

Spørsmål 38 (2020) fra Kari Palm (MDG): Kostnader VA som påføres private eiendomsbesittere

Til:	Rådmannen	Dato:	29.04.2020
Fra:	Kari Palm (MDG)	Saksnr:	19/00066-55
		Deres ref:	

Vi har fått en henvendelse fra eiere av eiendommer som nå er pålagt å ta ansvar og utgifter knyttet til kommunens elektriske anlegg som er montert på kommunal vannledning tilknyttet eiendommene i Nærbyvn. 47 og 55.

Vedtaket som ble gjort i Formannskapet i -76, lød:

"Kommunen står for opparbeidelsen (av vannledningen) innenfor en ramme av kr. 58.000,- frem til brønn eventuelt eiendomsgrense til de enkelte boliger. Utgiftene inntil kr. 55.000,- belastes likt de enkelte oppsittere. Det gis tilsagn om stønad/lån til de som etter det som er fremsatt i teknisk rådmanns fremlegg er berettiget. Eventuelle merutgifter i forbindelse med overskridelser av den kalkulerte økonomiske ramme framlegges for formannskapet for vurdering av dekningsmåte."

I og med at dette er vannledning som kommunen skulle opparbeide er det fremkommet tvil om vannledningen er privat eller kommunens, da dette ikke er spesifisert i vedtaket fra -76.

Spørsmål:

Er det så at når kommunen opparbeider vann frem til privat eiendomsgrense blir eiere som kobles på dette eier av hele ledningen som kommunen har lagt, også utenfor egen tomtegrense?

Hvor mange saker har administrasjonen hatt når det gjelder eierforhold på denne type anlegg?

Hvorfor tolker administrasjonen tolkningen av intensjonen i formannskapsvedtaket at det er eiendommene/opsittere som ansvar for hele vannledningen når det var kommunens ansvar å legge den?

Hvorfor tolkes ikke intensjonen etter det som den gang syntes klart, at kommunen eier og har ansvar frem til eiendomsgrensen?

Eiendommene/opsittere har hvert sitt ansvar frem til sin eiendomsgrense. Når overførte kommunen eierskapet av vannledning utenfor området til de private?

Hvordan kan man som eiendomsbesitter sikre seg mot kostnader som påføres i ettertid på denne type anlegg?

Styring og eierskap



Svar

Er det så at når kommunen opparbeider vann frem til privat eiendomsgrense blir eiere som kobles på dette eier av hele ledningen som kommunen har lagt, også utenfor egen tomtegrense?

Vedtaket det vises til innebærer at kommunen skal opparbeide vannledning til Nærbyveien 47 og 55. I begrepet opparbeide ligger kun at kommunen skal sørge for tilkobling av eiendommene til kommunal vannforsyning – det kan ikke ut fra dette legges til grunn at ledningen skal være kommunal. I henhold til dokumenter i kommunens arkiv skulle ledningen i sin helhet legges som privat felles stikkledning til de to eiendommene. At kommunen sørger for at en ledning legges innebærer ikke at denne ledningen er, eller må være, en offentlig ledning. Offentlige ledninger (kommunale ledninger) er i hovedsak ledninger som er del av et hovednett, ledninger til en eller noen få eiendommer er som regel private.

Det er ikke vanlig å bruke eiendomsgrense som skille mellom privat og kommunalt anlegg. Stikkledninger er private helt til tilkoblingspunkt på kommunalt anlegg, normalt på kommunal ledning. I sanitærsknad til Ingeniørvesenet datert 05.05.77 søkes ledningen lagt fra kommunal kum til eiendommene. Når Kommunen legger kommunale ledninger søker ikke teknisk etat/ingeniørvesenet/vann og avløp seg selv om å legge disse. og har ikke vært registrert som kommunal i kommunens ledningskartverk.

Hvor mange saker har administrasjonen hatt når det gjelder eierforhold på denne type anlegg?

Det er ingen lignende saker, men saker hvor det har vært uenighet om eierskap har forekommet. I saker hvor det er spørsmål om eierskap tar kommunen utgangspunkt i det kommunale ledningskartet hvor alle kommunale ledninger med mer skal være tegnet inn. Dersom ledningen ikke er på ledningskartet går vi gjennom grunnbok og arkiv for om mulig finne dokumentasjon som kan fastsette eierskap. Hvis det ikke finnes dokumentasjon, eller dokumentasjonen ikke er klar og entydig gjør Vann og avløp en vurdering av ledningen – i dette inngår størrelse, om det finnes endekummer, slokkevannsdekning, antall eiendommer med mer.

Hvorfor tolker administrasjonen tolkningen av intensjonen i formannskapsvedtaket at det er eiendommene/opsittere som ansvar for hele vannledningen når det var kommunens ansvar å legge den?

Formannskapsvedtaket var at kommunen skulle sørge for legging av vannledning til eiendommene. Disse var ment å være private, og eierne skulle betale deler av kostnadene. Dette fremgår av dokumentene.

Hvorfor tolkes ikke intensjonen etter det som den gang syntes klart, at kommunen eier og har ansvar frem til eiendomsgrensen?

Administrasjonen mener at det klart kommer fram at intensjonen var at ledningen i sin helhet skulle være privat. Kommunen skulle sørge for at eiendommene ble tilkoblet kommunal vannforsyning. Selve arbeidet er gjort av ekstern rørlegger og strekk fra kommunal kum til husvegg på begge eiendommene er søkt slik man omsøker tilkobling og legging av private stikkledninger.

Eiendommene/opsittere har hvert sitt ansvar frem til sin eiendomsgrense. Når overførte kommunen eierskapet av vannledning utenfor området til de private?

I Drammen kommunes avtalevilkår punkt 1.4 b) defineres kommunalt vann- eller avløpsanlegg som anlegg som kommunen selv har anlagt som kommunalt hovedanlegg, overtatt ansvar for i medhold av lov eller uttrykkelig påtatt seg ansvar for, fortrinnsvis ved skriftlig erklæring. Private ledninger er alle anlegg som ikke er kommunale.

Dette innebærer at ledninger til kommunale bygg, som skoler og omsorgsboliger, er private fra bygg og ut til tilkobling på kommunale ledninger.

Drammen kommune har ikke på noe tidspunkt påtatt seg ansvaret for ledningen utover at kommunen rent faktisk har kontrollert varmetråd og betalt strøm til denne. Dokumentene fra den er derimot uttrykkelig forutsatt å være huseiernes eiendom og ansvar og har utelukkende blitt behandlet som privat siden den ble anlagt. Private ledningsanlegg er fullt ut eiernes ansvar.

Det gjøres ikke en overføring av eierskap eller opplyses om dette utover godkjenning av søknad om tilkobling til kommunalt vann og avløp. Dersom det bestrides at en ledning er privat, og kommunen ikke finner dokumentasjon eller lignende som tilsier at den er kommunal, er det den som påstår at ledningen er kommunal som bærer bevisbyrden.

Eierskapet til ledningen har ligget hos de som til enhver tid er eiere av eiendommen fra søknad om tilkobling ble godkjent.

Hvordan kan man som eiendomsbesitter sikre seg mot kostnader som påføres i ettertid på denne type anlegg?

En eier vil kun i sjeldne tilfeller bli ansvarlig for større stikkledningsanlegg, da enten som følge av at kommunen legger om sine ledninger, eller at kommunale ledninger blir private. Førstnevnte reguleres i Drammen kommunes avtalevilkår, punkt 6.8.5, sistnevnte vil være en privatrettslig avtale mellom kommune og eier.

I denne saken er det ikke snakk om overføring av eierskap fra kommunen til eiere, ledningen har så vidt vi kan se vært privat fra den ble lagt. Endringen her er at eierne nå er oppmerksomme på at ledningen er privat.

Kommunen har ingen plikt til å opplyse nye hjemmelshavere om omfanget av en eiendoms private stikkledningsanlegg. Det er heller ikke praksis å informere om stikkledningsanlegg eller tilknytning utover det som etterspørres av eiendomsmegler i forkant av salg. Selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt gjelder. Eiers villfarelse vedrørende omfang av eget ansvar flytter ikke ansvaret over på kommunen.

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrifter