

Osterøy kommune  
Postboks 1  
5293 Lonevåg

Vår referanse:  
1125891501/2693531

Ansvarleg advokat:  
Olav Pedersen

Dato:  
8. september 2023

## KRAV OM FORMELL OVERTAKING AV VA-ANLEGG – BULLÅSEN, GNR. 137 BNR. 204

### 1. INNLEIING

Harris Advokatfirma AS representerer Oleana Invest AS, heimelshavar av gnr. 137 bnr. 204 i Osterøy kommune.

Eigedomen til Oleana Invest AS inngår i det regulerte og no utbygde bustadfeltet «Fossåsen (Bullåsen) gbnr. 137/4 m.fl.-Valestrand» med nasjonal planID 4630\_504\_68.

Oleana Invest AS søkte om løyve til opparbeiding av veg, vatn og avlaup til det regulerte området i 2004, og fekk slikt løyve den 23.12.2004 av Osterøy kommune ved teknisk drift og forvaltning.

Opparbeidinga av vegen og VA-anlegget på gnr. 137 bnr. 204 stod ferdig i 2006, og kommunen overtok reelt ansvaret for både vegen og VA-anlegget på dåverande tidspunkt, jf. pbl. § 18-1 (5).

Sidan det ikkje vart gjennomført ei formell overtaking av vegen og VA-anlegget på eigedomen til Oleana Invest AS då tiltaka stod ferdige i 2006, krev Oleana Invest AS at det no vert gjennomført ei slik formell overtaking.

Den formelle overtakinga skal gjerast med bakgrunn i vurderingar etter dei krav og standardar som gjaldt på det tidspunktet tiltaka var ferdige i 2006, og ikkje med bakgrunn i dagens krav og standardar, då manglande formell overtaking skuldast forhold som Osterøy kommune ber ansvaret for.

Oleana Invest AS vil i det følgjande gjere greie for sitt standpunkt, og ber om ei snarleg tilbakemelding.

### 2. OSTERØY KOMMUNE OVERTOK VEGEN OG VA-ANLEGGET I 2006

Etter plan- og bygningslova § 18-1 (5) skal «veg, hovedavløpsledning og hovedvannledning som er lagt av grunneier [...] holdes ved like av kommunen fra det tidspunkt anlegget er ferdig og godkjent, og tilfaller da kommunen uten vederlag».

Føresegna inneber ei plikt for kommunen til å overta vegar og VA-anlegg frå det tidspunktet tiltaka er «ferdig og godkjent». Frå det same tidspunktet overtek kommunen ansvaret for vedlikehald og naudsynte oppgraderingar ved tiltaka. Overtakinga skjer automatisk på dette tidspunktet, då føresegna ikkje inneber ein heimel for kommunen til å nekte overtaking så lenge tiltaka er ferdige og godkjente.

Trass i at føresegna seier at «overtakelsesforretning skal holdes», har Sivilombodet i sak 2012/2705 slått fast at overtakinga skjer frå det tidspunktet tiltaka er ferdige, sjølv om utbygger ikkje har kravd overtaking. Sivilombodet klargjer at det er «kommunen som må sikre at overtakelse skjer på tidspunktet loven foreskriver», og at der «utbygger ikkje krever overtakelse, må kommunen tre aktivt inn og ikkje avvende utbyggers krav».

Sivilombodet seier vidare at kommunen har «en plikt til å sørge for at hensynene bak regelen blir ivaretatt» og at dersom «kommunen lar private utbyggere sitte med eierskapet av infrastruktur-anlegg med den hensikt å få økonomisk gevinst, er dette en praksis i strid med lovens formål».

Vegen og VA-anlegget på eigedomen til Oleana Invest AS var «ferdig og godkjent» i 2006, og Oleana Invest AS viser til at Osterøy kommune gav «mellombels bruksløyve for veg, vatn og avløp» den 08.06.2006.

Osterøy kommune overtok følgeleg vegen og VA-anlegget på eigedomen til Oleana Invest AS i 2006. Som støtte for at Osterøy kommune faktisk overtok tiltaka i 2006, viser Oleana Invest AS til at kommunen har kravd inn avgift både for tilknytning og bruk av VA-anlegget. Ein føresetnad for at kommunen skal kunne krevje inn slike avgifter, er at dei eiger anlegga, jf. lov om kommunale vass- og avløpsanlegg § 3 (1).

Sjølv om Osterøy kommune reelt overtok tiltaka i 2006, er det ikkje gjennomført ei formell overtaking ved overtakingsforretning. I utgangspunktet skulle dette funne stad i 2006, då Osterøy kommune pliktar å sørge for at dette skjer på det tidspunktet slike tiltak er ferdige og godkjende, jf. pbl. § 18-1 og ovannemnde sak frå Sivilombodet. Den formelle overtakinga som Oleana Invest AS no krev, skal difor ta utgangspunkt i dei krava og standardane som vart stilte til tilstanden til tiltaka på ferdigstillingstidspunktet i 2006.

### 3. AVSLUTNING

Oleana Invest AS krev med dette at det vert gjennomført ei formell overtaking av vegen og VA-anlegget på gnr. 137 bnr. 204 som Osterøy kommune reelt overtok i 2006 med utgangspunkt i dei krava og standardane som vart stilte til tilstanden til vegar og VA-anlegg i 2006.

Dersom de har spørsmål, ber eg om at de tek kontakt.

Med vennleg helsing  
**Harris Advokatfirma AS**



Martin Gjerde Skrede  
Advokatfullmektig  
msk@harris.no  
478 50 067