

KOMM. OG REG. DEP	
05. DES 2005	
05 / 2258 - 111	
Ark.	451.0
Avd.	BB / BY / CAH

Kommunal- og regionaldepartementet  
Bolig- og bygningsavdelingen  
Postboks 8112 Dep.  
0032 Oslo

[bygningslov@krd.dep.no](mailto:bygningslov@krd.dep.no)  
Referansenummer 05/2258

Vår ref.: 297/05/EB/SL/509.60  
Hamar, 1. desember 2005

## HØRINGSUTTALELSE TIL NOU 2005:12 MER EFFEKTIV BYGNINGSLOVGIVNING II

Vi viser til Kommunal- og regionaldepartementets høringsbrev datert 12.07.05 med forslag til mer effektiv bygningslovgivning, basert på Bygningslovutvalgets andre utredning, NOU 2005:12.

NORVAR BA<sup>\*)</sup> vil som interesseorganisasjon for vann- og avløpssektoren med dette avgi uttalelse til forslaget.

### INNLEDNING

NORVAR etterspør grundigere evalueringer av hvordan ny pbl i 1997 har påvirket kvaliteten på bygg og anlegg, og mener at slike evalueringer burde vært lagt til grunn for revisjonen. Med ny pbl fra 1997 skulle vi få økt kvalitet og effektivitet i forbindelse med byggesaker. Vi får tilbakemeldinger fra våre medlemmer som kan tyde på at kvaliteten på utførelse av VA-anlegg ikke har økt som følge av de endringer som ble foretatt i 1997. Det kan virke som om det nå foreslås reparerende justeringer av regelverket, uten at man har tatt det store grepet i forhold til de utfordringer som finnes i dag. Stadig nye forandringer, som ikke oppleves meningsfullt for brukerne, vil føre til frustrasjon og manglende etterlevelse av regelverket.

NORVAR mener det er behov for en mye tydeligere vektlegging av de viktige tilsyns- og kontrollfunksjonene, da det er en grunnleggende premisse for at kvalitetskrav skal bli innfridd. Med eksisterende ordning med godkjenning av foretak er det en risiko for at useriøse bedrifter kan få fritt spillerom. Det er vanskelig å vite om foretaket har den faktiske kompetanse som de påberoper seg, og det er svakheter ved egenkontrollen og ofte et lite tilfredsstillende tilsyn. Tar en med at mye av dagens uavhengige kontroll heller ikke fungerer, har vi svært lite "ris bak speilet" for å få tilfredsstillende kvalitet på utførelsen. Forslagene som går på tilsyn, kontroll og overtredelsesgebyr i det nye lovforslaget ser ut til å være et steg i riktig retning. Under følger mer utfyllende kommentarer til de ulike områdene.

**KAPITTEL 11: BYGGTEKNISK NEMND**

NORVAR tror forslaget om oppretting av en byggt teknisk nemnd kan ha mye for seg, som kan vurdere hvorvidt en faktisk løsning tilfredsstillende funksjonskravene i TEK.

Et viktig spørsmål er hvem som skal kunne fremme spørsmål for nemnda. Utvalget foreslår at det kun skal være den prosjekterende. Vi er enige i at den prosjekterende er den som i første rekke har behov for å rette forespørsler til nemnda. Vi er også enige i at den utførende ikke bør kunne rette forespørsler til nemnda, da prosjektering skal være forbeholdt den prosjekterende. Men hva med den kontrollerendes behov, spesielt hvis det i større grad legges opp til uavhengig kontroll? Og hva med tiltakshaver? Tiltakshaver bør etter NORVARs mening ha mulighet til å stille spørsmål til byggt teknisk nemnd. Det vil være viktig for fremtidig eier å vite om foreslått eller gjennomført løsning tilfredsstillende krav i pbl/TEK før tiltakshaver evt. tar ut stevning.

**KAPITTEL 15: OPPGAVER OG ANSVAR I BYGGESAKER. KONTROLL AV TILTAK**

Bygningslovutvalget konkluderer med at de vil videreføre dagens ordning med privatisert kontroll. Det er vanskelig å gi sin tilslutning til en ordning som i utgangspunktet var til for å sikre byggene høyere kvalitet, når det 8 år etter ikke kan gis noe entydig svar på at dette har gitt reelt bedre bygg. Dersom ordningen skal videreføres må roller og ansvar klargjøres bedre, og kommunenes oppgaver må bli tydeligere.

NORVAR ser derimot positivt på økt fokus på uavhengig kontroll og likestilling av egenkontroll og uavhengig kontroll. Det er også bra at det for viktige kritiske kontrollområder pålegges uavhengig kontroll.

På VA-siden, der kommunene tar over vedlikehold og drift av VA-ledningsnett etter utbygging av privat aktør, er det viktig og naturlig at det er kommunen som ledningseier som skal peke ut hvem som bør gjennomføre uavhengig kontroll. Det vil være en god samfunnsøkonomisk investering at en entreprenør som bygger ut et boligfelt legger inn litt kostnader for en godt gjennomført uavhengig kontroll.

**KAPITTEL 16: GODKJENNING AV ANSVARSRETT I BYGGESAKER****Sentral godkjenning:**

NORVAR var sterkt i mot endringen som ble gjort ved å gå over fra godkjenning av kompetanse gjennom bl.a. den gamle godkjenningskatalogen fra 1999 og over til godkjenning av kvalitetssystemene til foretakene. Ved dagens system er det vanskelig å kunne vite hvilken kompetanse foretaket har.

Bygningslovutvalget foreslår at den lokale godkjenningen skal fjernes og at kun sentral godkjenning skal videreføres. Slik godkjenningen av foretak etter hvert har blitt, er dette mer en registrering av firma enn godkjenning. Derfor vil det kunne være effektiviserende å kutte ut lokal godkjenning. Ved kun sentral godkjenning må myndighetene også gjøre seg opp en mening om systemet skal være en godkjenning eller en registrering. Skal det være en godkjenning, må det settes av ressurser til å kunne gjøre dette på en effektiv og grundig måte.

**KAPITTEL 17: TILSYN**

Hvordan tilsynet skal gjennomføres har i årene etter 1997 vært gjenstand for utvikling, og mange kommuner har ikke hatt tilstrekkelig kunnskap eller kapasitet til å gjennomføre dette på en systematisk måte. Resultatet er at ledningsanlegg ofte ikke kontrolleres av verken

foretakene eller kommunene. Det er riktig nok en del enkeltkommuner samt samarbeidende kommuner som kan vise til andre erfaringer på området.

NORVAR er positive til at kommunene blir pålagt å drive mer aktivt tilsyn. Vi tror at virkemidler som veiledning og opplæring vil være en konstruktiv måte å få kommunene til å intensivere sitt tilsynsarbeid. Forslaget om innrapportering til departementet kan være et positivt tiltak for å påvirke kommunene til å øke aktiviteten på tilsynsområdet. Det er derimot viktig at dette ikke blir et ekstra byråkratisk ledd, men gjøres på en effektiv og hensiktsmessig måte.

Ved dokumenterte avvik under tilsyn trenger kun foretaket å vise til forbedring i sitt system for å få godkjenningen tilbake. Å tro at ledningsnettets kvalitet skal heves kun pga kosmetiske justeringer av kvalitetssystem, er en illusjon. Det viktigste er holdningsendringer i foretaket slik at de følger kvalitetssystemene sine. Trusselen om at foretak kan miste sin ansvarsrett bør gjøres mer reell. Det har vært diskutert et system med at foretaket kan miste sin ansvarsrett over tid, og vi ber departementet ta dette opp til vurdering.

## **KAPITTEL 18: OPPFØLGING AV ULOVLIGE BYGGEARBEIDER**

### **Overtredelsesgebyr:**

NORVAR støtter forslaget om å innføre et overtredelsesgebyr ved ulovlige byggearbeider. Hvis overtredelsesgebyret innføres, må inntektene fra disse gebyrene gå til kommunen som har arbeidet med tilsyn og ilegging av gebyr. Forslagene om økt tilsyn og kontroll kombinert med overtredelsesgebyret til kommunen, vil samlet kunne bidra til forbedringer av arbeidet både hos kommunene og hos de private aktørene.

## **KOMMENTARER TIL UTKAST TIL NY PLAN- OG BYGNINGSLOV (BYGNINGSDEL) MED SÆRMERKNADER**

### **Overskrift i kapittel 27**

Kapitlet omhandler mer enn krav om tilknytning til infrastruktur, bl.a. krav om opparbeidelse. NORVARs forslag til overskrift er derfor: *"Krav om tilknytning og opparbeidelse av infrastruktur"*.

### **Oppbygning av § 27-2**

NORVAR mener det er ulogisk at krav om atkomst og avløp står i samme paragraf. Disse har liten forbindelse med hverandre. Nr. 1 og 2 i bestemmelsen utgjør også to selvstendige regelsett. Etter vår mening vil det virke ryddigere om avløpsdelen skilles ut som en egen paragraf på linje med § 27-1 om vannforsyning.

### **Materielle kommentarer til §§ 27-1 og 27-2**

Tolkningen av pbl med hensyn til praktisering av tilknytningsplikt til VA-anlegg er et krevende område. Det foreligger lite rettspraksis med hensyn til hvordan begrepet *"nærliggende areal"* er å forstå, eller hva som er å anse som *"uforholdsmessig stor kostnad"*, jf. forslag til §§ 27-1 og 27-2.

Som følge av manglende avklaring i rettspraksis, er det etter vårt syn ønskelig at det blir gitt noen nærmere føringer i lovmotivene med hensyn til hvordan bestemmelsene er å forstå på disse punktene. Vi vil i det etterfølge utbygge problemstillingen med noen eksempler:

Vi har opplysninger om at enkelte fylkesmenn har praktisert bestemmelsene slik at man har sett på hvor mye det ville koste som et alternativ å investere i et nytt minirensesanlegg og/eller infiltrasjonsanlegg som tilfredsstillende gjeldende forskriftskrav for rensing. Praksis synes å gi anvisning på at kostnader opp mot 100 000 kroner ikke kan anses for å være uforholdsmessige høye. I den grad det er flere som går sammen om en stikkledning vil den enkeltes kostnad bli redusert, og dette innebærer at stikkledningene kan være lengre og samlet koste mer enn der det bare er en abonnent som skal anlegge denne.

Som eksempel kan nevnes den situasjon at kommunen vurderer å gi pålegg om tilknytning til 10 abonnenter til en hovedledning hvor avstanden til bolighuset som ligger lengst vekk fra hovedledningen utgjør ca. 200 meter. Kostnaden for den enkelte der de går sammen om en felles stikkledning utgjør for eksempel kr. 50.000 pr. abonnent og vil neppe kunne sies å være uforholdsmessig, men innebærer lovens krav til nærliggende areal i denne situasjonen en ytterligere skranke for når pålegg kan gis?

I praksis har disse bestemmelsene blitt ansett for å innebære at ingen ved tilknytningspålegget må påføres uforholdsmessig kostnad, uavhengig av hvilken avstand den enkeltes bolighus ligger i fra hovedledningen. Vi forstår bestemmelsen slik at dersom abonnenten hadde måttet legge sin stikkledning alene til en kostnad av kr. 500.000,- ville kostnadene ha vært uforholdsmessige, mens når det er mulig for flere å legge ledning sammen kan kommunen gi pålegg til alle om opparbeidelse av felles stikkledning, fordi en kostnad på kr. 50.000,- pr. abonnent ikke kan anses som uforholdsmessig. Avstandskravet får således liten eller ingen selvstendig betydning.

Det bør også sies noe i lovtekst eller lovmotiver om betydningen av at enkelte abonnenter noen år tidligere har investert i et nytt minirensesanlegg eller infiltrasjonsanlegg når kommunen vurderer å gi pålegg om tilknytning til offentlig ledningsnett som i ettertid har blitt anlagt. Denne situasjonen praktiseres så vidt vi er kjent med svært forskjellig fra kommune til kommune i forhold til hvorvidt dette antas å utgjøre særlige grunner som innebærer at kommunen ikke krever eiendommene det gjelder, tilknyttet.

### **Krav til opparbeidning - § 27-3**

Forslaget gir klar hjemmel for det som har vært praksis gjennom lang tid, nemlig å gi midlertidig dispensasjon fra opparbeidelsesplikten mot tinglyst erklæring om senere opparbeidelse når kommunen finner tiden moden.

Det er også gjort den endring i forhold til gjeldende rett i § 27-3 nr. 3, at kommunen kan kreve overtagelse av veg og hovedledning for vann- og avløpsvann også før dette er ferdigstilt. Som grunn for lovforslagsendringen på dette punkt anfører utvalget at tiltakshaver av og til trekker ferdigstillelsen for å dra fordel av å besitte anlegget, mens kommunen kan ha behov for å overta anlegget, for eksempel for å sikre videreføringen av anlegget.

Det synes naturlig at dersom kommunen benytter seg av sin rett til å overta et halvt ferdig anlegg vederlagsfritt mot selv å ferdigstille anlegget, bør dette innebære at kommunen har rett til å kreve sine kostnader med ferdigstillelsen av anlegget refundert av utbygger. Hjemmel for et slikt refusjonskrav i disse tilfellene bør gå klart frem av loven.

Slik lovteksten på dette punkt i forslaget nå er utformet er det bare der tomten er delt eller bebyggelsen har blitt tatt i bruk at kommunen kan kreve dekket merkostnadene ved ferdigstillelse av tiltakshaveren. Opparbeidelsen av vei og de aktuelle VA-ledninger følger

imidlertid som et krav i byggetillatelsen og kommunen bør derfor etter vår oppfatning også kunne kreve dekket meromkostningene ved fullførelsen av disse anleggene av utbygger også før bebyggelsen har blitt tatt i bruk.

### **Fjerning av kommunenes rett til å gi vedtekter**

NORVAR er i hovedsak enig i at kommunenes adgang til å gi vedtekter kan reduseres vesentlig av hensyn til oversiktighet, tilgjengelighet, forutsigbarhet og rettssikkerhet. Generelle materielle normer bør heller hjemles i lov, forskrifter og planbestemmelser, slik utvalget foreslår. NORVAR har ett unntak da det gjelder § 67 nr. 3, se utdypende kommentarer senere i høringsnotatet.

For at NORVAR kan støtte forslaget om begrensning av kommunenes adgang til å gi vedtekter, er det imidlertid nødvendig å få innarbeidet følgende tre endringer i lov eller forskrift:

1. For mange byggetomter vil ikke dagens §§ 65 og 66 nr. 2 kunne oppfylles uten at ledninger for vann og avløp legges over privat grunn. Når ledninger legges over naboeiendom må rettigheten være sikret ved tinglyst dokument.

Det er et krav om at lovlig atkomst til veg må være sikret ved tinglyst dokument eller på annen tilfredsstillende måte, jfr. gjeldende § 66 nr. 1 første ledd. NORVAR mener at tilsvarende må gjelde for vann og avløp, og at det i forslag til §§ 27-1 og 27-2 bør inn et nytt ledd med følgende tekst: *"Når en ledning legges gjennom naboeiendom, må rettigheten være sikret ved tinglyst dokument. Plasseringen skal være angitt på en tilfredsstillende måte."*

2. Det er et mål at offentlige vann- og avløpsanlegg skal drives teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt. I tillegg skal anleggene bygges slik at de ikke er til skade for andre bygninger med mer. Et viktig grunnprinsipp for å få til et effektivt vedlikehold er at ledningen er tilgjengelig. Det er derfor viktig at det ikke bygges for nær ledningene. Flytting av ledningen vil være dyrt for kommunene og svært ofte lite samfunnsøkonomisk. Faren for undergraving i forbindelse med vannlekkasjer tilsier også at det må være en viss avstand fra kommunens ledninger til bygninger og andre tiltak (eks. støttemurer) på en eiendom.

På landsbasis har problemet med plassering av bygninger mv. over og nær ledninger blitt mer og mer aktuelt etter hvert som man har fått en økt fortetting i byene.

På bakgrunn av ovennevnte, er det ønskelig fra NORVAR sin side at de kommunale vedtektene knyttet til gjeldende § 70 nr. 1, første ledd, ivaretas i ny pbl eller forskrift med følgende tekst:

*"Bygninger og andre tiltak skal plasseres slik at tilgjengelighet for drift, vedlikehold og fornyelse av hovedledninger for vann og avløp ivaretas".*

3. For å tilrettelegge for en effektiv og god offentlig vann- og avløpshåndtering er det viktig at midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg ikke plasseres slik at nødvendig vedlikehold mv. hindres. Flere av våre medlemmer har innarbeidet en vedtekt knyttet til gjeldende § 85 første ledd. NORVAR foreslår at også hensynet til atkomst til kommunaltekniske anlegg i grunnen innarbeides i den nye lovteksten. § 30-5 første punktum vil da lyde som følger (ny tekst uthevet):

*“Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg, jf § 20.1 første ledd m, må ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv eller atkomst til tekniske anlegg i grunnen eller på annen måte fører til vesentlige ulemper for omgivelsene”.*

### **Regler om utførelsen - § 67 nr.3**

Det er viktig å sørge for at anlegg som overtas til kommunal eie, drift og vedlikehold, sikres riktig kvalitet. Etter overtakelse har kommunen ansvar for anleggets funksjon til ”evig tid”. Det innebærer ansvar for regelmessig drift, reparasjoner samt fornying/utskifting av anlegget når tilstanden er slik at det er påkrevd. Kommunen er ansvarlig for skader som påføres 3. person ved ledningsbrudd, kjelleroversvømmelse og andre forhold som skyldes det kommunale anlegget. Hovedgrunnlaget for at kommunene skal kunne holde alle sine forpliktelser og gjøre sin jobb mest mulig samfunnsøkonomisk, legges når anlegget bygges. Valg av rett materiale, gode løsninger samt en skikkelig utførelse, har meget stor betydning for anleggets levetid og hvor store ressurser som skal til for å vedlikeholde systemet. Eksempelvis skal en kommune ha riktig type ledning på lager når en vannledning ryker, slik at vannleveransen kommer tilbake så raskt som mulig.

NORVAR mener det er behov for lokale regler om utføringen, fordi det på dette feltet vil være behov for ulike tekniske løsninger avhengig av lokale forhold. Vi bor i et langt land med store klimatiske og geologiske forskjeller. Slik sett mener vi det er svært uheldig at det foreslås å ta vekk bestemmelsen i gjeldende § 67 nr 3.

NORVAR foreslår at ovennevnte kan ivaretas ved at § 67 nr. 3 (som lyder ”Kommunen kan gi regler om utføringen”) tas inn i og omformes forbindelse med §§ 27-1 til 27-3, som omhandler VA. Omformet forslag til tekst er følgende:

***“Anlegg som opparbeides etter bestemmelsene i § 27-1 og § 27-2 skal tilpasses eksisterende infrastruktur og utføres i samsvar med kommunens gjeldende vann- og avløpsnormer.”***

Med denne endringen i § 27 vil kommunene ha et bedre grunnlag for å ivareta samfunnets interesser når det gjelder å etablere og opprettholde funksjonelle vann- og avløpsanlegg.

En henvisning til kommunens gjeldende vann- og avløpsnormer vil føre til at tiltakshaver får opplyst at forholdet også reguleres av andre regler, vedtatt med hjemmel i kommunens private autonomi. Henvisningen til kommunens gjeldende normer vil styrke kommunen i å sikre god kvalitet på anlegg som omfattes av bestemmelsene.

Vi viser forøvrig til høringsuttalelse fra Skien kommune, som vi stiller oss bak, der problemstillingen er mer utdypende berørt.

### **Drens- og overvann**

Kostnadene pga overvann og flomskader er gedigne og øker fra år til år. Årsakene til dette er mange. Økt bebyggelse eller fortetting i urbane strøk er viktige faktorer. Ved urbanisering øker andelen tette flater på bekostning av naturlig permeabel grunn, vegetasjon og trær. Naturlige grøfter og vannveier legges i rør eller legges om, og myrer, våtmarker, dammer o.l. dreneres. Den naturlige infiltrasjon, fordrøyning, absorpsjon og fordamping av regnvann reduseres kraftig og medfører betydelig økning i overflateavrenning fra området. Økt bebyggelse fører også til at vannet som tilføres vassdraget har dårligere kvalitet med de følger det har for vannmiljøet. Klimaforandringer er også en viktig faktor. På dette området ser ikke prognosene ut til å bli bedre for vår sektor i fremtiden.

Hvis vi får et økt fokus på bruk av overvann som en ressurs i bybildet, mer bruk av lokal overvannshåndtering, samt få planlagt helhetlige flomveier i kommunene, vil vi kunne spare samfunnet for skader i milliardklassen.

NORVAR mener det bør inn bestemmelser om lokal overvannshåndtering i pbl. NORVAR refererer til vannressursloven § 7 som bl.a. sier dette: *"Utbygging og annen grunnutnytting bør fortrinnsvis skje slik at nedbøren fortsatt kan få avløp gjennom infiltrasjon i grunnen. Vassdragsmyndigheten kan gi pålegg om tiltak som vil gi bedre infiltrasjon i grunnen, dersom dette kan gjennomføres uten urimelige kostnader"*.

Overnevnte setning eller tilsvarende bør implementeres i ny pbl § 28-1.

NORVAR jobber for tiden med utvikling av en veiledning for overvannshåndtering. I dette arbeidet har vi sett viktigheten av samarbeid mellom VA-etaten og plan-etaten i kommunene. Som VA-ingeniører kan vi ikke planlegge overvannsledningene slik at de fjerner alt overvann. Selv med lokale overvannsløsninger som infiltrasjon, fordrøyningsdammer, fordrøyningsmagasiner i ledninger med mer, kan vi ikke fjerne alt overvannet når de største nedbørsmengdene inntreffer. For å sikre en trygg og effektiv avledning av overvannet ved de største nedbørsmengdene er det kun helhetlige flomveier som kan løse problemet. Det bør derfor vurderes inntatt krav til planlegging av helhetlige flomveier i pbl.

#### **Fritidsbebyggelse - §29-8**

Utvalget foreslår at lovens bestemmelser i § 27-1 andre, tredje, fjerde og femte ledd og § 27-2 nr. 2 andre, tredje og fjerde ledd ikke skal gjelde fritidsbebyggelse med mindre annet er bestemt i arealplan.

NORVAR er uenig i dette unntaket. Nye områder som bygges ut for fritidsbebyggelse med høy standard ligner i teknisk forstand mer og mer på områder for fast bebyggelse. Bebyggelsen ligger mye tettere enn før, og infrastrukturen er på samme nivå som i boligfelt. Den høye standarden fører til økt bruk og derved økt områdebelastning. Nye fritidsboliger vil som regel bli tilknyttet offentlig vann- og avløp der det er mulighet for det. Problemet knytter seg først og fremst til eldre fritidsbebyggelse som rustes opp, og får økt bruksfrekvens, uten at den har tilfredsstillende vannforsyning eller avløp.

I mange områder med eksisterende fritidsbebyggelse skjer det en omfattende fortetting når det føres fram vann- og avløpsledninger. Hvis eksisterende bebyggelse da ikke tilknyttes, vil det være en sterkt økende risiko for forurensning av området generelt, og eksisterende lokale vannkilder spesielt. Det er derfor etter vår oppfatning av sentral betydning at kommunene nå gis klar hjemmel i plan- og bygningsloven til å stille tilsvarende krav om tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett for bestående fritidsbebyggelse, der kostnadene ved slik tilknytning ikke blir uforholdsmessige.

NORVAR er ikke enig i utvalgets vurdering om at det er lite hensiktsmessig dersom all fritidsbebyggelse skulle vært underlagt TEK fullt ut. Slik fritidsbebyggelsen nå utvikler seg i de områdene som har fullt utbygd infrastruktur, er det lite fremtidsrettet ikke å ta i bruk hensiktsmessige virkemidler i pbl.

I noen tilfeller kan det være gode grunner for at eksisterende fritidsbebyggelse ikke bør få krav om tilknytning. Unntaksbestemmelsene i § 27-1 tredje ledd, og § 27-2 nr.2 andre ledd, vil da være tilstrekkelig til å hjemle nødvendige unntak også for fritidsbebyggelse.

### **Vedlikehold - § 31-2**

Ut fra hva våre medlemmer har gitt oss tilbakemelding på, benyttes denne hjemmelen ofte i forbindelse med å pålegge reparasjoner av lekkasjer på private stikkledninger for drikkevann. Konsekvenser av lekkasjer på private stikkledninger er bl.a. utgraving av masser i bakken eller under asfalt, som igjen kan påføre skade på egen eller andres eiendom. Hvis ledningen får ligge lenge nok vil den gå i brudd, med ennå større skadepotensial. For å sikre både godt, nok og sikkert vann, er det viktig at § 31-2 kan benyttes av kommunene for å pålegge reparasjoner på stikkledninger.

NORVAR jobber i samarbeid med bl.a. Statens bygningstekniske etat med utvikling av et nytt kapittel i teknisk forskrift (TEK) for utvendig VA-anlegg. Parallelt har vi jobbet med tekst til veiledningen til TEK. Hvis NORVAR har forstått de definisjonene vi har benyttet i prosjektet rett, er vannledninger fra vannbehandlingsanlegget til yttervegg hus, samt avløpsledning fra yttervegg hus til avløpsrenseanlegg, definert som anlegg. I § 32-1 lyder teksten slik "*Eier eller den ansvarlige plikter å holde byggverk og installasjoner.....*". I lovteksten er det ikke nevnt noe om anlegg. Senere i forklaringen til teksten står det: "Med *vedlikehold* menes en opprettholdelse av standarden på bygning, konstruksjon og anlegg....".

NORVAR påpeker viktigheten av at § 31-2 blir gyldig for vann- og avløpssektoren og at begrepet anlegg derfor må implementeres i lovteksten.

### **Brannvann**

NORVAR ser det som positivt at det tillegges "samt slokkevann" i § 27-1. Dette er med på å presisere viktigheten av avklaringer for å dekke slokkevann i tillegg til ordinært drikkevann. Det er derimot viktig å følge opp dette med bl.a. tydelig presisering av ansvarsforholdet for slokkevann mellom de ulike aktørene som vannverk, brannvesen og bygningseier. Dette må tydeliggjøres i aktuelle forskrifter.

### **Pålegg om riving. Forbud mot riving - § 31-4**

NORVAR mener at VA-anlegg bør likestilles med byggverk i forbindelse med § 31-4. Det er viktig at VA-ledningen plugges når en bygning rives. Dette bl.a. for å hindre at drikkevannet lekker ut gjennom eksisterende gammel stikkledning, med fare for utgravning av masser med mer. I tillegg vil avløpsstikkledningen være et godt bosted for rotter i tilknytning til avløpsnett, noe vi selvsagt ikke ønsker.

I henhold til kommunens sanitærbestemmelser har abonnenten plikt til å plugge stikkledningene ved tilkoplingspunktet når bygning rives og VA-anlegg ikke lenger er i bruk. Erfaringsmessig er det mange som lar være å oppfylle dette kravet, noe som gjør at problemet øker.

Vi foreslår derfor følgende justering i teksten (endring vist med uthevet skrift):

*"Byggverk ~~mv~~ og anlegg kan på samme måte kreves fjernet dersom det etter kommunens skjønn er kommet i slik tilstand at det medfører fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, eller virker sterkt skjemmende, og det ikke er satt i stand innen en fastsatt frist"*.



Som nevnt til § 31-2 må vi ta forbehold om VA-anlegg blir definert som anlegg i ny pbl/TEK.

### **Kapittel 36: Refusjon av utgifter til veg, vann og avløp mv.**

#### **De refusjonsberettigede tiltak, - § 36-1**

Det foreslås en videreføring av gjeldende lovs § 46 om de refusjonsberettigede tiltak i utkastet § 36-1. Det fremgår av merknadene til bestemmelsen at de foreslåtte endringene hovedsakelig er at presiserende og redaksjonell art. Det er foretatt en endring i forhold til dagens regelverk ved at det ikke lenger er stilt krav om at tiltaket er pålagt i medhold av § 67. Det er nå tilstrekkelig at tiltaket kan pålegges i medhold av lovforslaget § 27-3. Etter utvalgets syn, vil det også være tilstrekkelig at det på annen måte er fastsatt at tiltaket må utføres for å få byggetillatelse, for eksempel gjennom rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan. Dette er åpenbart en forbedring i forhold til nåværende ordlyd, som vi stiller oss positive til.

Utvalget påpeker på s. 529 i NOU'en at sammenhengen i regelverket tilsier at det bare kan kreves refundert utgifter som faller inn under § 27-3 (gjeldende § 67), og at dette er hensyntatt ved at utvalget foreslår endringer i § 48 (forslaget § 36-3) som viser til denne bestemmelsen. I tillegg foreslår utvalget endringer i § 67 (ny § 27-3) for å klargjøre nærmere hvilke tiltak som kan pålegges for etablering av veg, vann- og avløpsledninger i planvurdert strøk.

Det må her etter vår oppfatning foretas en avstemming i forhold til nytt kap. XI-A om utbyggingsavtaler (§§ 64 a til og med 64 f) som ble vedtatt 27. mai 2005, men som enda ikke har trådt i kraft. Det fremgår av § 64 b at slik avtale kan gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Etter lovens § 64 litra e er departementet gitt rett til å utarbeide ytterligere regler om krav til avtaleinngåelsen, typer av tiltak som kan omfattes, herunder at nærmere angitte tiltak ikke kan inngå i avtale og hvordan avtalevilkårene skal gjennomføres.

Det vises i den forbindelse til at det for tiden er under utarbeidelse en egen forskrift om dette, og at det er viktig at refusjonsreglene blir avstemt med disse. I dag er det nemlig mange eksempler på at utbyggingsavtaler pålegger private utbyggere større forpliktelser enn de har anledning til kreve refundert gjennom pbl refusjonsbestemmelser. Hvorvidt en slik forskjell fremdeles er tilsiktet og begrunnelsen for dette, er ikke omtalt i utvalgets drøftelse av refusjonsreglene.

Det er også av sentral betydning at de krav kommunen stiller med hjemmel i forslaget § 27-3 til opparbeidelse av infrastruktur, i rekkefølgebestemmelser i plan, eller i særskilt inngått utbyggingsavtale, blir vurdert av departementet opp mot regelverket for offentlige anskaffelser i forbindelse med den odelstingsproposisjon som skal utarbeides. Det vises her til at utvalget på s. 384 under pkt. 21.2.9 drøfter forholdet til reglene om offentlige anskaffelser og uttrykker stor grad av usikkerhet der utbyggenes plikt etter § 67 erstattes av eller presiseres ved avtale.

Vi kan derfor ikke se oss enig med utvalget når det gir uttrykk for at man ved å fjerne uklarheter i dag som kan gi kortsiktige gevinster, på sikt kan få uheldige utslag, og eventuelt bringe reglene i strid med Norges EØS-rettslige forpliktelser. Dette er etter vår oppfatning å stikke hodet i sanden. Det må forventes at departementet tar et overordnet ansvar i forbindelse med den kommende Ot. prp for å få avklart dette regelverket, slik at kommuner og utbyggere ikke senere får problemer med dette.

#### **Utgifter som kan kreves refundert - § 36-3**

På samme måte bør forholdet til utbyggingsavtaler som pålegger utbygger en større forpliktelse enn etter utkastet § 27-3 drøftes nærmere i utkastet § 36-3 om utgifter som kan kreves refundert. Det vises for så vidt til at utvalget anbefaler at departementet utarbeider et normdokument der det klart fremgår hvilke utgifter som kan kreves tilbake etter bestemmelsen for å lette arbeidet for så vel tiltakshaver som for kommunen.

#### **Refusjonspliktig areal - § 36-4**

I forslaget til § 36-4 om refusjonspliktig areal, som er en videreføring av eksisterende lov § 49, foreslår utvalget tilføyd et nytt andre punktum i bestemmelsens nr. 1 første ledd hvor det presiseres at også bakenforliggende eiendommer som får lovlig tilknytning til veg, vann- og avløpsledninger gjennom privat veg eller stikkledning, regnes som refusjonspliktig areal. Det fremgår klart at dersom det er nødvendig å bygge felles avkjørsel, eller etablere privat fellesledning, er dette ikke til hinder for refusjon, og dette selv om fellesavkjørselen/fellesledningen enda ikke er lagt.

Selv om dette også er antatt å følge av gjeldende regler er det greit å få dette presisert i lovteksten, da dette er en rettferdig ordning for å motvirke at de bakenforliggende eiendommer kan nyte godt av en betydelig infrastrukturoparbeidelse som gratispassasjer.

#### **Fordelingsfaktorene - § 36-5**

Forslag til § 36-5 om fordelingsfaktorene er en videreføring av dagens § 50 i pbl. Bestemmelsen angir hvordan det refusjonsberettigede beløp skal fordeles innbyrdes på de refusjonspliktige areal og at det refusjonsbeløp som kan pålegges den enkelte eiendom, skal være begrenset til den verdiøkningen som tiltaket antas å føre med seg for eiendommen. Verdistigningsspørsmålet skal etter forslaget avgjøres av kommunen på skjønnsmessig grunnlag. De som er uenige i dette kan reise sak for domstolene om lovligheten av refusjonen, jf. § 36-12. Domstolene vil her ikke prøve det konkrete skjønnnet, men alene kontrollere rettsanvendelsen, saksbehandlingen og det faktiske grunnlaget skjønnnet bygger på.

Det bør imidlertid fremgå i retningslinjene til bestemmelsen, at kommunen ikke uten videre kan gå ut fra at verdistigningen på tomte er lik bortfallet av forpliktelsen til å opparbeide etter avgitt og tinglyst veierklæring, der det er gitt midlertidig dispensasjon fra opparbeidelsesplikten etter pbl § 67, slik lagmannsretten la til grunn i RG 2000 s. 864 som er omtalt av utvalget på s. 384. Lagmannsretten uttalte til verdiøkningsspørsmålet på s. 13 i dommen:

*"Lagmannsretten finner det ikke godtgjort at eiendommene ikke tilføres en verdiøkning ved tiltaket. For det første må det anses å representere en ikke ubetydelig økonomisk verdi å fri seg fra den forpliktelse til opparbeidelse som ligger på eiendommen, og å få heftelsen slettet i grunnboken. Dernest vil adkomsten bli bedret gjennom en oppgradering av veiens standard med hensyn til asfaltering, drenering og økt bredde. Det som kan oppfattes som negativt, er*

*funksjonen veien skal ha som gjennomfartsvei. Dette er imidlertid en direkte konsekvens av reguleringen og finnes ikke å ville være avgjørende i denne sammenheng"*

Lagmannsrettens drøftelse synes på dette punkt ikke nødvendigvis å harmonere med en objektiv verddivurdering av eiendommens verdi før og etter gjennomføringen av tiltaket, jf. at den økte gjennomgangstrafikken på ingen måte var til fordel for beboerne, som i tillegg måtte avgi fri grunn til utvidelsen av veien.

Dersom det er på det rene at opparbeidelsen faktisk ikke vil føre til noen verdistigning på tomta i form av økt omsetningspris ved et eventuelt salg, må konsekvensen være at det ikke er noe å kreve i refusjon. Verdien av bortfallet av den hvilende heftelsen på eiendommen kan med andre ord ikke automatisk settes lik den forholdsmessige andel av opparbeidelseskostnadene.

Som eksempel kan en tenke seg den situasjon at huset er belånt maksimalt på det tidspunkt pålegget om opparbeidelse kommer. I det tilfelle bankene som långivere ikke vurderer markedsverdien som økt i og med opparbeidelsen, og følgelig ikke er villig til å gi lån for å finansiere denne, kan en huseier risikere å måtte selge huset for å kunne oppfylle opparbeidelseskrevet etter pbl § 27-3 (tidligere § 67). I et slikt tilfelle kan det etter vårt syn ikke være aktuelt å legge til grunn at eiendommen har hatt noen verdistigning, slik at refusjon skulle være utelukket av denne grunn.

Nytt er utkastet § 36-5 nr. 3 som foreslår å gi kommunen adgang til å fastsette refusjon basert på normalkostnader. Der kommunen fastsetter refusjon basert på normalkostnader, skal disse tre i stedet for utgifter etter § 36-5 nr. 1. Dette vil åpenbart være en forenkling både for tiltakshaver og kommunen, forutsatt at det blir gitt sentrale forskrifter som kan hjelpe kommunene i håndteringen av et slikt fastprissystem. Ulempene for utbygger er at han ikke vil få dekket sine kostnader fullt ut der utbyggingen av en eller annen grunn har blitt mer kostbar, enn i normaltilfellene, for eksempel pga. mye sprengning i fjell.

### **Refusjon ved tilknytning til eksisterende anlegg - § 36-13**

Som det fremgår av utvalgets merknader til § 36-13 er forslaget til bestemmelsen basert på forurensningsloven § 23, men er utvidet til også å omfatte vannanlegg, og er foreslått flyttet til plan- og bygningsloven.

Det angis at den innholdsmessig er en ekspropriasjonsbestemmelse, hvor interesseavveiningen vil ligge hos plan- og bygningsmyndighetene, mens skjønnsretten skal ta stilling til erstatningen etter de regler som er fastsatt i bestemmelsen. Der anleggsutgiftene for det eksisterende anlegget ikke kan bringes på det rene, må dette fastsettes skjønnsmessig.

Etter forurensningsloven § 23 var det i forarbeidene til bestemmelsen presisert at bestemmelsen ikke kunne brukes, dersom det var nødvendig å gå med egen stikkledning inn på annen manns grunn for å tilknytte seg større privat samleledning på dennes eiendom. I et slikt tilfelle har det vært antatt at det i tillegg har vært nødvendig å søke om ekspropriasjon etter ervervsloven § 2 nr. 47, evt. at kommunen kunne ekspropriere til fordel for den private med hjemmel i pbl § 38 der det var stilt krav om opparbeidelse av hovedavløpsanlegg etter § 67.

Den situasjon at det er nødvendig med ekspropriasjon av rett til å ha egen stikkledning liggende over annen manns grunn, for å komme frem til den private stikkledningen for vann-

og avløp som det er aktuelt å gi tillatelse til å tilknytte seg, etter forslaget § 36-13, er ikke drøftet nærmere av utvalget. Dette må klargjøres nærmere av departementet i forbindelse med det senere arbeidet med proposisjonen og bestemmelsen samstemmes med eksisterende ekspropriasjonshjemler i plan- og bygningsloven og oreigningsloven.

Etter NORVARs oppfatning bør det gjøres en tilpasning i eksisterende pbl § 38 slik at det også her fremgår at det kan gis ekspropriasjonstillatelse til å anlegge ledning over annen manns grunn frem til privat samleledning, uavhengig av om det har blitt stilt krav om dette etter pbl § 67 eller ikke, jf. at disse problemene også kan oppstå for bestående byggverk.

**Kommentarer til foreslåtte endringer i Forurensningsloven § 23, jf. pbl. § 36-13 om refusjon ved tilknytning til eksisterende anlegg.**

Forurensningsloven § 23 første ledd gir i dag forurensningsmyndigheten hjemmel til å bestemme at avløpsvann kan ledes inn i en annens avløpsanlegg. I den grad tilknytningen skjer til et privat avløpsanlegg, kan eieren av anlegget kreve at vedkommende foretar eller betaler de utvidelser og forandringer av avløpsanlegget som tilknytningen gjør nødvendig, eller at det blir stilt sikkerhet for dette. Eieren kan også kreve refusjon for anleggsutgiftene i samsvar med plan- og bygningsloven. Kostnadene ved underskjønnet skal bæres av den som blir tilknyttet anlegget.

Utvalget påpeker under pkt. 22.8.2.2 på s. 403 i NOU 2005:12 at tilsvarende regler ikke er gitt for vannledninger. På denne bakgrunn foreslår utvalget innført en felles bestemmelse om tilkobling til eksisterende vann- og avløpsledninger etter mønster av forurensningslovens § 23 i plan- og bygningslovens refusjonskapittel som ny § 36-13. Det anføres at bestemmelsen antagelig vil være av betydning i fortettingsområder.

For gjennomgangen av ny § 36-13 vises til gjennomgangen ovenfor av refusjonsbestemmelsene.

Utvalget antar at den gjenværende del av forurensningsloven § 23 kan utgå, i det som her regulert synes å være ivaretatt i plan- og bygningsloven § 66 (som erstattes av ny § 27-2). For å kunne opprettholde forurensningsmyndighetenes adgang til å pålegge tilkobling til nærliggende anlegg, er det antagelig tilstrekkelig at § 23 i forurensningsloven innkrenkes til dette.

Ordlyden i revidert forurensningslov § 23 er etter dette foreslått som følger:

*"Vedtak om tilknytning til eksisterende avløpsanlegg etter plan- og bygningsloven § 36-13 kan treffes av forurensningsmyndigheten."*

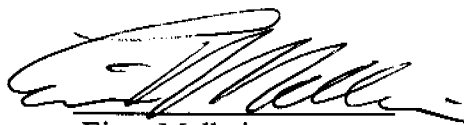
Etter NORVARs syn virker forslaget godt og vi støtter oss til det.

**AVSLUTTENDE KOMMENTAR**

Vi ønsker departementet lykke til med den videre behandlingen, og vi står selvsagt til disposisjon for nærmere opplysninger hvis det skulle være ønskelig!

Med hilsen  
**NORVAR BA**

Arne Johansen  
Styreleder (sign.)



Einar Melheim  
Direktør

Brevet er godkjent og ekspedert elektronisk.

Saksbehandler: Erik Bøhleng

Kopi til: KS Interesse og KS Bedrift

---

*NORVAR BA (Norsk vann og avløp BA) er interesse- og kompetanseorganisasjonen for eiere av vann- og avløpsverk i Norge. Hovedvekten av NORVARs andelseiere (medlemmer) er kommuner og interkommunale vann- og avløpselskaper, og i dag er over 340 kommuner andelseiere i NORVAR BA (dekker over 90% av befolkningen). NORVAR BA skal ivareta VA-verkenes felles interesser i tekniske, økonomiske og administrative spørsmål og arbeide for utvikling av VA-faget til samfunnets og medlemmenes beste. NORVAR BA har en samarbeidsavtale med Kommunenes Sentralforbund.*