



Til Kommunal- og forvaltningskomitéen
Stortinget

Skriftlig innspill - Høring om Endringer i plan- og bygningsloven (reglar om handtering av overvatn i byggjesaker mv.) Prop. 125 L (2021-2022)

Forbrukerorganisasjonen Huseierne representerer vanlige boligeiere over hele landet. Vi har 265.000 medlemmer som utgjør over 10 prosent av alle landets husholdninger. Huseierne jobber for at flest mulig kan eie sitt eget hjem og verner om den norske boligmodellen.

Huseierne takker for muligheten til å gi våre merknader til forslagene.

Huseierne har arbeidet mye med temaet overvann de siste 10 årene. Vi har fulgt denne prosessen tett og spilt inn våre forslag, blant annet leverte vi et omfattende høringssvar til NOU 2015:16 Overvann i byer og tettsteder.

Huseierne er tilfreds med at flere av våre innspill er tatt hensyn til.

Likevel gjenstår det etter vår mening følgende punkt for å sikre at de kommende endringene i plan- og bygningsloven ikke får uheldige utslag:

- Det viktigste er at det ikke er foreslått noen begrensning for hvilke kostnader en eier kan bli påført ved overvannstiltak, ut over at et pålegg må kunne gjennomføres uten «uforholdsmessig stor kostnad». Huseierne mener det må settes en øvre kostnadsgrense for pålagte overvannstiltak i eksisterende bebyggelse, knyttet opp mot grunnbeløpet i Folketrygden. (ref. § 31-14)
- Departementet foreslår at kommunestyret kan gi samtykke til ekspropriasjon der det er nødvendig for å oppfylle pålegg om tilknytning til offentlig vann- og avløpsledning. Hjemmelen blir flyttet fra statsforvalteren til kommunen. Huseierne frykter at terskelen for å benytte ekspropriasjon senkes. Vi mener hjemmelen bør opprettholdes hos statsforvalteren. (ref. § 16-5)
- Om opparbeidingsplikt for blågrønne overvannsanlegg: Huseierne ser for seg at de samlede utfordringene ved å gjennomføre en byggesak i en del tilfeller kan bli så store at kun de tiltakshaverne med best økonomi og eller størst ressurser vil kunne sette i gang med byggeprosjekter. (ref. § 18-1 første ledd bokstav d)

Gjennomgang av forslagene:

Endringer i § 16-5 om retten grunneier har til ekspropriasjon til atkomst, avløpsanlegg m.v.

Departementet foreslo at kommunestyret kan gi samtykke til ekspropriasjon der det er nødvendig for å oppfylle pålegg om tilknytning til offentlig vann- og avløpsledning. Hjemmelen til å gi pålegg blir flyttet fra statsforvalteren til kommunen.

Departementet opprettholder forslaget og ser forslaget som et ledd i arbeidet med å forenkle regelverket og desentralisere vedtaksprosesser.

Huseierne viser til tidligere høringsvar.

Huseierne støtter ikke forslaget.

I vår høringsuttalelse til «Høring - NOU 2015:16 Overvann i byer og tettsteder. Som problem og ressurs» skrev Huseierne følgende:

«Plan- og bygningslovens § 16-5 foreslås endret slik at det blir lettere for en utbygger å ekspropriere rettigheter til å legge vann- og avløpsledning på annen manns grunn. Dette vil normalt begrense rådigheten på de eiendommene hvor ledningene legges, og kan ha stor betydning for eiendommens verdi. Med de nye forslagene skal kommunen kunne fatte vedtak om ekspropriasjon, samtidig er det kommunen som gir påleggene som skal gjennomføres ved ekspropriasjon.

HL frykter en slagside der kommunens og eventuelt utbyggers interesser får forrang på bekostning av vanlige grunneiere. Dersom regelen vedtas må det sikres at ulempene for grunneier blir minst mulig, samt eventuelle tap som følge av tapte utbyggingsmuligheter på egen eiendom erstattes fullt ut.»

I vårt høringsvar skrev Huseierne:

«Huseierne opprettholder sine innvendinger mot å legge dispensasjonskompetansen til kommunestyret. Hensikten med forslaget er å gjøre det enklere å gjennomføre ekspropriasjon i de situasjonene som er oppregnet, og siden ekspropriasjon ofte vil oppleves som svært inngripende av den det eksproprieres fra, bør dette fortrinnsvis være en fremgangsmåte der man ikke kan oppnå minnelige ordninger gjennom avtale.

Huseierne frykter at ved å flytte samtykkekompetansen fra statlig til kommunalt nivå vil terskelen for å benytte ekspropriasjon senkes, og grunneiers muligheter til å forhandle frem løsninger tilpasset egne ønsker og behov for utnyttning av sin eiendom svekkes.

Huseierne kan heller ikke se at den samfunnsøkonomiske gevinsten tilsier at et slikt grep er nødvendig, og viser til departementets merknader under «positive og negative konsekvenser»:

«Det kan være utfordringer med inngåelse av privatrettslige avtaler, og behov for å bruke nabogrunn kan føre til nabokrangler. Dersom vanskelige saker kan avgjøres av kommunen, ventes det færre slike problemer. Det kan også tenkes at dersom kommunen kan skjære gjennom i slike konflikter, så kan en beslutning og dermed overvannstiltaket oppnås hurtigere. Dette gir en samfunnsøkonomisk positiv effekt, men effekten er trolig svært liten.»

Huseierne støtter ikke forslaget til ny §16-5 tredje ledd.

Huseierne støtter ikke forslaget om å legge vedtakskompetansen for ekspropriasjon til kommunestyret.»

Endringer i § 18-1 om opparbeidingsplikt for overvannsanlegg

Første ledd bokstav b)

Huseierne har i vår høringsuttalelse til «Høring - NOU 2015:16» negative til forslaget slik det forelå. Overvannsutvalget foreslo å fjerne dimensjoneringsbegrensingen fullstendig, noe Huseierne mente ville skape uforutsigbarhet vedrørende kostnadene samt svekke rettssikkerheten for tiltakshaveren.

I høringen foreslo departementet å utvide dimensjonsbegrensningen for ledningen som kan kreves opparbeidet i første ledd bokstav b. Grensen på 305 mm ble foreslått økt til 600 mm for å ta høyde for nedbørsmengdene i fremtiden. I høringsnotatet viser departementet til analyser som viser at de økte kostnadene knyttet til en økning av dimensjoneringsbegrensningen til 600 mm, er begrenset. Samtidig vil en slik dimensjonering gi betydelig bedre – og i mange tilfelle tilstrekkelig kapasitet.

Departementet opprettholder forslaget om å øke dimensjonsavgrensingen fra 305 mm til 600 mm.

Huseierne støtter forslaget.

Første ledd bokstav d)

Departementet mener det bør være opparbeidingsplikt for blågrønne overvannsanlegg, på lik linje med annen teknisk infrastruktur som løser behov knyttet til lokal utbygging.

Huseierne mener kommunene fremdeles bør ha ansvaret for å håndtere overvann som ikke blir utløst av et konkret tiltak. Departementet er enig i dette og viser til at formålet med opparbeidingsplikten etter § 18-1 er å løse infrastrukturbehov knyttet til utbygging.

Departementet foreslo i første ledd bokstav d at kommunen kan kreve at tiltakshaver opparbeider offentlige blågrønne overvannsløsninger, når kommunen finner at dette er mest formålstjenlig og lønnsomt. Departementet opprettholder forslaget om å innføre opparbeidingsplikt for blågrønne hovedanlegg for overvann og viser til at et flertall av høringsinstansene er positive til opparbeidingsplikt for slike tiltak.

Huseierne pekte i vårt hørings svar på at en ny type infrastruktur, som kan kreves opparbeidet, medfører at en grunneier risikerer flere parallelle refusjonssaker. Vi mente dette kan gjøre det mindre forutsigbart for grunneiere.

«Ved å utvide pliktene etter § 18-1 som foreslått, øker også risikoen for at en tiltakshaver i fremtiden ender opp i flere parallelle refusjonsprosesser (f. eks vei og overvannsanlegg), med tilsvarende svekkelse av økonomisk og faktisk forutsigbarhet.

Huseierne ser for seg at de samlede utfordringene ved å gjennomføre en byggesak i en del tilfeller kan bli så store at kun de tiltakshaverne med best økonomi /størst ressurser vil kunne sette i gang med byggeprosjekter. Huseierne er derfor mot forslaget.

Økt overvann skyldes dels klimaendringer som medfører større nedbørsmengder og mer intensiv nedbør, dels utbygging av områder over tid uten at overvann har vært tilstrekkelig hensyntatt i byggesakene. I tillegg har mange kommuner et betydelig etterslep når det gjelder vedlikehold og oppgraderinger av sine anlegg, slik at det må antas at endringene i nedbørsmengdene skaper større problemer enn strengt nødvendig.

Huseierne mener kommunene, med deres kompetanse og ressurser fortsatt bør ha ansvaret for å håndtere overvann som ikke utløses av et konkret tiltak, og kostnadene bør dekkes over gebyr slik at verken den økonomiske eller administrative belastningen for den enkelte tiltakshaver blir for stor. Ved å finansiere anleggene ved gebyr kan kostnadene pulveriseres, og fordelingsvirkningene tiltakshavere imellom begrenses.»

Departementet er enig i at refusjonskrav vil kunne komme i flere omganger fordi infrastrukturen ikke blir opparbeidet samlet. Infrastrukturen, også blågrønne overvannstiltak, vil ifølge departementet likevel komme frem av plangrunnlaget for området, noe som ifølge departementet vil gjøre det mer forutsigbart for grunneiere i området.

Huseierne mener dette ikke er tilstrekkelig og vi mener fremdeles at dette forslaget skaper en for stor rettslig og økonomisk usikkerhet for den enkelte huseier.

Huseierne støtter ikke forslaget.

Endring i § 18-2 om opparbeiding av private fellesanlegg for overvannshåndtering

Huseierne mente i vårt hørings svar det må settes et tak for kostnadene ved opparbeidelse av overvannsanlegg etter 18-2 første ledd, og at kommunen må bekoste det overskytende.

Huseierne opprettholder dette standpunktet.

Endring i § 18-3 om tiltak som gir rett til refusjon

Huseierne er enige i at det er nødvendig å endre § 18-3 i tråd med hvilke tiltak som kan pålegges opparbeidet etter §§ 18-1 og 18-2.

Huseierne støtter forslaget.

Endring av § 18-5 om utgifter som kan kreves refundert

Huseierne har ingen merknader.

Huseierne støtter forslaget.

Endringer i § 28-3 om tiltak på nabogrunn

Huseierne var i vår høringsuttalelse negative til forslaget om at eier av den skadevoldende eiendommen skulle kunne gjennomføre tiltak på den utsatte eiendommen der det var mer formålstjenlig og kostnadseffektivt, og er fornøyd med at departementet valgte å ikke gå videre med dette.

For øvrig viser vi til vårt svar på forslaget om ny § 31-14 lengre ned.

Endringer i § 28-6 om forbud om å pålegge igjenfylling av brønn eller vann

Plan- og bygningslovens § 28-6 stiller krav om sikring av basseng, brønn og dam og regulerer kommunens mulighet til å pålegge sikring. Departementet foreslo å utvide

lovteksten til å omfatte et forbud mot pålegg om igjenfylling når brønnen eller dammen er nødvendig for overvannshåndtering, og ikke bare vannforsyning.

Huseierne mente at endringsforslaget vil virke inn på mulighetene til å utnytte en eiendom slik en grunneier ønsker, i og med at endringen i tredje punktum fremstår som et selvstendig forbud mot igjenfylling av denne typen «anlegg».

Departementet er enig med Huseierne i at ordlyden både i dagens forskrift og høringsforslaget kan virke som et selvstendig forbud mot å fylle igjen brønner eller dammer. Slik departementet vurderer det, medfører likevel tredje punktum i forslaget bare en innskrenking i kommunens mulighet har til å pålegge sikringstiltak. Forslaget innebærer altså ikke noe generelt forbud. For å få dette klarere frem foreslår departementet å endre ordlyden i tredje punktum. Departementet foreslår å tydeliggjøre at kommunen ikke kan gi pålegg om igjenfylling av brønn eller dam dersom brønnen eller dammen er påkrevd av hensyn til vannforsyning eller overvannshåndtering

Huseierne støtter forslaget.

Håndtering av overvann i byggesaker i ny § 28-10

Departementet foreslo å lovfeste gjeldende forskriftskrav om at tiltak skal gjennomføres slik at overvann i størst mulig grad blir infiltrert eller på annen måte handtert på eiendommen.

Departementet la opp til at grunneier skal handtere overvann forårsaket av nedbørshendelser opp til 200-års gjentaksintervall. Dette beskriver et estimat av hvilken nedbørintensitet som kan forventes å bli overskredet én gang i løpet av 200 år.

Huseierne støttet i hovedsak forslaget, men stilte spørsmål ved om det er nødvendig å kreve sikkerhet for 200-års nedbørsintervall, siden svært få boliger blir så gamle.

Basert på tilbakemeldinger i høringen, mener departementet at 200-års gjentaksintervall er lite formålstjenlig. Departementet foreslår at sette nivået til klimajustert 100-års gjentaksintervall.

Huseierne støtter forslaget.

Krav til håndtering av overvann på helt eller delvis utbygd eiendom i ny § 31-14

Ny § 31-14 skal lyde:

«Pålegg om tiltak mot overvann på bebygd eiendom Der det er nødvendig for å avverge fare for skade eller vesentlig ulempe på person, eiendom eller miljø, kan kommunen pålegge en eier eller fester av bebygd eiendom å sørge for forsvarlig håndtering av overvann på egen eiendom, forsvarlig avledning av overvann fra eiendommen, eller å gjennomføre en kombinasjon av håndtering og avledning av overvann. Pålegget skal kunne gjennomføres uten uforholdsmessig stor kostnad. Eierne eller festeren skal varsles etter § 32-2 før det gis pålegg etter første ledd. Kommunen skal ved utferdigelse av pålegget fastsette en frist for oppfyllelse.»

Departementet skriver i proposisjonen:

«På bakgrunn av høringsinnspela held departementet fast ved forslaget i § 31-9 første ledd med enkelte justeringar. Departementet går likevel ikkje vidare med forslaget til andre og tredje ledd om rett til å påleggje eigarar av eksisterande busetnad å opparbeide innregulert fellesanlegg for overvatn, og ordning om refusjonsoppgjer etter skjønn.»

Huseierene er fornøyd med at departementet ikke går videre med forslagene i andre og tredje ledd.

Vi er videre enige i at det, der det er fare for nødvendig for å avverge fare for skade eller vesentlig ulempe på person, eiendom eller miljø, er behov for å kunne pålegge en eier eller fester av bebygd eiendom å sørge for forsvarlig håndtering av overvann på egen eiendom, forsvarlig avledning av overvann fra eiendommen, eller å gjennomføre en kombinasjon av håndtering og avledning av overvann.

En slik hjemmel vil kunne være effektiv og prosessbesparende når vilkårene er oppfylt siden naboer som utsettes for ulempe eller fare for skade slipper å gå til sivilt søksmål etter nabolovens bestemmelser.

Slik vi oppfatter forslaget er det i de aller fleste tilfeller der pålegg er aktuelt tale om relativt begrensede tiltak både i omfang og økonomisk kostnad. Det må imidlertid påregnes at det enkelte tilfeller vil være nødvendig med vesentlig mer omfattende tiltak enn regnbed, fjerning av ikke-permeable flater osv. for å få til en forsvarlig håndtering av overvann etter tre-trinns strategien.

I forslaget er det ikke noen annen begrensning i hvilke kostnader et pålegg kan medføre ut over at det ikke kan medføre en «uforholdsmessig stor kostnad», og Huseierne fastholder at forslaget kan bli økonomisk uhandterlig. Ikke alle har privatøkonomi til å bære utgifter i hundretusen kronersklassen dersom de skulle være så uheldige å eie en eiendom der det må foretas vesentlige inngrep. Potensielt kan belastningen ved å gjennomføre et pålegg etter § 31-14 bli for stor for den pålegget retter seg mot slik at de i ytterste konsekvens risikerer å måtte selge huset.

Vi skrev i vårt hørings svar:

«Det er ikke foreslått noen begrensning for hvilke kostnader eier kan bli påført, ut over at et pålegg må kunne gjennomføres uten «uforholdsmessig stor kostnad»»

«Huseierne viser til at ved praktiseringen reglene om tilknytningsplikt i pbl §§ 27-1 og 27-2, begge andre ledd, har utgifter i hundretusen kronersklassen blitt akseptert. Konsekvensene av forslaget er at en huseier risikerer å bli pålagt overvannstiltak som kan bli svært økonomisk tyngende, til tross for at pålegget rettes mot en eier av lovlig oppført bebyggelse som ikke selv kan bebreides for overvannsproblemene som har oppstått.»

«Vi viser til at et boliglån har ofte en nedbetalingstid på 20-25 år, og huseiers økonomi kan være fullt utnyttet i årevis. Dersom det kommer ny plan og pålegg etter kjøp av en eiendom, kan det i ytterste konsekvens medføre at huseier ikke har økonomisk evne til å oppfylle et slikt pålegg og må selge.»

Økte mengder av overvann er et samfunnsskapt problem, og HL mener at konsekvensene og avbøtende tiltak ikke må ramme enkelte huseiere på en urimelig måte.»

Om vilkåret «uten uforholdsmessig stor kostnad» skriver departementet:

«Vilkåret «uten uforholdsmessig stor kostnad» skal beskytte eigarar av heilt eller delvis utbygd eigedom mot for kostbare pålegg. Eigarane kan ofte ikkje sjølv bebreidast for overvassproblemet som har oppstått. Sjølv om overvatn frå eigedommen bevisleg påfører skade, må det vere ei grense for kva den enkelte grunneigar kan påleggjast.»



Huseierne

«Departementet meiner det er vanskeleg og lite formålstenleg å fastsetje eit øvre kostnadstak i lova eller antyde dette i forarbeida. Det er store variasjonar i geografiske, topografiske og klimatiske tilhøve, og dette kan endrast over tid. Det kan også vere stor forskjell på kor store problem med overvatn eigedommane skapar, og kva for beløp som står i høve for den enkelte grunneigar.»

Huseierne er uenig med departementet i at den foreslåtte lovteksten «uten uforholdsmessig stor kostnad» gir den enkelte boligeier tilstrekkelig beskyttelse mot for kostbare pålegg. Huseierne mener det må settes en øvre grense for hvor store kostnader en eier av utbygd eiendom kan bli pålagt og er uenig med departementet som mener det er vanskelig og lite formålstjenlig å fastsette et øvre kostnadstak etter loven.

Huseierne fastholder derfor at det må settes en øvre grense for hvor store kostnader en grunneier kan risikere å bli pålagt.

Huseierne foreslår at en slik øvre grense for kostnader knyttet til overvannstiltak tar utgangspunkt i grunnbeløpet i Folketrygden.

Oslo, 22. september 2022

Morten Andreas Meyer (sign.)

Generalsekretær

Huseierne