



DET KONGELIGE  
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Bergen Eiendomsrådgivning AS  
v/ Terje Haugan

Deres ref

Vår ref  
23/6388-3

Dato  
21. mars 2024

## Departementet svarer på spørsmål om tilknytningsplikten til offentlig vann- og avløpsledning i pbl. §§ 27-1 og 27-2

Vi viser til brev av 21. desember 2023 fra Bergen Eiendomsrådgivning AS v/ Terje Haugan med flere spørsmål om tilknytningsplikten til offentlig vann- og avløpsledning i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 27-1 andre ledd og 27-2 andre ledd.

Departementet oppfatter at spørsmålene har tilknytning til en konkret sak. Vi kan ikke ta stilling til den konkrete underliggende saken. Hvis dere er uenig i et vedtak kommunen har fattet kan dere klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28 første ledd. Da skal kommunen ta stilling til klagen som underinstans, og opprettholder de sitt eget vedtak skal saken oversendes til Statsforvalteren som klageinstans, jf. fvl. § 33 fjerde ledd. Statsforvalteren avgjør saken som klageinstans, jf. fvl. § 34.

Departementet vil i vårt brev gi et samlet og generelt svar på henvendelsen fra dere.

### Departementets svar

#### 1. Hovedregelen om tilknytningsplikt følger direkte av loven

Bestemmelsene i pbl. §§ 27-1 andre ledd første punktum og 27-2 andre ledd første punktum, krever at eier av bygning knytter bygningen til offentlig vann- og avløpsledning når ledningene «går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal». Tilknytningsplikten er gitt av hensyn for å hindre forurensning og å oppnå helsemessig betryggende forhold. Dette vil ofte betinge en helhetlig løsning for både vann og

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

Kontoradresse  
Akersg. 59  
www.kdd.dep.no

Telefon\*  
22 24 90 90  
Org.nr.  
972 417 858

Avdeling  
Bolig- og  
byggningsavdelingen

Saksbehandler  
Christoffer  
Andersen  
22 24 72 21

avløp. Tilknytningsplikten sikrer også at det offentlig vann- og avløpsnett blir bygd ut og drevet teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt.<sup>1</sup>

Plikten følger direkte av loven, slik at kommunen ikke trenger å fatte enkeltvedtak for at plikten skal inntre. Kommunen må imidlertid underrette eieren av bygningen om at plikten skal gjennomføres, jf. prinsippet om forhåndsvarsling i fvl. § 16. En slik melding til eieren av bygningen er ikke å regne som enkeltvedtak etter fvl. § 2.<sup>2</sup>

## 2. Unntakene for tilknytningsplikten

Bestemmelsen om å unnta fra tilknytningsplikten til offentlig vann- og avløpsledning følger av pbl. §§ 27-1 og 27-2 andre ledd andre punktum:

*«Vil dette etter kommunenes skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.» (Vår utheving)*

### 2.1. Uforholdsmessig stor kostnad

Første alternativet for å kunne unnta fra tilknytningsplikten er at det for bygningseier foreligger uforholdsmessig stor kostnad å gjennomføre tilknytningsplikten. Hva som ligger i *uforholdsmessig stor kostnad*, beror på en konkret vurdering der hensynene bak tilknytningsplikten må måles opp mot de forventede kostnadene bygningseier må antas å få ved å gjennomføre tilknytningsplikten. Desto sterkere hensynene bak tilknytningsplikten som gjør seg gjeldende, desto større kostnader med tilknytningen må bygningseier kunne akseptere.

Flere momenter kan være relevante ved den konkrete vurderingen som;<sup>3</sup>

- Avstand mellom den offentlige ledningen og bygningen som skal knyttes til ledningen,
- Grunnforholdene og terrenget i området,
- Utnyttingsgraden og formålet for eiendommen. Høyere kostnader kan være akseptable for flere boliger, for næringsbygg fremfor boliger osv.
- Kostnadene som påløper der det er nødvendig å ekspropriere rett til å føre ledning over naboens grunn,
- Om det foreligger en tilskuddsordning fra kommunen,
- Om det foreligger mulighet for å spleise med naboen for å legge stikkledning, eller eventuelt mulighet for indirekte kopling til offentlig ledning ved tilkopling til naboens stikkledning.
- Økonomien til den enkelte bygningseier vil ikke være avgjørende ved vurderingen.

Fordi det kan være tidkrevende å måtte vurdere tilknytningskostnaden i hver enkelt sak, og av hensyn til forutsigbarheten for bygningseiere, har departementet anbefalt at kommunene anslår en *normalkostnad* for ulike områder i kommunen.<sup>4</sup> En slik normalkostnad kan gi en

<sup>1</sup> Ot.prp.nr.45 (2007-2008) s. 186

<sup>2</sup> Se uttalelse fra departementet i sak 21/971 (vedlagt)

<sup>3</sup> Se uttalelse fra departementet i sak 11/312 (vedlagt)

<sup>4</sup> Sak 11/312

pekepinn på hva som må forventes å være tilknytningskostnaden for området, men utelukker allikevel ikke en konkret vurdering av kommunen. Det avgjørende må til sist uansett være hvor sterkt hensynene bak tilknytningsplikten gjør seg gjeldende i den konkrete saken. Departementets uttalelse i sak 11/312 legger dette til grunn:

*«Der det kommer på spissen om kostnadene er uforholdsmessige, eller om det foreligger særlige hensyn, vil det i realiteten ofte bero på en helhetsvurdering om tilknytningsplikten slår inn. **Et sentralt moment vil være om det foreligger helsemessige forhold eller fare for forurensing som kun kan løses tilfredsstillende ved tilknytning til offentlig ledning. I så fall kan tilknytning kreves også der kostnadene er betydelige.**»* (vår utheving)

Med bakgrunn i henvendelsen vi har mottatt vil vi påpeke at tilknytningsplikten retter seg mot bygningseier. Det betyr at det er bygningseier som til sist har ansvaret for kostnadene ved gjennomføringen. Som nevnt i momentene over, har kommunen anledning til å operere med en tilskuddsordning som kan påvirke om det til sist vi være uforholdsmessig stor kostnad for bygningseier å gjennomføre plikten. Om kommunen skal ha en tilskuddsordning og hvor mye de bidrar med, avgjør kommunen imidlertid selv. Det er derfor ikke et krav etter plan- og bygningsloven at tilskuddsordning må foreligge. En tilskuddsordning fra kommunen vil heller ikke endre på utgangspunktet om at det er bygningseier som har ansvaret for totalkostnadene og gjennomføringen av tilknytningsplikten.

## 2.2. Særlige hensyn tilsier det

Det andre alternativet for å unnta en bygningseier fra å måtte gjennomføre tilknytningsplikten til offentlig vann- og avløpsledning er når «særlige hensyn tilsier det». Om dette alternativet har departementet uttalt tidligere:<sup>5</sup>

*«Kommunen kan også unnta fra krav om tilknytning når særlige hensyn tilsier det. Dette gir en mulighet for unntak også der kostnadene ikke er uforholdsmessige. Et grunnlag for unntak vil typisk være når det foreligger gode løsninger for vann og avløp på eiendommen, slik at tilknytning ikke er nødvendig av hensyn til helse eller for å hindre forurensing. Der det nylig er investert i et anlegg på eiendommen, kan det være mye som tilsier at det foreligger særlige hensyn.»*

Vi vil samtidig påpeke at dersom det ikke foreligger en annen tilfredsstillende løsning for vann og avløp, vil det neppe være grunnlag for å unnta en bygningseier fra tilknytningsplikten til offentlig vann- og avløpsledning i pbl. § 27-1 andre ledd første punktum og 27-2 andre ledd første punktum.

## 2.3. Kommunen bør i meldingen om tilknytningsplikt underrette om unntakene

Som vi nevnte i pkt. 1, må kommunen informere bygningseier om tilknytningsplikten skal gjennomføres. Av hensyn til sakens opplysning, jf. fvl. § 17 første ledd, bør kommunen underrette om muligheten for unntak fra tilknytningsplikten i denne meldingen. Av denne

---

<sup>5</sup> Sak 11/312

grunn kan det også være svært praktisk om kommunen opererer med normalkostnader for ulike områder, jf. pkt. 2.1 over. Slik informasjon vil gjøre bygningseier i stand til å vurdere om han eller hun ser grunn til å søke om unntak fra plikten.

Vil vil samtidig påpeke at en bygningseier ikke har noe krav på å bli unntatt fra plikten. Hvor vidt et unntak gjør seg gjeldende i saken er det til sist kommunen som avgjør, jf. ordlyden «kommunens skjønn» og «kan kommunen» i pbl. §§ 27-1 og 27-2 andre ledd andre punktum. Der kommunen kommer til at unntak fra plikten enten gjør seg gjeldende eller ikke gjør seg gjeldende, fattes beslutningen som enkeltvedtak, jf. fvl. § 2 første ledd bokstav a og b.<sup>6</sup>

### **3. Forholdet til forurensningsloven**

Dersom en bygningseier blir unntatt fra tilknytningsplikten etter plan- og bygningsloven, hindrer ikke dette forurensningsmyndighetene fra å følge opp forurensning fra bygningseierens eget private avløpsanlegg. Enhver er pliktig til å hindre at forurensning oppstår, jf. forurensningsloven (forurl.) § 7 første ledd. Hvordan forurensningsmyndighetene kan reagere beror på en tolkning av forurensningslovgivningen. Vi vil derfor anbefale at dere tar kontakt med Klima- og miljødepartementet eller Miljødirektoratet om dere har spørsmål til dette.

Med hilsen

Karen Marie Glad (e.f.)  
avdelingsdirektør

Christoffer Andersen  
seniorrådgiver

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

Kopi  
Direktoratet for byggkvalitet

Vedlegg  
Sak 11/312  
Sak 21/971

---

<sup>6</sup> Se også uttalelse fra departementet i sak 21/971.