



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Sande kommune
Postboks 300
3071 SANDE I VESTFOLD

Deres ref
16/893

Vår ref

Dato
03.10.2016

Departementet besvarer spørsmål om pbl. §§ 27-1 og 27-2

Departementet viser til brev av 15. mars 2016 og purringer, og beklager den lange saksbehandlingstiden.

Hva har departementet fått spørsmål om?

Departementet er spurt om når dispensasjon skal gis fra tilknytningsplikten i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 27-1 og 27-2. Kommunen ber særlig om departementets vurdering av:

- I. i hvilken grad forsvarligheten av eksisterende anlegg må vurderes, dersom kommunen uansett finner at dispensasjon ikke skal gis
- II. hvilken vekt hensynet til at det foreligger et eksisterende anlegg generelt bør gis, i vurderingen av om det foreligger "*særlige hensyn*", veid mot tilknytningspliktens overordnede formål.
- III. hvilken skjønnsmessig adgang kommunen har til å nekte dispensasjon, selv om man skulle finne at vilkårene er tilstede, jf. bestemmelsens ordlyd "*kan*"
- IV. hvilken vurdering som skal foretas ved utløp av en midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene

Departementets svar

1. Utgangspunktene i pbl. § 27-1 og 27-2

Pbl. §§ 27-1 og 27-2 gir regler om når det foreligger en plikt til å koble seg til et offentlig vann- og avløpsnett. Tilkoblingsplikten gjelder både for nyoppføringer og for "eksisterende byggverk", jf. pbl. §§ 27-1 siste ledd og 27-2 fjerde ledd. Tilkoblingsplikten gjelder videre for

Postadresse
Postboks 8112 Dep
NO-0032 Oslo
postmottak@kmd.dep.no

Kontoradresse
Akersg. 59
<http://www.kmd.dep.no/>

Telefon*
22 24 90 90
Org no
972 417 858

Bolig- og
byggningsavdelingen

Saksbehandler
Elisabeth Fredheim
Faanes
22247264

fritidsboliger hvis dette er bestemt i plan, jf. pbl. § 30-6. Hensynene bak regelen om tilkoblingsplikt til offentlig anlegg er todelt, jf. Ot. prp. nr. 45 (2007-2008) s. 186:

- 1) ivareta hensynet til folk og dyrs helse og
- 2) sikre at det offentlige ledningsnett blir bygd ut og drevet teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt.

Utgangspunktet er at det foreligger tilkoblingsplikt dersom en offentlig ledning 1) går over eiendommen, 2) går i veg som støter på den aktuelle eiendom eller 3) går over nærliggende areal til den aktuelle eiendommen.

Kommunen kan gi unntak fra kravet om tilknytningsplikt i de ovennevnte situasjonene hvis det etter kommunens skjønn foreligger "*uforholdsmessig stor kostnad*" eller "*særlige hensyn*", jf. pbl. § 27-1 annet ledd annet punktum.

Departementet oppfatter at kommunens spørsmål 1 og 2 knytter seg til når det foreligger særlige hensyn. Dette vil bli kommentert i neste avsnitt.

2. Når foreligger det særlige hensyn?

Ordlyden gir ikke nærmere anvisninger på hvilke hensyn som er relevante eller hva som skal til før at "særlige hensyn" skal være oppfylt. I Ot. prp. nr. 45 (2007-2008) s. 336 er det omtalt at "*særlige grunner*" i plan- og bygningsloven 1985 (pbl.85) § 66 ble erstattet av "særlige hensyn" uten at denne endringen skulle medføre en realitetsendring fra tidligere rettstilstand. Departementet legger derfor til grunn at rettskilder knyttet til pbl. 85 § 66 fortsatt er relevant.

Det fremkommer av Sivilombudsmannens uttalelse i sak 2004 s. 281 og departementets uttalelse 2007/1544 at kvaliteten på eksisterende anlegg er et relevant moment i vurderingen av om det foreligger "*særlige grunner*".

Departementet uttalte i sak 2007/1544 at kvaliteten på eksisterende anlegg skal vurderes opp mot hensynet til å ha en enhetlig vann- og avløpsløsning, og at kvaliteten på eksisterende anlegg ikke vil være avgjørende "*hvis bygningsmyndighetene vurderer hensynet til å ha en enhetlig offentlig løsning som tyngre*". Bestemmelsen legger etter departementets syn opp til en konkret vurdering, noe som innebærer at kvaliteten på hvert enkelt anlegg må vurderes konkret. Kommunen kan altså ikke på generelt grunnlag uttale at særlige hensyn ikke foreligger. Hvis vilkåret ikke er oppfylt, vil det foreligge tilknytningsplikt. Kvaliteten må videre vektas opp mot hensynet til en enhetlig løsning jf. nedenfor.

Departementet presiserer at vilkåret "særlige hensyn" skal vurderes av kommunen før det fattes vedtak om tilknytningsplikt, og at denne vurderingen ikke er en dispensasjonssak etter pbl. kap. 19. Særlige hensyn er likevel ment å være tilsvarende den gamle dispensasjonsbestemmelsen, jf. NOU 2005: 12 pkt. 19.2, noe som innebærer at vurderingen av om det skal

dispenseres, ligger under forvaltningens frie skjønn. Slike vurderinger skal Fylkesmannen være varsom med å overprøve, jf. gjeldende rett (bl.a. forvaltningsloven § 34 annet ledd).

3. Kan kommunen nekte å godkjenne annen løsning selv om "særlige hensyn" er oppfylt?

Når det gjelder spørsmålet om hvilken skjønnsmessig adgang kommunen har til å nekte dispensasjon, selv om man skulle finne at vilkårene er tilstede, viser departementet til at det følger av bestemmelsens ordlyd at kommunen "kan" godkjenne annen løsning (fortsette med eksisterende løsning eller godkjenne annen ny løsning). Etter departementets mening har eieren derfor ikke noe rettskrav på å unntas fra tilknytningsplikt. Et hensyn som tilknytningsplikten skal ivareta er jo også å sikre at det offentlige ledningsnett blir bygd ut og drevet teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt. Dette innebærer ikke at kommunen alltid skal pålegge tilknytningsplikt. Sagt med andre ord, skal kommunen vurdere nøye om det skal pålegges tilknytningsplikt dersom det foreligger tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger og vilkårene for å unnta er oppfylt. Hvis kommunen for eksempel nylig har godkjent en alternativ løsning som grunneieren har investert i, kan det etter omstendighetene foreligge svært sterke grunner for å unnta fra tilknytningsplikten.

4. Hva skjer ved utløp av en midlertidig dispensasjon?

Som nevnt ovenfor, er det ikke riktig å omtale "særlige hensyn" som en dispensasjonssak og det er dermed da heller ikke mulig å gi midlertidig dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2.

Departementet er av den oppfatning at dersom "særlige hensyn" eller "uforholdsmessige kostnader" ikke foreligger på vedtakstidspunktet, vil det være hensiktsmessig og etter omstendighetene kanskje nødvendig å vurdere tilkoblingsplikt igjen på et senere tidspunkt.

5. De konkrete vedtak som er vedlagt kommunens brev

Departementet tar ikke stilling til saker som ikke er til behandling i departementet. Dersom kommunen er uenig i Fylkesmannens avgjørelser, kan kommunen vurdere å ta kontakt med Fylkesmannen.

Med hilsen

Ole Molnes (e.f.)
avdelingsdirektør

Elisabeth Fredheim Faanes
seniorrådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.