



# Krav til dokumentasjon av private stikkledninger

Ledningsregistreringsforskriftens innvirkning på byggesaksbehandlingen


**Ratnes Lahouratate**

Jurist, Vann og vannmiljø, Asker kommune

**Kai Terje Kristoffersen**

Jurist, Vann og avløp, Bærum kommune

# Bakgrunn

- Bakgrunnen for problemstillingen er hvorvidt kommunen – som bygningsmyndighet – har hjemmel til å kreve godkjent sanitærmelding/søknad om tilknytning VA
  - I håndhevelsen av plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 27-2 vil kommunens rolle som forurensningsmyndighet, ledningseier og bygningsmyndighet berøres.
  - Er vann og avløp jf pbl §§ 27-1 og 27-2 ivaretatt i byggesaken dersom ledningseier(VA) ikke har godkjent sanitærmelding?
- 

# Vilkår i pbl. § 27-1 og § 27-2

- Pbl. § 27-1 (1) 1.pkt: "Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. [...]"
- Pbl. § 27-2 (1) 1.pkt: "Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven.[...]"

# VA sin rolle i byggesaksprosessen

- VA som "ledningseier" har ingen formell rolle i byggesaken.
- VA kan ikke nekte tilknytning til egne kommunale ledninger.
- VA kan heller ikke stille vilkår inn i byggesaken selv ikke om vilkårene er ment å sikre at tilknytningen er gjort på forsvarlig måte.
- VA skal kun mene noe om det finnes en offentlig ledning i nærheten som tiltakshaver kan tilknytte seg og om det er nok kapasitet på den.
- Byggesak kan kun stille krav som er direkte hjemlet i pbl.
- Feil og mangler ved tilknytning må følges opp med pålegg etter pbl. kap. 31, forurl. § 22. Alternativt gjennom Standard abonnementsvilkår.

# Andre forutsetninger i byggesaken

- Byggesak skal legge til grunn tiltakshavers opplysninger i saksbehandlingen.
  - Herunder blant annet om krav i TEK17 er oppfylt.
- Kontroll av om tiltakshavers opplysninger er korrekte, skal ikke gjøres av Byggesak med mindre det åpnes tilsyn.



Den nye  
ledningsregistreringsforskrifte  
n

# Bakgrunn - ledningsregistreringsforskriften

- Forskriften er hjemlet i pbl. § 2-3.
- Skal sikre en nøyaktig og pålitelig innmåling av ledninger og annen infrastruktur i grunnen, sjø og vassdrag, og gjøre det enkelt å få tilgang til denne informasjonen.
- Tilrettelegge for utbygging og forebygge skader på infrastruktur i grunnen.
- Plikt for eier av private stikkledninger, jf. § 4, siste ledd:
  - Før stikkledning koples til allmennyttig ledningsanlegg, kan ledningseier (kommunen) kreve at eier av stikkledningen stedfester og dokumenterer stikkledningen.

- Kommunens plikt:
  - Motta og arkivere innmålingsdata/ dokumentasjon av private stikkledninger som knyttes til offentlige ledninger.
- Det følger av § 4 og veileder til forskriften at kommunen kan nekte tilkobling inntil slik dokumentasjon foreligger.
- Problem! Hvordan forholder ledningsregistreringsforskriftens § 4 seg til pbl. sin byggesaksdel?



Brevet  
til departement  
et



# Vi spør

Forutsatt at VA har opplyst i byggesaken om krav i § 4 med hensyn til dokumentasjon som vilkår for tilknytning:

1. Vil et slikt krav kunne inntas som vilkår i rammetillatelse og/eller igangsettelsestillatelse?
2. Hvis ja, vil manglende oppfyllelse av dokumentasjonskravet være til hinder for utstedelse av ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse også i de tilfeller hvor tiltakshaver rent faktisk har koblet seg til den offentlige VA-ledningen?
3. Dersom det ikke vil kunne stilles vilkår eller krav inn i byggesaken – hvordan skal da innkreving av nevnte dokumentasjon følges opp?

# Departementet svarer

- Departementet anser ikke at kravene i ledningsforskriften er krav til tiltaket når det søkes om byggetillatelse.
- Ved utarbeidelsen av forskriften var det forutsatt at plikter og rettigheter etter bestemmelsene i denne **ikke** skulle endre gjeldende rett i øvrige deler av loven
- Det fremgår også av lovforarbeidene til plan- og bygningsloven § 2-3, som hjemler forskriften, at plan- og bygningsmyndigheten ikke skulle ha **noen oppgaver** knyttet til § 2-3.
  - Prop. 110 (2016-2017) side 25: Departementet finner heller ikke grunnlag for å innføre klageordning og tilhørende håndhevingsbestemmelse [...]  
Manglende etterlevelse av § 2-3 vil kunne påklages etter forvaltningsloven for anleggseiere som er omfattet av den loven.

# Ubesvarte spørsmål

- Forholdet til §§ 27-1 og 27-2.
  - Den underliggende konflikten mellom § 4 og tiltakshavers rett og plikt til å knytte seg til offentlig ledning
  - Skal ikke Byggesak ta hensyn til at ledningseier/ VA har nektet tilknytning i en helt konkret byggesak? Skal ikke Byggesak ta hensyn til fakta?
- Hva hvis man har tilkoblet seg ledning ulovlig/ i strid med led.reg.forskriften? Hvilken betydning har det for saksbehandlingen?
  - Kan de få IG/byggetillatelse/ ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse til tross for brudd på ledningsreg.forskriften (dvs. VA har nektet tilknytning)?
  - Hvordan skal dette følges opp?

# Vi spør igjen

- Dersom vilkårene i pbl. §§ 27-1 og 27-2 ikke er oppfylt fordi kommunen som ledningseier har nektet tilknytning, mener departementet at det fremdeles kan utstedes ferdigattest?
- Mener departementet at byggesak ikke kan bruke pbl. § 32-3 til ulovlighetsoppfølging ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven?
- Mener departementet (jf. sin uttalelse i brev av 25.05.2023) da at brudd på ledningsregistreringsforskriften skal påklages etter forvaltningsloven?
  - Mener departementet at offentlig ledningseier er klager i dette tilfellet?
  - Hvilket vedtak skal, i så fall, offentlig ledningseier klage på?
  - Hvem er i så fall klageinstans?
  - Hvordan er det tenkt at dette skal følges opp i praksis?

# Ny uttalelse fra departementet i en annen sak

- Uttalelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet (ref 23/4413-2) fra oktober 2023.
- Svar fra departementet til Statsforvalteren i Rogaland:
  - "Sitter bygningsmyndighetene likevel med faktisk kunnskap om at dokumentasjonen i søknaden om ferdigattest ikke stemmer, vil det være grunnlag for å avslå søknaden om ferdigattest."
- Vi håper også dette gjelder i vårt tilfelle.

# Hva mener vi?

- Regelverket henger ikke sammen. Jussen bør være klar og logisk.
- Konflikten mellom forskriftens §4 og byggesaksreglene er skapt av departementets oppfatning om at ledningseier ikke har noen rolle i byggesaken.
- Pbl. bør i det minste ikke undergrave/vanskeliggjøre offentlig ledningseiers kontroll med tilknytninger. Ledningseier har plikt til å levere godt drikkevann og hindre utlekking av avløpsvann fra egne ledninger.



Takk til alle som  
har bidratt

- Vanessa Ellingsen.
- Norsk Vann  
og Guttorm Jakobsen.
- VA etatene i Oslo kommune, Øvre  
Eiker kommune, Ullensaker  
kommune, Bergen kommune,  
Drammen kommune,  
Holmestrand kommune og  
Sandnes kommune som har  
signert og kommet med innspill  
til brevene.