



Drammen kommune
Engene 1
3008 Drammen

**Drammen kommune - gnr 20/57 - Almedalsveien 21B og C - klage avslag
på søknad om frakopling av offentlig vannforsyning**

VEDTAK

Klagen tas ikke til følge. Fylkesmannen stadfester Drammen kommunes vedtak av 18. november 2016.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Fylkesmannen viser til oversendelse mottatt 7. februar 2017. Vi beklager den lange saksbehandlingstiden.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om frakopling av kommunalt vann for eiendommen gbnr [redacted]

Drammen kommune avslo søknaden i vedtak av 18. november 2016.

Vedtaket er påklaget av advokatfirmaet Nordia på vegne av eierne av gnr [redacted] [redacted] brev av 19. desember 2016.

Klager skriver at eiendommen i en årekke har hatt uforsvarlig dårlig vanntrykk. Eiendommen er tilkoblet offentlig vann gjennom et privat ledningsnett, øvrige tilknyttede eiendommer ønsker ikke å oppgradere ledningsnettet frivillig. Utbedringskostnadene er antatt å bli minst 2 millioner kroner. Klager har derfor valgt å koble seg fra den private stikkledningen og hente vann fra brønner. Klager skriver at eiendommen aldri har hatt kommunalt ledningsnett frem til tomtegrensene sine. Avstanden til de kommunale ledningene er 145-245 meter, 30-40 høydemeter og ledningstraseen krysser 6-7 hager.

Klager hevder at slokkevann for dette nabolaget på ingen måte er tilstrekkelig. Klager hevder at kommunen ikke har hjemmel til å avslå søknad om frakopling fra kommunal vannledning med det utilfredsstillende vanntilbudet.

Subsidiært anføres at kommunen ikke har hjemmel til å gi pålegg om utgiftsdekning mellom private parter. Det vises til plan- og bygningsloven § 21-6.

Klagen ble behandlet av Drammen kommune som ikke fant grunnlag for å endre sitt tidligere vedtak.

Fylkesmannen har tatt saken opp til behandling i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9, jf. Kommunal- og regionaldepartementets brev av 28. september 2009 der behandlingen av klagesaker under departementets ansvarsområde er delegert til Fylkesmennene.

Fylkesmannens merknader

Klagerett og klagefrist

Klager er part i saken. Klager har dermed adgang til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28.

Klagen er fremsatt innen klagefristen etter forvaltningsloven § 29.

Vurdering av klagers anførsler

Her er eiendommene tilknyttet offentlige vannledningen via privat stikkledning. Det er søkt om å koble seg fra det kommunale vannanlegget for eiendommen gnr. [redacted]

[redacted] Bakgrunnen for ønske om frakopling er påstander om uforsvarlig vanntrykk for eiendommen. Dersom det private ledningsnett skal utbedres er kostnader knyttet til dette anslått til å utgjøre minst 2 millioner kroner.

Vurdering av avslag på søknad om frakopling

Etter plan- og bygningsloven § 27-1 annet ledd skal bygninger på eiendommer som har offentlig vannledning over nærliggende areal være tilknyttet denne:

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

Det er klart at utgangspunktet etter bestemmelsen er tilknytning til offentlig vannledning. Her er allerede eiendommene tilknyttet den offentlige vannledningen via privat ledning. Klager finner at løsningen med tilknytning til offentlig vannledning ikke er tilfredsstillende grunnet dårlig trykk. Kommunen skriver i sitt saksfremlegg at vanntrykket er tilfredsstillende i den kommunale ledningen, og Fylkesmannen ser ikke grunnlag for å betvile dette. Det er altså den private ledningen som er årsak til dårlig trykk i boligene.

Den private tilknytningen må derfor utbedres for å gi et trykk som tilfredsstillende klagerens behov. Fylkesmannen finner at vurdering av «nærliggende areal» og «uforholdsmessig stor kostnad» i plan- og bygningsloven § 27-1 vil være relevant i denne sammenheng.

«nærliggende areal»

Det er enighet mellom klager og kommunen om at ledningstraseen er ca. 150-250 meter lang. Kommunen har vurdert forholdet til nærliggende areal på følgende måte:

«I en tolkningsuttalelse fra Kommunal- og moderniseringsuttalelse (KMD) 10. mai 2012 blir lovens ordlyd «nærliggende arealer» nærmere omtalt: «en avstand på 300-600 m ikke kan anses urimelig (saksnr.98/3328), og at en avstand på 500 m vanligvis vil ligge innenfor.»

Fylkesmannen tiltrer kommunens vurdering av at eiendommene her er innenfor «nærliggende areal» i plan- og bygningsloven § 27-1.

«uforholdsmessig stor kostnad»

Fylkesmannen har ikke mottatt noe kostnadsoverslag knyttet til utbedring av den private stikkledning. Klager skriver at dette er antatt til å bli minst 2 millioner. Kommunen savner også vurdering av andre alternativer som installasjon av private trykkøkningsløsninger, samt også en mer spesifisert angivelse av den antatte kostnad. Fylkesmannen er enig med kommunen i at dette ville være relevant for å kunne vurdere hensynet til «uforholdsmessig stor kostnad» på en god måte.

Departementet har redegjort for hva som ligger i begrepet «uforholdsmessige kostnader» i brev av 10. mai 2012:

«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 fratrukk, 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 utnyttning 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 normalkostnaden. 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 normalkostnaden ved tilkobling, i det tilfellet ca. kr 200 000. Departementet bemerker på generelt grunnlag at både en kostnad tilsvarende tre ganger normalkostnad og en kostnad på kr. 200 000 kan ligge innenfor rammene av andre ledd i §§ 27-1 og 27-2.»

Det fremgår at kommunen har anledning til å tillate tilkobling til et privat anlegg, for deretter å legge kostnadene ved dette anlegget til grunn ved vurderingen av om kostnadene er uforholdsmessige. Kommunen har redegjort for at det er 16 bruksenheter som er tilkoblet vannledningen til [redacted] vannverk. Dersom man legger den anførte kostnaden på 2

millioner til grunn, har ikke Fylkesmannen kommentarer til kommunens vurdering av at dette ikke utgjør uforholdsmessige kostnader etter plan- og bygningsloven § 27-1. Kommunen har derfor hjemmel til å avslå søknad om frakopling.

Vurdering av privatrettslige forhold

I vedtak av 18. november 2016 bemerker kommunen følgende om privatrettslige forhold:

«Vi gjør oppmerksom på at dere fortsatt vil ha ansvar for den felles private vannledningen, både i forhold til andre brukere av vannledningen og i forhold til kommunen. Dette innebærer at dere vil være ansvarlige for utbedring av lekkasjer som måtte oppstå og nødvendig utskifting som følge av kommunalt pålegg sammen med øvrige brukere.»

Utgangspunktet etter plan- og bygningsloven er at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold, jf. plan- og bygningsloven § 21-6. I sin behandling av klagen bemerker kommunen at avsnittet kun er skrevet til orientering, og kommunen er enig med klager i at dette er et privatrettslig forhold. Fylkesmannen ser derfor ikke grunnlag for å kommentere dette ytterligere.

Klager anfører at kommunen ikke leverer et tilfredsstillende vanntilbud. Fylkesmannen ønsker å bemerke at eventuelle krav overfor kommunen grunnet feil knyttet til levering av vann vil være et avtalerettslig forhold mellom kommunen og mottakere av vann. Fylkesmannen har derfor ikke myndighet i denne sammenheng, og dette må eventuelt avgjøres privatrettslig mellom partene.

Fylkesmannen har vurdert klagers øvrige anførsler, men har etter en samlet vurdering kommet til at disse ikke kan føre frem.

Konklusjon

Fylkesmannen finner etter dette at kommunen har hjemmel for sitt vedtak og har ikke merknader til det utviste skjønn.

Etter fullmakt

Ingebjørg Haug
fungerende fagsjef

Linda Boldvik

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:

Advokatfirmaet Nordia

Pb. 1807 Vika 0123 OSLO

~~Advokatfirmaet Nordia, Kristian Mungen, Sjøveitveien 30, 0680 DRAMMEN~~