



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Cathrine Tvedt Lorentzen, 5557 2069

Vår dato
15.03.2018
Dykkar dato
26.01.2018

Vår referanse
2018/1722 423.1
Dykkar referanse
17/906

Meland kommune
Postboks 79
5906 Frekhaug

Meland kommune - Gnr 18 bnr 57, 63 - Dalstø - Krav om tilknytning til kommunalt vassverk

Vi viser til oversending frå Meland kommune, mottatt her 26.01.2018.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfestar Meland kommune sitt vedtak av 04.12.2017, administrativt vedtak 335/2017.

Bakgrunn

Meland kommune ga den 04.12.2017 gnr. 18 bnr. 57, 67 pålegg om tilkopling til det kommunale vassanlegget.

Vedtaket vart klaga på av grunneigar Tor Rydland ved brev av 18.12.2017. I klaga vert det mellom anna gjort gjeldande at han har påkosta eit eiga borehol som fungerer. Klagar visar til at dei aldri har hatt bakteriar i vatnet, dei slepper å spare på vatnet i tørkeperiodar om sommaren, og dei bruker ikkje ressursane frå det kommunale anlegget. Det vert vidare vist til at grunneigarane er pensjonistar og at tilkoplinga til kommunalt kloakkanlegg i 2013 allereie har kosta dei 161.000,-. Tilkopling til vatnanlegget vil føre til fleire høge kostnader for grunneigar. Klagar opplyser om at gravearbeid med maskin, opphugging av golv, røyrleggjararbeid med meir vil koste kr. 30.000,-. I tillegg kjem tilkoplingsavgifta til Meland kommune. Fylkesmannen viser til klaga i sin heilskap.

Meland kommune v/ Utval for drift og utvikling behandla klaga den 23.01.2018, sak 12/2018, 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.»

Det går fram av førearbeida¹ til lova at plikta til å knytte seg til offentlege vann- og avløpsleidningar er grunnlagt i å sikre helsa for folk og dyr, og for å sikre at den offentlege vassforsyninga og avløpsystemet 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.

I følgje Meland kommune ligg offentleg vassleidning om lag 90 meter frå eksisterande bustadhus på gnr. 18 bnr. 57, 63. Klagar peiker på at kommunen sine kart viser at avstanden er 90 meter i rett linje frå tilkoplingspunktet og til eigedomen. Måla i terrenget viser 120 meter til avlaupsleidninga pluss 15 meter fram til vassleidninga. Klagar meiner difor at den reelle avstanden er ca. 135 meter. Fylkesmannen ser det ikkje som tvilsamt at offentleg vassleidning går over «*nærliggjande areal*» til eigedommen, uavhengig av om ein legg til grunn at avstanden er 90 meter eller 135 meter. Reglane gjeld og for eksisterande byggverk, jfr. pbl § 27-1 fjerde ledd. Utgangspunktet er dermed at kommunen kan krevje at eigar av gnr. 18 bnr. 57,63 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.»

Tiltakshavar har opplyst om at gravearbeid, opphogging av golv, røyrleggar med meir vil koste kr. 30.000,-. I tillegg kjem tilkoplingsavgift til kommunen på kr. 25.000,-. Tiltakshavar

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

viser til at han allereie har betalt kr. 161.000,- for tilkopling til offentlig avlaupsnett (inkl. tilkoplingsavgift til kommunen).

Fylkesmannen viser til at tilkoplingsavgifta til kommunen ikkje skal medreknaast, jfr. uttalen ovanfor. Kostnadane som skal tas med i vurderinga er dermed kr. 30.000,-.

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 offentlig 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 følge 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 knytte seg til offentlig vatn er valfritt.

I saka frå Osterøy kommune var det gitt pålegg om tilkopling til offentlig 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 offentlig avlaupsnett, ikkje til offentlig vassleidning.

Fylkesmannen behandla den 18.01.2017, vår ref: 2016/13961, klage på pålegg om tilkopling til offentlig 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 offentlig 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 offentlig vass- og avlaupsleidningar.

⁴ Pedersen m.fl. s. 474-475

Sivilombudsmannen godtok i sak 2004/1154⁵ at utgifter opp mot 80.000 kroner ikkje var uhovelege. Dette svarar til kr. 98.358,34,-⁶ i dag.

Fylkesmannen i Hedmark uttalte i sak 2012/7617 at dei har lagt til grunn at ein må tåle samla anleggskostnadar tre gonger normalcostnaden 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 (normalcostnad) 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». Fylkesmannen kan ikkje sjå at det er dokumenter korleis kvaliteten er på det eksisterande boreholet er i dag. Tiltakshavar har i klaga uttalt at dei alltid har hatt rikeleg godt vann. Han stiller spørsmål ved kvifor dei må kopla seg på når dei allereie har eit vassløysing som fungerer.

Etter Fylkesmannen si vurdering er kostnadane for tilkopling til offentleg vassleidning låge samanlikna med andre sakar.

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

Fylkesmannen finn vidare å måtte leggja avgjerande vekt på omsynet bak reglene om tilkopling til offentleg vassleidning. Ved tilkopling minskar faren for forureining og ved at mange koplar seg til får ein betre ressursutnytting og ein sikrar at det offentlege vasssystemet blir utbygd og drive teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt⁷. Dette er 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 krevje at grunneigar koplar seg på det kommunale vasssystemet med heimel i pbl § 27-2 andre ledd.

Fylkesmannen finn etter dette ikkje grunn til å gjere om Meland kommune sitt vedtak av 04.12.2017, administrativt vedtak 335/2017. Klaga har ikkje ført fram.

⁵ Saken er behandlet etter pbl 1985. Pbl 2008 § 27-2 andre ledd er en videreføring uten realitetsendring av 1985-lovens bestemmelse om tilkopling til offentlig avløp, jfr. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 337. Kildene som var relevant etter 1985-loven vil dermed også være relevant etter 2008-loven.

⁶ Beløpet er indeksregulert på www.ssb.no

⁷ Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 186

Fylkesmannen sitt vedtak 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:
Tor Åge Ryland Dalstøvegen 27 5918 FREKHAUG