



Saksframlegg

Gbnr 280/2 - Bamsrudveien 35 - Vurdering av klage på vedtak om tillatelse til tilknytning til privat avløpsledning

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Kristina Folkenborg		25/7054

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
	Klagenemnda	PS	

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Kommunedirektøren finner at vedtaket samlet sett er mer til gagn enn ulempe, og anbefaler at klagen ikke tas til følge. Klagen oversendes til Statsforvalter for endelig avgjørelse der.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Oppsummering

Bamsrudveien 35 (B35) fikk sommeren 2025 problemer med privat vannforsyning. Vannspørsmålet ble løst ved tilknytning til kommunalt vann via Bamsrudveien 11s (B11) private stikkledning, med samtykke fra B11 og ferdigattest 9. desember 2025.

Avløpsforholdet forble uløst. Fordi B35 ligger i sone 2 i kommunens opprydningsplan for private avløpsanlegg og dagens slamavskiller antas ikke å oppfylle rensekravene, må eiendommen regne med varsel om tilknytningspålegg senest innen utgangen av 2027. B35 har ikke bedt kommunen om å bruke plan- og bygningsloven (pbl) § 27-3, men kommunen så at det ville være samfunnsnyttig om eiendommen gis en slik rett til tilknytning. Kommunen varslet derfor 26. mars 2026 om mulig tillatelse til å koble B35 til Bamsrudveien 57s (B57) private avløpsledning etter pbl § 27-3. B57 motsatte seg dette. Kommunen ga likevel tillatelse 29. mai 2026. Vedtaket bygger særlig på at eksisterende ledning ligger om lag 15 meter fra B35s bolig og på B35s egen grunn, mens alternative løsninger krever om lag 300–370 meter ny privat ledning. Kommunen ønsker å unngå parallelle ledninger, unødvendige inngrep og større gravearbeider. B57 har klagd på vedtaket, og kommunen ba B35 vente med oppstart til klagen er endelig behandlet.

Etter plan- og bygningsloven § 27-3 kan kommunen tillate tilknytning til et privat vann- eller avløpsanlegg. Anleggseieren kan kreve at den tilknyttede bekoster nødvendige utvidelser og endringer, stiller sikkerhet og betaler refusjon for opprinnelige anleggsutgifter og senere



oppgraderinger. Beløpene fastsettes ved skjønn, og den tilknyttede dekker skjønnskostnadene. Fordi en påtvunget tilknytning kan ha ekspropriasjonslignende karakter, må de generelle fordelene for samfunnet ved tiltaket utvilsomt være større enn ulempene for anleggseieren. Forurensningsloven § 23 gir et tilsvarende grunnlag for senere pålegg om innledning av avløpsvann i en annens anlegg. B35 blir ikke automatisk sameier ved tilknytning. I det konkrete tilfellet kan tilknytning skje uten ekspropriasjon, for selve gravearbeidet vil eventuelt utføres på B35s egen eiendom.

B57 anfører særlig usikker kapasitet, mulig framtidig økt avløpsbelastning fra gårdsdrift på B35, redusert rådighet, økt ansvar og kostnadsrisiko, mulig verdiforringelse og et varig konfliktpotensial mellom naboene. B57 mener dessuten at kommunen bør dokumentere ledningens registreringshistorikk, viser til en muntlig opplysning om mulig kommunalt ansvar ved flere abonnenter og mener kommunen heller bør overta ledningen. B57 peker også på at B35 tidligere avsto fra å delta da ledningene ble etablert, slik at B57 bar kostnadene alene.

Kommunedirektøren viser til at spillvannsledningen ved vedtak 8. juli 2025 ble fastslått å være privat, selv om den tidligere var feilregistrert som kommunal. Endringsloggen er ikke kontrollert i denne klageomgangen. Tilgjengelig skriftlig dokumentasjon støtter ikke at tidligere Eidsberg kommune lovet å overta drift eller sikre kapasitet ved flere abonnenter. Det er vanlig at flere private eiendommer deler private stikkledninger. Tillatelser etter pbl § 27-3 ligger innenfor kommunens skjønn.

Kommunens vurdering er at ledningen har tilstrekkelig kapasitet i dag. Dersom kapasiteten senere blir utilstrekkelig, kan B57 kreve at B35 dekker nødvendige tiltak og refusjon etter loven. B35 ligger lavere i terrenget enn B57 og vil dermed merke eventuelle driftsproblemer først. Tilknytningen vil kunne kreve mer samarbeid mellom naboene, og dette kan skape praktiske og relasjonelle utfordringer, men tvister om kostnader og ordninger kan behandles ved skjønn i jordskifteretten.

Hvis klagen tas til følge, kan B35 enten søke om å etablere en egen ledning på om lag 300–370 meter, søke tilknytning via B11s mindre egnede private avløpsledning eller avvente et senere pålegg etter forurensningsloven § 23. Kommunen vil ikke tillate en tilknytning via B11. Et pålegg hjemlet i forurensningsloven § 23 vil i praksis gi samme tilknytningsresultat som det påklagde vedtaket, og B57 vil også da være part med klagerett. Hvis vedtaket av 29. mai 2026 opprettholdes, sendes klagen til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Etter en samlet vurdering mener kommunedirektøren at tilknytning i medhold av det påklagde vedtaket medfører lavere kostnader for B35, mindre natur- og terrenginngrep og færre ledninger i grunnen. Dette støtter også bærekraftmål 6 om rent vann og gode sanitærforhold. Selv om vedtaket kan medføre ulemper og risiko for B57, vurderes fordelene samlet å være klart større. Kommunedirektøren anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge, og at saken oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Grundigere gjennomgang av bakgrunn og saksopplysninger

Bamsrudveien 35 (B35) fikk sommeren 2025 problemer med den private vannbrønnen. Kommunen sendte varsel til B35 og naboen Bamsrudveien 57 (B57) om at kommunen vurderte å tillate tilknytning til privat vann- og avløpsledning eid av B57 etter plan- og bygningslovens (pbl) § 27-3. B57 har en tinglyst rett til å ha de private va-ledningene på eiendommen til B35. B57 motsatte seg varselet. Siden B35 akutt trengte en løsning på særlig



situasjonen for vann, valgte B35 å søke om tilkobling til kommunalt vann via den private stikkledningen hos Bamsrudveien 11 (B11). B11 samtykket til tilknytningen og det var dermed ikke nødvendig for kommunen å fatte vedtak etter pbl § 27-3. Det ble gitt ferdigattest for tilknytning vann 9. desember 2025. Avløpssituasjonen var fremdeles ikke løst for B35.

Siden administrasjonen tidligere hadde jobbet med saken og i tillegg vet at B35 er blant de eiendommene som kan forvente pålegg om tilknytning til offentlig avløpsnett, ble det 26. mars 2026 sendt nytt varsel om vedtak om tillatelse til tilknytning til privat avløpsledning, jf. pbl § 27-3. B57 svarte innen fristen, og motsatte seg fremdeles en slik tilknytning. Kommunen vurderte og fattet 29. mai 2026 vedtak om å tillate at B35 kan tilknytte seg offentlig avløp via det private ledningsnettet til B57. B35 ble oppfordret til å avvente oppstart av arbeidene til tidligst 26. juni grunnet de berørtes klagerett. B57 sendte 24. juni 2026 inn sin klage på vedtaket. Kommunen ringte B35 og ba arbeidet utsettes inntil klagen er avgjort.

Både varsel sendt i 2025 og i 2026 redegjør for hvorfor tilknytning til privat avløpsanlegg via B11 vurderes som lite egnet. Det har vært utfordringer med den private avløpsledningen som B11 er én av flere deleiere til, men problemene er ikke så graverende at kommunen foreløpig har funnet at terskelen for pålegg om utbedring er nådd. Ut fra det kommunen kjenner til er det likevel ikke tilrådelig om flere tilknyttes den private avløpsledningen til blant annet B11.

Kommunen har i varsel og vedtak lagt stor vekt på at man ønsker å unngå at det legges parallelle private ledninger der det ikke er behov for det, og også unngå unødvendige gravearbeider. Etter en samlet vurdering kom kommunen til at B35 skulle få tillatelse til å koble seg til den private avløpsledningen til B57 i medhold av pbl § 27-3. De private vann- og avløpsledningene til B57 er i sin tid lagt på eiendommen til B35, og en tilknytning vil kun medføre gravearbeid på B35 sin egen eiendom.

B57 har fremmet følgende argumenter mot en tilknytning til deres private avløpsledning:

- B35 er et gårdsbruk og ikke en enebolig. B57 presiserer at framtidige eiere kan starte opp en produksjon med langt høyere avløpsbehov enn i dag.
- B57 opplever å ha fått bevisbyrden for at det eventuelt ikke er tilstrekkelig kapasitet på ledningen
- Vedtaket påfører eiendommen redusert rådighet over egen eiendom, økt ansvar, økt risiko for framtidige kostnader, konfliktpotensiale og mulig verdiforringelse.
- Kommunens oppfordres til å innhente og legge fram full historikk for endringer som er gjort på ledningsstrekket. B57 mener stikkledningen var registrert korrekt fram til sommeren 2025 som kommunal ledning.
- Det "fremstår som lite logisk at løsningen skal være å pålegge flere eiendommer å dele en privat ledning som kommunen samtidig mener er eneste realistiske avløpsløsning. Når en privat ledning i praksis fungerer som nødvendig infrastruktur for flere eiendommer, fremstår det mer naturlig at kommunen overtar ledningen frem til tomtegrensen, slik at ansvar, drift og fremtidige investeringer håndteres på samme måte som øvrig offentlig VA-infrastruktur."



- Vedtaket skaper et varig avhengighetsforhold mellom naboer, og legger grunnlag for framtidige konflikter om drift, vedlikehold, feil og skader, kapasitet, kostnadsfordeling, oppgradering og ansvar ved driftsstans.
- B57 hevder at Eidsberg kommune muntlig opplyste at dersom bare én til ble tilknyttet, så ville kommunen sikre kapasitet og drift fram til forgreningspunktet.
- Da B57 la de private va-ledningene fikk B35 mulighet til å delta i prosjektet. B35 avsto på det tidspunktet. B57 var dermed alene om kostnadene.

Dersom B35 ikke tillates tilknytning til privat avløpsledning eid av B57 i medhold av pbl § 27-3, foreligger det flere mulige scenarier. B35 kan grave ca. 300 meter på egen tomt for å tilknytte seg via B11. Kommunen vurderer fremdeles en slik løsning som lite egnet og derfor ikke ønskelig. B35 kan også grave ned en ledning på ca. 370 meter parallelt med spillvannsledningen til B57, og koble seg på i samme kum som B57. Kommunen finner en slik løsning unødvendig og rigid, all den tid avstanden fra bolighuset på B35 til eksisterende ledninger er ca. 15 meter. Endelig kan B35 avvente kommunens pålegg om sanering, og at kommunen når den tid kommer pålegger tilknytning via forurensningsloven § 23.

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

Det følger av plan- og bygningsloven (pbl) § 27-3 at plan- og bygningsmyndigheten kan tillate tilknytning til private vann- og avløpsanlegg. Eier 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. Eier kan i tillegg kreve refusjon for de opprinnelige anleggsutgiftene og senere oppgraderinger. Kostnadene og refusjonen fastsettes ved skjønn. Utgiftene til skjønnet bæres av den som blir tilknyttet anlegget.

Forarbeidene til bestemmelsen uttaler i Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) og merknadene at bestemmelsen "antas særlig å ha betydning ved fortetting". Bestemmelsen er basert på forurensningsloven § 23, men ble den nye bestemmelsen i 2008 utvidet til også å gjelde vannanlegg.

I de tilfellene eier av det private anlegget ikke ønsker tilknytningen, vil et vedtak hjemlet i pbl § 27-3 kunne oppfattes som et ekspropriasjonsinngrep. Det følger av teori at nettopp av den grunn må vurderingen være i tråd med prinsippet i oreigningsloven § 2, andre ledd. Det skal foretas en avveining av de involvertes interesser, og en tillatelse vil bare kunne gis dersom fordelene ved tilknytning utvilsomt er større enn ulempene for anleggets eier. Det er den samfunnsmessige betydningen av tiltaket som skal være mer til gagn enn skade, se Grunnloven § 105. Den enkeltes interesser er relevante for eventuelle skadevirkninger av tiltaket. Ved vurderingen må vi ta stilling til hvilke samfunnsnyttige konsekvenser tilknytning har, og for skadevirkninger er det aktuelt å se hen til eventuelle ulemper for både samfunn og eier av det private anlegget.

Forurensningsloven § 23, første ledd hjemler at forurensningsmyndigheten kan bestemme at avløpsvann kan ledes inn i en annens avløpsanlegg. Forurensningsmyndigheten kan dermed via forurensningsloven § 23 pålegge tilknytning via annens private avløpsanlegg. Dersom tilknytning er pålagt gjennom forurensningsloven § 23 følger kostnadsfordelingen av bestemmelsens tredje ledd. Forarbeidene til bestemmelsene presiserer i Ot.prp. nr.11



(1979-1980) at "Tillatelse etter første ledd gjør ikke at den som får tilknytning, blir sameier i anlegget. Dette ville være upraktisk ved større anlegg, og kan gå ut over en effektiv styring av anlegget. Sameieloven [18. juni 1965 nr. 6](#) gjelder derfor ikke i forholdet mellom den tilknyttede og avløpsanleggets eier. På den annen side er § 24 [nå §23] ikke til hinder for at den tilknyttede blir sameier i anlegget, men det må i så fall skje ved avtale med eieren eller ved ekspropriasjon." Forurensningslovens § 23, andre ledd gir forurensningsmyndigheten hjemmel til å fatte vedtak om tilknytning, dersom plan- og bygningsmyndigheten ikke selv har truffet vedtak om tilknytning til eksisterende avløpsanlegg.

For både tilknytning via pbl § 27-3 og forurensningsloven § 23 gjelder at tilknytningen kan gjennomføres uten ekspropriasjon dersom den som skal tilkoble seg kan gjøre det på egen grunn. Dersom nødvendig gravearbeid må skje på annen manns grunn, må den som får retten til tilknytning enten avtale graving med grunneier eller skaffe seg grunnlag for ekspropriasjon. Nødvendig gravearbeid skjer på B35s egen eiendom, og det er derfor ikke behov for ekspropriasjon i dette tilfellet. Begge bestemmelsene har for øvrig tilsvarende bestemmelser om kostnadsfordeling.

Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:

B35 har ikke et akutt behov for tilknytning til kommunalt anlegg, men må likevel påregne pålegg om slik tilknytning i løpet av et års tid. Årsaken til dette er at B35 er i sone 2 av Opprydningsplan for private avløpsrenseanlegg i spredt bebyggelse 2024-2033. B35 har i dag slamavskiller og kommunen vurderer at anlegget ikke klarer gjeldende rensekraft. Eiendommen må dermed forvente varsel om pålegg senest innen utgangen 2027.

Dersom kommunens vedtak datert 29. mai 2026 opprettholdes, blir klagesaken sendt videre til Statsforvalter for endelig avgjørelse der.

Dersom klagen tas til følge, har B35 ikke lenger noen gyldig tillatelse for tilknytning til det private avløpsanlegget som tilhører B57. Når B35 på et senere tidspunkt får pålegg om tilknytning til kommunalt avløpsnett, ser valgene ut til å være å grave en parallell ledning eller at forurensningsmyndigheten fatter vedtak etter forurensningsloven § 23 som vil gi det samme resultatet som det påklagede vedtaket. B57 vil være part også etter et vedtak hjemlet i forurensningsloven § 23. Eierne til B57 har rett til å påklage et slikt eventuelt vedtak, og hvis klagenemnda opprettholder vedtaket skal endelig vurdering tas av Statsforvalter.

Vurderinger knyttet til FNs bærekraftsmål:

Bærekraftsmål 6 - Rent vann og gode sanitærforhold

"Vannkvaliteten er generelt god, men Norge har utfordringer knyttet til forurensing og rensing av avløpsvann."

Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:

Fordeler ved tilknytning via det private anlegget til B57

Vedtaket har poengtert samfunnsmessig nytte ved tilknytning via det private ledningsnettet til B57; Det bør være et mål å grave kun 15 meter, framfor over 300 meter. Tilknytning til



B57s private ledning vil kreve svært begrensede gravearbeider, noe som gir mindre inngrep i natur og terreng. I tillegg er det en fordel med færrest mulig ledninger i grunnen, da dette reduserer arealet som må tas hensyn til i framtiden.

For B35 representerer en slik tilknytning trolig det rimeligste alternativ da det krever lite graving.

Økonomiske ulemper ved tilknytning via det private anlegget til B57

Hvis vedtaket opprettholdes og B35 tilknytter seg via den retten eiendommen er gitt, kan B57 kreve refusjon for de opprinnelige anleggsutgiftene og senere oppgraderinger. Det er Jordskifteretten som fastsetter skjønnet, se pbl § 16-12, andre punktum. Utgiftene til skjønnet dekkes av den som blir tilknyttet anlegget, og dermed eventuelt B35.

Praktiske ulemper ved tilknytning via det private anlegget til B57

B57 anfører at det private anlegget ikke har tilstrekkelig kapasitet for ytterligere en tilknytning. Plan- og bygningsloven § 27-3 gir flere rettigheter til eier av anlegg som noen blir tilknyttet. Eier av anlegget kan kreve at den som blir tilknyttet foretar eller betaler de utvidelser og forandringer av anlegg som tilknytningen gjør nødvendig, eller at det blir stilt sikkerhet for dette. Bestemmelsen presiserer i neste setning at eier kan kreve refusjon også for "senere oppgraderinger".

B57 ønsker ikke at B35 tilknytter seg deres private avløpsledning. B35 blir ikke automatisk sameier dersom de får tilknytningsrett, men B57 får rett til å dele kostnadene med B35 som har nytte av tilknytningen. Det er rimelig å forvente at et opprettholdt tilknytningsvedtak vil medføre at naboene må samarbeide i større grad enn de hittil gjør. Det er ikke åpenbart at dette samarbeidet vil være smidig i starten. Lovens system er dog at Jordskifteretten skal bistå for å finne gode løsninger og det er B35 som står for kostnadene.

Det er selvfølgelig ledning fra eiendommene og ned til tilknytningspunktet ved offentlig ledning. Høyest liggende eiendom er B57. Dersom det blir utfordringer av noen art på den private avløpsledningen vil det først merkes hos B35 som er en lavere liggende eiendom. Østlig hjørne på den østligste bygningen på B35 ligger på 129,57 moh, og nordvestlig hjørne på låven til B57 ligger på 133,5 moh. Det er mer enn 3 høydemeter som skiller bygningene på de to eiendommene.

Kommunedirektørens vurderinger:

Kommunen ble i 2025 klar over at stikkledning for spillvann var registrert som kommunal stikkledning. Dimensjon og tilgjengelig dokumentasjon tilsa at den skulle vært privat, på samme måte som stikkledningen for vann. Kommunen sendte 26. juni 2025 varsel til B57, orienterte om den antatte feilregistreringen og ønsket om å rette registreringen. Det kom ikke svar, og kommunen fattet 8. juli 2025 vedtak om å rette feilregistreringen. Kommunedirektøren ser at klagen bringer opp igjen vurderingen om stikkledningen skal være privat eller kommunal. Vedtaket av 8. juli 2025 slår fast at stikkledningen for spillvann/avløp er privat. Endringsloggen for registrering av stikkledningene er ikke kontrollert ved denne klageomgangen, og dermed heller ikke fremlagt.

Skriftlig dokumentasjon fra tiden da de private stikkledningene ble lagt i Eidsberg kommune



taler mot påstanden om at Eidsberg kommune skal ha vært villig til å forplikte seg til drift og sikre kapasitet om det var to eller flere abonnenter på ledningen. Det er helt ordinært at flere private deler stikkledninger, også i gamle Eidsberg kommune.

Kommunedirektøren noterer seg at B57 finner det mer naturlig at kommunen overtar ansvar og eierskap til ledninger som er nødvendig infrastruktur for flere eiendommer, enn at flere eiendommer pålegges å dele private ledninger. Både forurensningsloven og plan- og bygningsloven har sørget for at eiendommer kan få tilknytning via andres private anlegg om det er nødvendig for å få offentlig vann- og avløp. Ledningene blir dermed felles private, og det er en helt vanlig løsning i Norge. Det er mulig å tenke seg andre politiske og praktiske løsninger. Men det konkrete vedtaket er i tråd med hva som kan vedtas i norsk rett og vurderingen er et kommunalt skjønn.

Dersom B35 må legge egen avløpsledning parallelt må det etableres en ca. 300 til 370 meter lang privat avløpsledning. Samfunnsmessig er det lite gunstig med parallelle ledninger.

Det er riktig at også B35 er et gårdsbruk og at bruken over tid vil kunne endres. Etter kommunedirektørens vurdering vil eventuell framtidig endret bruk av B35 fanges opp av refusjonene som beskrives i pbl § 27-3, og eventuelt også av forurensningsloven § 23. Kommunens vurdering er at kapasiteten pr i dag tillater tilknytning av B35. Dersom det over tid skulle bli utfordringer med kapasitet, vil B35 være den første eiendommen som merker det. Eier av anlegget kan kreve at den tilknyttede betaler utvidelser, forandringer av anlegget og også kreve refusjon for opprinnelige anleggsutgifter og senere oppgraderinger, se pbl § 27-3. De relasjonelle utfordringene som vedtaket kan medføre vil bli tatt hånd om av Jordskifteretten. Kommunedirektøren finner at vedtaket samlet sett er mer til gagn enn ulempe, og anbefaler at klagen ikke tas til følge. Anbefalingen er at klagen blir oversendt til Statsforvalter for endelig avgjørelse der.

Vedlegg

Gbnr 280/2 - Bamsrudveien 35 - Varsel om vedtak om tillatelse til tilknytning til privat vann- og avløpsledning

Oversendelsesbrev

Gbnr 280/2 - Bamsrudveien 35 - Uttalelse - Varsel om vedtak om tillatelse til tilknytning til privat vann- og avløpsledning

Gbnr 280/2 - Bamsrudveien 35 - Varsel om vedtak om tillatelse til tilknytning til privat vann- og avløpsledning

Oversendelsesbrev

Gbnr 280/2 - Bamsrudveien 35 - Svar på varsel om vedtak om tillatelse til tilknytning til privat avløpsledning

Gbnr 280/2 - Bamsrudveien 35 - Vedtak om tillatelse til tilknytning til privat vann- og avløpsledning

Klageadgang

Gbnr 280/2 - Bamsrudveien 35 - Klage på vedtak om tillatelse til tilknytning til privat vann- og avløpsledning

Oversendelsesbrev



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet