



DET KONGELEGE KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Alver kommune
v/ Marianne Aadland Sandvik

Dykkar ref

Vår ref
20/6794-3

Dato
23. mars 2021

Departementet svarer på spørsmål om ferdigmelding for tilkoping til offentlig vatn og avløp

Vi viser til e-post av 15. desember 2020 med spørsmål om kommunen har heimel til å stille vilkår i byggjeløyve om at det må sendast inn ferdigmelding for tilkoping til offentlig vatn og avløp før det kan gis mellombels bruksløyve/ferdigattest til bygningen.

Mange regelverk regulerer vatn- og avløpsanlegg

Krav om innsending av ferdigmelding av arbeid på vatn- og avløpsanlegg skal sikre at arbeidet er utført etter gjeldande lover, forskrifter og reglement (Standard abonnementsvilkår med tilhørende bestemmelser). Vatn- og avløpsanlegg blir regulert av ei rekkje lover med tilhørende forskrifter, medrekna plan- og bygningsloven, forurensningsloven, matloven, folkehelseloven, vannressursloven og lov om kommunal vass- og avløpsanlegg¹. Standard abonnementsvilkår for vatn og avløp blir vedteke av den einsskilde kommunen. Vilkåra skal vareta det gjensidige ansvarsforholdet mellom kommunen og den einsskilde abonnenten i samanheng med tilknytning til offentlig vatn- og avløpsanlegg, og sikre forsvarleg utføring av sanitærinstallasjonar og private vatn- og avløpsanlegg. Vilkåra utdjuar og konkretiserer føresegnene i gjeldande lovverk og gir eit kortfatta og lett tilgjengeleg samandrag av dei krava som gjeld.

Innsending av ferdigmelding er ikkje eit generelt vilkår for å få ferdigattest

Vilkåra for å få ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 fyrste ledd er at det ligg føre "*nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker*". Vidare følgjer det av føresegna at: "*Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov*". Føresegna er nærmare omtalt i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) pkt. 7.5.7.2 og presisert i

¹ https://va-jus.no/wp-content/uploads/2012/03/Administrative_bestemmelser_2017.pdf s. 11-12

byggesaksforskriften § 8-1. Når vilkåra for å få ferdigattest er oppfylt, skal kommunen gi ferdigattest. Ettersom krav om innsending av ferdigmelding for tilkopling til offentlig vatn- og avløpsanlegg ikkje følgjer av plan- og bygningsloven, er innsending av slik ferdigmelding ikkje eit generelt vilkår for å få ferdigattest etter pbl. § 21-10. Manglande innsending av slik ferdigmelding kan derfor heller ikkje nyttast som grunnlag for å avslå ein søknad om ferdigattest.

Om det kan stillast vilkår om innsending av ferdigmelding i eit byggjeløyve

Etter pbl. § 21-10 skal sluttdokumentasjonen blant anna vise at tiltaket er utført i samsvar med byggjeløyvet. Spørsmålet er om det kan stillast vilkår i eit byggjeløyve om å sende inn ferdigmelding for tilkopling til offentlig vatn og avløp, slik at dette likevel blir eit vilkår for å få ferdigattest.

Det går fram av pbl. § 21-4 fyrste ledd at kommunen skal gi byggjeløyve dersom tiltaket ikkje er i strid med føresegner gitt i eller i medhald av lova. Føresegna klargjer at dersom det ikkje ligg føre avslagsgrunn, må kommunen gi byggjeløyve². Eit byggjeløyve etter fyrste ledd er eit lovbunden vedtak.

Det klare utgangspunktet er at det vil vere eit brot på legalitetsprinsippet å påleggje plikter utan heimel i lov. Ut over dei tilfella der lova sjølv gir uttrykkjeleg heimel til å setje vilkår for byggjeløyvet, må høvet til dette vurderast ut frå allmenne forvaltningsrettslege prinsipp³. Omfanget av høvet til å stille vilkår blir regulert av den ulovfesta forvaltningsrettslege vilkårs læra. I praksis kan kommunen stille vilkår for eit byggjeløyve dersom vilkåret er i samsvar med formålet til plan- og bygningslovgivinga og ikkje byggjer på utanforliggjande omsyn. Vilkåret må heller ikkje vere urimeleg tyngjande i forhold til dei måla ein ønske å oppnå, og kva alternativ som ligg føre⁴. Det er vidare uttalt i juridisk teori⁵ at høvet til å stille vilkår ved lovbundne vedtak er avgrensa til plikter av mindre omfang som direkte er innretta mot å avhjelpe skadeverknader ved byggjeløyvet og ulemper ved tiltaket.

I Sivilombudsmannen sin sak 2011/1557 gav kommune byggjeløyve til oppføring av fritidsbustad og anneks. Eit vilkår for byggjeløyvet var at tiltakshavar inngjekk avtale med kommunen om anleggsbidrag. Bidraget skulle betalast før ferdigattest eller eventuelt mellombels bruksløyve blei gitt. Anleggsbidraget var nærmare regulert i kommunen si forskrift om vatn- og avløpsgebyr. Vilkåret blei stadfesta av Fylkesmannen. Ombudsmannen kom til at kommunen ikkje hadde høve til å stille eit slikt vilkår utan uttrykkjeleg heimel i lov eller forskrift. Ein avtale inngått ved bruk av byggjeløyve som pressmiddel, kunne etter ombudsmannen sitt syn ikkje vere bindande for tiltakshavaren. Ombudsmannen bad derfor Fylkesmannen om å sjå på saka på nytt, og vurdere om betalingsplikt var tilstrekkeleg heimla i vatn- og kloakkavgiftslova med forskrift og den kommunale forskrifta om vatn- og avløpsgebyr.

² Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 320

³ Jf. bl.a. Eckhoff og Smith, Forvaltningsrett (2010) s. 434 flg.

⁴ For nærmare omtale av høvet til å stille vilkår viser vi bl.a. til artikkelen "Adgangen til å stille vilkår ved løyve etter plan- og bygningslova" av Marianne Reusch (Lov og Rett 01/2014).

⁵ Jf. bl.a. Eckhoff og Smith, Forvaltningsrett, (2010) s. 435

På bakgrunn av utsegna frå ombodsmannen og fordi krav om innsending av ferdigmelding for tilkøpling til offentleg vatn og avløp ikkje fell under verkeområdet til plan- og bygningsloven, meiner departementet at vilkår om dette ikkje har tilstrekkeleg heimel i plan- og bygningsloven. Vi kan derfor ikkje sjå at kommunen har høve til å stille vilkår om innsending av ferdigmelding i eit byggjeløyve.

Med helsing

Karen Marie Glad Visnes (e.f.)
avdelingsdirektør

Stine Thuve
Seniorrådgjevar

Dokumentet er signert elektronisk og har derfor ikkje handskrivne signaturar