



Asker kommune v/ Ratnes Lahouratate

Saksbehandler, innvalgstelefon

Anja Lisland, 69 24 70 00

Svar på henvendelse om plan- og bygningsloven § 27-3

Vi viser til e-post av 11.11.2024.

Du viser lovkommentar til pbl. § 27-3 hvor det står at:

«Hvis tilknytning til eksisterende private anlegg forutsetter at man legger ledninger eller rør over annen eiendom, må retten til dette etableres separat ved avtale eller gjennom ekspropriasjon etter oreigningsloven.»

Du stiller i den forbindelse følgende spørsmål:

- Hvis man ikke får tinglyst avtale/erklæring fra anleggseier fordi han nekter at tiltakshaver tilknytter seg hans private anlegg/ledning, er det slik at kommunen likevel kan gi tillatelse etter § 27-3? Eller må tinglyst avtale/erklæring foreligge når kommunen gir tillatelse?
- Er det nødvendig med tinglyst avtale dersom Statsforvalteren samtykker til ekspropriasjon?

Vi vil anta at kommunen kan gi tillatelse til tilknytning til eksisterende private anlegg, før tinglyst erklæring eller ekspropriasjon er på plass. Et vedtak om tilknytning uten aksept fra eieren av anlegget er ifølge juridisk teori i prinsippet et ekspropriasjonsinngrep.¹

Vi legger videre til grunn at det ikke er nødvendig med tinglyst erklæring dersom det foreligger gyldig ekspropriasjonsvedtak etter oreigningslova. Nødvendigheten av ekspropriasjon i slike saker oppstår vel kun dersom anleggseier ikke samtykker til tilknytning (og da også via annen manns grunn).

Vi vil imidlertid bemerke at slik vi leser bestemmelsen og kildene vil en tillatelse etter pbl. § 27-3 i seg selv neppe være tilstrekkelig for å oppfylle kravet om sikret tilknytning og bortledning av henholdsvis vann og avløp jf. kravet i pbl. § 27-1 første ledd og 27-2 første ledd. Hvis tilknytning forutsetter bruk av annen manns grunn, må tinglyst erklæring eller ekspropriasjon være på plass før tillatelse til deling eller oppføring av bygning kan gis.

¹ Innjord og Zimmermann, *Plan- og bygningsloven med kommentarer* [2020] s. 862



Med hilsen

Marius Vamnes
seniorrådgiver
Juridisk avdeling

Anja Lisland
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent