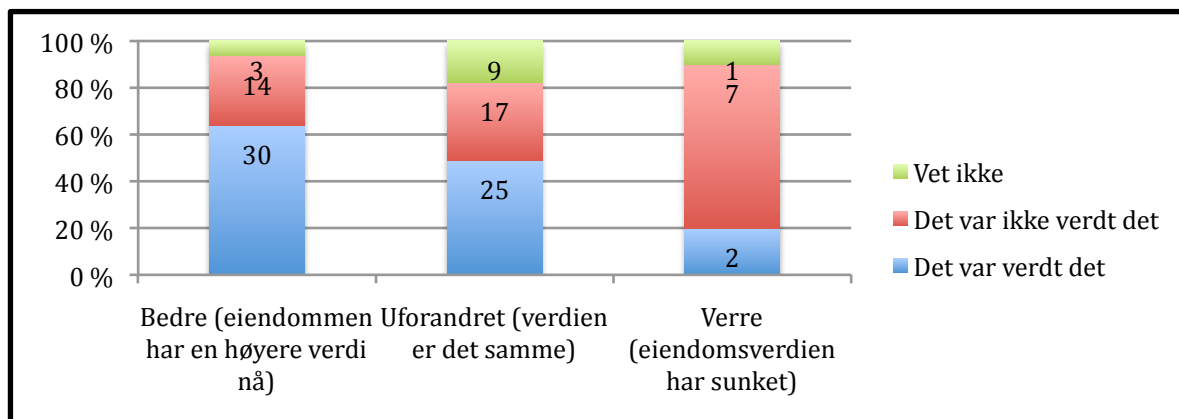
Med spørsmål 33: Angrer du på noen beslutninger du tok under saken?



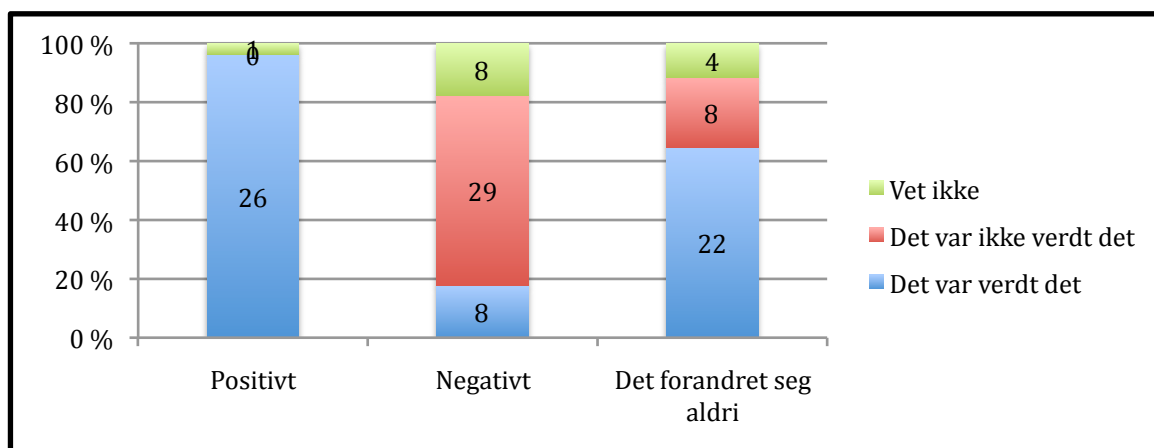
Med spørsmål 34: Når du tenker tilbake på prosessen du har vært gjennom; følte du deg noen gang presset til å gå med på noe du ikke har lyst til?



Med spørsmål 37: Hvordan syntes du at du rent verdimesig (eiendomsverdi) kom ut av det når saken var avsluttet?

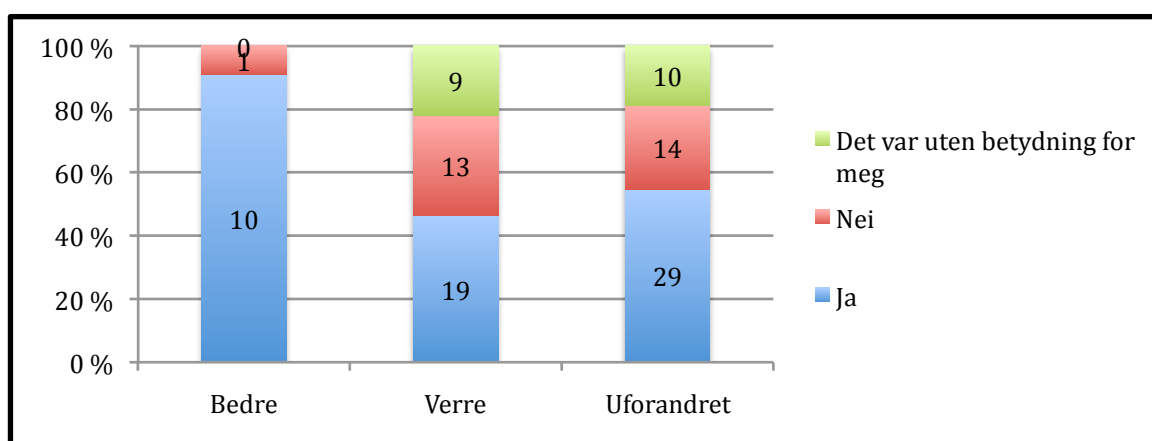


Med spørsmål 38: Hvordan syntes du forholdet til dine tidligere medsameiere har utviklet seg fra saken startet frem til nå?

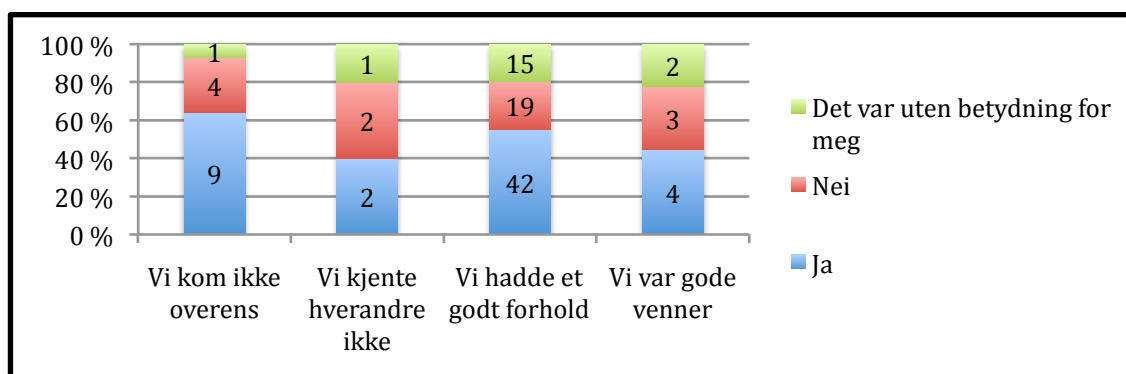


Krysstabulering med hensyn på spørsmål 11: Ønsket du deg ut av sameiet?

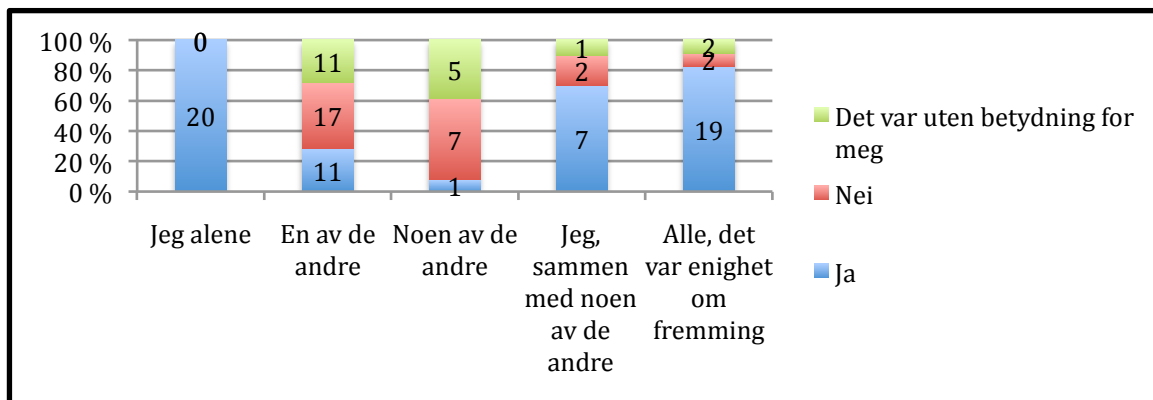
Med spørsmål 8: Med tanke på hvordan forholdet var mellom deg og dine motparter i saken FØR saken kom opp for jordskifteretten: Er forholdet nå i etterkant blitt bedre, verre eller er det uforandret?



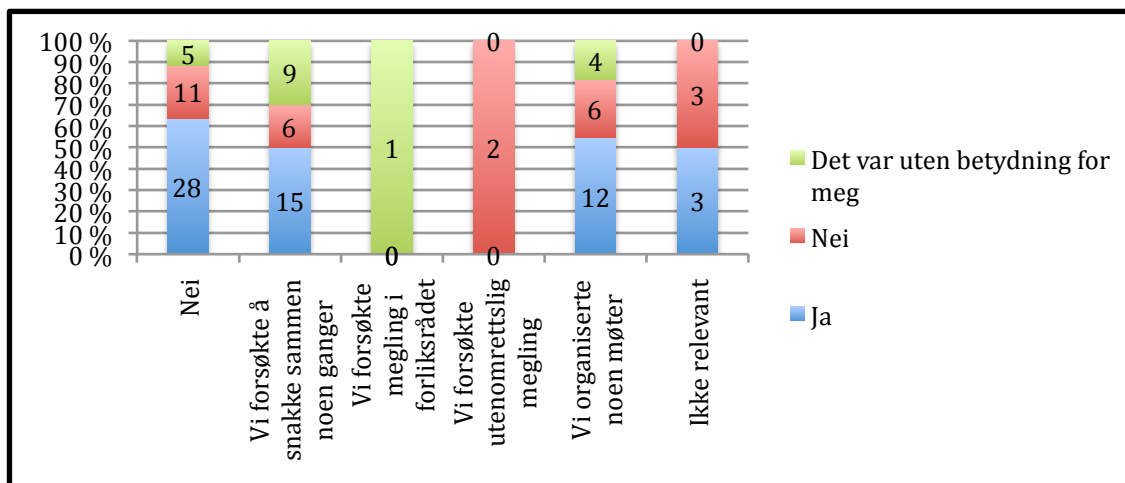
Med spørsmål 9: Hvordan følte du forholdet mellom deg og de andre var?



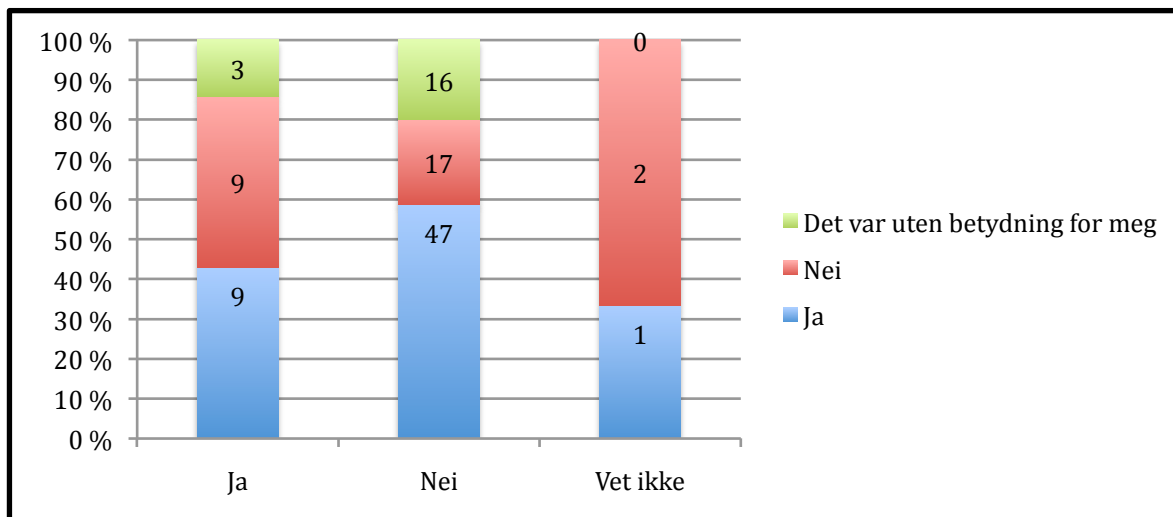
Med spørsmål 12: Hvem krevde saken?



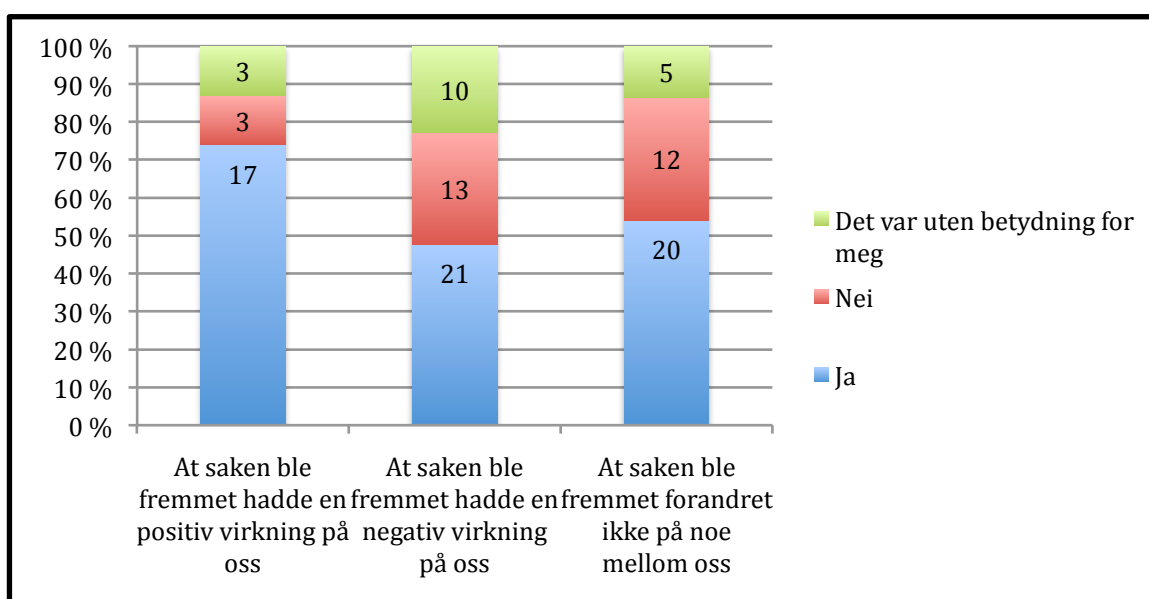
Med spørsmål 13: Forsøkte dere å få til en minnelig løsning før saken ble fremmet?



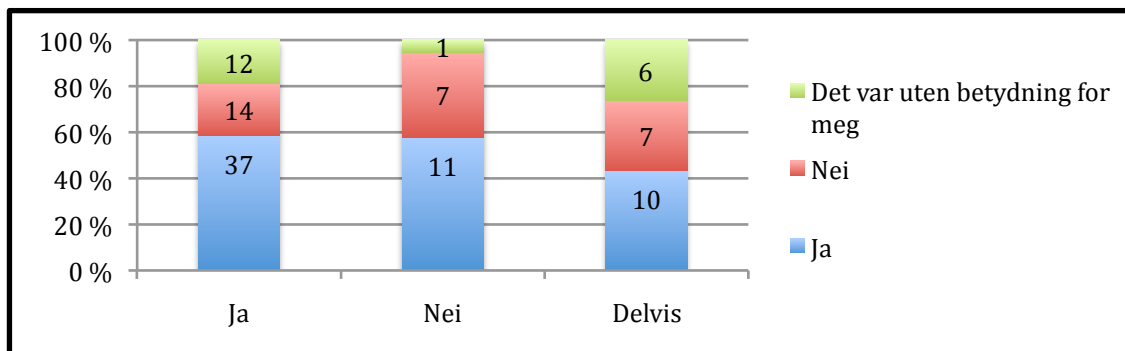
Med spørsmål 15: Var det tvil om fremmingsvilkårene?



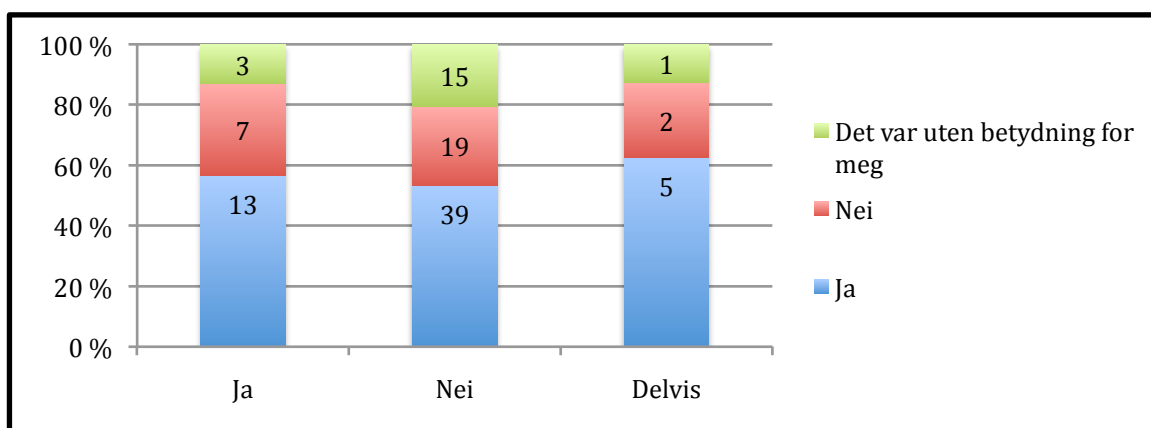
Med spørsmål 16: Noen opplever at saken blir mer konfliktskyt når den blir behandlet i jordskifteretten, andre opplever at en konflikt blir mer dempet i møtet med en kompetent tredjeperson. Hva følte du?



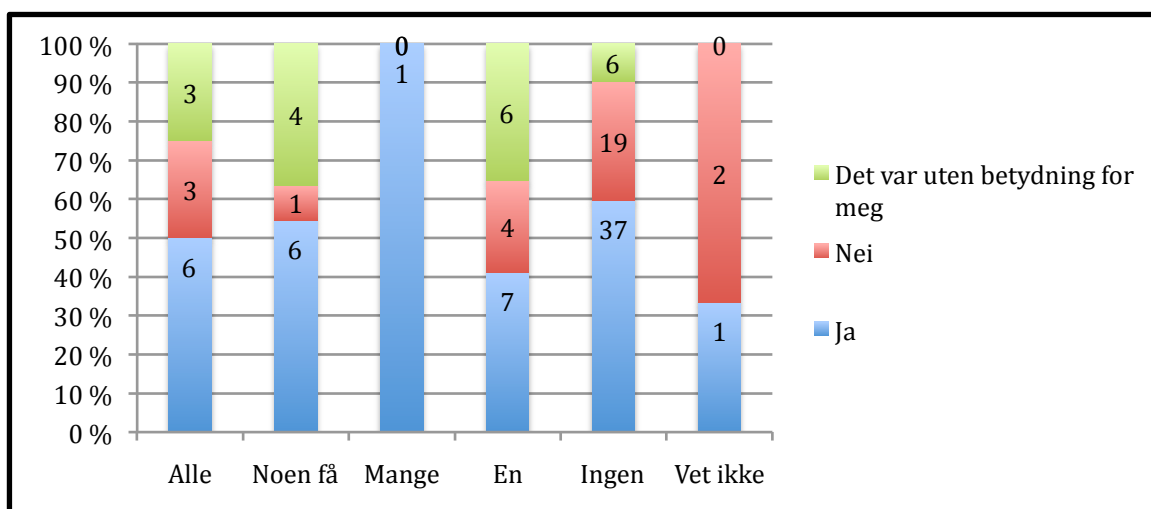
Med spørsmål 18: Følte du at saken ble forstått i jordskifteretten?



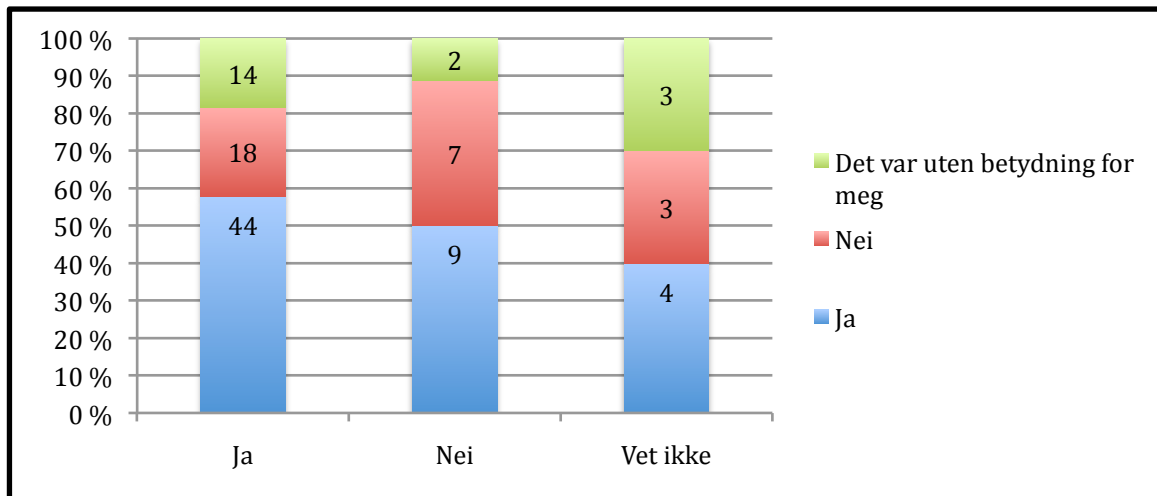
Med spørsmål 19: Brukte du advokat?



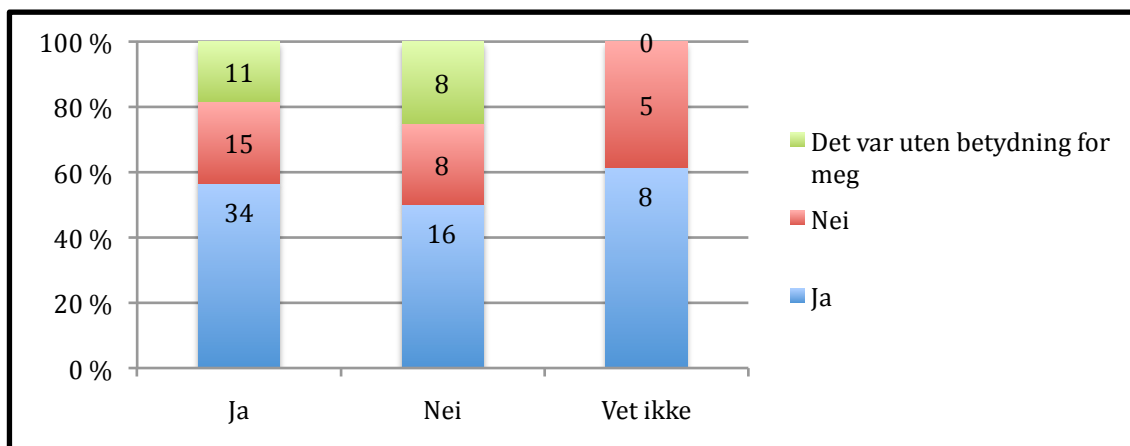
Med spørsmål 20: Brukte noen av de andre advokat?



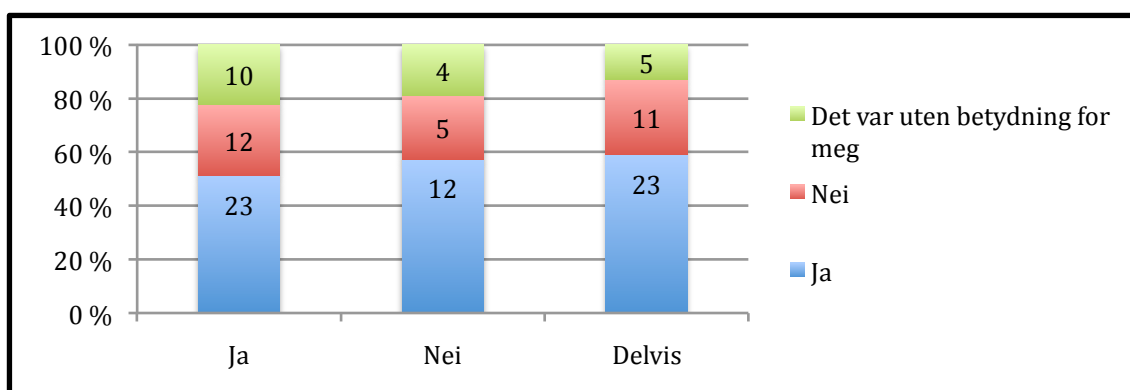
Med spørsmål 21: Ga retten dere veiledning om regler og rutiner for saksbehandling, og evt. andre nødvendige forhold?



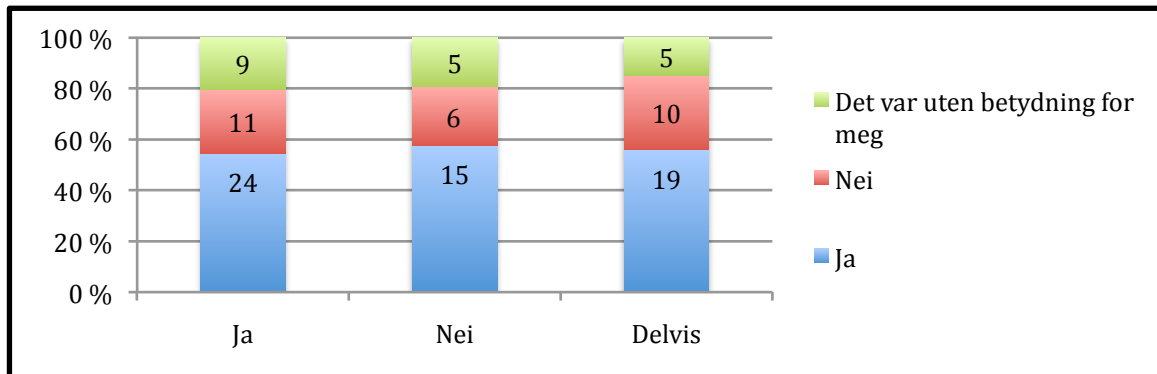
Med spørsmål 22: Syntes du at du fikk nok veiledning til å ivareta dine interesser i saken?



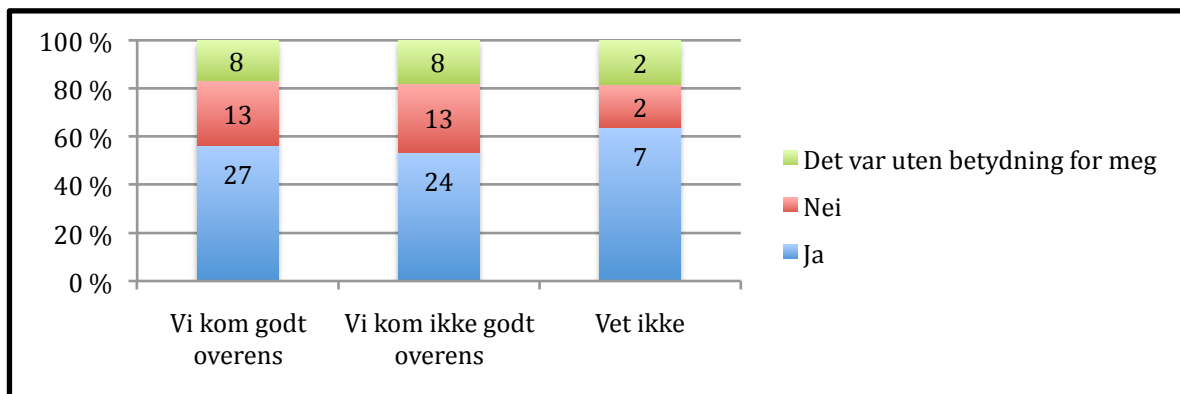
Med spørsmål 24: Følte du forståelse for de andre partene mens saken pågikk?



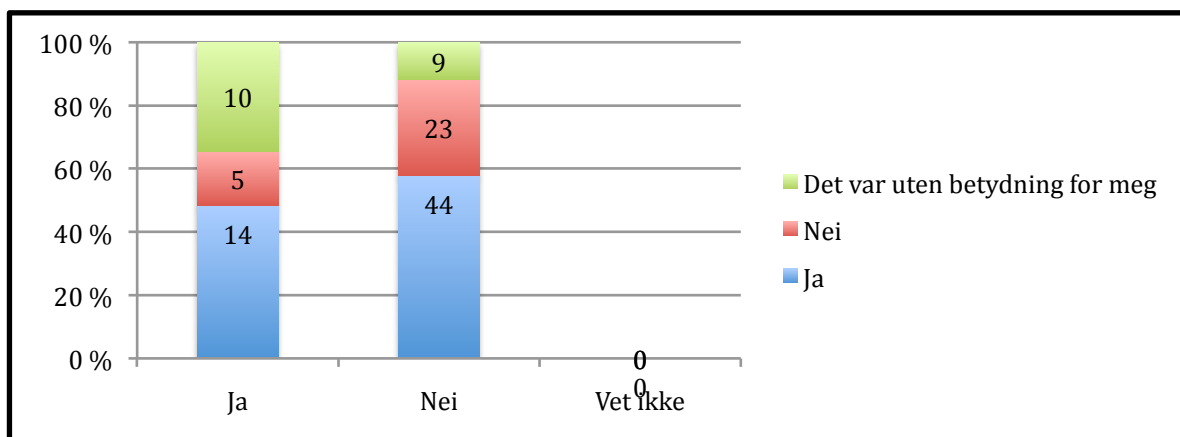
Med spørsmål 25: Tror du de andre fikk forståelse for deg?



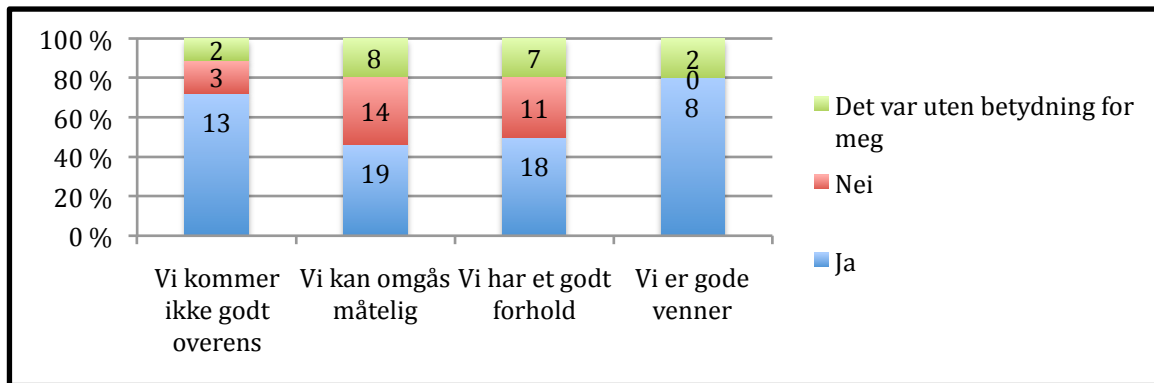
Med spørsmål 28: Hvordan vil du beskrive forholdet mellom deg og de andre under saksgangen?



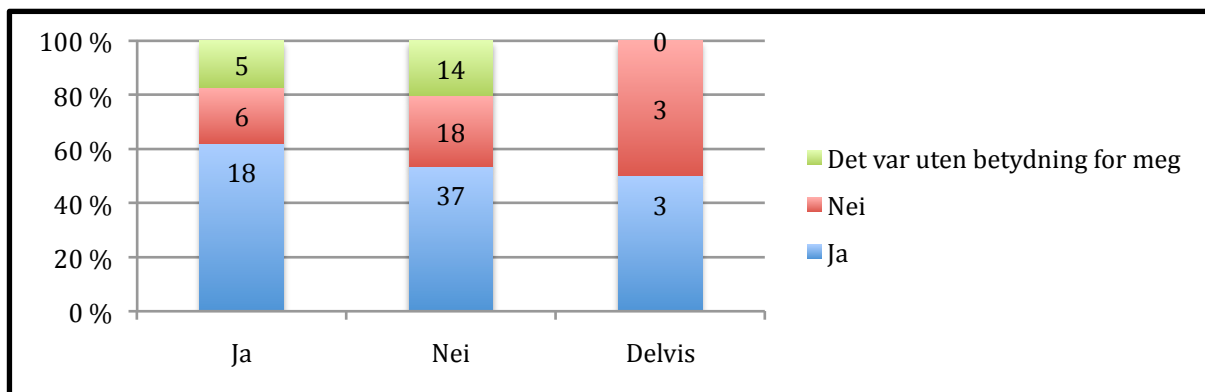
Med spørsmål 29: Ble saken anket?



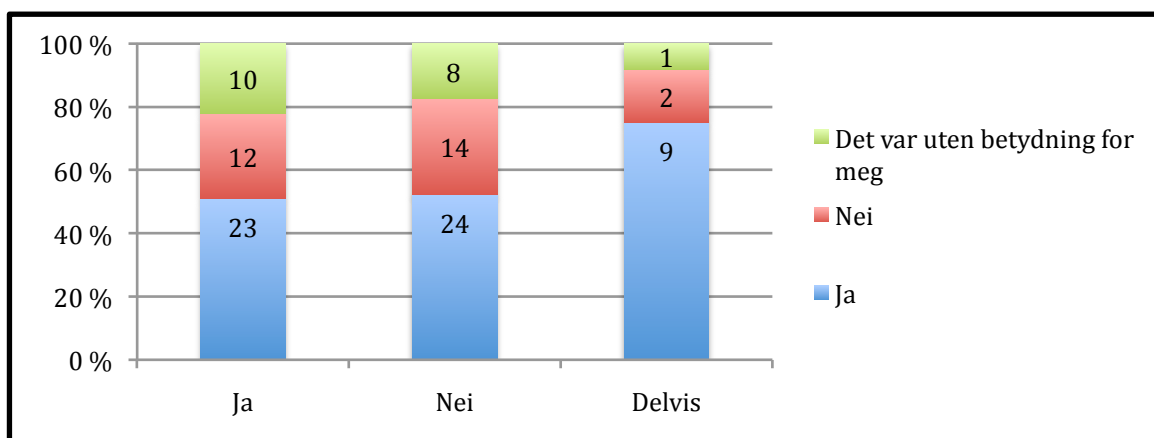
Med spørsmål 30: Hvordan føler du forholdet mellom deg og de andre er?



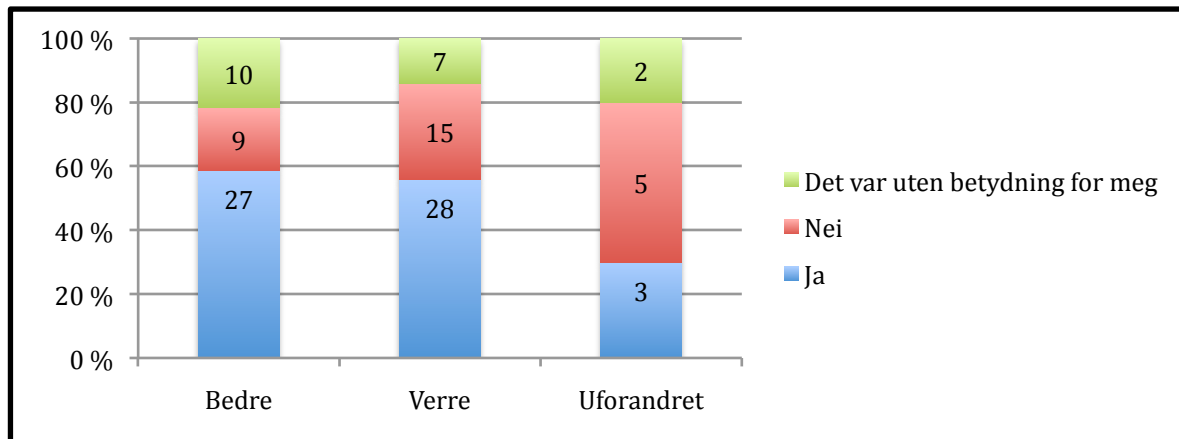
Med spørsmål 33: Angrer du på noen beslutninger du tok under saken?



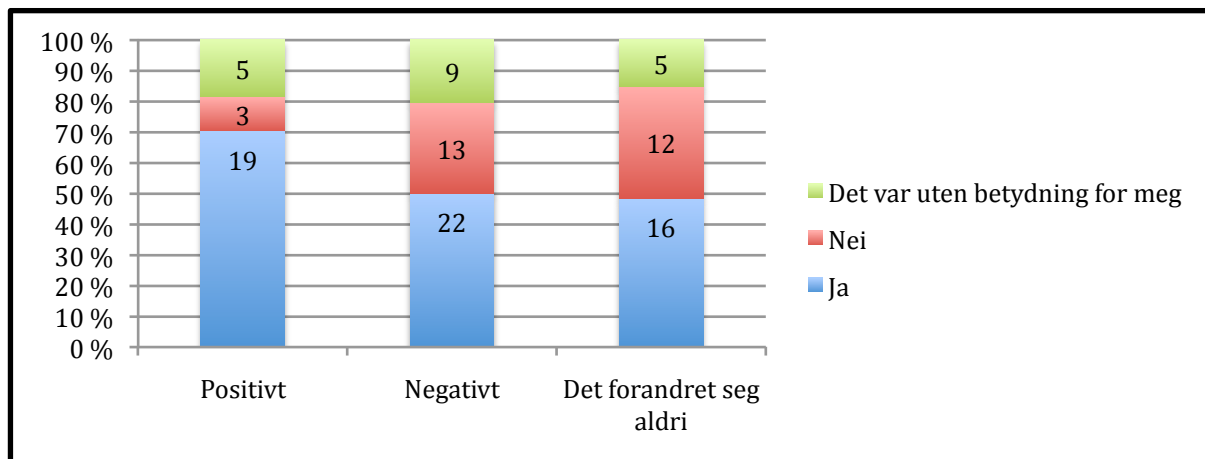
Spørsmål 34: Når du tenker tilbake på prosessen du har vært gjennom; følte du deg noen gang presset til å gå med på noe du ikke hadde lyst til?



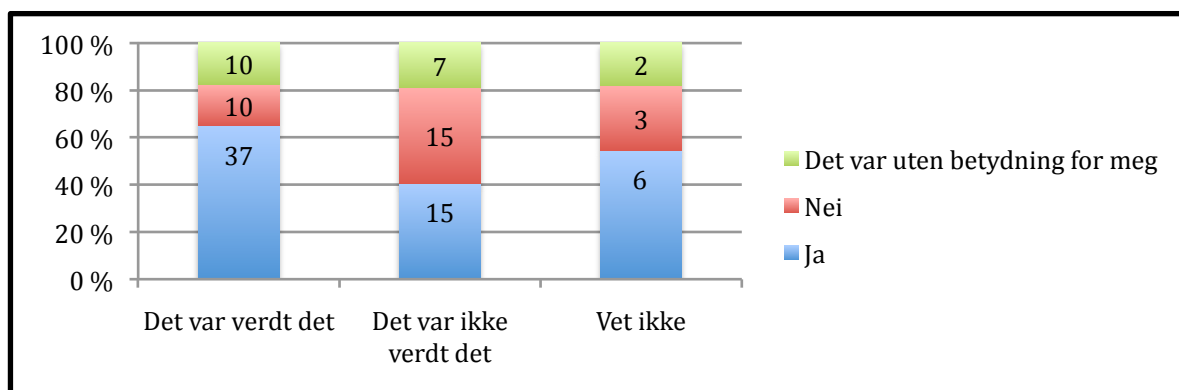
Med spørsmål 37: Hvordan syntes du at du rent verdimessig (eiendomsverdi) kom ut av det når saken var avsluttet?



Med spørsmål 38: Hvordan syntes du forholdet til dine tidligere medsameiere har utviklet seg fra saken startet frem til nå?

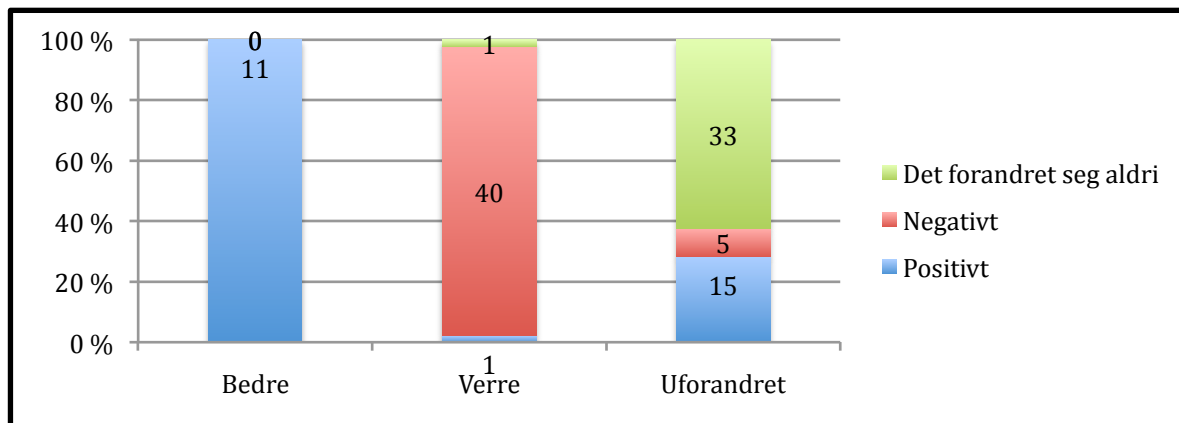


Med spørsmål 39: Alt i alt. Syntes du det var verdt å få saken behandlet i jordskifteretten, eller hadde det vært bedre å la være?

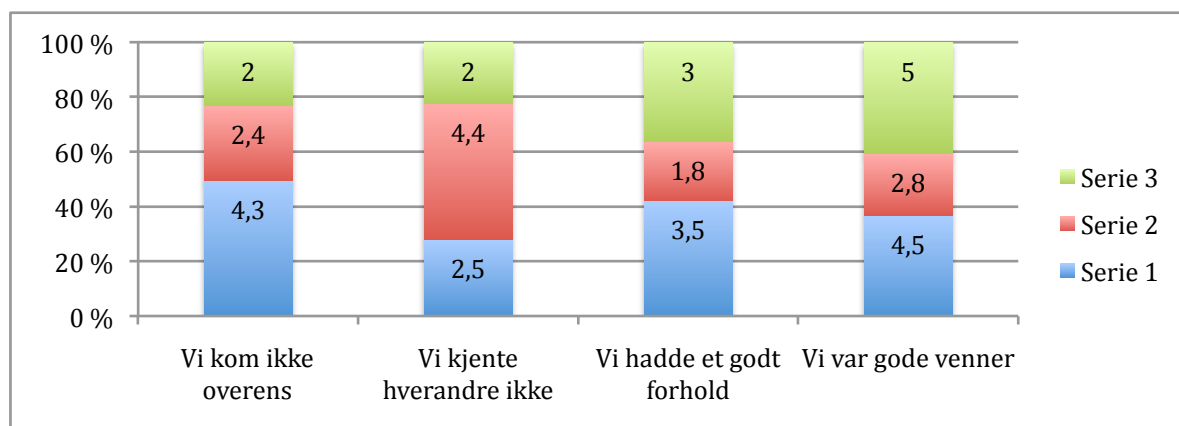


Krysstabulering spørsmål. 38: Hvordan syntes du forholdet til dine tidligere medsameiere har utviklet seg frem til nå?

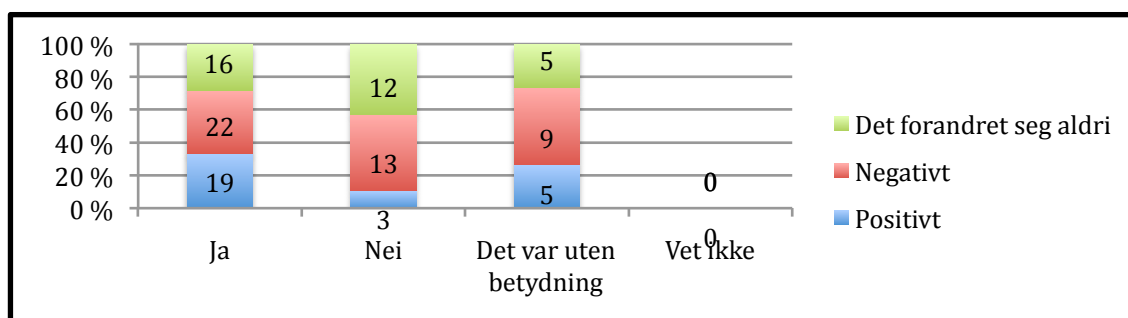
Med spørsmål 8: Med tanke på hvordan forholdet var mellom deg og dine motparter i saken FØR saken kom opp for jordskifteretten: Er forholdet nå i etterkant blitt bedre, verre eller er det uforandret?



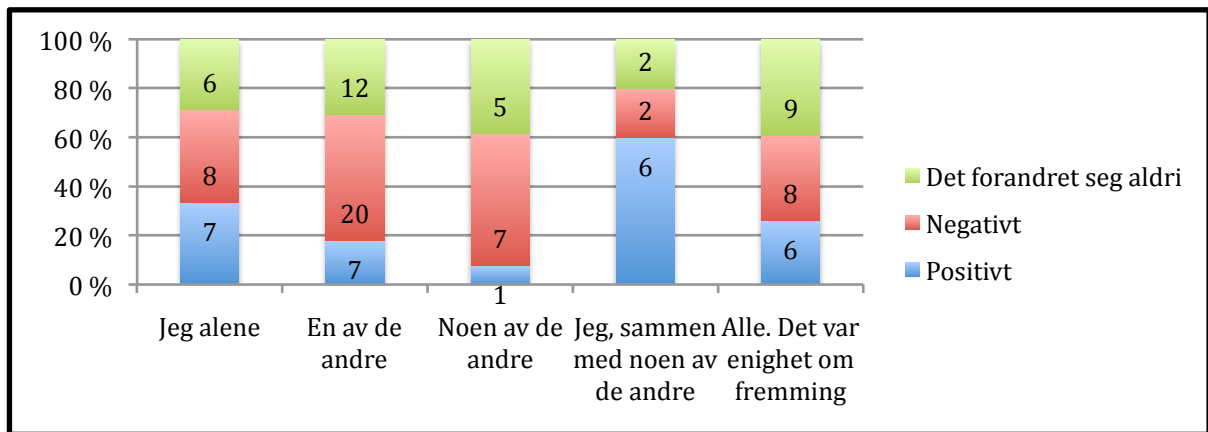
Med spørsmål 9: Hvordan følte du forholdet mellom deg og de andre var?



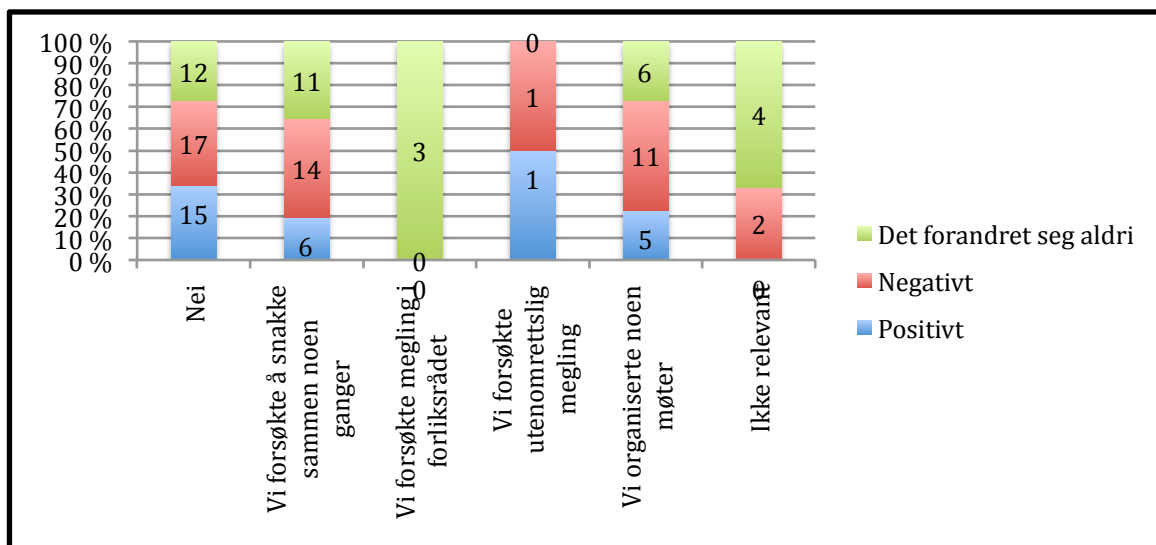
Med spørsmål 11: Ønsket du deg ut av sameiet?



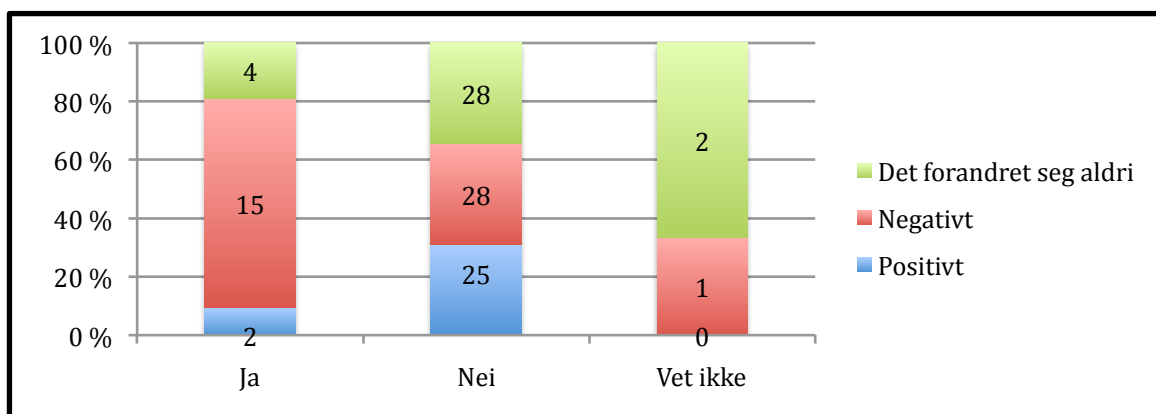
Med spørsmål 12: Hvem krevde saken?



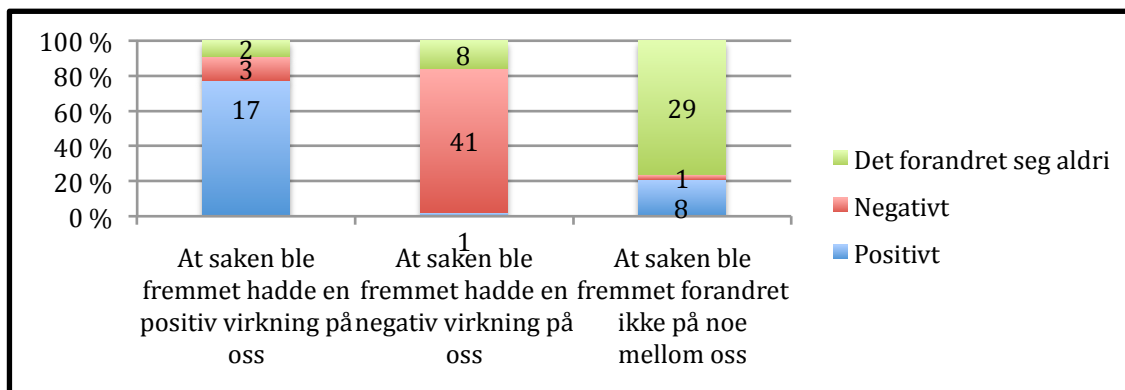
Med spørsmål 13: Forsøkte dere å få til en minnelig løsning før saken ble fremmet?



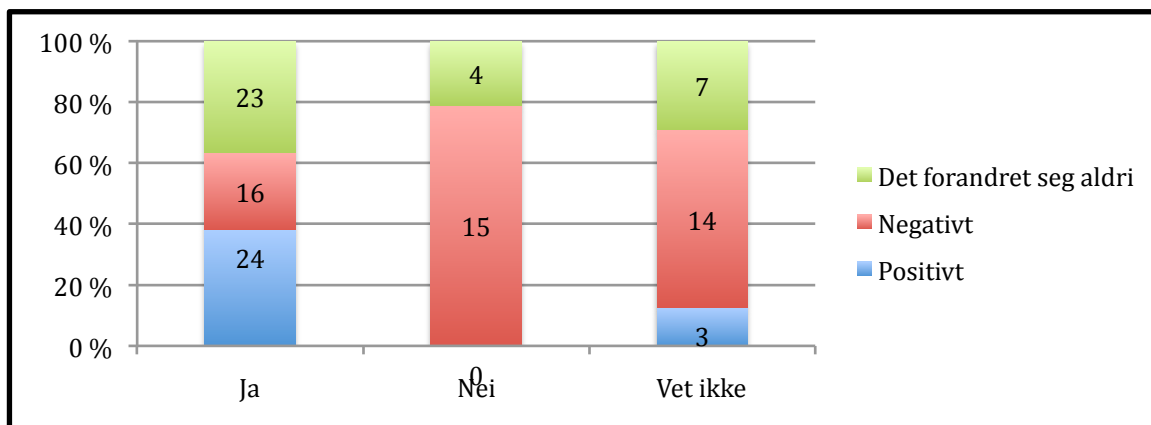
Med spørsmål 15: Var det tvil om fremmingsvilkårene? (Var det tvil om saken kunne bli reist for jordskifteretten?)



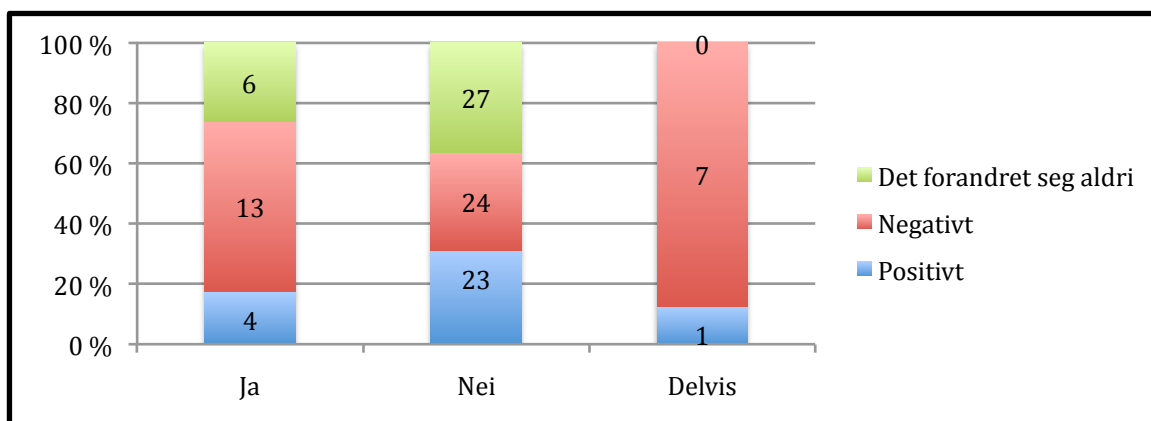
Med spørsmål 16: Noen opplever at saken blir mer konfliktfylt når den blir behandlet i jordskifteretten, andre opplever at en konflikt blir mer dempet i møtet med en kompetent tredjeperson. Hva følte du?



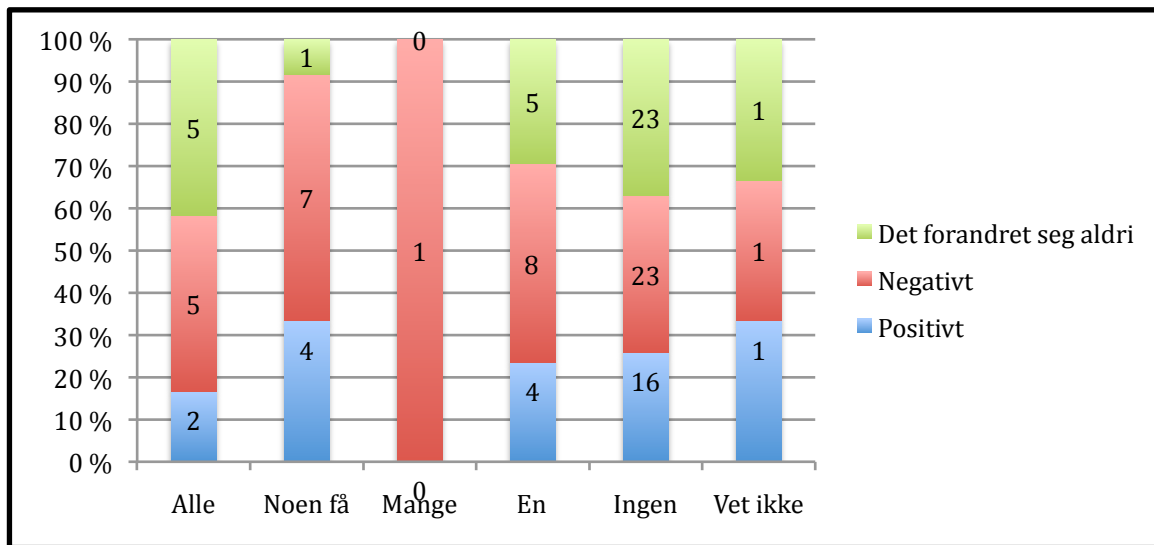
Med spørsmål 18: Følte du at saken ble forstått i jordskifteretten?



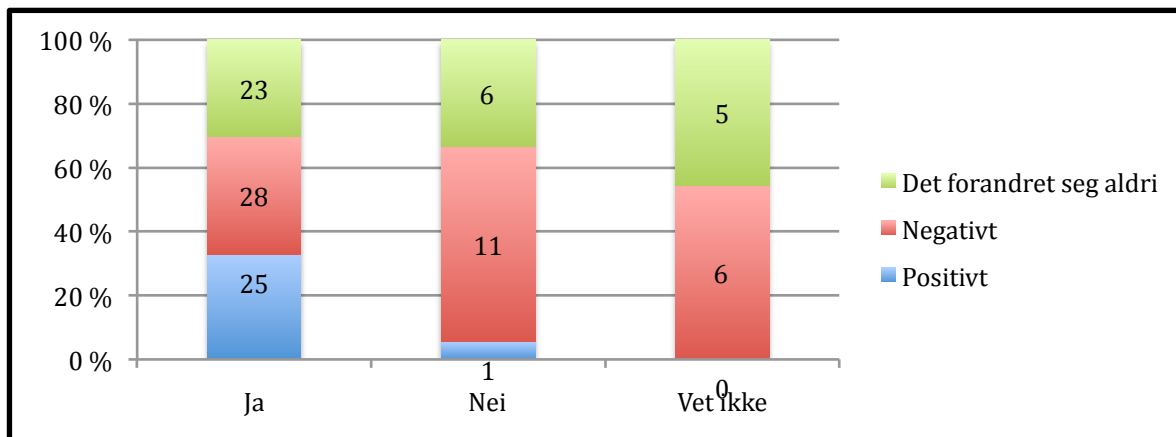
Med spørsmål 19: Brukte du advokat?



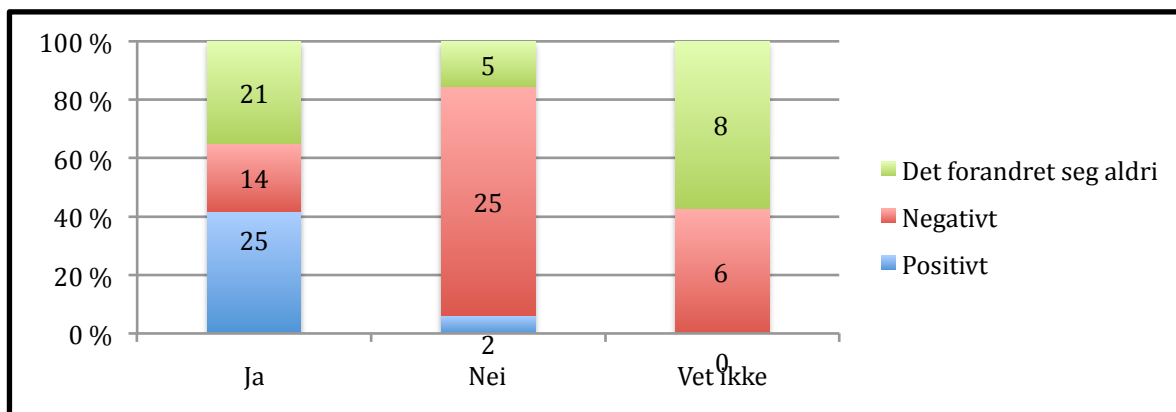
Med spørsmål 20: Brukte noen av de andre advokat?



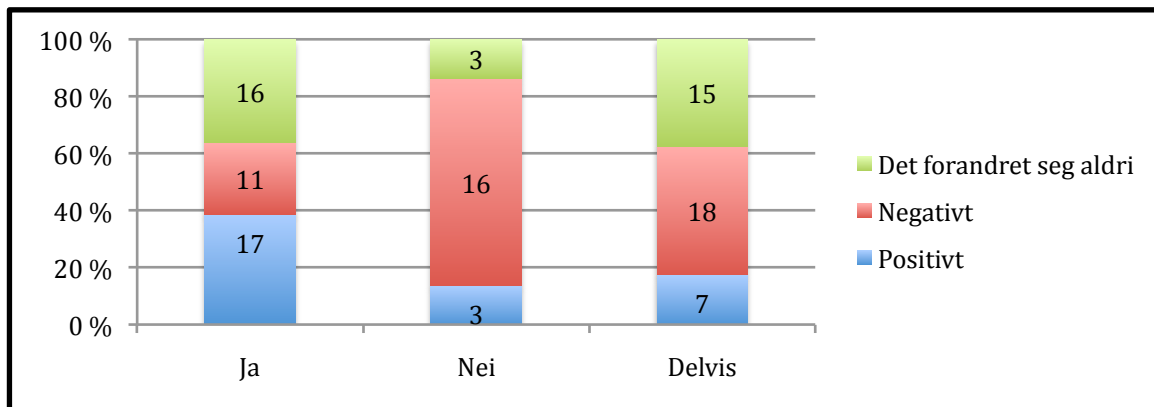
Med spørsmål 21: Ga retten dere veiledning om regler og rutiner for saksbehandlingen, og evt. andre nødvendige forhold?



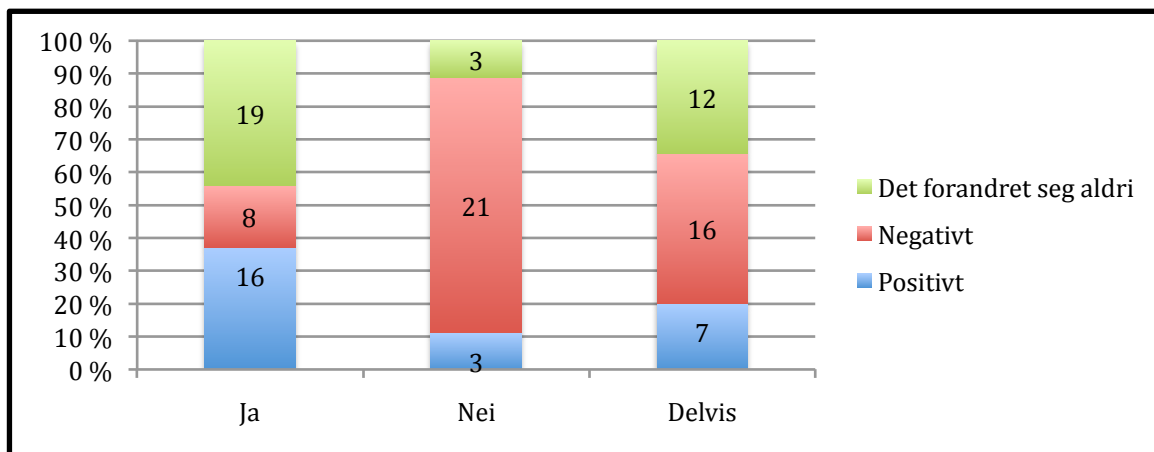
Med spørsmål 22: Syntes du at du fikk nok veiledning til å ivareta dine interesser i saken?



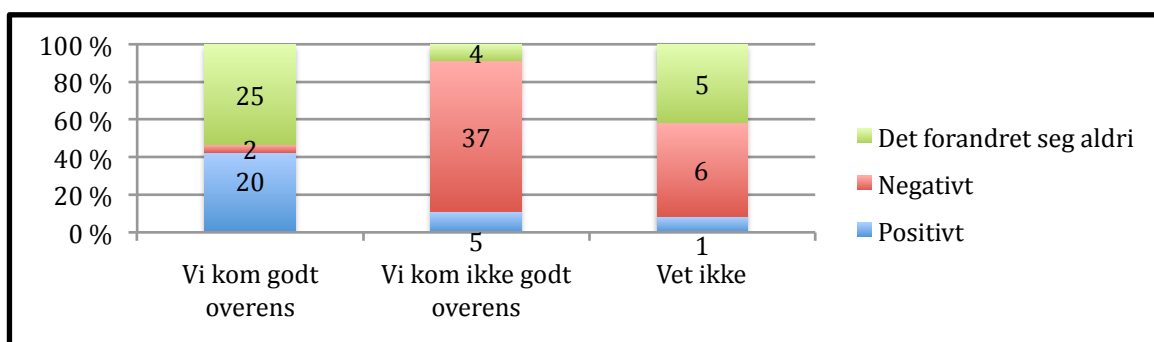
Med spørsmål 24: Følte du forståelse for de andre partene mens saken pågikk?



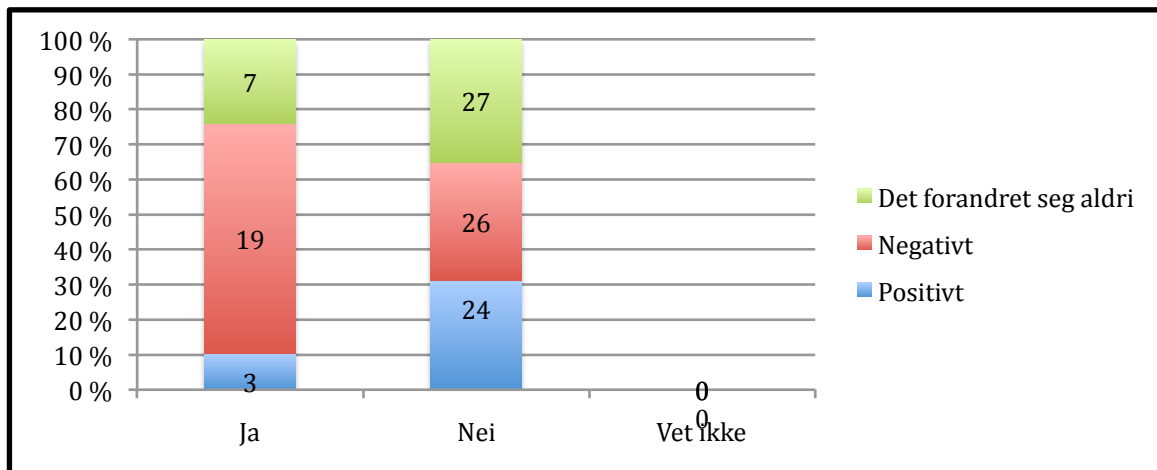
Med spørsmål 25: Tror du de andre fikk forståelse for deg?



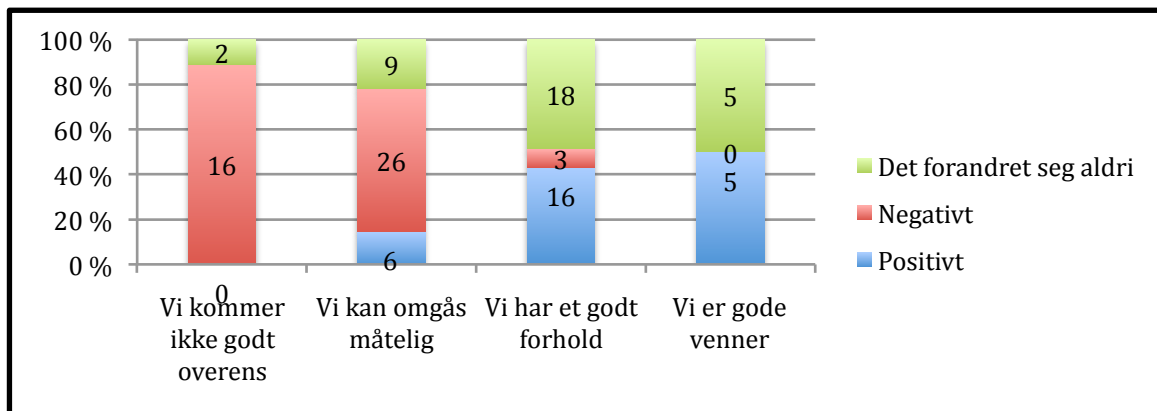
Med spørsmål 28: Hvordan vil du beskrive forholdet mellom deg og de andre under saksgangen?



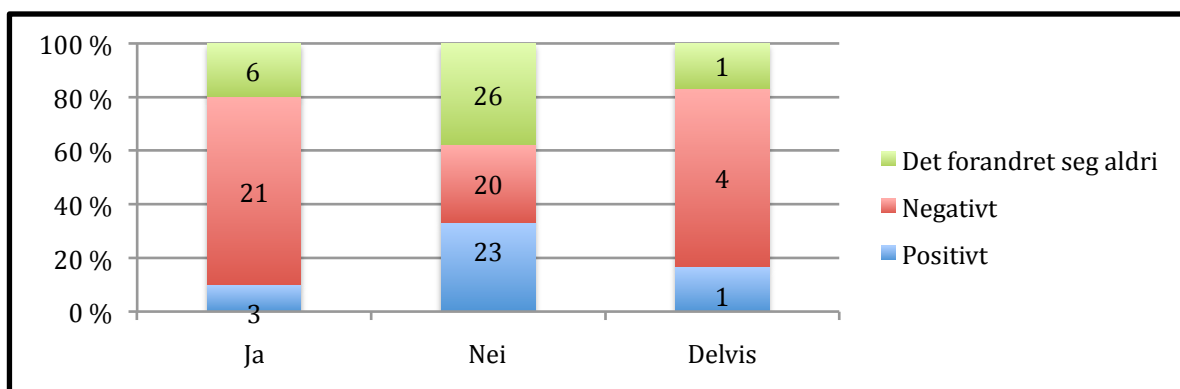
Med spørsmål 29: Ble saken anket?



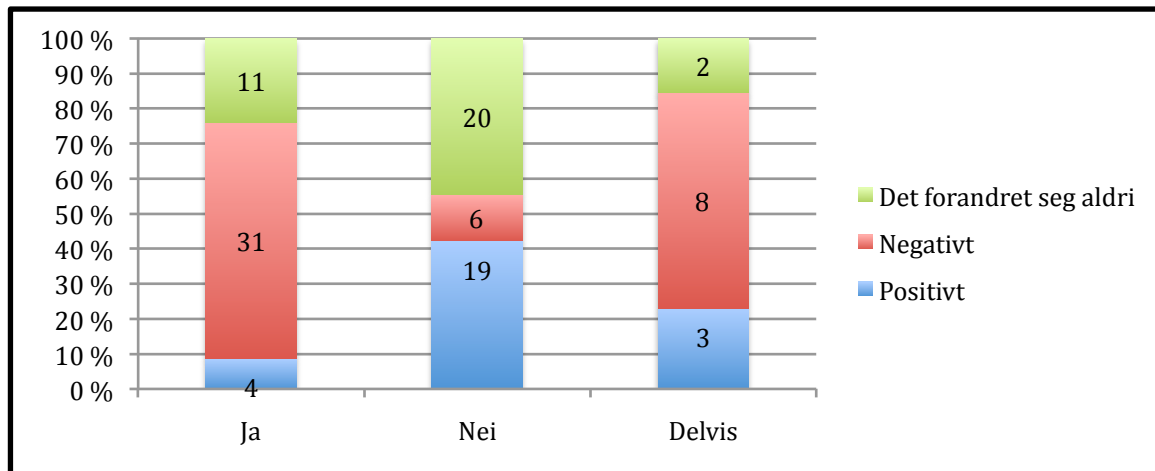
Med spørsmål 30: Hvordan føler du forholdet mellom deg og de andre er?



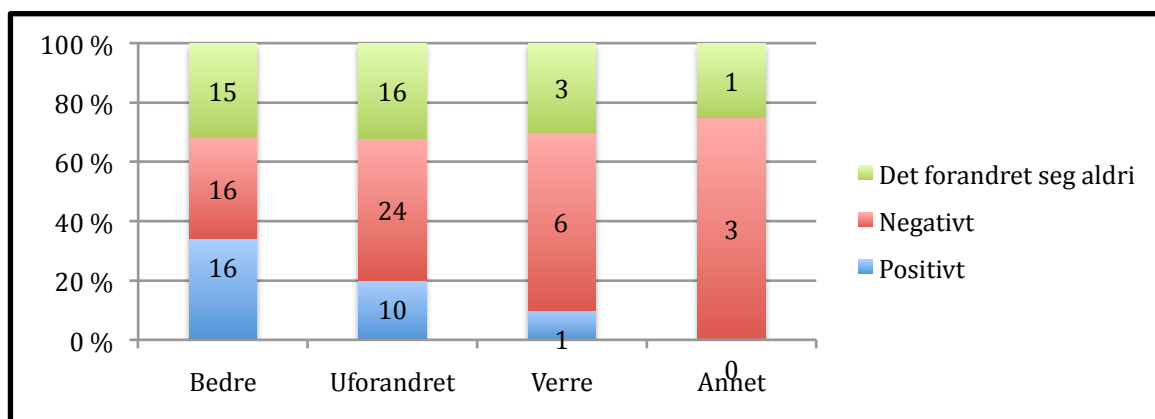
Med spørsmål 33: Angrer du på noen beslutninger du tok under saken?



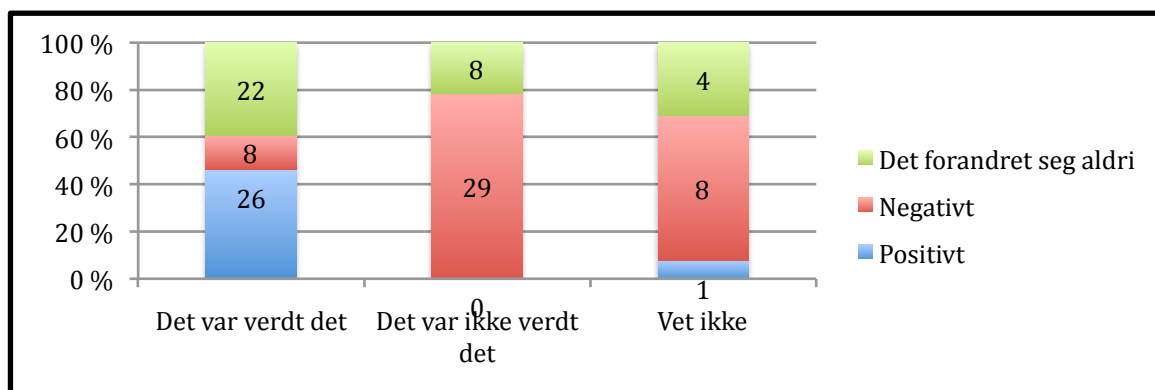
Med spørsmål 34: Når du tenker tilbake på prosessen du har vært gjennom; følte du deg noen gang presset til å gå med på noe du ikke har lyst til?



Med spørsmål 37: Hvordan syntes du at du rent verdimesig (eiendomsverdi) kom ut av det når saken var avsluttet?



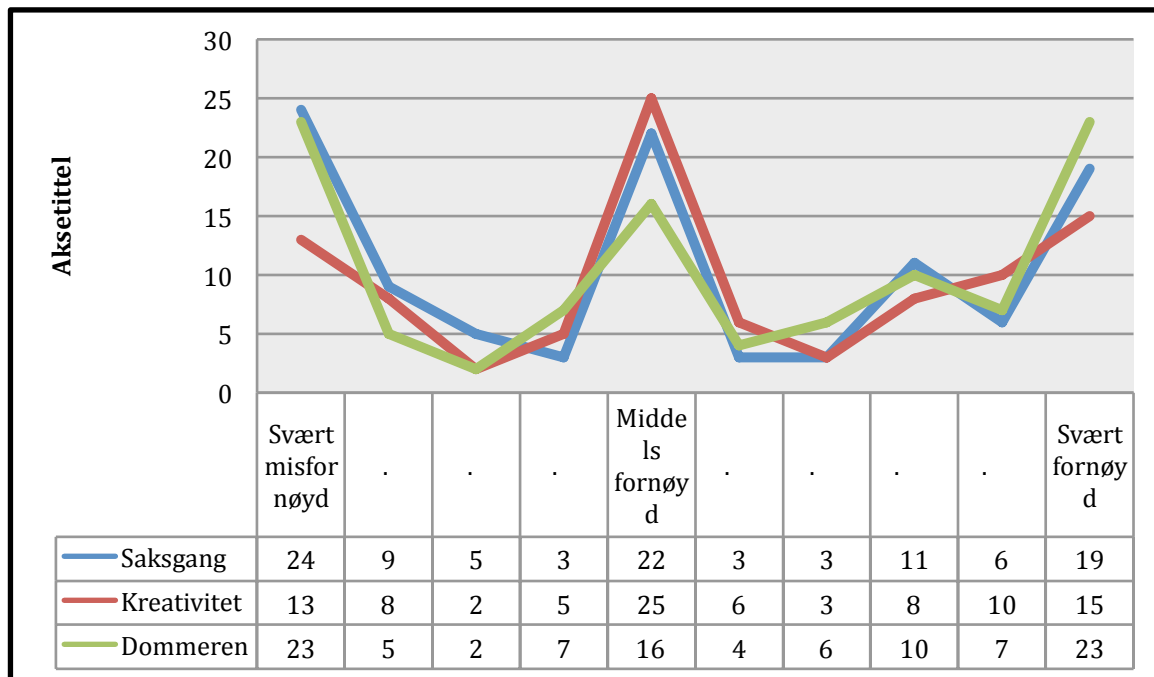
Med spørsmål 39: Alt i alt. Syntes du det var verdt å få saken behandlet i jordskifteretten, eller hadde det vært bedre å la være?



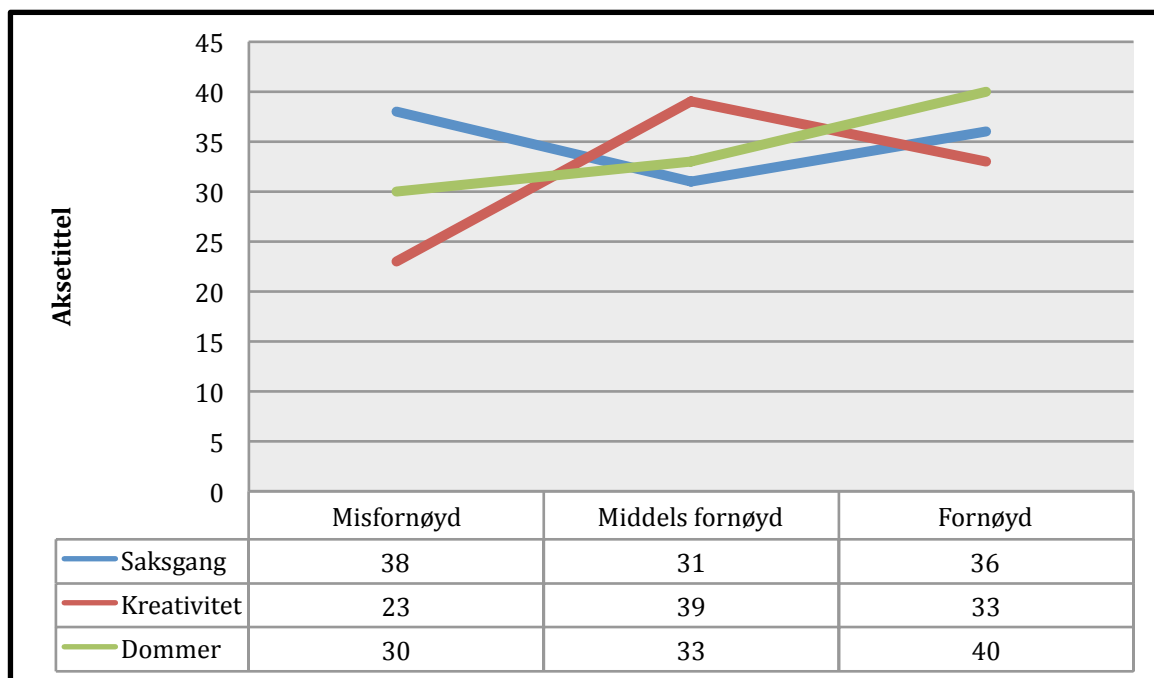
Krysstabulering av spørsmål 38 med spørsmål 32.

Spørsmål 32 før forenkling:

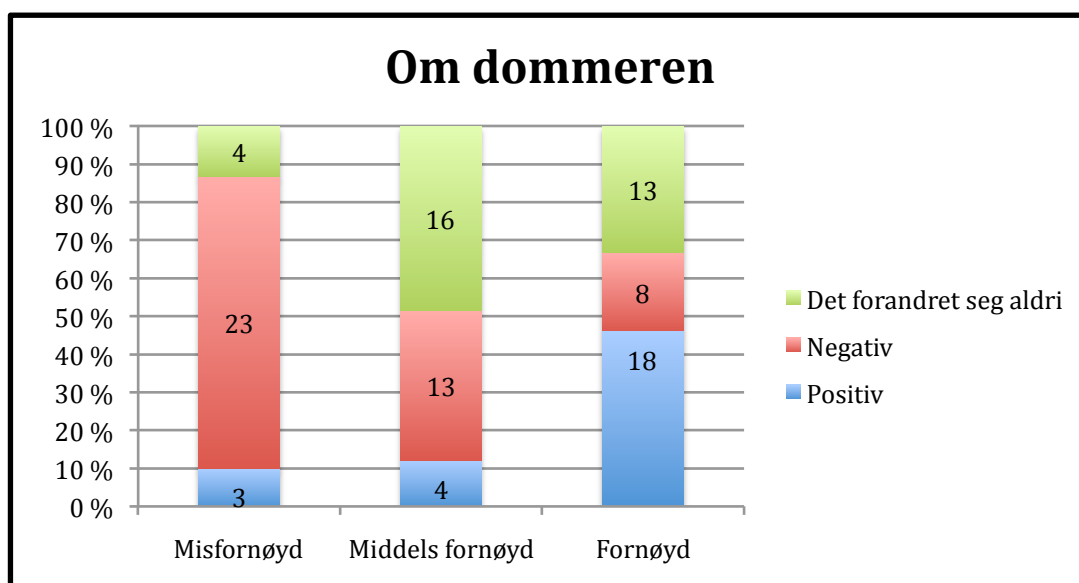
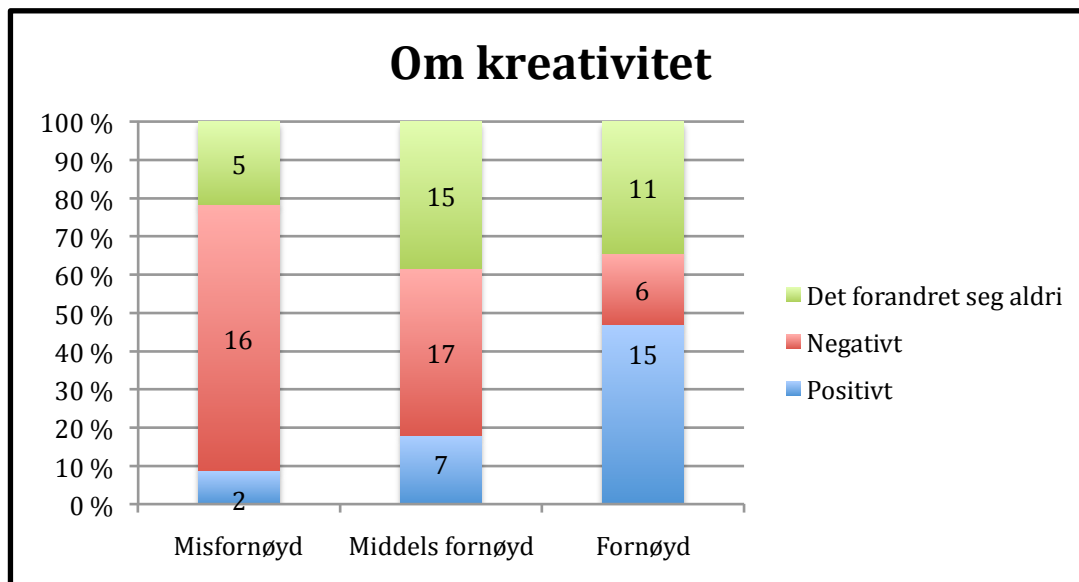
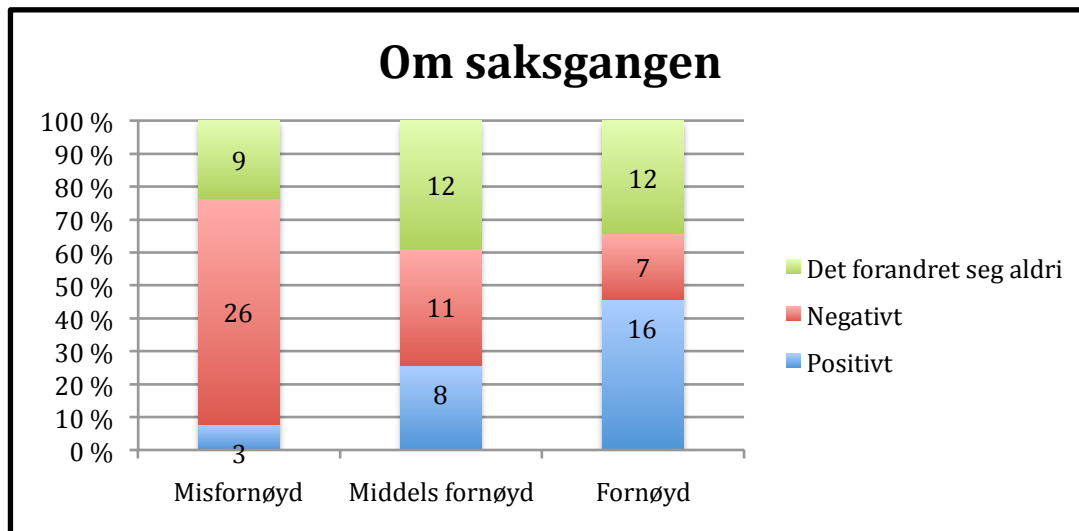
Er du fornøyd med måten saken ble behandlet på?



Spørsmål 32 etter forenkling:



Spørsmål 32 etter krysstabulering med spørsmål 38:



Vedlegg 10: NSD sin vurdering av studien

Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS
NORWEGIAN SOCIAL SCIENCE DATA SERVICES



Harald Hårfagres gate 29
N-5007 Bergen
Norway
Tel: +47-55 58 21 17
Fax: +47-55 58 96 50
nsd@nsd.uib.no
www.nsd.uib.no
Org.nr. 985 321 884

Erling Berge
Institutt for landskapsplanlegging
Universitetet for miljø- og biovitenskap
Postboks 5003
1432 ÅS

Vår dato: 02.05.2011

Vår ref: 26748 / 3 / TNS

Deres dato:

Deres ref:

KVITTERING PÅ MELDING OM BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 17.03.2011. All nødvendig informasjon om prosjektet forelå i sin helhet 28.04.2011. Meldingen gjelder prosjektet:

26748
Behandlingsansvarlig
Daglig ansvarlig
Student

Sosiale effekter av jordskifte ved opplosning av sameie
Universitetet for miljø- og biovitenskap, ved institusjonens overste leder
Erling Berge
Anne Katrine Laskemoen

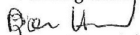
Personvernombudet har vurdert prosjektet og finner at behandlingen av personopplysninger er meldepliktig i henhold til personopplysningsloven § 31. Behandlingen tilfredsstiller kravene i personopplysningsloven.

Personvernombudets vurdering forutsetter at prosjektet gjennomføres i tråd med opplysningene gitt i meldeskjemaet, korrespondanse med ombudet, eventuelle kommentarer samt personopplysningsloven/-helseregisterloven med forskrifter. Behandlingen av personopplysninger kan settes i gang.

Det gjøres oppmerksom på at det skal gis ny melding dersom behandlingen endres i forhold til de opplysninger som ligger til grunn for personvernombudets vurdering. Endringsmeldinger gis via et eget skjema, http://www.nsd.uib.no/personvern/forsk_stud/skjema.html. Det skal også gis melding etter tre år dersom prosjektet fortsatt pågår. Meldinger skal skje skriftlig til ombudet.

Personvernombudet har lagt ut opplysninger om prosjektet i en offentlig database, <http://www.nsd.uib.no/personvern/prosjektoversikt.jsp>.

Personvernombudet vil ved prosjektets avslutning, 16.06.2011, rette en henvendelse angående status for behandlingen av personopplysninger.

Vennlig hilsen

Bjørn Henrichsen


Tone Njølstad Slotsvik

Kontaktperson: Tone Njølstad Slotsvik tlf: 55 58 24 10
Vedlegg: Prosjektvurdering
Kopi: Anne Katrine Laskemoen, Brekkeveien 23, ho 125, 1430 ÅS

Avdelingskontorer / District Offices:

OSLO: NSD, Universitetet i Oslo, Postboks 1055 Blindern, 0316 Oslo. Tel: +47-22 85 52 11. nsd@uio.no
TRONDHEIM: NSD, Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet, 7491 Trondheim. Tel: +47-73 59 19 07. kyrr.svarva@svt.ntnu.no
TROMSØ: NSD, HSL, Universitetet i Tromsø, 9037 Tromsø. Tel: +47-77 64 43 36. martin-arne.andersen@uit.no

Personvernombudet for forskning



Prosjektvurdering - Kommentar

Prosjektnr: 26748

Formålet med prosjektet er å undersøke om det finnes sosiale effekter av en jordskiftesak som oppløsning av sameie, og i såfall hvilke effekter dette er.

Utvalget består av 330 personer som er berørte parter i jordskiftesaker, samt av dommere i to utvalgte jordskiftesaker.

Det skal samles inn opplysninger gjennom manuelle spørreskjemaer og gjennom personlige intervjuer.

Det blir registrert navn på deltakere som skal intervjues. Disse kobles til det intervjumaterialet via en koblingsnøkkel.

Deltakere får skriftlig informasjon i forbindelse med spørreundersøkelsen. Personvernombudet finner at det reviderte informasjonsskrivet (mottatt 14.04.2011) er godt utformet, forutsatt at det gjøres mindre endringer i tråd med ombudets anbefaling i epost 28.04.2011. Innsending av besvart spørreskjema regnes som samtykke. Deltakere som skal intervjues får muntlig informasjon om prosjektet. Ombudet finner at informasjonen som vil bli gitt er god, forutsatt at det også opplyses om anonymisering av datamaterialet ved prosjektslutt (jf. epost fra ombudet 29.04.2011). Det innhentes muntlig samtykke til intervju. For at partene og dommeren i en jordskiftesak skal kunne intervjues om saken, skal alle involverte parter samtykke til dette, jf. epost fra Anne Katrine Laskemoen 28.04.2011.

Senest ved prosjektslutt 16.06.2011 skal datamaterialet anonymiseres ved at koblingsnøkkel slettes og eventuelle bakgrunnsopplysninger som kan gjøre enkeltpersoner identifiserbare fjernes eller slettes. Spørreskjemaer destrueres etter at opplysningene er registrert, og senest innen prosjektslutt.