

RESEKSJONERING

Eiendomsadvokater.no – En del av Codex Advokat



En reseksjonering er en formell og juridisk omgjøring av en eiendom som allerede er seksjonert. Utarbeidelsen av en søknad om reseksjonering og innhenting av de nødvendige vedleggene kan være komplisert, og det er derfor å anbefale at man engasjerer en advokat til å bistå med prosessen.

Når kan en eiendom reseksjoneres?

Dersom én eller flere sameiere i et eierseksjonssameie ønsker å endre fordelingen av et areal eller gjøre andre bruksendringer etter at eiendommen er seksjonert, må dette gjøres gjennom en reseksjonering.

Eksempler på endringer som krever reseksjonering, er sammenslåing av to leiligheter, omgjøring av et kontorlokale til en leilighet, omfordeling av parkerings-plasser, lofts- og kjellerboder, samt

innlemming av deler av sameiets fellesarealer i en enkelt seksjon.

Vilkår for reseksjonering

For endringer som forutsetter en ombygging av bygningsmassen, for eksempel sammenslåingen av to leiligheter, må det både foreligge en tillatelse fra plan- og bygningsetaten i den kommunen der eiendommen ligger, samt at ombyggingsarbeidene rent faktisk må være utført og ferdigstilt.

Reseksjonering av et eierseksjonssameie, forutsetter at det

foreligger et lovlig fattet vedtak om reseksjonering i et sameiermøte. Det kreves 2/3 flertall på sameiermøtet for å beslutte en reseksjonering, og det er dermed ikke tilstrekkelig at styret har vedtatt å reseksjonere eiendommen.

Saksbehandlingen

Når sameiermøtet har bestemt at eierseksjonssameiet skal reseksjoneres, må det sendes inn en søknad/begjæring om reseksjonering til plan- og bygningsetaten i den kommunen

der eiendommen ligger. Det benyttes et eget standardskjema, som må signeres av hjemmelshaverne til den eller de seksjonene som berøres av reseksjoneringen.

I tillegg til det utfylte og signerte standardskjemaet, må normalt tinglyste plantegninger, situasjonsplan, protokoll fra sameiermøtet og sameiets vedtekter, vedlegges søknaden/begjæringen. I de fleste tilfeller er det også nødvendig å innhente samtykke til reseksjoneringen fra eventuelle panthavere i eiendommen.

Reseksjoneringsbegjæringen behandles av plan- og bygningsetaten i kommunen der eiendommen ligger, som deretter sender dokumentene til tinglysning hos Statens kartverk dersom dokumentene er i orden og begjæringen innvilges. Det påløper et byggesaksgebyr hos kommunen, normalt på 2.580,- kroner, samt et tinglysningsgebyr til Statens kartverk på 525,- kroner. Dersom sameierbrøkene endres som følge av reseksjoneringen, kan det i tillegg påløpe dokumentavgift til Statens kartverk.

Saksbehandlingstiden for en reseksjoneringsbegjæring varierer fra kommune til kommune, men den ligger normalt på ca. 3-4 måneder regnet fra og med kommunen mottar reseksjonerings-begjæringen.

Opphevelse av en tidligere seksjonering

Dersom for eksempel en seksjonert tomannsbolig skal gjøres om til en enebolig, må det sendes inn en reseksjoneringsbegjæring der de to seksjonene bes slått sammen.



Det er i et slikt tilfelle ikke nødvendig å foreta fysiske inngrep i eiendommen slik at de to tidligere seksjonene ikke lenger er fysisk adskilt fra hverandre. Det motsatte er imidlertid tilfellet når eieren av to seksjoner i et eierseksjons-sameie som består av flere enn to seksjoner, hvilket typisk vil være tilfellet når eierseksjonssameiet består av en bygård med mange leiligheter, ønsker å slå sammen sine to seksjoner til én stor seksjon. Forut for en slik reseksjoneringsprosess, må eieren av de to seksjonene sørge for at leilighetene som utgjør de to seksjonene ikke lenger er fysisk adskilt hverandre, men at de består av én sammenhengende del som igjen er fysisk adskilt fra de øvrige seksjonene i eierseksjonssameiet. I praksis vil dette i de fleste tilfeller innebære at det må settes inn en innvendig dør mellom leilighetene der det tidligere var en vegg.

Viktigheten av å reseksjonere

Det er viktig å være klar over at et eierseksjonssameie ikke er formelt reseksjonert, eventuelt opphevet, før reseksjoneringsprosessen er gjennomført i kommunen, samt at Statens kartverk har foretatt den nødvendige tinglysningen av

Det har dermed ingen formell eller juridisk betydning at for eksempel to sameiere er enige om å bytte to loftsboder seg i mellom, at en sameier selger en kjellerbod til en annen sameier eller at eieren av to leiligheter i en bygård ønsker å slå sammen leilighetene, så lenge det ikke er sendt inn en reseksjoneringsbegjæring til kommunen som deretter er godkjent og tinglyst.

Kontaktperson:



Torkjell Solbø

*Advokat og partner, Oslo
Entreprise, eiendom og corporate*

Tlf: +47 90 09 73 14
torkjell.solboe@codex.no

Postadresse:
P.B. 8744 St. Olavs plass, 0028 Oslo

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
www.eiendomsadvokater.no