



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Saksbehandler
Svein Undheim, 51 56 89 08

Klagevedtak – byggetillatelse med vilkår om reseksjonering - gnr. 149, bnr. 421 i Karmøy kommune

Tiltakshaver klaget på kommunens vedtak om byggetillatelse for tilbygg med vilkår om endring av fellesareal til bruksenhet. Statsforvalteren opphever kommunens vedtak og avviser søknaden fordi tiltakshaver mangler nødvendige privatrettslige rettigheter for å kunne gjennomføre tiltaket.

Det vises til kommunens brev datert 5.10.2021.

Sakens bakgrunn

Tiltakshaver søkte om byggetillatelse for tilbygg til bruksenhet i sameiebolig. Karmøy kommune fattet 28.5.2021 følgende vedtak:

«Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Følgende tiltak er godkjent:

- *Tilbygg til del av 2-mannsbolig, carport med bod.*

Vilkår

- *Før det kan søkes om ferdigattest settes det krav til reseksjonering for å få tilbygget inn i tiltakshavers seksjon da det bygges på sameiets fellesareal.»*

Tiltakshaver klaget på vedtaket i skriv datert 4.6.2021 og gjorde gjeldende at tilbygget skal bygges på klagers eierseksjon og at reseksjonering ikke er nødvendig. Klager har imidlertid ikke gjort nærmere rede for dette forholdet. Kommunen tok ikke klagen til følge.

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren legger til grunn at klager har klagerett og at klagen er fremsatt innen klagefristen, jf. forvaltningsloven (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9. Klageinstansen kan behandle alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. fvl. § 34



Eiendommen omfattes av reguleringsplan 597 Spannalìa og er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Tiltakshavers eiendom er en del av sameiet Spannalìa I som er seksjonert i 22 boligseksjoner. Klagers seksjon er nummer 19 i sameiet. Det er fastsatt en sameiebrøk for den enkelte seksjon. Øvrig areal som garasjeanlegg, parkeringsplasser, grøntområder, areal for boder, miljøstasjoner og annet fellesareal eies i sameie av seksjonseierne, jf. sameievedtektene pkt. 3.

Den enkelte seksjon har eksklusiv bruksrett til sportsbod og parkeringsplass. Seksjoner i første etasje har eksklusiv bruksrett til «*uteareal i tilknytning til terrasse begrenset til maks 3 m ut fra boligen i boligens bredde*», jf. sameievedtektene pkt. 4.

Statsforvalteren legger til grunn at arealet der tiltakshaver ønsker å bygge tilbygg i dag er fellesareal. Dersom klager skal kunne bygge på arealet må arealet inngå i klagers bruksenhet. Omgjøring av fellesareal til del av bruksenhet må eventuelt vedtas av årsmøtet i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 49. Det er ikke opplyst at det er gjort noe slikt vedtak. Statsforvalteren legger til grunn at sameiere ikke har lovlig adgang til å bygge på sameiets fellesareal og at klager åpenbart mangler de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Søknaden om byggetillatelse må avvises, jf. pbl. § 21-6. Kommunens vedtak om å gi byggetillatelse oppheves og søknaden avvises.

Vedtak:

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak av 28.5.2021 og avviser søknaden om byggetillatelse. Klagen tas ikke til følge.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Erik Thomsen
seniorrådgiver

Svein Undheim
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Kjell Olav Fausk Spannalìa 15 A 5542 Karmund