



## VESTFOLD TINGRETT

### DOM

---

**Avsagt:** 05.10.2023 i Vestfold tingrett, Tønsberg

**Saksnr.:** 23-022247TVI-TVES/THOR

**Dommer:** Tingrettsdommer Siw Morrow

**Saken gjelder:** Gyldighet av avtaler om anleggsbidrag

---

Holmestrand kommune

Advokat Guttorm Jakobsen  
v/advokatfullmektig Trine Røysland

### mot

Line Abel Herud  
Petter Herud  
Tom Erik Mathisen  
Eckhart Schroeter  
Jens Barlund  
Kjell Arthur Løkken  
Marianne Reiersrud  
Gorm Frode Nymark  
Eskil Johan Nymark  
Monica Varga  
Toril Skomsøy  
Gustav Bøhm  
Olebjørn Ensrud  
Bjørn Mathisen  
Rannveig Sørby  
Kjersti Thorgersen

Advokat Kristian Korsrud  
Advokat Kristian Korsrud  
Advokat Kristian Korsrud  
Advokat Kristian Korsrud  
Advokat Kristian Korsrud  
Advokat Kristian Korsrud  
Advokat Kristian Korsrud  
Advokat Kristian Korsrud  
Advokat Kristian Korsrud  
Advokat Kristian Korsrud  
Advokat Kristian Korsrud  
Advokat Kristian Korsrud  
Advokat Kristian Korsrud  
Advokat Kristian Korsrud  
Advokat Kristian Korsrud

## DOM

Saken gjelder gyldigheten av avtaler om anleggsbidrag inngått mellom tidligere Sande kommune, nå Holmestrand kommune, og hjemmelshavere til hytter i Østsideveien/Bjerkøya nord på Bjerkøya i Holmestrand kommune.

### Framstilling av saken

Bjerkøya er en øy med fastlandsforbindelse i tidligere Sande kommune, nå Holmestrand kommune (heretter kommunen). Det er en rekke eiendommer på Bjerkøya, som i hovedsak er fordelt på tre hovedveier: Vestsidveien, Solbakken og Østsideveien. Eiendommene er bebygd delvis med boliger for fastboende og delvis med hytter.

De saksøkte i denne sak er hjemmelshavere til eiendommer langs Østsideveien/Bjerkøya nord, som alle er bebygd med hytter:

- Line Abel Herud og Petter Herud er eiere av Østsideveien 17, gnr. 144, bnr. 41.
- Tom Erik Mathisen er eier av Østsideveien 14, gnr. 144, bnr. 53.
- Eckhart Schroeter er eier av Østsideveien 27, gnr. 144, bnr. 70.
- Jens Barlund er eier av Østsideveien 21, gnr. 144, bnr. 75.
- Kjell Arthur Løkken er eier av Mathisodden 2, gnr. 144, bnr. 198.
- Marianne Reiersrud er eier av Mathisodden 6, gnr. 144, bnr. 201.
- Gorm Frode Nymark og Eskil Johan Nymark er eiere av Østsideveien 11, gnr. 144, bnr. 205.
- Monica Varga er eier av Østsideveien 8, gnr. 144, bnr. 208.
- Toril Skomsøy er eier av Østsideveien 6, gnr. 144, bnr. 209.
- Gustav Bøhm er eier av Østsideveien 30, gnr. 144, bnr. 287.
- Olebjørn Ensrud er eier av Østsideveien 32, gnr. 144, bnr. 288.
- Bjørn Mathisen er eier av Mathisodden 4, gnr. 144, bnr. 320.
- Rannveig Sørby og Kjersti Thorgersen er eiere av Østsideveien 20, gnr. 144, bnr. 66.

I perioden fra ca. 2012 til 2019 hadde kommunen fokus på tilkobling av boligeiendommer og hytteeiendommer til kommunens kommunale avløpsnett. Det var blant annet en artikkel om dette i Sande Avis 21. juni 2012, hvor det fremgår at kommunen hadde jobbet aktivt inn mot hytteforeninger i kommunen for å få til avløpsløsninger og at man var godt i gang på Bjerkøya. Det er opplyst at avisen, vedlagt heftet «Gode avløpsordninger Godt vann», ble lagt i alle postkasser i kommunens hytteområder. Heftet var utarbeidet av kommunen v/Virksomhet vann og avløp og Tilsynet for små avløpsanlegg i Drammensregionen.

Den 7. desember 2015 ble det holdt et orienteringsmøte av kommunen v/Virksomhet vann og avløp (heretter kommunen), hvor eiendommene til og med nr. 7 i Østsideveien ble invitert. Det vil si Varga, Skomsøy, Reiersrud og Bjørn Mathisen. Dette var eiendommer

som lå innenfor ca. 375 meter fra eksisterende tilknytningspunkt for hovedledning, som lå i krysset Vestsideveien/Østsideveien.

I orienteringsmøtet ble det presentert en powerpoint. Av denne fremgår at bolig/hytteeiendommer innen rimelig nærhet til kommunale vann og avløpsledninger skal tilknyttes disse og at eiendommene i Vestsideveien, Solbakken og Østsideveien klart faller under bestemmelsene som pålegger kommunen å kreve tilknytning til kommunale ledninger fremfor andre løsninger. Unntatt for slikt pålegg ble oppgitt å være eiendommer med vanntilknytning til yttervegg.

Av nevnte powerpoint fremgår videre at for Vestsideveien ble noe av grunnlagsinvesteringen/tilretteleggingen for slik tilknytning gjennomført i 2012, med en kostnad på kr 2 557 827,-. Videre at Solbakken var klar for oppstart av utførelse, med en stipulert pris på kr 3 493 113,-. For Østsideveien ble det opplyst at det var klart for planlegging/prosjektering, med en stipulert pris på kr 1 663 072,-.

Videre fremgår at kommunen ønsket å invitere til en «felles dugnad» for et trygt og trivelig Bjerkøya nord. Videre at kommunen tenkte å utarbeide en plan og kunne sende byggesøknad for etablering av en avløpsløsning for hele området, inklusiv stikkledninger. Det fremgår videre at løsningen avhang av tilslutning, og at dersom flere hytter valgte vann til vegg kunne tiltaket bli lagt på is, eventuelt måtte de som valgte tilslutning bære kostnadene alene. Det ble også minnet om at jo flere som deltok i en felles løsning, desto lavere ble kostnaden for den enkelte.

I nevnte powerpoint skisseres også en avtale mellom kommunen og bolig-/hytteeierne i Østsideveien, hvor kommunen skulle ta ansvar for å etablere og koste hovednett, som skulle bli kommunalt, mot et anleggsbidrag fra hytteeierne på kr 66 442,-. Det ble opplyst at kommunen skulle betale tilsvarende anleggsbidrag for boligeierne. Bolig-/hytteeierne skulle etablere og koste private stikkledninger fra det kommunale hovednett frem til egen bolig/hytte.

Den 14. juli 2016 ble det sendt et informasjonsbrev med tittelen «ØSTSIDEVEIEN – ETABLERING AV KOMMUNALT VANN- OG AVLØPSANLEGG» fra kommunen til bolig- og hytteeierne. Av brevet fremgår at det er viktig at avløpsvannet ikke forurenser, og det vises til lovregulering av utslipp av forurenset vann. Videre følger:

«For å sikre dette, vil Sande kommune tilrettelegge for tilknytning til kommunalt avløpsanlegg i området Bjerkøya nord/Østsideveien. Tiltaket er under planlegging/prosjektering og byggesøknad vil bli sendt Sande kommune i løpet av høsten 2016. Dette muliggjør oppstart av utførelse kommunal hovedtrase høsten/vinteren 2016. Eksakt oppstart vil bli avklart etter at byggetillatelse foreligger. Vedlagte kart viser omtrentlig trase for avløpsledningen; nøyaktig plassering og lengde er ikke avklart på nåværende tidspunkt og avhenger av prosjekteringen.

.....

.....

Dette betyr at det i området langs Østsideveien ikke vil bli gitt nye tillatelser til etablering av private vann- og avløpsløsninger. Kun i de tilfeller hvor det etter kommunens skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller særlige hensyn tilsier det, vil andre løsninger kunne bli godkjent.

Sande kommune, vann og avløpsavdelingen er pålagt å håndheve lover og følge opp vedtak gjort i kommunen. Dette betyr i korthet en tilknytningsplikt for all bebyggelse, også eksisterende og ny fritidsbebyggelse som ligger innen rimelig nærhet til kommunale vann og avløpsledninger.»

Den 18. november 2016 sendte kommunen et nytt brev til bolig- og hytteeierne i Østsideveien, med tittelen «ØSTSIDEVEIEN - ETABLERING AV KOMMUNALT VANN- OG AV LØPSANLEGG ORIENTERING OM TILKNYTNINGSPLIKT». Også eiere som ikke ble invitert til det første informasjonsmøtet fikk tilsendt dette brevet, og vedlagt fulgte powerpoint-presentasjonen fra 7. desember 2015. Vedlagt brevet fulgte også utkast til en avtale mellom kommunen og bolig- og hytteeierne, med slik tekst:

#### **«AVTALE MELLOM HUS OG HYTTEEIERE PÅ MATHISODDEN/ØSTSIDEVEIEN OG SANDE KOMMUNE**

##### **Hensikt**

Knytte bebyggelsen på Mathisodden og langs Østsideveien, som vist på vedlagt kart, til kommunale vann- og avløpsledninger.

##### **Partene**

- Sande kommune (SK) v/representant
- Hus-/hytteeier innenfor området (HE)

##### **Ansvarsområder**

1. SK etablerer hovednett fra punkt A -B og fra B til C. Traseen blir kommunal.
2. HE etablerer stikkledning fra det kommunalt etablerte hovednett fram til hytte/bolig, stikkledningene blir i sin helhet private.

##### **Økonomi**

SK dekker utgiftene i forbindelse med pkt. 1, mot innkreving av anleggsbidrag fra HE.  
HE dekker utgiftene i forbindelse med pkt. 2.

##### **Gjennomføring**

SK tar ansvar for gjennomføring av pkt. 1, etappe A -B og B -C (se vedlagte kart).  
HE tar ansvar for gjennomføring av pkt. 2.

##### **Tilknytningsgebyr / årsgebyr**

Ved å signere denne avtalen m/vedlegg forplikter hver enkelt HE å knytte deres bolig/hytte til kommunens vann- og avløpsnett iht. kommunens avtalevilkår og betale årsgebyrer iht. kommunens gebyrregulativ.

Fakturering av tilknytningsgebyr vil skje når byggetillatelse for avtaleprosjektet er gitt og søknad om Sanitærabonnement samt tilkøpling er godkjent. Eventuelt tidligere innbetalt tilknytningsgebyr til SK må kunne dokumenteres.

Årsgebyr løper fra tilknytningen tas i bruk, d.v.s. fra det øyeblikk tilknytningen er fysisk utført. NB: Tilknytning skal kontrolleres av SK og eget skjema (Ferdigmelding av sanitærabonnement) med kart over ledningstrase innleveres.

### **Anleggsbidrag**

Gjennomføring av hele prosjektet forutsetter at HE betaler anleggsbidrag til SK for etablering av hovednett fra punkt A -B - C. Anleggsbidragene dekker SK sine reelle kostnader (eks mva) til prosjektering, godkjenning og anleggsutførelse.

Den enkelte HEs anleggsbidrag er beregnet til kr 66.442,-

Sande kommune dekker anleggsbidraget for eiendommer registrert som bolig og som i tillegg blir benyttet som bolig.

Hes anleggsbidrag innbetales til SK når påkoblingsmulighet foreligger, d.v.s. anlegget er ferdigstilt for drift. SK fakturerer.»

Retten kommer tilbake til innholdet i følgebrevet.

Den 22. november 2016 sendte retten ut et nytt brev til de berørte, med tittelen «ORIENTERINGSBREV - ETABLERING AV KOMMUNALT VANN- OG AVLØPSANLEGG LANGS ØSTSIDEVEIEN». Nytt i dette brevet var at den omsøkte traseen av det kommunale anlegget ville bli lenger enn først planlagt. Det ble opplyst at kommunen hadde strukket seg så langt den kunne med tanke på at kommunens ledning skulle være et selvfølgelig. Det ble også opplyst at en eventuell videreføring av vann- og avløpsledninger ville avhenge av interesse og engasjement blant beboere/eiere langs Østsideveien.

I perioden 1. – 9. desember 2016 signerte Varga, Skomsøy, Sørby/Thorgersen, Reiersrud, Tom E. Mathisen og Bøhm avtalen som fulgte brevet av 18. november 2016. Sørby/Thorgersen ga samtidig – i brev av 7. desember 2016 – uttrykk for at de valgte å signere avtalen, idet de forstod at de uansett vil bli pålagt tilknytning av avløpet. Videre ble det tatt følgende forbehold:

«I tilknytning til avtalen har vi noen spørsmål/merknader:

- Når det gjelder anleggsbidraget forutsetter vi at kalkulasjonen av dette er innenfor de regler som gjelder for selvkostregimet for vann- og avløp. Vi vil gjerne ha en bekreftelse på dette, og få oversendt kalkulasjonen.
- Vi er svært forundret over beslutningen om at hytteeiere må betale anleggsbidraget, mens kommunen betaler for eiendommer registrert som bolig. Vi stiller spørsmål ved om denne type forskjellsbehandling er lovlig, og ber om begrunnelse og hjemmel for denne beslutningen. Det følger av dette at vi da også tar et forbehold om dette punktet i avtalen inntil lovligheten er dokumentert.»

Den 13. februar 2017 signerte Bjørn Mathisen avtalen.

Den 6. juli 2017 sendte kommunen ut invitasjon til informasjonsmøte 15. august 2017 angående videre fremdrift. I brevet ble det opplyst at tillatelse til gjennomføring av det kommunale anlegget var gitt og at kommunen tok sikte på å starte opp arbeidene i Østsideveien i løpet av høsten 2017. Det ble også vist til brev av 18. november 2016 og at de som ville være med på en felles byggemelding av private stikkledninger ble bedt om å sende inn signerte avtaler. Det ble videre vist til at ikke alle berørte hadde sendt inn denne avtalen, og det ble gitt frist til 7. august 2017 for innsendelse. Det ble også opplyst at varsel om pålegg om tilknytning til kommunal vannforsyning og/eller kommunalt avløp ville bli sendt ut når det kommunale anlegget var bygget og satt i drift – og at disse også ville gjelde for de eiendommer som hadde privat vannforsyning eller en utslippstillatelse med godkjent renseløsning.

I perioden 14. juli – 21. august 2017 signerte Nymark, Herud, Schroeter, Barlund, Ensrud og Løkken avtalen.

Oppstart av den kommunale delen av anlegget var planlagt i februar 2018, men ble i mars 2018 besluttet utsatt til høsten samme år. Slik retten forstår det var det kommunale anlegget ferdig i 2019 og alle bolig-/hytteeierne som inngikk over nevnte avtale har knyttet seg på det kommunale anlegget, betalt tilknytningsgebyr og betaler årsgebyr.

I etterkant av Sørby/Thorgersens brev med forbehold 7. desember 2016 ble det en omfattende korrespondanse mellom dem og kommunen vedrørende den valgte finansieringsmodellen og om denne var i strid med prinsippet om selvkost, samt lovligheten av forskjellsbehandling av bolig- og hytteeiendommene.

Sørby/Thorgersen brakte saken inn for Sivilombudsmannen (heretter Sivilombudet) den 18. august 2018. Det ble klaget over usaklig forskjellsbehandling av bolig- og hytteeierne. Klagen medførte en omfattende korrespondanse, hvor Sivilombudet gjentatt stilte spørsmål til Klima- og miljødepartementet (heretter KLD), som igjen kontaktet Miljødirektoratet, og også til Kommunal- og moderniseringsdepartementet (heretter KMD). Det var også korrespondanse mellom Sivilombudet, kommune og Sørby/Thorgersen.

Sivilombudet avsa uttalelse i saken 14. desember 2018 (SOM-2018-3058). Sivilombudet ga uttrykk for at det var vanskelig å konkludere sikkert på spørsmålet om kommunen i kraft av sin private autonomi har rettslig adgang til å inngå frivillige avtaler med borgerne om betaling av anleggsbidrag til dekning av etableringskostnader til et kommunalt anleggsbidrag. Sivilombudet ga videre uttrykk for at avtalene om betaling av anleggsbidrag i denne konkrete saken er inngått på sviktende og feilaktig grunnlag og at det er vanskelig å se at de er inngått frivillig. Videre at hjemmelshaverne i alle tilfeller ikke hadde tilstrekkelig kunnskap om at de stod fritt til å inngå avtalene. Sivilombudet konkluderte

således med at hytteeierne ikke er rettslig bundet av avtalene om anleggsbidrag. Sivilombudet forutsatte at kommunen ikke ville oppkreve anleggsbidragene, og eventuelle innbetalte anleggsbidrag ble bedt tilbakebetalt innen kort tid, med tillegg av renter.

Kommunen aksepterte ikke Sivilombudets vurdering. Kommunen sendte senhøsten 2021 faktura for anleggsbidraget på kr 66 422,- til hytteeierne, med unntak av Sørby/Thorgersen. Forfall var i desember 2021. På nyåret 2022 sendte kommunen tilsvarende faktura til Sørby/Thorgersen. Hytteeierne bestred lovligheten av anleggsbidraget under henvisning til Sivilombudets uttalelse, og kommunen varslet søksmål i oktober 2022.

Den 9. februar 2023 mottok Vestfold tingrett stevning fra kommunen v/advokatfullmektig Trine Røysland, og med de innledningsvis nevnte hytteeierne som saksøkte. Det er i stevningen nedlagt påstand om at hver av hytteeierne dømmes til å betale anleggsbidraget, med tillegg av renter fra fakturaens forfallsdato og til betaling skjer. Det er også krevd dekning av kommunens sakskostnader.

Den 1. mars 2023 mottok retten tilsvaer fra advokat Kristian Korsrud, på vegne av alle hytteeierne. Hytteeierne har anført at avtalene om anleggsbidrag er ugyldige og har påstått seg frifunnet og tilkjent sakskostnader. Prinsipalt er det anført at det følger av regelverket at kommunen ikke kan inngå slike avtaler. Subsidiært er det anført at avtalene har tilblivelsesmangler og også strider mot myndighetsmisbrukslæren, samt at avtaleloven § 36 får anvendelse. For Sørby/Thorgersen er det også anført at kommunen har frafalt kravet.

Den 24. august 2023 mottok retten brev fra Norsk Vann BA, som er en ikke-kommersiell interesseorganisasjon for vannbransjen og representerer ca. 360 norske kommuner, jf. tvisteloven § 15-8. Norsk Vann BA gir i brevet uttrykk for interesse i spørsmålet om en kommune som anleggseier kan inngå privatrettslige avtaler om anleggsbidrag for fremføring av kommunale vann- og avløpstjenester. Det er videre opplyst at slik adgang er lagt til grunn av ev flere kommuner.

Hovedforhandling ble gjennomført 18. – 20. september 2023. Kommunen møtte v/juridisk rådgiver Mari Sønju etter fullmakt og med advokatfullmektig Røysland. De saksøkte møtte ved advokat Korsrud. I tillegg møtte de fleste av de saksøkte for å avgi partsforklaring. Vitnene Tone Fjelnseth og Vigdis Stuvika (begge ansatt i kommunen) og Svein Vidar Thorgersen var til stede under hele forhandlingen, etter begjæring fra henholdsvis kommunen og de saksøkte, jf. tvisteloven § 24-6 annet ledd. Det ble i tillegg avgitt parts- og vitneforklaringer slik det fremgår av rettsboken.

## Saksøkerens påstandsgrunnlag

Det anføres at de inngåtte avtalene om betaling av anleggsbidrag ikke strider mot ufravikelige bestemmelser. Avtalene kan dermed gjøres gjeldende. Det foreligger heller ikke tilblivelsesmangler, og avtalene er ikke urimelige overfor hytteeierne.

### *Kommunens anledning til å inngå avtalene*

Plan- og bygningslovens regler om refusjon og utbyggingsavtaler er ikke relevante i denne sak. Det er tale om et ferdig utbygd område, og de nevnte regler får kun anvendelse i utbyggingsområder.

Avtalene er inngått på grunnlag av kommunens privatrettslige autonomi, jf. kommuneloven § 2-1 annet ledd og rettsdata.no note 20. Kommunen er et eget rettssubjekt og kan ta avgjørelser på eget initiativ og ansvar. Det vises også til uttalelse fra KLD 29. april 2022. Departementet legger til grunn at avtalene om anleggsbidrag er i strid med loven, men departementet har ikke en autoritativ kilde å vise til.

For virkeområdet for vass- og avløpsanleggslovas gebyrbestemmelser vises det til lovens § 3. Det er to alternative vilkår for gebyrplikt; tilknyttet eller krav om tilknytning. Før dette er det ikke gebyrplikt etter lovens ordlyd. Dette betyr at eiendommer som ligger slik til at de er omfattet av tilknytningsplikten ikke er omfattet av gebyrreglene før kommunen har krevd tilknytning.

Noen av de aktuelle eiendommene var tilknyttet kommunens vannledning og var således omfattet av vann- og avløpsreglene hva gjelder vann, men ingen av dem var tilknyttet kommunens avløpsanlegg. I 2016 var hytteeierne eiendommer omfattet av tilknytningsplikten, idet de alle lå innenfor ca. 375 meter fra eksisterende påkoblingspunkt. Kommunen opplyste om at eiendommene var omfattet av nevnte plikt, men stilte ikke krav om tilknytning.

Hva som må til for at det er stilt krav er viktig, og det vises til Kommunal- og moderniseringsdepartementets brev til kommunen 9. oktober 2014. Plikten oppstår idet kommunen «sier fra» og det bør forhåndsvarsles, slik at det er mulig å søke dispensasjon. Det er ikke gjort her. For at vass- og avdragslovas regler om gebyr skulle få anvendelse må det tas en individuell vurdering av om alle vilkårene i plan- og bygningsloven § 27-1 og § 27-2 er oppfylt.

Det anføres at kommunen først har «krevd» tilknytning når den har varslet pålegg med krav om tilknytning, jf. plan- og bygningsloven § 32-3. Det vises til Justis- og politidepartementets uttalelse 4. februar 2003 om enkeltvedtak og forvaltningsloven § 2 b, jf. a. Overført til denne sak er den tilknytningsplikten som følger av at eiendommen ligger i



et område ikke et enkeltvedtak. Dette gjelder også når kommunen sier ifra om at det foreligger slik plikt. Lovavdelingen sluttet seg til dette.

Plikten til å betale tilknytnings- og årsgebyr inntreer først når fristen for tilknytning har utløpt.

Dette betyr at det må foreligge et enkeltvedtak for at vilkårene i vass- og avdragsloven § 3 første ledd annen setning skal være oppfylt. Slike enkeltvedtak foreligger ikke her, og på tidspunktet for avtaleinngåelsen var det ikke fremmet krav eller pålegg om tilknytning fra kommunen. Det at det ble opplyst om plikten er ikke nok til at hytteeierne var omfattet av gebyrplikten.

Lovens ordlyd er klar og departementet har ikke grunnlag for å fastslå at avtalene er i strid med loven, da eiendommene ikke omfattes av loven. Kommunen har anlednings til å inngå slike avtaler så lenge de ikke er i strid med loven, jf. rettsdata.no note 20.

Vedrørende KLMs tolkning i brev av 29. april 2022 vises det til avgjørelse fra Agder lagmannsrett 27. februar 1995 (RG-1995-1154).

Det vises også til fornyet vurdering i Miljødirektoratets brev av 4. oktober 2022. I denne sak ble avtalene inngått før gebyr- og tilknytningsplikten oppstår. Gebyrplikten oppstår først etter at krav om tilknytning er fremsatt av kommunen, og dette er således en forutsetning for gebyrplikten.

De saksøkte har vist til nest nederste avsnitt i brevets side 3, men kommunen forstår ikke hva som menes, idet dette er stikk i strid med det som det gis uttrykk for lenger opp i samme brev. Det tolkes inn ting det ikke er grunnlag for å tolke inn, og det vises til nevnte dom fra Agder lagmannsrett.

Miljødirektoratet gir uttrykk for at det er nærliggende å betrakte avtalene som myndighetsutøvelse fra kommunens side, men det er ikke et hensyn som gjør seg gjeldende. Det er ikke myndighetsutøvelse å tilby å bygge en hovedledning for hytteeierne.

Oppsummert anføres at eiendommene ikke var omfattet av vann- og avløpslovas regler på tidspunktet for avtaleinngåelse, og avtalene er således ikke i strid med lov.

#### *De saksøktes forståelse av frivillig avtaleinngåelse*

Det fremgår av parts- og vitneavhørene at de som satte seg inn i hva avtalen gikk ut på valgte å inngå en avtale. De vurderte dette som det økonomisk beste alternativet.

Lise Kristine Abel Herud ga klart uttrykk for at hun forstod at det var tilknytningsplikt hvis de skulle ha innlagt vann. Hun likte det ikke, og det er greit. Hun ga også uttrykk for at hun var informert om alternativene. De brukte tid på avgjørelse, og det kan kommunen bekrefte.

Tilknytningsplikten ble kommunisert av kommunen i informasjonsmøte i 2015. I brev med vedlagt avtale i 2016 og i både informasjonsmøte og brev i 2017.

Det er ikke frivillig om eiendommen skal tilknyttes det offentlige anlegget, og det var ikke et alternativ for hytteeierne å opprettholde daværende løsninger. Det var heller ikke et alternativ å etablere private anlegg eller å søke nye utslippstillatelser.

Slik kommunen ser det kjente noen av partene på en ufrivillighet på grunn av at de ikke kunne velge andre alternative løsninger enn tilknytning eller vann til vegg. Tilknytningsplikten fremgår av plan- og bygningsloven § 27-2 annet ledd. Det betyr likevel ikke at avtalene ikke var frivillige. Det kan ha vært vanskelig for noen å skille dette, da dette var de eneste reelle alternativene.

Det anføres at kommunens informasjon var tilstrekkelig til at hytteeierne kunne ta et informert valg. Den informasjonen som ble gitt var ikke mangelfull, misvisende eller feil, og alle alternativene fremkom klart av kommunens brev av 18. november 2016. Uttrykket «Ved å signere..» innebar at de hadde et valg og et krav om en aktiv handling. De ble ikke forpliktet uten å signere. Videre vises det til at «velger ikke å...» skisserte at det var to reelle valg. Det å ikke signere var således et alternativ. Det er også vist til vedlagt avtale, som viser at det ikke var et pålegg. Dersom en leser brevet grundig i sammenheng med vedleggene fremgår det hvilke valgmuligheter hytteeierne hadde. Setningen «Anleggsbidrag påløper uavhengig av om en er med i felles byggesøknad eller velger å kjøre hele prosessen enkeltvis» kan misforstås hvis den leses ute av sammenheng. Den kan da tolkes som et anleggsbidraget uansett påløp dersom de signerte avtalen. Det er imidlertid ikke det som står, og setningen er knyttet til spørsmålet om å delta i den felles byggesøknaden, slik at private stikkledninger ble omsøkt samtidig med den kommunale ledningen. Kommunen ønsket å vite hvor mange som var med før søknaden ble sendt.

Det anføres at flere av partene forstod at de hadde et valg om å signere og 2-3 andre alternativer. Noen blandet tilknytningsplikt og kommunens tilbud og sauset dette sammen til en pliktig avtale, men noen så skillet.

Det vises til forklaringer fra Line A. Herud, Petter Herud og Lise A. Herud. Petter Herud ga uttrykk for at de tenkte lenge, men valgte å inngå avtale på grunn av felles stikkledning med naboen.

Eskil Nymark forklarte at han forstod at det ville bli dyrere i runde 2 og at han derfor valgte runde 1.

Varga forstod det slik at anleggsbidraget kom uansett, men hun forstod at det var en forutsetning for ledning at tilstrekkelig mange inngikk avtale. Dette er et uttrykk for at hun forstod. I tillegg forstod hun at dersom hun ikke signerte ville det få betydning for andre hytteeiere.

Schroeter opplevde ikke avtalen som frivillig, men oppfattet den som den mest hensiktsmessige måten når tilknytningen først var pålagt.

Ensrud forstod at det var en forutsetning at flere var med og opplyste at dette ble orientert om i et fysisk møte. Han forstod også at alternativet ble dyrere.

Kjersti Thorgersen ga uttrykk for at hun forstod at hun kunne velge om hun skulle signere. Det var således ikke dette hun reagerte på, men det hun oppfattet som forskjellsbehandling. Hun tok således et informert valg da hun signerte.

Flere parter ga uttrykk for at de hadde fått for dårlig informasjon og at de ikke forstod dette. De mente det var for lite og for dårlig informasjon, og de følte seg tvunget til å inngå avtalene. Det kan virke som at de har blandet sammen og opplevd en manglende frivillighet på grunn av at de ble orientert om tilknytningsplikten samtidig som anleggsbidraget ble presentert. Realiteten er at tilknytningsplikten er en sak, og måten å løse denne på er en annen.

Bjørn Mathisen forstod og tok et gjennomtenkt valg. Han ønsket ikke offentlig anlegg, men opplevde ikke avtalen ufrivillig.

### *Avtaleloven § 33*

Det anføres at det ikke var forhold på avtaletidspunktet som strider mot avtaleloven § 33. For at bestemmelsen skal få anvendelse må eventuelle omstendigheter ha virket motiverende, jf. Woxholt «Avtalerett». Det er således krav om årsakssammenheng. Basert på partsforklaringene er det grunn til å tro at jo bedre hytteeierne var informert jo større sannsynlighet for at de ville inngått avtalen. De ville da forstått tilknytningsplikten og hvilke alternativer de hadde.

De saksøkte har påstått at avtalene er en omgåelse av gebyrreglene og selvkostprinsippet. Det er opplyst at kommunen skal dekke anleggsbidraget for de fastboende. Ved beregningen ble det beregnet slikt bidrag for de fastboende, og det reduserte prisen for hytteeierne. Kommunens andel dekkes av årsgebyret for vann og avløp, og dette gir en marginal økning for den enkelte abonnent. Kommunen kan ikke se at dette har betydning

for gyldigheten av avtalene. Hvorvidt hytteeierne er forpliktet avhenger ikke av om det er en feilpostering i kommunens regnskap.

#### *Den ulovfestede myndighetsmisbrukslæren*

Det anføres at avtalene ikke strider mot den ulovfestede myndighetsmisbrukslæren. Kommunen kan vanskelig se at det har vært en usaklig forskjellsbehandling. Det er en reell forskjell på hytter og boliger. Boliger er nødvendige, og de har krav om innlagt vann og avløp.

Forskjellsbehandling er forankret i kommunens hovedplan, hvor det fremgår at kommunen skal støtte boligeiere, mens hytteeiere er overlatt til seg selv. Forutsetningen for en fremføring av hovedledningen var derfor at en viss del av kostnaden ble dekket av hytteeieren gjennom anleggsbidrag. Boligeieren ble ikke avkrevd dette, og det kan oppleves urettferdig, men de måtte behandles likt med andre boligeiere i kommunen. Kommunen har vanskelig for å se at dette skal fritta hytteeierne for en betalingsforpliktelse som følger av en frivillig inngått avtale.

#### *Avtaleloven § 36*

Det anføres at avtalene ikke er i strid med avtaleloven § 36. Det er uklart for kommunen hva som er urimelig, idet det er avtalt ytelse mot ytelse. Hytteeierne betaler anleggsbidrag mot at kommunen leverte nytt avløpsanlegg og tok drifts- og vedlikeholdsansvaret. I tillegg ble vannledningen lenger og fikk bedre kapasitet.

#### *Thorgersens forbehold ved avtalens inngåelse og spørsmålet om frafall av krav*

Thorgersen/Sørby tok forbehold om at kalkulasjonen av anleggsbidraget var innenfor selvkostregimet og om gyldigheten av forskjellsbehandlingen av bolig- og hytteeierne. Det siste forbeholdet var rart, idet avtalen ville være ugyldig hvis den var ulovlig, uavhengig av forbeholdet. Forskjellsbehandlingen var imidlertid ikke usaklig. Tvert om ble like tilfeller behandlet likt.

Advokat Kildebos uttalelse i brev til Sivilombudet 10. februar 2020 om at Thorgersen/Sørby p.t. ikke var bundet av avtalen er rar, idet de inngikk avtalen. De tok forbehold i forhold til forskjellsbehandling, men dette spørsmålet var på det tidspunktet ikke avgjort. Advokat Kildebos vurdering var feil og misforstått, og Thorgersen/Sørby kan ikke bygge rett på frafall av krav som beror på en misforståelse. Dersom advokat Kildebo var legitimert, hadde hun uansett ikke fullmakter til å frafalle kravet.

Saksøkerens påstand:

1. Line Abel Herud og Petter Herud dømmes sammen til å betale Holmestrand kommune kr 66.442.

Line Abel Herud og Petter Herud dømmes til å betale Holmestrand kommune renter av kr 66.442 beregnet fra 8. desember 2021 til betaling skjer, jf. lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

Holmestrand kommune tilkjennes sakens omkostninger.

2. Tom Erik Mathisen dømmes til å betale Holmestrand kommune kr 66.442.

Tom Erik Mathisen dømmes til å betale Holmestrand kommune renter av kr 66.442 beregnet fra 8. desember 2021 til betaling skjer, jf. lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

Holmestrand kommune tilkjennes sakens omkostninger.

3. Eckhart Schroeter dømmes til å betale Holmestrand kommune kr 66.442.

Eckhart Schroeter dømmes til å betale Holmestrand kommune renter av kr 66.442 beregnet fra 8. desember 2021 til betaling skjer, jf. lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

Holmestrand kommune tilkjennes sakens omkostninger.

4. Jens Barlund dømmes til å betale Holmestrand kommune kr 66.442.

Jens Barlund dømmes til å betale Holmestrand kommune renter av kr 66.442 beregnet fra 8. desember 2021 til betaling skjer, jf. lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

Holmestrand kommune tilkjennes sakens omkostninger.

5. Kjell Arthur Løkken dømmes til å betale Holmestrand kommune kr 66.442.

Kjell Arthur Løkken dømmes til å betale Holmestrand kommune renter av kr 66.442 beregnet fra 8. desember 2021 til betaling skjer, jf. lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

Holmestrand kommune tilkjennes sakens omkostninger.

6. Marianne Reiersrud dømmes til å betale Holmestrand kommune kr 66.442.

Marianne Reiersrud dømmes til å betale Holmestrand kommune renter av kr 66.442 beregnet fra 8. desember 2021 til betaling skjer, jf. lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

Holmestrand kommune tilkjennes sakens omkostninger.

7. Gorm Frode Nymark og Eskil Johan Nymark dømmes sammen til å betale Holmestrand kommune kr 66.442.

Gorm Frode Nymark og Eskil Johan Nymark dømmes til å betale Holmestrand kommune renter av kr 66.442 beregnet fra 8. desember 2021 til betaling skjer, jf. lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

Holmestrand kommune tilkjennes sakens omkostninger.

8. Monica Varga dømmes til å betale Holmestrand kommune kr 66.442 med fratrekk for innbetalt beløp på kr 5.537.

Monica Varga dømmes til å betale Holmestrand kommune renter av kr 60.905 beregnet fra 8. desember 2021 til betaling skjer, jf. lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

Holmestrand kommune tilkjennes sakens omkostninger.

9. Toril Skomsøy dømmes til å betale Holmestrand kommune kr 66.442.

Toril Skomsøy dømmes til å betale Holmestrand kommune renter av kr 66.442 beregnet fra 8. desember 2021 til betaling skjer, jf. lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

Holmestrand kommune tilkjennes sakens omkostninger.

10. Gustav Bøhm dømmes til å betale Holmestrand kommune kr 66.442.

Gustav Bøhm dømmes til å betale Holmestrand kommune renter av kr 66.442 beregnet fra 8. desember 2021 til betaling skjer, jf. lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

Holmestrand kommune tilkjennes sakens omkostninger.

11. Olebjørn Ensrud dømmes til å betale Holmestrand kommune kr 66.442.

Olebjørn Ensrud dømmes til å betale Holmestrand kommune renter av kr 66.442 beregnet fra 8. desember 2021 til betaling skjer, jf. lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

Holmestrand kommune tilkjennes sakens omkostninger.

12. Bjørn Mathisen dømmes til å betale Holmestrand kommune kr 66.442.

Bjørn Mathisen dømmes til å betale Holmestrand kommune renter av kr 66.442 beregnet fra 8. desember 2021 til betaling skjer, jf. lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

Holmestrand kommune tilkjennes sakens omkostninger.

13. Rannveig Sørby og Kjersti Thorgersen dømmes sammen til å betale Holmestrand kommune kr 66.442.

Rannveig Sørby og Kjersti Thorgersen dømmes til å betale Holmestrand kommune renter av kr 66.442 beregnet fra 14. februar 2022 til betaling skjer, jf. lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

Holmestrand kommune tilkjennes sakens omkostninger.

### De saksøktes påstandsgrunnlag

#### *Innledning*

Kommunens motivasjon er sentral for saken – både for det prinsipale og de subsidiære grunnlag for ugyldighet. Boligeiere skulle prioriteres, og dette er klart i strid med regelverkets intensjon. Kostnadene skal fordeles etter lovbestemte regler, ut fra prinsipper om selvkost og likedeling.

Bevisførselen viser at ingen av hytteeierne ønsket fremføring av VA-ledningen. Alle de som deltok på informasjonsmøter oppfattet møtene som dårlige/uklare. De hadde en følelse av tvang, og alle oppfattet å være tilknytningspliktige. Ingen av dem forstod korrespondansen/informasjonen fra kommunen på den måten kommunen nå hevder innholdet skal forstås. De forstod at VA-ledningen ville komme, og ingen av dem oppfattet avtalen og betaling av anleggsbidrag som frivillig.

Det er ikke riktig som påstått av kommunen at hytteeierne forklaringer viser at de tok et informert valg. Det vises til deres forklaringer.

Kommunen ser bort fra en naturlig forståelse av egne brev og mener hytteeierne burde forstått hva kommunen mente. Kommunens spørsmålsstilling til partene viser dette. Kommunen viser videre til signaler fra Solbakken hytteforening som grunnlag for anførsel om at hytteeierne i Østsideveien ønsket VA-ledningen. Videre skal påtrykk om å forlenge ledningen bekrefte at tiltaket opprinnelig var ønsket. Dette er ikke i samsvar med forklaring fra Schroeter om hans henvendelse.

Videre erkjente Svein Pettersen at kommunikasjonen om frivillighet/krav om tilslutning var mangelfull, og Vigdis Stuvika erkjente at brev av 18. november 2016 kan misforstås. Stuvika forklarte formuleringen om at anleggsbidrag påløper uansett med at den tar sikte på en situasjon der noen ville signere avtalen, men ikke være med på fellessøknaden. Dette er vanskelig å forstå, idet slik deltakelse skulle være gratis.

Det anføres fra kommunen at forskjellsbehandling følger av planverk kommunen *måtte* følge. Forskjellsbehandling erkjennes således. Det er imidlertid ikke gjort noen vurdering av hvordan dette forholder seg til gjeldende lovverk.

Kommunen viser også til at ingen tok kontakt for å beholde etablerte løsninger. Sett i lys av at kommunen opplyste om tilknytningsplikt for alle er dette er ikke overraskende. Det er ikke grunnlag for kommunens premiss om at eksisterende forurensningstillatelser ville blitt trukket tilbake. Dette kan ikke utelukkes, men vi vet ikke. Det er ingen vedtak, skriftlige vurderinger eller liknende som underbygger påstanden, og det er ikke gjort individuelle vurderinger.

*Prinsipalt: Avtalene om anleggsbidrag strider mot ufravikelig lov og forskrift*

Kommunen har i spørsmål til de saksøkte vært opptatt av om de hadde satt seg inn i regelverket. Dette til tross for at kommunen selv ikke har «kontroll» på verken reglens innhold eller den rettslige begrunnelsen for sitt standpunkt. Det vises til at kommunen gjentatt har vist til feil rettsgrunnlag. Likevel påstår kommunen at alle andre har misforstått reglene. Videre «dekker» kommunen seg bak vedtatt planverk, men dette endrer ikke at anleggsbidrag er ulovlig i henhold til gjeldende lovverk. Hytteeierne måtte kunne forvente at kommunen baserte seg på korrekt regelverksforståelse, jf. forklaringer fra blant andre Varga, Skomsøy og Kjersti Thorgersen.

Klima- og miljødepartementets syn er at regelverket er ufravikelig og at avtalene er ulovlige. Det vises til KLDs brev av 30. januar 2019, 1. mars 2019, 27. juni 2019, 5. september 2019, 19. oktober 2020 og 29. april 2022. KLDs konklusjon er at det er et ubetinget forbud mot anleggsbidrag. Det tas ingen forbehold, og det vurderes ikke å være behov for lovendring eller presisering. Hytteeierne slutter seg til KLDs konklusjon.

Hovedregelen/normalsituasjonen er at kommunen bygger ut VA-anlegg i utbygde områder, og dette finansieres med tilkoblings- og årsgebyrer til selvkost. Dette belaster ikke kommunekassa, og alle (også hytteeiere) betaler en andel av kommunens samlede investeringer og utgifter til VA-sektoren via gebyrene.

Det er unntak som er praktisk viktige ved eiendomsutvikling og utbygging, men partene er enige om at disse ikke er relevante i denne saken. I utbygde områder er kommunens «verktøykasse» begrenset til mulighetene i vass- og avløpsanleggslova.



Gebyrreglene i vass- og avløpsanleggslova §§ 3 og 4 og forurensningsforskriften kapittel 16 er en videreføring av tidligere vass- og kloakkavgiftslov av 1974, og forarbeider/uttalelser til tidligere lov er fremdeles relevante, jf. vass- og kloakkavgiftslova 1974 § 1 og 2.

Tilknytning til offentlig anlegg utløser gebyr og kommunen kan kun kreve tilknytnings- og årsgebyr, jf. vass- og avløpsanleggslova § 3 første ledd og § 4, samt forurensningsforskriften § 16-3. Det anføres at ordlyden «skal vera» medfører at ingen andre gebyrer er tillatt. Dette har støtte i SOM-2011-1557 og SOM-2011-1001.

Tilknytnings- og årsgebyr forutsetter selvkost og likebehandling. Regelverket bygger på en avveining av å oppnå en ordning som er administrativt enkel å anvende, mot hovedformålet om mest mulig rettferdig fordeling av anleggskostnadene. Det er åpning for avvikende ordninger, men ikke her. Det vises til Ot. prp.nr. 58 (1972–1973). Formålet om rettferdig fordeling er ikke knyttet til gebyrene spesielt, men kostnadene generelt.

Prinsipper for kostnads-/gebyrgrunnlag er knesatt i forurensningsforskriften kapittel 16, hvor selvkostprinsippet fremgår av § 16. Dette setter en generell skranke for gebyrgrunnlaget, og kommunen skal tilstrebe selvkost også i enkeltsaker, jf. rundskriv T-25/74, side 3. De aktuelle gebyrtyper er tilknytningsgebyr, jf. forurensningsforskriften § 16-3 og årsgebyr, jf. § 16-4.

Prinsippet om likebehandling og grenser for differensiering fremgår av forurensningsforskriften § 16-5, men i vår sak er det ikke tale om differensierte gebyrer.

Rettferdig fordeling var sentralt ved innføring av vann- og kloakkavgiftsloven 1974, jf. rundskriv T-25/74 om opprettning av refusjonsordningen i bygningsloven, s 3. Praktiske løsninger med utgangspunkt i kostnadsdekning aksepteres – for eksempel å beregne avgifter etter areal, mens andre former for differensiering er forbudt, jf. ordlyden og nevnte rundskriv s 3.

Retningslinjer for beregning av selvkost, H-3/14 angir at en «ikke-belastning» av boligeierne ikke kan ansees som en reell kostnad knyttet til tjenesten. Dette ville vært i orden dersom ingen betalte anleggsbidrag.

Utgangspunktet er at gebyrene skal dekke alle kostnader knyttet til bygging, drift og vedlikehold av anleggene. Kommunen plikter ikke å benytte gebyrene, men alternativet er finansiering over kommunebudsjettet. Det ble sagt at kommunen skulle dekke anleggsbidraget for boligeierne, men dette ble ikke gjort. Det vises til Prop. 136 L (2010–2011) side 8 og rundskriv T-25/74 side 2. En dekning over kommunebudsjettet forutsetter likebehandling, jf. prinsippene i forurensningsforskriften § 16-5.

VA-anlegg kan finansieres av private, men er begrenset til utbygging og er ikke aktuelt her, hvor VA-anlegg etableres i bebygd område.

Planbestemte rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler, jf. plan- og bygningsloven §§ 11-9 nr. 4, 12-7 nr. 10, og kapittel 17 kan gjelde som vilkår for utbygging. Dette er ikke aktuelt her, men likevel har kommunen henvist til rundskriv TUDEP-2013-1383-2 som begrunnelse for sin modell. Det viser at kommunen baserer seg på uriktig rettslig grunnlag.

Situasjoner hvor det åpnes for privatfinansiering er regulert. For anleggsbidrag i energisektoren, vises det til forskrift om kontroll av nettvirksomhet kapittel 16 og for utbyggingsavtaler til plan- og bygningsloven kapittel 17. Poenget er at hvor dette er lovlig er det rimelig gjennomregulert.

Oppsummerende anføres at avtalene omgår og virker direkte i motstrid til bærende prinsipper i forurensningsforskriften kapittel 16 og lovens ordning. En omgåelse var også kommunens intensjon. Anleggsbidrag inngår ikke i kommunens selvkostregnskap, jf. forurensningsforskriften § 16-1. Videre motvirker avtalene om anleggsbidrag (med fritak for boligeierne) likedeling, jf. forurensningsforskriften § 16-5. Kommunens tilnærming innebærer videre et paradoks, idet en grunneier kan nekte å inngå avtalen om å betale anleggsbidrag, og så i ettertid kreve å knytte seg til uten å betale annet enn ordinær tilknytning. Dette sikrer ikke likebehandling.

Det vises til Nordby-saken (Rt-2014-419 (Nordby Köpsenter). Dommen er påberopt av kommunen flere ganger tidligere. Den viser imidlertid at avtaler kan benyttes når det er reell frivillighet og ikke ellers.

Avtaler om anleggsbidrag vil reelt sett ikke være frivillige når kommunen kan pålegge tilknytning i medhold av plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2 (som her uttrykkelig og gjentatte ganger er varslet). Det vises til KLDs brev 19. oktober 2020 til Sivilombudet. Frivillige avtaler og trussel om tilknytning pålegg etter plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2 kan ikke kombineres. Det utgjør en bakenforliggende trussel, og avtalene har ikke karakter av reell frivillighet.

Det vises også til miljødirektoratets brev av 4. oktober 2022. Det er en begrensning i avtalefriheten der en eiendom «er/vil» bli gebyrpliktig. For eiendommer som ikke risikerer tilknytning vil behovet for vern etter selvkostprinsippet ikke gjøre seg gjeldende i like stor grad, og derfor kan avtaler om anleggsbidrag kan aksepteres. Det minnes om at dette står i motstrid til departementets uttalelser.

Tilknytningsplikt oppstår uavhengig av kommunens pålegg, jf. plan- og bygningsloven § 27-1 annet ledd og 27-2 annet ledd. Plikten oppstår uten varsel, og det er tilstrekkelig at kommunen «sier ifra», jf. departementets brev av 9. oktober 2014. Vedtak er ikke

nødvendig, og det anføres at kommunen har tydelig kommunisert at pålegg ville bli gitt og at plikten var inntrådt. Det at formelt vedtak ikke var fattet kan ikke komme kommunen til unnsetning. Tilknytningsplikten var således pålagt av kommunen. Uttalelse vist til av kommunen gjaldt fastsettelse av gebyr, som er et enkeltvedtak.

Oppsummert anføres at avtalene om anleggsbidrag innebærer en omgåelse av fravikelig regelverk. Dette regelverket skal sikre likebehandling, hindre at kommunen utnytter sin monopolsituasjon og sikre selvkost. Striden med regelverket understøttes av klare, uforbeholdne og gjentatte uttalelser fra departementet, og siste uttalelse fra Miljødirektoratet endrer ikke konklusjonen. Forutsetningen for lovlige avtaler om anleggsbidrag treffer ikke, jf. at fremføring av VA-anlegget vil medføre tilknytningsplikt (slik kommunen har fremholdt at vil gjelde både før og etter fremføringen). De inngåtte avtaler er følgelig ugyldige.

*Subsidiært: Mangelfulle/uriktige opplysninger (tilblivelsesmangel)*

Uriktige og mangelfulle opplysninger fører til ugyldighet etter avtaleloven § 33 og avtalerettslige prinsipper. Her er det gitt feil opplysninger og manglende opplysninger.

Det påpekes at anleggsbidraget er beregnet slik at allerede gjennomførte og besluttede strekninger/anlegg er inkludert, og dette er bekreftet av kommunen v/Svein Pettersen. Dette er i seg selv et klart grunnlag for ugyldighet.

Hadde Østsideveien vært vurdert isolert, ville det gitt en anleggskostnad på kr 1 663 072,-. Fordelt på 28 eiendommer ville det gitt en rest til inndekning via anleggsbidrag på kr 1 103 072,- – etter fratrukk for tilkoblingsavgiften med kr 560 000,-. Anleggsbidraget for hver eiendom ville da blitt på kr 39 395,-. Beregningen har vært et feil premiss for hele avtalen.

Det er på det rene at kommunen ga feil opplysninger om flere forhold. Det var feil at anleggsbidrag ville påløpe uansett om avtalen ble signert eller ikke. Det er ikke mulig å forstå kommunens brev annerledes, og avtalene må tolkes i lys av denne informasjonen. Kommunen har i etterkant tilpasset sin tolkning med flere fragmenter.

Det er videre gitt vekslende opplysninger om eiendommene var tilknytningspliktig på avtaletidspunktet. Deler av de varierende opplysningene er gitt i etterkant av avtaleinngåelsen, men bekrefter at kommunen ikke har hatt en enhetlig oppfatning, og at denne varierer etter hvem kommunen korresponderer med. Det ble heller ikke opplyst om frivillighet, det vil si hva som var alternativet til avtaleinngåelse. Det vises til Vigdis Stuvikas forklaring om at «felles dugnad» betyr frivillighet og at frivillighet eller tilslutningskrav ikke ble nevnt i det første orienteringsbrevet. Heller ikke avtalenes ordlyd sier noe om frivillighet eller krav om tilslutning. Det ble inngått individuelle avtaler, men

det står intet om hvor stor tilslutningen eller innbetaling som forutsettes, og dette er viktige opplysninger. Kommunen har erkjent at det ikke var nødvendig at alle signerte, men hytteeieren trodde de måtte signere.

Kommunens opplysninger må forstås slik at anlegget var besluttet etablert pr. november 2016. Dette følger av utviklingen i korrespondansen som gikk fra kommunen fra juli til november 2016. Dette samsvarer også med forklaring fra Svein Pettersen om beslutning høsten 2016. Innkalling til informasjonsmøte nr. 2 den 15. august 2017 nevner heller ikke noe om krav til tilslutning, men viser til at tillatelser foreligger og at arbeidene starter høsten 2017. Frist for signering av avtalen var 7. august 2017, og dette var før informasjonsmøtet. Beslutningen måtte i realiteten ha vært tatt, idet kontraheringsmøte med entreprenør var i oktober 2017, og informasjonsmøtet skulle handle om fremdrift. Den forutsatte tilslutning var dermed oppnådd. De som signerte fra 3. august til 21. august 2017 (Schroeter, Barlund, Ensrud og Løkken) kunne latt være å signere, og de ville da ha sluppet anleggsbidraget. I tillegg var som nevnt beregningsgrunnlaget for anleggsbidraget bygget på uriktige premisser. Det er gjentatt at kommunen ville betale for boligeierne, men det fremgår av beregningsgrunnlaget at dette ikke er riktig.

Hytteeieren ble ikke opplyst om innholdet av gebyrreglene, herunder at de ikke åpner for forskjellsbehandling. Det ble heller ikke opplyst at det ikke åpnes for anleggsbidrag i regelverket. Det fremstår som at kommunen – uten å vurdere nærmere – lener seg på planverket og tror at dette må følges.

Det anføres at Sivilombudets analyse/oppsummering er treffende. Det vises til SOM-2018-3058. Hytteeierne hadde to valg. Enten å signere avtalen, bli med på felles byggesøknad, og betale anleggsbidrag. Eller avstå fra å signere, gjennomføre tilknytning i egen regi, og likevel betale anleggsbidrag. Videre ga kommunens uttalelser i realiteten inntrykk av å være et pålegg om tilknytning til anlegget. Avtalene ble ikke frivillig inngått, og anleggsbidrag ble fremstilt som en uunngåelig forutsetning. Sivilombudet viser til at det utvilsomt er feil at anleggsbidrag ville påløpe uansett, og dette er også erkjent av kommunen. Kommunen har således erkjent at dette var et uriktig premiss, og ikke det som var ment.

Det anføres at feil/manglende informasjon fra kommunen har virket motiverende for hytteeierne. Det vises til Woxholt «Avtalerett» (2021) side 318. Hytteeierne ville ikke inngått avtalene uten de uriktige og mangelfulle opplysningene fra kommunen. Det var videre ikke tjent med avtalene, og mange av dem hadde godkjente løsninger. Kommunens påstand om at tillatelser ville bli trukket tilbake er ikke dokumentert. Det er mulig dette ville skjedd for mange, men vi vet ikke. Hytteeierne kunne krevd likebehandling eller at Østsideveien ble beregnet isolert. Det er ikke gitt hva som hadde blitt den beste løsning for hytteeierne om de hadde måttet samarbeide om en privat løsning. Det vises til at

hytteeiernes beregning av anleggsbidraget er lavere enn kommunens. Det er tilstrekkelig at det ikke kan utelukkes at avtalene ikke ville blitt inngått, jf. forvaltningsloven § 41.

Det anføres videre at kommunen var kjent med at informasjonen som ble gitt var feil/mangelfull, jf. avtaleloven § 33 og Woxholth «Avtalerett» (2021) side 321. Kommunen skal kjenne regelverket den forvalter, og den kjente de rettsligerammene for gebyr (selvkost/likedeling). Kommunens vekslende uttalelser/tilnærming i ulike faser til ulike instanser er videre påfallende og fremstår som tilpasning.

Det anføres at det ville stride mot redelighet eller god tro om kommunen gjorde avtalene gjeldende, jf. Woxholth «Avtalerett» (2011), side 318. Det må tas en konkret vurdering og det er en streng redelighetsstandard for kommunen, jf. forvaltningsloven § 11 og forvaltningsrettslige prinsipper om god forvaltningsskikk mv.

Oppsummert anføres at kommunens informasjon samlet sett var «feil, mangelfull, misvisende og lite informativ,» jf. SOM-2018-3058. Omstendighetene har isolert og samlet virket inn på hytteeiernes beslutning om å inngå avtalene, idet de ikke opplevde frivillighet. Videre kunne de ha krevd likebehandling og/eller en isolert beregning for Østsideveien. Dette ville gitt et vesentlig lavere anleggsbidrag. Det strider således mot redelighet å gjøre avtalene gjeldende, og avtalene er derfor ugyldige.

Det anføres å foreligge brudd på veiledningsplikten, jf. forvaltningsloven § 11 og § 41, samt forvaltningsrettslige prinsipper. Dette har betydning for ugyldighetsvurderingen etter avtaleloven § 33, men er også isolert av direkte betydning for avtalens gyldighet.

Veiledningsplikten gjelder også ved avtaleinngåelse, jf. forvaltningsloven § 1 første ledd JU s. 9, NOU 2019: 5 punkt 12.2.1 og Rt-2009-1356 avsnitt 31. De nevnte uriktige og mangelfulle opplysninger fra kommunen er klart brudd på den alminnelige veiledningsplikten, jf. SOM-2018-3058.

Bruddet på veiledningsplikten leder til ugyldighet etter en analogisk anvendelse av forvaltningsloven § 41, jf. Rt-2009-661 avsnitt 71 og HR-2017-2247 avsnitt 95 –97 og Bernt «Norsk Lovkommentar –forvaltningsloven» Rettsdata (2017), note 1039. Terskelen for ugyldighet er klart overtrådt, og det er ikke tvilsomt at bruddet på veiledningsplikten har virket (avgjørende) inn på avtaleslutningen.

*Atter subsidiært: Avtalen er basert på «myndighetsmisbruk» og er urimelig*

Myndighetsmisbrukslærens gjelder for kommunens avtaler, jf. Rt-2009-1356 avsnitt 31 og Graver «Alminnelig forvaltningsrett» (2019) side 136. For lærens innhold vises det til Rt-2011-304 avsnitt 55.

Avtalenes nære sammenheng med lovreglene på området innebærer at myndighetsmisbrukslæren uavkortet kommer til anvendelse, jf. Rt-2015-795 avsnitt 30. Her er kommunen i realiteten over i myndighetsutøvelse. Avtalene ligner ikke næringsvirksomhet og gjelder finansiering av offentlig avløpsanlegg. Videre ble anleggsbidrag omtalt/ansett som gebyr av kommunen. Fastsetting av nivå er utøvelse av offentlig myndighet. Avtalene er således rene substitutter til alminnelige finansiering av offentlige vann- og avløpsanlegg, med en bakenforliggende «trussel» om at kommunen vil kreve tilknytning.

Det anføres at vilkåret om usaklig forskjellsbehandling er oppfylt. Det er på det rene at kommunen har forskjellsbehandlet hytteeierne i forhold til boligeierne, ved at det kun er hytteeierne som ble bedt om å finansiere avløpsanlegget. Det vises til Boe «Læren om myndighetsmisbruk i forvaltningen: krav til saklighet og forsvarlighet» (2022) side 303 og dokumentert regneeksempel.

Det er ingen saklig grunn for slik forskjellsbehandling. Det er ingen faktiske eller rettslige ulikheter mellom hyttene og boligene, beliggenheten er den samme og kostnaden den samme. Både hytteeiere og boligeiere har gjort tidligere investeringer i private anlegg, og det er eksempler på at hytter og boliger hadde felles løsninger (Barlund). I tillegg skal selvkost tilstrebes, og inndekking av anleggsbidrag for boligene kan ikke anses som selvkost når hytteeierne må betale for dette. Forskjellsbehandlingen innebærer at hytteeierne i realiteten subsidierer VA-anlegget for boligene. Virkningen er at selvkost for hytteeierne «motarbeides». Dette er i strid med regelverket og vår sak faller utenfor adgangen til differensiering etter forurensningsforskriften § 16-5. Avtalene er en omgåelse av de rettslige rammene i gjeldende regler, og forskjellsbehandlingen er begrunnet i kommunens ønske om å favorisere boligeierne på bekostning av hytteeierne.

Det anføres at avtalene er ugyldige, jf. prinsippet i forvaltningsloven § 41.

Det anføres videre at avtalene også er ugyldige fordi kommunen har tatt utenforliggende hensyn ved å forfordele boligeierne. Relevante hensyn avhenger av rettsområde, som her er vass- og avløpsanleggslova, forurensningsforskriften og alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper om likebehandling. Det vises til Eckhoff/Smith «Forvaltningsrett» (2022) side 410. Det vises også til gjennomgangen av de sentrale formål med regelverket – lik fordeling og selvkost. Avtalenes implisitte formål om at hytteeiere skal subsidiere de fastboendes vann- og avløpsnett er åpenbart utenforliggende, og avtalene er ugyldige, jf. prinsippet i forvaltningsloven § 41.

Det anføres også at avtalene uansett er urimelige og ugyldige etter avtaleloven § 36. Partenes stilling er her skjevere enn i alminnelige forbrukerforhold, idet kommunen har maktmonopol overfor hytteeierne, jf. plan og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2. Det vises til KLDs brev 19. oktober 2020 til Sivilombudet. Det er videre et komplekst saksområde, som

er ukjent for forbrukere, og som en ikke kan forvente at de forstår. Kommunens rolle som forvaltningsorgan med veiledningsplikt ga hytteeierne grunn til å stole på at kommunen ville ivareta dem.

For vilkåret «forholdene ved avtalens inngåelse» vises det til det som allerede er nevnt om kommunens uriktige/mangelfulle opplysninger. Avtaleinngåelsene var i realiteten ikke frivillig. Det vises til SOM-2018-3058.

Vedrørende «avtalens innhold» vises det til at det er en forutsetning at gebyrreglene er fravikelige, jf. Woxholth «Avtalerett» (2021) side 410. Kommunen har utnyttet sin monopolstilling til å favorisere de fastboende på bekostning av hytteeierne, i klar motstrid til gebyrreglenes formål om selvkost og likebehandling.

Samlet sett er avtalene «urimelige», og urimeligheten er så grunnleggende for avtalens eksistens og formål at den ikke kan avhjelpest ved kontraktrevisjon. Avtalene er således ugyldige, jf. avtaleloven § 36.

Avtalene er også ugyldige fordi resultatet – at hytteeierne subsidierer de fastboende avløpsanlegg – er klart urimelig etter myndighetsmisbrukslæren. I tillegg medfører kommunens beregning – med innkalkulering av prosjektene for Solbakken og Vestsiden – vesentlig høyere anleggsbidrag for hytteeierne. Sentralt for vurderingen er gebyrreglenes prinsipper, samt avtalenes tilblivelse og innhold. Avtalene er inngått for å omgå gebyrreglene, noe som i seg selv tilsier urimelighet. Kommunens manglende/uriktige/villedende informasjon underbygger at avtalene er basert på sterkt urimelig myndighetsutøvelse. Også en usaklig favorisering av boligene tilsier sterkt urimelig myndighetsutøvelse. Avtalene er samlet sett kvalifisert urimelige og følgelig ugyldige, jf. forvaltningsrettslige prinsipper om ugyldighet.

#### *Særskilt for Sørby/Thorgersen*

Sørby/Thorgersen tok flere forbehold for sin aksept i brev av 7. desember 2016 til Sande kommune. Det er på det rene at selvkostprinsippet ikke er oppfylt, idet boligeiernes andel er bakt inn. Videre foreligger det forskjellsbehandling. De signerte avtalen på grunn av kommunens uriktige opplysning om at anleggsbidrag var uunngåelig.

Det anføres at kommunen har erkjent at Sørby/Thorgersen, på grunn av forbeholdet, ikke er bundet av avtalen om anleggsbidrag. Det vises til advokat Kildebos brev 10. februar 2020 til Sivilombudet. Uttalelsen var uforbeholden. Kommunen var selvsagt kjent med brevet og uttalelsen, og blir følgelig bundet av denne. Uttalelsen er også et svært sterkt tolkningsmoment om hvordan kommunen oppfattet situasjonen. Likevel prøver kommunen nå å rygge ut av dette med en merkelig begrunnelse om urimelig forskjellsbehandling i forhold de øvrige hytteeierne. Dette er ikke til å forstå.

## *Sakskostnader*

Hytteeierne krever dekket sine sakskostnader, jf. tvisteloven § 20-2. På grunn av kommunens håndtering av saken bør hytteeierne uansett resultat fritas for kommunens sakskostnader, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd a, b og c. Det har vært seks uttalelser fra departement og Sivilombudet, og hytteeierne har hatt rimelig grunn til å få prøvd lovligheten av avtalene.

Kommunens sakskostnader er for høye. Omfanget er svært stort, særlig i den forberedende fasen.

De saksøktes påstand:

1. Saksøkte nr. 1 til nr. 16 frifinnes.
2. Holmestrand kommune dømmes til å tilbakebetale kr 5 537, med tillegg av forsinkelsesrenter, til saksøkte nr. 10 Monica Varga.
3. Holmestrand kommune dømmes til å betale sakskostnader for tingretten.

## Rettens vurdering

Spørsmålet i saken er om kommunen hadde rettslig adgang til å inngå avtaler med hjemmelshavere i området Bjerkøya nord/Østsideveien om betaling av anleggsbidrag – i tillegg til tilknytningsgebyr og årlige gebyrer etter vass- og avløpsanleggslova § 3, jf. § 4. Det avtalte anleggsbidraget skulle dekke kommunens kostnader med å forlenge hovednettet for vann og avløp fra et punkt i krysset Vestsidveien/Østsideveien og ned i området Østsideveien.

Retten legger til grunn at en kommune er et eget rettssubjekt og kan ta avgjørelser på eget initiativ og ansvar, jf. kommuneloven § 2-1 annet ledd. Dette innebærer i utgangspunktet alminnelig handlefrihet på linje med borgere og private selskap, organisasjoner m.m. så langt ikke annet er fastsatt i lov, jf. rettsdata.no note 18. En kommunene er likevel bundet av de generelle reglene om saksbehandling, taushetsplikt m.m. i forvaltningsloven – som gjelder for «et hvert organ for stat eller kommune», jf. forvaltningsloven § 1. Videre er en kommune også bundet av generelle ulovfestede regler som stiller krav til forvaltningens avgjørelser – i første rekke forbudene mot å ta utenforliggende hensyn, mot usaklig forskjellsbehandling og mot å sette vilkår for vedtak til gunst for en borger, som ikke har saklig sammenheng med vedtaket eller er uforholdsmessig tyngende.

Uten en frivillig og gjensidig forpliktende avtale vil en kommunes krav om betaling av anleggsbidrag være et inngrep overfor den enkelte borger, som etter legalitetsprinsippet krever hjemmel i lov eller forskrift.



Vass- og avløpsanleggslova § 3 og 4 angir en gebyrplikt for eier av fast eiendom som mottar kommunale vann- og avløpstjenester. De nevnte bestemmelsene angir hvilke eiendommer som omfattes av gebyrplikten, når denne inntreer og hvilke gebyrer som kan kreves. Det følger av lovens § 4 at gebyrene skal være et engangsgebyr for tilknytning og årlige gebyr. Rammene for disse gebyrene er gitt i forurensningsforskriften kapittel 6, som bygger på prinsipper om selvkost og likebehandling. Hverken de nevnte lovbestemmelser eller forskriften gir kommunen hjemmel til å kreve andre type gebyrer eller på annen måte kreve betaling for vann- og avløpstjenester.

Slik retten forstår partene er det enighet om at gebyrreglene i vass- og avløpsanleggslova § 3 og 4, jf. forurensningsforskriften kapittel 16 setter skranker for kommunens adgang til å kreve økonomisk bidrag utover tilknytningsavgift og årsgebyr ved myndighetsutøvelse fra kommunens side. Retten forstår det videre slik at kommunens bygge-/anleggskostnader til etablering av kommunalt vann- og avløpsnett regulert dekkes via engangsavgiften for tilknytning og de årlige gebyr når kommunen bygger ut anlegg i bebygde boligområder.

Inndekning av byggekostnadene i form av gebyrer når kostnadene ikke kunne dekkes ved refusjoner synes å ha vært en klar forutsetning allerede ved vedtakelsen av vass- og kloakkavgiftslova i 1974, jf. Ot.prp. nr. 58 (1972-1973). Reglene er videreført i vass- og avløpsanleggslova, og det er i forarbeidene forutsatt at kostnadene for bygging, drift og vedlikehold av offentlig vann- og kloakkanlegg i sin helhet skal dekkes gjennom gebyrinntektene, jf. for eksempel Prop. 136 L (2010-2011) s. 7 og 13. Slik retten ser det vil en avtale om anleggsbidrag i tillegg til lovens gebyrer da stride mot lovens forutsetning.

Også uttalelse fra KLD av 1. mars 2019 til Sivilombudet gir støtte til dette syn. Etter KLDs vurdering er det gjennom vass- og avløpsanleggslova §§ 3 og 4 jf. forurensningsforskriften kapittel 16 uttømmende regulert hvordan kommunen kan kreve betalt for vann og avløpstjenesten som kommunen leverer. Som begrunnelse for dette er det vist til at kommunen er eneleverandør av denne tjenesten og at det derfor er laget regler for hvordan kommunen kan ta seg betalt.

Retten har videre forstått partene dit hen at det er enighet om at det i denne sak ikke foreligger andre lov- eller forskriftshjemler – som refusjon og utbyggingsavtaler etter plan- og bygningsloven – som kan gi grunnlag for et krav om anleggsbidrag i denne sak.

Kommunen har anført at det ikke foreligger noen rettslig konflikt mellom avtalene og de lovbestemte gebyrreglene for kommunale vann- og avløpstjenester. Begrunnelsen for dette er at de inngåtte avtalene om anleggsbidrag er frivillig inngått og at det på tidspunktet for avtaleinngåelsene ikke forelå gebyrplikt for hytteeierne etter vass- og avløpsanleggslova. Det anføres således at de nevnte regler ikke får anvendelse for hytteeierne i denne sak.

Det første spørsmålet for retten er således om hytteeierne var omfattet av gebyrreglene i vass- og avløpsanleggslova § 3 og 4 på avtaletidspunktet. Den første avtalen ble inngått 1. desember 2016.

Vass- og avløpsanleggslova § 3 første ledd regulerer som nevnt når gebyrplikten for bebygde eiendommer inntreffer. Bestemmelsen første og annet punktum lyder slik:

«Når ein fast eigedom har tilknytning til kommunal vass- eller avløpsledning, anten beinveges eller gjennom privat samleidning, har eigaren skyldnad til å svare vass- og avløpsgebyr til kommunen. Det same gjeld når kommunen med heimel i plan- og bygningslova §§ 27-1 eller 27-2 har kravd at eiendomen skal ha slik tilknytning.»

I plan- og bygningsloven § 27-2 om avløp heter det i annet ledd første punkt:

«Når offentlig avløpsledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen.»

Det er således en forutsetning for gebyrplikt at eiendommen enten er tilknyttet en kommunal avløpsledning eller at eiendommen er krevd tilknyttet slik ledning i medhold av plan- og bygningsloven § 27-1 eller § 27-2. Ingen av hytteeierne eiendommer var tilknyttet det kommunale avløpsanlegget på tidspunktet for avtaleinngåelsen. Det blir da et spørsmål om eiendommene var «krevd» tilknyttet.

Tilknytningsplikten for vannforsyning og avløp oppstår automatisk når kommunal avløpsledning enten går over eiendommen eller i vei som støter til den eller over nærliggende areal, jf. plan- og bygningsloven § 27-1 annet ledd og § 27-2 annet ledd. For fritidsbebyggelse gjelder tilknytningsplikten bare hvis det er bestemt i plan, jf. plan- og bygningsloven § 30-6. Ved kommuneplanens arealdel for tidligere Sande kommune (2014-2026) er det inntatt en bestemmelse om tilknytningsplikt også for fritidsbebyggelse. Det betyr at hytteeierne hadde en tilknytningsplikt til avløpsanlegget på avtaletidspunktet, dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 27-2 annet ledd var oppfylt.

Etter ordlyden kan det synes å være en forutsetning at avløpsledningen allerede ligger i grunnen. Sivilombudet viste i sin uttalelse av 14. desember 2019 (SOM-2018-3058) til at avløpsledning omhandlet i avtalene ikke var lagt da avtalene ble inngått og ga uttrykk for at dette kunne støtte kommunens syn om at det på avtaletidspunktet ikke forelå gebyrplikt.

Det er riktig som påpekt av Sivilombudet at den forlengelsen av avløpsledningen som anleggsbidraget knytter seg til ikke var lagt i grunnen på avtaletidspunktet. Det var imidlertid en eksisterende hovedledning for avløp i området, som hadde et tilkoblingspunkt i krysset Vestsidenveien/Østsideveien. Avtalene om anleggsbidrag var knyttet til en forlengelse av denne.

Kommunen har gjennom sakens utvikling vært noe frem og tilbake med hensyn til om det på avtaletidspunktet forelå en tilknytningsplikt til dette eksisterende koblingspunktet. Retten forstår nå kommunen slik at det anføres at hytteeierne hadde slik tilknytningsplikt på avtaletidspunktet. Det er vist til at de lå innenfor ca. 375 meter fra nevnte koblingspunkt og således var innenfor «nærliggende areal» i plan- og bygningsloven § 27-2 annet ledd. Det er ikke fra kommunens side problematisert om dette gjaldt alle hytteeiendommene – også de som ikke opprinnelig ble invitert til informasjonsmøte i desember 2015 – og retten har ikke oversikt over avstanden for hver enkelt hytte. Retten legger imidlertid til grunn at det er kommunens oppfatning at alle hytteeierne, ut fra beliggenhet, hadde tilknytningsplikt etter loven til eksisterende hovedledning på avtaletidspunktet.

Slik retten ser det ga kommunen også klart uttrykk for dette gjennom den informasjonen som ble gitt hjemmelshaverne i Bjerkøya nord/Østsideveien før avtaleinngåelsen. Det vises til powerpoint-presentasjonen fra orienteringsmøte 7. desember 2015, hvor det fremgår:

«Eiendommene i Solbakken/ Vestsideveien/ Østsideveien faller helt klart under bestemmelsene som pålegger oss å kreve tilknytting til kommunale ledninger framfor andre løsninger.»

Det bemerkes at på dette tidspunkt var forlengelsen av anlegget kun i planleggingsfasen.

Selve tilknytningsplikten i 2016 synes ikke bestridt av de saksøkte, og retten legger til grunn at de saksøkte på avtaletidspunktet hadde en tilknytningsplikt til eksisterende vann- og avløpsanlegg.

Det neste spørsmålet for retten blir således om kommunen hadde «krevd tilknytning etter plan- og bygningsloven § 27-1 annet ledd og/eller § 27-2 annet ledd» på avtaletidspunktet.

Bestemmelsen bruker uttrykket «krevd», men sier intet om hva som nærmere kreves for at kommunen skal utløse den tilknytningsplikten som påhviler en eiendom. Ordlyden gir imidlertid en klar indikasjon for at kommunen må handle aktivt overfor eieren av eiendommen for å utløse plikten.

Kommunen har bestridt at tilknytning var krevd på avtaletidspunktet. Slik retten forstår kommunen anføres at det må foreligge et enkeltvedtak for at tilknytningsplikten skal være «krevd», eller i det minste et varslet pålegg med krav om tilknytning, jf. plan- og bygningsloven § 32-3.

Kommunen har vist til brev fra KMD av 9. oktober 2014, hvor det gis uttrykk for at tilknytningsplikten følger direkte av loven, men ikke slår inn før kommunen «sier fra». I brevet fremgår at kommunen bør forhåndsvarsle tilknytning for eksisterende bygg, slik at grunneier gis anledning til å komme med innspill eller søke om dispensasjon/unntak fra

tilknytningsplikten. Retten er enig i at dette er god forvaltningsskikk, men finner ikke dette avgjørende.

Det er i brevet påpekt at ordlyden fastslår at plikten oppstår når vilkårene er oppfylt («skal»), uten at det er beskrevet noen form for varslings, søknadsprosess eller saksbehandling. KMD gir uttrykk for at en slik kommunal melding ikke er et enkeltvedtak som kan påklages og at dette har støtte i juridisk teori. Det er vist til Pedersen, Sandvik m. fl. «Plan- og bygningsrett2 (2. utg. 2011) side 473 og Innjord «Plan- og bygningsloven med kommentarer» (2010) på side 754. Begge steder gis det uttrykk for at plikten følger direkte av loven og at det derfor ikke er nødvendig at kommunen fatter noe vedtak om tilknytningsplikt. Slik retten ser det gir dette resonnetet god mening.

Kommunen har også vist til uttalelse av 4. februar 2003 fra Justis- og politidepartementet, jf. forvaltningsloven § 2 b, jf. a. Nevnte uttalelse gjelder spørsmål om oppgjørskorreksjon av vann- og avløpsgebyr er enkeltvedtak. Retten finner ikke at uttalelsen gir noen god veiledning på spørsmålet om krav om tilknytning må gis i form av et enkeltvedtak.

Slik retten forstår kommunen erkjennes det at den har «krevd» tilknytning dersom den har varslet pålegg med krav om tilknytning, jf. plan- og bygningsloven § 32 om forhåndsvarsel. Retten finner da brev av 18. november 2016 avgjørende. Av brevet fremgår følgende:

«Med kommunalt vann og avløpsnett i nærområdet er deres eiendommer klart underlagt bestemmelsene som pålegger oss å kreve tilknytning til kommunale ledninger framfor andre løsninger. Det betyr at de som velger å ikke inngå vedlagt avtaleforslag med Sande kommune vil få tilsendt varsel med pålegg om tilknytning til kommunal vannforsyning og/eller kommunalt avløp kort tid etter at kommunalt VA-anlegg for vann og avløp er satt i drift. Påleggene vil også gjelde for de eiendommer som har privat vannforsyning og de som allerede har en utslippstillatelse med godkjent privat renseløsning.

Slik retten forstår brevet varsles det her pålegg om tilknytning til det kommunale anlegget. Det gis uttrykk for at hytteeierne kan velge å forplikte seg til tilknytning gjennom avtaleinngåelse eller pålegges slik tilknytning når anlegget er ferdigstilt. Kommunen har da som nevnt over i vedlagt powerpoint fra desember 2015 allerede gitt uttrykk for at hytteeierne allerede hadde tilknytningsplikt etter loven. Dette er fulgt opp i brevet av 14. juli 2017, hvor kommunen varslet et kommunalt anlegg med tilknytningsplikt uten å nevne avtale eller annen frivillighet. Selv om det ikke er gitt slik uttalefrist som er forutsatt i plan- og bygningsloven § 32-2 i brevet av 18. november 2016 finner retten at brevet i realiteten inneholder et klart forhåndsvarsel om tilknytning.

Det fremgår av nevnte brev at det skulle etableres et kommunalt vann- og avløpsanlegg med en tilknytningsplikt. Det er intet i brevet som tyder på forbehold og daværende leder av VA-virksomheten i kommunen, Svein Johannes Pettersen, forklarte at han tror

beslutningen om utbygging ble tatt høsten 2016. Han var imidlertid klar på at han var med på beslutningen og at denne ble tatt før han gikk av med pensjon ved årsskiftet 2016/2017. Han opplyste også at han hadde en «nedtrapping» den siste perioden. I det ytre fremstod det uansett slik at beslutningen var tatt da brevet av 18. november 2016 ble sendt hytteeierne.

På bakgrunn av partsforklaringene fra hytteeierne fremstår det klart for retten at de også forstod den informasjonen som ble gitt fra kommunen slik. Det må legges til grunn at det var mye de ikke forstod av den informasjonen som ble gitt, men de oppfattet at de ble pålagt å knytte seg til det kommunale vann- og avløpsanlegget og at det ikke var noen vei utenom.

På denne bakgrunn finner retten at kommunen før avtaleinngåelsen hadde «krevd» tilknytning etter plan- og bygningsloven § 27-2 annet ledd for hytteeierne.

Oppsummert finner retten at det forelå tilknytningsplikt for hytteeierne og at kommunen hadde krevd tilknytning etter plan- og bygningsloven § 27-2 annet ledd. Gebyrreglene i vass- og avløpsanleggs § 3 og § 4 får da anvendelse. Etter ordlyden er det ikke rom for andre gebyr enn tilknytningsgebyret og årsgebyret, og kommunen hadde da ikke anledning til å inngå avtaler med hytteeierne om i tillegg å betale anleggsbidrag. Idet avtalene om anleggsbidrag er i strid med regelverket som gjelder på området finner retten at de må anses ugyldige.

Det bemerkes at retten er enig med KLD og Miljødirektoratet når de i sine uttalelser gir uttrykk for at gebyrreglene må forstås som ufravikelige og at en kommune ikke kan ta betalt for vann- og avløpstjenester på avtalerettslig grunnlag når de nevnte regler kommer til anvendelse. Avtalene fremstår da som en omgåelse av gebyrreglene. Kommunens mulighet til å tvinge gjennom tilknytningsplikten gjør også at avtaleelementet blir fiktivt. Hytteeierne stod overfor en plikt til å knytte seg til det kommunale vann- og avløpsanlegget uansett om det ble inngått avtale eller ikke.

Retten finner grunn til å bemerke at setningen «Anleggsbidrag påløper uavhengig av om en er med i felles byggesøknad eller velger å kjøre hele prosessen enkeltvis» i brevet av 18. november 2016 forsterker inntrykket av tvang. På bakgrunn av forklaringer fra hytteeierne finner retten å måtte legge til grunn at de forstod setningen dit hen at de ble pliktige å betale anleggsbidrag om de signerte avtalen eller ikke.

Kommunen har anført at nevnte setning må leses i sammenheng med avsnittet den står i og knytter seg kun til dette. Samtidig har kommunen v/Vigdis Stuvika erkjent at setningen er uheldig og kan misforstås. Det er påberopt at både Sivilombudet og hytteeierne har misforstått når de har oppfattet at anleggsbidraget påløp uansett om man inngikk avtale

eller ikke. Det er videre opplyst at det kun var ment å gi uttrykk for at anleggsbidraget påløp uansett om man ble med på felles søknad om private stikkledninger eller ikke.

Etter å ha fått kommunens forklaring av hva som var ment med setningen ser retten at den kan leses som anført av kommunen. Leser man derimot det avsnittet setningen avslutter og foregående avsnitt i sammenheng kan anleggsbidraget forstås å gjelde også de som ikke inngikk avtale. Retten har således forståelse for hytteeiernes og Sivilombudets forståelse av brevet. Det bemerkes at kommunen er en profesjonell part på et kommunalt særrområde hvor de fleste alminnelige borgere har liten kunnskap. I tillegg har kommunen veiledningsplikt, jf. forvaltningsplikten § 11. For at hytteeierne skulle kunne ivareta sine interesser var det da særdeles viktig at den informasjonen som ble gitt fra kommunen var uttømmende, tydelig og riktig. Det var den ikke her og kommunen er nærmest til å bære konsekvensene av uklarheter og misforståelser i egne brev, jf. prinsippet i forvaltningsloven § 41. Slik retten ser det er det flere eksempler i denne sak på at informasjonen fra kommunen ikke var slik den burde vært. Retten trenger imidlertid ikke kommentere de enkelte svakhetene, da retten allerede har funnet at avtalene om anleggsbidrag er ugyldige.

På denne bakgrunn finner retten at avtalene om anleggsbidrag inngått mellom kommunen og hytteeierne er ugyldige. Det betyr at kommunen ikke kan gjøre avtalene gjeldende og at de saksøkte ikke plikter å betale anleggsbidraget på kr 66 442,- per berørte hytteeiendom.

Det er erkjent av kommunen at Varga har betalt en delbetaling av anleggsbidraget på kr 5 537,-. Dette beløpet er krevd tilbakebetalt med tillegg av forsinkelsesrente. Idet avtalen om anleggsbidrag ikke er gyldig har Varga krav på å få dette beløpet tilbakebetalt fra kommunen.

Det er uklart for retten når Varga første gang fremmet skriftlig krav om tilbakebetaling, og det har ikke vært bevisførsel rundt dette. Kravet er omfattet av tilsvarets påstand, og retten legger derfor til grunn tidspunktet for tilsvaret, den 1. mars 2023, som tidspunkt for skriftlig påkrav, jf. forsinkelsesrenteloven § 2. Forsinkelsesrente kan da kreves fra 30 dager etter dette, det vil si den 1. april 2023.

På denne bakgrunn dømmes kommunen til å tilbakebetale til Varga kr 5 537,- innen to uker fra dommens forkynnelse og med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 1. april 2023 til betaling skjer.

#### *Sakskostnader*

Det følger av tvisteloven § 20-2 første ledd at en part som har vunnet har krav på full erstatning for sine sakskostnader fra motparten. Etter annet ledd er en sak vunnet når partene har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige. Hytteeierne har fått medhold i at

avtalene om anleggsbidrag er ugyldige og har da krav på å få dekket sine sakskostnader av kommunen.

Det er ikke anført fra kommunens side at unntaksbestemmelsen i tvisteloven § 20-2 tredje ledd får anvendelse, og retten kan heller ikke se at vilkårene er oppfylt.

Advokat Korsrud har fremlagt sakskostnadsoppgave ved hovedforhandlingens slutt, og denne er supplert 27. september 2023. Samlet utgjør sakskostnadskravet kr 594 554,85 inklusiv mva. Av dette utgjør kr 584 062,50 salær.

Advokatfullmektig Røysland har til sammenlikning krevd kr 944 376,02 eks. mva. med tillegg av rettsgebyr og vitnegodtgjørelse på kr 474,88 på vegne av kommunen. Kommunen har ikke hatt innvendinger til hytteeiernes salærkrav, og retten finner utgiftene nødvendige, jf. tvisteloven § 20-5.

På denne bakgrunn dømmes Holmestrand kommune til å betale hytteeiernes samlede sakskostnader avrundet til kr 594 555,- inklusiv mva. innen to uker fra dommens forkynnelse.

Grunnet andre gjøremål er dommen ikke avsagt innen lovens frist, jf. tvisteloven § 19-4 siste ledd.

#### DOMSSLUTNING

1. Saksøkte nr. 1 til nr. 16 frifinnes.
2. Holmestrand kommune dømmes til innen 2 -to- uker fra dommens forkynnelse å betale til saksøkte nr. 10, Monica Varga, kr 5 537,-  
-kronerfemtusenfemhundreogtrettisju- med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 1. april 2023 til betaling skjer.
3. Holmestrand kommune dømmes til innen 2 -to- uker fra dommens forkynnelse å betale de saksøktes samlede sakskostnader med kr 594 555,-  
-kronerfemhundreognittifiretusenfemhundreogfemtifem- inklusiv mva.

Retten hevet

Siw Morrow

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

## Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

### Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

### Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre

### Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klar sannsynlighetsovervekt for at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

### Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

### Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen



Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

### **Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett**

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.