



Osterøy kommune  
Postboks 1

5293 LONEVÅG

Vår referanse:  
69278501/2018061

Ansvarlig advokat:  
Ingrid Sævold Moe

Dato:  
26. februar 2021

## **DERES REF: 20/3193 – 20/27099 – GNR. 76 BNR. 16, 17 OG 18 – BYSHEIM – KRAV OM TILKOBLING TIL OFFENTLIG AVLØPSLEDNING – MERKNADER TIL VARSEL**

### **1. Innledning**

Det vises til deres brev av 08.12.2020, hvor det bes om at det blir søkt om tilkobling til offentlig avløpsledning, jfr. pbl § 27-2, 2. ledd, og at det blir sendt inn fullstendig søknad om utføring av arbeidet, jfr. pbl §§ 20-1, 20-2 og 20-3, jfr § 21-2.

Det går frem av brevet at hjemmelshaverne til de tre eiendommene har rett til å gi uttale i saken, og at frist for uttale er 01.03.2021.

På vegne av hjemmelshaverne til gnr. 76 bnr. 16 og 17, henholdsvis Jan Magnar Solvang og Kåre Bysheim, inngis merknader til varselet. Det vises videre til vår merknad til pålegg om retting og tvangsmulkt for mangler ved utslipp, datert 02.03.2020, som fastholdes i sin helhet.

Det anføres at det ikke er hjemmel for å kreve tilkobling til offentlig avløpsledning for eiendommene, jfr. pbl § 27-2 andre ledd, da offentlig avløpsledning ikke går over «nærliggende areal». Det anføres videre at det uansett vil være forbundet med «uforholdsmessig stor kostnad» å koble på offentlig avløpsledning, og at kommunen derfor må godkjenne en annen ordning.

### **2. Pbl § 27-2 andre ledd – hjemmel for tvungen tilkobling**

Det følger av plan- og bygningsloven (pbl) § 27-2 andre ledd at:

*«Når offentlig avløpsledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen. Vil dette etter kommunens skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.»*

Det går frem av lovens forarbeider<sup>1</sup> at plikten til å knytte seg til offentlige vann- og avløpsledninger er begrunnet i å sikre helsen for folk og dyr, og for å sikre at den offentlige

<sup>1</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 186

vannforsyningen og avløpssystemet blir bygget ut og drevet teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt.

Hva som er «nærliggende areal» går ikke uttrykkelig frem av lovens ordlyd. Høyesterett har i Rt. 1983 s. 152 lagt til grunn at en avstand på 60 meter fra boligen til den offentlige ledningen ikke var for langt. Sivilombudsmannen fant i sak 2004/1154 ikke grunn til å kritisere avgjørelsen om å ikke gi fritak for tilkoblingsplikten når det var 196 meter til nærmeste tilkoblingspunkt.

Osterøy kommune har i varsel av 08.12.2020 opplyst om at de har kommet frem til at bygningene ligger ca. 265 og 355 meter fra bnr. 16 og bnr. 17. Forvaltningspraksis viser at grensen for hva som er «nærliggende areal» er ca. 200 meter. Dette er også i tråd med Osterøy kommune sin praksis. Det vises til Osterøy kommunestyre sitt prinsippvedtak datert 29.04.2014, sak 017/14, hvor grensen for hva som er innenfor «nærliggende areal» i pbl § 27-2 andre ledd ble satt til 200 meter fra påvist tilkoblingspunkt på kommunal ledning til den aktuelle bygningen.

For ordens skyld vil vi presisere at dette ikke er reell avstand til kommunal avløpsledning. Ut fra de opplysningene våre Bysheim og Solvang har fått, er dette avstanden frem til fremtidig kommunal avløpsledning – altså en avløpsledning som ikke er etablert. Vi kan derfor vanskelig se at denne avstanden kan legges til grunn i dag.

Uavhengig av om avløpsledningen er etablert eller ikke, anføres det at kostnadene med tilkobling uansett er «uforholdsmessig» og at det også på dette grunnlag ikke foreligger tilknytningsplikt.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet uttalte i sak TUDEP-2011-312 at det ikke er den fysiske avstanden mellom ledningsnett og eiendommen som i seg selv er avgjørelsen; det må ses hen til en rekke forhold, og vurderingen henger også sammen med hva som utgjør en «uforholdsmessig kostnad».

Det følger av juridisk teori<sup>2</sup> at

*«I praksis er bestemmelsen i § 27-2 annet ledd blitt tolket slik at det ikke foreligger tilknytningsplikt hvis utgiftene blir uforholdsmessige. I Rt. 1983 s. 152 (Søndre Innfartsåre) er forutsatt at ikke bare avstanden mellom boligen og ledningen skal telle med. Noen nærmere angivelse av hvilke andre kriterier som skal legges til grunn, kom ikke Høyesterett med. I praksis er begrensningen blitt knyttet til at utgiftene ved å knytte bygningen til ledningen, ikke må være uforholdsmessige. Dette er kommet til uttrykk i flere uttalelser som Kommunaldepartementet har gitt i årenes løp. Og i kommunene opereres det med veiledende beløpsgrenser for hvor store utgifter eieren må tåle.*

*Etter dette må vurderingen ta utgangspunkt i omkostningene ved å legge stikkledningen fra bygningen til den offentlige ledning og omkostningene ved å foreta selve tilknytningen. Avstanden mellom ledning og bygning kommer inn på den måte at omkostningene øker jo lenger avstanden er. De utgifter som skal tas med, er for det første kostnadene til graving og sprengning. Videre skal utgiftene til å anskaffe og til å legge stikkledningen telle med. Må stikkledningen legges i annen manns grunn, skal*

<sup>2</sup> Pedersen m.fl., *Plan- og bygningsloven Del 2 Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner*, 3. utgave 2018 s. 491



*utgiftene til å få rett til å ha ledningen liggende også regnes inn. Utenfor faller de kommunale avløpsgebyrene, både tilknytningsgebyret og årsgebyret. Likeledes faller utenfor utgifter som eieren allerede har hatt til å bygge et separat anlegg.»*

Solvang og Bysheim har fått prisoverslag fra entreprenør på kr. 2,4 millioner til kr. 2,8 millioner for tilkoblingen. Avstanden til tilkoblingspunktet, kombinert med høydeforskjellen og terrengforholdene medfører at kostnadene blir svært høye. I tillegg kommer evt. kostnader til ekspropriasjon eller privatrettslige avtaler for å få privatrettslig adgang til å legge stikkledninger over annen manns eiendom.

Det går frem av juridisk teori<sup>3</sup> at

*«Når summen av utgiftene til tilknytning er konstatert, blir spørsmålet hva de skal sammenlignes med for å avgjøre om de er uforholdsmessige. Det er klart at den enkeltes økonomi ikke er avgjørende. Sammenligningen 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.»*

Sivilombudsmannen viste i sak 2004. s. 281 til at det ikke var uvanlig med kostnader på 30.000 til 100.000 kroner i ulike kommuner.

I en klagesak fra Fylkesmannen i Hedmark av 11.04.2007 er det lagt til grunn at kostnader som overstiger tre ganger normal kostnadene vil være uforholdsmessige dersom forurensningssituasjonen ikke tilsier noe annet. Med dette som utgangspunkt satte Fylkesmannen den gang grensen på kr. 200.000,- eks. mva for utgifter til tilkobling. Utgifter til innvendig rørarbeid og tilknytningsavgift ble da holdt utenfor.

Fylkesmannen i Hordaland har behandlet en rekke slike saker de siste årene. I sak 2017/13961, som gjaldt tvungen tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg på en eiendom i Askøy kommune, uttalte Fylkesmannen at

*«Fylkesmannen behandlet den 17.06.2015 en sak fra Osterøy kommune som gjaldt krav om tilkopling til offentlig avløpsledning, vår ref: 2015/3031. Heller ikke Osterøy kommune hadde oversikt over vanlige utgifter for å knytte boliger til offentlige ledninger. Fylkesmannen innhentet derfor informasjon fra Meland kommune og Os kommune om deres praksis for å kunne ha et sammenligningsgrunnlag i vår vurdering av hva som er «uforholdsmessig» når det gjelder utgifter til tilknytning.*

*Os kommune opplyste til Fylkesmannen i e-post av 23.03.2005 at de krever at eksisterende boliger kobler seg til kommunalt avløp, der kommunen legger frem vann og avløp. Eiendommene får tilbud om dekning av anleggskostnader over kr. 94.150,-. Dersom anleggskostnadene overstiger kr. 200.000,- faller pålegget bort. Å knytte seg til offentlig vann er valgfritt i Os kommune.*

---

<sup>3</sup> Pedersen m.fl. s. 492



*Meland kommune opplyste i brev til Fylkesmannen av 07.04.2014 at de har et eget prinsippvedtak om tilknytning til kommunale vann- og avløpsanlegg. I vedtaket av 23.01.2008 går det frem at boliger som ligger inntil 200 meter fra ledninger skal knyttes til. Prinsippvedtaket slår ikke fast hva den maksimale kostnaden skal være, men antyder kr. 100.000,-. En regner da med en stikkledningskostnad på ca. 500 kroner per meter.»*

I den aktuelle saken fra Fylkesmannen ble det godtatt en pris på kr. 263.700,- for tilkobling til **både** kommunale vannledninger **og** kommunale avløpsledninger. For ordens skyld vises det til at Fylkesmannen i vedtaket av 18.01.2017 uttaler at

*«Etter Fylkesmannens vurdering er kostnadene for tilkobling til offentlig vann- og avløp høye per meter. I vurderingen av kostnadene må det likevel sees hen til at prisen som er oppgitt på kr. 263.700,- er totalprisen for tilkobling av både vann og avløp, og ikke bare en av delene.»*

Kvaliteten på den alternative løsningen vil ha betydning for spørsmålet om tilkoblingskostnadene er «uforholdsmessig».

Eurofins har tatt prøver av eksisterende anlegg, og resultatene er tidligere sendt inn til kommunen. Prøvene viser at sandfilteranlegget/reanseanlegget tilfredsstillende kravene til rensegrad, og at det er derfor ikke holdepunkter for å legge til grunn at det foreligger fare for forurensning. Eksisterende anlegg er altså velfungerende og trygt, og det er derfor ikke grunnlag for å heve terskelen for hva som anses for å være «uforholdsmessig kostnad» etter pbl § 27-2 andre ledd.

Med bakgrunn i ovennevnte, samt kostnadsoverslag fra entreprenører på 2,4 – 2,8 millioner kroner, er det klart at det vil medføre «forholdsmessig kostnad» å kreve at gnr. 76 bnr. 16 og 17 kobler seg til kommunale avløpsledninger. For ordens skyld minnes det om at Solvang og Bysheim har fått opplysninger om at den aktuelle kommunale avløpsledningen heller ikke finnes, men er planlagt frem i tid. Det kan etter dette ikke gis pålegg om tvungen tilkobling til kommunal avløpsledning.

### 3. Avslutning

Med bakgrunn i ovennevnte anføres det at det ikke er hjemmel for å kreve tilkobling til offentlig avløpsledning for eiendommene, jfr. pbl § 27-2 andre ledd. Det bes om at kommunen avslutter saken.

Med vennlig hilsen  
Harris Advokatfirma AS

*Cathrine Lorentzen*

Cathrine Tvedt Lorentzen  
Advokatfullmektig  
ctl@harris.no  
926 29 160