



DET KONGELIGE KOMMUNAL-  
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Ullensaker kommune  
Postboks 470  
2051 JESSHEIM

Deres ref

Vår ref

Dato

16/2873-4

28. november 2017

## Departementets svar på spørsmål om hvordan en kommune skal påse at bortledning av avløpsvann er sikret i samsvar med kravet i plan- og bygningsloven § 27-2

Vi viser til e-post av 2. oktober 2017 der departementet blir anmodet om å utdype vår tolkningsuttalelse av 27. september 2016. Det fremkommer av henvendelsen at Ullensaker kommune finner det uklart hvordan den skal være trygg på at tilkobling til kommunalt VA-anlegg kan skje, uten at dette er avklart i forkant med ledningseier.

Ullensaker kommune viser til at mange kommuner er organisert slik at bygningsmyndigheten ikke har informasjon om kapasitet, alder og tilstand, eller mulige tilkoblingspunkt på kommunale VA-anlegg utenfor en boligtomt. Dette er gjerne informasjon som kommunen som vann- og avløpsetat og ledningseier innehar. Etter kommunens syn fremstår departementets uttalelse av 27. september 2016 slik at kommunen som bygningsmyndighet ikke har adgang å kreve at det er inngått noen form for privatrettslig avtale mellom kommunen og sanitærabonntent for å dokumentere at vann og avløp er sikret, men at vann og avløp derimot anses som tilstrekkelig «sikret» ved at det finnes kommunal VA-anlegg i nærheten som bygningen kan knytte seg til.

### Departementets vurdering

I departementets uttalelse av 27. september 2016 ble blant annet følgende lagt til grunn:

*"Etter departementets vurdering er det tvilsomt om kommunen som bygningsmyndighet kan legge til grunn at det er en mangel ved søknaden dersom det ikke er tilfredsstillende dokumentert at det foreligger en tillatelse til påkobling. Dersom det finnes et offentlig vann- og avløpsnett på stedet, har tiltakshaver krav på å få knyttet bygningen til, såfremt anlegget har nødvendig kapasitet. Som oftest vil tiltakshaver også ha plikt til å koble seg på, se pbl. § 27-2 andre ledd".*

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

Kontoradresse  
Akersg. 59  
www.kmd.dep.no

Telefon\*  
22 24 90 90  
Org no.  
972 417 858

Avdeling

Saksbehandler  
Nina Sundell  
22 24 68 94

Etter flere tilbakemeldinger, blant annet fra Norsk vann, ser departementet at vår tolkningsuttalelse av 27. september 2016 kan misforstås. Vi vil derfor presisere vårt standpunkt.

Nedenfor redegjør vi for hvordan kommunen som bygningsmyndighet skal påse at bortledning av avløpsvann er sikret (herunder privatrettslig) før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, jf. pbl. § 27-2 første ledd.

Departementet vil først understreke at pbl. §§ 27-1 og 27-2 innebærer at det skal være en sikkerhet for at akseptable løsninger for vann og avløp foreligger før tiltak tillates. Det påhviler bygningsmyndighetene å forsikre seg om dette. Vår uttalelse kan ut fra dette ikke forstås slik at kommunen som bygningsmyndighet kun skal sjekke om søker har satt kryss for at vannforsyning skal løses ved tilknytning til offentlig vannverk og at avløpshåndteringen skal løses ved tilknytning til offentlig avløpsanlegg. For tilkobling til kommunalt anlegg må kommunen kunne kreve dokumentasjon som viser at tilkobling til eksisterende offentlige anlegg er mulig.

Spørsmålet blir hvilken sikkerhet kommunen som både vann- og avløpsetat/ledningseier og bygningsmyndighet kan forutsette i byggesaken. Herunder blir det et spørsmål om kommunen som bygningsmyndighet kan avvente en tillatelse til påkobling fra kommunen som ledningseier, før søknaden i byggesaken anses som fullstendig, jf. pbl. § 21-7 første ledd.

Etter departementets mening reguleres påkobling til et kommunalt anlegg av pbl. § 27-2 første ledd første punktum. Ordlyden i pbl. § 27-2 første ledd første punktum gir ingen holdepunkter for at det kreves en tillatelse til påkobling fra kommunen som ledningseier for at bortledning av avløpsvann skal anses å være sikret. Er det tale om et kommunalt anlegg, har vår oppfatning vært at tiltakshaveren har krav på å få knytte bygningen til, såfremt anlegget har nødvendig kapasitet<sup>1</sup>.

Det er en grunnleggende forutsetning for helse, miljø og sikkerhet å ha en velfungerende infrastruktur for vann og avløp. Departementet legger til grunn at kommunene har tilstrekkelig oversikt over kommunale vann- og avløpsanlegg i sin drift og arealplanlegging. Det samme gjelder ved utbygging, både når det legges opp til utbygging av et helt nytt område og ved etablering av nye tiltak i eksisterende områder der kapasiteten må vurderes mot eksisterende anlegg og eksisterende bruk.

Etter departementets syn har kommunen flere roller mht. vann- og avløp. Den er således myndighet med ansvar for at det foreligger forsvarlige løsninger, og at bl.a. byggetiltak har sikkerhet for vann- og avløp. Samtidig er kommunen også eier av anlegg som skal løse oppgaven.

Når det gjelder bygningsmyndighetenes rolle etter pbl. § 27-2 i å påse at bortledningen er sikret, gjelder forvaltningsloven § 17 der det fremkommer at forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Hvis det foreliggende faktagrunnlaget er sikkert nok til å kunne begrunne et standpunkt, så er saken tilstrekkelig utredet. Hva som

---

<sup>1</sup> Dette følger også av "Plan- og bygningsrett" av Pedersen, Sandvik m.fl., utgitt i år 2000, side 518

er sikkert nok, vil i praksis avhenge av forvaltningens ekspertise og erfaring. Etter departementets syn blir kommunen som bygningsmyndighet sin oppgave å påse at bortledningen er sikret, det vil si å avklare med kommunen som ledningseier at anlegget har tilstrekkelig kapasitet til at tiltakshaver kan koble seg på. Derimot kan krav som kommunen som anleggseier stiller, for eksempel i standard abonnementsvilkår, ikke kunne kreves oppfylt som vilkår for å behandle en byggesøknad.

Departementet mener derfor at pbl. § 27-2 første ledd første punktum skal forstås slik at det, ved søknad om opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning, er tilstrekkelig for å kunne behandle søknaden, at kommunen som bygningsmyndighet har fått bekreftelse på at anlegget har tilstrekkelig kapasitet til at tiltakshaver kan koble seg på. Den lovpålagte plikten til å koble seg på en offentlig avløpsledning følger direkte av loven. En del av begrunnelsen for departementets brev til Lørenskog var da at kommunen i denne fasen ikke har behov for en full vurdering av alle aspekter av tilknytningen til den offentlige ledningen. Selv om vilkårene har et privatrettslig grunnlag, innebærer monopolsituasjonen for tilbudet av vann- og avløpstjenester at den enkelte abonnent ikke har innflytelse over innholdet i vilkårene. Avklaringene som må foreligge for å få bekreftet at bortledningen av avløpsvann er sikret, vil etter vårt syn være av både offentlig- og privatrettslig art.

Det i stor grad overlatt til den enkelte kommune som ledningseier å regulere forholdet til abonnentene som mottar vann- og avløpstjenester. Kommunene kan fastsette sine lokale vilkår for tjenestene i kraft av sitt eierskap til anleggene. Det følger av KS sin mal for administrative bestemmelser for "Standard abonnementsvilkår for vann og avløp 2017" punkt 2.1 at kommunen, som eier av vann- og avløpsanleggene, skal ha søknad om tilknytning til offentlige vann- og avløpsanlegg. Her stilles det blant annet krav til at søknaden må inneholde tilstrekkelig dokumentasjon til at kommunen kan ta stilling til den, som erklæringer og situasjonsplan med inntegnet stikkledninger, angitt tilkoblingspunkt og høydeangivelser, og at søknaden skal være godkjent før arbeidet settes i gang. Departementet anser imidlertid at kommunen samtidig har en rolle som bygningsmyndighet, og således ikke kun kan forholde seg til innbyggerne som abonnenter.

Med hilsen

Ole Molnes (e.f.)  
avdelingsdirektør

Nina Sundell  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer*

Kopi:

Norsk Vann

KOPI