

## **Høringsuttalelse – forslag om endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og burettslagslova**

**Norsk Vann er positiv til departementets forslag om å åpne for at plan- og bygningsmyndigheten kan pålegge eiere eller ansvarlige øyeblikkelig sikring av vann- og avløpsanlegg, herunder vannledninger, brønner og kummer, og at plan- og myndigheten selv kan sørge for at pålegget gjennomføres for eierens regning.**

**I høringsuttalelsen foreslår Norsk Vann noen språklige endringer og presiseringer, som vi mener vil gjøre bestemmelsene enklere å praktisere**

---

Norsk Vann\* viser til departementets høringsbrev av 03.05.2019, med forslag til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og burettslagslova. Som interesseorganisasjon for vann- og avløpsvirksomhetene i den norske vannbransjen, vil Norsk Vann komme med innspill til forslaget om endringer i plan- og bygningslovens bestemmelser om eksisterende byggverk og til forslaget om endringer i bestemmelsen om privatrettslige forhold.

Departementet ønsker å gjøre det enklere å forstå og praktisere bestemmelsene i kapittel 31 om eksisterende byggverk. Disse bestemmelsene skal sikre at byggverk er i forsvarlig stand, slik at sikkerhet, helse og miljø blir ivaretatt. Departementet ønsker klarere språk og begrepsbruk, for at regelverket skal bli enklere å forstå, at det skal praktiseres mest mulig likt, og bli enklere å håndheve. Departementet foreslår både å tydeliggjøre gjeldende rett, å ta inn noen nye bestemmelser og å justere innholdet i gjeldende bestemmelser. Blant annet foreslår departementet en ny bestemmelse som gir plan- og bygningsmyndigheten mulighet til å pålegge og rett til å gjennomføre øyeblikkelig sikring. Dette er relevant både for å kunne stanse lekkasjer på private vannledninger og for å kunne sikre farlige brønner og kummer.

### **Behov for klarere hjemmel for å pålegge huseiere å reparere lekkasjer på sine vannledninger - kapittel 31**

Det er lang praksis for at kommuner pålegger huseiere å sikre og istandsette private stikkledninger for vann med hjemmel i plan- og bygningsloven § 31-3. Bestemmelsen er et mer effektivt virkemiddel enn om kommunene må håndheve sine avtalevilkår for vann- og avløpstjenester. Vannlekkasjer er ofte akutte, og når ledningseieren unnlater å stanse lekkasjen er det viktig at kommunen effektivt kan håndheve et pålegg gjennom å bruke tvangsmidler.

Det oppstår jevnlig spørsmål om vann- og avløpsanlegg inngår i begrepet byggverk. Det vil være hensiktsmessig å tydeliggjøre gjeldende rett gjennom å avklare innholdet i begrepet byggverk direkte i loven. Vi foreslår at man enten flytter legaldefinisjonen av «byggverk» i TEK17 § 1-3 bokstav b) til lovteksten eller erstatter lovens ordlyd «byggverk og installasjoner» med «bygning, konstruksjon, anlegg og installasjoner».

## **Tiltak på eksisterende byggverk - § 31-2**

For å hindre at avløpsvann strømmes tilbake opp av kjellersluk og toaletter, skal vannstanden i den lavest beliggende vannlåsen i avløpsinstallasjoner etter TEK17 § 15-6 (3) ha nødvendig høyde over den innvendige toppen i hovedledningen i forgreiningpunktet. Veiledningen til TEK17 har fastsatt 0,90 meter som en preakseptert ytelse. Dette er også kravet kommunene har fastsatt i sine avtalevilkår. Kravet til «overhøyde» har variert, og har tidligere vært helt ned til 0,3 meter. Avløpsinstallasjoner i eldre bygg oppfyller derfor ikke alltid dagens krav til overhøyde, og har dermed større risiko for å få tilbakeslag av avløpsvann.

For å hindre tilbakeslag av avløpsvann i tilbygg til eldre bygninger eller etter at kjellere er tatt i bruk som oppholdsrom, bør kommunene kunne sette vilkår om sikringstiltak på alle vannlåser og kummer som ikke har tilstrekkelig overhøyde. Vi mener at kravet om at byggverket skal være «i så dårlig stand», vil kunne hindre hensiktsmessige krav, og foreslår derfor at dette vilkåret tas ut av lovteksten i forslaget til § 31-2 annet ledd, annet punktum.

## **Pliktsubjektet i § 31-6**

Vi foreslår at § 31-6 endres, slik at pliktsubjektet blir «eieren eller den ansvarlige», som i de øvrige paragrafene.

Vannledninger står under konstant vanntrykk når de er tilkoblet en hovedledning. Lekkasje fra en slik ledning kan skade omkringliggende terreng, bygninger og anlegg. I tillegg kan utette vannledninger føre til at forurenset vann fra grunnen ledes inn i hovedvannledningen og ut til abonnentene, hvis hovedledningen ikke er under trykk. En vannledning som ikke er frakoblet vil derfor alltid utgjøre en fare for helse miljø og sikkerhet.

Avløpsledninger som fortsatt er tilkoblet hovedledningen vil alltid innebære en fare for lekkasjer av avløpsvann ut i terrenget. Ledninger som ikke er i bruk tiltrekker seg i tillegg ofte rotter.

Vi foreslår derfor å fjerne kravet i bokstav b) om å vurdere om hensynet til forsvarlig helse, miljø og sikkerhet krever frakobling, da dette fremstår som overflødig. Vi kjenner ikke til situasjoner der ledninger tas ut av bruk, varig eller for et lengre tidsrom, uten at hensynet til helse, miljø og sikkerhet vil tilsi at de skal kobles fra hovedledningen.

## **Pålegg om gjennomføring av øyeblikkelig sikring – §§ 31-8 og 31-9**

Øyeblikkelig sikring er et hensiktsmessig virkemiddel når kommunen blir kjent med lekkasjer på vannledninger og usikrede kummer og brønner.

Norsk Vann er enig med departementet i at det både bør gis hjemmel for at plan- og bygningsmyndigheten kan pålegge eieren eller den ansvarlige øyeblikkelig sikring, og at plan- og myndigheten i tillegg selv kan sørge for at pålegget gjennomføres for eierens regning.

Det kan være uklart om en vannlekkasje stammer fra en kommunal eller en privat vannledning. Stikkledninger er normalt private til og med anboringsklammeret på den kommunale hovedledningen. Hvis kommunen, etter å ha gravd seg ned til ledningen, oppdager at lekkasjen er på den private vannledningen, er det viktig raskt å kunne gjennomføre en reparasjon, mens grøfta er åpen. Lekkasje på en vannledning vil kunne utvikle seg til et totalt ledningsbrudd og føre til skade på omkringliggende terreng, bygninger og anlegg. Å sikre vannledninger som lekker, vil normalt innebære å reparere ledningen. Når tiltaket innebærer å grave seg ned til ledningen vil midlertidig sikring være et lite hensiktsmessig tiltak. Å midlertidig stenge vannet i hovedledningen er heller ikke noe godt alternativ, da dette vil medføre at de øvrige abonnentene blir uten vann. Det er derfor viktig at det gjennomføres en full reparasjon, selv om et midlertidig tiltak («sikring») kunne stoppet lekkasjen der og da.

Vi mener det kan være hensiktsmessig at lovteksten klargjør at øyeblikkelig sikring kan bestå av full reparasjon, alternativt at man tar inn «sikring eller reparasjon» i lovteksten.

## **Forskriftshjemmel for å gi pålegg om dokumentasjon og utbedring - § 31-12**

Noen ganger vil det være mer hensiktsmessig å pålegge eieren å skifte hele vannledningen fremfor å kreve reparasjon. Dette gjelder både når det i løpet av kort tid har vært gjentatte lekkasjer og når ledningsmaterialet gjør det sannsynlig at reparasjon vil påføre ledningen nye skader andre steder eller tette ledningen (galvanisert stål).

I slike tilfeller bør plan- og bygningsmyndigheten gis mulighet til å pålegge eieren eller den ansvarlige å skifte hele vannledningen, da dette vil være situasjoner der utbedring vil gi vesentlig forbedring av ledningens funksjon som tilsies av tungtveiende hensyn til helse, miljø eller sikkerhet.

## **Privatrettslige forhold - § 21-6**

Etter plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2 skal drikkevann, slokkevann, spillvann og overvann være sikret, før kommunen tillater oppføring av bygning (litt upresist gjengitt). I områder hvor offentlig vann- og avløpsledning går over nærliggende areal, skal bygninger knyttes til denne ledningen. I regulert strøk kan utbygger i tillegg være forpliktet etter § 18-1 til å opparbeide hovedledninger. Huseiere/utbyggere kan imidlertid ikke kreve å få knytte bygninger til offentlige ledninger eller at kommunen overtar opparbeidede hovedledninger, uten godkjenning fra kommunen som eier ledningene. § 21-6 bør derfor inneholde et krav om at tiltakshaver dokumenterer samtykke til den aktuelle tilknytningen, på samme måte som det foreslås for tiltak på andre personers grunneiendom i alternativ 1.

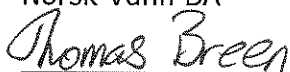
Mange kommunale hovedledninger ligger i privat grunn. Å tillate oppføring av bygninger over eller nær ledningen, vil gjøre det vanskelig å reparere skader. I tillegg kan ledningene bli skadet av at det bygges over eller tett på. Dette er spesielt alvorlig for hovedvannledninger som kan forsyne svært mange personer.

Det er uheldig hvis kommunen som plan- og bygningsmyndighet først innvilger byggetillatelse og deretter, som eier av vann- og avløpsanlegg, må si nei til at bygningen kan knyttes til kommunale ledninger eller sier nei til å overta hovedledningen som er opparbeidet av private. Tilsvarende er det uheldig om kommunen først innvilger en byggetillatelse og deretter, gjennom å håndheve sine privatrettslige rettigheter (f.eks. sikring av vann- og avløpsanlegg og drikkevannskilde), stanser tiltaket.

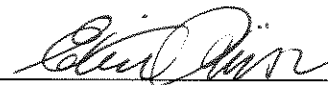
Norsk Vann mener plan- og bygningsmyndigheten alltid bør avvise søknader der privatrettslige forhold knyttet til kommunale ledninger ikke er sikret. Mange kommuner har etablert gode rutiner for å innhente forhåndsuttalelser fra vann og avløp i byggesakene. Det har vært reist spørsmål ved lovligheten av en slik ordning og det er svært ønskelig at departementet her klargjør gjeldende rett. En annen løsning kan være å inkludere vann og avløp i den interne samordningsplikten.

Norsk Vann ønsker departementet lykke til i det videre arbeidet og står gjerne til disposisjon for nærmere opplysninger, dersom det skulle være ønskelig.

Med hilsen  
Norsk Vann BA



Thomas Breen  
Direktør



Elin Riise  
Rådgiver

*\* Norsk Vann er den nasjonale interesseorganisasjonen for vannbransjen. Organisasjonen skal bidra til rent vann og en bærekraftig utvikling av bransjen gjennom å sikre gode rammebetingelser, kompetanseutvikling og samhandling. Norsk Vann eies av norske kommuner, kommunalt eide vann- og avløpselskaper, kommunenes driftsassistanser og noen samvirkevannverk. Norsk Vann representerer 365 kommuner med ca. 96 % av landets innbyggere. En rekke leverandører, rådgivere m.v. er tilknyttede medlemmer. Norsk Vann har en samarbeidsavtale med KS.*