



Klima- og miljødepartementet
Postboks 8013 Dep,
0030 Oslo

Oslo, 3/5 2016

Høring - NOU 2015:16 Overvann i byer og tettsteder

Vi viser til departementets høringsbrev med høringsfrist 5. mai 2016.

Endret klima med mer total og intens nedbør vil øke utfordringene med håndtering av overvann. Økte mengder av overvann er et samfunnskapt problem, og HL mener at konsekvensene og avbøtende tiltak ikke må ramme enkelte huseiere på en urimelig måte.

Kommunene kan pulverisere kostnadene til nødvendige tiltak ved bruk av gebyr. Dette gir forutsigbarhet for huseiere slik at hver enkelt unngår uventede og svært store kostnader. HL mener derfor at håndtering av overvann i all hovedsak er et felles anliggende som kommunene må håndtere.

NOU 2015:16 «Overvann i byer og tettsteder. Som problem og ressurs» (forslaget) skisserer gjennomgående en betydelig forskyvning av ansvar – og dermed kostnader - fra kommunene til den enkelte huseier.

Det fremmes forslag om endring av en rekke lover og forskrifter, og HL mener en del av endringsforslagene er av slik karakter at de ikke bør fremsettes nærmest i en bisetning i en omfattende NOU om overvann. Det er fremmet flere forslag som vanskelig kan sies å være direkte relevante for overvannsproblematikken. Det er blant annet foreslått at det tas inn avstandskrav til offentlige vann- og avløpsrør i plan- og bygningslovens § 29-4, det skal inntas en ny § 27-6 om rett til å ha vannledninger liggende, og nye bestemmelser i § 16-5 om rett til ekspropriasjon for å legge vann- og avløpsrør over annen manns eiendom. Dette er endringer som potensielt kan ha svært store konsekvenser for boligeierne, uten at disse etter HLs syn er tilstrekkelig vurdert.

Slik plan- og bygningslovens § 29-4 er foreslått, vil den innebære et byggeforbud i et 8 meters belte langs rørledningene. Dette er problematisk på mange måter, blant annet innebærer forslaget at man må søke om dispensasjon fra lov ved for eksempel gjenoppbygging der eksisterende plassering er i strid med den nye byggegrensen. Videre vil mange tomter bli helt eller delvis ubebyggelige.

HL mener konsekvensene av forslaget er utilstrekkelig utredet, og vil også påpeke at spørsmålet om erstatning til grunneier som rammes, etter det vi kan se, ikke er drøftet i høringen. HL stiller derfor spørsmål ved om dette i det hele tatt er vurdert.

Forslaget innebærer at ikke bare nybygg, men også «tiltak» rammes. Tiltaksbegrepet i plan- og bygningslovens er svært vidtrekkende, blant annet er vesentlige fasadeendringer og påbygg «tiltak». Forslaget vil dermed innebære at fasadeendringer og påbygg i høyden på eksisterende hus innenfor byggegrensen blir avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven.

Også forslaget om ny § 27-6 i plan- og bygningslovens er problematisk. Dette gir kommunen rettsvern uten tinglysning for «lovlig lagt» vann- og avløpsledninger over privat eiendom, selv om grunneieren ikke har kjennskap til disse rørene. HL mener også at vilkåret om at rørene skal være «lovlig lagt» skaper en vanskelig bevissituasjon og kan være prosessdrivende. Videre vil forslaget kunne medføre at en kjøper ikke lenger kan stole på opplysningene i grunnboken, og kan ikke avhjelpe situasjonen ved å på vanlig måte berope seg aktsom god tro. Et konkret eksempel på hvilke konsekvenser dette kan ha, kan være at en familie kjøper en eiendom med utviklingspotensial etter å ha undersøkt grunnboken og annen skriftlig dokumentasjon på eiendommen. Senere viser det seg at det ligger en offentlig avløpsledning på eiendommen, som ikke er tinglyst og som ikke har oppnådd rettsvern på annen måte etter dagens regler. Forslaget lovfester at kostnaden ved å flytte kommunale ledninger der dette overhodet er mulig - i disse tilfellene overføres fra kommunen til eier av eiendommen. Konsekvensene av forslaget blir særlig alvorlig når man ser det i sammenheng med det nye forslaget om byggeforbud i et 8 meters belte langs rørledningene.

Plan- og bygningslovens § 16-5 foreslås endret slik at det blir lettere for en utbygger å ekspropriere rettigheter til å legge vann- og avløpsledning på annen manns grunn. Dette vil normalt begrense rådigheten på de eiendommene hvor ledningene legges, og kan ha stor betydning for eiendommens verdi. Med de nye forslagene skal kommunen kunne fatte vedtak om ekspropriasjon, samtidig er det kommunen som gir påleggene som skal gjennomføres ved ekspropriasjon.

HL frykter at kommunens og eventuelt utbyggers interesser får forrang på bekostning av vanlige grunneiere. Dersom regelen vedtas må det sikres at grunneiers tap som følge av tapte utbyggingsmuligheter på egen eiendom erstattes fullt ut.

Et annet forslag som kan ha svært store økonomiske konsekvenser, er å endre plan- og bygningsloven § 18-1 ved å fjerne begrensingen på hvilke rørdimensjoner som kan pålegges. Forslaget sier ikke noe om hvor store rør man kan bli pålagt å legge, bare at rørene skal være så store som «nødvendig for rasjonell drift og vedlikehold». HL mener at større rør vil innebære til dels betydelig høyere kostnader. Det er problematisk at kostnadene kan bli så høye at de kan være til hinder for at privatpersoner kan bygge på egen eiendom, til tross for

at de måtte ha et refusjonskrav i etterkant. Den samme problemstillingen gjør seg gjeldende for forslaget om ny § 18-1, 1. ledd, bokstav d, som omhandler hovedanlegg for overvann.

Oppsummert mener HL dels at forslagene ovenfor faller utenfor det som bør behandles i en NOU om overvannshåndtering, dels at forslagene er utilstrekkelig utredet. Vi mener at forslagene kan få store og til dels uoversiktlige økonomiske konsekvenser dersom de blir vedtatt. HL ber om at forslagene tas ut av det videre lovarbeidet.

Når det gjelder utvidet adgang for kommunen til å gi pålegg om frakopling av overvann fra kommunale avløpsledninger og overvannshåndtering på bebygde eiendommer, ser HL de samfunnsøkonomiske fordelene ved at kommunen gis rom for å sette inn flere tiltak. Det kan også fremstå som mest rettferdig at de som har nytte av konstruksjonene som bidrar til økt avrenning også må bære noen av særkostnadene knyttet til nødvendige tiltak på egen eiendom.

HL mener imidlertid at forslagene om ny § 22a i forurensningsforskriften samt ny § 28-9 i plan- og bygningsloven går alt for langt i å overføre kostnadsansvaret fra kommunene til den enkelte grunneier.

De fleste eiendommer som har overvannet tilknyttet offentlig avløp har søkt om og fått tillatelse til å håndtere sitt overvann på denne måten. Når eiendommen er bebyggt i henhold til gjeldende regelverk vil det i mange tilfeller ikke være mulig å håndtere overvann på egen eiendom uten svært inngripende tiltak og store kostnader.

HL mener det må innføres en absolutt beløpsbegrensning for hva den enkelte huseier kan pålegges av byrde, for eksempel knyttet opp mot en andel av grunnbeløpet i Folketrygden. Dersom kostnadene ved de aktuelle tiltakene overstiger denne grensen, kan pålegg kun gis dersom kommunen enten gir tilskudd til det overskytende beløp, eller utfører arbeidet selv mot innbetaling av grunneiers andel. Det må videre sikres at kommunen ikke gir flere pålegg slik at beløpsgrensene omgås.

Med vennlig hilsen

for Huseiernes Landsforbund



Peter Batta

Generalsekretær



Anders Leisner

Advokat