



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Juridisk avdeling

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten | |
| Arkivkode | Sekundærkode |
| 555.5 | Balders gate |
| Mottatt dato | 13 JAN 2006 |
| Saksnr. | Dok.nr. |
| 04/3/17 | 18 |

Oslo kommune Vann- og avløpsetaten
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo

Deres ref.: Deres dato: Vår ref.: Saksbehandler: Dato:
15.08.2005 2005/17279 FM-J Synne Offenberg Bye 11 JAN. 2006

**OSLO KOMMUNE – BALDERS GATE 16 - GBNR 212/14 - UTBEDRING AV
PRIVAT STIKKLEDNING**

Vi viser til oversendelsen datert 15.08.05.

Saken gjelder pålegg om utbedring av privat stikkledning for Sameiet Balders gate 16 (gbnr. 212/14) datert 08.01.05, grunnet to lekkasjer.

Vedtaket ble påklaget av Sameiet Balders gate 16 v/ Monique Jacquet og Fredrik H. Jørgensen. Det vises til brev datert 13.01.05, 31.01.05, 10.02.05 og 16.02.05.

Vann- og avløpsetaten behandlet klagen, men tok den ikke til følge, jf. vedtak datert 15.08.05.

Sameiet v/ Monique Jacquet har i brev datert 17.10.05 kommentert saken.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til etatens innstilling og sakens øvrige dokumenter.

Etter Kommunaldepartementets delegasjonsvedtak av 1. juli 1986 skal klagesaken avgjøres av Fylkesmannen.

Fylkesmannen bemerker:

Vann- og avløpsetaten ga i vedtak datert 08.01.05 Sameiet Balders gate 16 pålegg om utbedring av sameiets stikkledning for vann da etaten hadde avdekket lekkasjer på stikkledningen. Pålegget lyder:

"Pålegg:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 § 89 samt sanitærreglementet for Oslo, vedtatt av Oslo bystyre den 16. des. 1992 pkt. 3.3, jfr. pkt. 1.3 bokstav b, pålegges De som eier av gnr. 212 bnr. 14 å utbedre Deres stikkledning for vann, og til å gjennomføre tiltaket i tråd med gjeldende regelverk."

Klager er enig i at lekkasjen i stoppekranen på stikkledningen er sameiets ansvar.

Klager anfører at lekkasjen i skjøtepunktet mellom sameiets stikkledning og den offentlige hovedvannledningen er "vel så meget kommunens ansvar som det muligens er sameiets". Klager anfører at røret er gammelt og at det er urimelig at reparasjon av et slik aldersbrudd ensidig skal pålegges private, ikke minst på grunn av trafikkbelastningen i Balders gate. Det anføres at reparasjonen må være et kommunalt anliggende og inngå i det alminnelige vedlikeholdet av vannrørene i bydelen. Klager viser til at gravearbeidene i regi av Oslo Sporveier/Vann- og avløpsetaten og Samferdselsetaten i krysset Frognerveien/Balders gate er utført bare ca. 15-20 meter unna sameiets lekkasjepunkt. Det anføres at mye tyder på at vannrøret i Balders gate er modent for total utskiftning og at det er påtakelig at huseierne langs gaten pålegges å bære reparasjonskostnader etter hvert som lekkasjer oppstår lokalt. Klager anfører at kommunen bør dekke 50 % av fakturaen som allerede er betalt eller kr 72 000.

Eier skal sørge for å holde byggverk omfattet av plan- og bygningsloven i slik stand at fare eller vesentlig ulempe for person eller eiendom ikke oppstår, jf. plan- og bygningsloven § 89 første ledd første punktum. Med "byggverk" menes "bygninger, konstruksjoner og anlegg", jf. Ot.prp. nr. 39 (1993-94) s. 263, herunder private anlegg for vann. Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold som er nødvendig for å hindre at "fare eller vesentlig ulempe" for person eller eiendom oppstår. Påviste lekkasjer på stikkledningene til Balders gate 16 utgjør etter Fylkesmannens syn forhold som kan føre til at det oppstår "fare eller vesentlig ulempe" for person eller eiendom, jf. plan- og bygningsloven § 89 første ledd første punktum. Det vises til Vann- og avløpsetatens uttalelse i pålegg datert 08.01.05.:

"I varselbrevet ble det nevnt at når en vannlekkasje først har oppstått, vil den kunne utvikle seg til totalt ledningsbrudd.

Begrunnelsen for pålegget om utbedring, er at lekkasjen på Deres stikkledning for vann, utgjør en fare for skade på egen og/eller tredjemanns eiendom. Det er også lagt vekt på hensynet til å minimalisere belastningen på det offentlige vannledningsnett, samt hensynet til kommunens vannressurser. Reparasjon av stikkledningen vil være nødvendig for å forebygge skader og/eller ulemper som nevnt."

Lekkasjen er konstatert å skyldes et brudd på skjøtepunktet mellom den offentlige hovedvannledningen og den private stikkledningen inn til Balders gate 16. I e-post datert 08.03.05 fra Hans Haugerud AS Aut. rørleggerbedrift v/ Arild Hansen opplyses at anboringsklammeret var toppmontert og at bruddstedet var en s[p]rekk i en messing albue som var montert direkte i klammeret. Bilde av bruddet er vedlagt.

Fylkesmannen er enig med etaten i at stikkledningens an boring er del av det private ledningsnett og dermed sameiets ansvar, jf. Vann- og avløpsetatens vedtak datert 15.08.05, s. 3. Det vises til Sanitærreglementet for Oslo, vedtatt av Oslo bystyre 16.12.92, pkt. 3.2:

"Hovedledninger

Kommunen (ved OVA) eier og har ansvaret for ca. 1.500 km vannledninger og ca. 2.000 km avløpsledninger. Dette er ledninger med store dimensjoner (200 mm og større).

(...)

Private ledninger/installasjoner:

Private ledninger/installasjoner for vann- og avløp innbefatter tilknytningspunktet

(anboringsklammer og grenrør/sadelstykke), stikkledningen med innretninger og alle innvendige installasjoner og anlegg i bygningen.

Dette er abonnentens eiendom, og denne /disse er ansvarlig for at det private ledningsanlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jfr. pkt. 3.12."

Fylkesmannens syn er at stor trafikkbelastning i Balders gate og utskifting/ oppgradering av hovedledningene i nærområdet ikke kan få betydning for sameiets ansvar for egne stikkledninger. Det er ingen holdepunkter for at lekkasjen skyldes at hovedledningsnettets var modent for utskiftning.

Bygningsmyndighetene har etter plan- og bygningsloven § 89 første ledd andre punktum adgang til å gi pålegg om vedlikehold av anlegget. Bestemmelsen skiller mellom istandsetting som er å anse som "vedlikehold" og istandsetting som må karakteriseres som "utbedring". "Utbedring" omfatter en oppgradering av standard, dvs. mer enn kun reparasjonsarbeider. For å gi pålegg om utbedring, forutsettes i § 89 andre ledd at det er gitt nærmere bestemmelser i forskrift. Slik forskrift er ikke gitt.

På bakgrunn av ordlyden i plan- og bygningsloven § 89 er Fylkesmannens syn at Vann- og avløpsetatens pålegg om "å utbedre" stikkledningen er noe uheldig utformet. Fylkesmannen mener likevel det går klart frem av pålegget at stikkledningen (pga. lekkasjene) skal repareres og ikke oppgraderes. Fylkesmannen finner etter dette at Vann- og avløpsetaten har hjemmel for å pålegge sameiet å reparere stikkledningen samt dekke kostnadene.

Klager anfører at manglende koordinering i planleggings- og utførelsesfasen har påført sameiet kostnader som både burde og kunne ha vært betydelig mindre. Kommunen kan etter Fylkesmannens syn ikke pålegges en slik koordineringsplikt. Klager anførsler fører ikke frem.

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter finner Fylkesmannen å kunne slutte seg til kommunens vedtak. Klagers anførsler tas derfor ikke til følge. Fylkesmannen har ingen bemerkninger til kommunens vurderinger, og det vises således til disse.

Konklusjon:

Fylkesmannen finner etter dette at kommunen har hjemmel for sitt vedtak i plan- og bygningsloven, og kan ikke se at det foreligger grunnlag for å sette vedtaket til side.

Klagen har etter dette ikke ført fram. Klagesaken er dermed endelig avgjort.

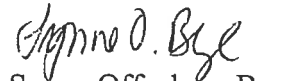
Sakens dokumenter tilbakesendes.

En kopi av dette brev er sendt partene direkte.

Med hilsen



Odd Meldal
rådgiver



Synne Offenbergh Bye
førstekonsulent

Vedlegg:

Kopi:

Sameiet Balders gate 16 v/ Fredrik H. Jørgensen, Balders gate 16, 0263 Oslo
Sameiet Balders gate 16 v/ Monique Jacquet, Balders gate 16, 0263 Oslo
Byrådsavdeling for miljø og samferdsel, Rådhuset, 0037 Oslo