



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon  
Cathrine Tvedt Lorentzen, 5557 2069

Vår dato  
08.06.2018  
Dykkar dato  
23.04.2018

Vår referanse  
2018/5699 423.1  
Dykkar referanse  
17/1314

Meland kommune  
Postboks 79  
5906 Frekhaug

### **Meland kommune - Gnr 51 bnr 134 - Landsvik - Pålegg om tilknytning til kommunalt vassanlegg**

Vi viser til oversending frå Meland kommune, mottatt her 23.04.2018.

#### **Vedtak**

**Fylkesmannen stadfester Meland kommune sitt vedtak av 01.12.2017, sak 330/2017.**

#### **Bakgrunn**

Meland kommune ga den 01.12.2017 pålegg om tvungen tilknytning til kommunalt vatn på gnr. 51 bnr. 134.

Grunneigar, May-Torill Øyulvstad klaga på vedtaket ved brev av 20.12.2017. I klaga vart det mellom anna gjort gjeldande at kommunen sine kart som visar at det er ei avstand på 50 meter frå tilkoplingspunkt på vassanlegget til tilkoplingspunkt på eigedomen er feil. Det vart og vist til at vassleidninga må krysse naboen si eigedom. Det vart vidare gjort gjeldande at tilbodet klagar har fått på arbeidet utgjer uforholdsmessige store kostnader. Fylkesmannen visar til klaga i sin heilskap.

Utval for drift og utvikling behandla klaga i møte den 17.04.2018, og tok ikkje klaga til følgje. Saka vart deretter sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

May-Torill Øyulvstad har sendt ei tilleggsklage til Fylkesmannen ved brev av 25.04.2018. Det går fram av brevet at eksisterande vassanlegg forsyner fem bustader med vatn, og at Øyulvstad sjølv har dekkja drift av anlegget i alle år. Det går vidare fram at anlegget har god kapasitet og at vatnet er av god kvalitet. Øyulvstad finn det derfor urimeleg at kommunen skal påtvinge tilkopling til det kommunale vassanlegget. Øyulvstad viser vidare til at huset er plassert om lag 100 meter frå kommunalt tilkoplingspunkt, med en elevasjon på om lag 30 meter over den kommunale vassleidninga. I tillegg til grøfting og anleggsarbeid vil det være nødvendig med omfattande arbeid inne i huset for å kunne kople til den kommunale vassleidninga. Berekna kostnader er på mellom kr. 200.000,- og kr. 300.000,-. Fylkesmannen viser til tilleggsklaga i sin heilskap.

Når det gjeld saka i sin heilskap, viser vi til dokumenta i saka, som vi føreset at partane er kjende med. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl) § 33 femte ledd.

## Fylkesmannen si vurdering

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen si behandling av saka. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye omstende. Klageinstansen kan sjølv treffa nytt vedtak i saka eller oppheva det kommunale vedtaket og sende saken attende for heilt eller delvis ny behandling, jfr. forvaltningslova (fvl) § 34.

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 27-1 andre ledd at:

*«Når offentlig vannledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen knyttes til vannledningen. Vil dette etter kommunenes skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.»*

Det går fram av forarbeida<sup>1</sup> til lova at plikta til å knytte seg til offentleg vass- og avløpsleidningar er grunnlagt i å sikre helsa for folk og dyr, og for å sikre at den offentlege vassforsyninga og avløpssystemet blir bygd ut og drive teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt.

Kva som er «nærliggjande areal» går ikkje uttrykkjeleg fram av lova si ordlyd. Høgsterett har i Rt. 1983 s. 152 lagt til grunn at ei avstand på 60 meter frå bustaden til den offentlege leidning ikkje var for langt. Sivilombudsmannen fann i sak 2004/1154 ikkje grunn til å kritisere avgjerda om å ikkje gi fritak frå tilkoplingsplikta når det var 196 meter til næraste tilkoplingspunkt.

Meland kommune sine kart visar ein avstand på om lag 50 meter frå tilkoplingspunktet til den kommunale hovudleidningen og fram til klagar sin eigedom. Klagar har vist til at kommunen sine kart ikkje stemmer med Stendal VVS sine målingar. Stendal VVS har lagt til grunn ein avstand på 70 meter frå tilkoplingspunktet til den kommunale leidningen. Uansett kva avstand ein legg til grunn, så ligg kommunal hovudledning etter Fylkesmannen si vurdering over nærliggjande areal til eigedomen. Reglane gjeld og for eksisterande byggverk, jfr. pbl § 27-1 fjerde ledd. Utgangspunktet er dermed at kommunen kan krevje at eigar av gnr. 51 bnr. 134 koplar seg på offentleg vassleidning.

I praksis er pbl § 27-1 andre ledd tolka slik at det ikkje ligg føre plikt til å kople seg på offentlege vassleidningar dersom tilknyttingen vil medføre mishøvelege kostnader<sup>2</sup>. Spørsmålet er derfor om tilkoplinga medfører «uforholdsmessig stor kostnad» for tiltakshavar, jfr. pbl § 27-1 andre ledd, slik at kommunen likevel ikkje kan krevje tilkopling til offentlege vassleidning.

Det følgjer av juridisk teori<sup>3</sup> at:

*«Avstanden mellom ledning og bygning kommer inn på den måte at omkostningene ved å legge ledningen øker jo lengre avstanden er. De utgifter som skal tas med, er for det første til graving og sprengning. Videre skal utgiftene til å anskaffe og legge stikkledningen telle med. Må stikkledningen legges i annen manns grunn, skal utgiftene til å få rett til å ha ledningen liggende tas med.»*

<sup>1</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) på side 186

<sup>2</sup> Se Pedersen m.fl, *Plan- og bygningsrett Del 2 Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner*, 2 utgave 2011 s. 474

<sup>3</sup> Pedersen m.fl. s. 474-475

*Utenfor faller de kommunale avløpsavgifter, både engangsavgiften og årlig avgift, som utløses av tilknytningen. Likeledes faller utenfor utgifter som eieren allerede har hatt til å bygge separat anlegg.»*

Klagar har innhenta tilbud frå Stendal VVS på arbeidet. I tilbudet er prisen anslått til å være kr. 168.688,-. Prisen inkluderer kostnader som ikkje er nødvendige for å kunne kople til kommunalt vatn. Fylkesmannen finn at kostnader på kr. 16.300,- til mellom anna såing og reinsing av området der det har blitt gravd må haldast utanfor, då desse utgiftene ikkje er relevant i vurderinga av om pålegget medfører «uforholdsmessig stor kostnad».

Meland kommune har innhenta prisar på arbeidet. Dei har fått eit tilbud frå Skarsvåg Rør og Interiør, til grunneigar, på kr. 152.625,-. Når ein trekkjer frå kostnadane som ikkje er relevante frå Stendal VVS sitt tilbud, er prisen om lag den same. Fylkesmannen legg derfor til grunn at prisen for tilkopling vil vere på om lag kr. 153.000,-.

Fylkesmannen viser til at tilkoplingsavgifta til kommunen ikkje skal medreknast, jfr. uttala ovanfor.

*Det følgjer vidare av juridisk teori<sup>4</sup> at «når summen av utgiftene til tilknytning er konstatert, blir spørsmålet hva de skal sammenliknes med for å avgjøre om de er uforholdsmessige. Det er klart at den enkeltes økonomi ikke er avgjørende. Sammenlikningen må foretas med det som er vanlige utgifter i distriktet for å knytte bygning til offentlig ledning. I den vurdering må hensyn tas til tomtas utnyttelse og bruksformål. For at utgiftene skal være uforholdsmessige, må de ligge ikke uvesentlig over de høyeste sjikt i kommunen.»*

Fylkesmannen behandla den 17.06.2015 ei sak frå Osterøy kommune som gjaldt krav om tilkopling til offentleg avlaupsleidning, vår ref: 2015/3031. Osterøy kommune hadde ikkje oversikt over vanlege utgifter for å knyte bustader til offentlege leidningar. Fylkesmannen måtte difor innhente opplysningar frå andre kommune, også Meland kommune.

Meland kommune opplyste i brev til Fylkesmannen av 07.04.2014 at kommunen har eit eige prinsippvedtak om tilknytning til kommunale vass- og avlaupsanlegg. I vedtaket av 23.01.2008 går det fram at bustader som ligg inntil 200 meter frå leidningar skal knytast til. I praksis vert dette i følgje kommunen praktisert som 200 meter frå næraste kum. Prinsippvedtaket slår ikkje fast kva den maksimale kostnaden kan vere, men antydgar 100.000 kr. Ein reknar då med ein stikkleidningskostnad på om lag 500 kr per meter.

Til samanlikning opplyste Os kommune til Fylkesmannen i e-post av 23.03.2015 at dei krev at eksisterande bustader knyter seg til kommunalt avlaup, der kommunen legg fram vatn og avlaup. Eigedomane får tilbud om dekking av anleggskostnader over 94.150 kr. Dersom anleggskostnadane overstig 200.000 kr fell pålegget bort. Å knyte seg til offentleg vatn er valfritt.

I saka frå Osterøy kommune var det gitt pålegg om tilkopling til offentleg avlaup. I denne saka var det to ulike kummer ein kunne kople seg på. For tilkopling til den næraste kummen, som også var den mest rimelege å kople seg på, var totalprisen estimert til kr. 151.000,-. Fylkesmannen stadfesta Osterøy kommune sitt pålegg. For ordens skuld viser vi til at det i

---

<sup>4</sup> Pedersen m.fl. s. 474-475

denne saka berre var gitt pålegg om tilkopling til offentleg avlaupsnett, ikkje til offentleg vassleidning.

Fylkesmannen behandla den 18.01.2017, vår ref: 2016/13961, klage på pålegg om tilkopling til offentleg vass- og avlaupsleidningar frå Askøy kommune. Avstanden frå bustaden til leidninga var om lag 30 meter. Grunna utfordringar i terrenget var kostnaden for tilkopling til offentleg vann- og avlaup kr. 263.700,-, etter at det er gjort fråtrekk for tilknytingsavgift til kommunen. For ordens skuld viser vi til at det i denne saka var gitt pålegg om tilkopling til offentleg vass- og avlaupsleidningar.

Sivilombudsmannen godtok i sak 2004/1154<sup>5</sup> at utgifta opp mot 80.000 kroner ikkje var uhøvelege. Dette svarar til kr. 106.370,-<sup>6</sup> i dag.

Fylkesmannen i Hedmark uttalte i sak 2012/7617 at dei har lagt til grunn at ein må tole samla anleggskostnadar tre gonger normalkostnaden ved tilkopling. I Fylkesmannen i Hedmark sitt vedtak går det fram at:

*«Fylkesmannen i Hedmark har bedt Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) om å klargjøre forståelsen av de skjønsmessige begrepene i plan- og bygningsloven § 27-2 («nærliggende areal», «uforholdsmessig stor kostnad» og «særlige hensyn»).»*

Vidare går det fram at:

*«Slik vi forstår KRD, vil det avgjørende her være om tilknytningskostnaden kan anses akseptabel sett i forhold til hva som vil være en forventet kostnad (normalkostnad) ved tilknytning og sett i forhold til gevinsten ved tilknytningen (da særlig mht forurensning).»*

Kvaliteten på den alternative løysinga vil ha betydning for spørsmålet om tilkoplingskostnadane er «uforholdsmessig». Grunneigar har i tilleggsklage av 25.04.2018 uttalt at anlegget har stor kapasitet og at drikkevandet er av god kvalitet. Det vert vist til at anlegget har forsynt fem husstandar i mange år utan problem. Fylkesmannen kan likevel ikkje sjå at det er dokumenter korleis kvaliteten er på det eksisterande boreholet er i dag. Boreholet vart skaffa i samband med bygging av bustaden på eigedomen, som stod ferdig i 1997. Det har ikkje kome fram opplysningar i saka om at anlegget er oppgradert sidan.

Etter Fylkesmannen si vurdering er kostnadane for tilkopling til offentleg avlaup høge per meter. Kostnadane er likevel ikkje høge samla sett, sidan det vil koma kostnader også ved vidare bruk av den eksisterande løysinga. Vi viser til at Øyulvstad i tilleggsklage skriv at ho har løypande utgifter i forbindelse med service, kontroll og påfylling av kjemikalie på om lag kr. 4000,- per år. I tillegg vil ein etterkvart måtte oppgradera det eksisterande anlegget.

Samtidig talar driftsøkonomiske omsyn for at flest mogleg koplar seg på det kommunale avlaupssystemet, slik at ein kan sørgja for tryggje helsemessige forhold for avlaup, unngå forureining, sikre best mogleg ressursutnytting og sikre omsynet til at det offentlege avlaupssystemet blir utbygd og drevet teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt.

---

<sup>5</sup> Saken er behandla etter pbl 1985. Pbl 2008 § 27-2 andre ledd er en vidareføring utan realitetsendring av 1985-lovas føresegn om tilkopling til offentleg avlaup, jfr. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 337. Kjeldene som var relevant etter 1985-lova vil dermed også være relevant etter 2008-lova.

<sup>6</sup> Beløpet er indeksregulert på [www.ssb.no](http://www.ssb.no) – Utrekninga baserer seg på konsumprisindeksen frå april 2018

Fylkesmannen finn vidare å måtte leggja avgjerande vekt på omsynet bak reglene om tilkopling til offentleg avlaupsleidning. Ved tilkopling minskar faren for forureining og ved at mange koplar seg til får ein betre ressursutnytting og ein sikrar at det offentlege avlaupssystemet blir utbygd og drive teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt<sup>7</sup>. Dette viktige omsyn, som tilseier at det skal mykje til for å få fritak.

Fylkesmannen finn etter dette at gevinsten ved tilkopling i dette tilfellet er så stor at kostnadane med tilkopling ikkje er «uforholdsmessig». Meland kommune kan følgeleg krevje at Øyulvstad koplar seg på den kommunale vassleidninga med heimel i pbl § 27-1 andre ledd.

Fylkesmannen finn etter dette ikkje grunnlag for å gjere om Meland kommune sitt vedtak av 01.12.2017, sak 330/2017. Klaga har ikkje ført fram.

Fylkesmannen sitt vedtak på side éin er endeleg og kan etter forvaltningslova § 28 tredje ledd ikkje klagast på.

Med helsing

Namn  
tittel

Cathrine Tvedt Lorentzen  
rådgyvar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Kopi til:  
May Torill Øyulvstad Skjelangervegen 426 5917 Rosslund

---

<sup>7</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 186