



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Cathrine Tvedt Lorentzen, 5557 2069

Vår dato
11.06.2018
Dykkar dato
23.04.2018

Vår referanse
2018/5708 423.1
Dykkar referanse
17/1285

Meland kommune
Postboks 79
5906 Frekhaug

Meland kommune - Gnr 52 bnr 8 - Kårbø - Pålegg om tilknytning til kommunalt VA-anlegg

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

Vedtak:

Fylkesmannen stadfester Meland kommune sitt vedtak av 04.12.2017, sak 336/2017.

Bakgrunn

Meland kommune gav den 04.12.2017, sak 336/2017, pålegg om tilknytning til kommunalt vass- og avlaup på gnr. 52 bnr. 8.

Vedtaket vart klaga på av grunneigar Oddveig og Helge Husebø ved brev av 20.12.2017. I klaga vart det mellom anna gjort gjeldande Meland kommune ikkje kan gi pålegg om tilknytning på noverande tidspunkt. Det vart vist til at Husebø i 2002 hadde dels store utgifter på vatn og kloakk då garden vart rehabilitert, for å imøtegå kommunen sine krav. Meland kommune har sjølv utført prøvar og konkludert med at anlegget er tilfredsstillande. Fylkesmannen viser til klaga i sin heilskap.

Utval for drift og utvikling behandla klaga i møte den 17.04.2018, sak 35/2018, og tok ikkje klaga til følgje. Saka vart deretter sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

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.»

Tilsvarande går fram av pbl § 27-2 andre ledd kva gjeld avlaup.

Det går fram av førearbeida¹ til lova at plikta til å knytte seg til offentlege 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.

Frå tilkoplingspunktet til den kommunale hovudleidningen og fram til klagar sin eigedom er det om lag 30 meter. Den kommunal hovudleidning ligg derfor etter Fylkesmannen si vurdering over nærliggande 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. 52 bnr. 8 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 kostnader². 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 teori³ 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. Utenfor faller de kommunale avløpsavgifter, både engangsavgiften og årlig avgift, som utløses av tilknyttingen. Likeledes faller utenfor utgifter som eieren allerede har hatt til å bygge separat anlegg.»

Klagar har innhenta tilbud frå Stendal VVS på arbeidet. I tilbodet er prisen anslått til å være kr. 290.187,50,- inkl. mva. Prisen inkluderer kostnader som ikkje er nødvendige for å kunne kople til kommunalt vatn, som mellom anna fjerning av minireinseanlegg og såing og reinsing av områder der det har føregått graving. Fylkesmannen finn at kostnader på kr. 29.300,- eks. mva må haldast utanfor, då desse utgiftene ikkje er relevant i vurderinga av om pålegget medfører «uforholdsmessig stor kostnad».

¹ Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) på side 186

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

³ Pedersen m.fl. s. 474-475

Meland kommune har innhenta prisar på arbeidet. Dei har fått eit tilbod frå Skarsvåg Rør og Interiør, til grunneigar, på kr. 173.125,- inkl. mva. . Sjølv om tilbodet er innhenta av Meland kommune, er det adressert til grunneigar, og det er bindande. Fylkesmannen legg derfor til grunn at prisen for tilkopling vil vere på om lag kr. 173.125,-. Meland kommune har vist til at det i tillegg vil kome ein kostnad på kr. 27.500 for kryssing/graving i kommunal veg. Dette er heldt utanfor, då Meland kommune opplys om at dette er ein kostnad dei vil dekke.

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

Det følger vidare av juridisk teori⁴ 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 knytte bustader til offentlege leidningar. Fylkesmannen måtte difor innhente opplysningar frå andre kommune, under her og Meland kommune.

Meland kommune opplyste i brev til Fylkesmannen av 07.04.2014 at dei 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 antydar 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 tilbod 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 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

⁴ Pedersen m.fl. s. 474-475

kommunen. For ordens skuld viser vi til at det i denne saka var gitt pålegg om tilkopling til offentlig vass- og avlaupsleidningar.

Sivilombudsmannen godtok i sak 2004/1154⁵ at utgifta opp mot 80.000 kroner ikkje var uhøvelege. Dette svarar til kr. 106.370,-⁶ i dag. For ordens skuld vil vi opplyse om at saka som var til behandling hos Sivilombudsmannen berre gjaldt tvungen tilkopling til avlaup – ikkje vatn.

Fylkesmannen i Hedmark uttalte i sak 2012/7617 at dei har lagt til grunn at ein må tåla 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 forventa 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 opplyst om at han hadde dels store kostnadar på anlegget i 2002. Fylkesmannen viser til at det er 16 år sidan. Det er ikkje dokumentert korleis kvaliteten er på anlegget i dag, eller om anlegget er oppgradert etter 2002.

Etter Fylkesmannen si vurdering er kostnadane for tilkopling til offentlig avlaup høge per meter. Kostnadane er likevel ikkje høge samla sett, sidan det vil koma kostnader også ved vidare bruk av den eksisterande løysinga i form av vedlikehald.

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.

Fylkesmannen finn vidare å måtte leggja avgjerande vekt på omsynet bak reglene om tilkopling til offentlig 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. 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 følgjeleg

⁵ Saken er behandla etter pbl 1985. Pbl 2008 § 27-2 andre ledd er en vidareføring utan realitetsendring av 1985-lovas føresegn om tilkopling til offentlig 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.

⁶ Beløpet er indeksregulert på www.ssb.no – Utrekninga baserer seg på konsumprisindeksen frå april 2018

krevje at Husebø 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 04.12.2017, sak 336/2017. 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

Karen Elin Bakke
seniorrådgjevar

Cathrine Tvedt Lorentzen
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:
Helge Arvid Husebø Kårbø 9 5917 Rosslund