



DET KONGELIGE KOMMUNAL-  
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Asker kommune  
Håvard Bøhn Magli  
Postboks 353  
1372 ASKER

Deres ref

Vår ref

Dato

15/1555-3

13.07.2015

**Svar på henvendelse om kommunal overtakelse av VVA-anlegg etter pbl. § 18-1-  
Mulighet for å holde tilbake ferdigattest**

Vi viser til henvendelser av 20.03.2015 og 03.07.2015 hvor Asker kommune ber om departementets vurdering av reglene for kommunal overtakelse av vei-, vann og avløpsanlegg (VVA-anlegg) i plan- og bygningsloven kapittel 18.

Slik departementet forstår det, ønsker kommunen departementets vurdering av om det er anledning til å holde tilbake ferdigattest for VVA-anlegg som oppfyller kravene for ferdigattest gitt i plan- og bygningsloven, men som ikke oppfyller krav gitt i kommunens VA-norm, vei-og gatenormal, eller retningslinjer for veibygging.

Vi gjør oppmerksom på at departementet kun uttaler seg på generelt grunnlag og ikke kan ta stilling til konkrete saker som ikke er til behandling gjennom ordinær klage.

Departementet vil i det følgende knytte noen kommentarer til henvendelsen.

*Generelt om opparbeidelsesplikt*

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 18-1 regulerer krav til opparbeidelse av veg og hovedledning for vann og avløpsvann. Bestemmelsen innebærer en plikt for tiltakshaver å opparbeide offentlig vei og legge offentlige vann- og avløpsledninger i regulerte strøk. Før eiendommen

kan bebygges, må veg, vann- og avløpsordningen være godkjent. Formålet med bestemmelsen er å sikre at utbyggingsprosjekter har tilstrekkelig infrastruktur til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god måte.

### Når inntreer kommunens rett og plikt til å overta anlegget?

Kommunens plikt til å overta anlegg er hjemlet i pbl. § 18-1 femte og sjette ledd. Etter pbl. § 18-1, femte ledd, ”holdes [anlegget] ved like av kommunen fra det tidspunkt anlegget er ferdig og godkjent og tilfaller da kommunen uten vederlag”. (vår understrekning)

Ordlyden kan forstås slik at kommunens plikt til overtakelse og vedlikehold utløses ved at anlegget er ”ferdig og godkjent”. Når anlegget er ferdig, skal det avholdes en ”overtakelsesforretning”, jf. § 18-1 femte ledd, annet punktum. Kommunen må innen rimelig tid etter ferdigstillelse kreve slik forretning og herunder komme med evt. innsigelser som kan hindre kommunal overtakelse.

I rundskriv fra Kommunaldepartementet nr. H-01-06 datert 14.03.06, uttaler departementet følgende om kommunal overtakelse etter plan- og bygningsloven § 67 nr. 4 (nå § 18-1):

*”Etter § 67 nr. 4 har kommunen rett og plikt til å overta anlegg som er opparbeidet i samsvar med § 67. Når vilkårene er oppfylt, kan private ikke motsette seg overtakelse jf. sak fra KR D 01/2863. Anlegget går over i kommunens eie uten vederlag, og kommunen får samtidig ansvaret for å drive og vedlikeholde anlegget. Veiene blir offentlig vei i veilovens forstand og vann- og avløpsledningene inngår i de kommunale anleggene”.*(vår understrekning)

Dette synet støttes av Pedersen og Sandvik m.fl.. ”Plan- og bygningsrett”, 2. utgave 2011 hvor det fremgår:

*”Dersom anlegget er ferdig, godkjent og fullt opparbeidet etter det som kreves, kan ikke opparbeideren nekte kommunen å overta. Eiendomsretten går over i kraft av loven når overtakelsesforretningen som konstaterer at opparbeidelsesplikten er oppfylt, er holdt etter § 18-1 femte ledd annet punktum”.*<sup>1</sup> (vår understrekning)

På bakgrunn av det ovennevnte, kan det legges til grunn at kommunen har rett og plikt til å overta anlegget når det er ”ferdig og godkjent”, jf. § 18-1 femte ledd. Den private part (opparbeideren) kan ikke nekte kommunen å overta anlegget. Departementet tiltrer således Sivilombudsmannens uttalelse i sak 2012/2705 datert 15.10.2013, om at kommunens plikt til overtakelse og vedlikehold av anlegget utløses av at anlegget er ”ferdig og godkjent”.

### Kvalitetskrav til anleggene som skal overtas

Krav til standard og dimensjonering på anleggene, er hjemlet i pbl. § 18-1 første ledd bokstav a-c. Etter pbl. § 18-1 annet ledd kan kommunen i tillegg gi kommuneplanbestemmelser om

---

<sup>1</sup> Pedersen og Sandvik m.fl.. ”Plan- og bygningsrett”, 2. utgave 2011, s 458

utførelsen av arbeid etter første ledd, herunder stille krav til løsninger og produktvalg. Kravene må begrunnes i at de sikrer at det samlede kommunale vei-, vann- og avløpsnett får en hensiktsmessig og rasjonell drift. Kommunen kan imidlertid ikke stille strengere krav enn det som følger av egne spesifikasjoner for tilsvarende kommunale anlegg og kravene som kommunen stiller må ligge innenfor de rammer lovgivningen setter, se Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s 306-307.

I en tidligere uttalelse, sak 10/160 uttalte departementet:

*"[...]ved plikt om opparbeiding kan kommunen stille vilkår med krav til kvaliteten på veien og vann- og avløpsanleggene. Kvalitetskravene er vanligvis angitt i kommunens veinormal og vva-normal eller lignende, i tillegg til de krav til dimensjoner som følger direkte av lovens § 67 nr. 1 a-c".*

Ut fra dette, legger departementet til grunn at det er klare rammer for størrelsen og utformingen av anlegg for kommunal overtakelse. Kommunen har altså plikt til å overta et anlegg som er i henhold til de krav som stilles i loven, og som samsvarer med kommunale krav. De kommunale krav kan likevel ikke være strengere enn de som stilles i loven. Det er likevel slik at kommunen ikke er forpliktet til å overta veg som ikke er "opparbeidet i full bredde etter første ledd bokstav a", jf. § 18-1 femte ledd siste punktum. Bestemmelsen har i praksis blitt tolket utvidende, slik at heller ikke mangelfulle vann- og avløpsanlegg må overtas av kommunen.

#### Kan kommunen lovlig holde tilbake ferdigattest for anlegg?

Kommunen ber departementet vurdere om kommunen lovlig kan holde tilbake ferdigattest for anlegg som oppfyller kravene for ferdigattest gitt i plan- og bygningsloven, men som ikke oppfyller krav gitt i kommunens VA-norm, vei-og gatenormal.

Kommunen viser her til departementets rundskriv H-01/06 s 18:

*"Hvis utbygger ikke ferdigstiller anlegget frivillig, må eventuelt kommunen holde tilbake ferdigattest for tiltaket, eventuelt følge opp kravet med forelegg etter § 114 el., jf. også kapittel 5".*

Se også rundskrivets punkt 5 siste avsnitt om ferdigattest :

*"Etter departementets mening vil det uansett ikke være anledning til å gi ferdigattest for opparbeiding etter § 67 er gjennomført. Det gjelder selv om det ikke er stilt vilkår på forhånd. Dette skyldes at kravene i § 67 nr. 1 følger direkte av loven. Der det er krevet opparbeidelse etter § 67 nr. 2, vil opparbeidelse være en betingelse for å bygge, og ferdigattest kan ikke utstedes før forholdet er brakt i orden".*

Uttalelsen i rundskrivet innebærer at en ferdigattest kan holdes tilbake inntil det blir avklart at utbygger har ferdigstilt anlegget.

I de tilfellene der et anlegg er mangelfullt og dermed ikke er "ferdig og godkjent" i tråd med § 18-1 femte ledd, kan det ikke gis ferdigattest. Etter bestemmelsen i § 18-1 første ledd, skal veg, vann og avløpsordningen være godkjent, før en eiendom i regulert strøk kan bebygges. Departementet understreker at kommunen heller ikke vil kunne gi ferdigattest for bygninger på tomter tilknyttet anlegget, fordi disse bygningene ikke vil ha tilstrekkelig tilknytning til vann- og avløpsanlegg. Departementet antar at utbygger i de fleste tilfeller vil ønske at det gis ferdigattest på slike bygninger og vil dermed ha en oppfordring til å ferdigstille anlegget.

Etter departementets syn, kan ikke kommunen holde tilbake ferdigattest, dersom et anlegg oppfyller de nødvendige krav til ferdigattest gitt i plan- og bygningsloven.

Med hilsen

Ole Molnes (e.f.)  
avdelingsdirektør

Janne Loen Kummeneje  
rådgiver

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*