



Hålogaland lagmannsrett - Jordskifteavgjørelse - LH-2019-53360

Instans	Hålogaland lagmannsrett – Jordskifteavgjørelse
Dato	2020-12-17
Publisert	LH-2019-53360
Stikkord	Jordskifterett. Vann- og avløp. Bruksrett. Jordskiftelova § 3-2.
Sammendrag	Saken gjelder oppkobling til et eksisterende privat vann- og avløpsanlegget når anlegget ikke var beregnet for høyere kapasitet enn hva det ble bygget til for 20 år siden. Lagmannsretten kom i likhet med jordskifteretten til at eiendommene var utjenelige å bruke uten oppkobling og at eiendommen kunne kobles opp mot anlegget. (Sammendrag ved Lovdata.)
Saksgang	Salten jordskifterett JBOD-2016-124743 – Hålogaland lagmannsrett LH-2019-53360 (19-053360AJA-HALO).
Parter	Torfinn Andreassen (gnr. 117 bnr. 9) og Nord Norsk Sjøsportsenter Eiendom AS (gnr. 117 bnr. 66) (for disse: advokat Cato Helstrøm) mot Svein Harald Karlsen (gnr. 117 bnr. 68) og Kjell Magnus Jenvin (gnr. 117 bnr. 69) (for disse: advokat Terje Kvarsnes).
Forfatter	Jordskiftelagdommer Liv Nergaard og ekstraordinær lagdommer Kari Mjølhus. Jordskiftemeddommere: Egil Magnus Kristoffersen

Saken gjelder tilkobling av to hytteeiendommer til privat vann- og avløpsanlegg.

Kjell Magnus Jenvin og Svein Harald Karlsen eier hver sin hytte i hyttefelt H33 på Naurstad utenfor Bodø. Hyttene er bygd på 1970-tallet, uten innlagt vann og avløp. Hyttetomtene var opprinnelig festetomter på gnr. 117 bnr. 9 som nå eies av Torfinn Andreassen. I festekontraktene framgår det blant annet:

4. Renovasjon

Avfall og kloakk må ikke forurense noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenere omgivelsene. Festeren plikter å rette seg etter til de til enhver tid gjeldene forskrifter for området vedkommende renovasjon, kloakkering m.v.

(...)

13. Særbestemmelser

7) Festeren kan om ønskes grave brønn på eiendommens utmark.

Hyttefeltet hadde opprinnelig vann fra 3 vannposter som ble forsynt med vann fra et oppkomme på Andreassens eiendom. Rundt år 2000 bestemte Torfinn Andreassen seg for å bygge turistsenteret Nord Norsk Sjøsportsenter. Andreassen tilbød hytteeierne å koble seg til vann- og avløpsanlegget han bygde for turistsenteret. Tilknytningsavgiften var 12 500 kroner, pluss merverdiavgift. Jenvin og Karlsen takket nei til tilbudet.

I 2012 inngikk Nord Norsk Sjøsportsenter AS avtale med Bodø kommune om å koble vannanlegget på kommunens ledningsnett. I følge avtalen er Nord Norsk Sjøsportsenter AS ansvarlig for å legge til rette for at hyttene i byggefelt H33 blir tilknyttet det kommunale ledningsnettet. Som kompensasjon skulle kommunen være med å dekke kostnadene, og ha ansvar for drift og vedlikeholdet av vannledningen som forbinder anleggene.

Vannledningen og avløpsanlegget er i dag eid av Nord Norsk Sjøsportsenter Eiendom AS, hvor Andreassen er daglig leder, styreleder og enesaksjonær. Anleggene ligger i hovedsak på Andreassens eiendom, før de forgreiner seg til de enkelte hyttetomtene.

I 2015 ønsket Jenvin og Karlsen å knytte seg til vann- og avløpsanlegget. Andreassen beregnet da tilknytningsavgiften til 116 528 kroner per hytte. Andreassen tok utgangspunkt i tilknytningsavgiften som ble tilbudt da anlegget ble bygd, justerte for endring i konsumprisindeks og la til 9,3 % rente per måned som hadde gått.

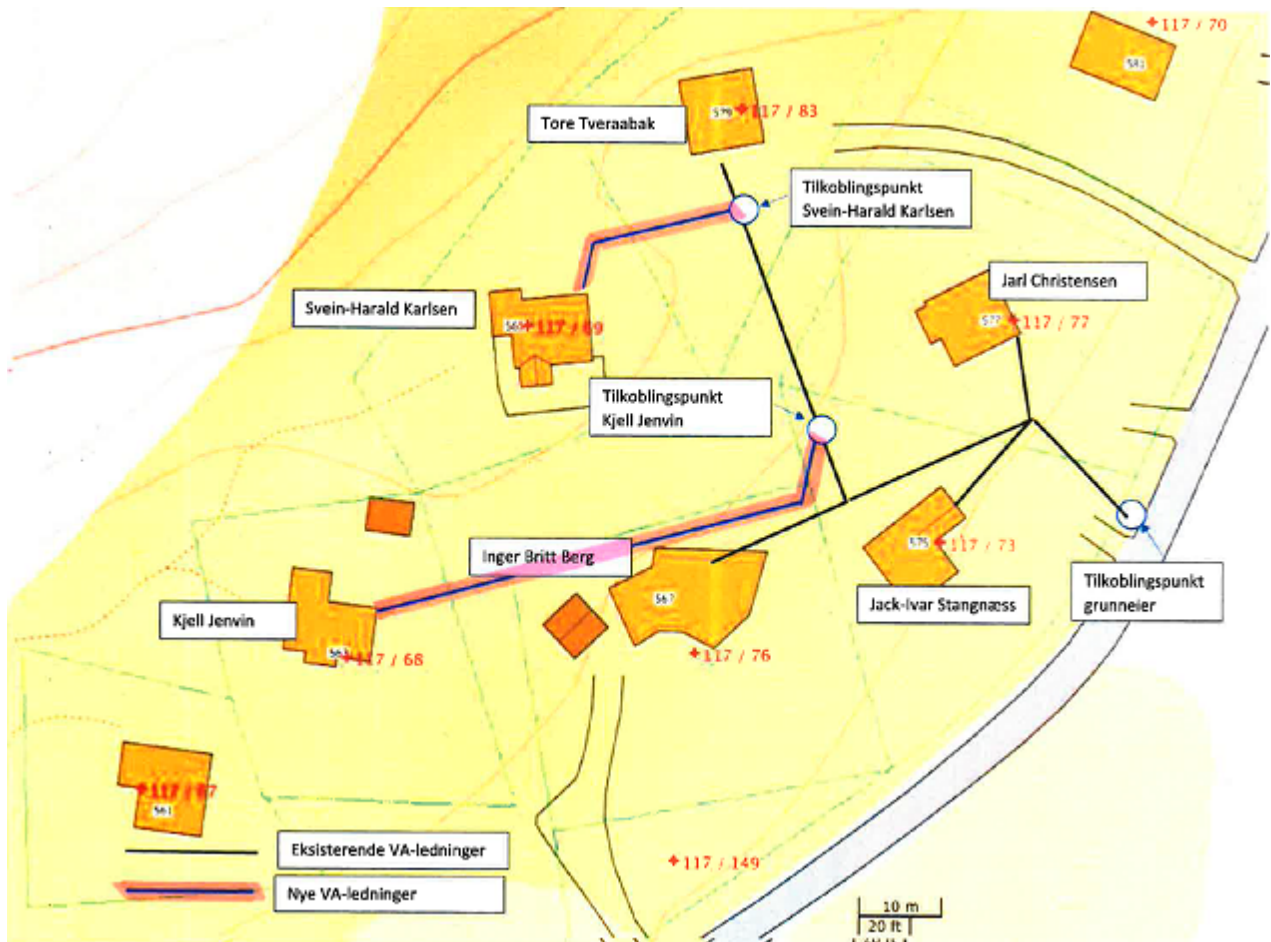
Partene greide ikke å bli enige om en tilknytningsavgift. Jenvin og Karlsen krevde derfor sak for Salten jordskifterett.

Salten jordskifterett avsa jordskifteavgjørelse 18. oktober 2017 med slik slutning:

1. «Vilkåra for jordskiftesak er oppfylt. Saka blir ikkje avvist.
2. Saka blir avgrensa slik, jf. jordskiftelova § 6-9: Gnr. 117/68 og 117/69 blir kopla til Nord Norsk Sjøsportsenter Eiendom AS sitt felles sprednett for vatn og avløp i området, anten indirekte ved hjelp av stikkledningar til andre hytter sine stikkledningar eller direkte til sprednettet.»

Jordskifteretten avsa endelig jordskifteavgjørelse 11. januar 2019 med slik slutning:

1. «Kjell Magnus Jenvin, gnr. 117/68, legg stikkledningar for vatn og avløp over gnr. 117/9, 117/76 og 117/73 som vist på kartet under, og koplar desse stikkledningane til eksisterande stikkledningar og dermed også til Nord Norsk Sjøsportsenter Eiendom AS (NNSE) sitt sprednett for vatn og avløp. Gnr. 117/68 betaler alle kostnader med dette arbeidet.
2. Svein Harald Karlsen, gnr. 117/69, legg stikkledningar for vatn og avløp inn på gnr. 117/83 som vist på kartet under, og koplar desse stikkledningane til eksisterande stikkledningar og dermed også til NNSE sitt sprednett for vatn og avløp. Gnr. 117/69 betaler alle kostnader med dette arbeidet.



3. Som vederlag for tilkoplinga til NNSE sitt VA-sprede nett betaler eigarane av gnr. 117/68 og 117/69 kvar kr 34 400,- til NNSE. Etter at desse eigedommane er tilkopla, betaler dei same årsavgift, og er underlagt dei same vilkår for VA-anlegget, som dei andre hyttene i felt H33. Første årsavgift skal utgjera ein forholdsmessig andel av heil årsavgift, fastsett ut frå påkopplingsdato.
4. Anleggsarbeid, tilkopling og betaling av tilkopplingsvederlag skal vera gjennomført innan 01.09.2019.
5. Jordskiftekostnader:
Saka kostar:

Inngangsgebyr	kr	5 125,-
Partsgebyr	kr	8 200,-
Sum jordskiftekostnader	kr	13 325,-

Jordskiftekostnadene blir fordelt slik:

Namn	Skal betale kr	Har betalt kr	Skuldar kr	Til gode kr
Torfinn Andreassen	–			
Kjell Magnus Jenvin	6 662,50	2 562,50	4 100,-	
Svein Harald Karlsen	6 662,50	2 562,50	4 100,-	
Nord Norsk Sjøsportsenter Eiendom AS	–			

6. Kvar av partane må bera sine egne kostnader til retts hjelp og anna sakkunnig hjelp.»

Torfinn Andreassen og Nord Norsk Sjøsportsenter Eiendom AS har anket jordskifteavgjørelsene til Hålogaland lagmannsrett. Kjell Magnus Jenvin og Svein Harald Karlsen har tatt til motmæle. Ankeforhandling ble holdt 30. september 2019. Torfinn Andreassen, Svein Harald Karlsen, partshjelper Ulf Helge Malin og vitnet Erlend Meisal forklarte seg.

Vitnet Meisal var saksbehandler da teknisk avdeling i Bodø kommune behandlet Jenvin og Karlsens søknad om «tilkoping og utføring av sanitæranlegg». I følge vedtaket av 13. august 2018 «godkjenner [tekniske avdeling] tilkoping i samsvar med søknad». Under ankeforhandlingen forklarte Meisdal at vedtaket likevel ikke var en godkjennelse av tilkobling til avløpsanlegget.

Siden de offentligrettslige forholdene ikke var avklart, kunne lagmannsretten ikke fatte endelig jordskifteavgjørelse, jf. jordskiftelova § 3-17 andre ledd. Retten veiledet partene om betydningen av manglende kontradiksjon i jordskifteretten, lagmannsrettens mulighet for å avsi realitetsavgjørelse og at en opphevelse av jordskifterettens avgjørelse ville innebære at jordskifteretten måtte behandle saken på nytt.

Partene samtykket i at lagmannsretten kunne avsi realitetsavgjørelse. Det ble avtalt at forhandlingene utsettes til det ble avklart om det ville bli gitt offentlig tillatelse, jf. jordskiftelova § 3-17 andre ledd, tvisteloven § 16-4 andre ledd og § 29-22 andre ledd. Partene var enige om å samarbeide om å søke om tillatelse til påkobling. Lagmannsretten besluttet at forhandlingene skulle utsettes i påvente av avklaring av offentlig tillatelse, jf. tvisteloven § 16-4 og jordskiftelova § 3-17 andre ledd. Saken ble deretter stanset ved kjennelse av 27. januar 2020, jf. tvisteloven § 16-18, jf. jordskiftelova § 6-1.

Ankeforhandlingen var berammet til å fortsette 10. november 2020. Kort tid før forhandlingene skulle avholdes, ble partene enige om at det ikke var nødvendig med ytterligere muntlige forhandlinger. De ønsket i stedet å sende inn sine siste merknader skriftlig. Lagmannsretten tilbød at partene kunne holde prosedyrene på videokonferanse, noe partene mente ikke var nødvendig. Partene har hatt mulighet til å inngi to skriftlige innlegg hver.

I felles prosesskrift av 9. november 2020 har partene sagt seg enige i følgende:

«Partene er videre enige om at tilkobling til avløpsanlegget ikke direkte er et offentligrettslig anliggende, da anlegget er eid av ankende part nr. 2. Utslippstillatelser er imidlertid et offentlig anliggende som bestemmes av forurensningsmyndighetene. Med dagens utslippstillatelse og situasjon tillates det ikke nye tilknytninger på det private avløpsanlegget. Det vises til «Utslippstillatelse slamavskiller 117/66» av 12 05 2020, nest siste kulepunkt på side 1.

Partene er videre enige om, ref. tilleggsutdraget på side 6 flg., at det foreligger en søknad fra en autorisert søker, Nilsson AS i Bodø, men at søknaden foreløpig ble avvist i skriv datert 28 10 2019, jf. tilleggsutdraget på side 10, da Bodø kommune ikke eier avløpsanlegget og fordi påkobling vann forutsatte at det privatrettslige var i orden.

Partene er videre enig i at Hålogaland lagmannsrett kan prøve om vilkårene for jordskifte er til stede. Det vises i så henseende til Hålogaland lagmannsretts skriv til Bodø kommune inntatt i tilleggsutdraget på side 33 flg., nest siste avsnitt på side 33.

Partene er enig om at Hålogaland lagmannsrett nå avgjør saken uten nye høringsrunder.»

I samme prosesskrift har de sagt seg uenige i:

«Ankede part hevder nå at rørene i spredernettet ikke er dimensjonert for tilkobling to nye hytter. Dette gjelder både vann- og avløp. Ankemotpartene er uenige. Denne anførselen er ikke framsatt tidligere. Bakgrunnen for dette er at dette ikke har vært noe tema i saken tidligere. Dimensjonen på røret er dimensjonert ut fra det som var antall hytter som ville koble seg på nettet da dette var aktuelt for 20 år siden.

Partene er uenige om forståelsen av Bodø kommune sin tillatelse datert 09 07 2020, jf. tilleggsutdraget side 52 og 53. Ankende part anfører at tillatelsen kun er et betinget vedtak, eller at det må foreligge en erklæring om rett til påkobling fra den ankende part. Da slik erklæring ikke er eller vil bli gitt, er ikke vilkåret i jordskiftelovas § 3-17 oppfylt. Ankemotpartene på sin side vil anføre at den kommunale tillatelsen gitt på vilkår oppfylder betingelsen inntatt i jordskiftelovas § 3-17.

Ankende part er uenig i eller vil ikke tillate at ankemotparten etablerer private septik løsninger med tilhørende ledningsnett for hyttene til ankemotparten på ankende part nr. 1 sin eiendom på Naurstad. Ankende part har framsatt tilbud om kjøp av tilleggstomt for etablering av septik og påkobling på direkte på kommunal ledning gjennom kum på parkeringsplass.»

Torfinn Andreassen og Nord Norsk Sjøsportsenter Eiendom AS har i korte trekk anført:

Vilkårene i jordskiftelova § 3-2, § 3-3, 3-8 første ledd, 3-17 andre og § 3-18 er ikke til stede. Domstolene har ikke kompetanse til å avgjøre at ankemotparten skal koble seg på et privat vann- og avløpsanlegg. Jordskiftelova § 3-8 og § 3-9 gir heller ikke hjemmel for å ekspropriere grunn for å legge vann og avløpsledninger over eiendommen gnr. 117 bnr. 9.

Etablering av vann og avløp er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav f. Avløpsvann er ikke sikret slik forurensingsloven sier, da det ikke foreligger samtykke fra eier av anlegget. I tillegg er det ikke kapasitet i eksisterende avløpsanlegg. Det er heller ikke tilstrekkelig trykk i vannledningen som fører vann til hyttene. Det er eier av vannledningene og avløpsanlegget som bestemmer hvem som skal kunne koble seg på anlegget.

Verken kommunen eller ledningseier kan gi tillatelse til påkobling før det foreligger søknad i henhold til plan og bygningsloven. Tillatelse til tilkobling vil bli gitt under forutsetning at ankemotpartene tar kostnadene ved å øke kapasiteten i ledningsnettet.

I 2015 var man ikke klar over de ekstra kostnadene som ville komme på grunn av kommunens krav til utvidelse av avløpsanlegget, utvidelse av utslippstillatelsen og oppgradering av det interne vannforsyningsanlegget.

Tilkoblingsavgiften i 2000 og anleggsbidraget i 2014 var subsidiert. Det er ingen grunn til at den subsidierte prisen skal legges til grunn for dagens tilkoblingsavgift. Det er påløpt store kostnader i denne saken, noe som må dekkes inn igjennom drift av vann og avløpsanlegget. Det er derfor ikke grunnlag for at de øvrige hytteeierne skal bli belastet med disse kostnader.

Det er ikke riktig at areal mellom hyttetomtene er uten økonomisk verdi. Slikt areal er nylig solgt for 650 kroner per m².

Ankende part har krav på sakskostnader, jf. LG-2018-39701.

Torfinn Andreassen og Nord Norsk Sjøsportsenter Eiendom AS har lagt ned slik påstand:

Prinsipalt:

1. Saken nektes fremmet for lagmannsretten.

Subsidiært:

1. Kjell Magnus Jenvin og Svein Harald Karlsen har ikke rett til å koble seg til Nordnorsk Sjøsportsenter Eiendom AS sprednett for vann og avløp.
2. Kjell Magnus Jenvin og Svein Harald Karlsen har ikke rett til å legge stikkledninger over Torfinn Andreassens eiendom gnr 117, bnr 9, i Bodø kommune.

I begge tilfeller:

Torfinn Andreassen og Nordnorsk Sjøsportsenter Eiendom AS tilkjennes saksomkostninger for Salten jordskifterett og Hålogaland lagmannsrett, jf. tvisteloven kap. 20 med kr 230 000,- med tillegg av mva. kr 57 500,-, samt lagmannsrettens gebyr.

Kjell Magnus Jenvin og Svein Harald Karlsen har i korte trekk anført:

Hyttene har god standard og ligger nært Bodø. De har ikke innlagt vann eller vann ført til hyttevegg. Det foreligger derfor utjenlige forhold. Vilkårene for jordskifte er til stede.

Det er ledig kapasitet på vannettet. Jenvin og Karlsen vil dekke kostnadene ved påkobling, og betale årlige avgifter. Korridorene hvor stikkledningen må gå er tilnærmet verdiløs. Ankende part vil ikke lide tap.

Det er ikke nødvendig med offentlig tillatelse for tilkobling til privat avløpsanlegg. Det bør gis rett til å koble seg på avløpsanlegget hvis kapasiteten øker. Avtalen mellom Bodø kommune og ankende parter må forstås slik at ankemotpartene har prioritert rett til påkobling på avløpsanlegget, om det blir ledig kapasitet.

Bodø kommune har gitt et betinget vedtak om tilkobling til vannanlegget. Det er ikke dokumentert at det mangler trykk i anlegget. Vilåårene i jordskiftelova § 3-17 er oppfylt.

Ankemotparten slutter seg til Salten jordskifteretts beregning av vederlag for påkobling. Det bør imidlertid spesifiseres hvor stor del av beløpet som knytter seg til vann og avløp.

Prinsipalt anføres det at Salten jordskifterett sin løsning bør bli stående. Subsidiært at Jenvin og Karlsen gis rett til å anlegge septiktank. Atter subsidiært at de kan legge avløpsledninger for et eventuelt septikanlegg i korridorene mellom eiendommene.

Det kan ikke kreves sakskostnader ved en jordskifteavgjørelse.

Kjell Magnus Jenvin og Svein Harald Karlsen har lagt ned slik påstand:

Anken forkastes.

Lagmannsrettens bemerkjer:

Lagmannsretten tar først stilling om jordskiftelova § 3-9 gir lagmannsretten kompetanse til å vedta påkobling til vann- og avløps-anlegget. Bestemmelsen første ledd lyder slik:

«Jordskifteretten kan påleggje felles tiltak og påleggje felles investeringar i samband med bruk av eigeidommar eller bruksrettar.»

Hva som ligger i dette er utdypet i Prop.101 L (2012–2013) side 428, hvor det uttales:

«Pålegg om tiltak eller pålegg om felles investering kan for eksempel gjelde felles infrastruktur. Tiltak eller felles investering kan mellom anna gjelde veg, vassforsyning, kloakk, teleliner, kraftforsyning, gjerde og forbygging mot naturskade.

(...)

Første ledd gjeld både nye tiltak og når jordskifteretten berre fastset at tiltaket skal endrast, for eksempel ved oppgradering av ein veg. Omgrepet «påleggje» bruker ein for å få fram at jordskifteretten kan bestemme at ein uvillig part skal vere med på ei investering».

Bestemmelsen kommer til anvendelse på nye tiltak, og når retten tar stilling til om noen skal gis en bruksrett. Det vises til Rt-1987-595, hvor Høyesterett uttalte om den tilsvarende bestemmelsen i jordskiftelova (1979):

«Høyesterett er enig med lagmannsrettens flertall i at det med støtte i lovforarbeidene er naturlig å forstå bestemmelsen i jordskiftelovens § 2 bokstav e slik at den både omfatter krav som forutsetter fysiske endringer av en eksisterende vei, og krav om at ytterligere eiendommer skal gis adgang til å bruke veien slik den allerede ligger. Det synes lite rasjonelt å anse det som et vilkår for jordskifterettens kompetanse etter jordskiftelovens § 2 bokstav e at det er fremmet krav om fysiske endringer av veien. Hvorvidt et slikt krav blir fremmet ved siden av kravet om at flere eiendommer skal gis adgang til å bruke veien, vil kunne være noe tilfeldig, og jordskifteretten må uansett utformingen av kravet ta standpunkt til om omlegging eller andre fysiske endringer av veien bør finne sted. De avgjørelser jordskifteretten må treffe og de hensyn den må ta, vil i atskillig utstrekning være de samme uansett om det er fremmet krav om fysiske endringer av veien.»

Det framgår av dette at lagmannsretten har kompetanse til å bestemme at Jenvin og Karlsen skal få koble seg på det private vann- og avløpsanlegget. Det er ikke grunnlag for å oppheve jordskifteavgjørelsen og avvise kravet fra domstolene som følge av manglende hjemmel i jordskiftelova § 3-9 og § 3-8.

Offentlig tillatelse til påkobling av avløpsanlegg

Det framgår av jordskiftelova § 3-17 andre ledd at nødvendige offentlige tillatelser skal foreligge før lagmannsretten avsier endelig jordskifteavgjørelse. Dette innebærer at lagmannsretten ikke kan fastsette noe som Bodø kommune ikke har gitt tillatelse til.

Kjell Jenvin og Svein Harald Karlsen har søkt Bodø kommune om å få koble seg til avløpsanlegget. I vedtak av 9. mars 2020 skriver kommunen:

«Kommunen bemerker i den forbindelse at hvorvidt det kreves utslippstillatelse for tilknytning til et eksisterende avløpsanlegg beror på to forhold. For det første beror det på om det er gitt utslippstillatelse eller ikke for det avløpsanlegget det ønskes tilknyttet til. For det andre beror det på om anlegget det ønskes tilknyttet til har en utslippstillatelse som dekker det totale samlede utslippet. Dersom det er gitt utslippstillatelse og tilknytningen ikke medfører at vilkårene i utslippstillatelsen overskrides, vil det ikke være behov for å søke om ny utslippstillatelse. I det tilfellet at tilknytningen medfører at vilkårene i utslippstillatelsen overskrides, plikter anleggseier å søke om ny utslippstillatelse.

I denne sak ble det 22.11.2000 gitt utslippstillatelse for det aktuelle avløpsanlegget. All den tid fritidsboligene på eiendommene gnr. 117, bnr. 68 og 69 tilknyttet dette avløpsanlegget, vil det ikke foreligge krav om at det søkes om utslippstillatelse. Eier av avløpsanlegget vil imidlertid være forpliktet til å søke om ny utslippstillatelse dersom tilknytningen medfører at vilkår gitt i utslippstillatelsen overskrides.

Det bemerkes i den forbindelse at Bodø kommune har en pågående tilsynssak på det aktuelle avløpsanlegget. Bodø kommune har per i dag ikke grunnlag til å vurdere om ønsket tilknytning vil medføre at vilkårene i utslippstillatelsen overskrides eller ikke.»

Nord Norsk Sjøsportsenter Eiendom AS søkte om ny utslippstillatelse 29. april 2020. Bodø kommune godkjente søknaden 12. mai 2020. Fra vedtaket gjengis:

«Vedtaket

Nord Norsk Sjøsportsenter AS v/Torfinn Andreassen har med dette fått tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann fra gbnr 117/66. Tillatelsen er gitt av Bodø kommune ved Bygg og miljø med hjemmel i forurensningsforskriftens § 13-5. Tillatelsen er gyldig fra 04.05.2020. Tillatelsen gjelder for totalt 240 pe, herunder 8 bungalower, 12 hytter (sameie Naurstad), 8 rorbuer, 13 private hytter og servicebygg. Tidligere restaurant er nedlagt. Denne tillatelsen erstatter tidligere utslippstillatelse gitt av fylkesmannen 22.11.2000.

Tillatt løsning

Tillatelse er gitt på bakgrunn av opplysninger gitt i søknaden sendt 29.04.2020 og innsendt dokumentasjon om det eksisterende anlegget (arkivsak: 2019/9095-7). Anlegget det er gitt tillatelse til er slamavskiller på minimum våtvolum 24 m³ som består av 3 kammer med etablert utslippsledning til sjø.

Utslipp føres til Skjerstadfjorden. Mindre følsomt område. Utslipp til sjø, skal minst etterkomme 20% reduksjon av SS-mengden eller 180 mg SS/l.

Vilkår

(...)

- Det tillates ikke flere tilknytninger til eksisterende avløpsanlegg uten at anlegget dimensjoneres for dette, og at slike endringer omsøkes.»

Hyttene til Jenvin og Karlsen er ikke av de 13 hyttene som omfattes av utslippstillatelsen. Kommunen tillater heller ikke flere tilknytninger uten at anlegget opprustes. Slik situasjonen er i dag, foreligger det derfor ikke nødvendig offentlig tillatelse til påkobling til avløpsanlegget. Lagmannsretten kan derfor ikke fatte vedtak om at Jenvin og Karlsen kan koble seg til avløpsanlegget.

Foranlediget av partenes anførsler, finner lagmannsretten grunn til å bemerke at Jenvin og Karlsen har krav på å bli prioritert om det blir ledig kapasitet. Festeavtalen forplikter Andreassen til å la Jenvin og Karlsen ha brønn og avløp. Avtalen må leses i lys av samfunnsutviklingen, og at den nå gjelder opparbeidet vann og avløp.

Avtalen mellom Nord Norsk Sjøsportsenter AS og Bodø kommune var at selskapet skulle legge til rette for at hyttene i H33 «blir tilkoplede kommunale ledningsnett på en tilfredsstillende måte». Avtalen er en tredjemannsavtale. Avtalen regulerer ikke bare Nord Norsk Sjøsportsenter AS og Bodø kommune sine rettigheter og plikter, men gir også hytteeierne rettigheter. Etter avtalens ordlyd omfattes hyttene som ikke allerede var tilkoblede vannanlegget. Nord Norsk Sjøsportsenter Eiendom AS, som nå eier anlegget, er dermed forpliktet til å legge til rette for at Jenvin og Karlsen kan koble seg til vannanlegget. Siden forurensingsloven stiller krav om avløp når man skal ha innlagt vann, må avtalen forstås slik at de også har rett til å koble seg på avløpsanlegget.

Under rettsmøtet 30. september 2019, var selskapet også enig i at partene skulle søke om tillatelse for at Jenvin og Karlsen kunne koble seg til anlegget. Til tross for det overstående, ble hyttene til Jenvin og Karlsen ikke inkludert da selskapet søkte om ny utslippstillatelse.

Offentlig tillatelse til påkobling av vannanlegg

Å koble seg til kommunens vannanlegg er søknadspliktig, jf. plan og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav f.

I vedtak av 9. mars 2020 gav Bodø kommune Jenvin og Karlsen tillatelse til å koble seg på vannanlegget på følgende vilkår:

«Bodø kommune, som eier av kommunal vannledning, har i utgangspunktet ikke noen innvendinger til at fritidsboligene på eiendommene gnr. 117, bnr. 68 og 69 tilknyttes kommunal vannledning, via det private spredennettet. Tillatelse til tilknytning til kommunal vannledning vil imidlertid vil ikke bli gitt før hjemmelshaverne av fritidseiendommene fremskaffer følgende dokumentasjon og oversender den til kommunen; tillatelse til å tilknytte seg privat vannanlegg, tillatelse til å legge, drifte, vedlikeholde og skifte ut privat vann- og avløpsanlegg på annens eiendom og bekreftelse på at bortledning av avløpsvannet er sikret i samsvar med forurensningsloven.»

Lagmannsretten har hjemmel til å fastsette at Jenvin og Karlsen får koble seg til Nord Norsk Sjøsportsenter Eiendom AS sin vannledning. Lagmannsretten kan også vedta at Jenvin og Karlsen får legge, drifte, vedlikeholde og bytte ut vannrør over Andreassens eiendom. Dersom lagmannsretten kommer fram til at vilkårene for å avholde jordskifte er oppfylt, vil disse privatrettslige delene av kommunens krav være oppfylt.

Bodø kommune krever i tillegg at avløpsvannet er sikret i samsvar med forurensningsloven. Det kreves tillatelse fra forurensningsmyndigheten (kommunen) for å slippe ut sanitært avløpsvann, jf. forurensningsforskriften § 12-1 og § 12-3. For utslipp av gråvann kreves det tillatelse «bare dersom det er innlagt vann» og ikke «medfører nevneverdig skade eller ulempe», jf. forurensningsloven § 8 tredje ledd og forurensningsforskriften § 12-1 første ledd andre punktum. I miljødirektoratets kommentarer til forurensningsforskriften § 12-1 skrives det at: «Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse, jf. forurensningsloven § 8 tredje ledd».

Jenvin og Karlsen sine hytter har ingen løsning for avløpsvann. Dette innebærer at hyttene ikke kan ha innlagt vann, da dette krever en avløpsløsning.

Jenvin og Karlsens hytter er fritidshytter som ligger forholdsvis nært boligene deres i Bodø. Det er ikke holdepunkter for at de vil ha et så stort forbruk av vann fra en utvendig kran at det vil medføre nevneverdig skade eller ulempe, jf. forurensningsloven § 8 tredje ledd. Det vil derfor ikke stride imot forurensningsloven å fatte en jordskifteløsning hvor de får utvendig kran.

Lagmannsretten legger etter dette til grunn at Jenvin Karlsen ikke trenger ytterligere tillatelse til påkobling av vann til utvendig kran, jf. jordskiftelova § 3-17.

Vilkårene for jordskifte

Tre vilkår må være oppfylt for at lagmannsretten kan vedta innkjøp i vannanlegg. Minst en eiendom eller bruksrett må være vanskelig å bruke etter dagens forhold, jf. jordskiftelova § 3-2. Eiendomsforholdene må også kunne gjøres mer tjenlige gjennom jordskiftelovas virkemidler, jf. jordskiftelova § 3-3. Jordskifteløsningen kan heller ikke føre til at omkostninger og ulemper blir større enn nytten for hver enkelt eiendom eller bruksrett, jf. jordskiftelova § 3-18.

Jordskifteretten kom fram til at hytteeiendommene var utjenelige å bruke, og at vilkåret i § 3-2 derfor var oppfylt. Jordskifterettens standpunkt er begrunnet slik på side 4 i jordskifteavgjørelse av 18. juli 2017:

«I vår sak blir dette eit spørsmål om dei to hyttene er vanskelege å bruke etter tida og tilhøva. Situasjonen i dag er at hyttene ikkje har innlagt vatn. Hytteeigarane har forklart at dei tek med seg vatn når dei reiser på hytta, eller hentar vatn frå ein felles vannpost ved vegen nedafor hyttene. I dag er det ganske vanleg med innlagt vatn på hytter. Dette gjeld framfor alt i nyare hytter i hyttefelt. Det gjeld også alle dei andre hyttene i hyttefelt H33 på Naurstad. På den andre sida finst det etter rettens kunnskap mange hytter, også nær byen, som ikkje har innlagt vatn. Hyttene blir brukt likevel, men det blir sjølvsagt litt meir tungvint. Og det blir klart meir tungvint å bruke hyttene samanhengande i lange periodar. Dessutan er «tilhøva» i vår sak slik at dei mange andre hyttene i området er tilkople spredennettet. Alt i alt meiner retten at Jenvin og Karlsen sine

hytter er «vanskelege å bruke på tenleg måte etter tida og tilhøva». Vilkåret i § 3-2 er oppfylt».

Lagmannsretten slutter seg til denne vurderingen.

En utvendig kran vil innebære at Jenvin og Karlsen slipper å frakte med seg vann til hytta. Forholdene kan derfor gjøres mer tjenlig gjennom virkemidlene i jordskiftelova §§ 3-8 og 3-9.

Gnr. 117 bnr. 68 og 69 grenser ikke til det private vann- og avløpsanlegget. Karlsen og Jenvin er derfor avhengige av å legge ledningsnett over andres eiendommer for slik tilkobling. Hos eierne av nabohyttene har de allerede fått slik rett. De er også avhengig av å legge stikkledninger på gnr. 117 bnr. 9, som vist på kartet på side 3. Eiendommen ligger slik til at den er best egnet og det ligger allerede stikkledninger her til nabohyttene. Det foreligger derfor særlige grunner til å ordne bruken ved at stikkledningene legges på gnr. 117 bnr. 9. Vilkårene for å gi Jenvin og Karlsen rett til å legge en vannledning over Andreassen sin eiendom er til stede, jf. jordskiftelova § 3-8 første ledd andre punktum.

Vilkåret i jordskiftelova § 3-3 er dermed oppfylt.

Det tredje vilkåret er at ingen eiendom skal lide tap, jf. jordskiftelova § 3-18. I jordskifteavgjørelse av 18. oktober 2017 uttalte jordskifteretten på side 4:

«Dei to hytteeigarane få kostnader med å etablere stikkledningar fram til nabohytter. Det er summen av anleggskostnadene og dei eventuelle vederlag dei må betala for påkopling. I tillegg kjem vedlikehaldskostnader, framtidige årsavgifter og eventuelle jordskiftekostnader (gebyr til retten). Utgifter til advokat skal ikkje reknast med i kostnadene. På dette stadiet av saka veit vi ikkje nøyaktige kostnader, men retten legg til grunn at nytten i form av betre komfort og ein klar verdiauke på hyttene, vil overstige kostnadene med saka. Saka påfører ikkje dei to hytteeigedomane tap.

Etter rettens vurdering vil heller ikkje NSSE og Torfinn Andreassen li tap. NNSE har argumentert med at selskapet vil få eit tap tilsvarande den inntekta NNSE ville fått dersom motpartane hadde akseptert det tilbodet dei har fått om påkopling. Tilbodet var påkopling mot å betala 117 380 kroner pr. hytte. Retten er ikkje samd i at dette kan reknast som tap i jordskiftesaka. Vurderinga etter § 3-18 må ta utgangspunkt i den faktiske nåsituasjonen, ikkje i ein ønska eller hypotetisk nåsituasjon. NSSE vil få ei inntekt i form av vederlag for påkopling av dei to hyttene. Heller ikkje Torfinn Andreassen vil få tap ved jordskiftet. Stikkledningane for Jenvin si hytte må leggest i grunn som tilhøyrrer Andreassen over ein strekning av ca. 8 meter, fordi Andreassen eig ei smal arealstripe mellom Jenvins hytte og hyttetomta der Jenvin planlegg å kople seg på va-nettet. Retten kan ikkje sjå at dette vil påføre Andreassen ulemper eller kostnader. Ledningar i grunnen her vil ikkje ha nokon betydning for Andreassen.

Alt i alt kan ikkje retten sjå at saka vil medføre netto tap for nokon av partane.»

Dette er fulgt opp på side 4 i jordskifteavgjørelse av 11. januar 2019, hvor jordskifteretten uttalte:

«At stikkledningen til Jenvin si hytte gnr. 117/68 må krysse ei smal arealstripe av Andreassen sin eigedom gnr. 117/9 gir etter rettens syn heller ikkje noko tap for Andreassen.

Alt i alt meiner jordskifteretten at korkje Torfinn Andreassen eller NNSE blir påført tap ved tilknytning av Jenvin og Karlsen sine hytter til VA-anlegget. For NNSE er det snarare tale om ei nytte i form av tilkoplingsvederlag som Jenvin og Karlsen blir pålagt å betala.

Jenvin og Karlsen får ein netto nytte av saka i form av verdistigning på hyttene sine. Etter jordskifterettens vurdering er denne verdistigninga klart større enn summen av kostnader for anlegg, drift og vedlikehald av stikkledningar, innpåkøpsvederlag, årsavgifter og jordskifte-kostnader. Jordskiftelova har ingen regel som tilseier at vinsten ved jordsskiftet skal fordelast mellom partane. Krava er at ingen skal li tap jf. jordskiftelova § 3-18, og at minst ein eigedom får ein vinst jf. jordskiftelova § 3-3. Desse krava er oppfylt i denne saka.»

Lagmannsretten slutter seg til jordskifterettens vurdering. Lagmannsretten tilføyer at det også er en fordel for Nord Norsk Sjøsportsenter AS at flere kan ta del i utgiftene ved framtidig vedlikehold av anlegget.

Lagmannsretten kan ikke se at arealet på gnr. 117 bnr. 9, som vannledningen må krysse, har noen selvstendig bruksverdi for Andreassen. Andreassen har ikke anført eller sannsynliggjort at noen av naboeiendommene har vist interesse i å kjøpe arealet.

Etter lagmannsrettens syn er det heller ikke sannsynliggjort at det er for lite trykk i ledningsnettet til at Jenvin og Karlsen kan koble seg på. Påstanden er ikke dokumentert, verken gjennom uttalelser fra teknisk sakkyndig eller andre brukere av anlegget. Andreassen tilbød Jenvin og Karlsen en løsning som innebar at de fikk koble seg på vannledningen så sent som i august 2020. Hvis det var et problem med vanntrykket, må det forventes at Andreassen var kjent med det da.

Lagmannsretten kan etter dette ikke se at verken Torfinn Andreassen eller Nord Norsk Sjøsportsenter Eiendom AS lider tap.

Jordskifteretten fastsatte vederlaget Jenvin og Karlsen skulle betale slik:

«Ved innpåkjøp i infrastruktur må dei nye deltakarane i infrastrukturen betala eit vederlag. Etter vanleg praksis i slike saker skal vederlaget utgjera ein forholdsmessig del av anleggskostnaden for infrastrukturanlegget, i samsvar med det prinsipp som for eksempel kjem til uttrykk i veglova § 53 tredje ledd.

Utgangspunktet er kva det vil koste å bygge eit tilsvarende anlegg som det hytteeigarane får rett til å koble seg på. Jordskifteretten har i det utsendte «Forslag til jordskifteavgjerd» datert 18.10.2017 foreslått eit vederlag på 33 000 kroner pr. hytte. Dette var basert på opplysningar frå Torfinn Andreassen om ein anleggskostnad på 12 500 kr pr. hytte ved etableringa av det opprinnelege anlegget i 2001, og 14 882 kr pr. hytte i 2014 då det vart framført kommunalt vatn. Med konsumprisindeksregulering frå anleggsåret vart summen i forslaget 33 000 kroner pr. hytte. Ingen av partane har hatt serlege kommentarar til summen. Jordskifteretten legg forslaget til grunn, men med indeksregulering fram til i dag. Regulering etter gjennomsnittleg konsumprisindeks i hhv. 2001 og 2014 og den nyaste publiserte konsumprisindeksen – kpi pr. desember 2018 – gir eit vederlag på 34 400 kroner pr. hytte.

I tillegg må nye deltakarar betala sin del av framtidige drifts- og vedlikehaldskostnader, på linje med dei andre hytteeigarane i H33.»

Lagmannsretten slutter seg til dette. Det tilføyes at jordskifterettens løsning forutsetter at Jenvin og Karlsen knytter seg til både vann- og avløpsanlegget. Beløpet må derfor nedjusteres som følge av at Jenvin og Karlsen bare kobler seg til vannanlegget. Tilknytningsavgiften fastsettes skjønsmessig til 17 200 kroner per eiendom.

Lagmannsretten tilføyer at kostnadene ved å opparbeide vannanlegget i stor grad har blitt dekket av Bodø kommune og de andre hytteeierne. Det kan derfor stilles spørsmål ved om det er noe igjen av utbyggingskostnadene å refundere, jf. plan og bygningsloven § 27-3. Dersom utbyggingskostnadene allerede er dekket, skal de hytteeierne som allerede har betalt motta en forholdsmessig andel av summen Jenvin og Karlsen betaler. De øvrige hytteeierne er imidlertid ikke part i saken. Lagmannsretten går derfor ikke nærmere inn på dette.

Lagmannsretten har vurdert det endelige resultatet av jordskiftet opp mot situasjonen slik den var før jordskifte. Etter lagmannsrettens syn blir ingen påført tap. Med det er også det tredje vilkåret i jordskiftelova § 3-18 oppfylt og jordskiftet kan gjennomføres.

Erstatning for utgifter til sakkyndig bistand (sakskostnader)

Jordskiftelova § 7-11 tredje ledd lyder slik:

«Ved behandling av anke over jordskifteavgjerd skal kvar part bere sine egne kostnader til rettshjelp og til anna sakkunnig hjelp for lagmannsretten. Dersom lagmannsretten seier dom i tvist som ikkje har vore behandla i jordskifteretten, gjeld § 7-9 første ledd. Ved trekking av anke over jordskifteavgjerd og ved avvisning av anke over jordskifteavgjerd gjeld § 7-9 andre ledd.»

Jordskiftelova § 7-9 andre ledd lyder slik:

«Når ei sak blir trekt eller blir avvist fordi formelle vilkår for å behandle saka ikkje er oppfylte, gjeld tvisteloven kapittel 20. Tvisteloven kapittel 20 gjeld òg ved trekking av krav om endra sakleg og geografisk avgrensing av saka og ved avvisning av eit endringskrav.»

Saken er ikke trekt eller avvist fordi formelle vilkår for å behandle den ikke er oppfylt. Jordskiftelova § 3-17 er et materielt vilkår, jf. HR-2019-2102-A avsnitt 58 og 59. Det innebærer at jordskiftelova § 7-9 andre ledd ikke kommer til anvendelse, selv om Jenvin og Karlsen ikke får koble seg på avløpsanlegget.

Av jordskiftelova § 6-23 framgår det hvilke avgjørelser som skal tas ved dom og jordskifteavgjørelse. I bestemmelsens første ledd framgår det at ved «dom tek jordskifteretten avgjerd om grenser, eigedomsrett, rettar og anna». Hva som ligger i dette er utdypet i Prop.101 L (2012–2013) side 462:

«Etter første ledd skal retten seie dom når det skal takast avgjerd «om grenser, eigedomsrett, rettar og anna». Dom skal brukast når retten tek avgjerd om materielle rettsspørsmål, anten spørsmålet blir avgjort i ei eiga sak, om for eksempel grensene for ein eller fleire eigedommar, eller om avgjerda er ein nødvendig del av førebuinga av eit jordskifte, jf. lovforslaget § 3-13. Dette er same løysinga som etter gjeldande jordskiftelov § 17. Nye grenser og rettstilhøve som del av ei jordskifteløysing, skal fastsetjast ved jordskifteavgjerd etter fjerde ledd bokstav h, sjå nedanfor. Formuleringa «rettar og anna» omfattar ulike slag bruksrettar og servituttar som knyt seg til fast eigedom».

Når lagmannsretten har kommet fram til at Jenvin og Karlsen får rett til å legge vannledning over Andreassens eiendom, opprettes det en servitutt. Dette gjøres ved jordskifteavgjørelse etter jordskiftelova § 6-23 fjerde ledd bokstav h. Pålegg om fellestiltak gjøres også ved jordskifteavgjørelse, jf. jordskiftelova § 6-23 fjerde ledd. Lagmannsretten har derfor ikke avsagt dom. Vilkårene for å tilkjenne sakskostnader er dermed ikke oppfylt.

Kostnader med anke over jordskifteavgjørelse

Det gjøres ikke endringer i jordskifterettens fordeling av kostnadene etter jordskiftelova § 7-1.

I følge jordskiftelova § 7-11 første ledd skal den som anker en jordskifteavgjørelse bære kostnadene ved ankebehandlingen. Dersom ankebehandlingen fører til «ei monaleg endring i jordskiftet, skal lagmannsretten dele kostnadene med ankebehandlingen etter nytten kvar part får av det nye jordskiftet».

Torfinn Andreassen har ikke oppnådd ei «monaleg» eller vesentlig endring i jordskiftet. Det er av minimal betydning om det ligger en eller to ledninger under bakken på hans eiendom.

Resultatet lagmannsretten har kommet til, innebærer at Nord Norsk Sjøsportsenter Eiendom AS får en lavere kompensasjon enn det jordskifteretten kom fram til. De får også to færre abonnenter på avløpsanlegget. Selskapet er forpliktet til å prioritere Jenvin og Karlsen om det på et senere tidspunkt blir ledig kapasitet på avløpsanlegget. Selskapet har dermed ikke oppnådd ei «monaleg endring».

Kostnadene ved anken skal etter dette deles mellom ankende parter Torfinn Andreassen og Nord Norsk Sjøsportsenter Eiendom AS. Etter en skjønnsmessig vurdering fastsetter lagmannsretten at kostnadene deles likt mellom dem.

Lagmannsrettens kostnader med ankesaken er rettsgebyr og utgifter til meddommer. Ankebehandlingen varte i én dag, noe som gjør at det skal betales 24 ganger rettsgebyret, jf. rettsgebyrloven § 8 første ledd. Rettsgebyrsatsen er 1472 1 150 kroner. Det endelige beløpet blir fastsatt når meddommerutgiftene er klarlagt. Faktura på skyldig beløp blir sendt i eget brev fra Domstoladministrasjonen. Betalingsfrist er påført fakturaen.

Når avgjørelsen er rettskraftig oversendes den til jordskifteretten for tinglysing og matrikkelføring, jf. jordskiftelova § 6-30 og § 6-31.

Avgjørelsen er enstemmig.

SLUTNING:

- Kjell Magnus Jenvin, gnr. 117/68, legger stikkledninger for vann over gnr. 117/9 som vist på kartet på side 3, og kobler stikkledningene til eksisterende stikkledninger og dermed også til Nord Norsk Sjøsportsenter Eiendom AS (NNSE) sitt spredenett for vann. Gnr. 117/68 betaler alle kostnader med dette arbeidet.*
- Svein Harald Karlsen, gnr. 117/69, legger stikkledninger for vann over gnr. 117/9 som vist på kartet på side 3, og kobler stikkledningene til eksisterende stikkledninger og dermed også til Nord Norsk Sjøsportsenter Eiendom AS (NNSE) sitt spredenett for vann. Gnr. 117/69 betaler alle kostnader med dette arbeidet*
- Som vederlag for tilkoplingen til Nord Norsk Sjøsportsenter Eiendom AS sitt spredenett for vann, betaler Kjell Magnus Jenvin og Svein Harald Karlsen 17 200 kroner hver til Nord Norsk Sjøsportsenter Eiendom AS. Etter at eiendommene er tilkoblet, betaler de den samme årsavgift, og er underlagt de samme vilkårene som de andre hyttene i felt H33 i forhold til vannforsyningen. Første årsavgift skal utgjøre en*

forholdsmessig andel av årsavgiften, fastsatt etter påkoblingsdato.

4. *Anleggsarbeid, tilkøpling og betaling av tilkøplingsvederlag skal være gjennomført innen 1. september 2021.*
5. *Det gjøres ikke endringer i jordskifterettens sakskostnadsavgjørelse.*
6. *Kostnadene ved ankebehandlingen fordeles med en halvpart på Torfinn Andreassen og en halvpart på Nord Norsk Sjøsportsenter Eiendom AS.*