

AVCO

AURLIEN VORDAHL & CO
ADVOKATFIRMA AS

Overvannshåndtering i byggesak – tiltakshavers ansvar og plikter

VA-jus konferansen på Gardermoen, 30. november 2022

Assosiert partner/advokat Karoline Hagen

Overordnet om tiltakshavers ansvar

- Tiltakshaver er «den person eller foretak tiltaket utføres på vegne av», jf. pbl. § 23-2
- I praksis vil tiltakshaver som regel være den som eier eiendommen som skal bebygges, men ikke nødvendigvis. Må vurderes konkret
- Tiltakshaver har det overordnede ansvaret for at tiltak etter pbl, herunder tiltak knyttet til overvannshåndtering, utføres i samsvar med de krav som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl, jf. pbl. § 23-1

Overordnet om tiltakshavers ansvar

- Dersom overvannshåndteringen viser seg å ikke være i samsvar med lovens krav, kan det være grunnlag for å trekke tilbake ferdigattesten for tiltaket
- Tiltakshaver vil også kunne bli holdt erstatningsansvarlig dersom noen lider et økonomisk tap som følge av mangelfull overvannshåndtering.
- Lovreguleringen knyttet til tiltakshavers ansvar for overvannshåndtering i byggesak er ikke uten økonomisk risiko for tiltakshaver.

Tiltakshavers ansvar for å sikre avledning av overvann i byggesak

- Pbl. § 27-2 femte ledd:

*«Før oppføring av bygning blir godkjent, **skal** avledning av grunn- og overvann være **sikret**. Tilsvarende gjelder ved vedlikehold av drenering for eksisterende byggverk.»*

- Der tiltakshaver har valgt å dele opp søknaden i rammetillatelse og igangsettingstillatelse må avledning av overvann være sikret før det gis rammetillatelse, jf. Prop. 110 L (2016–2017) side 57

Tiltakshavers ansvar for å sikre avledning av overvann i byggesak

- Tiltakshaver skal gi opplysninger om at avledning av overvann er sikret, jf. SAK § 5-4 bokstav j og § 6-4 bokstav g
- Bygningsmyndigheten skal som utgangspunkt kunne stole på opplysningene tiltakshaver gir, og skal ikke overprøve valgte løsninger for overvannshåndteringen. Ansvar for at de valgte løsningene oppfyller lovens krav ligger hos tiltakshaver
- Bygningsmyndigheten skal avslå en søknad om rammetillatelse dersom tiltakshaver ikke fremlegger dokumentasjon på at avledning av overvann er sikret i samsvar med bestemmelsen.

Tiltakshavers ansvar for å sikre avledning av overvann i byggesak

- Det er ikke gitt en nærmere angivelse av kravet sikret, slik det eksempelvis er gjort i pbl. § 27-2 første ledd om bortledning av avløpsvann:

*«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**. Rettighet til føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være **sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende**.»*

Tiltakshavers ansvar for å sikre avledning av overvann i byggesak

- Før lovendring i 2017 = «. ...skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven»
- Lovendringen i 2017 presiserte at bortledning av avløpsvann skal være **sikret privatrettslig** før det gis tillatelse til et tiltak, **og** at slik bortledning må være **i samsvar med forurensningslovens bestemmelser**, jf. Prop. 110 L (2016-2017)

Tiltakshavers ansvar for å sikre avledning av overvann i byggesak

- I lovens forarbeider det er det uttalt at kravet «sikret» i pbl. §§ 27-1 første ledd, 27-2 første og femte ledd, er ment å forstås på samme måte, jf. Prop. 110 L (2016–2017) side 42, med videre henvisning til Sivilombudets uttalelser i sak 2014/3195
- Tiltakshaver må derfor sørge for at avledningen av overvann både er privatrettslig sikret og i samsvar med forurensingslovens bestemmelser

Tiltakshavers ansvar for å sikre avledning av overvann i byggesak

- Det er overvannet *som følge av tiltaket* som skal avledes i henhold til pbl. § 27-2 femte ledd, jf. Prop. 125 L (2021–2022) side 35-36
- Tiltakshaver har ikke ansvar for å avlede overvann som ikke har sammenheng med tiltaket.
- Tiltakshaver har heller ikke ansvar for å avlede overvann som kommer fra andre eiendommer.

Tiltakshavers ansvar for å sikre avledning av overvann i byggesak - Tretrinnsstrategien

- Selve avledningen av overvannet skal skje i samsvar med tretrinnsstrategien, som innebærer at overvannet skal håndteres ved:
 - 1) Forsinket avrenning gjennom infiltrasjon
 - 2) Forsinket avrenning gjennom fordrøyning
 - 3) Trygg avledning til resipient

Tretrinnsstrategien kan leses ut av ordlyden i byggteknisk forskrift (TEK 17) § 15- 8 første og annet ledd

Tiltakshavers ansvar for å sikre avledning av overvann i byggesak - Tretrinnsstrategien

- TEK 17 § 15-8 første og annet ledd:

«(1) Overvann og drensvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalansen i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene.

(2) Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet.»

Tiltakshavers ansvar for å sikre avledning av overvann i byggesak - Gjentaksintervall

- Hvilket gjentaksintervall skal legges til grunn for å «sikre» avledning av overvann i tråd med pbl. § 27-2 femte ledd og TEK 17 § 15-8?
- Dagens bransjestandard = «20-årsnedbøren», jf. Norsk Vanns anbefalte minimums dimensjonerende regnskylls- og oversvømmelseshyppigheter
- Tabellen viser *minimumskrav*.

Tiltakshavers ansvar for å sikre avledning av overvann i byggesak - Gjentaksintervall

- Tiltakshaver må beregne optimalt gjentaksintervall for det aktuelle tiltaket
- Der skadepotensialet er stort, må høyere gjentaksintervall benyttes, mens det kan benyttes et lavere gjentaksintervall der skadepotensialet er lavt
- Tiltakshaver må forholde seg til eventuelle planbestemmelser hvor det stilles krav til gjentaksintervall som følge av gjennomført ROS-analyse i henhold til pbl. § 4-3

Spørsmål om tiltakshaver kan pålegges å sikre byggegrunn, bebyggelse og uteareal mot overvann

- Pbl. § 28-1 første og annet ledd:

*«Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er **tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold**. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak».*

*For grunn som ikke er tilstrekkelig sikker, skal kommunen om nødvendig nedlegge forbud mot opprettelse eller endring av eiendom eller oppføring av byggverk, eller **stille særlige krav** til byggegrunn, bebyggelse og uteareal*

Spørsmål om tiltakshaver kan pålegges å sikre byggegrunn, bebyggelse og uteareal mot overvann

- Ordlyden «tilstrekkelig sikkerhet» gir anvisning på en konkret vurdering av risikomomentene og innebærer at det åpnes for at man kan differensiere mellom henholdsvis personsikkerhet og byggverk og mellom ulike typer byggverk, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) side 338.
- Det legges til grunn en nedre terskel for når en fare anses vesentlig nok til at bestemmelsen kommer til anvendelse.

Spørsmål om tiltakshaver kan pålegges å sikre byggegrunn, bebyggelse og uteareal mot overvann

- Vanskelige naturforhold er ikke uten videre omfattet av § 28-1 første ledd, jf. HR-2006-01515-A (Eigersund-dommen)
- I TEK 17 § 7-2, som er gitt med hjemmel i pbl. § 28-1, er det heller ikke stilt krav om å sikre bebyggelse mot overvann, slik det eksempelvis er gjort i tilknytning til flom

Spørsmål om tiltakshaver kan pålegges å sikre byggegrunn, bebyggelse og uteareal mot overvann– min vurdering

- Inntil sikkerhetsklassene i TEK17 § 7-2 gis tilsvarende anvendelse for overvann, er det ingen automatikk i at pbl. § 28-1 gir tilstrekkelig hjemmel til å pålegge tiltakshaver tyngende plikter i forbindelse med overvannshåndtering
- Dersom overvann blir inntatt i TEK17 § 7-2, vil bygningsmyndighet derimot få en lovfestet plikt til å vurdere om byggegrunnen har tilstrekkelig sikkerhet for oversvømmelse som følge av overvann før det gis byggetillatelse

Spørsmål om tiltakshaver kan pålegges å sikre byggegrunn, bebyggelse og uteareal mot overvann

- I de tilfellene pbl. § 28-1 gir hjemmel for å stille krav om å sikre bebyggelse mot overvann, vil tiltakshaver alene ha ansvaret for å besørge og bekoste nødvendige sikringstiltak, herunder påse at sikringstiltakene utføres i samsvar med eventuelle spesifikasjoner som ligger til grunn for tillatelsen

AVCO

AURLIEN VORDAHL & CO
ADVOKATFIRMA AS

Takk for oppmerksomheten!

Foredraget er basert på min artikkel i
boken “Vann, juss og samfunn”

Kontaktinfo:

E-post: kh@avco.no

Tlf.: 91 11 46 40