



Flå kommune

RODRIGO SOLIS AGUILERA
Att.Rodrigo Solis
Øvre Prinsdals vei 16A
1266 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Dato	Delegert til	Delegert saksnr.
Gbnr.25/83	2026/238-4	02.07.2026	Delegert kommunestyret	210/2026

Søknad om påbygg - Sentrumsvegen 19A, 19B, 19C, 19D, 19E - gbnr: 25/83

Søknad om rammetillatelse mottatt:	15.05.2026	Andre opplysninger:	
--	------------	------------------------	--

SAKSOPPLYSNINGER/VURDERING:

Sakens bakgrunn

Tiltakshaver er i søknaden oppgitt å være Charles Andre Lindberg – med søker Rodrigo Solis Aguilera, har søkt om tillatelse til tiltaket. Søknaden er mottatt 15.05.2026.

Tiltaket er påbygg på to etasjer med 8 nye boligenheter på eksisterende bebyggelse. Det omtales i søknaden som «Bygg B».

Det er og søkt om påbygg på naboeiendommen gbnr25/83 seksjon 1 – Dette er en egen sak – bygg A

Saksbehandling

Søknad er mottatt 15.05.2026.

Tiltaket er nabovarslet. For naboer på eiendommen er dette gjort ved varsel til styret. Det er ikke kommet merknader fra naboer eller styret i sameiet. Det er kommet merknader fra deleier i sameiet. Denne deleieren mener han skulle vært varslet direkte, samt at det kreves samtykke fra ham som deleier. Det opplyses om at en anser sameiet som ulovlig opprettet og at styremedlemmene er inhabile.

Rettsregler

Søknader kan tas til behandling når de er fullstendige, se plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd første punktum. Krav til innhold fremgår av byggesaksforskriften § 5-4. Søknad skal være undertegnet av tiltakshaver.

Etter plan- og bygningsloven § 21-6 tar kommunen ikke stilling til privatrettslige tvister, med mindre loven gir anvisning på dette direkte i lovteksten. Dersom det er åpenbart at det mangler nødvendig rettigheter, skal derimot saken avvises. Kommunens stilling er etter lovteksten heller ikke bindende. Tanken bak regelen er at kommunen hverken har kompetansen eller tidsramme til å ta stilling til slike forhold.

I eierseksjonssameier er det sameiet som er ansvarlige for fellesarealer, se eierseksjonssameieloven, § 33 og definisjonene i § 4. Fellesarealer er etter § 4 litra 3) arealer som ikke inngår i bruksenhetene, dvs de områder en eier har eksklusiv bruksrett til.

Der det er styre, er det dette som skal stå for driften utad, se eierseksjonsloven § 57. Dette inkluderer også å representere sameiet utad. Begrensninger eller særregler i dette kan stå i vedtektene.

Kommunens vurdering

Søknaden gjelder påbygg på en eksisterende boligbebyggelse. Denne er registrert som et eierseksjonssameie.

Nabovarsling gjelder for naboer. Sameiere i samme eiendom er ikke naboer, og det er derfor ikke varslingsplikt etter plan- og bygningsloven. Der det er sameier, er det uansett fullt ut lovlig å varsle styret, ikke den enkelte sameier. Det foreligger derfor ikke feil i

nabovarslingen. Naboen som har hatt merknader har uansett vært kjent med søknaden og kommentert den via sin advokat. Kommunen anser derfor saken klar til behandling.

I eierseksjonssameier er fellesarealet under sameiets myndighet. Fellesareal er etter definisjonene i lovens § 4 alt som ikke er eksklusivt for den enkelte boenhet. Dermed er f.eks. ganger trapper og heiser fellesareal. Chr F. Wyller, Norsk lovkommentar note 38 skriver at «også grunnmur, utvendige vegger, bærende konstruksjoner og bygningens tak regnes som fellesareal». Dette stemmer også ed § 33 om sameiets vedlikeholdsplikt for fellesarealer, der «bygningen» omfattes.

I et sameie som har styre, er det dette som representerer eierne utad, se sameieloven § 57. Det er dermed ikke nødvendig, som den ene deleieren mener, å ha samtlige eiere med på søknaden. Men det er for kommunen åpenbart at en deleier kan ikke sende inn søknad for fellesarealer. Dette må gjelde selv om han selv er i styret. I saken her mangler det dokumentasjon på at styret har behandlet dette og søknaden er bare signert av en seksjonseier. Alene av denne grunnen er det tilstrekkelig til å konstatere at søknaden er levert av noen ikke er rette tiltakshaver.

Videre er det i § 49 en regel om at det kreves årsmøtebehandling av «ombygging og påbygg» med mindre det er snakk om vanlig forvaltning. Også omgjøring av fellesarealer skal årsmøtebehandles. Det er åpenbart at disse forholdene er såpass viktige at de skal være drøftet og vurdert av hele sameiet, ikke bare styret. Det er ikke lagt frem noen dokumentasjon på at det er holdt årsmøte der dette er vedtatt. Det er også krav om flertall på «Minst to tredjedeler av de avgitte stemmene». Det er ikke dokumentert at sameiet har avvikende regler her. Også § 50 krever årsmøtebehandlet tiltak som har stor betydning for felleskostnadene innen visse terskler. Det er rimelig klart at en økning av yttervegger mm vil påføre betydelige vedlikeholdskostnader for sameiet. Det er dermed åpenbart at også styret mangler rettighet til å gjennomføre tiltaket som styreleder har søkt om.

Tiltakshaver må altså være sameiet og ikke en enkeltstående sameier eller styremedlem, og det må foreligge vedtak fra årsmøtet.

Kommunen har derfor kommet til at det er åpenbart at søknaden mangler de privatrettslige forholdene som kreves for å kunne gjennomføre tiltaket. Kommunen har da plikt til å avvise søknaden. Ved avvisning tar en ikke stilling til innholdet.

Tiltakshaver må derfor være sameiet har mulighet til å fremme ny søknad senere dersom det ønsker dette.

Søker vil stå ansvarlig for gebyr for behandling av saken her.

VEDTAK

Flå kommune avviser søknaden, jf. plan- og bygningsloven § 21-6 første ledd annet punktum.

Gebyr for saksbehandlingen, sendes tiltakshaver.

Mvh

Sven-Harald Ness

Leder byggesak/utslipp

Kopi til: Charles Andre Lindberg

Minai Fariborz

Advokatfirmaet Solver AS

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Klagefristen er tre uker regnet fra den dagen vedtaket kom frem. Klage skal sendes til Flå kommune, Sentrumsvegen 24, 3539 Flå. De må opplyse hvilket vedtak De klager på, endringer De ønsker, og de grunner klagen støtter seg på. Klagen må underskrives. De må også opplyse hvilken dato vedtaket kom frem dersom De klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute.

Selv om det er adgang til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan fremme krav om utsatt iverksetting av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er behandlet.

Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.