



Miljødirektoratet

Trondheim

Elektronisk innlevering

Hørings svar fra Huseierne - Forslag til endringer i forurensningsloven og vass- og avløpsanleggslova for bedre overvannshåndtering. Oppfølging av NOU 2015:16 Overvann i byer og tettsteder

Huseierne er en uavhengig forbrukerorganisasjon uten kommersielle interesser og politiske bindinger. Vi er til for alle som eier sitt eget hjem. Våre 226.000 medlemmer bor i leiligheter, i rekkehus og i eneboliger, i borettslag, sameier og selvstendige enheter.

Miljødirektoratet har sendt på høring forslag til endringer i forurensningsloven og vass- og avløpsanleggslova. Forslagene må ses i sammen med forslag til endringer i plan- og bygningsloven, og forslag til justeringer i byggesaksforskriften og byggt teknisk forskrift. De tre høringene om overvann er en oppfølging av overvannsutvalgets forslag i «NOU 2015:16 Overvann i byer og tettsteder. Som problem og ressurs».

Klimaendringer med mer total nedbør og mer intens nedbør vil øke utfordringene med håndtering av overvann. Huseierne anerkjenner problemet, men mener flere av regelendringene det legges opp til ikke ivaretar boligeiernes og forbrukernes interesser i tilstrekkelig grad. Huseierne har tidligere pekt på at flere av forslagene var problematiske. Økte mengder av overvann er et samfunnsskapt problem, og Huseierne mener at konsekvensene og avbøtende tiltak ikke må ramme den enkelte huseier urimelig.

I vår høringsuttalelse følger vi kronologien til høringsnotatet.

Forurensningsloven § 21

Det foreslås endring i **forurensningsloven § 21** om definisjonen av avløpsanlegg og definisjon av overvann.

Huseierne er i det vesentlige enige i forslaget og direktoratets begrunnelse.

Vi finner likevel grunn til å understreke at det i fremtiden, dersom forslagene til endringer i § 22a og i plan- og bygningsloven blir vedtatt, vil det bli vesentlig flere private overvannsanlegg. Huseierne mener at det objektive ansvaret som gjelder for denne type anlegg etter § 24a, og som i utgangspunktet er ment å regulere kommunenes ansvar som eier for slike anlegg, blir for streng. Kommunens drift og vedlikehold av sine anlegg er

gebyrfinansiert innenfor selvkost, mens private selv må dekke kostnadene. Private besitter heller ikke egne ressurser til å monitorere slike anlegg, og ansvar bør følgelig kun oppstå dersom det kan påvises at eieren(e) av private overvannsanlegg har opptrådt uaktsomt.

Departementet skriver under «Definisjonen av avløpsanlegg»:

«Dersom det er behov for innskrenkede eller utvidede definisjoner av avløpsanlegg knyttet til andre reguleringer, slik som gebyrfinansiering av overvannstiltak eller eventuelt ulik regulering av erstatningsansvar for skader forårsaket av ulike typer avløpsanlegg, mener vi dette heller bør løses i og reguleres gjennom de aktuelle bestemmelsene dette gjelder.»

Etter det vi kan se er det ikke foreslått noen særskilt regulering av erstatningsansvar for skader fra private overvannsanlegg, hverken i forurensingsloven eller plan- og bygningsloven.

Huseierne mener det er viktig å få avklart disse spørsmålene før eventuelle lovendringer, som overfører et betydelig ansvar for håndtering av overvann til private, trer i kraft.

Forurensingsloven § 22a

Det foreslås **ny § 22a i forurensingsloven** som gir kommunen adgang til å kreve at overvann fordrøyes før det slippes på kommunens anlegg, og pålegg om frakobling av overvann og overvannstiltak. Huseierne mener at forslaget går for langt i å overføre kostnadsansvaret fra kommune til den enkelte grunneier.

I dag har kommunen adgang til å kreve frakobling av overvann så lenge naturlig fordrøyning av overvannet på eiendommen er mulig, og det ikke vil medføre urimelige kostnader.

Forslaget til ny § 22a vil medføre at kommunen også kan pålegge frakobling for eiere av eiendommer uten naturlig fordrøyningsmulighet. Direktoratet skriver at forutsetninger for at kommunen kan pålegge tiltak er at det er forholdsmessig, rimelig og at tiltaket er samfunnsøkonomisk lønnsomt.

Forslaget må ses i sammenheng med forslaget til ny § 31-9 i plan- og bygningsloven, men bestemmelsene har forskjellig virkeområde. Det er kun tiltak for håndtering av overvann som ellers ville vært tilført kommunalt avløpsanlegg som kan pålegges av kommunen i medhold av §22a, andre punktum. Pålegg om overvannstiltak i medhold av §22a er således begrenset til håndtering av overvann fra egen eiendom, dvs. avrenningsmengden fra eiendommens areal. Dersom det er behov for tiltak for håndtering av overvann som i utgangspunktet ikke er koblet på kommunalt avløpsanlegg, må dette skje gjennom pålegg etter forslag til ny § 31-9 i plan og bygningsloven om tiltak mot overvann på bebygd eiendom, eller etter annet regelverk.

Til tross for denne avgrensingen, kan overvannstiltak som pålegges etter forurensingsloven §22a bli svært kostbare for den enkelte grunneier. I høringsnotatet vises det til et eksempel hvor separering av private stikkledninger koster 149.000 kroner, og det uttales at *«De absolutte kostnadene ved noen av overvannstiltakene kan være betydelige, særlig der det kreves lange ledninger for borttransport av vann.»*

Direktoratet foreslår likevel ikke at det innføres et tak for hvor store kostander et pålegg kan medføre, men mener dels at en forholdsmessighets- og rimelighetsvurdering i det enkelte

tilfellet vil hindre uforholdsmessige og urimelige utslag, dels at urimelige kostnader kan avverges ved tilskudd fra kommunen. Direktoratets skriver:

«Hva som er å anse som forholdsmessige tiltak henger sammen med kommunens behov for å avlaste kommunalt avløpsanlegg, det vil si behovet for å redusere faren for skader og forurensning. Hensynet til behovet for å avlaste kommunalt avløpsanlegg og overordnede samfunnsmessige hensyn kan tilsa at tiltaket bør gjennomføres, selv om det kan medføre store kostnader og ulemper for eier av den enkelte eiendom. I vurderingen må blant annet kostnaden for tiltaket sammenlignes med kostnaden for tilsvarende tiltak på andre eiendommer i området. Kostnaden må også måles mot det overvannsproblemet som skal løses og hvilke alternative løsninger for håndtering av overvannet som foreligger. Det forutsettes at kommunen bare kan pålegge tiltak som er rimelige. Hvorvidt et pålegg om overvannstiltak er rimelig må vurderes konkret i det enkelte tilfellet. Dersom overvannet som skal frakobles eller fordrøyes før påslipp til kommunalt avløpsanlegg kan håndteres ved enkle tiltak, vil et pålegg normalt være rimelig. Dersom et pålegg om å overvannstiltak vurderes å ikke være rimelig grunnet store kostnader for eier av eiendommen, og kommunen likevel anser det som nødvendig å gjennomføre tiltak for å avlaste kommunalt avløpsanlegg, har kommunen anledningen til å gi økonomisk støtte til etableringen av tiltakene finansiert over det ordinære kommunebudsjettet slik at tiltakskostnadene blir rimelige for grunneier.»

Direktoratets anvisning på forholdsmessighetsvurdering inneholder svært få konkrete parametere, og ingen som i utgangspunktet er kjent for den alminnelige boligeier. Hva som i den konkrete vurderingen skal være utslagsgivende blir således svært skjønnsmessig, og skaper usikkerhet for de som får slike pålegg.

Huseierne viser videre til at kommuneøkonomien er stram flere steder i landet¹. Uklare regler og kriterier vil kunne åpne for at rimelighetsvurderingen vil kunne bli farget av kommuneøkonomien og kommunens behov for å unngå utgifter. Huseierne ser en risiko for at resultatet i mange saker blir at huseier blir sittende med en høy regning som følge av et kommunalt pålegg om overvannstiltak.

Et pålegg om frakobling og overvannstiltak kan også medføre tap og ulemper i form av at større eller mindre deler av en eiendom må benyttes på en måte som forhindrer alternativ utnyttelse grunneier er økonomisk avhengig av. Direktoratet legger imidlertid til grunn at det sjelden vil gi grunnlag for erstatning:

«Men siden et pålegg om frakobling og overvannstiltak uansett vil være begrenset til tiltak for å håndtere overvannet som frakobles og tiltak som ikke medfører urimelige kostnader, legger vi til grunn at pålegg om tiltak etter bestemmelsen i forurensningsloven § 22a sjelden vil innebære en rådighetsbegrensning som anses å være ekspropriasjon i grunnlovens forstand.»

Norske husholdninger har høy gjeld². Huseierne mener forslagene skaper en usikker rettslig og økonomisk situasjon for boligeiere. Boliglån har ofte en nedbetalingstid på 20-25 år, og huseiers økonomi kan være stram i årevis. Dersom det kommer pålegg om frakobling og/eller alternativ håndtering av overvann, kan det i ytterste konsekvens medføre at huseier ikke har økonomisk evne til å oppfylle et slikt pålegg.

¹ <https://www.ks.no/fagomrader/okonomi/kno/strammere-kommuneokonomi-kan-gi-kutt-i-tjenester/>

² <https://www.norges-bank.no/aktuelt/nyheter-og-hendelser/Brev-og-uttalelser/2019/2019-09-10/>



Huseierne

Konsekvensene av forslaget kan altså bli svært store for den enkelte boligeier, noe som tilsier at både rekkevidden av forslaget og begrensningene i kommunenes adgang til å gi pålegg må være klart definert. Som vist ovenfor er Huseierne av den oppfatning at dette ikke er tilfelle her. Huseierne er uenig i at en forholdsmessighet- og urimelighetsvurdering basert på de kriteriene direktoratet nevner gir tilstrekkelig forutsigbarhet og rettssikkerhet for den enkelte.

Huseierne mener at regelverket bør innrettes slik at kommunene kan pulverisere kostnadene til nødvendige tiltak i ved bruk av gebyr. Dette gir forutsigbarhet for huseiere slik at hver enkelt unngår uventede og svært store kostnader.

Huseierne mener det alternativt må innføres en absolutt beløpsgrense for hva den enkelte huseier kan pålegges av byrde, for eksempel knyttet opp mot en andel av grunnbeløpet i Folketrygden. Med en slik modell kan man også regulere type tiltak som den enkelte boligeier selv må bekoste, f. eks mindre tiltak slik som regntønner, regnbed osv., mens større og mer kostbare tiltak må bekostes av kommunen.

Huseierne støtter ikke forslaget slik det står.

Forslag til nye regler i lov om kommunale vass- og avløpsanlegg om forholdet mellom abonnent og kommunen som eier av vann- og avløpsanlegg

Miljødirektoratet foreslår, kort oppsummert:

- Det innføres overordnede regler om plikter for henholdsvis kommunen og tilknyttede abonnenter, slik at ansvarsfordelingen som i dag følger av Standard abonnementsvilkår får en rettslig forankring. Direktoratet mener det gir bedre forutsigbarhet både for abonnenter og kommunen og gir bedre muligheter for sanksjonering.
- I vass- og avløpsanleggslova fastsettes det noen grunnleggende regler om plikter og rettigheter for henholdsvis kommunen og brukerne av de kommunale vann- og avløpstjenestene. Kommunen gis hjemmel til å gi utfyllende krav i forskrift eller enkeltvedtak.
- Det gis hjemler for oppfølging og sanksjonering av brudd på bestemmelsene.
- Det foretas strukturelle endringer i form av flytting av bestemmelser og inndeling i kapitler i vass- og avløpsanleggslova. Dagens lov foreslås som følge av dette erstattet av en ny lov.

Huseierne mener, kort oppsummert:

Huseierne er støtter direktoratets vurdering om at forholdet mellom anleggseier og abonnent bør reguleres i lov eller forskrift, slik at det ikke blir behov for abonnementsvilkår (standard abonnementsvilkår for vann og avløp, administrative og tekniske bestemmelser). Standard abonnementsvilkår inneholder regler av stor betydning for abonnentene, men fastsettes og endres pr. i dag på en måte som ikke i tilstrekkelig grad involverer brukerinteressene.



Huseierne

Huseierne er videre enige i at det er i abonnentenes interesse at kommunens plikt til å levere vann- og avløpstjenester og vilkår for tilknytning og bruk er regulert, herunder at det er klare regler for kommunen muligheter til å sanksjonere brudd på bruksvilkårene for kommunale vann- og avløpsanlegg.

Huseierne har imidlertid en del merknader til de konkrete forslagene, og viser til våre merknader til de enkelte bestemmelsene.

Levering og bruk av kommunale vass- og avløpstjenester:

§ 8 første ledd:

«Kommunen har plikt til å levere drikkevann til eiendom som har tilknytning til kommunalt vassanlegg og til å ta imot sanitært avløpsvann fra eiendom som har tilknytning til kommunalt avløpsanlegg.»

Huseierne er imidlertid usikre på den foreslåtte avgrensingen av kommunens leveringsplikt av vann- og avløpstjenester i ny § 8, første ledd. Dette gjelder både avgrensingen mot andre typer avløpsvann enn sanitært spillvann, og at kommunen ikke skal ha plikt til å levere slukkevann. Det er etter vårt syn få opplysninger i høringsnotatet om hvilke behov som er vurdert, eller hvilke konsekvenser avgrensingene vil medføre, og vi avstår derfor å konkludere rundt dette.

§ 8 andre ledd:

«Eigar av eiendom som har tilknytning til kommunalt vass- eller avløpsanlegg skal vedlikehalde sitt private vass- eller avløpsanlegg og bruke kommunen sine vann- og avløpstjenester slik at kommunen kan levere drikkevann i tråd med første ledd og kan drifte avløpsanlegga sine i tråd med hensyna nevnt i fjerde ledd bokstav a til e.»

Direktoratet skriver i sine merknader:

«Vedlikeholdsplikten innebærer at eier av tilknyttet eiendom skal vedlikeholde sitt ledningsnett og sine sanitærinstallasjoner slik at de ikke påvirker kommunens anlegg negativt. Det innebærer blant annet å utbedre lekkasjer, slik at det ikke påvirker trykket på ledningsnettet. Kravet til bruk innebærer å unngå sløsing med vann og krav til fornuftig bruk av avløpstjenestene, slik at kommunens anlegg ikke skades, rensing av avløpsvannet blir vanskelig eller ekstra kostbart, eller driften vanskeliggjøres eller medfører fare for personellet ved anlegget. Eksempler kan være å unngå påslipp av gjenstander, kjemikalier eller fett. Kravene i andre ledd har størst selvstendig betydning for vedlikehold av ledninger og installasjoner og for bruk av vann. Når det gjelder innholdet i avløpsvann kan kommunen stille konkrete krav i forskrift etter fjerde ledd.»

Huseierne ser behovet for å regulere abonnentenes vedlikeholdsplikt, men stiller spørsmål ved henvisningen til fjerde ledd bokstav c og d. Hva som gjør det «vanskelig» å drifte avløpsanlegg eller å disponere slammet er lite presist, og overlater et svært vidt skjønn til kommunen. Kombinert med forslagene til kontroll- og sanksjonsbestemmelsene i §§ 9,10,12 og 13, risikerer abonnenten å bli pålagt undersøkelser, retting m.m på bakgrunn av et i beste fall svært uklart hjemmelsgrunnlag.

Huseierne mener bestemmelsen må «strammes opp» slik at abonnentens plikter ikke i så stor grad defineres av kommunenes oppfatning av innholdet i ulne begreper. Vi viser for øvrig til vår merknad til bestemmelsens fjerde ledd.

§ 8 tredje ledd:

«Kommunen kan i forskrift eller i enkeltvedtak fastsette krav til bruk av vatn til anna enn drikkevatt»

I forslag til ny § 8 tredje ledd foreslås det at kommunene, for å ivareta deres behov for å stille lokalt tilpassede krav til forbruk av drikkevann, får hjemmel til å stille krav om dette i forskrift eller i enkeltvedtak. For vann begrenses hjemmelen til å gjelde bruk av vann til andre formål enn drikkevann § 8 tredje ledd. En slik hjemmel finnes ikke i dag, og kommunene er derfor henvist til å bruke standard abonnementsvilkår som i liten grad lar seg håndheve. Direktoratet skriver i sine merknader:

«Tredje ledd gir kommunen hjemmel til å stille krav om restriksjoner på bruk av vann til andre formål enn som drikkevann. Dette vil typisk være bruk som ikke krever like god kvalitet på vannet som drikkevann. Formålet med bestemmelsen er å sikre at kommunen kan oppfylle sin forpliktelse etter første ledd til å levere drikkevann gjennom å styre vannforbruket i kommunen slik at bruk som drikkevann prioriteres. Dette vil først og fremst være aktuelt ved vannmangel eller dersom høyt forbruk påvirker tekniske forhold, f.eks. trykket på ledningsnett. Eksempler på bruk som kan reguleres er vanning, oppfylling av basseng, testing av sprinkleranlegg, vann til klimakjøling, jordvanning eller oppfylling av tanker. Kommunen kan fastsette generelle krav i forskrift eller fatte enkeltvedtak. Hjemmelen er gitt for å gi kommunen et alternativ til å bruke avtale, slik at brudd på restriksjonene kan håndheves gjennom sanksjonene i loven. Bestemmelsen gir ikke kommunen hjemmel til å regulere bruk vann som ikke leveres av kommunen.»

Etter det Huseierne forstår har kommunene etterlyst klarere hjemmels- og sanksjonsgrunnlag for f. eks å kunne nekte vanning der ressursituasjonen tilsier dette. Huseierne ser at det kan være behov for at slike hjemler lovfestes, og forutsetter at adgangen til å pålegge begrensinger ikke benyttes istedenfor å iverksette nødvendige tiltak for å sikre nødvendig kapasitet.

§ 8 fjerde og femte ledd:

«Kommunen kan i forskrift eller i enkeltvedtak fastsette krav til innholdet i avløpsvatn eller nekte nokon å sleppe på avløpsvatn til kommunalt avløpsanlegg dersom det er nødvendig for å sikre at

- a) avløpsanlegget kan overhalde utsleppskrav,*
- b) avløpsanlegget ikkje blir skada,*
- c) det ikkje blir vanskeleg å drifte avløpsanlegget,*
- d) det ikkje blir vanskeleg å disponere avløpsslammet, eller*
- e) for å beskytte helsa til personale som arbeider ved anlegget.*

I § 8 fjerde ledd foreslås en hjemmel til å regulere påslipp av avløpsvann dersom det er nødvendig for å hindre skade eller overbelastning på avløpsnett eller på annen måte vanskeliggjør kommunens overholdelse av rensekrav, drift av anlegget eller bruk av slam fra

renseanleggene. En slik hjemmel finnes i dag for påslipp fra virksomheter i forurensningsforskriften kapittel 15A, som er gitt med hjemmel i forurensningsloven.

Direktoratet mener at forslaget vil innebære en forenkling og videreføring av reglene i forurensningsforskriften kapittel 15A, men med den forskjell at bestemmelsen som utgangspunkt skal gjelde for alle påslipp, både fra husholdninger og virksomheter. Fordi bortledning av sanitært avløpsvann er en så grunnleggende viktig tjeneste, anbefales det at det ikke gis mulighet til å nekte påslipp av dette, hverken fra husholdninger eller virksomheter. Det kan likevel stilles krav til innholdet i det sanitære avløpsvannet, f.eks. for å unngå at det tømmes annet enn organisk materiale i toalettene.

Etter femte ledd skal kommunen heller ikke kunne nekte påslipp av annet avløpsvann fra husholdninger med hjemmel i denne bestemmelsen. For overvann fra husholdninger kan kommunen i stedet bruke hjemmelen i forslaget til ny § 22a i forurensningsloven til å kreve helt eller delvis frakobling.

Huseierne mener vilkårene i bokstav c og d ikke har et tilstrekkelig presist innhold til å gi hjemmelsgrunnlag for tyngende vedtak eller pålegg, og må endres.

Sanksjonsbestemmelser

§ 9. Pålegg om opplysninger:

«Kommunen kan pålegge eigar av eigedom som har tilknytning til kommunalt vass -eller avløpsanlegg å legge fram opplysningar som er nødvendige for at kommunen skal kunne føre tilsyn med om et foreligg brot på krava gitt i eller i medhald av § 8.

Direktoratet skriver i sine merknader:

«Bestemmelsen gir kommunen rett til å kreve fremlagt dokumentasjon som kan bidra til å finne ut om kravene i § 8 eller i forskrift eller vedtak gitt i medhold av § 8 er overholdt. Dette kan både være forhold knyttet til privat ledningsnett og installasjoner og forhold knyttet til bruk av kommunens tjenester, f.eks. påslipp. Kommunen kan bare kreve fremlagt eksisterende opplysninger. Dersom det er behov for å få gjennomført undersøkelser, så må det pålegges i medhold av § 10. Hvilke opplysninger det er aktuelt å kreve, vil bero på omstendighetene i den enkelte sak. Et pålegg om å gi opplysninger kan påklages innen tre dager etter reglene i forvaltningsloven § 14»

Huseierne er usikre på rekkevidden av bestemmelsen og hvordan den er tenkt praktisert. Hva skjer for eksempel der kommunen krever fremlagt dokumentasjon den mistenker eksisterer, men eksistensen bestrides? Hvilke beviskrav skal gjelde før eventuelle sanksjoner etter § 14 kan iverksettes?

§ 10. Pålegg om undersøkingar:

«Kommunen kan pålegge eigar av eigedom som har tilknytning til kommunalt vass- eller avløpsanlegg å sørge for eller betale for undersøkingar som det er rimeleg å krevja for å finne ut om det ligg føre brot på krav gitt i § 8 eller i medhald av § 8.»

Direktoratet skriver i sine merknader:

«Bestemmelsen går lenger enn utvalgets forslag ved at eier av eiendom selv kan pålegges å gjennomføre eller bekoste undersøkelsene. Undersøkelser kan bare kreves dersom det er

rimelig. Dette innebærer blant annet at kommunen må gjøre en vurdering av sannsynligheten for at det foreligger brudd på regelverket, hvor viktig det er å få avdekket om det foreligger brudd og eventuelt få rettet forholdet og kostnaden ved gjennomføringen av undersøkelsene. Det kan kreves undersøkelser både på og utenfor eiendommen. Kommunen kan velge mellom å pålegge eieren å sørge for undersøkelsene eller å pålegge eieren å betale for undersøkelser som kommunen eller andre iverksetter.»

Ved mistanke om brudd som krever undersøkelser, mener Huseierne kommunen selv må utføre og bekoste disse. Undersøkelser kan bli svært kostbare, og dersom det viser seg at det ikke var grunnlag for mistanken, risikerer grunneier å sitte igjen med regningen. Det vil da fort oppstå spørsmål om det er grunnlag for erstatningsansvar for kommunen.

Et mer naturlig spor å følge ville etter vårt syn være en slags regressordning, der abonnenten kan bli ansvarlig for å dekke deler av kommunens kostnader dersom det påvises feil.

Huseierne støtter ikke forslaget.

§ 11. Åtgang til eiendom med tilknytning til kommunalt vass- eller avløpsanlegg:

«Kommunen skal ha uhindra åtgang til eiendom som har tilknytning til kommunalt vasseller avløpsanlegg dersom det er nødvendig for å føre tilsyn med om eigar av eiendom overhald krava gitt i eller i medhald av § 8 eller for å gjennomføre tiltak etter § 13.

Kommunen skal på same måte ha åtgang til eiendom for å gjennomføre tiltak på tekniske installasjonar o.l. som er nødvendige for at kommunen skal kunne oppfylle plikta si etter § 8 første ledd.»

Direktoratet skriver i sine merknader:

«Første ledd gir kommunen rett til å gjennomføre stedlig kontroll på en eiendom. Vilåret om at adkomst til eiendommen må være nødvendig for å føre tilsyn med om kravene i eller i medhold av § 8 er overholdt er ikke strengt. Det er ikke et vilkår om at det foreligger noen konkret mistanke om brudd for at kommunen skal kunne kreve adkomst til eiendommen. Retten til adkomst gjelder også til bygninger. Kommunen bør normalt varsle at det er behov for en befaring, slik at eieren kan være tilstede og legge til rette for kommunen. Dersom kommunen må ha adgang til eiendommen for å gjennomføre tiltak etter § 13 så vil det av naturlige årsaker være mindre grunn til å ta hensyn til eierens behov for varsling.

Andre ledd gir kommunen tilsvarende rett til adkomst til eiendom dersom det er nødvendig for kommunen å utføre installasjon av tekniske innretninger e.l. på et privat avløpsanlegg. Adgangen til å kreve adkomst er begrenset til tilfeller der dette er nødvendig for at kommunen skal kunne oppfylle sin forpliktelse til å levere vann- eller avløpstjenester. Et eksempel på tiltak som kan kreves gjennomført etter bestemmelsen er installering av tilbakeslagsventil.

Bestemmelsen gir bare rett til å gjennomføre tiltak av teknisk karakter, ikke til større anleggsarbeid som graving osv. Dersom det oppstår skade på eiendommen så må kommunen sørge for eller bekoste nødvendige tiltak for å gjøre eieren skadesløs».

Huseierne mener det er hensiktsmessig å lovfeste kommunens rett til atkomst for nødvendig kontroll og for å utføre installasjon av tekniske innretninger. Huseierne mener imidlertid at

eier skal, og ikke bare bør, varsles når kommunen i disse tilfellene har behov for tilgang til en privat eiendom.

§ 12. Pålegg om retting

«Kommunen kan pålegge eigar av eignedom som har tilknytning til kommunalt vass- eller avløpsanlegg å rette forhold som er i strid med krav gitt i eller i medhald av § 8 innan ein nærare frist».

Direktoratet skriver i sine merknader:

«Bestemmelsen tilsvare utvalgets forslag om å gi plan- og bygningsloven § 32-3 anvendelse, og innebærer at kommunen kan kreve en ulovlig tilstand rettet. Et brudd på krav gitt i eller i medhold av § 8 vil i seg selv være grunnlag for ileggelse av tvangsmulkt etter § 14, men siden det i noen tilfeller kan være uklart hva som skal til for å oppnå lovlig tilstand vil et pålegg om retting kunne konkretisere dette. Det er videre som hovedregel et vilkår for at kommunen selv skal kunne gjennomføre tiltak etter § 13 at det er gitt et pålegg som ikke er etterkommet.

Hvorvidt det i et pålegg om retting er behov for å stille konkrete krav til hva eller hvordan og med hvilken frist et tiltak skal gjennomføres vil avhenge av hvilket brudd som foreligger og hva som skal til for å rette det. Et pålegg kan i noen tilfeller gå ut på å stanse noe, f.eks. ulovlig bruk av vann eller ulovlige påslipp. I andre tilfeller må det gjøres konkrete og til dels 42 omfattende tiltak, f.eks. ved lekkasjer på rør. Da vil det både være behov for en lengre frist og i noen tilfeller konkrete krav til utførelsen.»

Huseierne mener det er hensiktsmessig å lovfeste adgangen til å gi pålegg om retting, men viser til våre merknader knyttet til enkelte av grunnlagene for å gi pålegg.

§ 13. Umiddelbar gjennomføring ved kommunen

«Dersom eigar av eignedom som har tilknytning til kommunalt vass- eller avløpsanlegg ikkje gjennomfører pålegg om retting etter § 12 kan kommunen sørge for iverksetting av tiltak. Det same gjeld dersom pålegg om retting kan føre til at tiltaka blir forsinka.

Kommunen kan krevje sine utgifter etter første ledd dekkja av eigar av eignedomen.»

Direktoratet skriver i sine merknader:

«Bestemmelsen gir kommunen rett til selv å sørge for gjennomføring av tiltak dersom eier av tilknyttet eiendom ikke gjennomfører pålegg om retting av ulovlige forhold eller dersom det haster så mye å få gjennomført rettingen at kommunen ikke kan følge vanlig saksbehandling med pålegg. Umiddelbar gjennomføring ved kommunen er et forholdsvis inngripende tiltak, og bør bare skje der det er stort behov for å få forholdene rettet. Eksempler på dette kan være store lekkasjer eller ulovlig vannforbruk i perioder med begrenset tilgang på vann. Et eksempel på gjennomføring av tiltak ved kommunen i det siste tilfellet kan være struping av vannkraner, slik at vanntilførselen begrenses, ev koble fra utekraner. Det vil ikke være adgang til å stanse tilførselen av drikkevann helt.»

Huseierne mener forslaget er relativt inngripende, men ser at kommunen i enkelte situasjoner vil kunne ha et sterkt behov for selv å sørge for gjennomføring av tiltak. Huseierne bemerker imidlertid at Direktoratet i sine merknader viser til at «*Umiddelbar gjennomføring ved kommunen er et forholdsvis inngripende tiltak, og bør (vår understreking) bare skje der det er stort behov for å få forholdene rettet*». Huseierne kan ikke se noe som er gitt noen begrunnelse for hvorfor det åpnes for så inngripende tiltak uten at det er stort behov for å få forholdene rettet. Huseierne mener hjemmelen kun skal kunne benyttes når det faktisk er påvist et «stort behov for å få forholdene rettet».

Ymse føresegner

§ 14. Tvangsmulkt

«For å sikre at bestemmelser i denne lova eller vedtak i medhald av lova vert gjennomført, kan kommunen fatte vedtak om tvangsmulkt til kommunen.

Vedtak om tvangsmulkt er tvangsgrunnlag for utlegg.»

Direktoratet skriver i sine merknader:

«Bestemmelsen bygger på utvalgets forslag om å gi plan- og bygningsloven § 32-5 anvendelse. Bestemmelsen er ikke begrenset til å gjelde ved brudd på § 8, slik som de øvrige håndhevingsbestemmelsene.

Det følger av første ledd at det ikke er noe vilkår for å vedta tvangsmulkt at det er gitt et pålegg om retting av et ulovlig forhold i forkant. Det vil derfor være tilstrekkelig til å vedta tvangsmulkt at vedtaket er forhåndsvarslet etter forurensningsloven og at det i varselet påpekes hvilke krav i lov, forskrift eller enkeltvedtak kommunen mener at det foreligger brudd på. Det må i varselet gis en rimelig frist for retting av forholdet. Bestemmelsen åpner ikke for å vedta forhåndsfastsatt tvangsmulkt. Forfalt tvangsmulkt skal tilfalle kommunen. For øvrig gjelder reglene om tvangsmulkt i forvaltningsloven § 51, herunder adgangen til å frafalle påløpt tvangsmulkt.

Av effektivitetshensyn foreslår vi i annet ledd at vedtak om tvangsmulkt skal være tvangsgrunnlag for utlegg, jf. tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 7. Det innebærer at kommunen kan begjære utlegg hos namsmannen i stedet for å reise søksmål for å få inndrevet kravet.»

Huseierne mener forslaget går svært langt i å gi kommunen pressmidler overfor abonnentene når det ikke kreves at det er gitt pålegg om retting før tvangsmulkt vedtas, og det samtidig foreslås at tvangsmulkt skal være tvangsmulkt for utlegg. Vi kan ikke se at det er gitt noen forklaring i høringsbrevet på hvorfor direktoratet mener det er behov for en såpass inngripende bestemmelse, og er derfor mot forslaget.

§ 15. Forholdet mellom eigar av eigedom og festar av grunn

«Når ikkje anna er avtala, skal krav retta mot eigar av eigedom i §§ 4, 8, 9, 10, 11, 12 og 14 i staden rettast mot festar av grunnen, i fall festaren har arvefeste eller festerett for sålang tid at det er att minst 30 år av festetida rekna frå den tid kravet kom opp. Det same gjeld når



Huseierne

avtala gjev festaren rett til å krevja festetida lengd så mykje at det vert att ei festetid på minst 30 år som nemnt, om festaren gjer bruk av retten sin.»

I dagens § 3 tredje ledd i lov om kommunale vass- og avløpsanlegg er det en bestemmelse om at fester i noen tilfeller skal være ansvarlig for å betale vann- og avløpsgebyr i stedet for eier. Direktoratet foreslår at fester også bør være ansvarlig for de øvrige pliktene i loven som er rettet mot eier av eiendom. Fordi dette vil gjelde flere bestemmelser, foreslås i § 15 en egen bestemmelse om forholdet mellom eier av eiendom og fester, som bygger på reglene i dagens § 3.

Huseierne støtter forslaget.

Oslo, 2. juni 2020

Morten Andreas Meyer
Generalsekretær

Per Christian Nordal
Advokat