



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Sarpsborg kommune
Postboks 237
1702 SARPSBORG

Deres ref

Vår ref

Dato

18/4285-2

7. november 2018

Styrets kompetanse ved oppmålingsforretning

Vi viser til e-post fra deg den 8. oktober 2018.

I e-posten spør du om, eventuelt når, styret i et eierseksjonssameie vil ha kompetanse til å samtykke til endringer av grenser for uteareal under oppmålingsforretning, jf. matrikkellova § 33 tredje ledd tredje punktum. Du skriver at dette gjelder en sak hvor utearealene er matrikulert med utsatt oppmålingsforretning.

Departementet tar ikke stilling til enkeltsaker. Spørsmålene dine vil derfor bli besvart på generelt grunnlag.

Matrikkellova § 33

Matrikkellova § 33 omhandler oppmålingsforretning. Bestemmelsens tredje ledd andre og tredje punktum lyder:

«Nye grenser for uteareal til eigarseksjon skal merkjast i samsvar med vedtaket om dette etter eierseksjonsloven. Den som utfører forretninga kan samtykkje i mindre avvik, for å kunne få ei gagnleg grense ut frå tilhøva i terrenget».

Etter tredje punktum er det adgang til å foreta «mindre» avvik fra seksjoneringsvedtaket dersom det under oppmålingsforretningen kommer frem forhold som gjør dette tjenelig. Som det fremgår av Prop. 148 L (2016-2017) vil hva som er tjenelig «... primært vere opp til heimelshavaren å avgjere, men landmålareren må ta sjølvstendig stilling til kva som er ei gagnleg grense» (vår understrekning).

Postadresse
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo
postmottak@kmd.dep.no

Kontoradresse
Akersg. 59
www.kmd.dep.no

Telefon*
22 24 90 90
Org.nr.
972 417 858

Avdeling
Bolig- og
byggningsavdelingen

Saksbehandler
Maria Louise
Ramos
Haavardsholm
22 24 71 82

Etter bestemmelsen kan altså den som utfører oppmålingsforretningen, etter ønsker fra hjemmelshaveren, foreta mindre avvik.

Hva slags areal skal måles opp, og hvem er hjemmelshaver til arealet/seksjonen?

Ved førstegangsseksjonering, vil hjemmelshaveren til den seksjonerte eiendommen få hjemmel til samtlige seksjoner. Er det flere hjemmelshavere, vil de få hjemmel til seksjonene i samme forhold som de eier hele eiendommen. Er det solgt seksjoner, kan skjøter på disse tinglyses samtidig med seksjoneringsvedtaket, og da blir hjemmelen umiddelbart overført på den nye eieren.¹ Eieren er den eller de som gjennom eierandel i eierseksjonssameiet har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

Avgjørende for spørsmålet om hvem som har kompetanse etter matrikkellova § 33 tredje ledd, er derfor hva slags areal oppmålingsforretningen knytter seg til, og hvem som er hjemmelshaver til dette arealet.

I eierseksjonsloven er det et krav om oppmålingsforretning dersom en bruksenhet skal ha utendørs tilleggsdel, jf. eierseksjonsloven § 11 annet ledd bokstav d og § 13 annet ledd. Dette kan for eksempel være en utenforliggende hage. Seksjonen har en varig og eksklusiv bruksrett til arealet, men arealet eies av sameiet. Som beskrevet i Prop. 39 L (2016-2017) på side 38, så ligner bruksretten til den utendørs tilleggsdelen mye på en eiendomsrett.

Ved oppmåling av en utendørs tilleggsdel vil hjemmelshaver enten være den/de som var opprinnelig hjemmelshaver/e til eiendommen før seksjoneringen, eller ny eier av seksjonen.

Styrets kompetanse

Styret har ikke i medhold av eierseksjonsloven § 60 kompetanse til å representere den enkelte hjemmelshaver/seksjonseier i slike saker. Styret er etter denne bestemmelsen legitimert til å pådra felleskapet forpliktelser og inngå avtaler som gjelder felleskapet, herunder rettigheter og plikter som angår fellesareal. Motsetningsvis har styret ikke representasjonsrett i saker som kun gjelder den enkelte seksjonen, for eksempel en oppmålingsforretning over utendørs tilleggsdel til seksjonen.

Den eller de hjemmelshaverne det gjelder, kan gi styret fullmakt til å opptre på deres vegne. Hva styret har fått fullmakt til, må vurderes konkret. Det er ikke nødvendig å innta fullmakten i vedtektene.

Med hilsen

Cecilie Ingjerd Karlson (e.f.)
utredningsleder

Maria Louise Ramos Haavardsholm
rådgiver

¹ Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven, Kommentartutgave*, 2. utgave (Oslo 2008) s. 112.

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer