



BACHELOROPPGAVE

Hvordan opplever partene at jordskifteretten løser utjenlige eiendomsforhold i eierseksjonssameier gjennom bruksordning?

How does the parties experience that the land consolidation court improve the impractical property arrangements by establishing shared use agreements?

Erika Selnes Asbølmo, Karina Haaland Pedersen og Sven Solheim

Bachelor i landmåling og eiendomsdesign

Institutt for byggfag

Veileder: Børge Aadland

Antall ord: 22 867

30.05.22

Forord

Bacheloroppgaven markerer fullføring av bachelorgrad ved studiet «Landmåling og eiendomsdesign» ved Høgskulen på Vestlandet, avdeling Bergen. Arbeidet med oppgaven har pågått i perioden mellom september 2021 til mai 2022.

Oppgaven har vært avhengig av veiledning gjennom hele prosessen, diskusjon, og gode innspill fra veileder. Veileder har også bistått med innsamling av relevante jordskifteavgjørelser og litteratur/teori. Vi ønsker derfor å benytte anledningen til å takke vår interne veileder Børge Aadland.

Det rettes også en stor takk til alle informantene som stilte til intervju. Informantene delte informasjon til tross for høye konfliktnivåer der det for noen var ubehagelig å dele egne erfaringer. Uten informantene ville det ikke vært mulig å gjennomføre oppgaven. Det at så mange av informantene stilte til intervju resulterte i at vi fikk god bredde i oppgaven. På denne måten kunne flere sider ved sakene legges frem i bacheloroppgaven. Vi vil også takke jordskiftedommer som tok seg tid til å stille til intervju og dele sine erfaringer med oss.

Avslutningsvis vil vi rette en takk til Domstoladministrasjonen for økonomisk støtte.

Sammendrag

Temaet for denne oppgaven er bruksordning i eierseksjonssameier fastsatt av jordskifteretten, og partenes opplevelse av hvordan denne har fungert i ettertid. Sakene vi har analysert består av eierseksjonssameier av ulike dimensjoner og typer, hvor det har vært konflikter og uenigheter knyttet til bruken og vedlikeholdet av felles utearealer. Målet med å etablere slike bruksordninger i jordskifteretten er å bøte på de utjenlige eiendomsforholdene og etablere nye samarbeidsordninger.

Hovedproblemstillingen er: *Hvordan opplever partene at jordskifteretten løser utjenlige eiendomsforhold i eierseksjonssameier gjennom bruksordning?* I tillegg til denne har vi benyttet tre underproblemstillinger for å belyse ulike tema og kategorisere analysedelen: 1) *Hva er bakgrunnen for de utjenlige eiendomsforholdene i eierseksjonssameier?* 2) *I hvilken grad bidrar bruksordninger i eierseksjonssameier til å løse utjenlige eiendomsforhold og forbedre relasjonen mellom partene?* og 3) *Hvordan opplever partene prosessen i jordskifteretten?*

Sakene i utvalget er hentet ut fra Aadlands artikkel «*bruksordninger i eierseksjonssameier*» som trykkes i Elvestad, H.E., Sky, P.K., Taubøll, S., Holth, F. & Hegstad, E. (red.) *Eiendom og juss Vol.2* i 2022, og vi har fått tilgang til de aktuelle jordskifteavgjørelsene gjennom lovdata eller ved hjelp fra vår veileder. Informantene i utvalget vårt har vært både kvinner og menn, i ulike aldre. Til sammen har vi intervjuet ti parter fra fem forskjellige saker, samt en jordskiftedommer som har kjennskap til noen av sakene i utvalget. Under arbeidet med oppgaven har vi funnet ut at mange opplever at bruksordningen jordskifteretten fastsetter løser de fysiske eiendomsforholdene i stor grad, men ikke relasjonen mellom partene. Som årsak til at de utjenlige eiendomsforholdene hadde oppstått, hadde informantene ulike oppfatninger. Noen trakk frem utbygger og vedteker som problemkilde, mens andre pekte på det at sameierne hadde ulike ønsker og interesser for fellesarealene som kilde til konflikt. Vi har igjennom intervjuene våre blant annet kartlagt konfliktnivå. Dette opplevde vi at de aller fleste informantene karakteriserte som svært høyt. I våre funn så vi at de alle fleste oppfatter prosessen i jordskifteretten som god og hensiktsmessig. Flertallet beskrev jordskiftedommer som nøytral og rettferdig. For å oppsummere kan vi si at våre funn tyder på at en bruksordning i stor grad rydder opp i de fysiske eiendomsforholdene, mens relasjonen mellom partene ikke nødvendigvis blir forbedret.

Abstract

The theme of this thesis is shared use agreements in condominium units established by the land consolidation court, and how the parties experience it has worked in retrospect. The cases we have analyzed consist of condominium units in different sizes and forms, where there have been conflicts and disagreements related to the use and maintenance of common outdoor areas. The goal of establishing shared use agreements in the land consolidation court is to improve the impractical property arrangements and establish new rules on joint use.

The main issue is: How does the parties experience that the land consolidation court improve the impractical property arrangements by establishing shared use agreements? In addition to this we have created three subproblems to shed light on different themes and categorize the analysis chapter: 1) What is the background for impractical property arrangements in condominium units? 2) To what degree does share use agreements in condominium units contribute to solve impractical property arrangements, and improve the relationship between the parties? 3) How does the parties experience the process in the land consolidation court?

The case in our selection is retrieved from Aadlands *article bruksordning I eierseksjonssameier* from 2022, and we have gained access to the relevant land consolidation rulings from lovdata.no, or with the help of our supervisor. The informants from our selection have been both women and men, at different ages. We have completed a total of ten party interviews from five different cases. In addition to this we have completed one interview with a land consolidation judge with knowledge of some of the cases from the selection.

During our work with this thesis, we found that multiple of the parties' experience was that the shared use agreement solved the physical property arrangements to a large extent but did not improve the relation between them. The parties had different opinions on why the impractical property arrangements had occurred. Some pointed out the developer and the articles of association as the source of their problems, while others felt that the different wishes and interest for the common areas among the co-owners was the source of conflict. Through our interviews we have, among other things mapped out the level of conflict. Our

experience is that most of the informants characterized this as very high. We saw that most people perceived the process in the land consolidation court as good, and appropriate. Most of the parties described the land consolidation judge as neutral and fair. To summarize, the results of our analysis indicate that establishing a shared use agreement is useful to solve the physical property arrangements but does not necessarily better the relationship between the co-owners.

Innhold

Forord	2
Sammendrag	3
Abstract	4
Figurliste	8
Tabelliste	8
1. Innledning	9
1.1 Valg av bacheloroppgave.....	9
1.2 Problemformuleringer.....	10
1.3 Oppbygging av oppgaven.....	11
2. Teori	12
2.1 <i>Jordskifteloven</i>	12
2.1.1 Innledende bestemmelser til jordskiftelovens virkemidler.....	12
2.1.2 Formelle vilkår.....	13
2.1.3 Materielle vilkår.....	13
2.1.4 Utjenlig eiendomsforhold.....	14
2.1.5 Tjenlighet i jordskifteområdet.....	14
2.1.6 Vern mot tap.....	15
2.1.7 Regler om sambruk gjennom bruksordning.....	16
2.1.8 Selvprosederende i jordskifteretten.....	18
2.2 <i>Eierseksjonsloven</i>	18
2.2.1 Innledning.....	18
2.2.2 Hva er en eierseksjon?.....	19
2.2.3 Vilkår for seksjonering.....	20
2.2.4 Seksjonseiers rådighet (faktisk rådighet, rettslig rådighet).....	21
2.2.5 Vedlikehold og felleskostnader.....	23
2.2.6 Vedtekter.....	24
2.3 <i>Konfliktbegrepet og konfliktteori</i>	25
2.3.1 Konfliktbegrepet.....	25
2.3.2 Ulike konflikttyper.....	27
2.3.3 Mekling.....	29
2.3.4 Konflikter om fast eiendom.....	30
3. Fremgangsmåte og metodiske valg	32
3.1 <i>Samfunnsfaglig metode</i>	32
3.2 <i>Kvantitativ og kvalitativ metode</i>	32
3.3 <i>Valg av metode</i>	33
3.4 <i>Intervjuform</i>	33
3.5 <i>Intervjuguiden</i>	34
3.6 <i>Utvalg av saker</i>	36

3.7	Intervju	37
3.8	Strukturering av data	38
3.9	Validitet og reliabilitet	38
3.10	Etiske retningslinjer.....	39
4.	Presentasjon av funn	41
4.1	Årsaker til at parter ikke vil stille til intervju	42
4.2	Presentasjon av sakene	42
4.2.1	Sak 1	42
4.2.2	Sak 2	43
4.2.3	Sak 3	44
4.2.4	Sak 4	45
4.2.5	Sak 5	46
4.3	Sentralt funn på tvers av problemstillingen	47
4.4	Dommerfunn	48
5.	Analyse.....	49
5.1	Hva er bakgrunnen for de utjenlige eiendomsforholdene i eierseksjonssameier?	50
5.2	I hvilken grad bidrar bruksordninger i eierseksjonssameier til å løse de utjenlige eiendomsforholdene og forbedre relasjonen mellom partene?.....	56
5.3	Partenes opplevelse av prosessen i jordskifteretten	63
6.	Konklusjon	68
7.	Videre studier	72
8.	Etterord	73
	Referanser	74
	Lovforarbeid	75
	Rettsavgjørelser	76
	Lover	76
	Vedlegg.....	76
1.	Intervjuguide.....	77
2.	Intervjuguide med underspørsmål	78
3.	Samtykkeerklæring	79

Figurliste

Figur 1: Konfliktrappen.	28
-------------------------------	----

Tabelliste

Tabell 1: Oversikt over bakgrunnen for de utjenlige eiendomsforholdene.	50
Tabell 2: Oversikt over hvilken grad partene følte at eiendomsforholdene ble løst.....	57
Tabell 3: Sammenligning av konfliktnivå og konfliktrappen, før saken.....	58
Tabell 4: Sammenligning av konfliktnivå og konfliktrappen, etter saken.	60
Tabell 5: Oversikt over antall informanter som har flyttet, eller har vurdert å flytte.	62
Tabell 6: Oversikt over partenes opplevelse av prosessen i jordskifteretten.....	63
Tabell 7: Oversikt over antall informanter som benyttet prosessfullmektige eller var selvprosjederende.....	64
Tabell 8: Oversikt over antall parter som følte det var hensiktsmessig med advokat.	65

1. Innledning

1.1 Valg av bacheloroppgave

Vi ønsket å skrive en oppgave som handlet om et fagområde som vi synes var spesielt interessant på studiet «Landmåling og eiendomsdesign». Faget «Jordskifterett og saksbehandling» var et fag vi synes var meget spennende og noe vi ønsket å lære mer om. Da fagområdet for oppgaven var valgt, henvendte vi oss til Børge Aadland for å diskutere ideer om konkrete temaer vi kunne skrive om. Aadland holdt på dette tidspunktet på med egen forskning om bruksordninger i eierseksjonssameier. En av grunnene til at vi ønsket å skrive en oppgave med tema bruksordning er at dette virkemiddelet er mindre inngripende enn andre virkemidler etter jordskiftelovens kapittel 3. Bruksordninger involverer parter gjennom hele prosessen i jordskifteretten med mål om komme til en løsning som fungerer for alle parter, med fremtidige aspekter tatt i betraktning. Oppgaven vår fokuserer på hvordan jordskifteretten løser utjenlige eiendomsforhold i eierseksjonssameier gjennom bruksordning og hvordan partene opplever dette. For å besvare dette har det vært viktig å undersøke bakgrunnen for det utjenlige som har ført til konflikt, prosessen i jordskifteretten og etterlevelsen av bruksordningen. På denne måten vil vi i oppgaven kunne svare på om bruksordningene i de utvalgte sakene har oppfylt sitt mål. Videre om partene forholder seg til det som er bestemt i bruksordningen og om relasjonen mellom dem er blitt bedre som følge av jordskiftesaken.

1.2 Problemformuleringer

Hovedproblemstillingen for denne bacheloroppgaven er; *Hvordan opplever partene at jordskifteretten løser utjenlige eiendomsforhold i eierseksjonssameier gjennom bruksordning?*

Problemstillingen har etter vår kunnskap vært undersøkt i svært liten grad tidligere. Valget av metode gjorde at vi har kunnet gå i dybden på utvalgte rettsavgjørelser. På denne måten har vi kunnet analysere bruksordningers virkninger og utfordringer. Underproblemstillinger er valgt for å svare bedre på hovedproblemstillingen og for å få en bredere forståelse om hvordan bruksordninger fungerer i praksis.

Oppgavens underproblemstillinger er;

- 1) *Hva er bakgrunnen for de utjenlige eiendomsforholdene i eierseksjonssameier?*
- 2) *I hvilken grad bidrar bruksordninger i eierseksjonssameier til å løse utjenlige eiendomsforhold og forbedre relasjonen mellom partene?*
- 3) *Hvordan opplever partene prosessen i jordskifteretten?*

Underproblemstillingene tar for seg nøkkelaspekter som bakgrunnen for konflikten, bruksordningers funksjon som bidragsyter til en forbedret relasjon mellom partene og partenes opplevelse av saksgangen i jordskifteretten. Innhentet forskningsmateriale fra intervju vil kunne gi svar på disse spørsmålene. Intervjuene vil vise noen av bruksordningers utfordringer, hvordan de fungerer i praksis og i hvilken grad de løser konflikt. Gode relasjoner til naboer vil være viktig, særlig i eierseksjonssameier der avstandene er korte. Dette gjør at det vil være hensiktsmessig om det er enighet om bruksordningen. Videre vil det være interessant for oppgaven om partene følger bruksordningen eller om det har forekommet endringer for bruk.

1.3 Oppbygging av oppgaven

Bacheloroppgaven består av 8 kapitler. I kapittel 2 presenteres relevant teori og forskning. Teoridelen er delt inn i 3 hoveddeler. De to første delene er knyttet til juridisk teori om jordskifteloven og eierseksjonsloven. Den tredje delen dreier seg om konflikt og konflikthåndtering. Videre vil kapittel 3 legge frem fremgangsmåter og metodiske valg som er blitt gjort for å innhente forskningsmateriale til oppgaven. I kapittel 4 vil oppgavens funn presenteres, før det blir videre analysert opp mot relevant teori i kapittel 5. Videre vil vi konkludere og besvare hovedproblemstillingen i kapittel 6. Til slutt legger vi frem våre forslag til videre studier i kapittel 7 og etterord i kapittel 8.

2. Teori

2.1 Jordskifteloven

Formålet med jordskifteloven er å tilrettelegge for «effektiv og rasjonell utnytting av fast eiendom og ressursar til beste for eigarane, rettshavere og samfunnet». Denne bacheloroppgaven setter bruksordning i særstilling og ser på hvordan jordskifteretten «bøter på utenelege eigedoms- og brukstilhøve» og fastsetter «grenser og rettar», jf. § 1-1. Senere i oppgaven blir det også sett på partenes opplevelse av jordskifteretten som en «upartisk, rettferdig, forsvarlig, rask, effektiv og tillitsskapende» domstol, jf. § 1-1, andre ledd.

Det utvalgte forskningsmateriale dreier seg i all hovedsak om jordskifteavgjørelser etter kapittel 3 i jordskifteloven der konkrete virkemidler kan brukes for å bøte på det utjenlige. Jordskifteloven inneholder innledende vilkår som vil bli drøftet før bacheloroppgavens mest sentrale virkemiddel om sambruk gjennom bruksordning vil bli lagt frem.

2.1.1 Innledende bestemmelser til jordskiftelovens virkemidler

Jordskifteretten kan anvende virkemidler i rettsendrende saker etter jordskiftelovens §§ 3-4 til 3-12. Jordskifte kan karakteriseres som en endring eller omforming av bruksrettigheter og eiendomsforhold som er knyttet til konkrete eiendommer. Betegnelsen «jordskifte» er noe upresis ettersom de rettsendrende virkemidlene ikke bare omhandler fysisk omskaping. I en jordskiftesak kan det gis regler for hvordan flere eiendommer kan brukes sammen gjennom bruksordning. Dette vil kunne betegnes som en organisatorisk omskaping som også faller inn under jordskifte (Sky & Bjerva, 2018, s. 60).

Virkemidlene har sin hensikt ved at de kan anvendes for å «bøte på utenelege eigedomstilhøve», jf. § 3-1. Forarbeid (Prop. 101 L, (2012-2013), s. 423) beskrives formuleringen «bøte på» som hva retten kan endre eller legge føringer på slik at partene etter jordskiftesaken kan utnytte sine eiendommer på en mer tjenlig måte. En viktig presisering er at det vil være opp til partene å anføre hvilke virkemidler som er relevante for saken. Det som kan bøtes på vil være det som partene har tatt opp som det utjenlige.

Rettsendrende saker for jordskifteretten vil inneholde vurderinger der formelle og materielle vilkår må være oppfylt. Jordskiftelovens § 6-4 legger til grunn at når jordskifteretten har mottatt kravet så skal kravet vurderes og undersøkes for å sikre at vilkår for å kunne

behandle saken er til stede. På denne måten forankres vurderinger av formelle og materielle vilkår i loven.

2.1.2 Formelle vilkår

De formelle vilkårene går inn på hva som formelt sett må foreligge for at retten skal kunne behandle saken. Jordskifteloven lister opp hva det kan kreves sak om for jordskifteretten, jf. § 1-4. Relevant for oppgaven kan det reises krav om endring av eiendomsforhold og retter for å kunne skape tjenligere forhold etter sistnevnte bestemmelse, bokstav a.

Hvem som kan reise sak fremgår av jordskiftelovens § 1-5. Bestemmelsens første ledd slår fast at den eier fast eiendom, har rett knyttet til fast eiendom eller den som fester grunn, kan kreve sak. Relevant for oppgaven blir spørsmålet om eierseksjonseiere er inkludert slik at også disse kan kreve sak. Forarbeid (Prop. 101 L, (2012-2013) s.415) utdyper at under begrepet «fast eigeendom» faller også eierseksjoner. Sky og Bjerva et al., legger videre til at den som eier fast eiendom kan også kreve sak dersom den ikke har full hjemmel til eiendom (Bjerva, Holth, Reiten, Sky & Aasen, lovkommentar til jordskiftelovens § 1-5, 2018).

Begrepet litispensens er et formelt krav som kan føre til at en sak kan avvises. Litispensens omhandler rettsforhold som allerede er avgjort ved rettskraftig dom. Samme sak kan etter jordskiftelovens § 3-37 ikke behandles før det har gått ti år. En sak kan også avvises på bakgrunn av dette vilkåret som følge av at det samme rettsforholdet går for en annen domstol. Begrepet er i denne oppgaven relevant ettersom det kan tenkes at en sak kan ha vedvarende konflikt etter jordskifteavgjørelse. Partene kan da ønske å ta opp igjen saken. Det kan også tenkes at noen parter ikke er klar over at det finnes en rettsavgjørelse knyttet til eiendommen de har eierskap til. Slike forhold kan med andre ord føre til at saken må avvises av domstolen.

2.1.3 Materielle vilkår

For å oppfylle de tre kumulative materielle vilkårene i en jordskiftesak må det for det første foreligge «utenleige eigeendomstilhøve», jf. § 3-2. For det andre må eiendomsforholdene bli mer «teneleige i jordskifteromådet» totalt sett, jf. § 3-3. Det tredje vilkåret dreier seg om vernet mot tap som er forankret i jordskiftelovens § 3-18. Sistnevnte bestemmelse går ut på at ingen eiendom eller bruksrett skal tape på jordskiftesaken.

2.1.4 Utjenlig eiendomsforhold

Jordskifteretten kan i en rettsendrende sak anvende virkemidlene i §§ 3-4 til 3-10 dersom minst «en eiedom eller bruksrett» i jordskifteområdet er «vanskelig å bruke på teneleg måte» etter «tida og tilhøva», jf. § 3-2. En alminnelig ordlydsfortolkning tilsier at det er tilstrekkelig at en eiendom eller bruksrett betegnes som utjenlig for at vilkåret skal være oppfylt. Det er med andre ord ikke nødvendig at alle de involverte eiendommene har en utjenlighet eller oppnår fordel.

Utjenlighetsvurderinger vil være en konkret vurdering av den enkelte sak ettersom lov eller forarbeid ikke utdyper terskelen for hva som kan betegnes som utjenlig. Høyesterett uttaler i HR-2020-1910-A at denne vurderingen «*må foretas i lys av lovens formål, som ifølge § 1-1 er å legge til rette for effektiv og rasjonell utnytting av fast eiedom og ressursar til beste for eigarne, rettshaverne og samfunnet*».

Med begrepet «etter tida og tilhøva» åpner lovgiver opp for at det tas hensyn til utvikling og en vurdering som tar det at forhold kan endres med tiden i betraktning. Eiendomsforhold kan altså endres over tid på den måte at det som har vært tjenlig har blitt utjenlig (Sky & Bjerva, 2018, s. 63). Jordskifteretten må på grunnlag av dette forta en dynamisk og objektiv vurdering der hva som foreligger, muligheter for endring og hva partene ønsker blir tatt stilling til.

2.1.5 Tjenlighet i jordskifteområdet

Jordskiftelovens andre kumulative vilkår for å holde jordskifte er at virkemidlene i kapittel 3 bare kan benyttes for å «skape meir tenelege eiedomstilhøve i jordskifteområdet», jf. § 3-3. Forarbeid (Prop. 101 L, (2012-2013), s. 127) utdyper at jordskiftet samlet sett må føre til tjenligere eiendomsforhold i hele jordskifteområdet. Jordskiftesaken må med andre ord lede til positiv utnyttelse av området ved å bruke samfunnsressurser for å bøte på det utjenlige partene har anført. Lovteksten legger ikke klare linjer for hva som må til for at vilkåret er innfridd. En alminnelig ordlydsfortolkning tilsier likevel at det er nok at saken fører til en forbedring for jordskifteområdet helhetlig sett når det kommer til tjenlighet.

En viktig presisering er at vilkåret i § 3-3 kommer i tillegg til vernet mot tap etter § 3-18. Vilkaåret krever at *noen* eiendommer eller bruksretter må bli mer tjenlige. På grunnlag av dette er terskelen noe høyere etter § 3-3 enn etter § 3-18. Med andre ord kreves det ikke at

alle involverte eiendommer får en fordel eller gevinst som følge av jordskifteavgjørelsen. Lovgivers hensikt er å inkludere vilkåret for å sikre en vurdering av eiendomsforholdene for hele jordskifteområdet (Sky & Bjerva, 2018, s. 65-66).

2.1.6 Vern mot tap

Vern mot tap etter jordskiftelovens § 3-18 går ut på at utfallet av saken ikke skal «føre til at kostnadene og ulempene blir større enn nytten for nokon eignedom eller bruksrett».

Bestemmelsen har sin hensikt ved å være en rettsikkerhetsgaranti som sikrer partene på den måte at ingen skal stilles dårligere enn før jordskiftesaken. Paragrafen sikrer også panthavere i den forstand at verdien ikke skal senkes som følge av jordskiftesaken. På denne måten vil det også etter saken være dekning for pant.

Etter tjenlighetsvurderingen av hele jordskifteområdet etter § 3-3 er det nok at saken fører til forbedring eller en form for gevinst for området helhetlig sett. Når det kommer til vernet mot tap settes grensen ved at ingen skal lide tap. Spørsmål vedrørende om bruksretter er inkludert, besvares av forarbeid (Prop. 101 L, (2012-2013), s. 433) ved at vernet mot tap også gjelder bruksretter.

For å kunne verne mot tap må det gjøres en objektiv vurdering av eiendommen der retten ser på hva eiendommen er egnet til og hva det er påregnelig at eiendommen vil brukes til i fremtiden. Her vil lovtekstens begreper; «nytte, kostnad og ulempe» være viktige holdepunkt som jordskifteretten må ta stilling til. På denne måten vil ikke mulighetene for utnytting svekkes der vernet mot tap blir ivaretatt. Offentlige planer vil ofte være felles for påregnelighetsvurderinger der ulike aspekter som arealformål satt av kommunen vil være viktig i vurderingen.

Lovkommentar til jordskiftelovens § 3-18 tar opp en aktør som er særdeles interessant for denne oppgaven. Denne aktøren er utbygger. En utbygger vil ofte eie flere tomter eller enheter. I lovkommentar (Sky, Bjerva et al., lovkommentar § 3-18, 2018) uttales det at «det kan være naturlig at hver enkelt tomt vurderes med hensyn til § 3-18» Drar en dette lenger kan det være hensiktsmessig å vurdere hver enkelt seksjon inkludert regler om bruksretter og sambruk. Krav til utbygger, vedtekter og andre regler for eierseksjoner vil bli satt spørsmål ved og gjennomgått senere i oppgaven.

For at en jordskiftesak etter jordskiftelovens kapittel 3 skal kunne gjennomføres må de gjennomgåtte formelle og materielle vilkårene være innfridd. Dersom vilkårene er innfridd kan virkemidlene i §§ 3-4 til 3-12 anvendes for å bøte på det partene har anført som utjenlig.

2.1.7 Regler om sambruk gjennom bruksordning

Jordskiftelovens § 3-8 gir jordskifteretten adgang til å «gi eller endre reglar for eksisterande sambruk mellom eigedommer». Begrepet «sambruk» betegnes ofte som bruksordning og beskrives i forarbeid (Prop. 101 L, (2012-2013), s. 43 og 136) som der mer enn en eiendom har utnyttingsrett til et areal. Det må altså være to eller flere eiendommer som eksempelvis har veirett eller beiterett over en annen eiendom. Dersom flere eiendommer har ulike typer bruksretter på samme eiendom faller dette også under begrepet «sambruk». Når sambruk gjelder mellom eiendommer, må bruksretten ligge til eiendommen. Lovkommentar til jordskiftelovens bestemmelse om bruksordning (Sky, Bjerva et al., lovkommentar § 3-8, 2018) betegner bruksordning som en av kjerneoppgavene til jordskifteretten. Virkemiddelet vil i de aller fleste tilfeller føre til mindre inngripende forandringer for partene enn andre virkemidler som for eksempel arealbytte eller deling etter §§ 3-4 og 3-6. Bruksordning har til hensikt å legge linjer for bruk og samspill mellom partene slik at eiendommers arealutnyttelse og tilhørende bruksretter kan brukes mer hensiktsmessig. En god bruksordning tar faktiske forhold, partenes ønsker og fremtidige forandringer til betraktning. Målet for en bruksordning vil være at eiendommer med tilhørende retter blir tilrettelagt slik de utnyttes på en god måte som også forhindrer konflikt mellom partene.

Bestemmelsens ordlyd avgrenser mot personlige bruksretter. Forarbeid (Prop. 101 L, (2012-2013), s 426) presiserer dette. En annen viktig presisering fra forarbeid er at bestemmelsen åpner for at jordskifteretten kan lage nye regler, men også endre eksisterende regler om sambruk. På denne måten vil handlingsrammen til jordskifteretten være større slik at flere forhold kan endres eller tilrettelegges slik at en kan få en så god bruksordning som mulig.

En bruksordning kan naturligvis variere etter forholdene på det aktuelle stedet. Ordningen kan omfatte bruk og utnyttelse av en ressurs. Den kan også omfatte organisering av arealer og andre ressurser. Eksempel på dette kan være klarlagte arealer til spesifikke formål som parkering.

Etter jordskiftelovens § 3-8(1)(2) kan retten «skipe sambruk og gi reglar om sambruk der det ikkje er sambruk frå før, dersom det er særlege grunnar for det». Vilkårer om «særlege grunnar» innebærer ifølge forarbeid (Prop 101 L, (2012-2013), s. 436) mer enn vanlige eller alminnelige grunner dersom en skal tvinge eiendommer som er eid av en person, inn i sambruk med andre. Med andre ord så skjerpes terskelen ved slike tilfeller. Eksempel på en «særleg grunn» kan være dersom eiendomsforholdene er slik at noen hindres i å utnytte sin eiendom eller rett på en tjenlig måte.

Bestemmelsens andre ledd åpner opp for at jordskifteretten kan gi «varige og mellombelse reglar». Dette gjør at retten kan lage midlertidige regler eller regler som trer i kraft som følge av en fremtidig hendelse. Grunnen til dette er at det kan være vanskelig å fastsette i detalj forhold i saken på det tidspunktet saken behandles i jordskifteretten. Dette gir retten muligheten til å la partene bestemme regler selv på et senere tidspunkt med for eksempel flertallsvedtak. En annen mulighet er at retten gir midlertidige regler etter § 3-8(2).

Spesielt treffende for oppgaven er at jordskifteretten kan gi «reglar om sambruk av uteareala i eierseksjonar», jf. § 3-8(3). Hva som ligger i begrepet «sambruk av uteareala» er ikke presisert i forarbeid til jordskifteloven. Det kan på grunnlag av dette stilles spørsmål om hvor langt jordskifterettens kompetanse går ved slike tilfeller. Forarbeid (Prop 101 L, (2012-2013), s. 427) utdyper at retten etter første ledd ikke kan gi regler for uteareal som en eierseksjon har full råderett over. Lovkommentar til jordskifteloven (Sky, Bjerva et al., lovkommentar § 3-8, 2018) legger til grunn at det i praksis vil være aktuelt å gi regler om sambruk i det som ofte er felles. Eksempler på dette kan være felles tilkomstvei, parkeringsareal og lekeareal.

Aadland (2022, s. 72) beskriver manglende terminologisk presisjon i forarbeid til jordskifteloven som en årsak til at det er skapt unødvendig tvil om jordskifterettens kompetanse i saker som gjelder eierseksjonssameier. Etter Aadlands analyser av rettspraksis på gjeldende rettsområde, viser den upresise terminologien at bruksordninger burde tolkes etter eierseksjonslovens regler og prinsipper. På denne måten mener Aadland at ved å bruke terminologien fra eierseksjonsloven vil bruksordninger kunne unngå fremtidige tolkningsproblemer. Utbygger er også en aktør Aadland tar opp der det vil være hensiktsmessig om det fra utbyggers side finnes klare linjer og regler for sambruk. Dette vil vise til forutberegnelighet både for utbyggere og fremtidige eiere som trolig vil forhindre

konflikt. Det vil også kunne føre til effektiv og rasjonell organisering og bruk av fast eiendom som skal tjene felleskapets behov.

2.1.8 Selvprosederende i jordskifteretten

Jordskifteretten omtales som særdomstol som kan kjennetegnes ved en rekke særtegn som skiller seg fra de alminnelige domstolene. Sky og Bjerva (2018, s. 45) anslår at det er advokater i 25% av sakene for jordskifteretten. Forfatterne mener at det er grunn til å tro at antall saker som inneholder prosessfullmektige, vil øke. Forarbeid (Prop. 101 L, (2012-2013), s. 67) legger til grunn at det har vært særlig viktig å gjøre jordskifteloven mer oversiktlig og lettere tilgjengelig for folk. Hensikten med dette vil være at det skal være mulig å forstå rettsreglene slik at det er mulig å være selvprosederende i jordskifteretten.

2.2 Eierseksjonsloven

2.2.1 Innledning

I dagens samfunn er det blitt mer og mer vanlig å oppføre nye boliger som eierseksjonssameier. Dette skyldes blant annet politiske føringer knyttet til fortetting som fører til at man bygger både høyere og tettere, samt økende tomtekostnader. For utbyggere har det derfor blitt nødvendig å finne en løsning for etablering av boliger som både tilfredsstillende juridiske og økonomiske føringer (Aadland, 2022, s. 73).

Videre i denne delen skal vi se nærmere på hensikten med eierseksjonsloven, hva eierseksjonsmodellen innebærer, og gjøre oss kjent med en rekke relevante begreper og regler knyttet til oppføring og drift av eierseksjoner.

Formålsparagrafen til eierseksjonsloven legger til grunn at loven skal sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne, brukerne, utbyggerne og samfunnet når et eierseksjonssameie opprettes og ved den senere driften, jf. § 1.

Paragrafen slår altså fast at loven skal sikre interessene til både fellesskapet og individet. Dette viser at loven blir nødt til å balansere ulike interesser. Det vil ikke alltid være slik at fellesskapets interesser sammenfaller med den enkelte seksjonseiers interesser (Prop. 39 L, (2016-2017), s. 146).

Andre grupper loven skal ivareta blir også nevnt. Herunder brukere, som innbefatter eventuelle leietakere og seksjonseiers husstandsmedlemmer. Loven skal også ivareta samfunnets interesser for øvrig, herunder ved å legge til rette for tilstrekkelig vedlikehold av

bygninger og gode oppvekst- og bomiljøer for beboerne. Utbyggere skal også ivaretas i den grad at de blir i stand til å drive god og effektiv eiendomsutvikling (Prop. 39 L, (2016-2017), s. 146).

2.2.2 Hva er en eierseksjon?

I 1983 kom den første loven som regulerte forhold knyttet til eierseksjoner. Siden den gang har loven vært revidert flere ganger, sist i 2017 hvor det ble gjort en rekke nyskrivninger og mange av de eksisterende bestemmelsene har både byttet plass, og fått nye paragrafnumre.

Dagens eierseksjonslov definerer en eierseksjon som en eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen, jf. § 4, bokstav a. En eierseksjon inngår som en del av et eierseksjonssameie, og kan eksempelvis være en bolig eller et lokale. Eierseksjonsloven definerer en bruksenhet som et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål, jf. § 4, bokstav b. En bruksenhet skal bestå av en hoveddel, men kan også ha tilleggsdeler. Disse defineres nærmere i eierseksjonsloven § 4, bokstav c og d.

I korte trekk består hoveddelen etter eierseksjonsloven § 4, bokstav c, av «en klart avgrenset» del av bygningen, og skal ha egen inngang. Mens en tilleggsdel defineres etter § 4, bokstav d, som negativt avgrenset og omfatter alle deler av bruksenheten som ikke inngår i hoveddelen. Dette kan være utvendige arealer som hage, parkeringsplass eller innvendige arealer som kjellerbod eller loft (Wyller, Eierseksjonsloven, kommentarutgave § 4, 2019).

Et eierseksjonssameie vil ha fellesarealer, disse definerer eierseksjonsloven § 4, bokstav e, som de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene og vil derfor ha en negativ avgrensning. Først og fremst vil fellesareal være de delene av tomten som eierseksjonssameiet befinner seg på som ikke er bebygd, og ikke inngår som en tilleggsdel til en bruksenhet. Innvendige arealer slik som trappeganger og heis må også anses som en del av eierseksjonssameiets fellesarealer. Felles installasjoner som vann- og avløpssystemer og elektrisitetsanlegg, utvendige tak og bærende konstruksjoner er også som fellesarealer å regne (Wyller, Lovkommentar § 4, 2019).

Det kommer frem av eierseksjonslovens prinsipper og system at seksjonseierne skal kunne nå alle fellesareal uten å måtte bevege seg over en tilleggsdel som hører til en annens seksjon. Dette betyr i praksis at fellesarealer må være sammenhengende, eller kunne nås via

en annen eiendom. Eksempelvis med adkomst fra offentlig gate eller servitutt på naboens eiendom (Aadland, 2022, s. 78). Om ikke, skal alle bruksenhetene ha adkomst til fellesarealet gjennom sin egen hoveddel eller tilleggsdel. Å ha klare føringer for hva som er fellesareal, og hva som inngår i bruksenheten har størst betydning for forhold knyttet til vedlikeholdsplikter som vi finner nærmere regulert i eierseksjonsloven §§ 32 og 33.

2.2.3 Vilkår for seksjonering

Eierseksjoner opprettes ved tinglysing av vedtak om seksjonering av kommunen jf. eierseksjonsloven § 10. Det er ikke eierens søknad eller vedtak fra kommunen som representerer selve opprettelsen; det er tinglysing av kommunens vedtak som definerer opprettelsen (Wyller, lovkommentar § 10, 2019). Hvis vilkårene for seksjoneringsbegjæring er oppfylt vil seksjonene føres inn i matrikkelen og tinglyses av Kartverket. Etter opprettelse av sameiet vil hver enkelt seksjon få tildelt sitt eget seksjonsnummer, og sitt eget grunnbokblad. Eierseksjonssameier har som hovedregel bare ett gårdsnummer og bruksnummer, med tilhørende seksjonsnummer for hver enkelt bruksenhet.

Grunnboken for hver enkelt seksjon viser en samlet oversikt over hjemmelsforhold, servitutter og eventuelle heftelser som befinner seg på den aktuelle seksjonen samt eiendommen eierseksjonssameiet befinner seg på.

Eierseksjonsloven § 7 angir hvilke materielle vilkår som stilles for å gjennomføre en seksjonering. Paragrafens første ledd angir at en søker har krav på tillatelse til å seksjonere en eiendom når lovens vilkår er oppfylt. Det skal ikke være noe tema om skjønn fra kommunens side med hensyn til om seksjoneringen ansees som hensiktsmessig eller ikke. Dersom de materielle vilkår er oppfylt er vilkårene for seksjonering til stede (Wyller, lovkommentar § 7, 2019). I eierseksjonsloven § 7(1) angis det blant annet at hver seksjon skal ha enerett til å bruke en bruksenhet etter bokstav a, og skal etter bokstav b, ha en fast sameiebrøk. Paragrafens bokstav c krever også at hver bruksenhets hoveddel skal bestå av et klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen og ha egen inngang. Bokstav d stiller krav til at det skal være avsatt tilstrekkelig parkeringsareal som skal være i henhold til byggetillatelsenes krav. Bokstav e og f stiller krav til at seksjoneringen må omfatte alle bruksenhetene, og at den kun kan omfatte en grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom. Det skal fastsettes om den enkelte seksjon skal brukes til bolig eller næring og er i samsvar med arealplanformålet etter eierseksjonsloven § 7, bokstav g.

I tillegg til vilkårene i § 7(1) bokstav a til f, må arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, både innendørs og utendørs, seksjoneres til fellesareal. Dette kan for eksempel være adkomstarealer som trappeganger og heiser eller søppelrom. Videre skal også arealer som etter plan og bygningsloven defineres som felles uteoppholdsarealer seksjoneres som fellesareal. Dette innebærer blant annet grøntarealer, lekeplasser og adkomstarealer som gang- og kjøreveier (Wyller, lovkommentar § 7, 2019). Når søknaden gjelder seksjonering av boligseksjon skal også hver seksjon være lovlig etablert boenhet i henhold til de krav som stilles i plan og bygningsloven. Det stilles blant annet krav til at bruksenhetens hoveddel skal inneholde både kjøkken, bad og wc.

Eierseksjonsloven § 11 viser hvilke formelle krav som stilles til hva søknaden om seksjonering skal inneholde, og hvilke vedlegg som skal legges ved søknaden. Det er hjemmelshaver til eiendommen som kan søke om seksjonering. Søknaden skal inneholde opplysninger om betegnelsen på eiendommen, formålet med de enkelte seksjonene og angi sameiebrøkene for de enkelte seksjonene.

Når kommunens vedtak om seksjonering etter eierseksjonslovens § 13 er gjennomført og godkjent, skal seksjoneringsvedtaket tinglyses jf. matrikkeloven § 24. Matrikkelbrev skal sendes ut så snart kommunen har fått melding om at seksjoneringsvedtaket er tinglyst i henhold til eierseksjonsloven § 18.

2.2.4 Seksjonseiers rådighet (faktisk rådighet, rettslig rådighet)

Eierseksjonsloven skiller seksjonseiers rådighet inn i to deler, den faktiske og den rettslige rådigheten. Ut fra vår problemstilling, vil bruksordning hovedsakelig knyttes mot den faktiske rådighet. Vi vil derfor kun kort behandle rettslig rådighet for å vise helheten.

2.2.4.1 Rettslig råderett

Seksjonseiers rettslige disposisjonsrett kommer frem i eierseksjonsloven § 24. Hovedregelen om fri disposisjonsrett angitt i første ledd innebærer at seksjonseieren skal kunne bestemme rettslig over sin part i sameiet (sin egen seksjon) på samme måte som en eier av en frittliggende enebolig eller ordinært næringsbygg på feste- eller eiertomt (Wyller, lovkommentar § 24, 2019). Den rettslige råderetten over egen seksjon gjelder med de begrensningene som følger av eierseksjonsloven. I praksis står den enkelte seksjonseier fritt

til å selge, leie ut eller pantsette sin egen seksjon. Sameier står også fritt til å påhefte seksjonen forkjøpsretter, servitutter eller andre rettslige disposisjoner.

Lovens § 24(2) angir at seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses gjennom vedtekts reguleringer dersom de som berøres har samtykket. Slike begrensninger kan i praksis være forkjøpsretter, gjenkjøpsrett eller begrensninger knyttet til utleie/fremleie. I utgangspunktet skal seksjonseier ha full rettslig rådighet over sin del av bygningen.

2.2.4.2 Faktisk råderett

Seksjonseiers faktiske rådighet beskrives i eierseksjonslovens § 25. Paragrafen angir at den faktiske råderetten skal være fri og gir seksjonseier enerett til å bruke sin bruksenhet. Her er det snakk om en total og eksklusiv bruksrett til hele seksjonens hoveddel samt eventuelle tilleggsdeler som måtte høre til.

At seksjonseier har en total bruksrett til sin seksjon betyr i praksis at en har full faktisk rådighet og kan benytte seksjonen slik en selv måtte ønske, innenfor de innskrenkningene som følger av eierseksjonsloven og annet lovverk (Wyller, lovkommentar § 25, 2019).

Seksjonseier gis også rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis benyttes til. Dette gjelder alle arealer som ikke er hoveddel eller tilleggsdel til en bruksenhet jf. eierseksjonsloven § 4, bokstav e.

Fellesarealene benyttes og disponeres slik ordet tilsier, av alle seksjonseierne i fellesskap. Organiseringen og bruken av slike fellesarealer reguleres gjerne gjennom sameiets vedtekter eller ordensregler. I boligsameier kan det i vedtektene etter eierseksjonsloven § 25 fastsettes at en eller flere av seksjonseiere har en eksklusiv bruksrett til en bestemt del av fellesarealene. Dette betyr at en eller flere av seksjonseierne gis en enerett til å benytte et bestemt areal. Den eksklusive bruksretten kan vare i inntil 30 år, og er et unntak fra lovens hovedregel om at fellesarealer skal benyttes av seksjonseierne i fellesskap. I enkelte boligsameier vedtektsfestes det gjerne bruksretter til hagearealet, som en løsning på å gi hver seksjonseier sin «egen» hage.

Ved ikrafttredelse av matrikkelloven kom det krav om oppmåling av utendørs tilleggsdeler i eierseksjonssameier. Dette slås fast i eierseksjonsloven § 11, bokstav d, som angir at det i forbindelse med søknad om seksjonering skal rekvireres oppmålingsforretning av eventuelle

utendørs tilleggsdeler. For å forenkle prosessen gis det i loven anledning til å gjennomføre oppmåling også ved kontorforretning, som vil si uten oppmøte på stedet (Wyller, lovkommentar § 11, 2019). Dette fører til at tilleggsdelen kan føres inn i matrikkelen.

For å spare tid og penger velger mange seksjonseiere å vedtektsfeste eksklusive bruksretter fremfor å få de matrikkelført. En slik fremgangsmåte gjør derimot at grensene blir langt mindre tilgjengelig for sameierne. Dette fordi de ikke enkelt kan finne informasjon om bruksrettsgrensene seg imellom, eller mellom egen seksjon og fellesarealer i matrikkelen. Risikoen for tvist mellom kjøper og selger, eller internt i sameie kan reduseres ved bruk av oppmålingsforretning og påfølgende matrikkelføring (Prop. 39 L (2016-2017), s. 42).

Det er i denne forbindelse viktig å skille mellom bruksretter og faktisk eierskap. Å erverve en eksklusiv bruksrett til en avgrenset del av fellesarealer er ikke det samme som at seksjonseieren faktisk rent eier arealet. Arealet med den eksklusive bruksretten eies fortsatt av alle seksjonseierne i fellesskap etter den bestemte sameiebrøken.

Selv om alle sameierne fortsatt eier arealet, er det kun den seksjonseieren som erverver bruksretten som har rett til å bruke arealet. Ønsker man en mer permanent rett til å bruke deler av fellesarealet eksklusivt bør det vurderes en form for reseksjonering av eiendommen. Til tross for at loven gir den enkelte seksjonseier full faktisk råderett over sin egen boenhet, og tillater bruk av fellesareal tillates det ikke bruk som kan påføre andre seksjonseiere skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte av eierseksjonsloven § 25(3).

2.2.5 Vedlikehold og felleskostnader

I eierseksjonsloven § 32 finner vi regler knyttet til seksjonseiers plikt til å vedlikeholde sin bruksenhet, mens eierseksjonsloven § 33 regulerer sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer. I henhold til vår problemstilling vil det være de utvendige arealene som er mest sentrale i denne forbindelse, da det er disse bruksordningen i hovedsak regulerer. Seksjonseier plikter etter eierseksjonsloven § 32 å vedlikeholde sin egen bruksenhet på en slik måte at skader på fellesareal og andre bruksenheter forebygges, denne plikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Sameiet skal i fellesskap vedlikeholde fellesarealer på en forsvarlig måte både innvendig og utvendig. Denne vedlikeholdsplikten omfatter blant annet hele bygningskroppen og felles

installasjoner. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter § 32 jf. Eierseksjonsloven § 33(1). Dette påpeker Wyller i eierseksjonsloven kommentarutgave § 33 at ikke må tas så bokstavelig at en vedlikeholdsoppgave må være uttrykkelig nevnt i § 32 for å være seksjonseiers ansvar. Lovens ordlyd må tolkes slik at oppregningen er ment som en eksemplifisering.

Hva som uttrykkelig regnes som seksjonseiers ansvar og hva som er sameiets ansvar kommer ikke helt presist frem. Dette kan bli et mulig konflikttema, som det er viktig at jordskiftedommer trekker frem og inkluderer i en bruksordning. Her kan plikter til vedlikehold, og skiller mellom seksjonseiers ansvar og sameiets ansvar reguleres tydeligere.

Drift og vedlikehold av fellesarealer fører som oftest med seg en del kostnader. Hvordan disse fordeles reguleres av eierseksjonsloven § 29. Felleskostnader defineres i eierseksjonsloven som de kostnader som ikke knytter seg direkte til den enkelte bruksenhet. Som hovedregel skal felleskostnadene fordeles mellom seksjonseierne etter den satte sameiebrøken.

Kostnader til bygningsforsikring, ytre vedlikehold av bygningen, innvendig vedlikehold av fellesarealer og belysning og oppvarming av felles trappeganger, korridorer er eksempler på felleskostnader som fordeles mellom seksjonseierne (Wyller, lovkommentar § 29, 2019).

2.2.6 Vedtekter

I henhold til eierseksjonsloven § 27(1) skal alle sameier ha vedtekter. Minstekravet til vedtektenes innhold er at de skal angi eiendommens grunnboks betegnelse, og hvor mange medlemmer styret skal ha. Vedtektene er eierseksjonssameiets grunnleggende regler om sameiernes rettigheter og plikter og det anses derfor som praktisk med vedtekter som er litt mer omfattende.

Det er naturlig at vedtektene opprettes og fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Eierseksjonslovens § 11(2), bokstav a, angir at vedtektene skal være vedlagt ved søknad om seksjonering. Allikevel plikter hverken kommunen eller kartverket å ta stilling til disse. Formålet med å legge ved vedtektene er at de opprinnelige vedtektene skal følge saken, og arkiveres hos kommunen (Wyller, lovkommentar § 11, 2019).

Vedtektene fastsettes og revideres på sameiets årsmøte, med unntak for opprinnelige vedtekter, jf. § 11(2), bokstav a. I de aller fleste tilfeller er det krav om minst to tredjedels

flertall av avgitte stemmer for å endre eller supplere vedtektene. Det er verdt å merke seg at loven i noen tilfeller stiller strengere krav. Sameiets vedtekter er bindende for alle sameiere. En ser en rekke steder i loven at et vedtak må komme frem i vedtektene for å være gyldig, også når de skal gjøres gjeldende ovenfor nye seksjonseiere.

I eierseksjonssameiets vedtekter kan man eksempelvis fastsette hvordan felleskostnader skal fordeles, hvordan man skal organisere bruk og vedlikehold av fellesarealer både utvendig og innvendig eller hvordan årsmøtene skal organiseres.

En kan også lage ordensregler som legger føringer for hvordan sameiet skal fungere i det daglige inn i vedtektene, men det er ikke direkte nødvendig (Wyller, lovkommentar § 28, 2019). Ordensregler og dyrehold reguleres i eierseksjonslovens § 28, som angir at disse kan fastsettes ved flertall ved årsmøtet, jf. § 28(1). Hvis man legger disse inn i vedtektene vil de kreve to tredjedels flertall for å revideres istedenfor ordinært flertall.

Ordensreglene som fastsettes på årsmøtet er bindene for alle seksjonseierne uansett om de er enige i dem eller ei, og uansett om de er tatt inn som vedtekter eller ikke.

Eksempler på ordensregler kan være regler knyttet til «stilletid», føringer for hvor man skal oppbevare personlige eiendeler på fellesarealer eller parkering. Vedtekter tinglyses ikke i sin helhet. Sameievedtektene kan bare tinglyses på seksjonens grunnbokblad dersom det stiftes nye rettigheter over seksjonen, her vises det til tinglysningsloven § 12 (Wyller, lovkommentar § 27, 2019). Som et alternativ til tinglysing stilles det krav for store sameier og registrere vedtektene sine i foretaksregisteret. Loven definerer et «stort sameie» som er sameie som har ni eller flere seksjoner, jf. Eierseksjonsloven § 19(1).

For sameier med åtte eller færre seksjoner er det valgfritt om de ønsker å registrere seg i foretaksregisteret (Prop. 39 L (2016-2017), s. 161). Når man er registrert i foretaksregisteret plikter man også å melde inn endringer og/eller suppleringer til vedtektene.

2.3 Konfliktbegrepet og konfliktteori

2.3.1 Konfliktbegrepet

Det finnes flere ulike definisjoner på hva konflikt er i forskningslitteraturen. Jørn Rognes (2015, s. 167), professor ved Norges Handelshøyskole, definerer konflikt overordnet som «noe som skjer, og utvikler seg i en relasjon» og spesifiserer videre at konflikter ofte

innebærer en opplevelse av spenning som kan ha negative eller positive konsekvenser. Konfliktforskeren Morton Deutsch definerer konflikt som «*uforenelige aktiviteter*», som vil si at aktivitetene til en person forhindrer, forstyrrer eller står i veien for en annens persons aktivitet (Rognes, 2015, s. 167, med henvisning til Deutsch 1994). Den danske professoren Vibeke Vindeløv (2020, s. 69) definerer konflikt som en uoverensstemmelse mellom to eller flere parter, som fremkaller «spenninger» i den enkelte eller mellom dem.

Begrepet tvist brukes der konflikter er rettslig definert, og juridiske irrelevante faktorer er fjernet. Vi kan derfor si at en tvist er en formalisering og avgrensning av en mer kompleks konflikt mellom partene. Denne avgrensningen er både nødvendig og nyttig for å knytte konflikten opp til lovverket og gjøre den «løsbare» med hjelp av tradisjonelle virkemidler som en dom (Rognes & Sky, 2007, s. 513).

Definisjonen til Vindeløv legger til grunn noen presiseringer. Det første er at konflikten må være innlysende, som vil si at konflikten ikke bare forutsetter at det er et samspill mellom mennesker, men at det i tillegg foreligger en oppfattelse av en form for avhengighet mellom dem.

For det andre forutsetter det en forbindelse mellom den ytre atferd og den indre opplevelsen av spenning. Man kan derfor anta at det foreligger en konflikt hvis bare én part opplever spenninger, som er med på å påvirke atferden i større eller mindre grad. Det kan derfor være en konflikt mellom to parter, selv om de har forskjellig grad av følelse involvert (Vindeløv, 2020, s. 69). For det tredje skiller noen forfattere mellom ekte konflikter og pseudo konflikter. De ekte konfliktene dreier seg om en ytre uoverensstemmelse mellom partene i konflikten, mens pseudokonflikter skyldes misforståelser. Disse type konflikter skyldes ofte manglede kommunikasjon mellom partene. Når det gjelder mekling så definerer man ikke konflikt som pseudokonflikter, da konfliktene her skal ses på som reelle, så lenge det oppleves reelt for partene (Vindeløv, 2020, s. 70-71).

Årsaken til konflikt mellom mennesker kan være ulike oppfatninger av verdier, mål og interesser som ofte skyldes dårlige kommunikasjonsproblemer, konkurranseforhold eller ulik forståelse av hverandre. Konflikter kan derimot bidra til at riktige løsninger blir valgt og kan være nødvendig for at vi utvikler oss (Lystad, 2016, s. 22). Når ulikheter mellom mennesker

skaper friksjon og uenighet, kan dette føre til frustrasjon og konflikt, dersom det ikke håndteres på riktig måte (Hansen, Mykland & Solbakk, 2015, s. 63).

2.3.2 Ulike konflikttyper

Konflikter skiller normalt mellom ulike hovedtyper. Rognes deler konflikter opp i tre hovedkategorier: relasjonskonflikter, prosesskonflikter og sakskonflikter.

Relasjonskonfliktene omfatter ofte personlige forhold og er følelsesladde. I slike konflikter vil de uforenlige aktivitetene være knyttet til uttrykk av bestemte væremåter og de negative reaksjonene på disse. Konflikter som er saksorienterte innebærer uttrykk av uenigheter om valg av faglige løsninger og ulikheter når det gjelder interesser. Prosessorienterte konflikter er mer knyttet til hvordan ting skal gjøres, normalt uenigheter i arbeidsform og arbeidsdeling. Disse tre hovedtypene er ikke helt adskilt fra hverandre, da det ofte kan sees en sammenheng mellom dem. Relasjonskonfliktene spilles som oftest ut i beslutninger som er knyttet til prosess og sak. Videre så fører prosess- og sakskonflikter til relasjonskonflikter dersom de ikke blir løst. Saklige prosess- og sakskonflikter kan ofte ha positive funksjoner, mens relasjonskonflikter er som regel uheldig for både følelser, klima og oppgaveløsning (Rognes, 2015, s. 167-168).

Hvis intensiteten i en konflikt øker, så sier man gjerne at konflikten eskalerer. I eskaleringsprosessen så går konflikten gjennom flere faser, noe Vindeløv (2020, s. 81) forklarer gjennom en modell kalt konflikttrappen.

Selv om konflikter er ulike og har ulike særpreg, så har de en sammenheng med at de utvikler seg i et forutsigbart mønster for destruktiv opptrapping, som blir forklart gjennom syv trinn i konflikttrappen:



Figur 1: Konflikttrappen.

Konflikttrappens syv trinn kort forklart:

- **Trinn 1:** I konfliktens første stadium erkjenner partene at det er uenigheten mellom dem, og fokuserer på årsaken eller emnet som ligger til grunn for uenigheten.
- **Trinn 2:** Personifisering: Konflikten eskalerer fra saken over i det personlige. Partene begynner å tvile på den andres motiver, samtidig som man bebreider den andre for konflikten.
- **Trinn 3:** Problemene ekspanderer: Partene fokuserer på den andres feil og mangler, og mistroen mellom partene øker. Nye og tidligere problemer trekkes inn i konflikten.
- **Trinn 4:** Samtalen oppgis: Det oppstår problemer med kommunikasjonen mellom partene, de unngår hverandre og kommuniserer kun gjennom «de døves dialog». Samtaler blir preget av negative følelser og man begynner å søke allierte.
- **Trinn 5:** Fiendebilder: Konflikten tiltrekker seg all oppmerksomhet, og motparten blir fiende. Partene opptrer aggressivt ovenfor hverandre, og konflikten tiltrekker mye energi.
- **Trinn 6:** Åpen fiendtlighet: Partene prøver å skade hverandre med ord eller handlinger, og de prøver å sette hverandre i dårlig lys. Kun en av partene kan vinne.

- **Trinn 7:** Krig: Allierte oppfattes som forrædere og krigen er et faktum. Det er ikke lenger mulig å sameksistere og avhengighetsforholdet mellom partene brytes. Dette skjer ved oppsigelse eller skilsmisse.

I modellen finner man to viktige skiller; det første når man går fra trinn 1 til 2, da fokuset skifter fra sak til person. Videre i modellen kommer det et viktig skille mellom trinn 3 og 4, der man går fra kommunikasjon mellom partene til at de ikke er på talefot lenger. På dette stadiet er det ofte behov for å få hjelp av en tredjeperson for å få i gang en ny dialog mellom partene og for å finne en løsning på konflikten. Konfliktrappen gir en beskrivelse på hvordan konflikter i mange forskjellige sammenhenger kan utvikle seg, både når det gjelder konflikter internt i familier, i arbeidslivet eller mellom naboer. Modellen beskriver dermed konflikter som en prosess, som betyr at konflikten i seg selv utvikler seg forutsigbart i bestemte mønstre. Dette betyr igjen at konflikter kan påvirkes, ofte av partenes egen atferd i konflikten. Gjengjeldelse eller resiprositet kan også påvirke en konflikt og dens utvikling. Disse mekanismene innebærer at man speiler eller gjengjelder en annen parts atferd, ved at man møter aggresjon, sinne eller unngåelse med samme handlemåte (Hansen, et al., 2015, med henvisning til Brett, Shapiro & Lytle 1998, s. 64).

2.3.3 Mekling

Som nevnt over kan en tredjeperson ved hjelp av mekling bidra til å løse konflikter. Camilla Bernt (2011, s. 17) definerer mekling som «*en prosess hvor to eller flere parter søker å løse en konflikt eller tvist med bistand av en tredjepart*». Det presiseres videre i definisjonen at tredjeparten ikke skal bestemme hva løsningen skal være, men skal bistå partene i prosessen. En mekler sin jobb er å prøve å finne en positiv forhandlingssone som kan bidra til et forlik.

Mekling med forlik kan spare parter for en eventuell dom med den risiko, tidsbruk og kostnader dette medfører. Vi vil ikke gå nærmere inn på mekling, da dette ikke har vært et tema i denne oppgaven. I forhold til konfliktrappen så er det mye som tyder på at sakene vi drøfter senere i oppgaven har hatt et høyt konfliktnivå, som kan ha ført til vanskeligheter med å etablere en positiv forhandlingssone gjennom mekling. Vi har dermed ikke vurdert om mekling kunne vært hensiktsmessig eller om det hadde ført til lavere konfliktnivå i vårt utvalg av saker.

2.3.4 Konflikter om fast eiendom

Når det gjelder konflikter om eiendoms- eller bruksrettsgrenser, knytter disse seg ofte til en «bestemt lokalisering». Saker om eiendoms- og bruksrettsgrenser er ofte en konflikt mellom naboer, som vil kunne ha et avhengighetsforhold til hverandre og en relasjon i fremtiden. Det er vanlig at en del konflikter følger eiendommen og kan derfor bli «arvet» ved et eierskifte. Disse type konfliktene er ofte ankret i en bestemt påstand eller oppfatning, og kan ofte eskalere eller bli løst for godt ved eierskifte. Det forsøkes ofte å løse opp konflikter før et eierskifte, som merkes blant annet ved krav om sak for jordskifteretten. Selv om kjøper kan kreve at eventuelle tvister på eiendommen må være løst før en kjøpsavtale, så har kjøper og selger ofte et overraskende lite fokus på eiendomsgrenser og beliggenheten av bruksretter i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Tilknytningene eiere har til sin egen eiendom varierer, men det er kjent at man i Norge ofte blir veldig knyttet til vår egen eiendom, som kan gjøre det vanskelig å skille person fra eiendom (Rognes & Sky, 2007, s. 514-515).

Tvister som omhandler eiendoms- og bruksrettsgrenser skyldes ofte i dårlig matrikulert grunnlag. Sevatdal og Wannebo mener at årsaken til dette er at man tidligere har manglet landmålingskompetanse, eiendomsfaglig og juridisk kompetanse, samt et matrikulert system som kunne ta seg av slike saker (Rognes & Sky, 2007, s. 515, med henvisning til Sevatdal & Wannebo, 2000).

Bruksretter er et eksempel på en matrikulær uklarhet som kan føre til en konfliktsituasjon, da det er sjeldent nøyaktig beskrevet eller kartfestet. Uklare bruksretter gjør det lettere for at det oppstår misforståelser mellom parter, som igjen kan føre til uenigheter om omfanget av bruksretter.

Det ligger ofte en rekke implisitte og eksplisitte interesser bak konfliktene, som er knyttet til verdiøkning eller forringing, fremtidige relasjoner mellom partene eller partenes økonomiske bæreevne. Det er derfor viktig for mekler å avdekke om det finnes en positiv forhandlingsone, slik at det mulig å finne en løsning som begge kan leve med (Rognes & Sky, 2007, s. 516).

Ut fra disse utgangspunktene til Rognes og Sky, kan vi overføre denne teorien videre til en mer spesiell type fast eiendom, altså eierseksjonssameier. Ut fra våre erfaringer etter

intervju av parter og jordskiftedommer, kan vi antyde at en viktig årsak til at det oppstår konflikter, spesielt i eierseksjonssameier, er at folk bor tett oppå hverandre i ulike dimensjoner. Det er naturlig å tenke at når man bor såpass tett, så vil det påvirke hvordan konflikter kan oppstå, og hvordan folk må forholde seg til hverandre hver eneste dag. I forhold til hvordan de skal parkere bilen, gå ut med søppel, bruk av fellesarealer, gjennomføring av vedlikehold og videre. Ut fra intervjuene kan vi tolke at konflikter som omhandler bruk av felles utearealer, kan blant annet være knyttet til et ønske om et større privatliv.

Eierandelen i Norge er på 82% etter tall fra statistisk sentralbyrå (SSB, 2017). Sammenlignet med resten av Europa, så har vi en svært høy eierandel i Norge. Da det ligger svært høye verdier knyttet til eiendom, så kan det antyde at man får en sterkere tilknytning til eiendommen når man eier selv, og en sterkere oppfatning av *mitt*. Sterk tilknytning kan videre føre til at man blir raskere opprørt hvis vi føler at noen tar seg til rette på vår eiendom, som igjen kan føre til at det lettere oppstår konflikter. Spesialdomstolen for løsning av slike tvister om fast eiendom er jordskifteretten. Det som kan være krevende for tvistende parter er at ventetiden frem til behandling er lang. Dette fører til at partene må leve i usikkerhet over lang tid og kan medføre at konflikten opptrappes (Rognes & Sky, 2007, s. 518).

Flere forskere mener at det ikke er konflikten i seg selv som er problemet, men det er måten konflikten møtes på som vil avgjøre om konfliktene vil få positive eller negative konsekvenser. Ved å skape bevissthet om hva en konflikt er og hvordan den kan håndteres på best mulig vis, vil være gunstig for å bidra til en mer strategisk atferd og ønsket utvikling i konfliktsituasjoner. Strategisk konfliktatferd vil si at den er ønsket og planlagt, som fører til at man er i forkant av situasjonene.

På andre siden har vi spontan konfliktatferd som er preget av impulsivitet og er ofte lite gjennomtenkt (Hansen, et al., 2007, s. 65). Rognes og Sky (2007, s. 512) mener at konflikter som omhandler fast eiendom er godt egnet for alternativ konfliktløsning, men at det kreves økt profesjonalitet. Ved å ha en kombinasjon av kompetanse i jordskifte og konfliktløsning, vil det gi flere fortrinn når tvisten om fast eiendom skal løses. Videre påpeker de at saksgangen i seg selv kan virke konfliktdempende i en jordskiftesak, og at en felles forståelse av faktum vil hvert fall være avklarende for partene.

3. Fremgangsmåte og metodiske valg

I dette kapittelet vil vi legge frem hvilke forskningsmetoder vi har benyttet for å innhente data til vårt forskningsarbeid. Vi vil gjøre rede for hvilken fremgangsmåte vi har brukt og hvilke metodiske valg vi har tatt. Innledningsvis kommer en generell gjennomgang av samfunnsfaglig metode, og en kort skildring av hva som inngår i en kvalitativ og en kvantitativ metode. Deretter går vi inn på våre vurderinger knyttet til valg av metode og fremgangsmåte. I tilknytning til utarbeidelse av intervjuguide er det også foretatt en del valg og vurderinger som vi også vil gå nærmere inn på i dette kapittelet. Vi vil også reflektere rundt valg vi har gjort i forhold til intervjuutvalget og selve intervjusituasjonen. Mot slutten av kapittelet vil vi gå inn i, og vurdere datamaterialets reliabilitet og validitet.

3.1 Samfunnsfaglig metode

Samfunnsfaglig metode dreier seg om å samle inn, tolke og analysere data for å besvare en bestemt problemstilling (Johannessen, Tufte & Christoffersen, 2010, s. 29). Disse tre elementene er en viktig del av det som kjennetegner empirisk forskning. Metodelærens hensikt er å finne de beste verktøyene å benytte i en undersøkelse for å kunne belyse en problemstilling på best mulig vis. Det er problemstillingen vår som legger grunnlaget for valg av metode. Samfunnsforskningens studiefelt er i stor grad mennesker, og alle mennesker er forskjellige og har forskjellige oppfatninger av samfunnet og seg selv. Metode skal hjelpe oss til å treffe hensiktsmessige valg i forhold til utvalg, rekruttering av informanter samt fremgangsmåte for datainnsamling (Johannessen, et al., 2010, s. 31).

3.2 Kvantitativ og kvalitativ metode

I den samfunnsvitenskapelige metodelære dukker det raskt opp et skille mellom to hovedtyper av metode, den kvalitative og den kvantitative.

En kvantitativ metode kjennetegnes gjerne ved at man er opptatt av å telle opp fenomener eller, kartlegge utbredelse. Dette kan gjøres gjennom for eksempel spørreundersøkelser hvor man blir bedt om å fylle ut et skjema hvor utbredelsen eller antallet av et bestemt fenomen blir kartlagt (Johannesen, et al., 2010, s. 31). Den kvantitative metoden nærmer seg den mer naturvitenskapelige metoden, men er tilpasset i forhold til at det er mennesker og menneskelige fenomen man skal undersøke. Allikevel opprettholdes det en viss avstand mellom forsker og informant.

Den kvalitative metode skiller seg fra den kvantitative metoden ved å legge større vekt på mening, og prosess enn antall og utbredelse. Karakteristisk for den kvalitative metoden er at man forsøker å få en forståelse for virkeligheten basert på hvordan den som studeres oppfatter sin livssituasjon (Thagaard, 2003, s. 16). Dette innebærer at forskeren må benytte seg av forskningsmetoder som fører til en nærere relasjon til informantene, sett i forhold til de kvantitative forskningsmetodene. Intervju- og observasjon er mye brukte metoder i den kvalitative forskningen. Når vi benytter kvalitative forskningsmetoder sitter vi gjerne igjen med tekst som må analyseres, ikke tall slik som i den kvantitative forskningen. Den kvalitative metoden egner seg også best hvis en jobber med små utvalg (Thagaard, 2003, s. 16).

3.3 Valg av metode

For at vi skulle kunne undersøke i hvilken grad jordskifteretten bidrar til å rydde opp i eiendomsforhold og relasjonene i eierseksjonssameier, og hvordan partens opplevelse av en slik sak er var det mest hensiktsmessig for oss å velge en kvalitativ tilnærming. Ut fra vår hovedproblemstilling og tilhørende underproblemstillinger kom vi frem til at dette var den metoden som var best egnet til å belyse vårt tema. Vi skal undersøke et mindre utvalg menneskers opplevelser knyttet til en slik sak, og vi har på bakgrunn av dette landet på at et kvalitativt intervju vil være den beste tilnærmingen vi kunne benytte for å belyse vår problemstilling. Å benytte en kvantitativ metode som spørreundersøkelser kom vi frem til at var lite hensiktsmessig da dette ville kunne ført til at datamaterialet ble mindre nyansert.

3.4 Intervjuform

Kvalitative forskningsintervju er en god måte å samle inn data om hvordan informantene reflekterer rundt og opplever sin egen situasjon.

I intervjuet ønsker forskeren å få belyst temaet og problemstillingen som er valgt ut i det aktuelle prosjektet som gjennomføres (Dalen, 2004, s. 29). Det finnes ulike former for kvalitative forskningsintervju, og man skiller gjerne mellom de *åpne* eller mer *strukturerte* formene. For at vi skulle få belyst problemstillingen vår på best mulig måte landet vi på at et semi-strukturert intervju ville være den riktige tilnærmingen for oss. Et slikt intervju kjennetegnes ved at forskeren på forhånd har valgt ut hvilke tema og spørsmål som skulle drøftes. Vi så også hvilke fordeler et semi-strukturert intervju ville gi oss i forhold til et åpent

intervju med tanke på videre analyse og sammenligning. Før et slikt intervju er det viktig at det utarbeides en intervjuguide, som både forsker og informant kan forholde seg til. Å benytte oss av denne intervjuformen ga oss også tilstrekkelig fleksibilitet til å stille oppfølgingsspørsmål samtidig som intervjuguiden alltid førte oss tilbake til de samme temaene.

Med tanke på den geografiske spredningen i utvalget, og situasjonen rundt coronaviruset i verden ble alle intervju gjennomført over telefon. Noen ønsket også å gjennomføre intervjuet over videosamtale. Det viktigste for oss med tanke på selve intervjusituasjonen var å ivareta informanten på best mulig vis (Dalen, 2004, s. 10). Vi lot derfor informantene selv bestemme hvordan de følte seg komfortabel med å gjennomføre intervjuet.

3.5 Intervjuguiden

I forkant av intervjuene utarbeidet vi en intervjuguide (vedlegg 1). Denne guiden er utarbeidet for at vi som forskere skal ha noe å forholde oss til under selve intervjusituasjonen, men også for at informantene skal kunne gjøre seg kjent med spørsmålene og forberede seg i forkant. Vi opplevde det som positivt å sende ut intervjuguiden til informantene før selve intervjuet da dette førte til at mange stilte godt forberedt, og hadde tenkt igjennom hva de ønsket å få frem på forhånd.

Å benytte oss av den samme intervjuguiden under alle intervjuene skapte et godt sammenligningsgrunnlag, som vi kunne nytte godt av i videre analyse og behandling av data. Et godt sammenligningsgrunnlag gjør oss i stand til å se forskjeller og likheter mellom de ulike sakene, samt informantenes ulike oppfatninger av situasjonene.

Da vi skulle utvikle intervjuguiden vår var vi innom mange ulike formuleringer, rekkefølger og spørsmål før vi landet på den vi valgte å bruke (vedlegg 1).

Vi ønsket å stille spørsmål på en slik måte at informantene fikk mulighet til å snakke fritt om sine opplevelser og tanker rundt saken. Samt utdype eller tilføye det de måtte ønske å snakke mer om, eller som de mente var særlig viktig å få frem. Samtidig var vi avhengig av å samle inn nok relevant data til å besvare problemstillingen vår, og belyse vårt tema.

I samråd med vår veileder valgte vi å følge «traktprinsippet» som utgangspunkt i utarbeidelsen intervjuguiden. Traktprinsippet går ut på at intervjueren begynner med

spørsmål som ligger i «randsonen» av det som er mest relevant, for så å bevege seg inn på de mer sentrale og følelsesladde temaene. De innledende spørsmålene skal få informanten til å føle seg avslappet, for så å lede mer inn mot de mest relevante temaene (Dalen, 2004, s. 30). I henhold til traktprinsippet har vi bygd opp intervjuguiden i kronologisk rekkefølge fra situasjonen før jordskiftesaken til situasjonen i etterkant. Vi har valgt å dele inn spørsmålene i fem ulike bolker for å skape en god struktur for videre analyse av materialet, men også for at det skal være så lett som mulig for informanten å holde oversikten under sin besvarelse.

Den innledende bolken av intervjuet er ment for å få samtalen i gang, og få fastsatt informantens bakgrunnsinformasjon. Her var vi særlig interessert i å finne ut om noen av informantene hadde noen relevant juridisk bakgrunn eller var kjent med jordskifteretten fra før. I denne delen av intervjuet ble det selv opp til informanten hvor mye, eller lite informasjon de ønsket å gi om seg selv og sin bakgrunn. Samtykkeerklæring, samt informasjon om behandling av personopplysninger ble også gjennomgått i den innledende fasen av intervjuet.

I neste bolk av intervjuet går vi over til å få kartlagt eiendomsforholdene, og situasjonen i eierseksjonssameiet i forkant av sak i jordskifteretten. Denne delen av intervjuets hensikt var å finne ut hvordan uenighetene, eller behovet for å etablere en bruksordning oppsto. Vi var også her opptatt av å kartlegge konfliktnivå, samt finne ut om de hadde forsøkt å løse problemene på eiendommen på andre måter før de havnet i jordskifteretten. Her kunne informantene beskrive sin opplevelse av konfliktnivået i eierseksjonssameiet, deres opplevelse av eiendomsforholdene, relasjonen til de andre sameierne og hva de opplevde var årsaken til at tvisten oppsto.

Videre føres intervjuet inn på informantenes opplevelse av selve jordskiftesaken, hvor de blir oppfordret til å fortelle fra starten av saken. Her var vi interessert i hvordan informantene oppfattet kontakt med advokat, jordskiftedommer og saksbehandlingen generelt. De kunne også her fortelle om sine opplevelser knyttet til prosessen generelt samt selve jordskifteavgjørelsen. Vi var også her opptatt av å få frem hvordan relasjonen, eller stemningen mellom sameierne utviklet seg. Dette er sentralt for å kunne besvare problemstillingen vår. Flertallet av informantene våre benyttet seg av prosessfullmektige til å føre saken for seg, og det var derfor noe ulikt hvor mye informanten hadde involvert seg i jordskifteprosessen og saksbehandlingen.

Den fjerde bolken av intervjuet, drar oss inn i fasen som oppstår etter jordskifteavgjørelsen i jordskifteretten. Denne delen av intervjuet er av det mest sentrale i hele intervjuprosessen, hvor vi vil kunne få svar på store deler av hovedproblemstillingen vår. Her vil vi kunne få svar på om jordskifterettens avgjørelse, og prosessen har bidratt til å løse opp i de utjenlige eiendomsforholdene og om relasjonen mellom partene har forbedret seg. Her brukte vi mye tid på å formulere spørsmål som ville kunne gi informantene mulighet til å gi uttrykk for sine følelser og opplevelser på best mulig vis. Vi formulerte underspørsmål som åpnet opp for at informanten kunne utdype, og forklare hvordan de opplever både relasjonen i sameiet og eiendomsforholdene. I flere av sakene var det blitt bestemt en rekke praktiske tiltak som skulle gjennomføres. Vi var interessert i etterlevelsen av dette, og om organiseringen av eiendommen er slik som jordskifteretten kom frem til i dag. Det ble også stilt konkrete spørsmål til informantene om de opplevde konflikten som «løst», og om det hadde oppstått nye problemer knyttet til eiendomsforholdene. I denne fasen av intervjuet benyttet vi oss av både åpne, og mer konkrete spørsmål for å få frem partenes opplevelse på en så god og nyansert måte som mulig.

I den siste bolken av intervjuet åpnet vi for at informantene selv kunne tilføye informasjon de ønsket å få frem knyttet til saken. Her var det noen som hadde mye å tilføye, mens andre følte de hadde fått belyst sin opplevelse godt nok.

Hele intervjuprosessen ble avsluttet med å informere informantene om hvordan vi ville behandle og transkribere datamaterielt videre. De ble også takket for at de ønsket å delta i forskningsprosjektet vårt.

3.6 Utvalg av saker

Før vi begynte datainnsamlingen til vårt forskningsprosjekt var det nødvendig å foreta et utvalg i saker som kunne være aktuelle for å belyse vår problemstilling.

Utgangspunktet for utvalget vårt er jordskiftesakene som presenteres i Aadlands artikkel *Bruksordning i eierseksjonssameier* som trykkes i *eiendom og jus vol.2* | 2022.

Jordskiftesakene presentert i artikkelen er gjennomført mellom 2008-2018, og vi anser disse til å ha relevans for hvordan slike saker behandles også i dag. Vi visste allerede før vi begynte arbeidet med forskningsprosjektet vårt, at slike saker ofte involverer mye følelser og kan ha høyt konfliktnivå. På bakgrunn av dette anså vi det som hensiktsmessig å velge saker som lå

noen år tilbake i tid. Dette også for å kunne si noe om hvordan eiendomsforholdene og relasjonen mellom sameierne var i etterkant av jordskiftesaken.

I startfasen av forskningsprosjektet vårt diskuterte vi også sammen med vår veileder fordelene med å velge saker som kunne gi oss et geografisk representativt utvalg. Vi kom på bakgrunn av dette frem til at vi ønsket en geografisk spredning i vårt utvalg, med saker i ulike deler av landet.

I flertallet av sakene som ble en del av vårt utvalg var det mulig å innhente jordskifteavgjørelsen, med tilhørende jordskiftekart fra Lovdata. I tilfellene dette ikke var mulig har vår veileder vært behjelpelig med å skaffe den nødvendige dokumentasjonen.

Når vi hadde gjort et utvalg av saker som kunne være aktuelle for vårt prosjekt var neste steg for oss å kontakte de aktuelle informantene. Siden vi hadde tilgang på rettsdokumentene i alle sakene i vårt utvalg, var vi i stand til å finne navn på partene som hadde vært involvert i jordskiftesaken. Vi begynte arbeidet med å samle inn telefonnummer til de aktuelle informantene, samt undersøke om de fortsatt var bosatt på eiendommen saken omhandlet den gang. Alle aktuelle informanter ble i første omgang forsøkt kontaktet på telefon hvor vi informerte om prosjektet vårt, og forsøkte å avtale intervju. Vi har valgt å avgrense datamaterialet til å inneholde 10 partsintervju, og 1 dommerintervju.

Dette er gjort i forhold til tiden vi hadde tilgjengelig til å gjennomføre forskningsprosjektet og for å opprettholde god kvalitet. Vi ønsket også tilstrekkelig med tid til å gjennomgå, og analysere hvert enkelt intervju og avgrensningen ble gjort deretter.

3.7 Intervju

Etter informantene var blitt kontaktet og vi hadde avtalt tid for gjennomføring av intervju, fikk de tilsendt intervjuguiden. Noen av informantene ønsket også å lese igjennom den før de samtykket til å delta i intervjuet. Sammen med intervjuguiden fikk de også et samtykkeskjema utarbeidet i samråd med NSD som de ble bedt om å gjøre seg kjent med i forkant av intervjuet. I begynnelsen av hvert intervju ble informanten bedt om å godkjenne at de hadde lest denne, og samtykke til innholdet.

Alle informantene ble ved førstegangskontakt informert om bakgrunnen for at vi ønsket å intervju dem samt hvilke temaer som ville bli aktuelle å ta opp. Mange var opptatt av

hvordan deres personopplysninger skulle behandles. Det ble derfor viktig for oss å presisere tydelig ovenfor alle vi kontaktet at alle personopplysninger ville bli anonymisert, og at det ikke ville være mulig å kjenne igjen hverken sak, person eller sted i vår analyse. Det ble også presisert ovenfor de aktuelle intervjuobjektene at det var frivillig om de ønsket å delta. Varigheten på intervjuene varierte fra omtrent 20 til 45 minutter ettersom hvor mye informantene la til av tilleggsinformasjon og hvordan spørsmålene for øvrig ble besvart. Alle intervju ble tatt opp på lydopptak, som senere ble brukt til å transkribere materialet.

I de transkriberte intervjuene så vi at det var store variasjoner i omfanget i materialet fra informant til informant. Dette skyldes trolig både individuelle forskjeller og ulikt omfang fra sak til sak. Alle informanter har fått oversendt sitt transkriberte intervju, og er gitt anledningen til å endre ved å legge til eller fjerne egne uttalelser i etterkant av gjennomført intervju.

3.8 Strukturering av data

Etter vi hadde gjennomført og transkribert alle intervjuene, begynte vi å lese igjennom alle grundig i fellesskap. Det ble gjort mye arbeid knyttet til å finne, og systematisere likheter og ulikheter mellom informantenes oppfatninger samt forskjellene mellom de ulike sakene.

Etter å ha sett over alle de transkriberte intervjuene satt vi igjen med en rekke tema som vi opplevde gikk igjen i mange av sakene, og disse dannet grunnlaget for underproblemstillingene våre. Disse ble utarbeidet som et verktøy for å bedre kunne belyse hovedproblemstillingen vår.

Videre lagde vi tabeller for å presentere, og systematisere datamaterialet vårt. Dette gjorde vi for å skape en oversiktlig og tydelig presentasjon av funnene våre i de ulike intervjuene.

3.9 Validitet og reliabilitet

Begrepet validitet er knyttet opp mot selve tolkningen av det innsamlede datamaterialet, og dens gyldighet. Validiteten kan vurderes ved å sette spørsmål ved om resultatene av undersøkelsene representerer den virkeligheten som er blitt studert (Thagaard, 2011, s. 201).

Ingen av oss som har deltatt som forskere i dette prosjektet har noen eksisterende tilknytning eller kjennskap til noen av sakene, eller informantene i utvalget. Vi har kjennskap

og interesse for jordskifteprosessen og eierseksjonssameier fra tidligere emner i studiet. I forkant av intervjuene leste vi gjennom rettsavgjørelsene og studerte jordskiftekart, men hadde foruten dette ingen kjennskap til noen av informantene som kunne innvirke på vår analyse eller tolkning.

Når det gjelder utvalget hadde vi et ønske om å ha med minst to parter fra hver sak. Dette har vi ikke klart i alle sakene, og har derfor i vår analyse måtte ta hensyn til at vi i disse saker ikke har fått belyst «begge sider». Vi ønsket et utvalg med geografisk spredning, dette har vi klart til en viss grad. En enda bredere geografisk spredning kunne nok styrket undersøkelsens validitet.

Undersøkelsens reliabilitet knyttes opp til om innsamlingen av datamaterialet og videre analyse er gjort på en pålitelig og tillitsvekkende måte (Thagaard, 2011, s. 198). I kvalitative forskningsmetoder handler dette som oftest om troverdighet. For å skape et pålitelig og troverdig resultat må det ikke forekomme feil. En skal i teorien gjennomføre intervjuene på en slik måte at en ville fått samme svar om en hadde gjennomført det samme intervjuet igjen ved et senere tidspunkt.

I slike undersøkelser er det vanskelig å overprøve eller vurdere informantenes uttalelser, og det kan derfor være utfordrende å vurdere den enkeltes troverdighet. Vi vil trekke frem at det for oss var viktig å få frem den enkelte informants opplevelser, og følelser knyttet til en slik sak. Alle mennesker er forskjellige, og vi oppfatter ting på ulike måter og dette fører til individuelle og ulike opplevelser av samme situasjon. Til tross for at det kan være vanskelig å bedømme hvor troverdig hver enkelt informants uttalelser er mener vi at intervjuguiden har vært et viktig verktøy for å skape et sammenligningsgrunnlag som bidrar til å øke undersøkelsens troverdighet.

3.10 Etiske retningslinjer

En viktig del av våre undersøkelser har vært å ivareta informantene våre og følge forskningsetiske retningslinjer. Den nasjonale forskningsetiske komite for samfunnsvitenskap og humaniora har utarbeidet en veileder som skal ha til hensikt å sikre at forskning foregår på forsvarlig og trygt vis. Retningslinjene handler i stor grad om å vise hensyn til informantene. «Forskere har ansvar overfor alle personer som inngår i eller deltar i forskning. Forskere skal respektere deres menneskeverd og ta hensyn til deres personlige integritet,

sikkerhet og velferd. Forskningsdeltakere skal som hovedregel være informert og samtykke til å delta i forskning» (NESH, 2021, s. 17). Alle informantene som samtykket til intervju fikk tydelig informasjon om forskningens formål og tema, samt hva vi ville bruke innsamlet data til. De hadde også mulighet til å trekke seg, eller revidere egne uttalelser i alle deler av prosjektets gang. Å sikre alle informantenes anonymitet har vært svært viktig i vårt arbeid, det er derfor blitt gjort en rekke valg med tanke på oppsett og utarbeidelse av særlig funn og analyse kapitelene.

Oppgaven er skrevet på en slik måte at det ikke skal være mulig for hverken informantene selv, eller andre å kjenne igjen hverken sak eller person. Konkret hvordan dette er gjort blir det videre redegjort for i innledningen av kapittel 4 og 5.

4. Presentasjon av funn

I dette kapittelet kommer vi til å presentere datamaterialet vi har samlet inn fra intervjufasen. Av hensyn til å sikre anonymitet og nøytralitet i oppgaven, har vi vært nødt til å ta bort alle former for informasjon som kan knytte det til en bestemt sak. Dette har vi valgt da konfliktnivået i flere av sakene fortsatt er høyt. Vi har vurdert flere ulike metoder for å strukturere funn på, men på grunnlag av at materialets innhold er svært begrenset, måtte vi foreta valg på bakgrunn av å sikre anonymitet for partene seg imellom.

Vi har derfor funnet det mest hensiktsmessig å presentere hver sak for seg. Funnene blir presentert objektivt og nøytralisert, mens vi går mer i dybden med tilleggsopplysninger i analysedelen, der vi ikke trenger å koble hendelser eller parter til en bestemt sak.

Felles for de utvalgte sakene er at de består av små eierseksjonssameier, som betyr at partene må forholde seg til hverandre i langt større grad, i motsetning til større eierseksjonssameier. Vi har i to av sakene lyktes med å intervju alle parter, og for å anonymisere dette kan vi ikke gi opplysninger om antall parter som har stilt til intervju. Vi velger derfor å si at alle sakene består av et sameie med seks eller færre parter.

I tre av sakene har vi bare lyktes med å intervju én part, og vi velger derfor å presentere disse sakene til slutt. Det er viktig å påpeke at disse sakene må vektlegges mindre, da de ikke illustrerer begge sider av saken. Vi valgte å inkludere sakene i utvalget, da de viser gode poeng som er veldig relevant for oppgaven.

Vi har i tillegg gjennomført et intervju med en jordskiftedommer som har vært dommer i et flertall av sakene. For å sikre anonymiteten i oppgaven, så har vi valgt å ikke knytte uttalelser direkte til de ulike sakene, samt anonymisere dommer. Funn fra intervju vil bli lagt frem på generelt grunnlag. Videre vil funnene sammenlignes og analyseres i oppgavens analysedel.

Da vi i noen saker har mislykkes med å få alle parter til å stille til intervju, velger vi å ha med årsaker til dette. For oppgaven viser dette seg svært relevant for å belyse hvor betent og konfliktfylt relasjonene mellom parter kan være. Alle sakene er plassert på Vindeløvs konflikttrapp i henhold til det nivået vi vurderer konfliktnivået ligger på i forkant av, og under jordskifteprosessen. Konfliktnivået i etterkant er ikke kategorisert på denne måten fordi det er store individuelle variasjoner i hvordan informanten beskriver og opplever dette.

4.1 Årsaker til at parter ikke vil stille til intervju

Som nevnt tidligere, kontaktet vi i første omgang alle aktuelle informanter over telefon. I denne fasen opplevde vi flere ulike responser, og vi fikk et innblikk i hvor konfliktfylt og følelsesmessige slike saker kan være. Her kom det frem at flere var redd for å rive opp i gamle sår, eller gjøre naboforholdene vanskeligere enn det de allerede var. Et annet interessant funn var at det i flere av sameiene har kommet inn nye eiere i ettertid. Dette førte til at det var vanskelig å få tak i noen parter, da det ved flere tilfeller ikke var oppgitt en annen adresse, til tross for at de hadde flyttet bort. Manglende kontaktinformasjon resulterte i at vi brukte litt tid på å prøve å finne frem til riktige parter, og at vi i noen tilfeller måtte sende brev i posten. Det var i tillegg noen som mente de ikke hadde noe å bidra med, da det var flere år siden saken pågikk. Hovedårsaken til at parter ikke ville stille til intervju var på grunn av konfliktnivået og at de følte de hadde lagt saken bak seg.

4.2 Presentasjon av sakene

4.2.1 Sak 1

I den første saken i utvalget stilte alle parter til intervju. Ingen av informantene hadde noen juridisk bakgrunn, eller kjennskap til jordskifteretten fra før.

Det kom frem av intervjuene at konfliktene i sameiet hadde oppstått tidlig etter innflytning, hvor flere av informantene pekte på utbygger som hovedkilde til at uenighetene hadde oppstått. Konflikten dreide seg i stor grad om bruken av fellesarealer, samt uenigheter knyttet til hva som måtte ansees som en tilleggsdel til bruksenhet og fellesarealer til sameiet i sin helhet. Det hadde også oppstått en del uenigheter og uklarheter knyttet til sameiets vedtekter. Informantene opplyste at de i forkant av at saken havnet i jordskifteretten hadde forsøkt å finne frem til løsninger seg imellom uten å lykkes. Flertallet av informantene opplevde konfliktnivået i sameiet som høyt både før og under prosessen i jordskifteretten. Det kom tydelig frem at flere av informantene opplevde konfliktnivået som en stor påkjenning, som gikk ut over både trivsel og påvirket selve hverdagslivet.

På bakgrunn av intervjuene har vi vurdert konfliktnivået til trinn 4 i Vindeløvs konfliktrapp.

Dette innebærer at det er problemer med kommunikasjon mellom partene.

Kommunikasjonen var preget av negativitet der flere av partene forsøkte å unngå hverandre.

Det er delte meninger blant informantene i saken knyttet til opplevelsen av prosessen og behandlingen i jordskifteretten. Noen sitter igjen med gode opplevelser, mens andre kjente på urettferdighet og misnøye. Felles for alle var at de hadde et godt inntrykk av jordskiftedommeren. Dommeren opplevdes som saklig og nøytral. Til tross for dette ble det også nevnt at den direkte kontakten med dommeren var noe begrenset grunnet bruken av prosessfullmektige.

Det var store kontraster blant informantene i forhold til hvordan de selv følte relasjonen og konfliktnivået dem imellom var, og har vært i etterkant av jordskifteavgjørelsen i jordskifteretten. Noen opplevde at relasjonen i dag var god, og at konfliktnivået var relativt lavt. Andre mente derimot at situasjonen var uendret, og trakk også inn nye konflikter som de opplevde hadde oppstått i etterkant. Informantene var i stor grad enige i at dommen i jordskifteretten løste den aktuelle konflikten knyttet til eiendomsforholdene, men var noe uenige i om bruksordningen fungerte slik den var ment til i praksis.

4.2.2 Sak 2

Fra den andre saken stilte alle parter til intervju. Informantene hadde ikke juridisk bakgrunn som gjorde at de i utgangspunktet stilte likt når det kom til styrkeforhold. Likevel var en av forskjellene i saken at noen valgte å være selvprosederende i motsetning til andre som benyttet seg av prosessfullmektige.

Funn knyttet til forhold før saken som ble tatt opp i jordskifteretten var blant annet at årsak til tvisten var fraværende eller uklar informasjon fra utbygger. Dette resulterte i konflikt knyttet til vedlikehold og bruk av fellesarealer. Partene forsøkte å løse opp uenighetene på eget initiativ ved å forsøke å dele de felles ressursene seg imellom. Partene i saken var uenig i fordeling og hva som var fellesarealer. Konfliktnivået beskrives av partene som høyt. Vi har derfor vurdert at konfliktnivået lå mellom trinn 5-6 i konfliktrappen. Trinnene beskrives ved fiendtlighet der konflikten tiltrekker seg mye av partenes oppmerksomhet.

Underveis i saken hadde informantene ulik opplevelse av prosessen. Flere syntes at saksbehandlingen var meget tidkrevende. Andre mente at tidsbruken var nødvendig etter forholdene. En likhet i saken var at partene hadde god oppfatning av dommer og meddommere.

Partene ble spurt om valget om å benytte advokat eller ikke hadde noe form for innvirkning på saken. Da det kom til utfallet av saken påpekte alle informanter at dette valget ikke hadde innvirkning på resultatet. Retten fremsto som nøytral og profesjonell uavhengig av dette. Informantene la til at det kunne vært hensiktsmessig å benytte seg av prosessfullmektige når det kom til å bli veiledet på hva en kunne si og kreve i retten. Konfliktnivået gjennom saksgangen var uforandret og opplevdes som høyt for alle parter.

Etter jordskifteavgjørelsen beskrev samtlige parter relasjonen som ikke eksisterende. Det var lite eller ingen kontakt og naboskapet kan på ingen måte kategoriseres som godt. Partene var enige om at konflikten knyttet til eiendomsforholdene bare var delvis løst. Samtlige beskrev konflikten som løst med tanke på at de involverte i stor grad slipper å forholde seg til hverandre. Likevel er det fortsatt uenigheter knyttet til bruksordningens punkter og vedlikehold. Dette samlet sett fører etter partenes syn til at det fortsatt er høyt konfliktnivå. Partene er enig i at bruksordning følges delvis, men at det finnes irritasjonsmomenter som har ført til nye konflikter.

4.2.3 Sak 3

I den tredje saken var det én av partene som stilte til intervju. Informanten hadde ingen juridisk bakgrunn og var ikke kjent med jordskifteretten fra før av.

Informanten beskrev konfliktnivået som ekstremt høyt før saken ble tatt opp i jordskifteretten. Da parten fikk spørsmål om det var forsøkt å komme til enighet på egenhånd var svaret at dette var nytteløst. Årsak for tvisten var store uenigheter knyttet til bruk av fellesarealer og vedlikehold.

Under saken hadde informanten gode opplevelser knyttet til prosessen i jordskifteretten. Både dommere og ingeniører opplevdes som nøytrale, strukturerte og forklarende. Parten ble også spurt om det var fordelaktig å ha advokat. Informanten syntes at det var store fordeler med prosessfullmektige ettersom saker i jordskifteretten kan bli veldig personlige. På grunnlag av dette pekte informanten på at det var enklere å beholde roen da advokaten kunne føre saken på vegne av informanten. Det høye konfliktnivået vedvarte gjennom saken uten noen store forandringer. På grunnlag av dette har vi valgt å plassere konfliktnivået mellom trinn 6-7 på Vindeløvs konfliktrapp. Dette innebærer at partene har havnet i en

situasjon der det er vanskelig å sameksistere der fiendtligheten er så høy at partene ønsker hverandre fjernet.

Informanten ble spurt om relasjonen ble bedre etter saken. Svaret var at parten ikke merket noe forbedring og relasjonen kunne fortsatt betegnes som dårlig. Den dårlige relasjonen påvirket informanten i stor grad. Konflikten var en så stor påkjenning at parten vurderte sterkt å flytte. Informanten trakk frem at det kunne ha økonomisk innvirkning dersom parten solgte før eiendomsforholdene var klarlagt. Parten syntes at jordskifteretten løste konflikten knyttet til eiendomsforholdene. Etter informantens syn fikk de klare linjer og bruksområder dem imellom. Parten opplevde også at bruksordningen ble overholdt og fulgt.

4.2.4 Sak 4

Fra den fjerde saken stilte én part til intervju. Informanten hadde ikke noe juridisk kompetanse eller noen kjennskap til jordskifteretten fra tidligere. Årsaken til tvisten var ønske om å dele opp eiendommen i to deler, som førte til uenigheter om hvordan dette skulle utføres.

Det kom frem av intervjuet at det ble forsøkt å løse tvisten privat og at konfliktnivået eskalerte etter forslaget om å dele opp eiendommen kom frem. Det var liten utvikling mellom partene underveis i saken, da konfliktnivået gjennom hele prosessen var veldig høyt. I denne saken vurderer vi konfliktnivået til å ligge i sjiktet mellom 5 og 6 på Vindeløvs konfliktrapp. Dette fordi det har oppstått en åpen fiendtlighet mellom partene og konflikten preger store deler av hverdagen. Jordskifteretten kom frem til en naturlig deling av eiendommene, og informanten opplevde det som en lettelse å få avklart eiendomsforholdene.

Informanten opplevde prosessen i jordskifteretten som god og nøytral, samt god kontakt med dommer og advokat. I retten opplevde informanten noe ubehag, som følge av usaklige uttalelser. Informanten påpekte videre at jordskifteretten slo ned på usakligheter som ikke hadde noe med delingen av eiendommen å gjøre, som opplevdes positivt og betryggende. Ved god hjelp fra advokat, følte informanten seg forberedt i jordskifteretten. Alt i alt hadde informanten et godt inntrykk av jordskifteretten.

Relasjonen har derimot ikke bedret seg etter jordskifteavgjørelsen. Informanten uttalte at det enda var anspent forhold den dag i dag. Informanten følte at konflikten om eiendomsforholdene er løst, selv om det som ble fastsatt i jordskifteretten bare blir delvis overholdt. Parten trakk videre frem problemer knyttet til vedlikehold. Et annet interessant funn som kom frem under intervjuet var at informanten uttrykte at å flytte ble sett som et alternativ i opptakten til jordskiftesaken, men at det kunne blitt problematisk for nye eiere da det var dårlige eiendomsforhold. Det har ikke oppstått noen nye konflikter i etterkant av jordskifteavgjørelsen.

4.2.5 Sak 5

I den femte saken i utvalget stilte én av partene som var involvert i jordskiftesaken til intervju. Informanten hadde ingen juridisk bakgrunn, eller kjennskap til jordskifteretten i forkant av denne saken.

Konfliktnivået i sameiet ble beskrevet som høyt i forkant av prosessen i jordskifteretten. Det var delte meninger om både bruk og vedlikehold av sameiets fellesarealer. Sameierne hadde i fellesskap prøvd å komme frem til en løsning privat seg imellom, men kom ingen vei med dette da hver sameier hadde ulike ønsker og meninger rundt aktuelle problemområder. Informanten beskrev stemningen som anspent, med dårlig til ingen kommunikasjon mellom sameierne. Vi vurderer denne saken til å ligge på trinn 4 i Vindeløvs konflikttrapp, da kommunikasjonen er dårlig og partene har liten forståelse for hverandre.

Da saken kom opp for jordskifteretten ble det fastsatt en bruksordning som regulerte bruken, og vedlikeholdet av fellesarealene i tilknytning til boenhetene. Informanten hadde positive opplevelser knyttet til prosessen i jordskifteretten, og opplevde jordskiftedommer som nøytral og kunnskapsrik. Det kom ikke frem av intervjuet hvordan informanten opplevde kontakten med sin prosessfullmektige.

I etterkant av prosessen i jordskifteretten opplyste informanten at stemningen mellom sameierne roet seg i en periode. Bruksordningen fungerte i praksis i forhold til vedlikehold, en stund etter jordskifteavgjørelsen. Det ble også i bruksordningen fastsatt en del praktiske tiltak som skulle gjennomføres, informanten oppga at dette ikke var blitt gjort i henhold til jordskifteavgjørelsen.

Informanten trakk frem at det etter hvert oppsto forhold som førte til at interessene i fellesarealene ble for ulike og man begynte å se vekk fra bruksordningen. Dagens situasjon var derfor blitt slik at man nå fortsatt opplever de samme problemstillingene og uenighetene en hadde før jordskiftesaken. Informanten opplevde derfor at sameiet i dag bar preg av høyt konfliktnivå, og dårlige relasjoner mellom sameierne. Saken opplevdes derfor ikke av denne informanten som løst hverken med tanke på eiendomsforholdene eller relasjonen mellom partene.

4.3 Sentralt funn på tvers av problemstillingen

For å tilføye en ekstra dimensjon, og vinkling mot vår problemstilling har vi valgt å inkludere et intervju vi har gjennomført av en informant som ikke selv har deltatt i jordskiftesak. Denne informanten har flyttet inn i ett av eierseksjonssameiene som er omtalt tidligere i dette kapittelet i etterkant av at det var opprettet bruksordning i jordskifteretten. Av hensyn til personvern, og behovet for anonymisering vil vi ikke gå inn på hvilken sak denne informanten hadde tilknytning til. Videre under vil vi presentere funn knyttet til hvordan det oppleves å flytte inn i sameie som har fått etablert bruksordning i jordskifteretten, og hvordan informanten opplever eiendomsforholdene og relasjonene på stedet.

I begynnelsen av intervjuet kom det frem at informanten hverken hadde noen juridisk bakgrunn eller kjennskap til jordskifteretten fra tidligere. Informanten beskrev også begrenset kjennskap til jordskiftesaken knyttet til eierseksjonssameiet hun i dag er en del av. Dagens forhold i eierseksjonssameiet ble beskrevet av informanten som problematisk, både knyttet til nabolag og eiendomsforhold. Informanten trakk frem sin opplevelse om at alle hadde ulike interesser for fellesarealene, og at det derfor var vanskelig å bli enige.

Naborelasjonen ble beskrevet som dårlig, med lite til ingen kontakt mellom sameierne.

Informanten uttalte at dette påvirket hverdagslivet og trivselen i nabolaget. På bakgrunn av disse opplevelsene plasserer vi konfliktnivået på trinn 4 i Vindeløvs konfliktrapp.

Opplevelsen av å flytte inn i nabolaget tilfredstilte ikke forventningene informantene hadde før innflytning.

Informanten trakk frem både forhold som ble regulert i bruksordning i jordskifteretten, og nye forhold som uromomenter i sameiet. Selv ønsket informanten å løse konfliktene privat, men så på det som utfordrende å finne en løsning alle kunne være fornøyde med.

Et viktig funn som kom frem av dette intervjuet var at informanten ikke var kjent med at sameiet hadde vedtekter. Informanten var heller ikke kjent med de plikter, og rettigheter knyttet til fellesarealene som var blitt fastsatt i bruksordningen fra jordskiftesaken før hennes tid i sameiet.

4.4 Dommerfunn

Jordskiftedommeren som ble intervjuet hadde jobbet i jordskifteretten i over 30 år. På grunnlag av dette har informanten god erfaring med deltakelse i svært mange saker som omhandler oppgavens hovedtema. Spørsmålene som ble stilt handlet om dommernes opplevelse av rettsreglene og egne erfaringer knyttet til konkrete saker og problemstillinger. Under dette ble det stilt spørsmål om årsaker til konflikt og dommers opplevelse av konfliktnivå i ulike saker. Til slutt ble det stilt spørsmål knyttet til eiendomsforholdene og relasjonene mellom partene etter jordskifteavgjørelsene.

I forbindelse med intervjuet hadde jordskiftedommer vært i dialog med kollegaer om lovverket knyttet til eierseksjoner. Dommer påpekte at de hadde bredere bakgrunn og erfaring med jordskifteloven sammenlignet med eierseksjonsloven. Terminologi og formuleringer samsvarte ikke helt i nevnte lover etter dommerens syn. Jordskiftedommer uttalte at *«Det er veldig snytt det som står i jordskifteloven. Det kunne jo kanskje vært klargjort litt bedre»*. Generell erfaring knyttet til bruksordninger er at de er mindre inngripende enn andre virkemidler i jordskifteloven. Dommer trekker frem på dette punkt at bruksordninger har den fordel at parten *«kan komme tilbake etter 10 år og ta saken opp på ny»*. Informanten mente at dette gjør situasjonen mer dynamisk der en ikke låser seg til utfallet i like stor grad.

Hvilken årsak til konflikt som gikk igjen var etter dommerens syn *«uenighet knyttet til bruk av fellesarealer»*. Informanten opplevde konfliktnivået som varierende fra sak til sak.

Jordskiftedommeren la til grunn at eiendomsforholdene ble løst som følge av jordskifteavgjørelsen. Da dommer fikk spørsmål om jordskifteavgjørelsen burde bedre relasjonen, var svaret: *«Ja, men det er ikke alltid slik at alle er fornøyde, men det blir satt en strek og forhåpentligvis i slike tilfeller vil de innfinne seg med den nye løsningen»*.

5. Analyse

I dette kapitlet vil vi analysere, sammenligne og drøfte funnene i datamaterielt vårt og forsøke å finne likheter og ulikheter, samt trekke tråder mellom «resultat» og teori. Vi vurderte flere ulike måter å strukturere dette kapitlet på. Alternativer vi så på var å dele inn etter sak, part eller tema. Vi kom frem til at vi av personvern hensyn og behovet for anonymisering måtte dele analysen inn etter tema. Analysen vil derfor struktureres inn i tre hoveddeler etter følgende underproblemstillinger:

1. Hva er bakgrunnen for de utjenlige eiendomsforholdene i eierseksjonssameier?
2. I hvilken grad bidrar bruksordninger i eierseksjonssameier til å løse de utjenlige eiendomsforholdene og forbedre relasjonen mellom partene?
3. Hvordan opplever partene prosessen i jordskifteretten?

Analysen vår vil gjennomføres uten å nevne hverken hvilken sak, eller hvilken part uttalelser, følelser eller synspunkt stammer fra. Vi vurderer at dette er helt nødvendig for at informantene ikke skal kjenne igjen hverken sine egne eller andres uttalelser. Ved flere anledninger har vi trukket frem hvor følelsesmessig og konfliktfylt disse sakene oppleves for informantene, og vi har på bakgrunn av dette et ansvar for å ivareta dem på best mulig vis. Vi vil derfor i analysen vår presentere hendelser og opplevelser på et mer generelt grunnlag, gjennom drøfting opp mot tema og presentasjon av data i tabeller og figurer. Vi velger å avgrense oppgaven slik at det ikke blir lagt vekt på hvem som har, eller ikke har opplysningsplikt. Eksempelvis vil ikke drøfte eiendomsmeglers ansvar i henhold til eiendomsmeglingsloven.

I analysen vil vi benytte beskrivelsen «hun» helt uavhengig av kjønn, som et ledd i anonymiseringen av informantene. Ved bruk av direkte siteringer fra intervju, vil uttalelser kunne være delvis revidert der dette ansees som nødvendig for å sikre personvernet. Vi vil i enkelte tilfeller skille mellom de sakene hvor alle parter har samtykket til intervju, og de sakene hvor bare en «side» er representert. Dette for å understreke forskjellene i kvalitet i materialet, samt understreke mangelen på sammenligningsgrunnlag innad i den aktuelle saken.

5.1 Hva er bakgrunnen for de utjenlige eiendomsforholdene i eierseksjonssameier?

I denne delen av oppgaven vil vi gjennomgå og analysere årsakene, og bakgrunnen for de utjenlige eiendomsforholdene i eierseksjonssameier i henhold til den informasjonen som har kommet frem under innhenting av datamaterialet.

Tabellen under viser de ulike opplevelsene informantene beskrev av hvordan, og hvorfor de utjenlige eiendomsforholdene hadde oppstått. Venstre side i tabellen viser oppgitt årsak, og høyre side angir antall informanter som har oppgitt dette som en mulig årsak. Noen informanter oppga flere mulige årsaker, disse er registrert på flere punkt i tabellen.

Årsak	Antall informanter som angir dette som årsak
Vedtekter	4
Utbygger	6
Uenigheter knyttet til bruk og vedlikehold av fellesarealer.	10
Uenigheter knyttet til oppdeling av felles tomt	1
Tidligere eier	2
Uklar/feil informasjon fra eiendomsmegler ved kjøp	1

Tabell 1: Oversikt over bakgrunnen for de utjenlige eiendomsforholdene.

De aller første vedtektene for et sameie opprettes gjerne av utbygger i forbindelse med søknad om seksjonering etter eierseksjonsloven § 11(2) bokstav a. Videre er det opp til sameierne i fellesskap å revidere disse på årsmøtet etter § 27(2) ved behov eller ønske. Som hovedregel her legges ett 2/3 flertall til grunn for å gjennomføre endring. Teoridelen av oppgaven har en grundig redegjørelse for hva vedtektene må inneholde, og hva de *kan* inneholde.

Vedtektene kan være relativt enkle, med kun de lovpålagte opplysningene om eiendommens grunnboks betegnelse og antall medlemmer i styre. Eller de kan være mer omfattende og inneholde rettigheter og plikter knyttet til fellesarealer og vedlikehold.

Vi opplevde gjennom våre undersøkelser at flere av informantene, både innad i samme sak og på tvers av saker trekker frem vedtekter som en kilde til at uenighetene rundt eiendomsforholdene hadde oppstått. I en av sakene trakk samtlige av partene frem vedtektene som kilde til konflikt. Dette virket å ha oppstått både grunnet partenes ulike tolkninger av vedtektenes ordlyd og innhold, samt at de opplevde dem som noe mangelfulle. Dette særlig med tanke på inndeling av bruksretter i fellesarealene. Å ha vedtekter som er mer utfyllende, og detaljerte skriver Wyller i eierseksjonsloven kommentarutgave fra 2019 vil være mer hensiktsmessig i praksis. Flere av informantene uttrykte et ønske om å ha tydelige retningslinjer for bruksretter samt plikter og vedlikehold i utearealene. Kanskje kunne dette i mange tilfeller ført til at noen konflikter kunne vært unngått.

Vi merket oss også at enkelte av informantene rett og slett ikke var klar over at sameiet deres hadde vedtekter, og i enkelte tilfeller heller ikke hadde noen kjennskap til hva som normalt sett inngår i slike vedtekter. Dette virket å ha skapt en god del misforståelser særlig knyttet til organiseringen i fellesarealene i samtlige av sakene. Slik vi tolket deler av datamaterielt vårt ville det vært hensiktsmessig i flere av sakene, om kjøper var bedre informert om vedtektenes innhold og juridiske betydning. Dette uttrykte også samtlige av informantene et ønske om helt uoppfordret under undersøkelsene våre.

Slik vi så av forrige avsnitt er det som oftest utbygger som oppretter de første vedtektene, da disse skal være vedlegg til søknad om seksjonering jf. Eierseksjonsloven § 11(2) bokstav a. Vi vet også at eierseksjonsmodellen er svært hensiktsmessig å benytte for utbyggere både for å nå økonomiske, politiske og juridiske målsetninger og krav (Aadland, 2022, s. 73). Det er derfor blitt svært vanlig å benytte denne modellen i nye boligprosjekter. Av tabell 1 så vi allikevel at en av de vanligste årsakene til at de utjenlige eiendomsforholdene hadde oppstått informantene oppga er utbygger. Det var særlig i to av sakene i utvalget at dette oppgis som årsak, hvor alle informanter oppga dette i større eller mindre grad.

En av informantene uttalte: *«dette bunner jo i en utbygger som ikke hadde helt orden i sakene sine ... bakgrunnen her er jo utbygger, det er vi alle naboene enige om i dag ... Vi er jo venner i dag vi for å si det sånn, og er enige at det er utbygger som skapte problemer og en usikkerhet ... og det er nok han vi skulle gått på i første omgang».*

En annen informant fra utvalget sa: *«altså det jeg tenker i første omgang så er det at det har vært en utydelighet fra starten av og den er på en måte ikke noen av naboene sin feil da, det er utbygger sin feil, som har forårsaket dette»*

Flere av informantene trakk frem utydelig informasjon fra utbygger knyttet til blant annet parkeringsarealer, egne «hageflekker» og adkomst. Hvorfor blir det slik? Utbyggere ønsker sannsynligvis å oppføre boliger raskt og økonomisk samtidig som de tilfredsstiller politiske krav. Kan dette føre til at å lage utfyllende, gode vedtekter blir «glemt» eller valgt bort i prosessen? Noen av informantene trakk også frem en opplevelse av at det er flere aspekter utbygger ikke har tatt hensyn til ved utbygging i forhold til eierseksjonsmodellen. Rognes og Sky (2007, s. 514-515) påpeker at de opplever at selger har overaskende lite fokus på blant annet bruksretters beliggenhet ved salg av fast eiendom.

Det fremgår slik vi så i oppgavens teoridel at eierseksjonslovens prinsipper og system legger til grunn at alle sameierne skal kunne nå alle fellesarealer uten å måtte bevege seg over en tilleggsdel som hører til en annen seksjon. Er dette noe utbygger tar hensyn til, og tenker igjennom før en byggeprosess begynner? Dette betyr at alle fellesareal i praksis må være sammenhengende eller kunne nås via en annen eiendom (Aadland, 2022, s. 78). Dette var en problemstilling som ble helt aktuell i en av sakene i utvalget. Her hadde utbygger oppført eiendommene slik at noen av sameierne måtte krysse andre boenheters tilleggsdeler for å nå sin egen. Her har ikke utbygger satt seg godt nok inn i lovverket, og dette har ført til konflikter og utydeligheter for de som kjøpte bolig her.

Jordskiftedommer trekker også frem utbygger, og deres valg av utforming av eiendom som en mulig årsak til at slike konflikter oppstår. Hun påpeker at det ser ut til at utbygger ikke alltid er like gjennomtenkt, når det kommer til organiseringen av fellesarealer og eksklusive bruksretter i eierseksjonssameier. Å stille krav til utbygger i forbindelse med den praktiske utformingen av eiendom uttalte dommer kunne vært hensiktsmessig.

Hadde det vært et strengere lovverk, eller retningslinjer for utbygger i slike saker ser vi for oss at slike typer konflikter i større grad kunne vært unngått. Da både i forhold til den fysiske utformingen av eiendommene, samt innholdet i vedtektene. Slik lovverket er i dag trenger ikke utbygger legge så mye arbeid ned i vedtektene og dens innhold.

Hvis lovverket vært mer regulerende her kunne en krevd at utbygger tok stilling til flere aspekter og problemstillinger ved prosjektet før ferdigstilling og salg. I nær tilknytning til problemer med og årsak til utjenlige eiendomsforhold knyttet til utbygger, nevner flere av informantene megler samt tidligere eier som årsak til at de havnet i en konfliktsituasjon. Her trekkes det gjerne frem det informantene oppfatter som feilinformasjon eller tilbakeholdelse av informasjon under salgsprosessen.

En informant uttaler i denne forbindelse: «... eller når vi var på visning så står vell selger og megleren da og sier at det er bruksrett på tomta ... men så viste det seg at det var bare tull. Det var ikke noe bruksrett. Det var ikke delt av til noe bruksrett» I denne saken opplevde altså informant at megler, samt selger opplyste henne om at det var delt inn bruksretter på tomten, slik at hun skulle få sin egen hageflekk og sitt eget bruksområde. Informanten opplevde utearealet til boenheten som en tilleggsdel til sin hoveddel. Hun opplyser videre at dette ikke stemte, og at det ikke var fastsatt noen form for eksklusive bruksretter etter eierseksjonsloven § 25. Denne paragrafen viser muligheten for at det i boligsameier kan fastsettes eksklusive retter til bestemte deler av fellesarealene i sameiets vedtekter.

Det er noe utydelig i intervjuet om informanten klarte å skille mellom faktisk eierskap, og bruksrett. Allikevel følte hun seg «lurt», og feilinformert av megler. Rognes og Sky (2007, s. 514-515) trekker frem at uklarheter knyttet til bruksretter lett kan føre til at en konfliktsituasjon oppstår. De trekker frem at de uklare bruksrettene lett kan føre til misforståelse mellom partene. Å få feil informasjon fra megler, eller tidligere eier knyttet til dette kan derfor føre til at konfliktsituasjoner eskalerer. En lignende problemstilling dukket også opp i en annen sak i utvalget. Det ble da særlig trukket frem at prospektets informasjon var utydelig og ikke stemte overens med vedtektene.

Rognes og Sky (2007, s. 514-515) opplever at både kjøper og selger har overaskende lite fokus på eiendomsgrenser og beliggenheten av bruksretter i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. En kan i fra vårt datamateriale tenke seg at tydeligere, korrekt informasjon fra megler ville kunne ført til at noen av utfordringene knyttet til eiendomsforholdene ikke hadde oppstått i det hele tatt.

Fordi det er flere som trekker frem at megler, og tidligere eier kan være en del av årsaken til at eiendomsforholdene er blitt utjenlige kunne det vært hensiktsmessig å tenke igjennom hvilket ansvar megler har i denne prosessen. Dette vil ikke drøftes videre i henhold til oppgavens avgrensning.

Flere av informantene våre oppga at årsaken til at de utjenlige eiendomsforholdene hadde oppstått var uenigheter knyttet til bruk og vedlikehold av fellesareal, uten at de kunne si noe konkret om årsaken til hvordan det var blitt slik. I disse tilfellene handlet det stort sett om at partene innad i sakene hadde ulike interesser og ønsker for hvordan fellesarealene skulle utformes og bruken av dem. En av informantene opplyste i denne forbindelse: «... *for vi har jo lite felles interesser her da. Det er jo meg og den ene naboen her, vi har lyst til å bygge garasje blant annet, men det har ikke de andre lyst til å være med på*».

Her så man tydelig hvordan sameiere kunne ha ulike interesser i fellesarealene, som igjen kunne føre til konflikter eller uenighet innad i sameiet. Dette bekrefter Lystad (2016, s. 22) som oppgir at årsaken til konflikt mellom mennesker kan være ulike oppfatninger av verdier, mål og interesser. Hun trekker videre frem at dette kan skyldes dårlig kommunikasjon, konkurranseforhold eller ulik forståelse av hverandre. Informanten i denne saken trakk særlig frem manglende eller dårlig kommunikasjon innad i eierseksjonssameiet som et problem.

Videre uttalte også informanten at det var ulike interesser og ønsker for hvordan vedlikeholdet av fellesarealene skulle gjennomføres. De hadde blant annet en felles adkomstvei, som på vinterstid måtte brøytes. Her ønsket noen av sameierne å stå for dette på egenhånd, mens andre ønsket å betale et firma for å gjøre dette for dem. I dette tilfelle ble de stående litt «fast» da de ikke klarte finne en løsning som 2/3 av sameierne kunne bli enige om. Drift og vedlikehold av fellesarealene fører som oftest med seg en del kostnader, og disse reguleres av eierseksjonsloven § 29. Disse skal i hovedsak fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk. Det blir allikevel utfordrende å finne en løsning for dette når sameierne ikke klarer å bli enige om selve gjennomføringen. Alle har også ulike økonomiske utgangspunkt, som kan påvirke hvordan man ønsker å gjennomføre vedlikehold og drift. At partenes økonomiske bæreevne kan påvirke interessene bak konflikten bekreftes også i Rognes og Skys artikkel (2007, s. 516).

I en av sakene i utvalget trekkes det frem uenighet knyttet til oppdeling av felles tomt som årsak til at uenighetene hadde oppstått. Her var partene enige i at de ønsket å dele tomten, men klarte ikke finne en løsning seg imellom for hvordan de skulle gjøre det. Her ønsket en del av partene å gjøre dette «enkelt» gjennom kommunen, mens de andre ønsket å benytte advokat. Her blir Lystads (2016, s. 22) teori aktuell igjen, fordi vi ser at partenes ulike verdier og mål kan resultere i en konfliktsituasjon.

Det virker til at det for enkelte av informantene har oppstått en generell forvirring knyttet til eierseksjonsmodellen, og derunder blant annet skillet mellom en bruksenhets hoveddel, tilleggsdel og fellesarealer. En informant uttaler: *«Ja, det har blitt felleseie da på eiendommen her, de andre ... Og det var ikke slik her før.»* Denne informanten tror at det i forkant av behandlingen av deres sak i jordskifteretten ikke var fellesarealer på eiendommen.

Eierseksjonsloven § 4, bokstav c-e definerer tydelig hva en i et eierseksjonssameie anser som hoveddel, tilleggsdel og fellesarealer. Denne informanten oppfattet at hele eiendommen var oppdelt med «tomter» tilhørende hver boenhet. Informanten var ikke alene om å være forvirret rundt hva som regnes som en tilleggsdel/eller egen tomt og hva som er fellesareal. Alle eierseksjonssameier har fellesarealer i en eller annen forstand. Hovedsakelig regnes alle arealer som ikke inngår som en del av bruksenhetene som fellesareal, og har derfor en negativ avgrensning. Tilleggsdeler defineres som alle arealer som inngår i en bruksenhet, men som ikke er en del av hoveddelen jf. Eierseksjonsloven § 4 bokstav c-e. Tilleggsdeler vil ofte eksempelvis være egne hageflekker, parkeringsplass eller innvendig kjellerbod. Fellesarealer er som oftest alle arealer som hverken er bebygd, eller tilleggsdel til bruksenhet.

Ved ikrafttredelse av matrikkelloven kom det krav om oppmåling av utendørs tilleggsdeler jf. Eierseksjonsloven § 11 bokstav d. Denne oppmålingen skal rekvireres i forbindelse med søknad om seksjonering. Hvis dette blir gjennomført vil en enkelt kunne finne igjen bruksrettsgrensene i matrikkelen. Dette vil være til fordel i en salgsprosess, men også innad i sameiet da det reduserer risikoen for tvist (Prop. 39 L (2016-2017), s. 42). I sakene vi undersøkte opplevde vi at bruksrettsgrensene ikke var matrikkelført, men enten vedtektsfestet eller ikke kartlagt skriftlig i det hele tatt.

Å rekvirere oppmålingsforretning, eventuelt gjennomføre kontorforretning fremfor å kun vedtektsfeste eksklusive bruksretter kan tenkes å redusere sannsynligheten for konflikt, eller tvist i sameiet.

Mange hadde tydelige oppfatninger av hva som var *deres*, og lite kjennskap til hva eierseksjonsmodellen innebærer i praksis. Vi ser av Rognes og Sky (2007, s. 514-515) at vi i Norge er kjent for å bli veldig knyttet til vår egen eiendom, og vi har sterke oppfatninger til hva som er *mitt*. Det kom frem uttalelser fra informanter som både ga uttrykk for at de hadde sin egen tomt, at de hadde bruksretter eller tilleggsdeler til sin bruksenhet uten at dette var tilfelle i praksis. Det ble tydelig for oss gjennom innhenting av datamaterialet at disse misforståelsene ble et ledd i det høye konfliktnivået.

Det kom frem i samtlige av intervjuene at informantene ikke hadde forståelse for reglene knyttet til forskjellene i den faktiske råderetten over egen bruksenhet, og i fellesarealene. Informantene hadde også i ulik grad satt seg inn i lovverk, og dette gjenspeilet også forståelsen av organisering i henhold til eierseksjonsmodellen. Dette vil bli videre analysert i den tredje hoveddelen i dette kapitlet.

5.2 I hvilken grad bidrar bruksordninger i eierseksjonssameier til å løse de utjenlige eiendomsforholdene og forbedre relasjonen mellom partene?

Ut fra intervjuene merket vi oss at flertallet av partene følte at de utjenlige eiendomsforholdene var løst etter jordskiftesaken. Tabellen under viser antall informanter som uttrykte i hvilken grad de følte at de utvendige eiendomsforholdene var løst. Her skiller vi mellom ja – i stor grad, delvis og nei – i liten grad. Det kom frem under flere av intervjuene at selv om partene følte at de overordnede problemene knyttet til eiendomsforholdene var løst, så ble ikke alle deler av bruksordningene overholdt i like stor grad. Ut fra analysen vi gjorde kunne vi se at fem av ni informanter uttrykte at de ikke følte at deler av bruksordningen fungerer i praksis i dag, mens tre av ni følte at dette fungerte som det skulle. Bare én informant mente at det ikke fungerte. Her har vi bare med ni informanter, da en informant ikke har vært involvert i jordskiftesaken, og derfor ikke er kjent med bruksordningen.

I hvilken grad er de utjenlige eiendomsforholdene løst?	Antall informanter
Ja - i stor grad	7
Delvis	1
Nei - i liten grad	2

Tabell 2: Oversikt over hvilken grad partene følte at eiendomsforholdene ble løst.

Når det ble stilt spørsmål under intervjuene om eiendomsforholdene var løst eller ikke, var det en informant om uttalte at forholdene var «*løst nok til at det går an å leve med, men ikke avklart oss imellom*». En annen part beskrev forholdene slik: «*Men om hun overholdt reglene, ja ... så der kanskje. Det ble hvert fall ikke verre en det har vært, det ble det ikke*». Samlet sett fikk vi inntrykk av at de fleste satt igjen med en følelse av at det viktigste når det gjaldt eiendomsforholdene var løst, men at det enda var noen småting som ikke ble overholdt. Samtlige parter ga uttrykk for at dette er noe de velger å la være, for å forhindre ny konflikt i sameiet. En av informantene opplyste at: «*Ting som ikke er satt i stein og som det ikke var krav til, er det ikke gjort noe med. Føler vi ikke kommer noe videre, så det er fortsatt litt ugunstige forhold*».

I denne saken hadde de fått avklart bruksrettsgrenser på eiendommen, men det var enda problemer knyttet til vedlikehold, parkering og lagring av gjenstander. Jordskiftedommeren påpekte under intervjuet at han følte konflikten knyttet til eiendomsforholdene løste seg raskere i sakene der forslagene fra partene ikke var så langt fra hverandre. Intervjuene fra partene underbygger denne påstanden. Dommeren uttrykte også at «*den realistiske tankegangen er jo at når jordskifteretten lager regler, så skal partene bare følge dem*». Videre understreker dommeren at «*på visse bestemmelser så er det jo spørsmål om oppfyllelse*», men at det er lite jordskifteretten kan gjøre med slike småting som blant annet vedlikehold.

Som et av de siste spørsmålene i intervjuene spurte vi om det hadde oppstått noen nye konflikter i ettertid. Her svarte fem av ti parter ja. I et av tilfellene var det en person som flyttet inn etter sameiet hadde vært i jordskifteretten. Det som var interessant her var at det hadde oppstått ny konflikt i sameiet, og problematikken gikk ut på det samme som hadde

vært oppe til retten tidligere. Noe av årsaken til at det hadde oppstått ny konflikt, var at det var flere innflyttere, som ikke hadde noe kunnskap om den tidligere jordskiftesaken. Det er mye som tyder på at flere av partene i denne saken hadde flyttet før de hadde ordnet det jordskifteretten hadde kommet frem til. Fra teorien kan vi se at det er vanlig at en del konflikter følger eiendommen, og kan dermed bli det vi kaller en «arvet konflikt». Disse typene konflikter er ofte ankret i en bestemt påstand, og kan enten eskalere eller bli løst for godt ved et eierskifte (Rognes & Sky, 2007, s. 515).

Oppsummert så kan vi si at flertallet følte at eiendomsforholdene ble løst i stor grad, da de fikk avklart bruksrettsgrenser mellom hverandre. Det som derimot ikke ble løst i like stor grad, var relasjonen mellom dem. En part understreket dette med å fortelle følgende: *«Konflikten mellom meg og naboen ble ikke løst, men det som ble løst er at jeg slipper å forholde meg til naboen».*

Når det gjelder relasjonen mellom partene, var det forskjell på konfliktnivået før og etter jordskifteavgjørelsen. I intervjuene ba vi partene beskrive konfliktnivået, og deretter delte vi inn dataene i lavt, middels og høyt konfliktnivå. Det vi la merke til under intervjuene, var at konfliktnivået var svært høyt mellom partene i opptakten til saken. Vi har valgt å bruke Vindeløvs konfliktrapp for å gi en forståelse over hvordan disse nivåene er vurdert.

De ulike trinnene er med på å forklare konflikten art, og vi har i tabellen nedenfor laget en oversikt som viser sammenhengen mellom de oppgitte konfliktnivåene, trinnene i konfliktrappen og hvor partene befinner seg mellom disse.

Konfliktnivå	Trinn på konfliktrappen	Antall informanter
Lavt	Trinn 1	0
Middels	Trinn 2-3	0
Høyt	Trinn 4-7	10

Tabell 3: Sammenligning av konfliktnivå og konfliktrappen, før saken.

Vi kan se fra tabellen at alle informantene uttrykte et høyt konfliktnivå på forhånd, som tilsvarer mellom trinn 4-7 på Vindeløvs konfliktrapp. En informant uttalte: *«Vi var på hilsning, men ikke noe mer enn det. Så det var jo veldig steile fronter».* Ut fra denne

uttalelsen kan vi plassere konfliktnivået på trinn 4 i konfliktrappen, fasen der samtalen oppgis, og det oppstår problemer med kommunikasjon mellom partene. Intervjuet med jordskiftedommer bekrefter at konfliktnivået var høyt i flere av sakene, men at saken gikk greit for seg, da det var en felles enighet om at dette måtte gjøres gjennom jordskifte.

Flere av informantene uttrykte at konflikten var en stor påkjenning, og at de dårlige naboforholdene gikk ut over hverdagen. En informant understrekte dette med å fortelle følgende: «*Det var vanskelig å beholde roen, for her er det en person som plager deg, og ikke bare en sjelden gang*». Informanten uttalte videre at konflikten gikk ut over nattesøvnen og at hun kjente på en ekstrem frustrasjon på grunn av diverse uenigheter, som førte til tanker om at hun ville skade den andre part. På dette tidspunktet erkjente informanten behov for å skaffe hjelp til å løse konflikten, og valgte dermed å ta saken videre til jordskifteretten. Konfliktnivået her var ekstremt høyt, som gjør at vi beveger oss opp mot trinn 5-6 på konfliktrappen, der konflikten tiltrekker seg all oppmerksomhet, og motparten blir fiende (Vindeløv, 2020). Her kan vi tydelig se at konflikten har gått fra å være en sakskonflikt til å samtidig bli en relasjonskonflikt. Fra teorien kan vi se at Rognes (2015, s. 168) forklarer at sakskonflikter ofte fører til relasjonskonflikter dersom de ikke blir løst, og at relasjonskonflikter er ofte uheldig for både følelser, klima og oppgaveløsning.

En relasjonskonflikt kan i tillegg være et resultat at personer som ikke går så godt sammen. Det er i tillegg tydelig at konflikten forårsaket «spenninger» i den enkelte, som Vindeløv (2020) beskriver i definisjonen sin om konflikt.

I andre saker var det tilfeller der motstående part hadde kastet og ødelagt den andres part gjenstander, ramponert deler av tomten eller utsatt fellesarealet for annen type hærverk. Et annet tilfelle i en av sakene, var at en part ble utsatt for hatefulle meldinger, som ble delt med resten av nabolaget rundt. En informant uttrykte at hun følte hun ble lagt for hat, siden de ikke ble enig om ting. Her er det uten tvil åpen fiendtlighet, der partene prøver å skade hverandre med ord eller handlinger. Ut fra konfliktrappen så ligger konfliktnivået i disse sakene mellom trinn 6-7 som er det høyeste du kommer i modellen til Vindeløv. Det må tas i betraktning at i enkelte av sakene der informanten har beskyldt motparten for hærverk, har vi ikke fått intervjuet begge sider.

Det kom også frem under intervjuene at partene har ulike oppfattelse av konfliktnivået, og at det for noen kan være vanskelig å skille sak fra person. En informant beskrev denne problematikken slik: «*Det var jo ikke noe god stemning i sameiet da, men det er jo ulikt hvordan folk håndterer slike ting, personlig er jeg jo opptatt av å holde sak til sak, og person en person, å skille mellom det*». Informanten understreker videre at dette ikke var like lett, da den andre parten tok saken veldig personlig. Selv om den ene parten fokuserte på årsaken til uenigheten og ikke det personlige, så delte altså ikke partene samme oppfatning. Konfliktnivået i denne saken ble derfor satt til høyt, da partene påvirket hverandres atferd. Fra teorien kan vi se at Brett, Shapiro og Lytle (1998) kaller dette for resiprositet eller gjengjeldelse, som innebærer at partene «speiler» hverandres atferd. Dermed kan en annen parts atferd påvirke en konflikt og konfliktens utvikling (Hansen, et al., 2015, med henvisning til Brett, et al., 1998, s. 65).

En annen årsak til at konfliktnivået var økende i flere saker, er at ventetiden frem til behandling i jordskifteretten er lang. Flere parter ga uttrykk for at de synes prosessen både var tidkrevende og ressurskrevende, som igjen førte til at frustrasjonen over motparten bygget seg opp. Som nevnt tidligere, forklarer Rognes og Sky (2007, s. 518) at det er uheldig for tvistende parter å leve i usikkerhet over lang tid, og da tidspresset kan være stort i slike saker, så kan det medføre at konflikten opptrappes.

I flere tilfeller ble relasjonen mellom partene endret etter jordskifteavgjørelsen. Etter å ha intervjuet alle partene ble oversikten over konfliktnivået i dag seende slik ut:

Konfliktnivå	Trinn på konfliktrappen	Antall informanter
Lavt	Trinn 1	4
Middels	Trinn 2-3	0
Høyt	Trinn 4-7	6

Tabell 4: Sammenligning av konfliktnivå og konfliktrappen, etter saken.

Vi kan se ut fra tabellen at konfliktnivået har gått fra å være høyt til lavt for fire parter. For de resterende seks partene, er konfliktnivået uendret og fortsatt høyt den dag i dag. Vi gjør oppmerksom på at årsaken til at én av de fire informantene har lavt konfliktnivå i dag, er på

grunn av at den aktuelle part har flyttet, og at de dermed ikke trenger å forholde seg til hverandre lenger.

Partene som uttrykker at det enda er et høyt konfliktnivå i sameiet, forklarer dette ved at de ikke *«opplever det her som et godt naboskap»*, og at det ikke er mulighet til å snakke om ting hvis det skulle være behov for det. Hele saken og prosessen har vært så belastende for noen at de under intervjuet uttrykte at de ble *«opprørt og rasende»* av å snakke om det. I andre tilfeller er det ikke noe form for kommunikasjon mellom partene i dag. En informant beskriver dette slik: *«Jeg hilser på henne, men hun hilser aldri tilbake. Hun ser forbi meg»*. Andre beskriver at *«relasjonen er vell ikke eksisterende»* og påpeker igjen at det ikke er noe hyggelig nabolag.

I de sakene som har et lavt konfliktnivå i dag, har partene erkjent konflikten som var mellom dem. Den ene informanten påpeker at *«Det tok litt tid etter at saken var ferdig før ting satt seg litt. Så nå har det på en måte sunket inn da»* og forklarte videre at *«for å snakke for meg selv, så har vi et godt forhold, ... men det gjør jo at det blir noen arr sånn sett da, av de relasjonene. Det er det ikke tvil om»*. Disse uttalelsene viser at slike saker kan føre til at relasjonen aldri kan bli helt den samme, da det skaper et arr som alltid vil være til stede i relasjonen mellom dem. En annen informant forklarte situasjonen i dag slik: *«I dag er det ikke noen problem, vi var jo alle enige som saken, vi var jo enig om en løsning»*.

Flertallet av partene uttrykker at selv om relasjonen mellom partene er ikke eksisterende i dag, så har avgjørelsen i jordskifteretten ført til en «lettelse», da de ikke trenger å forholde seg til hverandre lenger. De trenger ikke å forholde seg på samme måte, da de har fått avklart bruksrettsgrenser på sameiets fellesarealer. Dette fører igjen til at funksjonen av eierseksjonssameier faller bort, da alle partene vi har intervjuet deler samme oppfatning av at de ikke vil ha noe felles, men at de vil ha klare bruksrettsgrenser som skiller mellom arealene. Som nevnt i teorien så varierer eieres tilknytning til eiendommen, men et kjennetegn er at man ofte blir svært knyttet til egen eiendom (Rognes & Sky, s. 516). Dette støtter opp teorien at man har en sterk oppfatning av *mitt*, og ikke vil dele med andre.

På bakgrunn av at konfliktnivået hadde vært så høyt i flere av sakene, var det flere som opplyste at de på et tidspunkt vurderte å flytte. Dette var et interessant funn, og vi valgte

derfor å telle opp antall informanter som hadde opplyst om dette, i tillegg til de som har flyttet. Datainnsamlingen resulterte i denne tabellen:

Har flyttet /eller har vurdert å flytte	Antall informanter
Ja	4
Nei	6

Tabell 5: Oversikt over antall informanter som har flyttet, eller har vurdert å flytte.

Mye av årsaken til at flere har eller har vurdert å flytte, bunner i at slike saker kan være en stor psykisk påkjenning, og at det går ut over livskvaliteten. Dette kom frem under flere av intervjuene. En av grunnene til at parter ikke flyttet allikevel, var at de følte de måtte få ryddet opp i konfliktene før et eventuelt salg, derav bringe sak til jordskifteretten. Da naboforholdene ikke var optimale, var det flere som følte at de ikke kunne legge skjul på dette i forhold til nye potensielle eiere. Et utdrag fra et intervju som understreker dette er: *«Hvis jeg skulle flyttet, måtte jeg jo sagt til eventuelle eiere hvordan naboforholdene er. Og det hadde jeg ikke klart og løyet om, og da hadde jeg ikke fått solgt vet du»*. En annen informant beskriver dette slik: *«Neste del var å rydde opp utvendig så vi kunne legge til rette slik at vi kunne selge, og bli kvitt den der gale naboen»*. Som nevnt i teorien så forsøkes det ofte å løse opp konflikter før et eierskifte. Rognes og Sky (2005, s. 35) viser til at det som oftest er rekvirenten som opplyser at hun vil «ordne opp» i forholdene før noen andre overtar.

I saker der en part har flyttet, har gjenværende part beskrevet det som: *«Jeg kan bare si det at jeg har forbedret livskvaliteten med flere tusen prosent, og økonomien attpåtil»*. I noen tilfeller har eneste mulighet for å løse konflikten vært at den ene parten har flyttet.

5.3 Partenes opplevelse av prosessen i jordskifteretten

Under den tredje underproblemstillingen ønsket vi å finne ut mer om hvordan informantene opplevde prosessen i jordskifteretten. Spørsmålet ble stilt åpent slik at partene stod fritt til å trekke frem det de ønsket selv. Svarene ble delt inn god, nokså god eller dårlig opplevelse.

Opplevelse av prosessen	Antall informanter
God	6
Nokså god	3
Dårlig	0
Ikke tatt del i jordskiftesaken	1

Tabell 6: Oversikt over partenes opplevelse av prosessen i jordskifteretten.

Alle informanter fikk spørsmål om hvordan de opplevde prosessen i jordskifteretten.

Majoriteten av partene hadde gode opplevelser knyttet til rettsprosessen. En av informantene uttalte at: *«Jeg opplevde jordskifteretten som veldig nøytral og veldig saklig. Jeg fikk et veldig godt inntrykk av jordskifteretten»*. Informanten presiserte også at det var positivt at retten slo ned på usakligheter slik at saken holdt seg saklig og objektiv. Dette bygger opp under fremlagt teori der en stor andel av informantene opplever jordskifteretten som en «upartisk, rettferdig og tillitsskapende» domstol, jf. § 1-1(2).

Etter sistnevnte bestemmelse skal også jordskifteretten være «rask og effektiv».

Informantenes negative bemerkninger er i hovedsak knyttet til tidsbruk og utskiftninger av meddommere. En av partene *«synes at prosessen var hensiktsmessig, det var vel bare at jeg synes det tok altfor langt tid»*.

Flere andre synes at *«tidsbruken var etter forholdene nødvendig»*. Mange parter så på utskiftninger av meddommere som noe negativt. En av informantene uttalte at: *«De nye meddommerne hadde ikke samme forhold til saken»*. Parten mente at det kunne vært mer hensiktsmessig om alle var med fra sakens start til slutt. Informanten la til at dette nok ikke hadde noe å si for utfallet av saken og at det helt sikkert var gode grunner for at de opprinnelige meddommerne ikke hadde anledning til å delta i hele saken.

En av informantene omtaler saksbehandlingen som «*veldig grei og veldig ordentlig*». Parten uttalte videre at det ble «*brukt veldig mye tid på den andre motparten, uten at det ble spurt om våre synspunkter*». Informanten mente at dommeren gikk bort fra den skisserte planen om hvordan saken skulle foregå, der «*dommeren ikke fulgte denne*». Med andre ord så virket det som denne informanten mente at de ikke fikk anledning til å legge frem deres synspunkt og svar i like stor grad som motpart.

Alle parter hadde positive oppfatninger av jordskiftedommer. Jordskiftedommer omtales av en informant som «*ordentlig og veldig hyggelig*». En annen part beskrev dommer som «*nøytral og forklarende*». En tredje informant syntes at dommeren var «*veldig ryddig og bra*». Partene hadde samlet sett lite å utsette når det kom til dommers nøytralitet, objektivitet og hvordan saksgangen var lagt opp. Flere av partene sa at de ikke hadde omfattende kontakt med dommer av grunner som at de lot advokat ta seg av korrespondansen eller at det ikke var nødvendig med mer kontakt enn den som var. Informantenes syn trekker i samme retning som fremlagt teori. Forskningsmateriale i denne oppgaven bygger opp under jordskifteretten som «*uavhengig og upartisk*», jf. § 1-1(2).

Tabell 7 viser hvor stor andel av informantene som valgte å være selvprosederende fremfor å benytte seg av advokat. Datainnsamlingen viste at bare en av partene valgte å være selvprosederende. Dersom en sammenligner oppgavens utvalgte informanter med anslaget i teoridelen, vil resultatet avvike fra teori. Resultatet av datainnsamlingen viser at det er en mye større andel som valgte å la prosessfullmektige føre saken av informantene i oppgavens utvalg.

Prosessfullmektige/Selvprosederende	Antall informanter
Prosessfullmektige	8
Selvprosederende	1
Ikke tatt del i jordskifteretten	1

Tabell 7: Oversikt over antall informanter som benyttet prosessfullmektige eller var selvprosederende.

Det vil her være viktig å presisere at utvalgte jordskifteavgjørelser dreier seg om samme rettsområde og har derfor mange likhetstrekk. Sakene har som tidligere lagt frem, hatt et høyt konfliktnivå som virker å ha hatt den virkning at partene valgte å bruke advokat. Andre

saker i jordskifteretten vil kunne ha lavere konfliktnivå der partene mener at det ikke er behov for advokat. Disse sakene vil da trekke opp antall saker med selvprosederende parter. Det legges til at funn i denne oppgaven og teori omhandlende økende trend i saker med prosessfullmektige, trekker i retning at det blir vanligere med advokater i jordskifteretten.

Tabell 8 viser informantenes syn på om det er nyttig å benytte seg av advokat i jordskifteretten. De aller fleste informantene synes det var hensiktsmessig med advokat i jordskifteretten. En av grunnene til dette forklares av en informant på bakgrunn av at «*slike saker ofte blir veldig personlige. Det er vanskelig å beholde roen når motpart er en som plager deg, ikke bare en sjelden gang*». Innledningsvis i oppgaven ble det under problemformulering, poengtert at det vanligvis er korte avstander i et eierseksjonssameie. Dette gjør at konflikten og uenighetene kan hyppig inntreffe som gjør at partene på mange måter må forholde seg til hverandre i ulik grad. Dette er etter informantenes syn noe som gjør at det kan være fordelaktig å la en advokat føre saken. På denne måten virker partene å bedre ivareta sine interesser uten å komme med subjektive utspill som ikke egner seg i jordskifteretten.

Samtlige parter var fornøyd med advokatens jobb og så på dette som stor hjelp før og i jordskiftesaken. En av informantene uttalte her at «*advokaten var saklig og flink*».

Hensiktsmessig med advokat?	Antall informanter
Ja	7
Nei	1
Ikke relevant	1
Ikke besvart	1

Tabell 8: Oversikt over antall parter som følte det var hensiktsmessig med advokat.

Ett annet funn var at dersom motpart hadde benyttet seg av advokat, følte partene at de også måtte gjøre det samme. Analyserende kan det virke som at partene ser på å benytte seg av advokat som noe som kan styrke dem i saken.

Dersom bare en av partene benytter seg av prosessfullmektige, virker det som partene frykter at styrkeforholdet blir ulikt og at dette kan påvirke saken. Dette støttes av

jordskiftedommer som uttalte seg på generelt grunnlag ved at *«hvis den ene parten skaffer seg advokat, så er det nok en del som skaffer seg advokat»*.

En av informantene uttalte at en ikke ville *«tjene på å ha advokat»* i jordskifteretten. Parten mente at utfallet ville blitt det samme. På denne måten kan det ved ulike tilfeller være økonomisk gunstig å være selvprosederende dersom utfallet blir det samme. Likevel kan det tenkes at det føles tryggere å ha advokat, særlig hvis motpart har advokat. Dette understrekes av en informant som uttalte at *«det var utvilsomt ubekvemt å ha en advokat som motpart»*. Jordskiftedommeren mente at valget om å benytte advokat eller ikke, kunne belage seg på om *«de liker å stå frem å prate eller om de kanskje føler seg usikker og trenger støtte på den måten»*. Noen informanter kunne ikke besvare spørsmålet om det var fordelaktig med advokat. Grunnen til dette var at de var flyttet inn etter jordskifteavgjørelsen eller at de ikke tok del i jordskiftesaken.

En analyse av forskningsmateriale viser på dette punkt at utvalget samlet sett ser store fordeler med å ha advokat. Dette med særlig tanke på å bli veiledet underveis i saken og få hjelp til å beholde sin personlige integritet. Valget om å benytte prosessfullmektige vil trolig påvirkes av subjektive forhold knyttet til hver enkelt part med påvirkningsfaktorer som for eksempel at motpart har valgt å bruke advokat til å føre saken.

Flere informanter uttalte på eget initiativ at saken har vært ekstremt kostbar økonomisk. En viktig presesiring her er at de høye kostnadene ofte er forbundet med utgifter til advokater. De store kostnadene er altså ikke koblet til prosessen i jordskifteretten, der ulike gebyr blir sett på som lave i forhold. Partene la frem store beløp på flere hundre tusen i utlegg på saken. Teoridelen tar for seg økonomisk bæreevne (Rognes & Sky, 2007, s. 516). I saker der årsaken til konflikt var vedlikehold og fellesutgifter, påpekte partene at de hadde ulike økonomiske forutsetninger. Et interessant funn var at en informant så på ulik økonomi som en fordel i jordskiftesaken. Parten uttalte at *«jeg har skjønt at jeg har mye bedre økonomi enn hun så jeg har drenert hun på ressurser»*. Informanten mente at saken hadde hatt store økonomiske konsekvenser for alle involverte parter.

Informantene fikk også spørsmål om i hvilken grad de hadde satt seg inn i lovverket på egenhånd i forkant av saken. Forskningsmateriale viser på dette punkt store ulikheter. Noen informanter satt seg grundig inn i relevant lovgiving. De fleste undersøkte noe, men svarte at

de overlot mesteparten av det juridiske til advokaten. En av informantene brukte advokat til veiledning i forkant av saken før denne parten førte saken selv.

Fellestrekk var at flere synes at relevant lovgivning var *«ganske grei og oversiktlig å forstå»*. Flere sa også at de fikk økt forståelse for lovverket på rettsområdet når advokaten gikk gjennom det. De aller fleste informantene forsøkte å sette seg inn i lovverket på egen hånd i forkant. Som tidligere nevnt i oppgaven hadde ingen av dem juridisk bakgrunn. Forskningsmateriale viser at virkningen av dette er at partene ønsker hjelp fra en fagperson for å forsikre seg om at det har riktig forståelse. Dette kan også gjøre utfallet av saken enklere å forutberegne i noen tilfeller.

Samtlige parter fikk spørsmål om de hadde kjennskap til jordskifteretten fra før av. Det var noe overraskende at ingen av informantene hadde kjennskap til jordskifteretten før saken. Hvordan partene fikk høre om at de kunne gå til jordskifteretten for å løse utjenligheter varier noe. Noen parter fikk anbefalt jordskifteretten av advokat. Andre hørte om domstolen først etter at motparten hadde rekvirert saken. Felles for flere av informantene var at de synes at jordskifteretten var riktig metode for å forbedre eiendomsforholdene da konflikten ikke kunne løses på egenhånd. En informant uttalte at *«for oss var jordskifteretten riktig vei å gå. Vår hensikt var primært å rydde opp i sameie ... så det fungerte bra»*.

Jordskiftdommer uttalte at advokater kan være viktig for *«å få krevd saken»*. Dette var ved tilfeller der partene ikke kjente til jordskifteretten der disse kunne bli informert om muligheten for å løse saken i særdomstolen. Videre uttalte dommeren at *«saker om endring av eiendomsforhold og videre, så er det snakk om praktiske løsninger der de berørte partene kan se dette vell så godt som en advokat»*.

En informant kom med en interessant uttalelse om oppfølging etter jordskiftesaken. Det som ble fastsatt i jordskifteretten ble bare delvis fulgt etter informantens syn. Parten uttalte: *«Jeg skulle ønske det var med oppfølging kanskje ett år, to år etterpå»*. Informanten ønsket en oppfølging fra jordskifteretten sin side som forsikret at partene fulgte det som ble fastsatt i jordskifteavgjørelsen. Dette synes å være interessant fordi forskningsmateriale viser at det jordskifteretten har fastsatt ikke alltid følges av ulike årsaker.

Trekkes dette videre kan det være relativ enkle årsaker som det kanskje kan bli enighet om, dersom en objektiv part sørger for dialog. Dette fordi oppgaven også viser at konflikten ved

flere tilfeller vedvarer også etter saken. Oppfølging kan på denne måten sikre at eiendomsforholdene blir enda mer tjenlig.

På den andre siden kan oppfølging føre til at partene opplever prosessen som noe som ikke tar slutt. Flere parter uttalte som nevnt at prosessen var tidkrevende. Dersom en skal inkludere oppfølging kan det tenkes at partene føler at saken tar mye lengre tid før den virkelig er avsluttet. Jordskiftedommer uttalte på dette punkt at oppfølging kunne vært hensiktsmessig. Videre ser dommer på dette som problematisk på grunnlag av at det vil kreve store ressurser fra jordskifteretten. Dommer påpekte også at en av hensiktene med jordskifteavgjørelsen er at saken skal være ferdig. Dersom det er slik at ikke alle parter vil ha oppfølging, så mener jordskiftedommer at «*et tvangssystem ... er jeg litt usikker hvor mye en vil få ut av*». En tolkning av jordskiftedommerens uttalelser tilsier at oppfølging kan være noe positivt. Likevel kan det være vanskelig å få til av ulike årsaker.

6. Konklusjon

1) *Hva er bakgrunnen for de utjenlige eiendomsforholdene i eierseksjonssameier?*

Denne delen av analysen har gitt oss innsikt i hva informantene hadde oppgitt de opplevde som årsak til at de utjenlige eiendomsforholdene hadde oppstått opp mot relevant teori. Analysen har gjort oss i stand til å se mulige forbedringspotensialer som kanskje kunne ført til at noen av misforståelsene og konfliktene ikke hadde oppstått.

Først vil vi nevne vedtektene, og deres innhold. Her ser vi det som hensiktsmessig med mer utfyllende vedtekter for å regulere både drift, vedlikehold og bruk av fellesarealer. Lovens krav til innhold er i dag snevert. Det kan tenkes at økt krav til innhold ville ført til mindre konflikter. Her kommer også utbygger inn i bildet siden det gjerne er der vedtekter først blir opprettet. Hadde kravene til vedtektenes innhold vært strengere, ville det også «tvunget» utbygger til å tenke nøyere gjennom de fysiske eiendomsforholdene. De hadde også vært pliktig til å tenke gjennom hva som er tilleggsdeler, hvem som har bruksretter hvor og hva som er fellesarealer og hva disse skal brukes til.

Å rekvirere oppmålingsforretning for å få matrikkelført tilleggsdeler fremfor å kun vedtektsfeste dem anser vi også som hensiktsmessig for å forebygge tvist.

Når byggeprosessen er ferdigstilt, og vedtektene er opprettet i forbindelse med seksjoneringen går deler av ansvaret over til megler. Her har vi også av analysen sett at det har oppstått misforståelser og uklarheter.

Ellers oppstår en stor del av konfliktene i tilknytning til selve bruken og vedlikeholdet av fellesarealene. Her trekkes ulike interesser og ønsker frem av samtlige av informantene. Her er det noe vanskeligere å peke på konkrete tiltak som kunne bedret situasjonen. Folk som bor i eierseksjonssameier er nødt til å bo tett på hverandre, og blir i større eller mindre grad tvunget til å forholde seg til hverandre hver eneste dag. Vi har i Norge slik vi så av Rognes og Sky (2007, s 514-515) en sterk tilknytning til eiendommene våre, og derfor vil slike typer konflikter være vanskelig å unngå. Allikevel vil det være mulig å gå inn å analysere årsakene og iverksette tiltak som kan redusere sannsynligheten for at de oppstår. Herunder både med tydelige vedtekter, klare retningslinjer for utbygger og få bruksrettgrenser oppmålt og ført i matrikkelen.

2) I hvilken grad bidrar bruksordninger i eierseksjonssameier til å løse de utjenlige eiendomsforholdene og forbedre relasjonen mellom partene?

Som en konklusjon fra diskusjonskapittelet kan vi si at bruksordninger bidrar i stor grad til at de viktigste delene av eiendomsforholdene blir løst, men ikke relasjonen mellom partene. Hovedårsaken til at relasjonen mellom flertallet av partene ikke har bedret seg, er på bakgrunn av det høye konfliktnivået gjennom hele prosessen. Som tidligere nevnt er stort sett alle parter fornøyd med at de har fått delt opp eiendommen, ved å få klare bruksrettsgrenser mellom dem. Dette har ført til at partene ikke trenger å forholde seg til hverandre på samme måte lenger. Allikevel nevner en del parter at det ikke er alt som ble fastsatt i jordskifteretten som blir overholdt, men at det gjelder en del småting som de lar være å gjøre noe med, for å unngå å skape ny konflikt i sameiet.

I noen av sakene hadde konflikten og de dårlige naboforholdene vært en såpass stor påkjenning, som førte til at en av partene flyttet bort. Vi mislykkes med å intervjuene noen av partene som hadde flyttet, men flere uttrykte seg mindre positiv til opplevelsen i ettertid, og at det var konfliktfylt.

Dette støtter opp konklusjonen fra de andre partene vi har intervjuet. Konfliktnivået var ekstremt høyt i flertallet av sakene, som har ført til at det har satt sine spor for videre

naboforhold. Dette påpeker også partene som har et lavt konfliktnivå i dag, at saken har ført til noen arr i relasjonen mellom dem som alltid vil være til stede. Samtlige av partene har ikke noe form for kommunikasjon i dag, og definerer relasjonen som ikke eksisterende. Dette understreker igjen hvor stor belastning slike saker kan ha på mennesker og relasjonen mellom dem.

3) Hvordan opplever partene prosessen i jordskifteretten?

Flertallet av informantene opplyser at de hadde gode opplevelser knyttet til selve prosessen i jordskifteretten. Inntrykket partene satt igjen med var med andre ord positivt, der de brukte adjektiv som nøytral, saklig og upartisk. Informantene fremhevet at de mente at prosessen tok lang tid. Videre var det delte meninger om tidsbruken var nødvendig eller ikke. Utskiftninger av meddommere kunne og betegnes som noe negativ. Likevel uttalte samtlige parter at dette ikke hadde noe innvirkning på resultatet. Informantene hadde samme vurdering av jordskiftedommere som de hadde av prosessen i jordskifteretten, der de samme adjektivene ble benyttet av partene.

De aller fleste informantene valgte å la advokater føre saken. Grunnlaget for dette var at sakene ble sett på som så personlige at det var hensiktsmessig for prosessen at partene benytte prosessfullmektige. Etter flere av partenes syn ville utfallet av saken blitt det samme dersom de valgte å være selvprosederende. Likevel var det etter partenes syn betryggende å ha advokat, særlig dersom motpart hadde det.

Ingen av informantene hadde noen form for juridisk bakgrunn eller omfattende kunnskap om relevant lovgiving før konflikten oppstod. En stor andel av partene forsøkte å sette seg inn i relevant lovgivning før saken. Lovgivningen betegnes av flere som oversiktlig og mulig å forstå, spesielt dersom advokaten gikk gjennom det med dem.

Hvordan opplever partene at jordskifteretten løser utjenlige eiendomsforhold i eierseksjonssameier gjennom bruksordning?

Som vi har vært inne på tidligere i oppgaven, så tyder våre funn på at denne typen jordskiftesaker ofte kan være svært konfliktfylte. Sakene gjelder bruksordninger som gjør at det finnes mange fellestrekk. Likevel hadde informantene forskjellige beskrivelser og oppfattelser. Noen av fellestrekkene var uenigheter og høye konfliktnivå som har hatt stor betydning for relasjonen mellom partene.

For å svare på problemstillingen kan vi i overordnet sett si at jordskifteretten i stor grad løser de utjenlige eiendomsforholdene i eierseksjonssameier gjennom bruksordning. Flertallet av partene er enige om at jordskifteretten har løst opp i uenighetene knyttet til eiendomsforholdene gjennom å etablere bruksordning. Hovedårsaken til konflikten skyldes at partene hadde ulike interesser og uenighet knyttet til bruken av de felles utearealene. Jordskifteavgjørelsen har resultert i at partene har fått klarlagt bruksrettsgrenser slik de fleste har ønsket seg, samt slått fast plikter knyttet til vedlikehold. Det partene derimot ikke var helt enige om, er knyttet opp mot gjennomføringen av de bestemmelsene som er angitt i bruksordningen. Her trekkes det frem av samtlige parter at det særlig gjelder bestemmelser knyttet til vedlikehold som ikke blir overholdt i praksis.

Videre har det vist seg at jordskifteavgjørelsen ikke nødvendigvis forbedrer relasjonen mellom partene. For å bedømme dette ble det tatt utgangspunkt i partenes uttalelser fra intervjuene. Når det kommer til relasjonen mellom partene innad i sameiet, peker datamaterialet i retning av at jordskifterettens bruksordning ikke forbedrer denne. Informantene beskriver i de fleste tilfellene at de er fornøyde med bruksordningen, men dette skyldes i stor grad at de nå slipper å forholde seg til naboen. Ut fra konflikttrappen til Vindeløv, kan vi se at alle sakene har hatt et høyt konfliktnivå, både før og etter saken. Flere av partene beskriver at konfliktnivået i etterkant av saken er så å si uforandret, men at de er glade for at bruksrettsgrensene nå skaper tydelige skiller mellom dem og de andre.

Samtlige informanter var fornøyd med prosessen i jordskifteretten. Partene hadde ikke kjennskap til jordskifteretten før saken, der flere fikk denne informasjonen fra advokater. På grunnlag av dette påpekte informantene at det burde vært mer kjennskap til jordskifteretten som en domstol for å løse slike tvister. Jordskiftedommere ble i all hovedsak betegnet som saklige, profesjonelle og nøytrale. Oppsummert kan en slå fast at partene var fornøyde med at tvisten ble behandlet i jordskifteretten og avgjørelsen retten kom frem til. Ut fra intervjuene virker det som at den dårlige relasjonen mellom partene ikke skyldes selve avgjørelsen fra jordskifteretten, men det høye konfliktnivået i opptakt til saken.

Vi ser av dette at bruksordning fastsatt i jordskifteretten i stor grad løser opp i de utjenlige eiendomsforholdene, men bidrar i mindre grad til å forbedre relasjonen mellom partene.

7. Videre studier

Under arbeidet med denne oppgaven har det dukket opp flere tema som vi ser for oss kunne vært svært interessante for videre studier. Her er det særlig to tema vi vil trekke frem:

Det første tema handler om jordskiftelovens upresise terminologi skaper tvil om jordskifterettens kompetanse i eierseksjonssameier. Dette trekkes frem i Aadlands artikkel Bruksordning i eierseksjonssameier fra 2022 og ble også drøftet under intervjuet vi gjennomførte med jordskiftedommer. Dommeren peker på at det er en uklar begrepsbruk i jordskifteloven, som ikke samsvarer med eierseksjonsloven. Dette er et tema som vi grunnet oppgavens avgrensning ikke har diskutert, men vi ser for oss at det kunne vært interessant å undersøke videre.

Det andre tema vi vil trekke frem som særlig interessant for videre studier omhandler jordskifterettens kompetanse til å dele opp eierseksjonssameier. I en av sakene i utvalget ble det gjennomført en oppdeling av seksjonert bolig, samt opprettet bruksordning som blant annet skulle regulere vedlikehold av bygningen, adkomst og klipp av hekk. Helt mot slutten av vårt arbeid med denne oppgaven kom det en kjennelse fra Hålogaland lagmannsrett (LH-2022-47639) som slår fast at jordskifteretten ikke har kompetanse til deling av eierseksjonssameier etter hverken jordskiftelovens §§ 3-6 eller 3-7. Dette betyr at den delingen som ble gjennomført i saken fra utvalget ikke kunne blitt gjennomført på den måten i dag. Vi synes dette var et veldig interessant tema som vi tenker kunne egnet seg godt til videre studier.

8. Etterord

Arbeidet med denne bacheloroppgaven har vært svært tidkrevende, men også veldig lærerikt for oss. Vi har gjort oss mange nye erfaringer som vi vil ta med oss videre. Å gjennomføre intervju, å få partenes egne opplevelser og følelser presentert har vært både interessant og utfordrende. Vi visste på forhånd at denne typen saker ofte var preget av høyt konfliktnivå og sterke følelser, og vi vil derfor takke alle informantene som til tross for dette deltok i vår undersøkelse. Å gjennomføre innsamling av datamateriale gjennom kvalitative intervju har fungert godt, og gitt oss mulighet til å bruke direkte sitater i vår analyse. Vi har fått god innsikt i hvordan en slik konflikt påvirker hverdagslivet, og hvordan partene opplever at jordskifteretten har bidratt. Både i forhold til de fysiske eiendomsforholdene og relasjonene innad i sameiet.

I løpet av arbeidet med oppgaven har vi lært veldig mye, som har ført til at vi kanskje ville stilt flere spørsmål, eller formulert oss annerledes enn vi gjorde i intervjuene hvis vi skulle gjennomført dem i dag. Dette er mye fordi vi nå i ettertid har sett aspekter, og tema vi kunne tenkt oss å få belyst enda bedre eller mer tydelig.

Vi vil rette en takk til jordskiftedommer som tok seg tid til å stille til intervju og dele sine tanker og erfaringer med oss.

Til slutt vil vi rette en stor takk til vår tålmodige veileder Børge Aadland som har vært til stor hjelp og inspirasjon gjennom hele denne prosessen.

Referanser

Aadland, B. (2022). Bruksordninger i eierseksjonssameier. I Elvestad, H.E., Sky, P.K., Taubøll, S., Holth, F. & Hegstad, E. (red.) *Eiendom og juss Vol.2*. Oslo: Universitetsforlaget. (Kommer i trykk 2022)

Bernt, C. (2011). *Meklerrollen ved mekling i domstolene*. Bergen: Fagbokforlaget.

Bjerva, Ø.J., Holt, F., Reiten, M., Sky, P.K. & Aasen, I. (a jour 2018). *Jordskiftelova, kommentarutgave*. Oslo: Universitetsforlaget. <https://juridika.no>.

Dalen, M. (2004). *Intervju som forskningsmetode: en kvalitativ tilnærming*. Oslo: Universitetsforlaget.

Den Nasjonale forskningsetiske komite for samfunnsvitenskap og humaniora. (2021). *Forskningsetiske retningslinjer for samfunnsvitenskap og humaniora*. <https://www.forskningsetikk.no/globalassets/dokumenter/4-publikasjoner-som-pdf/forskningsetiske-retningslinjer-for-samfunnsvitenskap-og-humaniora.pdf>.

Hansen, K., Mykland, S., & Solbakk M.N. (2015). *Konfliktforståelse og konfliktenes konsekvenser i norske kunnskapsbedrifter. Søkelys på Arbeidslivet*. Oslo: Universitetsforlaget. <https://www-idunn-no.galanga.hvl.no/doi/epdf/10.18261/ISSN1504-7989-2015-01-02-04>.

Johannsen, A., Tufte, P.A & Christoffersen, L. (2010). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. Oslo: Abstrakt Forlag.

Lystad, A. (2006). *Håndbok i konflikthåndtering* (2. utg.). Oslo: Akribe AS.

Rognes, J.K. & Sky, P.K. (2005). Mekling i konflikter om fast eiendom. *Kart og plan*, nr.1 s. 33-45. Fagbokforlaget. <https://lovdata.no/pro/#document/JUS/rognes-jk-2005-01?searchResultContext=106120876&rowNumber=24&totalHits=30>.

Rognes, J.K. & Sky, P.K. (2007). Konfliktløsning og fast eiendom – eksisterende og nye arealer, I Ravna, Ø. (red) *Areal og eiendomsrett*, s. 512-522. Oslo: Universitetsforlaget.

Rognes, J.K. & Sky, P.K. (2007). Konfliktløsning og fast eiendom – eksisterende og nye arenaer. *Areal og eiendomsrett*, s. 511-530. Oslo: Universitetsforlaget.

<https://lovdata.no/pro/#document/JUS/rognnes-jk-2007-01?searchResultContext=106120876&rowNumber=29&totalHits=30>.

Rognes, J.K. (2015). *Forhandlinger*, 4. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.

Sky, P.K., & Bjerva, Ø.J. (2018). *Innføring i jordskifterett*. Oslo: Universitetsforlaget.

Statistisk Sentralbyrå. (2017). *Stort flertall eier boligen*. SSB. https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/stort-flertall-eier-boligen?fbclid=IwAR2-s9diaOfJAJ_5u5nWXDD8351fJhVJCOxqipBpmxRqsAW6Ok0z5wnwhRc.

Thagaard, T. (2003). *Systematikk og innlevelse – en innføring i kvalitativ metode*. Bergen: Fagbokforlaget.

Vindeløv, V. (2020). *Konfliktmægling; En refleksiv model* (4. rev. utg. ed.). København: Jurist- og Økonomiforbundets Forlag.

Wyller, C. Fr. (a jour 2022). *Eierseksjonsloven, kommentarutgave*. Oslo: Universitetsforlaget. <https://juridika.no>.

Lovforarbeid

Prop. 101 L (2012-2013). *Lov om fastsetjing og endring av egedoms- og rettshøve på fast eiendom m.m* (jordskiftelova).

Prop. 39 L (2016-2017). *Lov om eierseksjoner* (eierseksjonsloven).

Rettsavgjørelser

LH-2022-47639

HR-2020-1910-A

Lover

Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. av 21.juni 2013 nr.100 (jordskiftelova). <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2013-06-21-100?q=jordskiftelov>.

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr.65 (Eierseksjonsloven).
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65?q=eierseksjonsloven>.

Lov om eigedomsregistrering av 17. juni 2005 (matrikkellova).
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2005-06-17-101?q=matrikkellov>.

Lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007 (eiendomsmevlingsloven).
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2007-06-29-73?q=eiendomsmevlingslov>.

Vedlegg

1. Intervjuguide (versjon sendt til informant)
2. Intervjuguide med underspørsmål
3. Samtykkeerklæring

1. Intervjuguide

Spørsmål – Intervju

Parter

1. Kan du si litt om deg selv og din bakgrunn?
2. Hvordan opplevde du opptakten til jordskiftesaken i eierseksjonssameiet?
3. Hvordan var opplevelsen din av jordskiftesaken? Begynn gjerne fra starten av saken.
4. Hvordan opplever du saken etter domsavsigelsen og frem til i dag
5. Har du noe mer du ønsker å tilføye?

2. Intervjuguide med underspørsmål

Spørsmål – Intervju

Parter

1. Kan du si litt om deg selv og din bakgrunn?

Underspørsmål:

- Utdanning
- Yrkesstatus

2. Hvordan opplevde du opptakten til jordskiftesaken i eierseksjonssameiet?

Underspørsmål:

- Krangel i årevis? Trengte dere hjelp? Flere mot 1?
- Hvordan opplevde du prosessen
- Hvordan opplevde du konfliktnivået på forhånd?
- Alternativene
- Hvilke andre ting er prøvd ut på forhånd?
- Hva er årsaken for tvisten?

3. Hvordan var opplevelsen din av jordskiftesaken? Begynn gjerne fra starten av saken.

Underspørsmål:

- Hvordan opplevdes kontakt med advokaten/dommeren?
- Hvordan opplevdes prosessen?
- hvordan opplevdes domsavsigelsen i de ulike rettsmøtene?
- Var det en utvikling i stemningen?
- Hvordan opplevdes saksbehandlingen?

4. Hvordan opplever du saken etter domsavsigelsen og frem til i dag?

Underspørsmål:

- Hvordan opplevdes det relasjonsmessige mellom dere?
- Hvordan er situasjonen i praksis i dag? Er det slik retten satt det, eller har dere funnet en annen løsning?
- Hva er etterlevelsen av det som ble bestemt?
- Er konflikten løst eller er det fortsatt konflikt?
- Har dere opplevd nye konflikter?

5. Har du noe mer du ønsker å tilføye?

3. Samtykkeerklæring

|

Vil du delta i forskningsprosjektet ” Bruksordning i eierseksjonssameier”

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å undersøke bruksordning i eierseksjonssameier. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Formålet med prosjektet er å undersøke hvordan bruksordninger i eierseksjonssameier fungerer i praksis. Problemstillinger omhandler forhold mellom eierseksjonsloven og jordskifteloven. Videre vil selve saksbehandlingen og opplevelsen til parter bli undersøkt. Forskningsprosjektet er en bacheloroppgave.

Opplysninger vil bare bli brukt til innsamling til denne oppgaven. Ingen bruk til andre formål.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Institutt for byggfag hos Høyskolen på Vestlandet er ansvarlig for prosjektet.
Fagansvarlig: Børge Aadland.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Utvalget er trukket på grunnlag av deltakelse i relevant sak. Vi har et utvalg av saker der alle parter som har deltatt får henvendelse om å delta i dette prosjektet. Kontaktopplysningene er hentet fra de aktuelle sakene som er tilgjengelige for alle på lovdata.

Hva innebærer det for deg å delta?

Hvis du velger å delta i prosjektet, innebærer det at du stiller på intervju. Opplysningene registreres ved lydopptak og notater. Det vil ta deg ca. 45 minutter. Spørsmålene til intervjuet dreier seg om opptakt til saken, saksbehandling og om ettervirkninger etter dom.

Utvalgsgruppene er parter, dommere og advokater. Spørsmålene er av relativ lik natur der de omhandler tidligere rettsak.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle dine personopplysninger vil da bli slettet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket. Det vil bare være prosjektgruppen bestående av 3 studenter og veileder som vil ha tilgang

Tiltak til for å bevare personopplysninger vil navn og adresse erstattes med kode der aktørene blir kryptert med eksempelvis «part A».
Deltakere vil ikke kunne bli gjenkjent der ingen personopplysninger vil publiseres.

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Opplysningene anonymiseres når prosjektet avsluttes/oppgaven er godkjent, noe som etter planen er ved utgangen av juni 2022. Personopplysninger og opptak slettes ved prosjektslutt.

Dine rettigheter

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- å få slettet personopplysninger om deg, og
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra institutt for byggfag ved Høyskolen på Vestlandet (*Fagansvarlig: Børge Aadland*) har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Hvor kan jeg finne ut mer?

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

- Institutt for byggfag ved fagansvarlig Børge Aadland
Telefon: 55 58 72 27
Epost: Borge.Aadland@hvl.no
 - Institutt for byggfag ved student Sven Solheim
Telefon: 48 08 77 76
Epost: 152150@stud.hvl.no
 - Institutt for byggfag ved student Karina Haaland Pedersen
Telefon: 90 11 94 54
Epost: 588507@stud.hvl.no
 - Institutt for byggfag ved student Erika Selnes Asbølmo
Telefon: 46 95 32 37
Epost: 587694@stud.hvl.no
-
- Vårt personvernombud: Trine Anikken Larsen, +47 55 58 76 82,
Trine.Anikken.Larsen@hvl.no
- Hvis du har spørsmål knyttet til NSD sin vurdering av prosjektet, kan du ta kontakt med:
- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS på epost (personverntjenester@nsd.no) eller på telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

Prosjektansvarlig
Borge Aadland

Studenter
Sven Solheim, Karina Haaland Pedersen,
Erika Selnes Asbølmo

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet *Bruksordning i eierseksjonssameier*, og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

å delta i intervju

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet

(Signert av prosjektdeltaker, dato)