



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Cathrine Tvedt Lorentzen, 5557 2069

Vår dato
08.06.2018
Dykkar dato
23.04.2018

Vår referanse
2018/5702 423.1
Dykkar referanse
17/1148

Meland kommune
Postboks 79
5906 Frekhaug

Meland kommune - Gnr 36 bnr 20 - Ådland - Pålegg om tilknytning til kommunalt vassverk

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

Vedtak:

Fylkesmannen opphevar Meland kommune sitt vedtak av 15.12.2017, sak 329/2017.

Bakgrunn

Meland kommune ga i vedtak av 15.12.2017, sak 329/2017, pålegg om tilkopling til kommunalt vatn på gnr. 36 bnr. 20.

Vedtaket vart klaga på av grunneigar Emanuel Badelita ved brev av 15.12.2017. I klaga vart det mellom anna gjort gjeldande at klagar ikkje fekk informasjon i førehandsvarselet om kva dokumentasjon han må sende inn til Meland kommune for å dokumentere at tilkoplinga vil føre til uforholdsmessig kostnad for han. Klagar visar til at han er arbeidsledig. Fylkesmannen viser til klaga i sin heilskap.

Utval for drift og utvikling behandla klaga i møte den 17.04.2018, sak 32/2018, 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 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 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.

Meland kommune sine kart visar ein avstand på om lag 70 meter frå tilkoplingspunktet til den kommunale hovudleidningen og fram til klagar sin eigedom. 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. 18 bnr. 57,63 koplør 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.»

Det følgjer 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.»

Klagar har innhenta tilbod frå Skarsvåg Rør og Interiør AS på arbeidet. I tilbodet er prisen anslått til å være kr. 216.250,-.

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

⁴ Same referanse

Meland kommune har og innhenta pris på arbeidet frå Skarsvåg Rør og Interiør AS. Tilbodet kommunen har fått er på kr. 129.250,-. I tillegg kommer kr. 5.000,- for tilkopling av straum til røret. Tilbodet kommunen har henta inn er altså kr. 82.000,- mindre enn det grunneigar sjølv har fått pris på frå same firma.

Fylkesmannen har samanlikna dei to tilboda, og kan ikkje sjå kvifor prisforskjellen er så stor. Vi viser til at kommunen sitt pristilbod ikkje inkluderer tilkopling i eksisterande kum på naboeigedomen. Det går ikkje fram av tilboda kva dei enkelte arbeida kostar, berre ein samlepris. Det går fram av saksframlegg til utval for drift og utvikling sitt møte den 17.04.2018 at Skarsvaag Rør og Interiør har forklart at dei hadde reagert på at prisen på gravinga og at dei derfor har henta inn nytt tilbod på graving. Fylkesmannen kan likevel ikkje sjå at det er dokumentert kva gravinga kosta i dei ulike tilboda, samt kor stor reduksjon av prisen gravinga medfører. Fylkesmannen har forståing for at prisen er forvirrande for grunneigar, og at han har problem med å stole på at prisen kommunen har fått frå Skarsvaag Rør og Interiør er riktig. Vi viser til at klagar har opplyst om at det var gjennomført synfaring på staden i forkant av det første tilbodet, for å sjå korleis det måtte gravast. Det er ikkje gjennomført synfaring av det nye firmaet som har gitt tilbod på graving.

Då det ligg føre to ulike tilbod frå same firma, med så stor prisdifferanse, finn vi at det ikkje er mogleg å slå fast kva pristilbod som viser reelle kostnadar med å kople til kommunal vassleidning. Vi finn derfor at det ikkje er mogleg å konstatere prisen basert på dei opplysningane som ligg føre no. Vi kan derfor ikkje ta stilling til om kostnadane er uforholdsmessige. Saka er etter dette ikkje godt nok opplyst, jfr. forvaltningslova § 17.

Fylkesmannen finn etter dette å måtte oppheve Meland kommune sitt vedtak av 15.12.2017, sak 329/2017. Kлага har ført fram. Vi sender saka tilbake til kommunen for vidare behandling. Dersom kommunen ønskjer å rette nytt pålegg, må dei opplyse saka betre for å få klarlagt kva kostnadane for tilknytning vil bli. Sidan det no ligg føre to tilbod frå Skarsvaag Rør og Interiør, vil vi anbefale at det vert henta inn eit tilbod frå eit anna firma.

For ordens skuld vil Fylkesmannen vise til at Meland kommune i framlegg til Utval for drift og utvikling sitt møte den 17.04.2018, sak 32/2018, har opplyst om at klagaren pr. telefon vart opplyst om at kommunen kom til å innhente pristilbod frå Skarsvaag Rør og Interiør AS, og at klagaren var bedt om å innhente pristilbod frå eit anna firma. Grunneigar bestridar dette. Fylkesmannen anbefalar kommunen om at slike opplysningar i framtida vert gitt skriftleg. Når grunneigar likevel vel å innhente pristilbod frå dette firmaet, bør kommunen innhente pristilbod frå eit anna firma dersom dei ønskjer å overprøve dette tilbodet.

Fylkesmannen vil og for ordens skuld understreke at vi med dette vedtaket ikkje har meint å legge føringar for resultatet ved kommunen sin nye behandling av saka.

Fylkesmannen sitt vedtak på side éin er endeleg og kan etter forvaltningslova § 28 tredje ledd ikkje klagast på.

Det er høve for klagar å krevje dekning for vesentlege kostnadar når eit vedtak er endra til gunst for klagar, jfr. fvl § 36. Kravet må setjast fram for Fylkesmannen innan tre veker.

Med helsing

Karen Elin Bakke
Seniorrådgjevar

Cathrine Tvedt Lorentzen
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:
Emanuel Badelita Ådlandsvegen 1049 5918 Frekhaug