

Alver Kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug
Plan bygg og eigedom

VEDRØRENDE VA FORHOLD TIL 428/21

Eiendom: 428/21 Alver kommune
Hjemmelshaver: Tor Helge Opdahl og Gunn Opdahl
Sak: 17/377 – 17/4799

Vi viser til Lars Rune Hope Opdahl sin epost til kommunen datert 16.02.2017 og purring på svar datert den 27.03.2017 med redegjørelse fra kommunen den 11.04.2017.

Vi har nylig fått oversendt tilgjengelig dokumenter for VA forholdene til eiendom 428/21. Det er stor usikkerhet rundt eiendommens godkjente forhold her. Slik det oppfattes av eiers epost og kommunens svar, kan det tyde på at planlagt anlegg er opp mot et privat ledningsnett. Samtidig har hjemmelshaver søkt om tilknytting til offentlig ledningsnett, men ut fra kladdet situasjonskart som lå med søknaden synes tilkobling til privat ledningsnett. Kommunen sier også i sin uttale at de ikke kan ta stilling til privatrettslige forhold, men kun i forhold til eventuelt å frakoble av offentlig ledningsnett.

Det er søkt om tilknytting til offentlig ledning 23.05.2006, men vist i kart til tilknytting mot privat anlegg. Kommunen har godkjent søknaden 26.05.2006 med tilknytting til offentlig ledningsnett. Vi er ikke kjent med at det ligger en offentlig lending over vår eiendom. **Hvordan kan kommunen godkjenne søknad i dette tilfellet?**

Basert på hjemmelshavers epost, oppfatter kommunen epostens innhold som en avvikssak i forhold til omsøkt. Omsøkt er dokumentert ved hjelp av kart som lå med i søknad om tilknytting til offentlig ledningsnett. **Ligger avviket hos kommunen?** Viser til redegjørelse fra KMD til Fylkesmannen vedrørende tilknytting av VA til offentlig via privat sak:11/312 side 4.

Vi har mottatt kopi av faktura datert 29.05.2006 for tilknytting til offentlig ledningsnett. Her antar vi denne er utstedt på bakgrunn av eventuelle nye tegninger som viser tilknytningspunkt til offentlig ledningsnett i samsvar med søknad den 23.05.2017 og godkjenning 26.05.2017.

Vi ber om dokumentasjon for hvor eiendom 428/21 er tilkoblet med sin private ledning til offentlig ledningsnett.

Vi kan se at det er tidligere sendt inn bekymringsmelding rundt vann og avløpsanlegget til 428/21 i 2012 2014 2016 og 2017 til kommunen uten at kommunen har fulgt dette opp tilstrekkelig etter vårt skjønn. **Ber om en status på vann og avløpsanlegg til 428/21 og ber om kart som viser hele ledningen ned til offentlig ledningsnett.**

Vi ber om å få svar innen 20.08.20

Med hilsen



Jan Roger Iversen

BRESVIKA BYGGEFELT AS

- Vedlegg:
1. Søknad om tilknytting til offentlig ledningsnett.
 2. Epost fra eier av eiendom 428/21
 3. Orienteringsbrev/bekymringsbrev fra kommunen.
 4. KMD Sak 11/312
 5. Sivilombudsmannens sak. 2014/3195

Fra: Opdal Lars Rune <Lars.Rune.Opdal@bring.com>
Sendt: 16. februar 2017 12:39
Til: Tonje Nepstad Epland
Kopi: Postmottak Radøy; Tor Helge Opdahl; Gunn Opdahl
Emne: snarlig stengning av vann iflg utbygger, Bressvika
Vedlegg: 20170216123610673.pdf

VEDRØRENDE STENGNING AV VANN

Vedr. mottatt brev med trussel om stenging av vann og kloakk – jf. Byggesak 16/13334 Gbnr. 28/101 Kvalheim nedre/ Bressvika

Flere av eiendommene i Bressvika mottok i februar i år trusler om stenging av vann og kloakk.

I nylig avsagt dom i Nordhordland Tingrett (referanse til dommen: 16-032611TVI-BERG) dokumenteres det at Reidar Opdahl, eier av gnr/bnr 28/21, har betalt for grunnavståelse til vann og kloakknnett, ref (fra dom) : «Opdahl la frem en erklæring fra Tore Kvalheim der Kvalheim avstår grunn til Opdahls vann- og avløps-ledninger.»

Kommunen er kjent med Tore Kvalheims avståelse av grunn til Reidar Opdahl, og grunnavståelsen er tegnet inn på situasjonskart. Vedlagt ligger oppmåling (vedlegg 1) som viser nabohuset til gnr/bnr 28/21 plassert oppe på det området vi hadde betalt grunnavståelse for. Målene for øvrig, på dette dokumentet, er ikke korrekte. Etter at VA-anlegget til gnr/bnr 28/21 ble bygget i 2005/06, har ikke Reidar Opdahl gjort noe arbeid med eller på anlegget. Vi er imidlertid gjort kjent med at VA-ledninger til gnr/bnr 28/21 ble gravd fram i forbindelse med graving og oppføring av nabohuset (G.bnr 28/101).

Vi har ikke mottatt noe informasjon fra eier av nabohuset vedrørende hva som er gjort med VA-anlegget til gnr/bnr 21. Dette betyr at vi i dag ikke vet hvor ledningsnettet vårt befinner seg. Vi vet heller ikke om det er flyttet i forbindelse med graving og oppføring av nabohuset. Dersom det skulle være flyttet (noe vi ikke har god tatt) vet vi naturlig nok ikke om dette er gjort eller dokumentert på en forskriftsmessig måte.

Betaling for tilknytning er dokumentert i vedlegg 2.. I følge Kvalheim VVS er det levert dokumentasjon til Radøy kommune, og vi betaler vanngjebur til Radøy kommune.

Vi ber om en uttalelse fra Radøy kommune vedrørende hvorvidt Tore Kvalheim har rett til å koble oss fra vannledningen og avløpsanlegget.

Vi ber om bekreftelse på at det er dokumentert forskriftsmessig påkobling til anlegget til gnr/bnr 28/21.

Til deres orientering er det minimum tre husstander til i Bressvika som nylig har mottatt brev fra utbygger eller utbyggers advokat med trusler om stenging av vann og kloakk.

Til sist legger vi ved mottatt brev fra utbyggers advokat, som truer med stenging uten forutgående varsel innen 14 dager. !!! Ber om snarlig svar for å kunne unngå stenging.

Mvh
For Reidar Opdahl:

Bergen, 16.02.2017

Gunn Opdahl
Tor Helge Opdahl
Lars Rune Hope Opdahl



Lars Rune Hope Opdahl
Solendvegen 101
5936 MANGER

Unnateke off.
§ 5 1. ledd

Referansar:
Dykkar:
Vår: 17/377 - 17/4799

Saksbehandlar:
Tonje Nepstad Epland
tonje.epland@radoy.kommune.no

Dato:
11.04.2017

Gbnr 28/21 Nedre Kvalheim - VA-anlegg - orientering om dokumentasjon i kommunalt arkiv

Dykkar e-post av 16.02.17 og 27.03.17.

Det er bare domstolen som har mynde til å treffe avgjerd i privatrettslege tvistar. Kor vidt Tore Kvalheim privatrettsleg har rett til å kople i frå leidningsnettlet som går over gbnr 28/4 fram til gbnr 28/21 kan kommunen ikkje ta stilling til.

Offentlegrettsleg vil fritidsbustaden kome i ein avvikssituasjon om leidningsnettlet vert kopla i frå, men det vil vere ein sak mellom kommunen som forvaltningsstyresmakt og heimelshavar til gbnr 28/21.

Når det gjeld VA-anlegg til gbnr 28/21 ligg det i kommunen sitt arkiv føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova av 16.11.05, sak 178/05. Føretaket Kvalheim VVS AS har ansvarsrett for prosjektering og utføring av røyrleggjararbeid. Vidare ligg det føre søknad om tilknyting til offentleg vassverk datert 23.05.06, godkjent 26.05.06.

Kommunen kan ikkje sjå at vi i vårt arkiv har ferdigattest, søknad om ferdigattest eller kontrollerklæringar for VA anlegget. Vi kan heller ikkje sjå at vi har erklæring frå ansvarleg røyrleggjar for faktisk utført tilkopling til offentleg vassverk. Kommunen har ikkje kontrollert om VA-anlegget til gbnr 28/21 er omtalt i saker knytt til andre eigedomar.

Kommunen rår til at dykk tek kontakt med ansvarleg søker i byggesaka, Ingeniør Stein D. Olsen, alternativt direkte med dei ansvarlege føretaka, for å få konktrolldokumentasjon for arbeidet som grunnlag for søknad om ferdigattest.

Innsyn i dokumenta i arkivsak 05/311 kan tingast hjå postmottak@radoy.kommune.no.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland



leiar teknisk forvaltning

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Lars Rune Hope Opdahl

Solendvegen 101

5936

MANGER



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Fylkesmannen i Hedmark
Postboks 4034
2306 HAMAR

Deres ref.

Vår ref.
11/312-2

Dato
10.05.2012

Vann- og avløpstilknytning - plan- og bygningsloven § 27-1 – 27-3

Vi viser til brev fra Fylkesmannen i Hedmark datert 21. januar 2011, og beklager at det har tatt så lang tid å besvare henvendelsen. I henvendelsen ber Fylkesmannen om en avklaring av reglene i plan- og bygningsloven §§ 27-1 – 27-3, herunder begrepene "nærliggende areal", "uforholdsmessig stor kostnad" og "særlige hensyn" samt i hvilken grad og eventuelt under hvilke forutsetninger kommunen kan kreve tilknytning til offentlige ledningsnett via private anlegg/ledningsnett. Departementet forstår det slik at henvendelsen gjelder krav om tilknytning for eksisterende bebyggelse.

Vi bemerker at departementet ikke tar stilling til konkrete saker, men kun gir generelle merknader til hvordan regelverket skal forstås.

Tilknytningsplikt til offentlig ledning etter §§ 27-1 og 27-2

Reglene i plan- og bygningsloven kapittel 27 skal sikre forsvarlige avløpsløsninger og tilgang til tilstrekkelig drikkevann. Reglene retter seg mot så vel nybygg som eksisterende bebyggelse. Det sentrale hensynet er vanntilførsel og avløpsløsning for den enkelte tomt, men det er også et poeng at tilknytningsplikten bidrar till ordnede og oversiktlige forhold og en forutsigbar kundegruppe for vann- og avløpsverkene.

Tilknytningsplikt for eksisterende bebyggelse anses som mer tyngende for eiendommens eier enn tilknytningsplikt for nybygg, særlig fordi eksisterende bebyggelse allerede har en lovlig løsning. Eieren er ikke forberedt på utgiftene. Videre kan kostnadene bli større når arbeidet ikke gjøres i sammenheng med oppføringen av bebyggelsen.

Det er derfor noen vilkår for at kommunen skal kunne gjøre kravet om tilknytning for henholdsvis vann og avløp i §§ 27-1 andre ledd og 27-2 andre ledd, gjeldende overfor eksisterende bebyggelse. Etter endringen i plan- og bygningsloven som trådte i kraft 1. juli 2010 er kriteriene likelydende i de to bestemmelsene:

”Når offentlig vann(/*avløps*-)ledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen knyttes til vann(/*avløps*-)ledningen. Vil dette etter kommunens skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.”

I Pedersen, Sandvik m.fl. Plan og bygningsrett (2. utgave 2011) vises det på s. 473 til at tilknytningsplikten følger direkte av loven, og at det ikke er nødvendig med nye vedtak når lovens kriterier er oppfylt. Departementet er i prinsippet enige i dette, men vil peke på at det forutsettes en utløsende handling fra myndighetenes side for at eiendommer må knytte seg til; det er ikke et brudd på plan- og bygningslovens regler om grunneiere unnlater å knytte seg til en ny ledning på eget initiativ når den legges langs eller over eiendommen.

Begrepet *nærliggende areal* er ikke gitt noen nærmere definisjon i lovens forarbeider. Det er heller ikke trukket opp klare retningslinjer i rettspraksis eller forvaltningspraksis. Selv om bestemmelsene bruker begrepet ”eiendommen”, legges det til grunn at det er avstanden til bebyggelsen som er avgjørende, jf. bl.a. Rt 1983 s. 152. Departementet har tidligere uttalt at en avstand på 300-600 meter ikke kan anses urimelig (saksnr. 93/3328), og at en avstand på 500 meter vanligvis vil ligge innenfor *nærliggende areal* (saksnr. 98/76). *Nærliggende areal* er altså et ganske vidt begrep. Dette har bakgrunn i at begrepet ble innført for å fange opp tilfeller der ledningen ofte ”går i noen avstand fra byggetomta og ikke alltid følger gate eller veg” (Ot.prp. nr. 1 (1964-65) s. 110). Det er også grunn til å anta at *nærliggende areal* ikke skal skille seg nevneverdig fra bestemmelsens øvrige kriterier; tilfellene der ledning går over eiendommen eller i veg som grenser til eiendommen. Avstanden fra eiendomsgrensen inn til bebyggelsen kan også være relativt lang, uten at bestemmelsen trekker grenser for tilknytningsplikten i slike tilfeller.

Imidlertid er den fysiske avstanden mellom ledningsnett og eiendommen ikke i seg selv avgjørende. Utgangspunktet er at det må foretas en konkret vurdering, der også andre faktorer vektlegges. Dette ble lagt til grunn i Rt 1983 s. 152. Departementet anser at det avgjørende vil være om tilknytningskostnadene kan anses som akseptable sett i forhold til hva som vil være en forventet kostnad ved tilknytning. Ved vurderingen bør kommunen ta hensyn til tomtestørrelsen, tomtens utnyttingsgrad, bebyggelsens bruksformål, terrenget og grunnforholdene.

Det er overlapp mellom vurderingen av om ledning går over *nærliggende areal*, og om det foreligger *uforholdsmessige kostnader* slik at kommunen kan godkjenne en annen

ordning (se nedenfor). Pedersen, Sandvik m.fl. anser i Plan og bygningsrett (2. utgave 2011) at det følger av praksis at det ikke foreligger tilknytningsplikt hvis kostnadene er uforholdsmessige. Motsatt hevder Guttorm Jakobsen i Vann og avløpsrett (utgitt av Norsk vann, 2010) at bestemmelsens formål og ordlyd tilsier at tilknytning også kan kreves der kostnadene kan bli betydelige, for eksempel fordi det kan foreligge et forurensingsproblem fra eiendommen. Etter departementets mening er det ikke egentlig motstrid mellom de to standpunktene. Vi er enige i at tilknytningsplikt kan foreligge også der kostnadene blir betydelige. Imidlertid kan tilknytning ikke lenger kreves når gevinsten av tilknytning ikke lenger står i forhold til kostnaden. I slike tilfeller vil heller holdbarheten av eksisterende vann- og avløpsløsninger måtte vurderes av helse- eller forurensingsmyndigheten, eventuelt med det resultat at det nedlegges forbud mot bruk av vannkilde eller gjeldende avløpsløsning.

Begrepet *uforholdsmessige kostnader* har som nevnt betydning ved vurdering av om en ledning går over nærliggende areal. Det har også betydning for om kommunen kan unnta fra tilknytningsplikten. Begrepet relaterer seg til hvilken kostnad som kan forventes for tilknytning i området, altså om og i hvilken grad kostnadene overstiger det som er vanlige kostnader for området. Det er i utgangspunktet ikke noe tak for hva som kan være kostnadene i området. Myndighetene må kun vise en dokumentert beregning. Hvilke kostnader det skal sammenlignes med vil altså kunne variere i betydelig grad, avhengig av bl.a. grunnforholdene i området. Dette gjør at grunneierne har liten forutberegnelighet for om tilknytningsplikten slår inn. Det vil derfor være en fordel om flere kommuner enn i dag angir et tak eller en anslått normal kostnad for forskjellige områder i kommunen. Departementet har imidlertid forståelse for at dette kan være vanskelig der det er store variasjoner i grunnforholdene.

Kostnadene for eiendommen vil være summen av alle utgiftene for å få lagt ledning frem til bebyggelse, inkludert eventuelle kostnader til ekspropriasjon av rett til å føre ledningen over naboeiendom. Eventuelle reduksjoner i kostnadene kommer til fratrekk, for eksempel tilskudd fra kommunen, fordel ved å spleise med naboer, jf. også muligheten for å knytte seg til privat vann- og avløpsanlegg (se egen omtale nedenfor). Ved vurdering av kostnadene for eiendommen kan det tilsvarende legges vekt på eiendommens utnytting og formål. Høyere kostnader kan således være akseptabelt for flere boliger, for næringsbygg fremfor boliger osv. Økonomien til eieren av den aktuelle eiendommen vil ikke være avgjørende ved vurderingen.

For at kostnadene skal være uforholdsmessige er det ikke tilstrekkelig at de er noe høyere enn normal kostnaden. I følge Pedersen, Sandvik m.fl. må kostnadene "ligge ikke uvesentlig over de høyeste sjikt i kommunen". Hvor mye kostnaden kan overstige det normale for området er ikke en fastsatt størrelse. Det foreligger så vidt departementet kjenner til ikke departements- eller rettspraksis på området. I en avgjørelse i klagesak fra fylkesmannen i Hedmark fra april 2007 ble krav om tilknytning stadfestet, forutsatt at kostnaden for den enkelte eiendom ikke oversteg tre ganger normal kostnaden ved tilkobling, i det tilfellet ca. kr 200 000. Departementet bemerker

på generelt grunnlag at både en kostnad tilsvarende tre ganger normal kostnad og en kostnad på kr. 200 000 kan ligge innenfor rammene av andre ledd i §§ 27-1 og 27-2.

Kommunen kan også unnta fra krav om tilknytning når *særlige hensyn* tilsier det. Dette gir en mulighet for unntak også der kostnadene ikke er uforholdsmessige. Et grunnlag for unntak vil typisk være når det foreligger gode løsninger for vann og avløp på eiendommen, slik at tilknytning ikke er nødvendig av hensyn til helse eller for å hindre forurensing. Der det nylig er investert i et anlegg på eiendommen, kan det være mye som tilsier at det foreligger særlige hensyn.

Departementet antar at en plikt til tilknytning etter andre ledd i §§ 27-1 og 27-2 som oftest ikke vil by på problemer. Der det kommer på spissen om kostnadene er uforholdsmessige, eller om det foreligger særlige hensyn, vil det i realiteten ofte bero på en helhetsvurdering om tilknytningsplikten slår inn. Et sentralt moment vil være om det foreligger helsemessige forhold eller fare for forurensing som kun kan løses tilfredsstillende ved tilknytning til offentlig ledning. I så fall kan tilknytning kreves også der kostnadene er betydelige.

Tilknytning til offentlig ledning via private vann- eller avløpsanlegg

I følge pbl § 27-3 kan plan- og bygningsmyndighetene tillate tilknytning til private vann- og avløpsanlegg. Bestemmelsen er ny, og er en parallell til forurensingsloven § 23. Bestemmelsen gir anledning til å bestemme at den som skal knytte seg til offentlig ledning får rett til å gjøre dette via et privat ledningsnett uten å gå veien om ekspropriasjon. Dette er et enkeltvedtak som kan påklages av både anleggseier og den som kan knytte seg til. Det skal betales refusjon til anleggseier.

Paragraf 27-3 gir ikke i seg selv anledning til å pålegge at en eiendom skal knytte seg til det private anlegget. Departementet anser imidlertid at en mulighet for å knytte seg til en offentlig ledning via et privat anlegg vil kunne være et tungtveiende moment ved vurdering av om tilknytning kan kreves etter andre ledd i §§ 27-1 og 27-2. Det vil etter departementets mening være hensiktsmessig og lovlig om myndighetene tillater tilkobling til privat anlegg, og deretter legger kostnadene ved en slik tilknytning til grunn ved vurderingen av om den offentlige ledningen anlegget er koblet til går over nærliggende areal, herunder da også om kostnadene er uforholdsmessige.

Med hilsen

Ole Molnes (e.f.)
avdelingsdirektør

Knut F Rasmussen
seniorrådgiver

Krav om privatrettslig sikret tilknytning til vann, avløp og atkomst

6.5.2015 (2014/3195)

Saken gjelder vedtak om å innvilge rammetillatelse til fradeling av tomt til boligformål.

Etter ombudsmannens syn er dokumentasjonskravet i plan- og bygningsloven §§ 27-1, 27-2 og 27-4 om «sikret» rett til vann, avløp og atkomst over annens grunn det samme etter de tre bestemmelsene. Ombudsmannen er kommet til at kravet ikke var oppfylt for vann og avløp da fylkesmannen stadfestet delingstillatelsen.

Oppfølging

Uttalelse

Bergen kommune innvilget søknad om rammetillatelse til fradeling. Det ble stilt vilkår om at den nye tomten fikk tinglyst rett til atkomst over gjenværende del av gnr X bnr Y. Vedtaket ble påklaget av nabo A. Fylkesmannen i Hordaland stadfestet kommunens tillatelse.

Advokat Heidi Aspeflaten klaget saken inn for ombudsmannen på vegne av naboen. Naboen anførte blant annet at fradelingstillatelsen var i strid med kravet om sikret rett til vann, avløp og atkomst i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Om dette skrev fylkesmannen i vedtaket:

«Kommunen uttaler at eksisterende veg og ledningsnett ligger på den omsøkte eiendom, og at tiltakshaver er grunneier. Videre vurderes det som lite sannsynlig at grunneier ville laget en avtale der han nekter seg selv rett til privat veg og ledningsnett. Kommunen viser også til samvirkekontrakten i forbindelse med tildeling av festetomter, der det blant annet går frem at kommunen forbeholder seg rett til å avgjøre hvilke tomter som skal delta i fellesanlegg. Det vises også til pbl. § 27-3 om at bygningsmyndighetene kan gi tillatelse til tilknytning til privat vann- og avløpsanlegg. Kommunen finner på bakgrunn av det ovennevnte at tomten er tilstrekkelig sikret tilknytning til vei, vann og avløp if. pbl. §§ 27-1

Vi bruker informasjonskapsler på nettstedet vårt for at du skal kunne åpne innhold og utføre handlinger.

Ok

Avslå

tinglyst veirett over hovedbruket, ettersom den omsøkte tomten trenger rettigheter over gjenværende del av bnr. Y, jf. pbl. § 27-4.

Fylkesmannen finner i likhet med kommunen at det er sannsynlighetsovervekt for at tiltakshaver har privatrettslig rett til bruk av den private infrastrukturen i reguleringsfeltet. Vi slutter oss til kommunens vurdering, og har ikke ytterligere merknader. Etter dette anses tomten på annen måte å være sikret tilknytning til infrastruktur som kommunen godtar som tilfredsstillende, jf. pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4.»

Undersøkelsene herfra

Ombudsmannen fant grunn til å undersøke saken nærmere, og ba fylkesmannen svare på enkelte spørsmål. Før fylkesmannen svarte innhentet han en vurdering av saken fra Bergen kommune.

På spørsmål om kravet til at rettigheten skal være «sikret» er forskjellig etter henholdsvis pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4, svarte fylkesmannen:

«Slik Fylkesmannen ser det, er kravet om at rettigheten skal være «sikret» lik etter §§ 27-1, 27-2 og 27-4. Vi viser til bestemmelsenes ordlyd og til Pedersen mfl. 2011 s. 469–470, der det går frem at tilknytningen til ledningsnett må være sikret på samme måte som for atkomst»

Ombudsmannen ønsket videre svar på hva som var grunnen til at det i delingstillatelsen var stilt vilkår om tinglysning av rett til vei over den tjenende eiendommen etter pbl. § 27-4, men ikke vilkår om tinglysning av rett til vann og avløp etter pbl. §§ 27-1 og 27-2. Til dette svarte fylkesmannen blant annet:

«Kommunen uttaler i sin tilbakemelding ved brev av 05.02.2015 at vilkåret i byrådets vedtak i sak 1441-12 er ment å sikre at den fradelte eiendommen får rettigheter til infrastruktur over hovedbruket. Det vises til at byrådets vedtak må ses i sammenheng med formulering i kommunens vedtak av 27.09.2011, der det fremkommer at «*omsøkte tiltak skal gjennomføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter*». Det uttales at det i dette blant annet ligger at omsøkte tiltak må oppfylle krav til tilknytning til infrastruktur etter pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4. Selv om vilkåret eksplisitt nevner tilknytning til vei, men ikke til vann og avløp, er også de krav som stilles i pbl. §§ 27-1, 27-2 og plan- og bygningsloven for øvrig gjeldende.

Slik Fylkesmannen ser det, må det at vilkåret ikke eksplisitt nevner at også rettigheter til vann og avløp må sikres over hovedbruket, ikke anses å ha virket bestemmende på vedtakets innhold, jf. forvaltningsloven § 41. Subsidiært viser vi til at dette må anses som etterfølgende reparert. Vi viser til vår redegjørelse i punkt 3 om at tomten anses sikret rett til vann og avløp over gjenværende del av bnr. Y, jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2.»

Avslutningsvis ble fylkesmannen bedt om å oppgi på hvilket rettslig grunnlag tomten er «sikret»

Vi bruker informasjonskapsler på nettstedet vårt for at du skal kunne åpne innhold og utføre handlinger.

Ok

Avslå

samt en avtale inngått etter at ombudsmannen besluttet å undersøke saken. Fylkesmannen uttalte om dette:

«Med kravet om at tilknytningen må være «sikret», menes at den må være privatrettslig urokkelig, se Bygningslovskomiteen 1960 s. 149. Retten må tilligge tomten som en reell servitutt, være formulert slik at den kan påheftes den tjenende eiendom som en heftelse og være evigvarende, se Bygningslovskomiteen 1960 s. 149 og Pedersen mfl. 2011 s. 462.

Ordlyden i §§ 27-1 og 27-2 stiller ikke uttrykkelig krav om at retten må være tinglyst. Tiltakshaver må imidlertid eksempelvis ved avtale kunne dokumentere en privatrettslig urokkelig rett til å ha ledninger over annen manns grunn og å knytte seg til et felles anlegg, se Pedersen mfl. 2011 s. 463 og 469–470.

Fylkesmannen fant i vår behandling av saken at rett for den fradelte tomten til å knytte seg til den felles infrastrukturen for reguleringsområdet er sikret på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende. Vi viser til vår redegjørelse i vårt vedtak av 27.06.2014 og til vårt svar på omgjøringsbegjæring av 02.10.2014.

—

Fullmaktens innhold tilsier at det er dokumentert at den fradelte tomten har rett til vann og avløp over hovedbruket. Dersom denne retten ikke kan anses dokumentert med fullmakten fra 2011, viser vi subsidiært til avtale av desember 2014, der det er dokumentert at den fradelte tomten har bruksrett som sikrer vegforbindelse og ledningsnett over bnr. Y. Avtalen er ikke tinglyst.»

Klager kommenterte deretter fylkesmannens svar.

Ombudsmannens syn på saken

Spørsmålet for ombudsmannen er om parsellen som fradeles har slik «sikret» tilknytning til vann, avløp og atkomst som følger av henholdsvis pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4. Pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4 har ikke identisk ordlyd.

Vilkåret om at infrastrukturrettigheter over andres grunn må være sikret er formulert slik i pbl. § 27-1 første ledd tredje punktum og pbl. § 27-2 første ledd annet punktum:

«[Rettigheten] skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.»

Kravet til sikret atkomst over andres grunn i pbl. § 27-4 lyder:

«byggetomta [skal] ... være sikret lovlig atkomst ... ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.»

I lovens forarbeider er det flere steder lagt til grunn at vilkåret om «sikret» rettighet i pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4 er en videreføring av vilkåret i plan- og bygningsloven 1985 § 66 nr. 1, jf. Ot.prp. nr.

Vi bruker informasjonskapsler på nettstedet vårt for at du skal kunne åpne innhold og utføre handlinger.

Ok

Avslå

Formålet bak de någjeldende bestemmelsene er angitt i forarbeidene til plan- og bygningsloven. Det vises til Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) pkt. 15.1, hvor det fremgår at formålene bak reglene om at eiendom skal sikres betryggende ordning for vann og avløp er hensynet til å oppnå helsemessig betryggende forhold. Formålene bak regelen om at byggetomt skal sikres atkomst til vei, er hensynet til at tomten kan benyttes som forutsatt, samt samfunns- og beredskapsmessige hensyn.

I forarbeidene vises det til hensynet til forenkling og brukervennlighet for alle aktuelle brukere, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) pkt. 15.5.1. På tross av at formålsangivelsen er noe forskjellig, gir hverken forarbeidene eller andre kilder uttrykk for at sikringskravet etter pbl. § 27-4 skal være et annet enn etter pbl. §§ 27-1 og 27-2. Inndelingen i tre bestemmelser er begrunnet i strukturelle hensyn. Bestemmelsenes bruk av begrepet «sikret» og hensynet til system i loven tilsier at sikringskravet i pbl. § 27-4 er likt som for pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Etter dette legger ombudsmannen til grunn at dokumentasjonskravet om at rettigheten skal være «sikret», er det samme etter de tre bestemmelsene.

Det følger av ordlyden at pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4 ikke oppstiller noe absolutt dokumentasjonskrav. Man kan for eksempel ikke ubetinget forlange at eventuelle hjemmelsdokumenter er tinglyst, jf. at bestemmelsen nevner dette som et alternativ. I Pedersen m. fl., Plan- og bygningsrett (2. utg. 2011) del 2 side 462 er det vist til Bygningslovkomiteen 1960 s. 149 som la til grunn at «sikret» innebærer privatrettslig urokkelig. Pedersen m. fl. skriver deretter følgende om sikringskravet for atkomst:

«Tomta må ha rådighetsrett over arealet. Det kreves ikke at veigrunnen tilhører tomta. En veirett (positiv servitutt) er tilstrekkelig. Men veiretten må tilligge tomta som reell servitutt, slik at den tilkommer den som til enhver tid eier den tomt som skal bebygges (den herskende eiendom). En personlig rett for nåværende eier er ikke godt nok. Videre må bruksretten være formulert slik at den kan påheftes den tjenende eiendom som en heftelse – se Bygningslovkomiteen 1960 s. 149. I tillegg kreves at retten er evigvarende eller stedsbevarende, som det tidligere het».

Fylkesmannen stiller i vedtaket vilkår om at den fradelte tomten får tinglyst rett til atkomst over den tjenende eiendommen. Samme vilkår stilles ikke for rett til vann og avløp. På spørsmål om hvorfor ulike krav er oppstilt i vedtaket, viser fylkesmannen til kommunens vedtak og uttaler generelt at kravene i loven for øvrig er gjeldende. Ombudsmannen kan ikke se at fylkesmannen gir noen begrunnelse på hvorfor vilkår om tinglysning er stilt for veirett, men ikke for rett til vann og avløp.

Fylkesmannen legger i vedtaket til grunn at tiltakshaver er eier også av den tjenende eiendommen, at «tiltakshaver har privatrettslig rett til bruk av den private infrastrukturen» og konkluderer deretter med at parsellen som skal fradeles anses tilstrekkelig sikret tilkobling til infrastruktur i henhold til pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4. Noe rettslig grunnlag utover eierrådighet til den tjenende eiendommen fremgår ikke av fylkesmannens vedtak. At de to eiendommene er på

Vi bruker informasjonskapsler på nettstedet vårt for at du skal kunne åpne innhold og utføre handlinger.

Ok

Avslå

Under ombudsmannens behandling av saken har fylkesmannen vist til en fullmakt vedlagt søknaden om fradeling. I fullmakten gir tre av grunneierne den fjerde grunneieren – tiltakshaver – rett til å fradele tomt, samt rett til bruk av grunn til vei og ledningsnett. Rettighetssubjektet for denne fullmakten er en person og ikke parsellen som skal fradeles. Det er vanskelig å se at rettighetene er tillagt parsellen som en reell servitutt, og dermed at fullmakten oppfyller sikringskravet i pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Etter ombudsmannens syn var ikke sikringskravet i plan- og bygningsloven pbl. §§ 27-1 og 27-2 oppfylt da fylkesmannen stadfestet delingstillatelsen.

Ombudsmannen ber fylkesmannen vurdere saken på nytt.

Fylkesmannen har i svaret hit vist til en avtale mellom grunneierne inngått under ombudsmannens behandling av saken. Det er naturlig at avtalen inngår i fylkesmannens nye vurdering av saken.

Tiltakshaver har ikke vært part i ombudsmannssaken. Han må derfor orienteres om uttalelsen. Ved eventuell omgjøring av vedtaket må reglene i forvaltningsloven § 35 følges.

Ombudsmannen ber om bli underrettet om utfallet av den nye vurderingen.

Oppsummering

Etter ombudsmannens syn er dokumentasjonskravet i plan- og bygningsloven §§ 27-1, 27-2 og 27-4 om «sikret» rett til vann, avløp og atkomst over annens grunn det samme etter de tre bestemmelsene. Ombudsmannen er kommet til at kravet ikke var oppfylt for vann og avløp da fylkesmannen stadfestet delingstillatelsen.

6.5.2015 (2014/3195)

Forvaltningens oppfølging

Fylkesmannen behandlet deretter saken på nytt. På bakgrunn av en avtale inngått i desember 2014 (under ombudsmannens behandling av saken), kom Fylkesmannen til at den fradelte tomten er «sikret» rett til vann, avløp og adkomst over den tjenende eiendom.

Vi bruker informasjonskapsler på nettstedet vårt for at du skal kunne åpne innhold og utføre handlinger.

Ok

Avslå