

Norsk Vann

Rapport



296 | 2025

Plikt til å knytte eksisterende bygninger til kommunens hovedledninger



Norsk Vann Rapport

Det utgis tre typer rapporter:

Rapportserie A

Dette er de opprinnelige hovedrapportene.

Dette kan være:

- Rapportering av prosjekter som er gjennomført innenfor organisasjonens eget prosjektsystem
- Rapportering av spleiselagsprosjekter hvor to eller flere andelseiere i Norsk Vann BA samarbeider for å løse felles utfordringer
- Rapportering av prosjekter som er gjennomført av andelseiere eller andre.
Rapporten vil i slike tilfeller kunne være en ren kopi av originalrapporten eller noe bearbeidet

Fortløpende nummer xx-årstall

Rapportserie B

Dette er en serie for «enklere» rapporter, for eksempel forprosjekter, som vil være grunnlag for videre prosjektvirksomhet mm.

Fortløpende nummer Bxx-årstall

Rapportserie C

Dette er rapporter delfinansiert av Norsk Vann, men som er utgitt av andre.

Fortløpende nummer Cxx-årstall



Norsk Vann BA, Vangsvegen 143, 2321 Hamar
Tlf: 62 55 30 30 E-post: post@norsk vann.no
www.norsk vann.no



Prosjekresultatene fra Norsk Vann Rapport (serie A og B) kan fritt benyttes internt i egen organisasjon. Når prosjekresultatene benyttes i skriftlig materiale, må kilde oppgis. Videre salg/ formidling av resultatene utover dette er kun tillatt etter skriftlig avtale med Norsk Vann BA.

Norsk Vanns rapporter utarbeides i samspill mellom rådgiver, styringsgruppe og referansegruppe for prosjektet og er ikke behandlet i Norsk Vanns styrende organer. Norsk Vann har ikke ansvar for feil eller ufullstendigheter som måtte forekomme i rapporten og kan ikke stilles økonomisk eller på annen måte til ansvar for problemer som måtte oppstå som følge av bruk av rapporten.

Norsk Vann Rapport

Ekstrakt

Veiledningen gir vi en oversikt over regelverket for plikten til å knytte bygninger til kommunale ledninger. Den viser føringer fra domstoler, departement og statsforvaltere, slik at kommunene får hjelp i sin fortolkning av lovens mange skjønnsmessige begreper.

Veiledningen beskriver hvordan kommuner bør gå frem for å få flere til å knytte sine bygninger til de kommunale hovedledningene. Den viser hva kommunen kan kreve at bygningseieren dokumenterer og hva som er relevant å vektlegge.

Norsk Vann BA

Adresse: Vangsvegen 143, 2321 Hamar

Telefon: 62 55 30 30

E-post: post@norsk vann.no

Internettadresse: norsk vann.no

Rapportens tittel

Plikt til å knytte eksisterende bygninger til kommunens hovedledninger

Forfattere:

Elin Riise

Rapportnummer: 296/2025

For Norsk Vann rapporter, A-serien:

ISSN 1890-8802 (elektronisk utg.)

ISSN 1504-9884 (trykt utg.)

978-82-414-0497-9

For Norsk Vann rapporter, B-serien

ISSN 1890-9248 (elektronisk utg.)

ISSN 1890-8993 (trykt utg.)

978-82-414-0497-9

Emneord, norsk

Tilknytningsplikt, nærliggende areal, uforholdsmessig stor kostnad, normal kostnad, særlige hensyn

Emneord, engelsk

Obligation to connect, area nearby, disproportionately large cost, normal cost, special considerations

Forord

Siden 1965 har plan- og bygningsloven hatt regler om at bygninger skal være tilknyttet nærliggende offentlige avløpsledninger. Plikten ble utvidet til også å omfatte tilknytning til offentlig vannledning i 1974. Stadig flere bygninger er omfattet av tilknytningsplikten, siden det gradvis har blitt lagt kommunale ledningene til nye områder.

Selv om regelverket er over 50 år gammelt, er mange bygninger med offentlige ledninger over nærliggende areal fortsatt ikke tilknyttet. Dette skyldes som regel at kommunen ikke har gjort eierne oppmerksomme på plikten. Mange kommuner har dessuten valgt å unnta bygninger når de vurderer at kostnaden blir uforholdsmessig eller at det foreligger særlige hensyn. Det har imidlertid vært uklart hva som skal til for å benytte disse unntaksbestemmelsene.

Å få et krav om tilknytning kan oppleves som tyngende for personer som allerede har en løsning for vann og avløp. Eierne vil ikke alltid se nytten av, eller være forberedt på, å måtte investere i stikkledninger og å betale tilknytningsgebyr. Derfor kan det være et stort press på å unnta flere bygninger fra tilknytningsplikt enn loven åpner for. For å redusere byrden for den enkelte, gir noen kommuner tilskudd til innbyggere som får utgifter som overstiger et politisk fastsatt beløp. Dette krever at det settes av midler over kommunebudsjettet, da slike tilskudd sjelden kan dekkes av gebyrmidlene.

I denne veiledningen gir vi en oversikt over regelverket. Vi har samlet føringer fra domstoler, departement og statsforvaltere, slik at kommunene får hjelp i sin fortolkning av lovens mange skjønsmessige begreper.

Veiledningen beskriver hvordan kommuner bør gå frem for å få flere til å knytte sine bygninger til de kommunale

hovedledningene. Den viser hva kommunen kan kreve at bygningseieren dokumenterer og hva som er relevant å vektlegge.

Veiledningen viser også i hvilke tilfeller kommunen kan kreve at tilknytningen skjer via en privat stikkledning.

Veiledningen er ført i pennen av Elin Riise i Norsk Vann, med god hjelp av en styringsgruppe bestående av Ratnes Lahouratate i Asker/Lier kommune, Monica Nedrebø Nesse i Sandnes kommune, Eivind Åsnes i Oslo kommune VAV og Rolf Andreas Pettersen i Rana kommune.

Vi har hatt svært god nytte av innspill til utkast både før, under og etter en digital workshop. Deltakerne på workshopen var Bård Emil Stadheim i Lillestrøm kommune, Elise Trondsen i Oslo kommunen VAV, Elisabeth Bokheim i Lillesand kommune, Mari Sønju i Holmestrand kommune, Asbjørn Tufto i Gjøvik kommune, Hanne Opsal i Askøy kommune, Monica Godsk i Tromsø kommune, Kristina Folkenborg i Indre Østfold kommune, Gunhild Donali i Trondheim kommune, Anne Maria Pileberg i Oslo kommune VAV, Trude Blankholm Strømme i Ålesund kommune, Ann-Janette Hansen i Moss kommune, Anne-Britt Hartmann i Bergen kommune, Marit Skjel i Ås kommune, Trude Hagen i Narvik kommune, Lena Helvik i Bergen kommune og Iren Lundby i NKF.

Tusen takk til alle dere som har brukt tid og krefter på å få denne veiledningen relevant for alle som jobber med å få flere til å knytte sine bygninger til de kommunale ledningene.

Hamar, 30. juni 2025
Elin Riise, Norsk Vann



Sammendrag

Selv om tilknytningsplikten er gammel, er mange bygninger fortsatt ikke tilknyttet nærliggende hovedledninger. Ofte skyldes dette at kommunene ikke har konstatert plikten overfor bygningseieren. Med EUs reviderte avløpsdirektiv, som trolig vil bli innlemmet i EØS-avtalen, vil tilknytningsplikten gjelde innenfor alle tettbebyggelser med utslipp på minst 2 000 pe og fra 2035 også innenfor tettbebyggelser med utslipp på minst 1 000 pe.

Rapporten gir veiledning til kommunene om hvordan tilknytningsplikten etter plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2 skal forstås og praktiseres. Den beskriver plikten eiere har til å knytte sine bygninger til kommunale vann- og avløpsledninger, muligheten til å søke om unntak, kommunens saksbehandling for å konstatere plikten og eventuelt kreve retting.

1. Hovedregel

Bygninger skal knyttes til kommunale hovedledninger når disse går over eiendommen, i veg som grenser til eiendommen eller over nærliggende areal. Dette gjelder også for eksisterende bygninger. Begrepet nærliggende areal tolkes vidt. Det finnes ikke en absolutt grense, men avstander på opptil 500 meter vil normalt falle innenfor definisjonen.

2. Unntak

Kommunen kan bare innvilge unntak dersom:

- tilknytning medfører uforholdsmessig stor kostnad, eller
- det foreligger særlige hensyn.

For å vurdere om kostnaden ved tilknytning er uforholdsmessig stor, må kommunen kjenne til en relevant normalkostnad for området som de kan sammenligne med. I tillegg må kommunen vurdere nytte og ulemper ved tilknytningen for både bygningseier og fellesskapet. Enkelte kommuner har fastsatt normalkostnader, uten at disse er bindende i den enkelte saken.

Kommunene har rom for å bruke skjønn, men må kunne dokumentere sine vurderinger og vise til forsvarlig saksbehandling. Unntak fra hovedregelen forutsetter at det finnes en alternativ og lovlig løsning for vannforsyning og håndtering av avløpsvannet.

Kommunen kan avslå søknader om unntak, selv om vilkårene er oppfylt, men må alltid utvise nøytralitet, likebehandling og saklighet.

3. Saksbehandling

Selv om plikten følger direkte av loven, oppstår den først når kommunen konstaterer at vilkårene er oppfylt overfor eieren av den aktuelle bygningen. Kommunen må følge forvaltningslovens regler for enkeltvedtak, både ved pålegg om retting, ved søknad om unntak og ved en eventuell utvidelse av tilknytningsplikten. Rapporten anbefaler at kommunen også følger saksbehandlingsreglene for enkeltvedtak når de konstaterer at bygningen er omfattet av tilknytningsplikten overfor eieren.

4. Klage og overprøving

Vedtak kan påklages til statsforvalteren, som har begrenset adgang til å overprøve kommunens frie skjønn. Statsforvalteren må dessuten legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre.

5. Andre temaer

Rapporten omtaler også:

- Fastsatte beløpsgrenser/kostnadstak
- Tilskuddsordninger (som ikke kan finansieres av gebyrmidler)
- Tilknytning via private stikkledninger

English summary

**This report is published in Norwegian by
Norwegian Water BA (Norsk Vann BA).**

Address: Vangsvegen 143, NO-2321 Hamar, Norway

Phone: + 47 62 55 30 30

E-mail: post@norskvann.no

Website: www.norskvann.no

Report no: 296 - 2025

Report title: Obligation to connect existing buildings to the municipal pipes

Date of issue: June 2025

Author: Elin Riise, Norsk Vann

Summary

This report provides guidance to municipalities on how to interpret and apply the legal obligation to connect buildings to public water and wastewater systems, as set out in Sections 27-1 and 27-2 of the Norwegian Planning and Building Act. It focuses on when municipalities can and should require connection, and when exemptions may be appropriate.

1. General Rule:

Buildings must be connected to municipal main pipelines when these run across the property, along a road adjoining the property, or across nearby land. This obligation also applies to existing buildings. The term nearby land is interpreted broadly. There is no absolute limit, but the municipality's assessment must be justifiable and well-documented.

2. Exemptions:

Exemptions may be granted only if:

- the connection entails a disproportionately high cost, or
- there are special considerations.

Municipalities have some discretion but must be able to document their assessments and follow proper administrative procedures. An exemption requires the existence of a legal and acceptable alternative water supply and/or wastewater solution. Even if the criteria are met, municipalities may deny an exemption, but must do so on grounds of neutrality, equal treatment, and objectivity.

To assess whether the cost of connection is disproportionate, the municipality must have a well founded idea of the normal cost for similar connections in the area. The actual cost must be compared to this reference point, and both tangible and intangible benefits and disadvantages for the property owner and the public must be considered.

3. Case Handling:

Although the obligation follows directly from the law, it is triggered only when the municipality confirms that the conditions are met and informs the owner. Municipalities should follow the Public Administration Act's rules for individual decisions—both when imposing the obligation and when processing exemption applications. A similar process applies to extensions of the connection obligation.

4. Appeals:

Municipal decisions can be appealed to the State Administrator, who has limited authority to override the municipality's discretion. Particular weight is given to the principle of local self-government.

5. Additional Topics:

The report also addresses:

- Cost limits/maximum cost thresholds schemes
- Grant schemes (which cannot be financed through utility fees)
- Connection via private service pipes

Forkortelser, begreper og definisjoner

KDD: Kommunal- og distriktsdepartementet

Ot.prp: Odeltingsproposisjon, departementets lovforlag til Stortinget (i dag: prop.)

Pbl.: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Innhold

1. Bakgrunn og mål	10	7. Vedtaket kan forutsette ekspropriasjon	32
2. Hvorfor vi har regler om tilknytningsplikt	11	8. Politisk vedtatt beløpsgrense (kostnadstak)	33
3. Kommuners handlingsrom for å pålegge tilknytning	12	9. Tilskuddsordninger fra vann- og avløpsgebyret	36
3.1. Hovedregelen – boliger og næringsbebyggelse skal knyttes til nærliggende kommunale ledninger	13	10. Tilknytning via andres private ledning	37
3.1.1. Bygninger skal knyttes til	13	10.1. Saksbehandlingen	37
3.1.2. Fritidsbebyggelse	14	10.2. Refusjonskostnader	38
3.1.3. Driftsbygninger i landbruket	14	10.3. Ekspropriasjon	38
3.1.4. Nærliggende areal	14	10.4. Tinglysning	38
3.1.5. Kravet gjelder uavhengig av kostnadene	14	10.5. Virkeområde	39
3.2. Kommunen kan innvilge unntak og godkjenne en annen ordning	15	11. Forurensningsmyndigheten kan kreve tilknytning til avløpsledning	40
3.2.1. Uforholdsmessig stor kostnad	17	12. Det politiske handlingsrommet	41
3.2.2. Særlige hensyn	22	12.1. Innskrenking av anvendelsesområdet (unntak)	41
3.2.3. Kommunen kan godkjenne en annen løsning	23	12.2. Utvidelse av anvendelsesområdet	42
3.3. Kommunen kan utvide tilknytningsplikten	23	12.3. Beløpsgrense og tilskuddsordning	42
3.4. Forskjellen mellom «særlige hensyn» i annet og tredje ledd	25	13. Kort om parallellen til pålegg om separering	43
3.5. Tilknytningsplikt for eksisterende abonnenter	25	Tidligere utgitte rapporter	45
4. Tilknytningsplikten må konstateres	26		
5. Saksbehandlingen	27		
5.1. Fremgangsmåte	27		
5.1.1. Informasjon	27		
5.1.2. Konstatert av tilknytningsplikt	27		
5.1.3. Søknad om unntak	28		
5.1.4. Varsel om retting, tvangsmulkt og forelegg	28		
5.1.5. 5.1.5 Pålegg om retting, tvangsmulkt og forelegg	28		
5.1.6. Utsatt frist for å gjennomføre tilknytningen	28		
6. Statsforvalteren og domstolen sin overprøving av kommunens vurderinger	30		
6.1. Statsforvalterens adgang til å overprøve kommunens vedtak	30		
6.2. Domstolens adgang til å overprøve kommunens vedtak	30		
6.3. Kommunen kan begrense adgangen til direkte overprøving av domstolen	31		

1. Bakgrunn og mål

Tilknytningsplikten er et viktig redskap for kommuner som ønsker å rydde opp i avløpsforholdene. I tillegg til dagens regulering i forurensningsloven og plan- og bygningsloven, vil plikten bli tatt inn som en del av EØS-avtalen, når Norge etter all sannsynlighet gjennomfører [EU sitt reviderte avløpsdirektiv](#) artikkel 3¹⁾ i norsk rett. Dette vil trolig medføre økt søkelys på at bygninger innenfor tettbebyggelser med utslipp på minst 2 000 pe skal være tilknyttet et ledningsnett. Fra 2035 vil direktivkravet gjelde i tettbebyggelser med utslipp helt ned til 1 000 pe.

Tilknytningsplikten er også viktig for kommunale ledningseiere, fordi det kan være hensiktsmessig for felleskapet at flere av kommunens innbyggere blir vann- og avløpsabonnenter. De kan i tillegg ha krav i sine utslippstillatelser om at en bestemt andel (eksempelvis 98%) av bygningene innenfor tettbebyggelsen skal være tilknyttet det kommunale ledningsnettet.

Målsettingen med denne veiledningen er å gi en oversikt over regelverket og føringene som er gitt fra statlige myndigheter. I tillegg skal veiledningen beskrive hvordan kommuner bør gå frem for å få grunneiere til å knytte bygninger til de kommunale ledningene. Veiledningen tar blant annet opp hva kommunen kan kreve at bygningseier dokumenterer for å kunne unntas fra tilknytningsplikten, hva som er relevant å legge vekt på og i hvilke tilfeller kommunen kan kreve at tilknytningen skjer via en privat stikkledning. Den viser også hvordan kommunen kan benytte normalkostnaden for tilknytning i sine vurderinger av om det er hjemmel for å innvilge unntak.

1) Etter det reviderte avløpsdirektivet artikkel 3 nr. 1 bokstav (b) er hovedregelen at alt husholdningsavløp i tettbebyggelser over 1 000 pe fra 2035 skal være tilknyttet et avløpssystem.

2. Hvorfor vi har regler om tilknytningsplikt

Regelen om tilknytningsplikt i plan- og bygningsloven (pbl.) [§ 27-1 annet ledd](#) skal sikre forsvarlig tilgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann og slokkevann. Det handler både om kvalitet og om kvantitet på vannforsyningen. Tilsvarende skal [§ 27-2 annet ledd](#) sikre forsvarlige avløpsløsninger. Uten at det er sagt eksplisitt, er det rimelig å legge til grunn at bestemmelsen i [§ 27-2](#) både omfatter spillvann og overvann, slik dette er definert i forurensningsloven [§ 21](#).

Selv om reglene først og fremst retter seg mot eksisterende bebyggelse, gjelder de også for nybygg. Kravene til nybygg ivaretas imidlertid først og fremst gjennom kravet om at løsninger for vann og avløp skal være sikret etter pbl. [§ 27-1](#) og [27-2](#), før kommunen gir byggetillatelse.

Det sentrale hensynet bak reglene om tilknytningsplikt er å sikre vanntilførsel og avløpsløsning for den enkelte tomten, men det er også et poeng at tilknytningsplikten bidrar til ordnede og oversiktlige forhold og gir en forutsigbar og bærekraftig kundegruppe for vann- og avløpstjenestene.

I forarbeidet til bestemmelsene ([Ot.prp.nr. 45 \(2007-2008\) side 186](#)) skriver departementet:

«Formålet bak lovens hovedregel om betryggende ordning for vann og avløp, er hensynet til å oppnå helsemessig betryggende forhold, noe som ofte vil betinge en helhetlig løsning for både vannforsynings- og avløpsforholdene. Tiltakshavers plikt til å knytte seg til offentlige vann- og avløpsledninger, er likevel ikke kun pålagt for å ivareta hensynet til folks og dyrs helse, men også for å sikre at den offentlige vannforsyningen og avløpssystemet blir bygd ut og drevet teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt.»

3. Kommuners handlingsrom for å pålegge tilknytning

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Fjerde del: Byggesaksdel

Kapittel 27. Tilknytning til infrastruktur

§ 27-1. Vannforsyning

Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse. Rettighet til å føre vannledning 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.

Når offentlig vannledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen knyttes til vannledningen. Vil dette etter kommunens skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.

Kommunen kan i andre tilfeller enn nevnt i andre ledd, kreve at bygningen skal knyttes til offentlig vannledning når særlige hensyn tilsier det.

Reglene i andre og tredje ledd gjelder også for eksisterende byggverk.

§ 27-2. Avløp

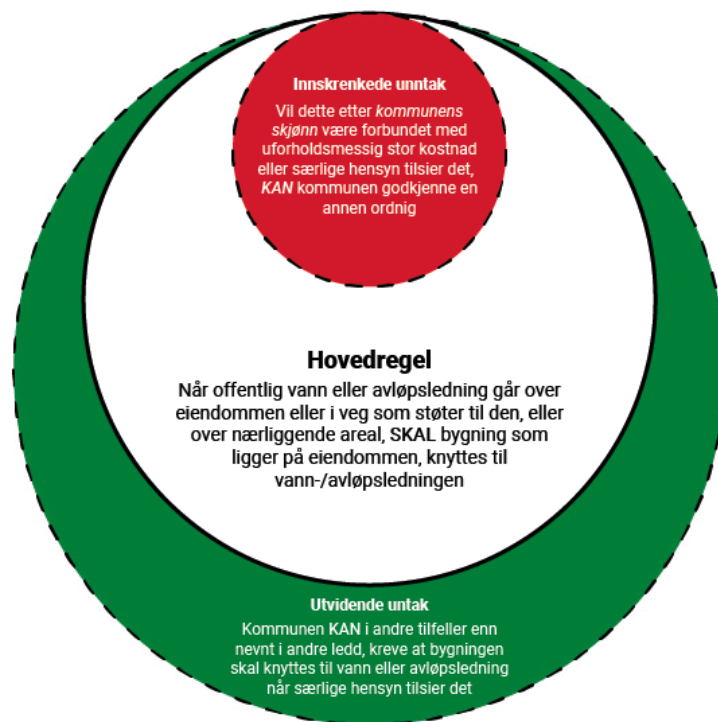
Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

Når offentlig avløpsledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen. Vil dette etter kommunenes skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.

Kommunen kan i andre tilfeller enn nevnt i andre ledd, kreve at bygningen skal knyttes til avløpsledning når særlige hensyn tilsier det.

Reglene i andre og tredje ledd gjelder også for eksisterende byggverk.

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



Figur 1: Anvendelsesområdet for tilknytningsplikten. Bestemmelsene om tilknytningsplikt er utformet med unntak som både innskrenker og utvider anvendelsesområdet

3.1. Hovedregelen – boliger og næringsbebyggelse skal knyttes til nærliggende kommunale ledninger

[§§ 27-1 og 27-2 annet ledd første punktum](#)

Når offentlig vann-/avløpsledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen, knyttes til vann-/avløpsledningen.

3.1.1. Bygninger skal knyttes til

Eksisterende bygninger som har en offentlig vann- eller avløpsledning (hovedledning)

- over eiendommen eller
- i veg som støter til den eller
- over nærliggende areal,

skal etter plan- og bygningsloven §§ 27-1 annet ledd og 27-2 annet ledd knyttes til ledningen(e). At det står *eller*, innebærer at det holder at et av alternativene 1) til 3) er oppfylt.

Tilknytningsplikten kan også omfatte varige konstruksjoner, anlegg, parkeringsplasser mm., se [plan- og bygningsloven § 30-4](#).

3.1.2. Fritidsbebyggelse

I kommuner som har fastsatt en planbestemmelse om at det er tilknytningsplikt for fritidsbebyggelse (bestemmelse til kommuneplan eller reguleringsplan), gjelder tilknytningsplikten også for hytter, se [plan- og bygningsloven 30-6^{2\)}](#).

3.1.3. Driftsbygninger i landbruket

Plikten omfatter ikke driftsbygninger i landbruket, se [plan- og bygningsloven § 30-1](#). Siden det bare er driftsbygningene som er unntatt fra tilknytningsplikten, omfatter kravet om tilknytning boligbebyggelsen, selv om denne tilhører en landbrukseiendom.

3.1.4. Nærliggende areal

Det er enkelt å finne ut om en kommunal hovedledning ligger over eiendommen eller i vegen inntil eiendommen. Utfordringen kommer når kommunen skal vurdere om eiendommen (i praksis den aktuelle bygningen, se [Rt. 1983 side 152](#)) har en hovedledning over «nærliggende areal».

Nærliggende areal er et skjønnsmessig begrep (faglig skjønn). Det er lite veiledning å hente fra forarbeidene til bestemmelsen. I [Ot.prp. nr. 1 \(1964-65\) side 110](#) henviser departementet bare til at nærliggende areal omfatter ledninger som «ofte går i noen avstand fra byggetomta og ikke alltid følger gate eller veg».

I en [tolkningsuttalelse av 10.05.2012](#) til Fylkesmannen i Hedmark skriver Kommunal- og regionaldepartementet (i dag Kommunal- og distriktsdepartementet, KDD):

«Departementet har tidligere uttalt at en avstand på 300-600 meter ikke kan anses urimelig (saksnr. 93/3328), og at en avstand på 500 meter vanligvis vil ligge innenfor nærliggende areal (saksnr. 98/76). Nærliggende areal er altså et ganske vidt begrep. Det er også grunn til å anta at nærliggende areal ikke skal skille seg nevneverdig fra bestemmelsens øvrige kriterier; tilfellene der ledning går over eiendommen eller i veg som grenser til eiendommen. Avstanden fra eiendomsgrensen inn til bebyggelsen kan også være relativt lang, uten at bestemmelsen trekker grenser for tilknytningsplikten i slike tilfeller.»

Ut fra denne uttalelsen bør kommunene ta utgangspunkt i at når avstanden mellom bygningen og hovedledningen er inntil 500 meter, vil bygningen som hovedregel være dekket av begrepet «nærliggende areal». En bygning som har en hovedledning over nærliggende areal skal knyttes til hovedledningen (det hvite området i figuren), med mindre kommunen finner at bygningen kan og bør unntas fra plikten (det røde området i figuren). Det er imidlertid ikke noen fastsatt avstandsgrense, så bygninger som ligger lengre unna enn 500 meter kan også vurderes å ha hovedledningen over «nærliggende areal».

3.1.5. Kravet gjelder uavhengig av kostnadene

Det har vært noe forvirring rundt om man skal lese inn en begrensning om at kravet ikke gjelder dersom kostnadene blir uforholdsmessige. I et [brev til Norsk Vann av 22. mai 2025](#) skriver KDD at man ikke kan lese inn en slik begrensning:

«Vi ser at det finnes enkeltuttalelser fra departementet som kan gi inntrykk av at tilknytningsplikten i andre ledd første punktum i både pbl. §§ 27-1 og 27-2 ikke gjelder når det foreligger «uforholdsmessig stor kostnad». Forståelsen har kommet til gjennom en fortolkning av vilkåret «nærliggende areal». Dette gjelder også i deler av juridisk teori. Samtidig er det flere uttalelser som legger til grunn en ordlydstro forståelse, altså at «uforholdsmessig stor kostnad» er et alternativt vilkår for å unnta fra tilknytningsplikten. Flere andre juridiske forfattere hevder også en slik forståelse. Departementet mener en slik forståelse samsvarer best både ut fra en ren ordlydsfortolkning og hensynene bak bestemmelsene.

Etter dette mener vi at «uforholdsmessig stor kostnad» ikke skal leses inn som en reservasjon for tilknytningsplikten i pbl. §§ 27-1 andre ledd første punktum og 27-2 andre ledd første punktum, men at «uforholdsmessig stor kostnad» kun er et alternativt vilkår for å unnta fra tilknytningsplikten etter pbl. §§ 27-1 andre ledd andre punktum og 27-2 andre ledd andre punktum.»

2) Forholdet mellom opparbeidingsplikten og tilknytningsplikten for fritidsboliger er ikke uttrykkelig avklart i loven og forarbeidene. I en [tolkningsuttalelse av 26.01.2022](#) skrev KDD at i fritidsbebyggelse forutsetter opparbeidingsplikten etter pbl. § 18-1 at det går frem av bestemmelsen til arealplan at bebyggelsen har en tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsledning, jf. pbl. § 30-6.

3.2. Kommunen kan innvilge unntak og godkjenne en annen ordning

[Plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2 annet ledd, annen setning:](#)

Vil dette etter kommunenes skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.



Figur 2: Hvis tilknytningen enten innebærer en uforholdsmessig kostnad eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen innvilge unntak fra tilknytningsplikten. Det forutsetter imidlertid at det er mulig å etablere en alternativ lovlig løsning.

Et pålegg om tilknytning kan innebære en uforholdsmessig stor økonomisk byrde for den som eier bygningen. Det kan også virke urimelig å måtte tilknytte en bygning hvor eieren nylig har fått tillatelse til å rense utslippet i et privat anlegg. I noen slike tilfeller åpner derfor loven for at kommunen kan innvilge unntak, og heller samtykke til en annen løsning. Unntaksmuligheten gjelder i enkelttilfeller, hvor eieren dokumentere at vilkårene for å innvilge unntak er oppfylt. **I begge situasjoner er det en forutsetning at det finnes en alternativ lovlig løsning.** Det innebærer at det må være hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann og at det er god nok tilgang på slokkevann, og at bortledingen av avløpsvannet er sikret og i samsvar med forurensningsloven.

Kommunen kan bare unnta den enkelte tilknytningen hvis det innebærer en uforholdsmessig stor kostnad eller det foreligger særlige hensyn. Vi vil gå nærmere inn på hva som ligger i disse begrepene nedenfor. Det må alltid være mulig å etablere en alternativ lovlig løsning. **Hvis ikke disse vilkårene er oppfylt, kan verken kommuneadministrasjonen eller den politiske ledelsen unnta bygninger fra tilknytningsplikten.**

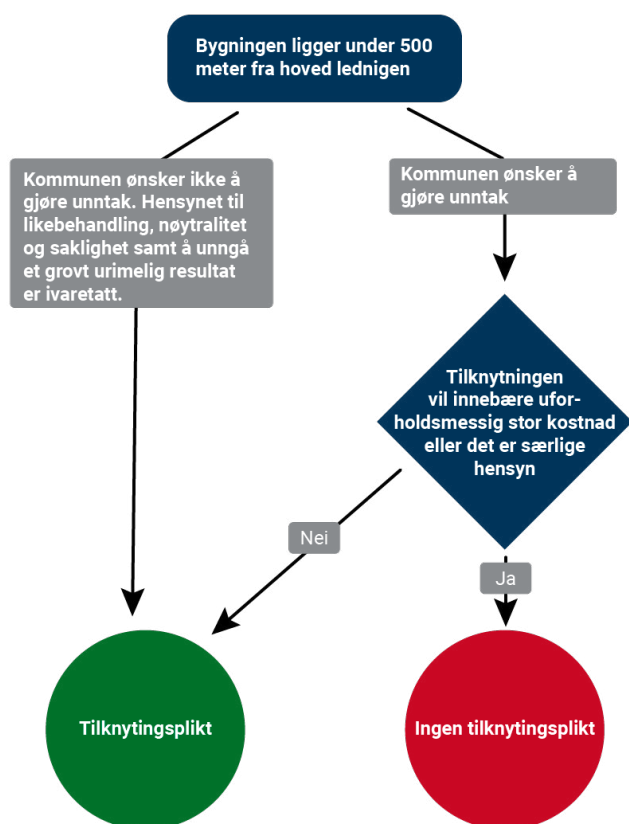
Kommunen kan på eget initiativ vurdere om tilknytningen vil være forbundet med *uforholdsmessig stor kostnad* eller *særlige hensyn* tilsier en annen løsning enn tilknytning til kommunens ledninger. Det er imidlertid ikke noe krav om at kommunen gjør dette på eget initiativ. Kommunen kan overlate til bygningseierne å søke om unntak og også å dokumentere at vilkårene for å innvilge unntak er oppfylt. Kommunen må imidlertid veilede søkerne om hva de krever og sørge for at saken er tilstrekkelig opplyst før de avgjør søknaden.

Siden dette er en «kan-bestemmelse», er det mulig å avslå en søknad om unntak, selv om vilkårene er oppfylt.

Når kommunen har vurdert at en bygning har en hovedledning som ligger over nærliggende areal, bør den konstatere tilknytningsplikten overfor eieren og informere om muligheten for å søke om unntak og vilkårene for dette. Det er særlig viktig å informere om at unntak forutsetter at det finnes et lovlig alternativ. Det er også hensiktsmessig å informere om kommunens praksis for å benytte sitt «kan-skjønn» og om eventuelle tilskuddsordninger.

Dersom bygningseieren har søkt om unntak, må kommunen behandle søknaden og fatte et enkeltvedtak om enten å innvilge eller å avslå søknaden. Kommunen må da ta stilling til om vilkårene for å gjøre unntak er oppfylt, om det finnes et lovlig alternativ til tilknytning og om kommunen ønsker å godkjenne den alternative løsningen som det er søkt om. Her er det et handlingsrom.

Dersom kommunen allerede i forkant har besluttet at den ikke vil benytte muligheten for å unnta tilknytning, er det ikke behov for å utrede nærmere om tilknytningen vil medføre en uforholdsmessig stor kostnad eller om det foreligger særlige hensyn. Det er likevel alltid et krav om at beslutningen må bygge på likebehandling, nøytralitet og saklighet. Beslutningen må med andre ord ikke være et resultat av myndighetsmisbruk³⁾.



Figur 3: Beslutningsprosessen når bygningen ligger innenfor «nærliggende areal» fra hovedledningen. Departementet har uttalt at 300-600 meter ikke kan anses urimelig og at en avstand på 500 meter vanligvis vil ligge innenfor nærliggende areal. Tilknytningsplikten kan også omfatte bygninger med større avstand til hovedledningen. Dette er særlig aktuelt når det er mulig å gjennomføre tilknytningen via en privat ledning eller ved å samarbeide med andre som også er omfattet av tilknytningsplikten.

3) Les mer om myndighetsmisbrukslæren i [forarbeidene](#) til forvaltningsloven under kapittel 13.2. Den nye forvaltningsloven er vedtatt, men per 30. juni 2025 er ikke tidspunktet for ikrafttredelse fastsatt.

3.2.1. Uforholdsmessig stor kostnad

Det første alternativet for å innvilge unntak fra tilknytningsplikten, er når kommunen vurderer at tilknytningen vil være forbundet med «uforholdsmessig stor kostnad». Muligheten for å benytte unntaksbestemmelsen må alltid vurderes individuelt, uten noen absolutt øvre kostnadsgrense.

Bestemmelsen åpner for et ganske stort rom for skjønn. Kommuner som ønsker å benytte denne unntakshjemmelen, må veie kostnadene ved å gjennomføre tilknytningen opp mot hva det normalt koster å knytte en tilsvarende bygning til hovedledningen i det aktuelle området. I tillegg kommer den ikke prissatte nytten og ulempene, både for vedkommende selv og for fellesskapet.

For å kunne vurdere om en kostnad er uforholdsmessig, må kommunen ha en formening om hva det normalt koster å knytte tilsvarende bygninger til hovedledningen i det aktuelle området. Den normale kostnaden er utgangspunktet for å vurdere om kostnaden for den aktuelle tilknytningen er uforholdsmessig. Det er snakk om å finne et nivå for hva som er en normal kostnad, og ikke en konkret kostnad i enkelttilfeller.

Forvaltningslovens setter i § 17 krav om at kommunen skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. KDD skriver i en [tolkningsuttalelse av 29.01.2016](#) at for å kunne foreta forholdsmessighetsvurderingen, må kommunen både kjenne til hva som er en normal kostnad for å knytte bygninger til de kommunale ledningene og kunne anslå kostnaden (vise til en dokumentert beregning) for tilknytning av den enkelte eiendommen. Bygnings-eieren må dokumentere den forventede kostnaden for den aktuelle tilknytningen, mens kommunen må ha en begrunnet formening om normalkostnaden for å tilknytte tilsvarende bygninger i det aktuelle området. For å ha en god nok oversikt over de aktuelle kostnadene for tilknytningen, vil det være nødvendig å be bygningseieren om å innhente minst to kostnadsoverslag.

3.2.1.1 Relevante kostnader for tilknytning

I [tolkningsuttalelsen av 10.05.2012](#) skriver KDD at alle kostnader for å få lagt stikkledningen fram til hovedledningen, inkludert eventuelle kostnader til avtale eller ekspropriasjon for å få bruksrett til å legge stikkledningen over nabo-eiendommen, er relevante når kommunen skal vurdere om det er grunnlag for å gjøre unntak. I boken [Vann- og avløpsrett](#) skriver Guttorm Jakobsen i kapittel 3.8.2.6 (side 242) at alle utgifter som påløper som en følge av at tilknytningsplikten gjøres gjeldende, med unntak av selve plikten til å betale vann- og avløpsgebyr til det offentlige, er relevante.

Eventuelle reduksjoner skal trekkes fra, som

- tilskudd fra kommunen,
- fordelen ved å kunne etablere en felles ledning med naboer eller
- fordelen ved å kunne knytte seg til naboens etablerte stikkledning.

Relevante kostnader til å få etablert en stikkledning frem til hovedledningen kan eksempelvis være (ikke uttømmende opplisting):

- Etablering av komplett ledningsgrøft med nødvendige ledninger og tilkoblinger
- Utarbeidelse av søknader og avtaler (eventuelt ekspropriasjon), inkludert tinglysningsgebyr
- Eventuelt innkjøp og etablering av pumpe, inkludert etablering av strømtilførsel og styring
- Istandsetting av areal det er gravd i
- Forholdsmessig andel i en felles stikkledning frem til kommunens hovedledning⁴⁾

4) Se [klagesaksavgjørelse fra fylkesmannen i Hedmark av 11.04.2007](#), hvor deling av kostnader ved en felles stikkledning ble lagt til grunn og innvendig rørarbeid ble unntatt.

Eksempler på kostnader som holdes utenfor (ikke uttømmende opplisting):

- Utgifter til å utrede alternative løsninger
- Eget arbeid
- Tilknytningsgebyr
- Ekstra dimensjonering og eventuell pumpe, slik at andre kan bruke ledningen
- Sanering av eksisterende anlegg (med mindre dette er en forutsetning for å gjennomføre selve tilknytningen)
- Innvendig rørarbeid (se fotnote 3)
- Driftskostnader

Økonomien eller andre personlige forhold hos eieren er ikke relevant.

I tolkningsuttalelsen nevnt ovenfor av 10.05.2012 skriver KDD at de anser at en mulighet for å knytte seg til en offentlig ledning via et privat anlegg vil kunne være et tungtveiende moment ved vurderingen av om tilknytning kan kreves etter andre ledd i §§ 27-1 og 27-2. Departementet viser til at **kommunen kan legge kostnadene ved tilknytning til et privat anlegg til grunn, ved vurderingen av om kostnaden blir uforholdsmessig**. Kostnadene kan bli betydelig lavere, når kommunen forutsetter at bygningseieren kobler seg til en nabos stikkledning som allerede er etablert, eller spleiser med naboene om en ny stikkledning.

I en [tolkningsuttalelse av 21.06.2021](#) skriver KDD at kravet om å beregne kostnadene for den enkelte eiendom dreier seg om å finne ut om kostnaden er "uforholdsmessig". Departementet viser til at det er snakk om å finne et nivå, ikke den konkrete kostnaden. I en [klagesak av 02.03.2017](#) viser fylkesmannen i Oslo og Akershus til at kommunen har oppfylt sin utredningsplikt hvis den innhenter et prisanslag fra en lokal entreprenør. For å spare kommunen for tid og ressurser kan det imidlertid være mer hensiktsmessig å forutsette at bygningseieren begrunner sin søknad gjennom å innhente konkrete prisanslag.

Kommuner ber gjerne søkeren om å innhente minst to, gjerne tre tilbud, for å ha et sammenligningsgrunnlag. De sjekker spesielt om hver post skal inngå i kostnadsberegningen og trekker fra poster som ikke er relevante. Det er naturlig å legge det laveste pristilbudet til grunn. Dersom kommunen er i tvil om tilbudene er reelle, er det hensiktsmessig å gjøre egne undersøkelser. Gjennom denne praksisen har en del kommuner også opparbeidet seg kunnskap om hva som er normale kostnader for slike tilknytninger i et område. I tillegg får de oversikt over hva det normalt koster å etablere en løpemeter stikkledning.

3.2.1.2 Normalkostnad

For å kunne ta stilling om en kostnad for tilknytning er uforholdsmessig stor, må kommunen først vite hva som er en normal kostnad for tilsvarende tilknytninger i området. Når dette er avklart, kan kostnaden ved den aktuelle tilknytningen sammenlignes med den normale kostnaden.

I et [brev av 21. mars 2024](#) skriver KDD at en normalkostnad kan gi en pekepinn på hva som må forventes å være tilknytningskostnaden for området, men utelukker ikke en konkret vurdering av kommunen. Det avgjørende må til sist uansett være hvor sterkt hensynene bak tilknytningsplikten gjør seg gjeldende i den konkrete saken.

I [tolkningsuttalelsen av 10.05.2012](#) skriver KDD følgende om begrepet uforholdsmessig kostnad:

Begrepet relaterer seg til hvilken kostnad som kan forventes for tilknytning i området, altså om og i hvilken grad kostnadene overstiger det som er vanlige kostnader for området. Det er i utgangspunktet ikke noe tak for hva som kan være kostnadene i området. Myndighetene må kun vise en dokumentert beregning.

På bakgrunn av denne tolkningsuttalelsen, har enkelte kommuner funnet sjablongmessige verdier for hva som de mener er gjennomsnittlig kostnad (normalkostnad) i ulike områder. De aller fleste kommunene har imidlertid ikke hatt mange nok saker til å vite hva som er et normalt kostnadsnivå. De må da foreta en helhetlig vurdering, ut fra erfaringer fra andre kommuner, lokal kunnskap fra andre ledningsprosjekter og uttalelser fra departement og statsforvaltere.

Før kommunen setter i gang arbeidet med å finne frem til normalkostnader for ulike områder, bør kommunen ta stilling til om det i det hele tatt er aktuelt å innvilge unntak, der kostnadene viser seg å være uforholdsmessige (benytte "kan-skjønnet").

Kostnadene vil avhenge av grunnforholdene, særlig om det må sprenges gjennom fjell eller om det kan graves. Avstanden mellom bygningen og hovedledningen vil også spille en rolle. Oslo og Lillestrøm har forsøkt å kategorisere etter type bebyggelse og relevante erfaringstall, hvor normalkostnadene for tilknytning av næringstomt i by og spredt bebyggelse ble svært høye.

Oslo kommune har beregnet normalkostnad (veiledende priser) for påkobling av ett og ett hus i eksisterende bebyggelse, ut fra tilbud i tidligere saker (oppjustert til 2020-tall og avrundet til hele tusener):

- Småhusbebyggelse (etablerte boligområder, eneboliger, rekkehus og blokkbebyggelse (boligfelt)) basert på 15 m grøft, 9,5 m sprengning og 4 m graving i vei: Kr. 334 000,-
- Næringstomt i by (store bynære tomter, med lang avstand til nærmeste kommunale ledning og spredt bebyggelse i by) basert på 150 m grøft, 77 m sprengning og 4 m graving i vei: Kr. 1 794 000,-
- Spredt bebyggelse (150 m grøft, 115 m sprengning og 4 m graving i vei): Kr. 1 931 000,-

Kommunen tok utgangspunkt i gjennomsnittlig grøftelengde og sprengning. Prisene inkluderer kamerakjøring av gamle rør, sanering av rør og septik og en stakekum.

Lillestrøm kommune la i 2025 til grunn følgende normalkostnad basert på erfaringstall:

- Småhusbebyggelse (15 m grøft, 9,5 m sprengning og 4 m graving i vei): 348 195 kroner
- Næringstomt i by (150 m grøft, 77 m sprengning og 4 m graving i vei): 1 870 248 kroner
- Spredt bebyggelse (150 m grøft, 115 m sprengning og 4 m graving i vei): 2 013 071 kroner

På bakgrunn av dette fastsatte kommunestyret i Lillestrøm at den normale kostnaden skulle være 350 000 kroner.

Askøy kommune har administrativt fastsatt en normalkostnad på kroner 250 000. I tillegg har kommunestyret vedtatt et kostnadstak på 3,5 G for pålegg om tilknytning til offentlig vann, avløp eller begge deler. De har en generell liste over priser på ledninger, grøft med og uten sprengning, avløpspumper osv. som de bruker til å beregne kostnader i hver enkelt sak. Ut fra beregningen vurderer de om bygningen er omfattet av tilknytningsplikten. Kostnadsberegningen gjennomføres blant annet for å sikre at tilknytningen ikke overstiger vedtatt kostnadstak. De informerer grunneierne om at de får mer eksakte priser ved selv å innhente tilbud fra markedet og informerer også om hvem som eventuelt kan samarbeide. For å sikre likebehandling foretar de en vurdering av hvorvidt det foreligger uforholdsmessig store kostnader eller særlige hensyn i hver enkelt sak. Det gjelder uavhengig av hvorvidt grunneier har kommet med merknader til varselet eller ei. I sistnevnte tilfelle gjøres denne vurderingen kort. De fakturerer tilknytningsgebyr og årsgebyr fra måneden etter fristen for pålegg går ut. De mener denne fremgangsmåten kan forenkle prosessene rundt å pålegge tilknytning, selve gjennomføringen og oppfølgingen. Kommunen sin håndtering av påleggssaker har også blitt tilpasset erfaringer som er gjort i møte med innbyggerne.

Tromsø kommune har fastsatt normalkostnaden til 8 G⁵⁾.

Det er med andre ord et stort sprik mellom normalkostnaden i de ulike kommunene. En fastsatt normalkostnad vil uansett bare være et utgangspunkt for vurderingen av om kostnaden er uforholdsmessig stor, og kommunen dermed kan unnta bygningen fra tilknytningsplikten.

For å gjøre det enklere å justere normalkostnaden for tilknytninger i takt med prisutviklingen, er det mest hensiktsmessig å fastsette den på administrativt nivå i kommunen.

5) Per 1. mai 2025 er grunnbeløpet i folketrygden (G) fastsatt til 130 160 kroner

Det kan også være relevant å sammenligne tilknytningskostnaden med kostnaden for en privat avløpsløsning. Ved å knytte seg til hovedavløpsledningen, slipper bygningseieren kostnadene ved å etablere en privat avløpsløsning, med utgifter til prosjektering, søknad, og til utførelsen. I en [klagesaksavgjørelse av 01.03.2018](#) la Statsforvalteren i Oslo og Viken vekt på at et minirensesanlegg normalt vil ha en levetid på 20-25 år, mens et avløpsnett skal kunne fungere i 80-100 år, dvs. fire ganger lengre levetid. Statsforvalteren skrev at en tilknytningskostnad på inntil 2,5 ganger normalkostnaden for et separat avløpsanlegg kan være akseptabelt. Statsforvalteren mente dermed at en slik kostnad ikke var uforholdsmessig stor.

3.2.1.3 Nytte

Et moment på nyttesiden, er at tilknytning til en kommunal hovedledning gir mer ordnede, oversiktlige og helsemessig betryggende forhold og reduserer faren for lokal forurensning. I tillegg gir det en mer bærekraftig løsning, da det blir flere abonnenter å fordele kostnadene på.

Både bygningseieren og fellesskapet kan ha fordeler av tilknytningen som kan oppveie høyere kostnader.

3.2.1.4 Ulemper

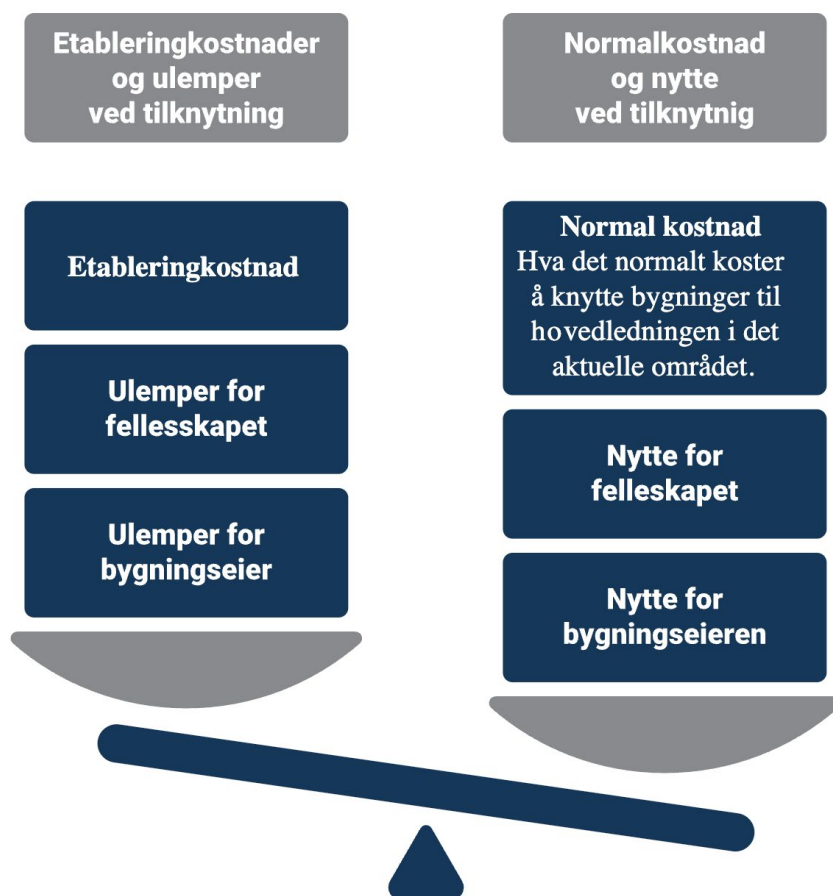
Det kan også tenkes at tilknytningen har ulemper for bygningseieren og fellesskapet som oppveier fordelene. Et eksempel er at tilknytningen vil kreve graving i middelaldergrunn eller gjennom et myrområde, som dermed vil kunne bidra til å redusere fordelene for fellesskapet og gjøre tilknytningen uforholdsmessig.

3.2.1.5 Avveining av hensyn

Kommunen må veie den konkrete etableringskostnaden mot hva det normalt koster å knytte bygninger til hovedledningen i det aktuelle området. Som beskrevet ovenfor, har departementet uttalt at en avstand på 500-600 meter vanligvis må regnes som nærliggende. Normalkostnaden for å knytte en bygning som ligger 500-600 meter fra hovedledningen, vil derfor kunne fungere som et utgangspunkt for å vurdere om kostnaden overstiger det som er forholdsmessig for den aktuelle eiendommen. Som en del av denne vurderingen må kommunen avveie fordeler og ulemper som ikke kan prissettes.

I [tolkningsuttalelsen av 10.05.2012](#) viser KDD til en [klagesaksavgjørelse av 08.01.2007](#), hvor Fylkesmannen i Hedmark skrev at hvis «de samlede anleggskostnadene for den enkelte eiendom vil overskride tre ganger normalkostnaden ved en tilkobling, anser imidlertid fylkesmannen at det ikke bør kreves tilkobling med mindre sterke forurensningsmessige hensyn tilsier det.» Departementet viser til denne avgjørelsen når de skriver at en kostnad tilsvarende tre ganger normalkostnaden kan ligge innenfor rammen av andre ledd. Departement skriver også at det avgjørende vil være om tilknytningskostnadene kan anses som akseptable, sett i forhold til hva som vil være en forventet kostnad ved tilknytning.

For tilknytning til avløpsledning kan man også sammenligne kostnaden med hva det koster å etablere et privat avløpsanlegg.



Figur 4: Faktorer som veies opp mot hverandre.

I [tolkningsuttalelsen fra KDD av 10.05.2012](#) skriver departementet at ved vurderingen av om den samlede kostnaden blir uforholdsmessig stor, skal kommunen ta hensyn til eiendommens utnyttning og formål. Eksempelvis kan man akseptere høyere kostnader hvis det er flere boenheter på en eiendom eller det er et næringsbygg som skal tilknyttes. Departementet viser til at kommunen bør ta hensyn til

- tomtestørrelsen,
- tomtens utnyttingsgrad,
- bebyggelsens bruksformål,
- terrenget og
- grunnforholdene.

I en [klagesak av 22.11.2017](#) vurderte Fylkesmannen i Oppland at verken kostnadene ved anskaffelse av avløpspumpe generelt, eller drift og vedlikehold av pumpa på klagers eiendom innebar en uforholdsmessig stor kostnad.

I en [klagesak av 09.12.2019](#) vurderte Fylkesmannen i Oslo og Viken at en kostnad på 451 362 kroner for tilknytning av to boenheter til en kommunal avløpsledning i Asker kommune ikke var uforholdsmessig. Det var også et poeng at eiendommens eksisterende avløpsanlegg ikke oppfylte gjeldende krav.

I en [klagesak av 31.08.2024](#), skrev Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus at totalkostnaden for å tilknytte to boenheter på en eiendom Lillestrøm kommune ikke oversteg «normalkostnaden» for denne type tilknytning og tilsvarte det som er en forventet kostnad ved tilknytning i området, tatt i betraktning tomt og grunnforhold. Eieren hadde lagt frem et kostnadsoverslag på 1,8 millioner kroner for å få tilknyttet de to boenhetene til det kommunale ledningsnett. Statsforvalteren uttalte at kostnadene ikke var uforholdsmessige, sett opp mot nytten ved tilknytningen. Statsforvalteren konkluderte med at miljøgevinsten tilsa at den totale gevinsten var

større enn kostnaden for tilknytning. Statsforvalteren mente at Lillestrøms saksbehandling av tilknytningsplikt var tilstrekkelig. I etterkant vedtok kommunestyret i Lillestrøm at gårdstun med flere bygninger skulle behandles som en boenhet.

Klagesakene illustrerer at det skal mye til, for at en bygning som har en hovedledning over nærliggende areal skal kunne unntas fra tilknytningsplikten fordi kostnadene er uforholdsmessig store, særlig i tilfeller hvor dagens avløpsløsning ikke er i forskriftsmessig stand. Dersom det ikke foreligger en annen lovlig løsning for vann og avløp, er det vanskelig å se at det kan være grunnlag for å unnta bygningseieren fra tilknytningsplikten.

3.2.2. Særlige hensyn

Selv om kommunen har kommet til at kostnadene ved å gjennomføre tilknytningen ikke er uforholdsmessig store, har kommunen mulighet til å innvilge unntak fra tilknytningsplikten hvis det foreligger "særlige hensyn".

3.2.2.1 Bygningen har allerede en nylig etablert løsning

Et aktuelt hensyn kan være at bygningseieren nylig har investert i en gode løsninger for vannforsyning og/eller avløpshåndtering.

I den tidligere nevnte [tolkningsuttalelsen fra 10.05.2012](#) skriver KDD:

Kommunen kan også unnta fra krav om tilknytning når særlige hensyn tilsier det. Dette gir en mulighet for unntak også der kostnadene ikke er uforholdsmessige. Et grunnlag for unntak vil typisk være når det foreligger gode løsninger for vann og avløp på eiendommen, slik at tilknytning ikke er nødvendig av hensyn til helse eller for å hindre forurensing. Der det nylig er investert i et anlegg på eiendommen, kan det være mye som tilsier at det foreligger særlige hensyn.

3.2.2.2 Forutsetter at løsningen er lovlig

KDD påpeker i et [brev av 21. mars 2024](#) at dersom det ikke foreligger en annen tilfredsstillende løsning for vann og avløp, vil det neppe være grunnlag for å unnta bygningseier fra tilknytningsplikten. Løsningen må, naturlig nok, være lovlig. Vannforsyningen må både gi tilgang på hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann og det må være tilstrekkelig tilgang på slokkevann. Avløpsvannet må renses i samsvar med utslippstillatelsen og overvannet må være sikret trygg avledning.

3.2.2.3 Kommunens behov for en samlet og enhetlig løsning

I et [brev av 02.02.2007](#) skriver Kommunal- og regionaldepartementet (i dag: KDD) at for å innvilge et slikt unntak må det foreligge "...en klar overvekt av hensyn som taler for å fravike tilknytningsplikten".

I en [klagesak av 31.01.2013](#) skriver Fylkesmannen i Oppland at det offentlige interesser ofte vil gå foran den enkeltes ønske om å beholde privat vannforsyning, og viser til at forarbeidene begrunner plikten med at den offentlige vannforsyningen og avløpssystemet skal bli bygd ut og drevet teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt. Fylkesmannen viser videre til at det er viktig for kommunen å oppnå en samlet og enhetlig løsning, fremfor den enkeltes private ordninger. Det gir blant annet kommunen bedre muligheter for oversikt, kontroll og vedlikehold. Noe tilsvarende viste Fylkesmannen i Oppland til i et [vedtak av 22.11.2017](#) hvor de skrev at det offentlige interesser ofte vil gå foran den enkeltes ønske om å beholde privat løsning og at lovgiver har bestemt at tilknytningsplikten er omfattende og at terskelen for å få godkjent en annen løsning skal være høy.

3.2.2.4 Avveining av hensyn

Som vist ovenfor, kan gode og nylig etablerte løsninger for vann og avløp være relevante hensyn. Samtidig må dette veies opp mot kommunens behov for å oppnå en samlet og enhetlig løsning framfor den enkeltes private ordninger. Det blir med andre ord en avveining av hensyn, hvor den enkeltes ønsker holdes opp mot fellesskapet behov.

3.2.3. Kommunen kan godkjenne en annen løsning

Etter at kommunen har slått fast at vilkårene for å gjøre unntak er til stede, må kommunen vurdere om det finnes en annen akseptabel løsning enn tilknytningsplikt. En "annen løsning" vil normalt være privat vannforsyning eller avløpsrensing. Den som søker om unntak fra tilknytningsplikten, må dokumentere at den alternative løsningen aksepteres av forurensningsmyndigheten og/eller kommunelegen.

I vedtaket om unntak fra tilknytningsplikten, må kommunen beskrive den alternative løsningen og begrunne hvorfor den vurderer den alternative løsningen som tilstrekkelig.

3.3. Kommunen kan utvide tilknytningsplikten

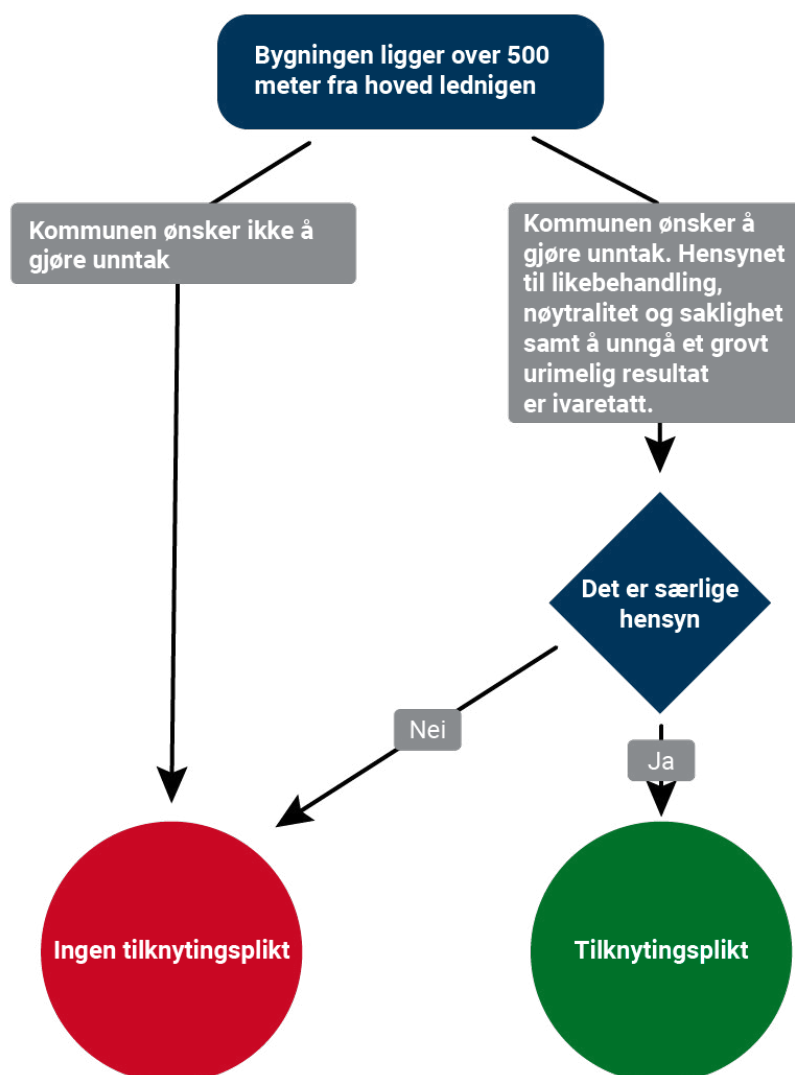
Plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2 tredje ledd

Kommunen kan i andre tilfeller enn nevnt i andre ledd, kreve at bygningen skal knyttes til avløpsledning når særlige hensyn tilsier det.



Figur 5: Hvis det foreligger særlige hensyn, kan kommunen utvide anvendelsesområdet for tilknytningsplikten

I tredje ledd får kommunen mulighet til å utvide anvendelsesområdet for tilknytningsplikten, ved å kunne kreve at eiere skal knytte sine bygninger til de kommunale ledningene, selv om ledningene ikke går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal. Dette utvider kommunens handlingsrom for å kreve tilknytning i tilfeller hvor hovedledningen ligger for langt unna bygningen til å være over «nærliggende areal», men «særlige hensyn» likevel gjør det hensiktsmessig at bygningen skal tilknyttes.



Figur 6: Hvis særlige hensyn tilsier det, kan kommunen utvide anvendelsesområdet for tilknytningsplikten, slik at bygninger som ligger relativt langt fra hovedledningen blir omfattet. Tilknytningsplikten kan omfatte bygninger med lang avstand til hovedledningen, hvis det er mulig å gjennomføre tilknytningen via en privat ledning eller ved å samarbeide med andre som også er omfattet av tilknytningsplikten.

For avløpsledninger kan det være aktuelt å utvide tilknytningsplikten når forurensningssituasjonen gjør det ekstra viktig at avløpsvannet behandles i det kommunale renseanlegget. En annen situasjon kan være der hensynet til folkehelsen bare kan ivaretas på en tilfredsstillende måte gjennom å kytte bygningen til kommunens hovedvannledning. I slike tilfeller skriver KDD i sin [tolkningsuttalelse av 10.05.2012](#) at kommunen kan kreve tilknytning også når kostnadene er betydelige. Tilsvarende resonnement vil også kunne gjøres gjeldende når etablering av en svært lang stikkledning er den eneste akseptable løsningen for å ivareta miljøet.

3.4. Forskjellen mellom «særlige hensyn» i annet og tredje ledd

Lovgiver har valgt å bruke begrepet, "særlige hensyn", både som argument for at kommune kan innskrenke og for at kommunen kan utvide anvendelsesområdet for tilknytningsplikten. Argumentasjonen vil imidlertid være forskjellig. Argumenter for å innskrenke tilknytningsplikten, vil typisk være at bygningseieren nylig har investert i en privat velfungerende løsning. Argumentene for å utvide plikten kan være at en privat løsning ikke tilfredsstiller krav til folkehelse eller miljø.

3.5. Tilknytningsplikt for eksisterende abonnenter

I en [tolkningsuttalelse av 21.06.2021](#) skriver KDD at tilknytningsplikten også gjelder for eiendommer som allerede er knyttet til en offentlig avløpsledning, forutsatt at forurensningsmyndigheten finner at tilknytningen til eksisterende offentlig ledning ikke lenger er "i samsvar med forurensningsloven". Kommunen kan for eksempel ha lagt om avløpsledningen, fordi den stadig gikk i overløp, slik at også stikkledningen må legges om. Det er lite hensiktsmessig at kommunen må drifte to ledningsnett for å ivareta de eksisterende abonnentene som var tilknyttet den eldre ledningen. Samme resonnement bør kunne gjelde for vannledninger, når disse ikke oppfyller kravene om forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann i pbl. § 27-1.

4. Tilknytningsplikten må konstateres

Plikten til å knytte bygninger til en kommunal hovedledning følger direkte av lovteksten, som bruker ordet «skal» i [§§ 27-1 og 27-2 annet ledd første setning](#).

Når vilkåret om nærhet til hovedledningen er oppfylt, er det en **lovbestemt plikt** å knytte bygningen til denne. Sånn sett er det ikke behov for noe eget vedtak som fastsetter tilknytningsplikten. Kommunens handlingsrom er innskrenket til å vurdere om tilknytningen vil innebære en uforholdsmessig stor kostnad eller særlige hensyn tilsier at kommunen kan godkjenne en annen løsning.

I [tolkningsuttalelsen fra 10.05.2012](#) skriver KDD at tilknytningsplikten forutsetter en utløsende handling fra kommunen, selv om den følger direkte av loven. Tilknytningsplikten oppstår etter departementets oppfatning først når kommunen har konstatert at det ligger en kommunal vann- eller avløpsledning over eiendommen eller i veg som støter til den eller over nærliggende areal. Samtidig er det ikke nødvendig med et formelt vedtak, når kommunen har konstatert at lovens kriterier er oppfylt.

I en [uttalelse fra 21. mars 2024](#) viser KDD til prinsippet om forhåndsvarsel i [forvaltningsloven § 16](#) når de skriver at kommunen må underrette eieren av bygningen om at plikten skal gjennomføres. Samtidig understreker departementet at en slik melding til eieren av bygningen ikke er et enkeltvedtak etter [forvaltningsloven § 2](#).

Tilknytningsplikten oppstår altså ikke før kommunen har konstatert plikten overfor eieren av bygningen. Det er uklart hva som skal til fra kommunens side. Spørsmålet ble satt på spissen i en sak som ble behandlet [Vestfold tingrett i 2023^{6\)}](#). Normalt konstaterte kommunen tilknytningsplikt gjennom et formelt vedtak, med pålegg om å knytte bygningen til den kommunale ledningen. I den aktuelle saken var imidlertid kommunikasjonen uklar, og foregikk blant annet i forbindelse med informasjonsmøter om etableringen av en kommunal avløpsledning. Retten mente at uklar informasjon på møter og i korrespondanse var tilstrekkelig til å si at kommunen hadde konstatert at de aktuelle hyttene var omfattet av tilknytningsplikten⁷⁾.

6) 23-022247TVI-TVES/THOR

7) I den konkrete saken fikk dette betydning for kommunens mulighet til å kreve økonomisk bidrag fra de aktuelle hytteeierne til etableringen av en ny hovedledning. Tingrettens konklusjon var at kommunen ikke kunne inngå avtale om et økonomisk bidrag fra hytteeierne, siden de allerede var pliktige til å knytte seg til hovedledningen og dermed også underlagt gebyrplikten etter vass- og avløpsanleggslova.

5. Saksbehandlingen

Tilknytningsplikten følger direkte av loven («skal-bestemmelse»). KDD skrev i [tolkningsuttalelsen fra 2012](#) at kommunen må ha foretatt en utløsende handling, for at eiere skal være forpliktet til å knytte sine bygninger til den kommunale hovedledningen. Det må imidlertid ikke være et formelt vedtak etter forvaltningsloven. Det gir likevel best forutsigbarhet for alle parter om kommunen følger forvaltningslovens saksbehandlingsregler for [enkeltvedtak](#), når den konstaterer tilknytningsplikten. Dette er også vanlig praksis i kommunene.

Behandling av søknader om unntak fra tilknytningsplikten er avgjørelser som treffes under utøving av offentlig myndighet (følger ikke direkte av loven) og må derfor gjøres i form av enkeltvedtak etter [forvaltningsloven § 2](#).

Avgjørelser om å utvide anvendelsesområdet for tilknytningsplikten vil også være enkeltvedtak, siden disse også treffes under utøving av offentlig myndighet (følger ikke direkte av loven).

5.1. Fremgangsmåte

Forvaltningsloven har egne bestemmelser om [saksforberedelse](#), [gjennomføring](#) og om [klage og omgjøring](#) av enkeltvedtak.

5.1.1. Informasjon

Etter [forvaltningsloven § 17](#) skal kommunen sørge for at saker som omhandler enkeltvedtak er best mulig opplyst før den fatter vedtak. I tillegg har kommunen en veiledningsplikt etter [§ 11](#), slik at bygningseieren får mulighet til å ivareta sine interesser på best mulig måte. Selv om disse bestemmelsene ikke direkte omfatter konstatering av tilknytningsplikten, vil det som regel være hensiktsmessig å starte med å informere de aktuelle partene i et møte eller i et informasjonsbrev, før kommunen konstaterer at bygningen er omfattet av tilknytningsplikten. Her vil det også være naturlig å opplyse om lovens regler om mulighet for både å gjøre unntak fra og å utvide anvendelsesområdet for tilknytningsplikten, herunder om normalkostnaden for tilknytninger i området. Dette vil gi de aktuelle innbyggerne mulighet til å komme med sine innspill, og dermed opplyse saken på et tidlig tidspunkt. Det vil også kunne gi dem mulighet til å både planlegge og gjennomføre en eventuell tilknytning, i forkant av et senere vedtak om retting.

Det er lagt ut et forslag til informasjonsbrev og informasjonsfolder på [va-jus.no](#)⁸⁾.

I praksis knytter mange innbyggere bygningen til hovedledningen på eget initiativ, etter å ha fått informasjon om plikten, uten at det er behov for en individuell underretning eller et vedtak om retting.

5.1.2. Konstatering av tilknytningsplikt

Kommunen må beskrive hvorfor de vurderer at bygningen er omfattet av hovedregelen om tilknytningsplikt. På bakgrunn av forvaltningens veiledningsplikt etter [forvaltningsloven § 11](#) og av hensyn til sakens opplysning etter [§ 17](#), bør kommunen underrette om sin mulighet til å kunne unnta fra tilknytningsplikten etter annen setning.

Kommunen kan på eget initiativ vurdere om det er grunnlag for å innvilge unntak eller å utvide anvendelsesområdet etter tredje ledd i den enkelte saken. Dette er imidlertid ikke kommunen forpliktet til å vurdere, siden det er formulert som "kan-bestemmelser". Kommunen må imidlertid orientere bygningseieren om muligheten for å søke om unntak og forutsetningene for å kunne få dette innvilget. Her bør kommunen vise til en normalkostnad for tilknytninger i området. Det er også hensiktsmessig å opplyse om hvilken dokumentasjon kommunen krever for å innvilge søknaden.

Underretningen bør som hovedregel være skriftlig og grunnngis. Siden tilknytningsplikten følger direkte av loven, vil det være tilstrekkelig å vise til bestemmelsen, og beskrive at kommunen mener bygningen har en kommunal hovedledning over nærliggende areal, se [forvaltningsloven § 25](#). Kommunen bør sette en rimelig frist for når tilknytningen skal være gjennomført, eksempelvis seks måneder frem i tid.

8) Standardbrevene på [va-jus.no](#) er planlagt å skulle oppdateres.

5.1.3. Søknad om unntak

Hvis bygningseieren søker om unntak fra tilknytningsplikten må kommunen ta særskilt stilling til om minst ett av vilkårene for å gjøre unntak er oppfylt, at det finnes en annen lovlig løsning og om kommunen ønsker å innvilge unntak. Søkeren har ansvaret for å dokumentere at vilkårene for å kunne gjøre unntak er oppfylt. Det omfatter både om tilknytningen enten innebærer en uforholdsmessig stor kostnad om det foreligger særlige hensyn, og at det er en alternativ lovlig løsning.

Å innvilge unntak gjøres i form av et enkeltvedtak og må følge forvaltningsloven bestemmelser om [saksforberedelse](#), [gjennomføring](#) og om [klage og omgjøring](#).

I vedtaket om unntak på grunn av at tilknytningen vil innebære en uforholdsmessig stor kostnad, må kommunen vise at de har vurdert de konkrete kostnadene opp mot normalkostnaden i den enkelte saken. I tillegg må det gå frem hvilke andre hensyn som eventuelt har spilt inn på avgjørelsen.

Det er en god ide å presisere at unntaket forutsetter at vilkårene for å gjøre unntak fortsatt er oppfylt. Dersom kommunen eller private eksempelvis etablerer en ny ledning som endrer kostnadsbildet ved tilknytningen eller de «særlige hensynene» endres, så vil det ikke lenger være grunnlag for å opprettholde unntaket.

5.1.4. Varsel om retting, tvangsmulkt og forelegg

Eiere av bygninger som ikke følger opp tilknytningsplikten, skal etter [plan- og bygningsloven § 32-1 første ledd](#) pålegges å rette den ulovlige tilstanden, med mindre overtredelsen er av mindre betydning. Dette vil være et enkeltvedtak, som må følge forvaltningsloven bestemmelser om [saksforberedelse](#), [gjennomføring](#) og om [klage og omgjøring](#).

Etter § 32-2 annet ledd skal kommunen varsle parter som ikke allerede har uttalt seg i saken om det kommende vedtaket og gi dem mulighet for å uttale seg, slik det følger [forvaltningsloven § 16](#). Fristen for å uttale seg kan enten være en fastsatt dato eller eksempelvis et bestemt antall dager etter at vedkommende har mottatt varselet. Det kan være lurt å sette en fast dato, eksempelvis tre uker frem i tid. Opplysninger som kommer senere bør fortsatt tas med, dersom disse kommer før vedtaket treffes.

Brevet hvor kommunen varsler pålegg om retting, skal ifølge denne bestemmelsen også opplyse om at dersom det ulovlige forholdet (at bygningene ikke er tilknyttet) ikke rettes innen fristen, kan det følges opp med pålegg om retting eller vedtak om tvangsmulkt. Forhåndsvarselet skal også opplyse om at et eventuelt pålegg som ikke etterkommes innen den fastsatte fristen, også vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som en rettskraftig dom. I praksis betyr dette at kommunen må varsle tvangsmulkt og forelegg samtidig som de varsler at de mener at den aktuelle bygningen skulle vært knyttet til hovedledningene.

5.1.5. Pålegg om retting, tvangsmulkt og forelegg

Partene skal etter [forvaltningsloven § 27](#) underrettes om vedtaket så snart som mulig, og opplyses om adgangen til å klage. Dette vil være et enkeltvedtak, som må følge forvaltningsloven bestemmelser om [saksforberedelse](#), [gjennomføring](#) og om [klage og omgjøring](#).

I vedtaket skal kommunen sette en frist for oppfyllelse av pålegget. Samtidig kan kommunen fastsette en tvangsmulkt. Kommunen skal samtidig opplyse om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom. Pålegget kan tinglyses som en heftelse på eiendommen.

Tvangsmulkten kan fastsettes samtidig med pålegget, og løper fra overskridelsen av fristen. I tilfeller hvor kommunen ikke fastsetter tvangsmulkt sammen med pålegget, må de sende et eget forhåndsvarsel og vedtak om tvangsmulkt.

5.1.6. Utsatt frist for å gjennomføre tilknytningen

Det kan ha oppstått forhold etter at kommunen har konstatert tilknytningsplikt og pålagt retting, som gjør at kommunen mener det er riktig å endre fristen i vedtaket. I slike tilfeller kan kommune vurdere om det er grunnlag for å omgjøre vedtaket av eget tiltak etter [forvaltningsloven § 35](#), og gi en utsatt frist for når tilknytningen skal være gjennomført.

Det mest praktiske er at kommunen omgjør vedtaket på eget initiativ (uten at det er påklaget), så fremt endringen ikke er til skade for noen som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser. En utsettelse av fristen vil normalt skje på grunn av forhold hos bygningseieren eller en leietaker, og dermed ikke være til skade for den vedtaket retter seg mot. Det er likevel viktig at kommunen viser i vedtaket at de har vurdert og kommet frem til at vilkåret er oppfylt.

Omgjøringen må gjøres i form av et enkeltvedtak, som følger forvaltningsloven bestemmelser om [saksforberedelse](#), [gjennomføring](#) og [klage](#).

6. Statsforvalteren og domstolen sin overprøving av kommunens vurderinger

6.1. Statsforvalterens adgang til å overprøve kommunens vedtak

Statsforvalteren er klageinstans for vedtak som kommunen fatter etter plan- og bygningsloven, se [§ 1-9](#), jf. [forvaltningsloven § 28](#) (delegert fra departementet). Når statsforvalteren overprøver kommunenes vurdering av et eventuelt unntak fra eller utvidelse av anvendelsesområdet for tilknytningsplikten, kontrollerer statsforvalteren kommunenes frie skjønn. I slike saker står det kommunale selvstyret sentralt. Etter [forvaltningsloven § 34 annet ledd](#), skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret. Stortinget valgte å skjerpe dette til at klageinstansen skal legges særlig stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret i [den nye forvaltningsloven § 68 \(3\)^{9\)}](#).

Kommunens synspunkter har ekstra stor vekt når vurderingene er basert på lokalkunnskap eller har en særlig lokalpolitisk eller sakkyndig forankring. I praksis vil statsforvalterens overprøvningsadgang være begrenset til spørsmålet om kommunen har overholdt kravene til forsvarlig saksbehandling. Å avvike fra kommunens vurdering, vil kreve en særlig grundig begrunnelse.

6.2. Domstolens adgang til å overprøve kommunens vedtak

Domstolen kan bare overprøve selve forsvarligheten av statsforvalteren (eventuelt kommunen) sin vurdering. I praksis innebærer dette at domstolen overprøver om statsforvalteren/kommunen har vurdert alle de relevante hensynene i sitt vedtak. Dersom statsforvalteren/kommunen har gjort dette, kan ikke domstolen sette sin oppfatning av hensiktsmessigheten av tilknytningen over statsforvalterens/kommunens vurdering.

Domstolene kan alltid prøve om vurderingene bygger på utenforliggende hensyn, om det utgjør usaklig forskjellsbehandling og om vedtaket er klart urimelig, herunder uforholdsmessig.

Kommunal- og distriktsdepartementet skriver i et [brev til Norsk Vann av 22. mai 2025](#) at vurderingene vil bero på kommunens skjønn, som vil fordre konkrete faglige og lokale vurderinger. De legger til at følgende uttalelser fra [Søndre Østfold tingrett i dom av 17.09.2023^{10\)}](#) samsvarer med departementets forståelse:

«Plan- og bygningsloven § 27-2 annet ledd andre punktum angir at kommunen «kan» godkjenne en annen ordning dersom tilknytning «etter kommunens skjønn» er forbundet med en «uforholdsmessig stor kostnad, eller særlige hensyn tilsier det».

Ordlyden «kommunens skjønn» gir anvisning på et faglig skjønn, hvor domstolen bør være varsom med å overprøve om faktum passer på regelen (subsumsjonsskjønnet). Selv om vilkårene for unntak fra tilknytningsplikten anses å foreligge er ikke kommunen pliktig til å godkjenne en annen ordning, jf. ordlyden «kan». Retten legger til grunn at retten ikke kan prøve hensiktsmessighetsskjønnet – altså «kan» -skjønnet.

Retten legger for øvrig til grunn at rettens kompetanse til å prøve gyldigheten forvaltningsvedtak er begrenset i samsvar med de alminnelige prinsippene for domstolskontroll med forvaltningsvedtak. Dette innebærer at retten kan prøve om et vedtak bygger på riktig faktum og lovforståelse og om saksbehandlingsreglene er fulgt. Retten kan også prøve om det foreligger myndighetsmisbruk. Det vil si om det er tatt utenforliggende hensyn, om det foreligger usaklig forskjellsbehandling eller om vedtaket er vilkårlig eller sterkt urimelig. Utover dette kan ikke retten prøve rimeligheten eller hensiktsmessigheten av vedtaket, jf. også over.»

9) Per 30. juni 2025 er det ikke avklart når den nye forvaltningsloven vil tre i kraft.

10) 23-001219TVI-TSOS/TSAR

6.3. Kommunens kan begrense adgangen til direkte overprøving av domstolen

Etter [forvaltningsloven § 27b](#) kan kommunen bestemme at den som ønsker å overprøve kommunens vedtak må ha fått behandlet en klage av statsforvalteren, før vedkommende kan bringe saken inn for domstolsbehandling. Kommunen må i vedtaket ha opplyst parten om plikten til å ha fått behandlet klagen før et eventuelt søksmål. I forarbeidene¹¹⁾ begrunner departementet muligheten for å sette dette kravet med at det gjennomgående er ønskelig at klageretten er uttømt, før det blir reist søksmål. Loven åpner imidlertid for at klageren kan bringe saken inn, uten at statsforvalteren har behandlet saken, dersom det har gått seks måneder fra klagen ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

11) Ot.prp. nr. 51 (2004–2005) side 344

7. Vedtaket kan forutsette ekspropriasjon

I en [kjennelse fra 1980](#)¹²⁾ behandlet Høyesteretts kjæremålsutvalg spørsmålet om tilknytningsplikten forutsetter at den som må knytte bygningen til den kommunale ledningen må ha rettslig adgang til å gjennomføre tilknytningen. I praksis var spørsmålet om kommunen kunne kreve tilknytning i et tilfelle hvor det ville kreve ekspropriasjon av rett til å legge ledningen over naboens eiendom. Kjæremålsutvalget kom til at verken ordlyden «*nærliggende areal*» eller uttalelser i forarbeidene¹³⁾ ga tilstrekkelig støtte for at bestemmelsen skulle tolkes innskrenkende (altså at den forutsatte rettslig adgang til å gjennomføre tilknytningen).

12) [Rt-1980-1396](#)

13) Høyesterett tok stilling til ordlyden i bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 66 fra 1965, som er videreført i dagens § 27-2.

8. Politisk vedtatt beløpsgrense (kostnadstak)

Enkelte kommuner har vedtatt beløpsgrenser for tilknytningsplikten. Kommunestyret i Lillestrøm har fastsatt at 400 000 kroner skal være et tak for kostnadene per boenhet. I Askøy kommune er det satt en grense på 3,5 G¹⁴⁾. Asker kommune vedtok i 2014 et øvre kostnadstak for tilknytningsplikten på 250 000 kroner, inkl. mva. I saksfremlegget var det forutsatt at kommunen likevel måtte foreta en konkret vurdering av om kostnadene var uforholdsmessige. Kostnadstaket ble ikke prisjustert i løpet av de ni årene det gjaldt. I en [klageavgjørelse av 02.02.2017](#) presiserte Fylkesmannen i Oslo og Akershus at Asker kommune hadde anledning til å overskride sitt kostnadstak, dersom det forelå spesielle forhold. Samtidig understreket fylkesmannen at det ville skjerpe kravet til begrunnelse.

I en [klageavgjørelse av 11.03.2019](#) uttalte fylkesmannen i Oslo og Viken at kostnadstaket ikke kan være bindende, men bare veiledende for vurderingen av hva som vil være en uforholdsmessig stor kostnad. Fylkesmannen pekte på at hensikten med et slikt kostnadstak vil være å sikre forutberegnelighet og unngå usaklig forskjellsbehandling. Etter en konkret vurdering kom fylkesmannen til at en kostnad på 451 362 kroner (inkl. mva) ikke var uforholdsmessig, til tross for Asker kommunes beløpsgrense på 250 000 kroner. Fylkesmannen var ikke enig med klageren i at vedkommende ikke var forpliktet til å betale mer enn den fastsatte beløpsgrensen, men pekte på at det var opp til kommunen om den ville dekke det overskytende.

På bakgrunn av klagesakene og manglende prisjustering, opphevet Asker det fastsatte kostnadstaket. I dag gjelder hovedregelen om at det må gjøres en konkret helhetsvurdering i hver enkelt sak. På denne måten unngår kommunen en misvisende øvre grense for akseptable kostnader og å uthule hovedregelen om tilknytningsplikt. Samtidig får kommunen utnyttet muligheten til å pålegge tilknytningsplikt, som et viktig verktøy i opprydningen av forurensende utslipp fra små private avløpsanlegg.

Beløpsgrenser eller kostnadstak forutsetter at kommunen samtidig etablerer en tilskuddsordning, som dekker gapet mellom den lovpålagte tilknytningsplikten og den vedtatte beløpsgrensen. Tilskuddsordningen må normalt finansieres over kommunebudsjettet.

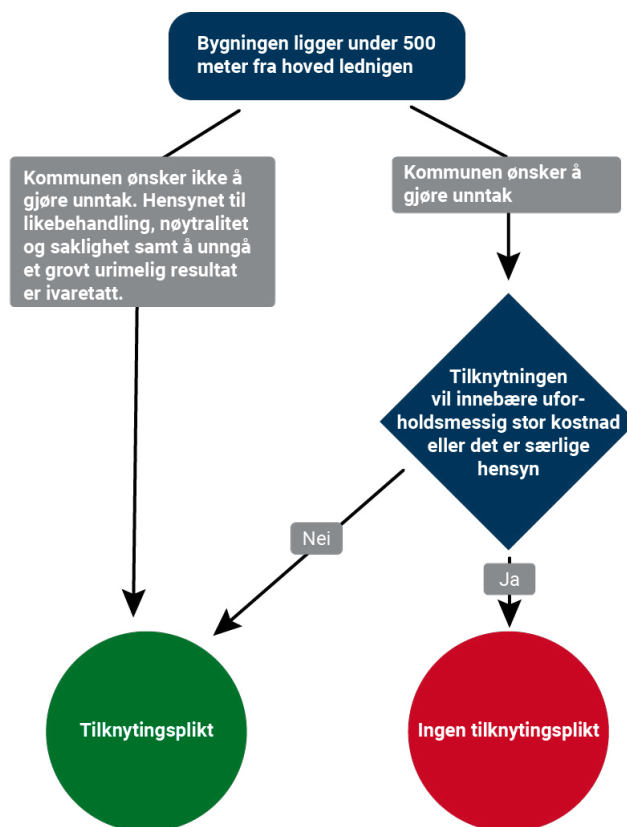
Den lovpålagte tilknytningsplikten etter [plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2](#) annet ledd, første setning er en «skal-bestemmelse» (det hvite og røde området i figuren nedenfor). Dersom det er en offentlig vann- eller avløpsledning over nærliggende areal for bygningen, *skal* bygningen knyttes til denne. I den neste setningen (annet ledd, annen setning) åpner imidlertid både § 27-1 og § 27-2 for at kommunen *kan* gjøre unntak. Unntak forutsetter at kommunen vurderer at tilknytningen er forbundet med *uforholdsmessig stor kostnad* eller *særlige hensyn tilsier det* (det røde området i figuren nedenfor). I tillegg må det være mulig å etablere en lovlig løsning. Det er bare i disse tilfellene at kommunen er gitt myndighet til å innvilge unntak, når det ligger en offentlig ledning over nærliggende areal.

14) Per 1. mai 2025 er grunnbeløpet i folketrygden (G) fastsatt til 130 160 kroner



Figur 1: Bestemmelsene om tilknytningsplikt er utformet med unntak som både innskrenker og utvider anvendelsesområdet

Bygninger som faller inn under hovedregelen (det hvite feltet) og ikke er omfattet av unntaket (det røde feltet) skal tilknyttes hovedledningen.



En beløpsgrense kan fremstå som en lokal forhåndsvurdering av hva kommunen mener er en uforholdsmessig stor kostnad, og at kommunen i alle saker hvor kostnadene overskrider denne beløpsgrensen, vil godkjenne andre løsninger enn tilknytning til hovedledningen. Dette harmonerer dårlig med at unntak forutsetter et enkeltvedtak, hvor det må vurderes konkret i den enkelte saken om kostnaden er uforholdsmessig stor. I tillegg forutsetter alltid unntak at det er mulig å etablere en alternativ lovlig løsning. En beløpsgrense vil følgelig forutsette en tilskuddsordning som dekker kostnadene mellom beløpsgrensen og den lovbestemte tilknytningsplikten.

Statsforvalterne har i noen utslippstillatelser satt vilkår om at kommunen oppnår en bestemt tilknytningsgrad på eksempelvis 98% innenfor den aktuelle tettbebyggelsen innen en fastsatt dato. Dette vil være svært krevende å kombinere med å unnta bygninger fra tilknytningsplikten når kostnadene overstiger et fastsatt beløp. For å unngå å bryte vilkåret i utslippstillatelsen, må kommunen i slike tilfeller finansiere mellomlaget mellom tilknytningsplikten og den fastsatte beløpsgrensen.

9. Tilskuddsordninger fra vann- og avløpsgebyret

En del kommuner har etablert tilskuddsordninger for bygningseiere som får høye tilknytningskostnader.

Det er viktig å huske at vann- og avløpstjenester er et selvkostområde, slik at et tilskudd over vann- og avløpsbudsjettet finansieres av de som allerede er tilknyttet og følgelig betaler gebyr. Tilknytning vil kunne øke verdien på eiendommen til den som mottar tilskuddet, noe som kan oppleves som urimelig for gebyrbetalerne som er med på å finansiere tilskuddet. For å kunne finansiere tilskudd over vann- og avløpsbudsjettet, må dessuten kostnaden være *nødvendig* for vann- og avløpssektoren¹⁵⁾.

Tilskudd kan bare finansieres av gebyrmidlene, hvis det begrunnes med hensyn knyttet til selve vann- og avløpstjenesten. Det kan ikke begrunnes med andre hensyn, som at det vil hindre en lokal forurensning.

I [forarbeidene](#)¹⁶⁾ til gebyrbestemmelsene i vass- og avløpsanleggslova gjengir departementet fra utredningskomiteen: «Et hovedprinsipp er at den som forurenser eller får vannverksvann fra offentlige anlegg selv skal betale for de ytelser som gis eller anlegg som må bygges for å forhindre skader.»

Miljødirektoratet skriver i sin [veiledning](#) til bestemmelsen: «At det er kommunens kostnader som skal kunne dekkes ved gebyrene, innebærer at kostnader som er dekket på andre måter, ikke kan tas med i gebyrgrunnlaget.»

I et [brev av 12.10.2009](#) skriver Miljøverndepartementet at tilskudd til private som hadde fått pålegg om å separere sine stikkledninger, ikke er en kommunal kostnad som har sammenheng med normal forretningsmessig drift av vann- og avløpssektoren.¹⁷⁾ Dette peker mot at gebyrmidlene heller ikke kan benyttes som tilskudd til kostnader for å knytte seg til de offentlige ledningene.

Utgangspunktet må være at vann- og avløpsgebyret ikke kan finansiere tilskudd til bygningseiere som er underlagt tilknytningsplikten, og at disse dermed er forpliktet til å bære kostnaden selv. Det kan imidlertid argumenteres for at det er en åpning for å gi tilskudd til bygninger som ligger utenfor anvendelsesområdet for tilknytningsplikten, dersom den nye tilknytningen vil være kostnadsbesparende for vann- og avløpssektoren som helhet. Et slikt tilskudd vil i sum ikke innebære en «kostnad» for sektoren.

Dersom kommunen vedtar en tilskuddsordning for eiere av bygninger som etter loven skal være tilknyttet de kommunale ledningene, må tilskuddet følgelig finansieres over det ordinære kommunebudsjettet.

15) Det må være en «nødvendig kostnad på henholdsvis vann- og avløpssektoren» etter selvkostbestemmelsen i [forurensningsforskriften § 16-1](#).

16) Ot.prp.nr.58 (1972-73) side 2

17) Kommunen kan pålegge separering av avløpsledninger etter forurensningsloven § 22 (omlegging og utbedring av avløpsledninger). I motsetning til uttalelsen fra Miljøverndepartementet fra 2009 skriver Miljøverndepartementet i merknaden til § 22 annet ledd på side 127 i [Ot.prp.nr.11 \(1979-80\)](#) at det kan være aktuelt for kommunen, ut fra rimelighetsvurderinger, å helt eller delvis dekke utgiftene til omlegging eller utbedring av avløpsledninger og innberegne dette i grunnlaget for beregning av vann- og kloakkavgiftene. Uttalelsen må imidlertid tillegges begrenset vekt, da den ikke dreier seg om tolkningen av den foreslåtte lovteksten i forurensningsloven § 22, men om en bestemmelse i et annet regelverk (selvkostbestemmelsen står i forurensningsforskriften § 16-1 og er hjemlet i [vass- og avløpsanleggslova § 4](#)). Uttalelsen henviser antagelig til situasjoner hvor det vil være grovt urimelig å pålegge separering, i praksis fordi kostnadene blir grovt urimelig høye. Dette er imidlertid en svært snever unntaksregel, som domstolene har brukt til å sette vedtak til side noen ganske få ganger, se Rt. 1961 side 1049 (Huttaheiti-dommen) og Rt-1951-19 (Mortvedt-dommen). I slike tilfeller kan kommunen hindre at pålegget blir uforholdsmessig, gjennom å gi et økonomisk tilskudd eller utføre arbeidet uten full kostnadsdekning.

10. Tilknytning via andres private ledning

Plan- og bygningsloven § 27-3

Plan- og bygningsmyndigheten kan tillate tilknytning til private vann- og avløpsanlegg. Eierne av anlegget kan i så fall kreve at den som blir tilknyttet anlegget foretar eller betaler de utvidelser og forandringer av anlegg som tilknytningen gjør nødvendig, eller at det blir stilt sikkerhet for dette. Eierne kan i tillegg kreve refusjon for de opprinnelige anleggsutgiftene og senere oppgraderinger. Kostnadene og refusjonen fastsettes ved skjønn. Utgiftene til skjønn bæres av den som blir tilknyttet anlegget.

[Plan- og bygningsloven § 27-3](#) gir plan- og bygningsmyndigheten mulighet til å tillate tilknytning til private vann- og avløpsanlegg.

Når lovgiver bruker ordet “kan”, må den som får tildelt myndigheten ta stilling til om det er aktuelt å bestemme dette. Det er altså ingen plikt til å benytte myndigheten loven gir. Les om begrepet “kan” under kapittel 3.2.

Bestemmelsen er en parallell til den eldre bestemmelsen i [forurensningsloven § 23 første ledd](#). Forurensningsmyndigheten kan bestemme at avløpsvann kan ledes inn i en annens avløpsanlegg.

Forurensningsloven § 23 gir den i kommunen som har fått delegert forurensningsmyndighet etter forurensningsforskriften kapittel 12 og 13¹⁸⁾ en tilsvarende myndighet til å bestemme at en nabo skal “åpne” sin avløpsledning for tilknytning som plan- og bygningsloven § 27-3 gir. Forurensningsloven § 23 omfatter imidlertid bare avløpsvann og bare når kommunen har myndighet til å gi utslippstillatelse.

Begge bestemmelsene gir kommunen mulighet til å gripe inn i en nabos rådighet over sin egen stikkledning (eller anlegg), og bestemme at andre skal få benytte denne, selv om eieren ikke ønsker det. Dette er et alternativ, der det ikke er mulig å få til en frivillig avtale. I praksis vil det fungere som en ekspropriasjon.

Den som vil knytte seg til den kommunale hovedledningen via andres stikkledning, må som regel i tillegg inngå en avtale med grunneieren, eller få samtykke av kommunen eller statsforvalteren til å foreta ekspropriasjon, for å kunne legge sin egen stikkledning over den private eiendommen for å komme frem til den aktuelle stikkledningen. Det skyldes at plan- og bygningsloven § 27-3 bare åpner for å gi naboer rett til å koble seg til andres stikkledning, men ikke til å legge sin stikkledning frem til tilkoblingspunktet. Les nærmere om dette i [tolkningsuttalelsen fra KDD av 12.03.2025](#).

10.1. Saksbehandlingen

Både plan- og bygningsloven § 27-3 og forurensningsloven § 23 er «kan»-bestemmelser. Kommunen har derfor ingen plikt til å innvilge søknader om å få knytte seg til naboens stikkledning. Saksbehandlingen skal følge reglene i forvaltningsloven. Både innvilgelse og avslag er enkeltvedtak som kan påklages av både anleggseier og den som gis eller ikke gis anledning til å knytte seg til.

Proessen vil normalt starte med en søknad fra den som ønsker at kommunen skal benytte sin myndighet etter plan- og bygningsloven § 27-3 eller forurensningsloven § 23. Kommunen starter sin prosess med å sende et forhåndsvarsel til både eieren av anlegget og til den som ønsker tilknytning, slik at begge får anledning til å uttale

¹⁸⁾ Kommunen er forurensningsmyndighet for utslipp under 50 pe og for utslipp i tettbebyggelse med samlet utslipp under eller lik 2000 pe til ferskvann eller elvemunning og under 10.000 pe til sjø.

seg. Deretter følger et enkeltvedtak, hvor kommunen som bygningsmyndighet eller forurensningsmyndighet avveier partenes interesser og enten sier ja eller nei til spørsmålet om tilknytning til det private anlegget. Siden vedtaket minner om en ekspropriasjon, bør kommunen bare tillate tilknytning dersom fordelene for den som skal knytte seg til utvilsomt er større enn ulempene for anleggets eier.¹⁹⁾

Siden verken [plan- og bygningsloven § 27-3](#) eller [forurensningsloven § 23](#) omfatter retten til å legge ledninger over nabogrunnen, kan det være nødvendig å inngå en avtale om dette eller ekspropriere en slik rett. I en [uttalelse av 15.11.2024](#) antar Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus at bestemmelsen ikke forutsetter at en avtale eller ekspropriasjonsadgang for å legge ledninger over nabogrunnen er på plass og tinglyst, før kommunen tillater tilknytning til den private ledningen.

10.2. Refusjonskostnader

Den som får rett til å knytte seg til naboens anlegg må betale refusjon til anleggseieren. Dette er et privatrettslig anliggende, hvor kostnaden fastsettes ved skjønn. Den som må "åpne" anlegget sitt for naboens tilknytning, har rett på å få refundert utgiftene til å etablere og eventuelt senere oppgradere sitt anlegg. I tillegg kommer utvidelser eller endringer som er nødvendige for å gjennomføre den aktuelle tilknytningen. Anleggseieren skal ikke selv bidra økonomisk eller faktisk til tilknytningen, selv om tilknytningen fører til en kvalitetsheving.

Skjønnets behandling av jordskifteretten og utgiftene dekkes av den som blir tilknyttet det private anlegget.²⁰⁾

10.3. Ekspropriasjon

Ekspropriasjon er et alternativ der naboene ikke er i stand til å få på plass en frivillig avtale om å legge ledninger frem til påkoblingspunktet. [Plan- og bygningsloven § 16-5 fjerde ledd](#) gir en grunneier anledning til å foreta ekspropriasjon med samtykke av kommunestyret for å gjennomføre tilknytningsplikten etter §§ 27-1 og 27-2. Dette omfatter også tilknytninger som skjer via en privat stikkledning.

Den som har behov for å legge ledninger over naboens eiendom kan også søke statsforvalteren om tillatelse til ekspropriasjon etter [oreigningslova § 2 nr. 47](#). Dette kan være aktuelt når kommunen ikke har konstatert noen tilknytningsplikt.

10.4. Tinglysning

Verken plan- og bygningsloven § 27-3 eller i forurensningsloven § 23 inneholder noe vilkår om at rettigheten til å legge ledninger over andres grunn skal være sikret gjennom en tinglyst erklæring eller tilsvarende, slik det er etter [§§ 27-1 første ledd og 27-2 første ledd](#). Samtidig kan det være fornuftig å tinglyse rettigheten, slik at det ikke oppstår utfordringer med å dokumentere rettigheten og at den er sikret etter eierskifter.

19) Dette prinsippet står i [oreigningslova § 2 andre ledd](#).

20) Se [pbl. § 16-12 andre punktum](#).

10.5. Virkeområde

Ordlyden i § 27-3 angir ikke i hvilke konkrete tilfeller bestemmelsen gjelder. I merknadene til bestemmelsen skriver imidlertid departementet at den har særlig betydning ved fortetting.²¹⁾

I et [brev til Asker kommune av 05.08.2015](#) bemerket KDD at § 27-3 ikke gir hjemmel for å pålegge noen å skifte ut en eksisterende stikkledning og knytte seg til en ny privat stikkledning, men at den kan benyttes dersom bygningseieren selv ønsker å koble seg på et nytt privat anlegg. Departementet mente med andre ord at bestemmelsen også kan anvendes ovenfor bygningseiere som allerede er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

21) Ot. prp. nr. 45 (2007-2008) side 337

11. Forurensningsmyndigheten kan kreve tilknytning til avløpsledning

Forurensningsloven § 23 annet ledd

Om plikt til tilknytning til eksisterende avløpsledning gjelder reglene i plan- og bygningsloven. Vedtak etter plan- og bygningsloven kan likevel treffes av forurensningsmyndigheten.

Forurensningsloven § 23 annet ledd gir den i kommunen som har fått delegert forurensningsmyndighet også mulighet til å benytte plan- og bygningsloven 27-2, uten å ha fått delegert myndighet etter denne bestemmelsen. Her er det viktig å forsikre seg om at kommunen er forurensningsmyndighet for det aktuelle utslippet, og at det ikke er statsforvalteren som har denne myndigheten²²⁾.

Øystein Wang antar i sin kommentarutgave til forurensningsloven²³⁾ at forurensningsmyndighetene med hjemmel i annet punktum også kan benytte tvangsmidlene som er gitt i plan- og bygningsloven for å få gjennomført vedtaket.

22) Statsforvalteren er forurensningsmyndighet for utslipp over eller lik 50 pe i tettbebyggelse med samlet utslipp større enn eller lik 2000 pe til ferskvann, større enn eller lik 2000 pe til elvemunning eller større enn 10.000 pe til sjø, se forurensningsforskriften § 14-1.

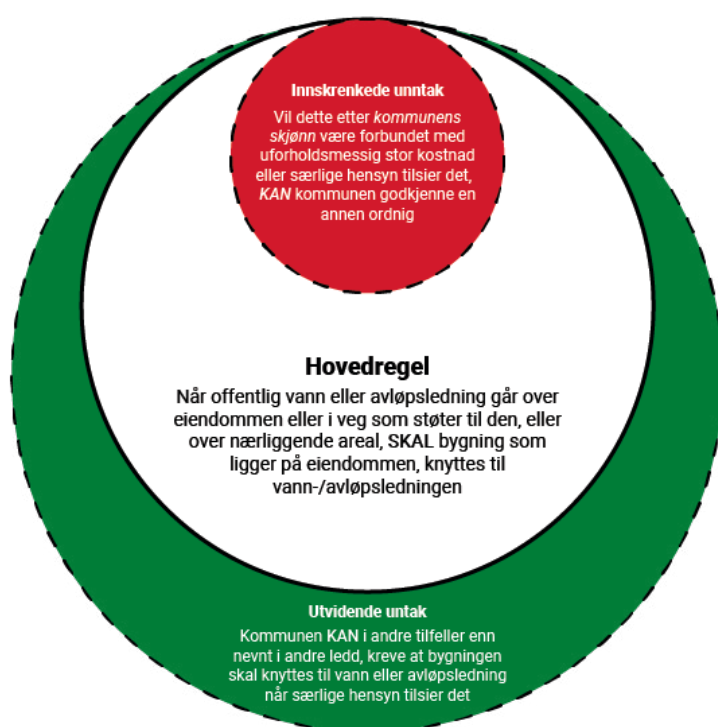
23) Forurensningsloven med kommentarer, 2. utg., Gyldendal Juridisk, 2015, side 120

12. Det politiske handlingsrommet

Selv om bygninger som har en hovedledning over nærliggende areal som hovedregel skal knyttes til denne er det, som vist under kapittel 3, likevel et rom for lokalpolitiske vurderinger og praksis.

En ytre ramme for de lokalpolitiske vurderingene er (som alltid) at vedtaket må bygge på likebehandling, nøytralitet og saklighet, og ikke gi et grovt urimelig resultat (de må ikke innebære myndighetsmisbruk).

Handlingsrommet omfatter muligheten til å innskrenke eller utvide anvendelsesområdet for tilknytningsplikten (det røde og det grønne området i figuren nedenfor), men bare hvis lovens vilkår for unntak er til stede.



12.1. Innskrenking av anvendelsesområdet (unntak)

I tilfeller hvor tilknytningsplikten vil være forbundet med en «uforholdsmessig stor kostnad» eller det er «andre særlige hensyn» som tilsier en annen løsning, må bygningsmyndigheten ta stilling til søknader om å godkjenne andre vann- og avløpsløsninger. For å vurdere om en kostnad er uforholdsmessig stor, må kommunen ha en formening om hva som er en normal kostnad. En slik normalkostnad for ulike områder i kommunen må vurderes fortløpende, siden kostnadene endrer seg, både på grunn av den alminnelige prisstigningen, men også fordi det kommer nye krav til sikker vannforsyning og trygg avløpsrensing. En politisk fastsatt normalkostnad forutsetter jevnlig tid- og ressurskrevende politiske prosesser. Det kan derfor være mest hensiktsmessig å fastsette normalkostnaden administrativt i kommunen, og justere den i takt med kostnadsendringer i egne byggeprosjekter og andre ytre omstendigheter.

Politisk nivå i kommunen kan ha synspunkter på bruken av unntaksreglene. Saksbehandleren bør løfte frem alle argumenter som taler for og mot å innskrenke eller utvide anvendelsesområdet for tilknytningsplikten. Siden det er «kan-bestemmelser» står kommunen fritt til å velge om den ønsker å benytte muligheten til å innvilge unntak, forutsatt at vilkårene er oppfylt.

Å innvilge unntak som innskrenker anvendelsesområdet, forutsetter at det finnes en annen lovlig løsning. Private avløpsløsninger er gjerne mindre driftssikre og dermed forbundet med større fare for forurensning enn tilknytning til et offentlig anlegg. Mange private utslipp tilfredsstiller ikke kravene i sine tillatelser. Levetiden for anleggene er kortere, og risikoen for forurensning øker i takt med anleggets alder. Private anlegg kan være ressurskrevende å administrere for kommunen, fordi anleggene trenger jevnlig tømning og kommunen er forpliktet til å føre tilsyn med utslippene.

Dårlig fungerende avløpsanlegg truer vannmiljøet, som allerede er under press fra både økt urbanisering og nye forurensningskilder. Tilknytning til offentlig ledning gir kommunen bedre kontroll på forurensningene og vil som regel bidra til lavere risiko for forurensning, enn små private løsninger. Tilknytning til en offentlig ledning vil dessuten kunne løse utfordringen for naboer, som er utsatt for forurensning fra utdaterte avløpsløsninger.

Det er med andre ord mange gode grunner for at bygninger som ligger i nærheten av en offentlig avløpsledning knyttes til denne. En del bygninger ligger imidlertid så langt fra de offentlige ledningene eller det er andre forhold som gjør at de fortsatt kan ha private avløpsløsninger. Særlige hensyn som tilsier en annen løsning, i hvert fall midlertidig, kan typisk være at eieren av bygningen nylig har investert i en privat velfungerende løsning.

12.2. Utvidelse av anvendelsesområdet

Kommunen kan også velge å utvide tilknytningsplikten, i tilfeller hvor «særlige hensyn tilsier det». Dette kan typisk være i situasjoner hvor en privat løsning ikke vil kunne tilfredsstille krav til folkehelse eller miljø.

12.3. Beløpsgrense og tilskuddsordning

Et kommunestyrevedtak om en fast beløpsgrense (kostnadstak) som ikke samsvarer med lovens krav om tilknytningsplikt, vil i praksis fungere som et tilsagn om å finansiere kostnaden som overstiger beløpsgrensen.

Enkelte kommuner har et fastsatt krav i sin utslippstillatelse om helt opp til 98% tilknytning innenfor tettbebyggelsen innen en bestemt frist. Et slikt krav legger sterke føringer på det politiske handlingsrommet for unntak fra tilknytningsplikten og kan forutsette utstrakt bruk av tilskudd. Les mer om dette under kapittel 8.

Dersom det er aktuelt å gi tilskudd, må kommunen vurdere om det kan finansieres fra vann- og avløpsbudsjettet i tråd med [forurensningsforskriften § 16-1](#), som en «nødvendig kostnad for henholdsvis vann- og avløpssektoren». Som vist under kapittel 9, er det vanskelig å se situasjoner hvor det er rom for å benytte vann- og avløpsbudsjettet til å gi tilskudd til å gjennomføre tilknytning, så lenge bygningseieren er rettslig forpliktet til å bære kostnadene. De eneste tilfellene hvor det kan være rom for å bruke gebyrmidler til å gi tilskudd, er der det vil være kostnadsbesparende for gebyrfellesskapet at bygninger som ligger utenfor anvendelsesområdet for tilknytningsplikten blir gebyrbetalere.

13. Kort om parallellen til pålegg om separering

Begrepet “særlige grunner” benyttes også i forurensningsloven § 22 annet ledd.

Forurensningsloven § 22 annet ledd

Ved omlegging eller utbedring av avløpsledninger kan forurensningsmyndigheten kreve at eier av tilknyttet stikkledning foretar tilsvarende omlegging eller utbedring. Også ellers kan forurensningsmyndigheten kreve omlegging eller utbedring av stikkledning, når særlige grunner tilsier det.

Bestemmelsen er ganske utførlig beskrevet i en artikkel som er publisert på va-jus.no. Etter dette er det kommet flere avgjørelser i klagesaker fra statsforvalterne.

- [Forurensningsloven § 22 annet ledd, Separering](#), Statsforvalteren i Trøndelag 01.10.2024
- [Forurensningsloven § 22 annet ledd, Separering](#), Statsforvalteren i Trøndelag 30.09.2024
- [Forurensningsloven § 22 annet ledd, Utbedring av avløpsanlegg](#), Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 30.08.2024
- [Forurensningsloven § 22 annet ledd, Pålegg om separering](#), Statsforvalteren i Rogaland, 08.03.2024
- [Forurensningsloven § 22 annet ledd, Pålegg om omlegging og separering](#), Fylkesmannen i Vestfold 24.08.2016

Tilskudd til private (https://va-jus.no/wp-content/uploads/2021/05/Tilskudd_til_private_nodvendig_kostnad.pdf)



TIDLIGERE UTGITTE RAPPORTER

2025	293	Håndtering av personopplysninger i vannbransjen
	292	Metodikk for planlegging av reservevannforsyning
	291	Kompetansekrav knyttet til drift av vann- og avløpsanlegg
	B28	Kompetansekrav knyttet til drift av vann- og avløpsanlegg
2024	290	Veiledning for oljeutskilleranlegg
	289	Vannbehandlingsbarrierer, vannverkslam og returstrømmer – BARRiNOR og SLAMiNOR
	288	Veiledning for dimensjonering av mindre avløpsanlegg
	287	Veiledning for design og drift av nanofilteranlegg
	286	Veiledning i bruk av infiltrasjon i vannforsyning
	C17	Ny kunnskap om filterdrift og mikrobiologisk liv i ozonering-biofilteringsanlegg
	285	Kartlegging og inndeling av sprinkleranlegg i farekategorier
	284	Mikroforurensninger i avløpsvann – resultater fra innløp- og utløpsvann fra 19 norske avløpsrenseanlegg
	283	Organiske miljøgifter i norsk avløpsslam – resultater fra undersøkelsen i 2022/2023
2023	282	Taknedløp fra kompakte tak – mulighet for utkast til terreng
	281	Mulige organisasjonsformer for den kommunale vann- og avløpssektoren
	280	Fremtidens vann- og avløpssystem
	279	Overvåkning av vannkvalitet på distribusjonsnett – Erfaringer fra bransjen
	278	LOSINOR – Lukt- og smaksproblemer i norsk drikkevann
	C16	Stikkledninger i varerør
	277	Nasjonal strategi for behandling og disponering av avløpsslam
	276	Lange pumpeledninger for avløp på land og i sjø
	275	Mikroforurensninger og legemidler i avløpsvann
	274	Korrosjonsbeskyttelse – erfaring og ny kunnskap for vannbransjen
2022	273	Veileder i samfunnsøkonomiske analyser for vannbransjen
	272	Sikker utforming av åpne overvannsløsninger
	271	Åpen fordøyning – Etablering av anlegg for permanente og midlertidige vannspeil med dybde over 20 cm
	C15	Digitalisering av VA-sektoren i Norge – status, utfordringer og behov
	270	Helsemessig sikker drift av vannledningsnett – prosedyrer og anbefalinger
	269	Risikovurdering av bergsprengte drikkevannsmagasin
	268	PFAS i råvann og drikkevann fra Norge
	267	Veiledning for utarbeidelse av kommunale forskrifter på avløpsområdet
	266	Vannbransjens erfaringer med kommunesammenslåinger
	265	MEMiNOR: Membranfiltrering for fjerning av Naturlig Organisk Materiale i Nordiske drikkevann
2021	264	Alternativ til akkreditert prøvetaking
	263	Trykkoptimalisering på vannledningsnett – beste praksis
	B27	Forurensning i overvann fra urbane flater – vannmiljøsmål og rensetiltak
	262	Undersøkelser som grunnlag for valg av avløpsløsning
	261	Omflyttingsmasser
	260	Innovative anskaffelser i vannbransjen
	259	Kommunalt finansieringsbehov i vannbransjen 2021 – 2040
	258	Rekutteringsbehov i vannbransjen – status og prognoser 2020 – 2050
	257	Etablering og drift av mindre avløpsanlegg
	256	Veiledning for dimensjonering av avløpsrenseanlegg
2020	255	Bærekraftig fremmedvannsandel – Modell for vurdering av riktig nivå
	254	Forvaltning av nedbørsfelt for overflatevannkilder
	B26	Kunnskapsbehov innen overvann og klimatilpasning
	B25	Forprosjekt – Digital Vannstatistikk
	253	Mikroplast i avløpsvann, avløpsslam og jord
	252	Kummer – Klassifisering og tilstandsvurdering
	B24	Primærrens – Status og renseeffekter 10 år etter
	C14	Bærekraftig fornyelse av ledningsnett
2019	251	Klimagassutslipp, veiledning for vannbransjen
	250	Kommunens roller, rettigheter og fremgangsmåter i private utbyggingsområder
	249	Veiledning i nød vannforsyning
	B23	Evaluerer av Norsk Vanns prosjektsystem
2018	248	Organic Pollutants in Norwegian Wastewater Sludge
	247	Beste praksis for HMS-arbeid i vannbransjen
	246	Regulering og organisering av vann- og avløpssektoren i utvalgte europeiske land
	245	Veiledning for tilstandsvurdering av infiltrasjonssystemer
	244	Veiledning i utarbeidelse av prøvetaksplan for drikkevann
	243	Verdiforvaltning av vann- og avløpsinfrastruktur
	242	Praktiske råd ved valg av ledningsmateriale
	241	Mapping microplastic in Norwegian drinking water
	240	UV-desinfeksjon av drikkevann
	B22	Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaker
2017	239	Beregning av bærekraftig lekkasjenivå
	238	Informasjonssikkerhet og skybaserte tjenester
	237	Dataflyt for GIS-informasjon i VA-prosjekter
	236	Akseptkriterier – Vurdering av nye og nyrenoverte avløpsledninger ved rørinspeksjon
	235	Dataflyt
	234	Rørinspeksjon av hovedledninger for vann og avløp
	233	Veiledning for bruk av betongrør og kummer
	232	Plastrør for vannforsyning og avløp: Hvordan skal vi oppnå minst 100 års levetid?
	231	NOMiNOR: Natural Organic Matter in drinking waters within the Nordic Region
	230	NOMiNOR: Naturlig Organisk Materiale i Nordiske drikkevann
2016	229	Sikring av vannforsyning mot tilsiktede uønskede hendelser
	228	Tilførsel av industrielt avløpsvann
	227	Beregning av forurensningsutslipp fra avløpsanlegg
	226	Tømming av slam
	225	Trykkavløp i spredtbygd og urbane strøk
	224	Eierskap til stikkledninger
	223	Finansieringsbehov i vannbransjen 2016 – 2040
	222	Dokumentasjon av utslipp fra avløpsnett
2015	221	Smart ledningsfornyelse – bruk av NoDig-metoder
	B21	Utvikling av studietilbud i bachelor i vann- og miljøteknikk
	B20	Norske tall for vannforbruk med fokus på husholdningsforbruk
	220	Kritiske ledninger for vann og avløp – klassifisering og tiltaksvurdering
	219	Eksempler på implementering av bærekraft i vannbransjen
	218	Vann til brannsløkking og sprinkleranlegg
	217	Videreutvikling av beregningsmetodikk for gjenanskaffelsesverdi og investeringsbehov
	215	Tilbakestrømssikring – veiledning til vannverkseiere
	214	Forslag til ny sektorlov for vanntjenester
	213	Sikkerhetsstyring for vannbransjen
2014	212	Veiledning for dimensjonering av vannbehandlingsanlegg
	211	Erfaringer med ozon-biofiltrering for behandling av drikkevann
	210	Veiledning for praktisering av selvkost
	209	Veiledning i mikrobiell barriere analyse
	208	Sikring av kvalitet på ledningsanlegg
	207	Stikkledninger – ansvar og teknisk utforming
	206	Biostabilitet i drikkevannsnett
	205	Bærekraftig forvaltning av VA-tjenestene
2013	204	Åpne flomveger i bebygde områder
	203	Fra driftsassistanter til regionale vannassistanter
	202	Microbial barrier analysis (MBA) – a guideline
	201	Anskaffelser i vannbransjen
2012	200	Håndtering av overvann fra urbane veger
	199	Etablering av gode VA-løsninger i spredt bebyggelse
	198	Organiske miljøgifter i norsk avløpsslam – Resultater fra undersøkelsen i 2012/13
	197	Avløpsanlegg Vurdering av risiko for ytre miljø
	196	Veiledning i tilstandskartlegging og fornyelse av VA-transportssystemer
	195	Sikkerhet og sårbarhet i driftskontrollsystemer for VA-anlegg
	B19	Varmpumper i drikkevannsforsyningssystem
	B18	Kranvannets kokebok for kommunikasjon
	B17	Investeringsbehov i vann- og avløpssektoren
	194	Energiriktig design og prosjektering av avløpsrenseanlegg
2011	193	Veiledning i dimensjonering og utforming av VA-transportsystem
	192	Veiledning for valg av riktige sensorer og måleutstyr i VA-teknikken
	191	Rettigheter til uttak av vann til allmenn vannforsyning
	190	Klimatilpasningstiltak innen vann og avløp i kommunale planer
	188	Veiledning for drift av koaguleringsanlegg
	C8	Omdømmeplattform og -strategi
	187	Kommunal overtakelse av vannverk organisert som andelslag eller samvirkeforetak
	186	Veiledning i omorganisering av andelsvannverk til samvirkeforetak
	185	Fett i avløpsnett. Kartlegging og tiltaksforslag
	184	Tilsyn med utslipp fra avløpsanlegg innen kommunens myndighetsområde
2010	183	Veiledning om regulering av VA-tjenester til næringsmiddelindustri
	182	Prøvetaking av avløpsvann og slam
	181	Veiledning i bygging og drift av drikkevannsbasseng
	180	Fjernavlesning av vannmålere
	179	Veiledning i utarbeidelse av kommunale gebyrfskrifter for vann og avløp
	B16	Veiledning for kartlegging av energibruk i VA-sektoren
	B15	Vannforskriftens økonomiske konsekvenser for kommunesektoren og avløpsanleggene
	C7	Forvaltningspraksis ved norsk damsikkerhet
	178	Grunnundersøkelser for infiltrasjon – mindre avløpsanlegg
	177	Drikkevannskvalitet og kommende utfordringer – problemoversikt og status
2009	176	Statlige gebyrer og avgifter på de kommunale VAR-tjenestene
	175	Vann og avløp for nye i bransjen – læreplan. E-læring og samlinger
	174	Hygienisering av avløpsslam. Langtidslagring og enkel rankekompostering. Resultater fra 3 års valideringstesting
	173	Veiledning for bruk av støpejernsrør
	B14	Klimatilpasningstiltak i VA-sektoren – forprosjekt
	B13	Silslam – mengder, behandlingsløsninger og bruksområder. Forprosjekt.
	172	Trykktap i avløpsnett
	171	Erfaringer med lekkasjekontroll
	170	Veileder til god desinfeksjonspraksis
	169	Optimal desinfeksjonspraksis fase 2
2008	168	Veiledning for dimensjonering av avløpsrenseanlegg
	167	Veiledning for kjøp av VA-kjemikalier
	166	Tiltak for å bedre fosforfjerningen på kjemiske renseanlegg
	165	Innsamlingsverktøy for vedlikeholdsdata
2007	B12	Drikkevatt i media



Norsk Vann BA, Vangsvegen 143, 2321 Hamar
Tlf: 62 55 30 30 E-post: post@norsk vann.no
www.norsk vann.no