



SANDNES KOMMUNE
Postboks 583
4302 SANDNES

Kontakt saksbehandler

Tage A.T. Eriksen, 51 56 88 92

Klageavgjørelse - pålegg separering av avløpsledninger - Sandnes 38/844 - Bakken 17

Statsforvalteren stadfester Sandnes kommunes pålegg om separering av avløpsledninger.

Vi viser til oversendelse av ovennevnte klagesak datert 21.01.2024.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder pålegg om separering av avløpsledninger som er tilknyttet eiendommen gnr. 38 bnr. 844. Pålegget ble i første omgang rettet til tidligere eier av eiendommen, men dette pålegget ble opphevet som følge av at eiendommen ble solgt. Forhåndsvarsel om pålegg til ny eier ble sendt 28.03.2023.

Pålegget ble vedtatt 22.06.2023 og har følgende ordlyd:

"Vi pålegger dere å separere de avløpsledningene som er tilknyttet deres eiendom med gnr. 38 bnr. 844 frem til de offentlige avløpsledningene. Dette gjelder både det private stikket inne på egen eiendom, og den fellesprivate avløpsledningen.

Frist for å gjennomføre separeringen vil vi komme tilbake til, og dere vil da bli informert i eget brev. Begrunnelsen for at det ikke settes en endelig frist for gjennomføring, skyldes at fristen må samkjøres med de øvrige eierne av den felles-/ private ledningen som har påklaget vedtak om separering. Dette kan først forventes etter at det foreligger et endelig vedtak fra Statsforvalteren.

Separeringen anses ikke som gjennomført før kommunen har mottatt ferdigmelding på at arbeidet er utført. Dette gjelder både i forhold til stikket på egen eiendom, og den fellesprivate avløpsledningen."

Vedtaket ble påklaget i e-post datert 06.07.2023 av tidligere eier av eiendommen. Det er opplyst at det er tidligere eier som er ansvarlig for å dekke kostnadene. Klager anfører at utgiftene ved å gjennomføre pålegget på mellom 300.000 – 400.000 kr kan bli uhåndterlig store. Hun viser til at



kommunen hun nå har flyttet til har en begrensning på 2G i tilsvarende saker for å begrense kostnadene. Hun mener beløpet er for høyt for en privatperson, og viser til at hun er pensjonist.

Klagen ble behandlet og ikke tatt til følge av utvalg for miljø og tekniske saker i møte 24.05.2023.

Statsforvalteren viser for øvrig til sakens dokumenter.

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren er klageinstans for det aktuelle vedtaket, og kan prøve alle sider av saken jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd.

Klagefrist og klagerett

Reglene om klagefrist finnes i forvaltningsloven (fvl.) §§ 29-31. Utgangspunktet i fvl. § 31 er at klagefristen er 3 uker fra det tidspunktet underretning om vedtaket kom frem til vedkommende part. Klagen er innlevert innenfor denne fristen. Klager har videre rettslig klageinteresse på bakgrunn av at hun har avtalt med ny eier at hun skal dekke kostnadene ved separering.

Pålegg om separering

Pålegget om separering er gitt med hjemmel i forurensningsloven (forurl.) § 22 andre ledd som har følgende ordlyd:

"Ved omlegging eller utbedring av avløpsledninger kan forurensningsmyndigheten kreve at eier av tilknyttet stikkledning foretar tilsvarende omlegging eller utbedring. Også ellers kan forurensningsmyndigheten kreve omlegging eller utbedring av stikkledning, når særlige grunner tilsier det."

Det er klart at Sandnes kommune har omlagt (separert) hovedledningsnett som den aktuelle eiendommens stikkledning er tilknyttet. Dette betyr at kommunen etter bestemmelsen i utgangspunktet kan kreve at den tilknyttede eiendommen også går gjennom en tilsvarende omlegging. Det følger av forarbeidene til bestemmelsen, Ot.prp. nr. 11 (1979-1980) s. 127, at en omlegging eller utbedring av ledningsnett vil være lite effektiv dersom en ikke kan kreve tilsvarende sanering av stikkledninger. Hensynet til at omleggingen av ledningene i dette tilfellet skal få den tilsiktede effekten er derfor at stikkledningene også må gjennomgå separering.

Klagen gjelder slik Statsforvalteren forstår det både pålegget om separering av ledninger på gnr. 38 bnr. 844 og separering av fellesprivat avløpsnett, som etter kommunens vurdering deles mellom eiendommene Bakken 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 og 17. Kommunen begrunner dette med at eiendommene rent faktisk er tilkoblet dette fellesprivate avløpsnett, samt at ledningen ikke er konstruert med slike dimensjoner og kummer som ville vært vanlig for kommunale ledninger. Kommunen har ikke vedlikeholdt ledningen eller lagt restriksjoner langs ledningsstrekket, noe som også ville vært naturlig dersom ledningen var kommunal. Videre er ledningen vist som privat i kommunens kartsystem fra 1983.

Det er også funnet en bestemmelse i skjøtet på alle eiendommene som er tilknyttet den aktuelle ledningen hvor det heter at: *"Eiendommen plikter å legge kloakk- og vannledning som av selger bestemt og å delta i framtidig vedlikehold av samme og av fellesveg."*

Basert på ovennevnte finner Statsforvalteren at det er overveiende sannsynlig at den fellesprivate ledningen ikke er kommunal. Det er tale om en privat ledning som blir benyttet av flere



eiendommer, herunder gnr. 38 bnr. 844, og det er derfor rimelig at alle disse eiendommene bidrar til å finansiere separeringen av ledningen. Etter vår vurdering tilsier det faktum at eiendommen faktisk bruker ledningen som ledd i tilknytningen til de offentlige ledningene, samt forhistorien i område, at eiendommene ledningen betjener har eierskap og ansvar til den. Det er ikke et krav at det er tinglyst rettigheter eller plikter for bnr. 844 i grunnboken for å etablere et slikt ansvar, og det finnes som nevnt tilstrekkelig klare holdepunkter for ansvaret. Det understrekes at dette ikke er noen rettslig bindende vurdering av eiendomsforholdene, noe som er et privatrettslig spørsmål, men vi finner at eierforholdene er tilstrekkelig sannsynliggjort til at det gir grunnlag for å gi pålegget.

Det er ingen øvrige vilkår for å treffe vedtak etter forurl. § 22, men siden bestemmelsen bruker begrepet "*kan*" kreve omlegging, betyr det at anvendelsen av bestemmelsen er underlagt kommunalt fritt skjønn. I praksis betyr dette at myndighetsmisbrukslæren gjelder for vedtak etter bestemmelsen, altså at vedtaket ikke må være grovt urimelig, medføre usaklig forskjellsbehandling, være vilkårlig eller legge vekt på utenforliggende hensyn.

Det er i denne saken anført at kostnadene ved å gjennomføre separering av stikkledning på eiendommen vil være urimelig store, noe som nok skyldes at området ledningen ligger i er sterkt skrånende og vanskelig tilgjengelig. Kommunen har lagt til grunn en kostnad på kr 300 000,-, hvor tilskudd fra kommunen er trukket fra. Kommunens beregninger bygger på et pristilbud fra Sandnes maskin, innhentet fra Bakken 15, som beregner at kostnaden vil komme på ca. 1,2 millioner for hele det fellesprivate anlegget. Kommunen har deretter beregnet den nærmere fordelingen mellom eiendommene tilknyttet ledningen. Kostnadene knyttet til separering på klagers eiendom er inkludert i ovennevnte prisoverslag.

Da det har gått noe tid siden prisoverslaget ble innhentet, må det legges til grunn at det har vært noe prisstigning, slik at kostnadene nå vil overstige kr 300 000,- (når tilskudd er trukket fra).

Statsforvalteren har forståelse for at pålegget vil innebære betydelige kostnader for klager. Det er imidlertid ikke uvanlig at denne typen pålegg medfører et slikt kostnadsnivå, særlig i krevende områder slik som i denne saken. Den fellesprivate ledningen ligger, som kommunen viser til, i uvanlig bratt terreng hvor det er veldig trangt og vanskelig å komme til. Det må derfor være påregnelig at kostnadene ved separering vil være høyere her enn i andre områder i kommunen, og at kostnadene dermed vil ligge høyere enn gjennomsnittet. At grunneier er tilknyttet en fellesledning med en vanskelig tilgjengelig trasé må etter vårt syn være forhold som de tilknyttede eiendommene er nærmest å bære risikoen for.

Påleggshjemmelen i forurl. § 22 andre ledd rekker langt, og hensynet bak bestemmelsen er å sikre at separering av avløpsledninger skjer på en mest mulig hensiktsmessig måte. Dette er igjen begrunnet i at separering er et miljø- og samfunnsøkonomisk positivt tiltak, uavhengig av om den enkelte grunneier selv direkte merker noe til disse effektene. Selv om den enkelte eiendom isolert sett kanskje ikke bidrar med store mengder overvann, er det avgjørende at loven praktiseres likt ovenfor alle for at reglene skal fungere etter sin hensikt. Flere unntak fra dette vil over tid kunne undergrave hensikten med å separere hovedledningene. I tillegg er det aktuelle fellesprivate anlegget over 60 år gammelt, noe som innebærer at separeringen av ledningen vil kunne forhindre mulige fremtidige lekkasjer.

Selv om det finnes andre kommuner som håndterer slike saker annerledes enn i denne saken, er kommunen gitt et stort handlingsrom til hvordan de organiserer dette arbeidet. Det er derfor ikke noe tungtveiende argument at andre kommuner har en økonomisk gunstigere løsning.



For å unngå forskjellsbehandling av andre grunneiere i området som får tilsvarende pålegg, er det også viktig å opprettholde pålegget i denne saken. Å frafalle pålegget her vil kunne medvirke til å skape en presedens for senere saker, som igjen ville undergravid hensikten ved omleggingen av ledningsnettet i området og de miljøfordelene dette bidrar til.

Samlet sett finner ikke Statsforvalteren at pålegget i denne saken vil være i strid med noen av elementene i myndighetsmisbrukslæren. Selv om pålegget vil medføre betydelige kostnader, er ikke disse på et slikt nivå at det kan regnes som grovt urimelig. Kommunen har videre lagt vekt på saklige hensyn når vedtaket er truffet.

Vedtaket:

Statsforvalteren i Rogaland stadfester kommunens pålegg av 22.06.2023.

Frist for endelig gjennomføring av pålegget gis av kommunen, jf. ordlyden i vedtaket. Fastsettelsen av denne fristen kan ikke påklages.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Cathrine Stabel Eltervåg (e.f.)
ass. fylkesmiljøvernsjef

Tage A.T. Eriksen
miljøjurist

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Marte Morterud Myhre	Bakken 17	4328	SANDNES
Rune Kristiansen	Bakken 17	4328	SANDNES
Ann Elizabeth Jacobsen	Lindkloppveien 15	4812	Kongshavn