



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Cathrine Tvedt Lorentzen, 5557 2069

Vår dato
08.06.2018
Dykkar dato
23.04.2018

Vår referanse
2018/5705 423.1
Dykkar referanse
17/1278

Meland kommune
Postboks 79
5906 Frekhaug

Meland kommune - Gnr 52 bnr 5 - 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 337/2017.

Bakgrunn

Meland kommune ga den 04.12.2017 pålegg om tvungen tilknytning til kommunalt vatn og avlaup på gnr. 52 bnr. 5.

Advokatfirmaet Høgseth DA har klaga på vedtaket, på vegne av grunneigar Tore Kårbø, ved brev av 06.12.2017. I klaga vart det mellom anna gjort gjeldande at tilkoplinga vil føre til en uforholdsmessig stor kostnad for grunneigar.

Utval for drift og utvikling behandla klaga i møte den 17.04.2018, sak 34/2018, 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 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 «nærleggjande 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 47 meter. Den kommunal hovudleidning ligg derfor etter Fylkesmannen si vurdering over nærleggjande 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. 5 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 tilknytningen. Likeledes faller utenfor utgifter som eieren allerede har hatt til å bygge separat anlegg.»

Klagar har innhenta tilbud frå Lindås Rør og Sanitær AS på arbeidet. I tilbudet er prisen anslått til å være kr. 399.250,-. Prisen inkluderer kostnader som ikkje er nødvendige for å kunne kople til kommunalt vatn, mellom anna kostnader til oppgradering av innvendige røyr og montering av ny 200 L bereder. Kostnader på kr. 74.400,- 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. 245.875,-. Dette tilbudet er innhenta av Meland kommune, men er gitt til Tore Kårbø, og er bindande. Fylkesmannen legg derfor til grunn at prisen for tilkopling til både vatn- og avlaupsleidningar vil vere på om lag kr. 245.875,-.

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

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 knyte 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 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 2004/1154⁵ at utgifta opp mot 80.000 kroner ikkje var uforholdsmessige. Dette svarar til kr. 106.370,-⁶ i dag. For ordens skyld vil Fylkesmannen

⁴ Pedersen m.fl. s. 474-475

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 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.

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

vise til at saka Sivilombudsmannen behandla berre gjaldt spørsmålet om tvungen tilknytning til offentleg avlaup – ikkje vatn.

Fylkesmannen i Hedmark uttalte i sak 2012/7617 at dei har lagt til grunn at ein må tåle 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 betyding for spørsmålet om tilkoplingskostnadane er «uforholdsmessig». Klagar har vist til eit vassreservoar i fjellet som vart demt opp i 1985. Det er likevel ikkje kome fram opplysningar som tilseier at anlegget er oppgradert dei siste åra. Fylkesmannen kan derfor ikkje sjå at det ligg føre «særlige hensyn» som kan føre til at kommunen ikkje kan gi pålegg. Fylkesmannen kan vidare ikkje sjå at det er dokumenter korleis kvaliteten er på det eksisterande anlegg idag.

Etter Fylkesmannen si vurdering er kostnadane for tilkopling til offentleg avlaup høge per meter. Det kjem likevel fram av matrikkelen at bustaden er registrert som to-mannsbustad, og dette kan tale for at kostandane må akseptrast. Kostnadane er likevel ikkje høge objektivt sett, sidan det vil koma kostnader også ved vidare bruk av den eksisterande løysinga, i form av vedlikehald. I tillegg vil ein på eit tidspunkt måtte oppgradera løysinga.

Samtidig talar driftsøkonomiske omsyn for at flest mogleg koplars 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 offentleg avlaupsleidning. Ved tilkopling minskar faren for forureining og ved at mange koplars 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 krevje at Kårbø koplars seg på den kommunale vass- og avlaupsleidninga med heimel i pbl § 27-1 andre ledd og § 27-2 andre ledd.

Fylkesmannen finn etter dette ikkje grunnlag for å gjere om Meland kommune sitt vedtak av 04.12.2017, sak 337/2017. 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:

ADVOKATFIRMAET HØGSETH DA	Litleåsvegen 41	5132	NYBORG
Tore Kårbø	Kårbø 35	5917	Rosland