



Juridiske virkemidler ved håndtering av overvann på nabogrunn

Kristin Stålerød Ødegård, Masteroppgave NMBU 2022

30.11.2022

Innhold

- Overvann
- Problemstilling
- Gjeldende rett (de lege lata)
- Praktisk bruk av de juridiske virkemidlene
 - Alternativ bruk av pbl. § 28-3
 - Ekspropriasjon
 - Rettspraksis
 - Forholdet til ny pbl. § 28-9
 - Virkninger og utfordringer



Bakgrunn

- 5-årige masterprogrammet Eiendom ved Norges miljø og biovitenskapelige universitet (NMBU)
- Fakultetet for landskap og samfunn
 - Instituttet for eiendom og juss
- Plan- og bygningsloven dannet utgangspunktet for den juridiske fremstillingen i oppgaven
 - Naboloven og Grunnlovens bestemmelser er også sentrale



Masteroppgave 2022 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Juridiske virkemidler ved håndtering av overvann på nabogrunn

Legal means for stormwater management on adjoining land

Kristin Stålerød Ødegård
Master i eiendom

Overvann

- Klimaendringer
- De mest fremtredende påvirkningsfaktorene
 - Hyppigere forekomst av ekstremvær
 - Økende regnintensitet
 - Befolkningsvekst i kombinasjon med et endret bosetningsmønster, urbanisering og fortetting
- Forsterker behovet for overvannshåndtering og forebyggende tiltak ettersom:
 - Naturlig avrenning og infiltrasjon i grunnen forhindres ved tette flater
- Behovet for enhetlig arealplanlegging



Problemstilling

På bakgrunn av fremtidens klimaprognoser og dagens utfordringer ble formålet med oppgaven å fremstille hvilke virkemidler som finnes i loven ved overvannshåndtering på nabogrunn.

Oppgavens hovedproblemstilling ble derfor som følgende:

Hvordan kan plan- og bygningsloven § 28-3 anvendes ved opparbeidelse av overvannshåndtering på nabogrunn?

Problemstilling

Med utgangspunkt i hovedproblemstillingen ble det utarbeidet to underproblemstillinger med hensikt å belyse to ulike sider av lovverket:

- 1. Hvordan legger plan- og bygningsloven § 28-3 til rette for å håndtere overvann fra naboeiendom? (de lege lata)*
- 2. Hvilke hensyn og eventuelle endringer burde bli innarbeidet i plan- og bygningsloven § 28-3 for å imøtekomme overvannsproblematikken i større grad?*

Gjeldende rett (De lege lata)

Plan- og bygningsloven § 28-3 første ledd:

«Dersom byggverk kan bli utsatt for skade ved vannsig, ras eller utglidning fra nabogrunn, kan kommunen tillate at nødvendige forebyggende tiltak foretas på nabogrunnen.»

Praktisk bruk av de juridiske virkemidlene

Magasinparken

- Manglende regulering av flomveier i reguleringsplanen
- Det var gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse, uten at:
- Tillatelse for føring av vann over annen manns grunn var klarlagt
- Løsningen: Privatrettslig avtale

Kunne kommunen godkjent en ny flomvei over annen manns grunn når dette ikke var klarlagt i plan?



Pbl. § 28-3 anvendt på case Magasinparken

- Kommunen har kun hjemmel til å «tillate» sikringstiltak, jf. pbl. § 28-3 første ledd
- I pbl. 1985 § 101 hadde kommunen en påleggsadgang som ga større myndighet
- Hva kommunen kan «tillate» må ses i sammenheng med pbl. § 21-6 hvor kommunen ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold
 - Kommunen skal avvise søknader hvor det fremstår som åpenbart at nødvendige rettigheter ikke foreligger
- Den største begrensningen i bruken av pbl § 28-3 i Magasinparken
 - Tiltakene var ikke gjort «nødvendige» som følge av forhold på nabogrunnen
 - Det var ingen forsømmelse fra grunneier i denne saken som gjorde at utbygger måtte foreta tiltak

Kostnadsansvaret etter pbl. § 28-3 fjerde ledd

Plan- og bygningsloven § 28-3 fjerde ledd:

«Erstatning til naboen for eventuelle utgifter, skader og ulemper fastsettes om nødvendig ved skjønn. Er de tiltak som nevnt i første ledd gjort nødvendig ved at naboen har forsømt sin plikt til å lede bort vannet eller å forebygge ras eller utglidning, kan denne ved skjønn pålegges å erstatte eieren kostnader, skade og ulempe.»

Kostnadsansvaret etter pbl. § 28-3 fjerde ledd

- Erstatningsbestemmelsen i fjerde ledd er tosidig:
 - Om tiltaket kommer som initiativ fra grunneier selv, eller
 - Som følge av at naboen har «forsømt sin plikt»
- Paradokset er at bestemmelsen ikke hjemler noen rett til å kunne unngå slik forsømmelse som nevnt i pbl. § 28-3 fjerde ledd
 - En gråsone for hva som må tåles etter denne bestemmelsen og hva som overskrider tålegrensen i naboloven § 2
- En interessant parallell er hvordan retting etter naboloven § 10
- Hovedregelen: Nybygg skal gå veien om byggesak for søknadspliktig tiltak som er regulert i Pbl. Kapittel 20 om søknadsplikt

Ekspropriasjon



- Pbl. § 16-5 grunneiers rett til ekspropriasjon til avløpsanlegg.
 - Overvannshåndtering med tilhørende flomveier krever regulering i plan.
- Oreigningsloven § 2 første ledd nr. 47 «vannforsyning og avløp».
 - Generell ekspropriasjonsadgang, forutsetter ikke regulering i plan.
- Grunneier har eksklusiv rådighet både faktisk og juridisk over egen eiendom.
 - Legalitetsprinsippet – rettslig grunnlag.

Rettspraksis

- Rt-1998-29
 - Erstatning etter pbl. § 28-3 fjerde ledd
 - Enighet om bruken av friarealet, men ikke erstatningen. Forholdet mellom skjønnserstatning vs. avtalebasert erstatning
- LG-2000-1587-2
 - Retting etter naboloven § 10, ved spørsmål om tålegrensa i naboloven § 2 var overskredet
 - Manglende krav til bortledning av overvann i plan, men dagjeldende byggeforskrift stilte krav
- SOMB-2004-74
 - Vannsig og kostnadsansvar
 - En bedrift avledet overflatevann ut i terrenget på nedenforliggende eiendom
 - Kommunen påla tiltak etter pbl. 1985 § 101
 - Ombudsmannen holdt fast ved at påleggsadgangen er begrenset av et skyldspørsmål om årsakssammenheng

Forholdet til ny pbl. § 28-9

- «Pålegge» overvannstiltak dersom tiltakene vil bedre infiltrasjonen i grunnen
- Anleggelsen av flomveiene i Magasinparken er et overvannstiltak – ikke tiltenkt å bedre infiltrasjonen i grunnen
- Kommunens påleggsadgang i pbl. 1985 § 101 er videreført i denne bestemmelsen
- Pbl § 28-9 oppstiller vilkår om at tiltaket må være «nødvendig for gjennomføring av kommuneplan eller reguleringsplan»



Virkninger og utfordringer i Magasinparken

- Mulighetene og utfallet i Magasinparken
- De juridiske virkemidlene - privatrettslig avtale
 - Utbygger fikk en bruksrett gjennom en servitutt for å anlegge flomveier over nabogrunn
- Manglende mulighet for grunneier som ønsker å forhindre skade
 - Naboloven, ekspropriasjonsbestemmelsene og avtalerettslig grunnlag tilfører flere funksjoner som supplerer pbl. § 28-3 i dette tilfellet
- Morgendagens overvannsproblematikk – hvilken kompetanse burde kommunen ha?
 - Økende behov krever klarere lovgivning

Avsluttende refleksjoner

- «Hvordan plan- og bygningsloven § 28-3 kan anvendes ved opparbeidelse av overvannshåndtering på nabogrunn?»
- Et behov for sterkere styringsrett hos forvaltning – mangel på enhetlig planlegging
 - Dette synes å forårsake de største håndteringsproblemene i møte med klimaendringene
- NOU 2015: 16 Overvann i byer og tettsteder
 - Presiseringen at «overvann» uttrykkelig skal stå i bestemmelsen



Takk for oppmerksomheten!

