



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2018 30 stp

Fakultet for landskap og samfunn
Veileder: Karen Eg Taraldrud

Ansvar for overvannskader i spredt bebyggelse

Kawtar Sallah

Master i eiendomsutvikling

Forord

Denne masteroppgaven er en avslutning av min utdanning i eiendomsutvikling ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet på Ås. Det har vært to lærerike og spennende år.

Å se på overvannsproblematikken og ansvarsregler i spredt bebyggelse har vært både utfordrende og spennende. Tema handler om de private rettslige forhold som rammer stort sett naboer. Jeg er glad for at jeg fikk mulighet til å studere casen i Marker kommune og er fornøyd med hvordan jeg har løst oppgaven med bakgrunn som eiendomsutvikler.

Jeg vil med dette si takk til rådgiver i samfunn- og landskapsfakultetet Jørn Breivik for sin høflighet og veiledning, min veileder Karen Eg Taraldrud for god oppfølging, tålmodighet og faglig bistand. I tillegg vil jeg takke Knut Boge for at han har lest og kommentert oppgaven, Marker kommune for sitt samarbeid og ikke minst T.H for hyggelige samtaler, raske tilbakemeldinger og god kontakt.

Ås, 15. august 2018

Kawtar Sallah

Sammendrag

Denne masteroppgaven tar for seg ansvaret for overvannskader på naboeiendom i spredt bebyggelse. Overvann i oppgaven gjelder stort sett vann som kommer fra avløp i tillegg til nedbør og drenering i jordbruk og landbruksområder og som ikke infiltreres i grunnen. Problemtillingen skal drøftes ut ifra fra den private og offentlige håndtering av avløp.

Overvannsproblematikken kan knyttes til både klimaendringer og feil håndtering av avløpssystemer. Store mengder nedbør og avløpsvann forårsaker oversvømmelser når avløpssystemet er feil dimensjonert eller har utilstrekkelig kapasitet.

Avløpssystemer er betraktet som en kritisk infrastruktur og tilstrekkelig tilsyn og vedlikehold kan være vanskelig for mange grunneiere. Utfordringen kan også føre til skader og ulemper for naboeiendommene.

Oppgaven drøfter reglene rundt ansvarsforhold og erstatningsforhold for overvannskader i form av en vanlig juridisk metode med relevant teori om eiendoms rettslige forhold samt overvann og avløpsvannshåndtering. I tillegg kommer en sjekklister for naboloven. Som illustrasjon på problemstillingen, ble en casestudie fra Marker kommune presentert og analysert ved hjelp av nevnte litteratur og utprøving av naboloven. Avslutningsvis oppsummerer jeg resultatene og kobler dem til hovedproblemstillingen.

Casestudiets analyse og utprøving av naboloven viser at naboeiendommene har et rettslig ansvar for drift og vedlikehold av dreneringssystemet som befinner seg i grunneierens eiendom. Det nåværende dreneringssystemets kapasitet tåler ikke utslipp av rensed avløpsvann fra fire husstander i tillegg til vann fra landbruksdrenering og nedbør. Dette skader systemet og påfører grunneieren økonomiske ulemper. Tålegrensen hans kan være overskredet hvis utviklingen fortsetter.

Etter min mening er det mest fornuftig for de berørte i saken å kunne løse overvannsproblemet ved mekling (privat eller offentlig). En inngåelse av en privat avtale mellom naboene som alle er enige om er en rettferdig løsning som vil redusere grunneierens økonomiske belastninger og vil være bra for alle. Dette vil sikre naboene retten til bruk av dreneringssystemet, beskytte systemet og grunneierens dyrkede jord.

Private avløpsledninger er ofte ikke tinglyste og de blir ikke registrert i offentlige plankart. Kommunene behandler ofte utslippstillatelser med tilgjengelig data og de opplysningene de har. Det kreves heller ikke fysiske undersøkelser i disse områdene i forbindelse med

saksbehandling av utslippstillatelser. Dette bidrar til at kommunen i noen tilfeller kan fatte vedtak med feil opplysninger eller mangelfull dokumentasjon. Derfor bør kommunen se nærmere på plan- og bygningsloven § 27-2 første ledd og eventuelt foreslå eller kreve en privatrettslig avtale mellom tiltakshaveren og de berørte i slike saker før vedtaket. Avtalen bør også ha detaljert innhold om tiltaket. Dette er viktig for å unngå uforutsigbarhet og for å få bedre organisering av avløp i spredt bebyggelse.

Abstract

This thesis investigates the liability for damages caused by storm water in the neighboring property including waste water and drains in agricultural areas with scattered housing (open settlement). In this thesis I will discuss storm water management from the private and the public side. Storm water damages can be linked to both climate change and insufficient sewage system capacity. Sewage systems and network is considered a critical infrastructure in Norway and adequate supervision and maintenance can be a challenge for many landowners. The challenge can cause damages for the neighboring properties.

This assignment will go through the rules for legal liability and compensation for storm water damages using relevant literature and naboloven. As an illustration of the problem, a case study in Marker municipality are presented and analyzed.

The case study analysis shows that the neighbors have a legal responsibility for operating and maintaining the sewage and drainage system existing in the land owner's property.

The current system does not tolerate the amount of water discharge coming from the four-neighbors' properties in addition to agricultural drainage and precipitation. This damages the system and causes the landowner financial disadvantages. Based on this, he will no longer tolerate the damages if the situation continues to worsen.

Mediation can be a good solution for both partners to overcome the problem. A private common agreement is also fair solution.

Many private sewage networks are not registered in public data. Physical examination of the area's sewage or drainage system is not required in the treatment process of the emission permits. This can sometimes lead to granting permits with incorrect or inadequate fact about the system. Therefore, it is important that the municipality should take a closer look at plan- og bygningsloven §27-2 first paragraph and propose with this a private agreement between the parties involved in cases like the mentioned case before granting the permit. The agreement should also contain detailed information about the measure. This will prevent unpredictability and improve the organization of private sewage system in these areas.

Innhold

1- Kapittel 1: Innledning.....	13
1.1 Tema.....	13
1.2 Motivasjon og relevans	13
1.3 Problemstilling og avgrensning.....	14
1.4 Tidligere undersøkelse	16
1.5 Oppgavens oppbygging.....	17
2- Kapittel 2: Teori	19
2.1 Eiendommens rettslige forhold.....	19
2.2 Utbygging i et fareområde med hensyn til natur og miljøforhold	20
2.3 Håndteringen av overvann og avløpsvann i spredt bebyggelse.....	23
2.3.1 Hva er avløpsvann og overvann?	23
2.3.2 Generelt om avløp i spredt bebyggelse.....	25
2.3.3 Avløpsløsninger i spredt bebyggelse og hytter.....	25
2.3.4 Tiltak og tilsyn av separate avløpsanlegg.....	26
2.3.5 Innhenting av grunnlagsdata.....	27
2.3.6 Grunnundersøkelsen for vurdering av infiltrasjonsmuligheter.....	27
2.3.7 Valg av avløpsrensingsystem i spredt bebyggelse.....	28
2.3.8 Overvann og avløpsvann som forurensning	28
2.3.9 Hva er et avløpsanlegg i forurensningsloven?.....	29
2.3.10 Krav til den som skal forvalte og drifte avløpsanlegget	30
2.3.11 Plikt til å avvise utbyggingssøknader med utilstrekkelige opplysninger etter plan- og bygningsloven § 21-6	32
2.3.12 Avløpsledninger liggende over en nabos eller annen manns grunn	33
2.3.13 Forsikring av avløpsanlegg mot overvannskader i spredt bebyggelse	35
3- Kapittel 3: Metode.....	37
3.1 Forståelse for oppgaven.....	37
3.2 Gjennomgangsprosess av lover og andre rettskilder (1-lovtekst, 2-lovforarbeider, 3 rettspraksis, 4-andre kilder).....	40
3.3 Bruk av en casestudie (case study) som metode for anvendt juss	42
3.3.1 Viktigheten for hovedproblemstilling (intrinsic importance).....	42
3.3.2 Selvstendighet	43
3.3.3 Logistikk.....	43
3.3.4 Generalisering	43
3.3.5 Casedesignet.....	43
3.3.6 Casestudiens datainnsamling.....	46
3.3.7 Validitet og reliabilitet.....	46

3.3.8	Anonymitet.....	47
3.3.9	Analyse av en kvalitativ casestudie.....	48
4-	Kapittel 4: Naboloven og rettslige ansvar for tiltak på naboeiendom.....	49
4.1	Innledning.....	49
4.2	Naborettslige hensyn.....	49
4.3	Avtaler.....	50
4.3.1	Avtalens rettslige grunnprinsipper.....	50
4.3.2	Ugyldige avtaler.....	51
4.3.3	Privatrettslige avtaler.....	51
4.3.4	Avhendingsloven § 3-10 og plikt til å undersøke eiendommen.....	52
4.3.5	Forpakting og jordleie.....	52
4.3.6	Offentlig tillatelse.....	53
4.3.7	Avtalefrihet og offentlige tillatelser for grensejustering.....	53
4.4	Sjekkliste for naborettslige oppgaver.....	54
4.4.1	Hva er “noko” i naboloven?.....	55
4.4.2	Er partene naboer?.....	56
4.4.3	Foreligger det skade?.....	57
4.4.4	Foreligger det ulempe?.....	58
4.4.5	Kumulasjon av skadene og ulempene – tålegrensevurdering.....	58
4.4.6	Rimelige skader.....	59
4.4.7	Rimelige ulemper.....	60
4.4.8	Vilkår for at unntaksregelen i § 2 fjerde ledd kan komme til anvendelse.....	61
4.4.9	Er konsekvensene av tiltaket unødvendig?.....	62
4.4.10	Er følgene av tiltaket urimelig (urimelighetskriteriet)?.....	63
4.4.11	Er tålegrensen overskredet?.....	63
4.5	Skjønn mellom naboer.....	64
4.6	Hvis tålegrensen er overskredet (nærmere om erstatningsvilkår).....	65
4.6.1	Retting.....	65
4.6.2	Erstatning.....	66
4.6.3	Vederlag.....	66
4.7	Erstatning etter culpanormer.....	67
4.7.1	Betingeslæren.....	67
4.7.2	Hovedårsakslæren.....	68
4.7.3	Adekvanslæren og påregnelighet.....	68
5-	Kapittel 5: Empiri (Casestudie i Marker kommune).....	70
5.1	Innledning.....	70
5.2	Dokumentstudier, intervju og beskrivelse av casen.....	70

5.3	Kort om Marker kommune og spredt avløpshåndteringsretningslinjer	72
5.4	Om Rødenessjøens økologiske tilstand	73
5.5	Om studieområdet	74
5.6	Om den skadelidtes eiendom.....	77
5.7	Om naboeiendommene bnr A, B, C, D	78
5.8	Observasjoner gjennomført i området	80
5.9	Oversikt over rørsystemet for avløp på eiendommen registrert i offentlige dokumenter.....	84
5.9.1	Presentasjon av en kort oppsummering av utslippstillatelser for bnr A, B, C, D vedtatt av kommunen.	87
5.9.2	Avtalegrunnlag T.H krever i tillatelsen	92
5.10	Avløpsvannprøver og renseeffekt for å unngå forurensning	93
5.11	Presentasjon av intervjuer med den skadelidte og de berørte naboene som ønsket å bli intervjuet.....	93
5.11.1	Dette sier den skadelidte (T.H).....	93
5.11.2	Dette sier eiere av bnr A.....	96
5.11.3	Dette sier eiere av bnr B	96
5.12	Presentasjon av retningslinjer for avløpshåndtering i nabokommunene gjennomført via telefonsamtaler.	97
6-	Kapittel 6: Casestudieanalyse.....	99
6.1	Innledning.....	99
6.2	6.2 Studieområdet og dreneringssystemet på T.Hs eiendom.....	99
6.3	Nåværende installerte renseløsningers egenskaper og kravspesifikasjoner	103
6.3	Tiltak for å hindre overvann på T.Hs eiendom.....	104
6.4	Kommunens behandling av utslippssøknader for bnr A, B, C og D.	107
6.5	Kommunens behandling av utslippssøknader i forhold til nabokommunenes behandling .	112
6.6	Sjekklisten for naboloven for å løse overvannproblemet.	113
6.6.1	Hva er «noko» i saken?	114
6.6.2	Er partene naboer?.....	114
6.6.3	Ble det inngått avtale som setter naboloven til side?.....	115
6.6.4	Foreligger det skade?.....	116
6.6.5	Foreligger det ulempe?	117
6.6.6	Kumulere skader og ulemper.....	117
6.6.7	Er ulempene av tiltaket nødvendig, eller kan de avhjelpes (teknisk mulig og økonomisk forsvarlig)?	119
6.6.8	Er ulempene av tiltaket urimelig?.....	120
6.6.9	Er tiltaket ventelig på dette sted?.....	120
6.6.10	Er tiltaket vanlig på slike steder?.....	121
6.6.11	Avveining av partenes interesser	121

6.6.12	Er unntaksregelen i § 2 fjerde ledd aktuell?	121
6.6.13	Er det årsakssammenheng mellom tiltaket og ulemper/skader?.....	122
6.6.14	Oppsummering og konklusjon om hvorvidt tålegrensen er overskredet	123
6.7	Når tålegrensen er overskredet: Spørsmål om retting, erstatning eller vederlag	124
6.7.1	Fremgangsmåte	125
6.7.2	Evaluering av foreslåtte løsninger med tanke på fordeler og ulemper	125
6.8	Kobling av casens rettsituasjon til hovedproblemstillingen og oppsummering.....	126
6.8.1	Hva som forårsaker overvannskader i naboeiendommen og hvem som er ansvarlig for skadene?	127
6.9	Refleksjoner.....	128
6.10	Ettertanker	129
7-	Kilder.....	130
7.1	Lover	130
7.2	Forskrifter	131
7.3	Rettsavgjørelser	131
7.4	Lovforarbeider	132
7.5	Litteratur	133
7.6	Rapporter m.v.	135
8-	Vedlegg:	139
8.1	Vedlegg nr.1	139
8.2	Vedlegg nr. 2	154
8.3	Vedlegg nr. 3	155
8.4	Vedlegg nr 4	157

Figurliste

Figur 1. Oversikt over avløpsvann (spillvannledning) og overvannsledning knyttet til hus. Kilde: Norskvann 2018.

Figur 2. Illustrasjon av treledd-strategi for håndtering av nedbør (nedbørmengde per tidsenhet må tilpasses lokalt). Kilde: Lindholm et al. 2008.

Figur 3. Fremstilling av metoden for å få svar på problemstilling.

Figur 4. Oversikt over planlegging av casestudien i oppgaven basert på Punchs¹ casestudie. Kilde: Punch 2014.

Figur 5. Illustrasjon av casestudieanalyse basert på Miles, Huberman og Saldanas interaktive modell.

Figur 6. Generell informasjon om Rødenessjøens vannkvalitet. Kilde: Vann-nett 2018

Figur 7. oversikt over studieområdet med flybildet og illustrasjon av T.Hs eiendom grenser markert med rød linje. Kilde: Nibio-gårdskart 2018.

Figur 8. Oversikt over studieområdet med Erosjonsrisiko (2). Kilde: Nibio-gårdskart 2018.

Figur 9. Mulige oppsamlingspunkter for overflatevann basert på observasjoner og gårdeiers beskrivelser illustrert med blå sirkler. De blå pilene representerer mulige retninger for overflatevannavrenning. kilde: Nibio-gårdskart 2018.

Figur 11. Illustrasjon av mulig plassering av renseanleggene og dreneringssystemet i området basert på observasjoner og gårdeiers beskrivelser. Kart kilde: Nibio 2018

Figur 12. Oversikt over bilder ble tatt av høydeforskjellen mellom hovedveien og grøften (bilde 1), åpen grøft (bilder 2 og 4), overvann (bilde 3), felles gråvannstank som leder avløpsvannet til grøften (bilde 5), utslippsrør fra felles gråvannstank (bilde 6) og inntaksrør som fanger opp avløpsvann fra grøften (bilde 7).

Figur 13. Omplussing av borebrønner og vann-ilen i studieområdet etter beskrivelser fra T.H.

Figur 14. Plankart for gjenlegging av dreneringssystem med åpen grøft i eiendommen fra 1968.

Figur 15. Plankart for gjenlegging av dreneringssystemet i eiendommen fra 1968 med illustrasjon av åpen grøft og avstand fra oppsamlingskum.

Figur 16. Gis/Line plankart som viser hvordan renseanlegget skal kobles til eksisterende avløpsrør (Målestokk 1:2 500). Utslipper renner til åpen bekk på sørsiden av veien. Kilde : Geonorge 2007.

Figur 17. Plankart som viser den ønskede utslippsplanen utarbeidet av T.H.

Figur 18. Oversikt over plankart for legging av et avløpsrør mellom felleskummen som samler opp avløp fra naboeiendommene og innløpet utarbeidet av T.H. kilde: Nibio-gårdskart 2018.

Figur 19. Illustrasjon av en åpen LOD-løsning.

Figur 20. Illustrasjon av plankart vedlagt utslippstillatelse for bnr C som viser en korreksjon av hvor åpen bekk eller resipienten er.

Figur 21. Illustrasjon an forholdet mellom utslipp fra naboeiendommene, drift og vedlikeholds kostnader og andre skader på dreneringssystemet.

Figur 22. Illustrasjon av T.Hs tålegrense basert på kumulasjon av ulemper medført dreneringssystemet som resultat av tiltak fra bnr A, B, C og D i tillegg til nedbør og drenering fra landbruk.

Figur 23. Illustrasjon av årsakene til overvannskader i spredt bebyggelse fra Marker kommune-casen

1- Kapittel 1: Innledning

1.1 Tema

Denne studien undersøker naborettslige forhold knyttet til overvannproblematikken i spredt avløp. Som utgangspunkt bør både grunneiere og myndigheter ha kunnskap om ulike tekniske løsninger for håndtering av overvann og avløpsvann og kjennskap til regler og retningslinjer for dette. Hensikten med denne forskningen er å undersøke hvorfor det oppstår overvannskader på naboeiendommen i spredt bebyggelse og hvem som er ansvarlig for dette basert på et konkret tilfelle.

1.2 Motivasjon og relevans

Denne problemstillingen er interessant fordi håndtering av overvann i spredt bebyggelse stadig blir privatisert. For øvrig har mange gamle og utslitte avløpssystem som ikke klarer å tilpasse seg klimaendringer. Det er observert ganske store endringer i klimaet i Norge de siste hundre år. Utviklingen påvirker særlig temperatur og nedbør. En økning i disse faktorene kan fort føre til oversvømmelser og dårlig jordkvalitet i fremtiden².

Store mengder nedbør, for eksempel, fører til overvann i områder med dårlige infiltrasjonsevner. Dette vil ytterligere forårsake jordødeleggelse og skader. På samme måte er bakgrunnen for valg av temaet, undersøkelser i NIBIO (Norsk Institutt for bioøkonomi) om planlegging og gjennomføring av avløpsopprydding i spredt bebyggelse³. Dessuten er arbeidet aktualisert ved et ønske fra Marker kommune om å skrive noe om det samme, da kommunen har opplevd flere tilfeller av oversvømmelser og overvann i sine områder som ikke er tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Kommunen gir pålegg om utbedring av kloakk fra spredt bebyggelse og nyanlegg. Avløpsvannet skal slippes ut i resipient med helårsvannføring, men det tillates også kobling til eksisterende grøft, eksempelvis hos naboen. I disse tilfellene vil tiltakene føre til endret belastning for rørsystemet og mottaker. Enten ved at det kommer mer vann eller at det kommer med større intensitet i kortere perioder. Det ble observert at dette blant annet har gitt belastning for nabos grøftsystem og åpne grøftsystem som ikke er dimensjonert for dette. Andre ganger skjer dette lenger ned på en annen eiendom.

² Nibio 2018.

³ Hensel 2016.

Siden jeg har studert vann- og avløpsteknikk ved siden av eiendomsutvikling, vil jeg kople min generelle kunnskap om tekniske renseløsninger som er egnet for spredt bebyggelse eller desentraliserte avløp med regelverket om ansvar for overvann. Dette vil bidra til bedre forståelse av hvorfor det oppstår oversvømmelser med bakgrunnsinformasjon om regelverket rundt dette tema i disse områdene.

Ansvar for avløpsvann er også et aktuelt tema som ofte er diskutert i det offentlige. Flere kommuner jobber med handlingsplaner for planlegging og tiltak for å rydde opp i private avløp.

1.3 Problemstilling og avgrensning

Forskningsspørsmålet i denne oppgaven er å finne ut hva som forårsaker overvannskader i naboeiendommen i spredt bebyggelse, og hvem som er ansvarlig for skadene. Å lede vann bort fra egen eiendom og over til nabo for å bli kvitt overvann eller avløpsvann kan føre til skader og jorderosjon på naboeiendommen. Dette kan være avhengig av hvilke typer renseløsninger man har og hvor effektivt og trygt anleggssystemet er. I tillegg til hvilke rettsgrunnlag og avtaler man har med naboen, hvis det finnes slike avtaler. Problemstillingen skal derfor drøfte hovedprinsippene for håndtering av overvann og privat avløpsvann i spredt bebyggelse og hvilke rettslige bestemmelser som regulerer dette.

Kommunen har ansvaret for kartlegging, prosjektering, bygging og drift og vedlikehold av avløpssystemer - dette skjer vanligvis i tettsteder og byer. Derfor kan kommunen holdes erstatningsansvarlig for vannskader som skyldes mangel på tilstrekkelig kapasitet og vedlikehold ansvar⁴. Derimot kan ekstremvær⁵, uriktig informasjon og feilkobling til kommunalt ledningsnett⁶ skyldes for skadene.

Mange spredte bebyggelser i kommuner og fjellområder er ikke tilknyttet offentlig avløp. Kartlegging og registrering av avløpssystemer og hvor disse slipper ut avløpsvannet er ikke prioritert⁷. Etter søknadsbehandling i kommunen vil de fleste ha tett tank med slamavskiller og infiltrasjon i grunn, minirensanlegg eller hytteløsninger for å rense kloakkvannet. Tiltaket skal tilfredsstille myndighetenes renskrav fra avløp og redusere forurensningen i spredt bebyggelse. Ansvar for vannskader i disse områdene er således en privat sak.

⁴ LG-2005-49263 - RG-2006-1000

⁵ LB-2005-156780 - RG-2007-1281

⁶ FinKN-2014-2

⁷ Johannessen, Eikum & Jantsh 2014 s.4

Krav på etablering av separat renseanlegg og utslipp er regulert i forurensningsloven⁸. Forskriften om utslipp fra separat avløpsanlegg⁹ er opphevet og hver kommune har fastsatt sin egen forskrift med hjemmel i forurensingsforskriften¹⁰ §§ 12-6 og 12-16.

Etter forurensningsloven § 24 første ledd er kommunen ansvarlig for drift og vedlikehold av avløpsanlegg som helt eller delvis eies av kommunen. De private skal styre den praktiske driften, men kommunen har hovedsakelig kontrollansvaret. Kommunen vil også være driftsansvarlig dersom den eier en del i et privat selskap som driver et privat eid avløpsanlegg¹¹.

Kommunen skal i tillegg sørge etter forurensningsloven § 26 for tømming av mindre rensinnretninger som slamavskillere og samlekummer for avslamming av sanitært avløpsvann og overvann, samt oppsamlingstanker med ubehandlet sanitært avløpsvann¹².

På den annen side, er det nevnt i forurensningsloven § 24, regler om drift og vedlikehold av avløpsanlegg for de private avløpsanlegg. Eieren av den eiendom som anlegget først ble anlagt for, er ansvarlig for drift og vedlikehold. Det er også inntatt en bestemmelse i forurensningsloven § 24- a om at anleggseieren selv er ansvarlig om skader i avløpsanlegget skyldes kapasiteten som ikke strekker til, eller fordi vedlikeholdet har vært utilstrekkelig.

Ansvar for overvannskader kan både drøftes fra den private og kommunale siden. Naboloven¹³ kan belyse hva man skal tåle når det gjelder skader fra vannavrenning fra naboeiendommen, og konsekvenser ved overskriding av grensene. Det kan likevel være uklart hvem som er erstatningsansvarlig for vannskader og hvilke erstatningsregler som gjelder. Til dette bidrar erstatningsreglene både i naboloven, skadeserstatningsloven¹⁴ og alminnelige erstatningsprinsipper. Mens kommunen har et ansvar for kartlegging og konsekvensutredning av avløpsanlegg og nettets situasjon i spredt bebyggelse.

Først kommer en gjennomgang av relevant litteratur for eiendomsrettslige forhold,

⁸ Lov av 13. mars 1981 nr. 3

⁹ Forskrift om utslipp fra separat avløpsanlegg. Kommunenes ansvar og myndighet, saksbehandling m. v. av 1992.

¹⁰ Forskrift 01. juni 2004 nr. 931

¹¹ Jakobsen 2010, s.18

¹² Jakobsen 2010, s.64

¹³ Lov 16.juni 1961 nr. 15

¹⁴ Lov av 13. mars 1969

håndteringen av privat overvann og avløpsvann i spredt bebyggelse. Dette skal deretter kombineres med alminnelig juridisk metode ved hjelp av en sjekklister for nabolovens oppgaver¹⁵. Som illustrasjon for problemstillingen skal jeg beskrive en relevant sak fra Marker kommune, analysere den ved hjelp av case study-analyse, relevante teori og anvende en sjekklister etter naboloven for å finne tålegrensen i naboforholdet og løse denne saken.

Avslutningsvis vurderer jeg hvor effektiv naboloven er for å løse casen og problemstillingen generelt. Samtidig oppsummerer jeg kommunenes håndtering av hvordan avløpsvann i spredt bebyggelse er relevant her.

For å ikke skrive for bredt om problemstillingen, avgrensner jeg meg til kort å beskrive de vanligste avløpsløsninger i spredt bebyggelse, hvordan de fungerer og mulige årsaker til overvann for å gå dypere i de rettslige problemstillingene. Avgrensning gjelder også mot skader som faller inn under naturskadeloven¹⁶ og kommunens mulighet for ekspropriasjon.

I arbeidet med min case study har jeg foretatt avgrensninger i forhold til innhenting av data og analyser av installasjon av de tekniske løsninger. Dette på grunn av den begrensede tid jeg har til rådighet.

1.4 Tidligere undersøkelse

Avløpsvannsystem er betraktet som en kritisk infrastruktur¹⁷. Ansvar for systemet ligger hos eieren og/eller operatøren¹⁸ og må fungere på en forsvarlig måte. Dette er viktig for å beskytte samfunnet generelt og naboeiendommer fra vannskader og forurensning. Tidligere relevante undersøkelser og rettslige uttalelser¹⁹ om overvannsskader på naboeiendommer viser at manglende tilsyn og vedlikehold av avløpssystemet er blant hovedårsakene til problemet. Ekstreme nedbørmengder og utilstrekkelig avløpsanleggskapasitet er også en utfordring som kan gi grunn til mulige skader på naboeiendommen.²⁰ Ansvar kan være delt mellom private grunneiere, veimyndighetene på ulike nivå og kommunal VAR-sektor. Dette skaper en

¹⁵ Taraldrud 2018.

¹⁶ Lov av 25. mars 1994 nr. 7

¹⁷ Hagen & Fridheim 2005, s. 196

¹⁸ NOU 2006: 6 s. 50

¹⁹ FinKN-2011- 256

²⁰ Taubøll 2010 s. 167

ansvarskonflikt og behovet for et avklart subjektivt ansvar er sentralt for et skadeserstatningsgrunnlag²¹.

I en masteroppgave fra 2017²², ble det konkludert med at et strengt subjektivt ansvar med kravspesifikasjoner i forskrifter slik som TEK 17 (tidligere TEK 10), vil være en god løsning for forebygging mot overvann. Dette motiverer i stor grad anleggseiere til å etablere et anlegg eller vedlikeholde det på en tilstrekkelig måte. Løsningen er også rettsteknisk enklere når det er snakk om overvannskader voldt av ekstremnedbør, da rettferdighetshensyn fokuserer på et objektivt ansvar.

I en annen masteroppgave fra 2014²³, kom forfatteren frem til at offentlig registrering av private stikkledninger til vann og avløp ikke blir prioritert. Dette skaffer imidlertid utfordringer med å lokalisere dem både for myndighetene og de private. Derfor er det viktig å tinglyse private etablerte installasjoner og rørsystem. Dette sikrer at de berørte lett kan finne tilbake til installasjonen da de er registeret i grunndata.

1.5 Oppgavens oppbygging

Oppgaven er delt inn i seks hovedkapitler. Kapittel 1 er oppgavens innledning og beskriver hovedproblemstillingen samt gir informasjon om tidligere undersøkelser om tema.

Kapittel 2 handler om relevant bakgrunnsinformasjon relatert til eiendom, avløpsvann og overvannshåndtering generelt.

Kapittel 3 tar for seg metoden og fremgangsmåten for casestudiet og hovedoppgaven.

Kapittel 4 er en fremstilling av naboloven og de viktige kriteriene i loven som løser nabo- og privatrettslige problemstillinger.

Kapittel 5 er en presentasjon av den utvalgte casen i Marker kommune, illustrasjoner av studieområdet, og informasjon av utslippstillatelser for avløpsvann samt hvordan de involverte i saken oppfatter den. I tillegg til en oppsummering av hvordan nabokommuner behandler utslippstillatelser i spredt bebyggelse.

²¹ Taubøll 2010 s. 173

²² Elders 2017 s. 81

²³ Eldevik 2014 s. 99-100

Kapittel 6 er en avslutningsdel av denne oppgaven hvor jeg analyserer og drøfter den utvalgte casen først ved hjelp av relevant teori i kapittel 2 og deretter ved hjelp av sjekklisten for naboloven. Til slutt oppsummerer jeg casen og knytter den til hovedproblemstillingen. Kapitlet inneholder i tillegg refleksjoner om videre arbeid rundt temaet og ettertanker.

2- Kapittel 2: Teori

Dette kapittelet inneholder en oversikt over beskrivelse av relevant bakgrunnsinformasjon om eiendomssamfunnsmessige forhold og overvannshåndtering i spredt bebyggelse. Kunnskapen skal brukes senere i casestudiet og for å utprøve nabolovens sjekkliste for å finne en løsning på overvannproblemet.

2.1 Eiendommens rettslige forhold

Falkanger²⁴ skriver: “Eiendomsrett er en rettsbeskyttet adgang til å råde over en ting på alle måter som ikke er forbudt ved lov eller strider mot rettigheter som ved særlig adkomst er hjemlet andre enn tingens eier; den viktigste av alle formues rettigheter. Rådighetsretten omfatter rettslige disposisjoner (rett å selge, pante, osv.) og faktiske disposisjoner (rett til å grave, hogge osv.)”. Utrykket innebærer at man har rett til å råde rettslig over en fast eiendom så langt dette er ikke forbudt ved lov eller strider mot andres rettigheter. Dessuten har eieren retten til å hindre andre i å bruke eiendommen²⁵. Med å eie en fast eiendom regnes grunnen og det som er varig knyttet til grunnen som bygninger, trær, planter osv.²⁶

Privateiendomsrett innebærer blant annet retten til grunnvann, jf. vannressursloven § 44. Bestemmelsen setter likevel strenge krav til grunnvanntiltak og boring jf. §§ 45 og 46. Videre har grunneieren rett til vassdrag som befinner seg i eiendommen jf. § 13. Siden ferskvann beregnes som en felles ressurs²⁷, finnes det derfor en rekke bestemmelser over forvaltning og eierskap over vassdrag. Grunneieren kan for eksempel ikke etter § 8 iverksette fysiske tiltak eller endringer i vassdraget som kan bidra til ulempe eller skade for vannet, naboen eller allmeninteresser.

Registrering av eiendommer er regulert gjennom et lovsystem med rammer og regler som organiserer etablering av eiendomsinfrastruktur. Hensikten med dette er å ta hensyn til samfunnets økonomisk, juridiske, sosiale og politiske interesser²⁸.

Eiendomsregistret i Norge omfatter to hovedregistre i fast eiendom: matrikkelen og grunnboka. Matrikkelregistret skal gi informasjon om de fysiske forholdene eiendommen har (areal,

²⁴ Falkanger (u.å.)

²⁵ Bergsholm 2016 s.27

²⁶ Knops oversikt over Norges rett 14. utgave 2014 s. 167

²⁷ NOU 1994: 12 s. 119

²⁸ Sevatdal & Sky 2003 s. 12

bebyggelse, adresse, osv.)²⁹. Matrikkelen gir også en generell oversikt over eiendomsgrenser og brukes av myndighetene for administrasjon av landets arealer³⁰.

Grunnboka registrerer rettigheter knyttet til hvem som eier grunnen og hvilke rettigheter som følger med eiendommen som for eksempel: grunndata, servitutter, hjemmelsforhold, osv.³¹

I motsetning til grunnboka har ikke matrikkelen rettslig troverdighet eller legitimasjonsvirkning³². Dette fordi den kan være unøyaktig og opplyser om feilregistrerte eiendomsgrenser, men den gir nødvendig informasjon som kan videreføres fra GAB til det digitale eiendoms-kartet (DEK)³³. Grunnboka gir derimot både positiv og negativ troverdighet. Man kan stole på innholdet med tanke på at de opplysningene som den gir er riktig. Med negativ troverdighet menes at man også bør stole på det som registret ikke opplyser³⁴.

Tinglysing av fast eiendom kan bidra til å unngå negativ troverdighet og sikrer grunneieren nødvendig rettsvern³⁵, jf. tinglysingsloven³⁶ § 20. Den som tinglyser et skjøte, pantedokument eller en servitutt først, går foran gamle rettsstiftelser fra andre som ikke er tinglyst³⁷.

2.2 Utbygging i et fareområde med hensyn til natur og miljøforhold

Plan- og bygningsloven (pbl) § 28-1 fastsetter strenge krav til sikkerhet mot naturpåkjenninger. Bestemmelsen gir hjemmel til tilstrekkelig sikkerhet mot vesentlig fare eller ulempe når grunn skal bygges, eller eiendom skal opprettes eller endres³⁸. Utilstrekkelig sikkerhet mot fare eller ulemper kan medføre avslag, forbud eller særlige krav til et tiltak jf. Rundskriv T-5/97 Fareområder Kap 3.3.1.1 og 4.1.³⁹ Kravene i plan- og bygningsloven §§ 28-1 og 29-1 skal være i henhold til sikkerheten gitt i byggeteknisk forskrift TEK 17⁴⁰. Bestemmelsen gir kommunen hjemmel til å fatte ulike vedtak i byggesak. Kommunen kan også etter samme bestemmelse bli erstatningsansvarlig som følge av det alminnelige arbeidsansvaret hjemlet i

²⁹ Falkanger 2011 s. 72

³⁰ Bergsholm 2016 s. 37

³¹ Bergsholm 2016 s. 37

³² Bergsholm 2016 s. 37

³³ Bergsholm 2016 s. 43-42

³⁴ Bergsholm 2016 s. 52

³⁵ Bergsholm 2016 s. 51

³⁶ lov av 7 juni 1935 nr. 2

³⁷ Bergsholm 2016 s. 52

³⁸ Ot.prp.nr.45 (2007-2008) s. 338

³⁹ Regjeringen 1997 (Rundskriv T-5/97 kap 3.3.1.1 og 4.1)

⁴⁰ Dibk 2018

skadeerstatningsloven § 2-1, hvis skaden skyldes feil anvendelse av plan- og bygningsloven § 28-1.

Etter bestemmelsen gjelder kravet om tilstrekkelig sikkerhet mot synking, skred, flom, flodbølger, radon, støy og forurensning⁴¹. Direktoratet for byggekvalitet⁴² påpeker at naturlige og menneskeskapt farer, skader eller ulemper behandles på samme måte. Faren omfatter situasjoner som ikke tilfredsstillende sikkerhet for menneskeliv og materielle verdier.

Overvann er ifølge Direktoratet⁴³ ikke en naturfare på lik linje med flom og skred, men store mengder overvann kan medføre betydelige skader. Overvanntiltak skal inkluderes i planlegging og prosjektering av utbyggingsprosjekter med et minimumskrav om tilstrekkelig sikkerhet mot overvann jf. TEK17 §15-8⁴⁴. Hensikten med lokal håndtering av overvann er også å skape en vannbalanse i området jf. vannressursloven § 7 annet ledd. Kommunen er en vassdragsmyndighet etter vannressursloven § 7 annet ledd og kan bestemme at overvannet ledes bort i egne ledninger til vassdrag eller andre tiltak for infiltrasjon i grunnen når lokal håndtering ikke er mulig⁴⁵.

Direktoratet⁴⁶ skriver videre “forhold (farer, skader eller ulemper) som skyldes mangelfull eller feilaktig prosjektering eller utførelse av grunnfundamentering eller terrengarbeid i forbindelse med byggetiltaket faller utenfor § 28-1).

Tilstrekkelig sikkerhet i plan- og bygningsloven § 28-1 må vurderes i sammenheng med kravene til TEK17. Siden det ikke er en absolutt visshet om at en vesentlig fare eller skade ikke vil oppstå, må krav til sikkerhet angående miljøforhold være forsvarlig⁴⁷. Ifølge Taubøll⁴⁸ viser ikke kravene i bestemmelsen annet ledd hvilken rolle kommunen har for å redusere faren eller ulempen til et akseptabelt nivå. Det ble nevnt i forarbeidene⁴⁹ at sikringstiltak er tiltakshaverens ansvar. Den som søker utbygging eller endring i grunnen må selv kontrollere at tiltaket er forsvarlig på eget økonomisk ansvar. Forarbeidene⁵⁰ mener også at kommunen kun skal kontrollere at kravspesifikasjoner, uttalelser og rapporter fra konsulenthjelp er tilstrekkelig. Ved innføring av ansvarsrettreformen i 1997 ble det anbefalt at kommunen skal kreve

⁴¹ Ot.prp.nr 57 (1985 – 1986) s. 66

⁴² Dibk 2018

⁴³ Dibk 2018

⁴⁴ Dibk 2018

⁴⁵ Dibk 2018

⁴⁶ Dibk 2018

⁴⁷ Dibk 2018

⁴⁸ Taubøll 2015 s. 37

⁴⁹ Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) s. 38

⁵⁰ Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) s. 38

tilstrekkelig dokumentasjon samt uavhengig kontroll av tiltakets prosjektering, som senere er endret i kapittel 24 i plan- og bygningsloven⁵¹.

Når kommunen er ansvarlig for ulemper eller skader som følge av utilstrekkelig sikkerhet angående miljøforhold (i tråd med plan- og bygningsloven § 28-1), er det skadeerstatningsloven §2-1 som er grunnlaget for erstatningsplikt. Bestemmelsen som lyder slik: “Skade som volder forsettlig eller uaktsomt under arbeidstakers utføring av arbeid eller verv for arbeidsgiveren, i det hensyn tas til om de krav skadelidte med rimelighet kan stille til virksomheten eller tjenesten, er tilsidesatt” gjelder kun skader som volder under arbeid som arbeidstaker gjør for arbeidsgiver og de må være innenfor virksomheten, fagfeltet og karakteren til arbeidet. Skader som skyldes at arbeidstaker går utenfor det som er rimelig kan ikke anses som et grunnlag for å holde den offentlige arbeidstakeren ansvarlig. Ved vurdering av hva som er forsettlig eller uaktsom handling må det anses å bruke en vanlig uaktsomhetsvurdering⁵².

Det er spørsmål om hvilke krav den skadelidte kan stille til kommunen “med rimelighet”, som det ble presisert i plan- og bygningsloven § 28-1. I forarbeidene til endring i plan- og bygningsloven⁵³ menes det at de som jobber med offentlige oppgaver ikke har ansvaret for innholdet i dokumentasjonen eller gjennomføring av kontroll. Likevel har kommunen myndighet til å avslå en søknad med utilstrekkelig informasjon og kan ikke godkjenne en søknad på egen risiko jf. RG 1986 s.1039⁵⁴.

I forarbeidene til plan- og bygningsloven⁵⁵ påpekes det at kommuner har et ansvar når det gjelder pliktmessige oppgaver. De skal behandle og følge opp søknader og saker på en forsvarlig måte. En slik kompetanse er altså begrenset i små kommuner.

Dette kan illustreres i Nissegård-dommen⁵⁶. Saken gjaldt krav om å holde kommunen erstatningsansvarlig etter plan- og bygningsloven § 28-1, jf. skadeerstatningsloven § 2-1 etter at kommunen godkjente en byggesøknad i et område som senere ble utredet som en snørasfarezone. Høyesterett viste at både grunneieren og kommunen hadde vurdert skredfaren i behandlingen av søknaden. Kommunen hadde også tidligere gjennomført en ROS-analyse i området,

⁵¹ Taubøll 2015 s. 38

⁵² Taubøll 2015 s. 41

⁵³ Ot.prp.nr.39 (1993-1994) s.74

⁵⁴ RG 1986 s.1039.

⁵⁵ Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 83

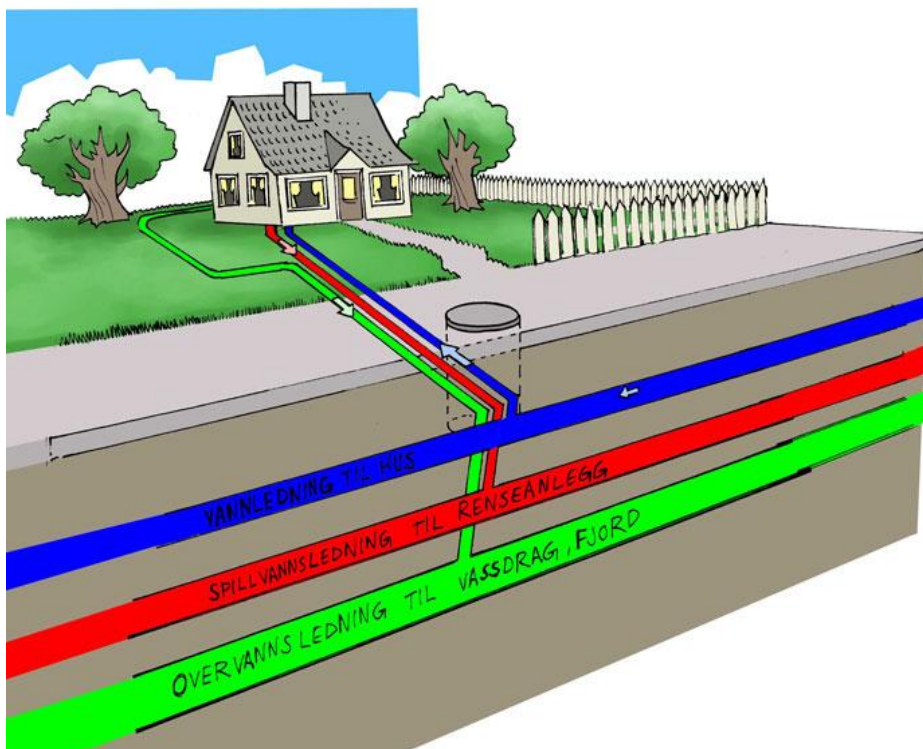
⁵⁶ Rt. 2015 s. 257 (Nissegård dommen)

som fikk beskrivelsen «normal akseptabel risiko». Dessuten ble kommunen ikke prioritert i den statlige kartleggingen av rasutsatte områder som startet i 2001.

Kommunenes tilgjengelige informasjon om farekart, områdets beskrivelse, tilgjengelige farevurderingskompetanse og lokaltilknytning på det tidspunktet søknaden ble behandlet var viktige argumenter i aktsomhetsvurderingen⁵⁷. Høyesterett kom frem til at kommunen har tatt hensyn til kjent skredrisiko og ikke handlet uaktsom når den bevilget byggetillatelsen. Dermed kunne kommunen ikke holdes erstatningsansvarlig etter plan- og bygningsloven § 28-1.

2.3 Håndteringen av overvann og avløpsvann i spredt bebyggelse

2.3.1 Hva er avløpsvann og overvann?



Figur 1. Oversikt over avløpsvann (spillvannledning) og overvannsledning knyttet til hus. Kilde: Norsk vann 2018.

Avløpsvannet kan inneholde alle typer brukt vann som ledes bort ved hjelp av et avløpssystem gjennom ledninger ut fra hus, institusjon eller bedrift. Ledningene fører blant annet brukt vann fra toaletter, fra badet, kjøkkenet, vaskerom og andre avløp til et renseanlegg før utslipp⁵⁸. Dette for å hindre forurensning av vannforekomst som mottar det brukte vannet og som også kalles en resipient⁵⁹.

⁵⁷ Taubøll & Junker 2015 s.194

⁵⁸ Ødegaard 2014 s. 31

⁵⁹ Ødegaard 2014 s. 35

Avløpssystemet består av overvannsledning i tillegg til avløpsledning (spillvannledning), som figur 1 viser. Denne ledningen skal lede regnvannet fra tak og områder med sluk for vannavrenning til et renseanlegg eller vassdrag. Begge typer bruktvann er enten ledet til samme ledning ved en fellessystemløsning, eller gjennom to separate ledninger ved en separatsystemløsning⁶⁰.

Forurensningsloven § 21 definerer avløpsvannet som vann fra sanitæranlegg, industrielt avløpsvann og overvann. Forurensningsforskriften § 11-3 beskriver sanitært avløpsvann i hovedsak som brukt vann fra menneskers stoffskifte, husholdning, vannklosett, kjøkken, bad eller lignende. Industrielt avløpsvann er vann som har vært brukt til industrielle formål og inneholder partikler og oppløst stoff. Overvannet er overflateavrenning fra regn eller smeltet snø fra gårdsplasser, takflater osv.⁶¹ Reglene handler først og fremst om vann som ledes til kommunalt nett. Avløpsvann og overvann i spredt bebyggelse vil ofte ha en særskilt rensing med spesiell utslippstillatelse⁶². Etter forurensningsforskriften § 11-3 forstås avløpsanlegget for ledninger og anlegg som leder og behandler avløpsvannet. Forarbeidene⁶³ har også klargjort at pumpestasjoner og annet utstyr knyttet til renseanlegget må følge med i definisjonen.

Forurensningsmyndighetene har gjennom forurensningsloven satt strenge krav og minimumskvalitet til hvor mye forurensning som skal slippes ut. Dette gjelder mengder av suspendert stoff og partikler, organiske stoffer (BOF⁶⁴ og KOF⁶⁵) og næringsstoffer, inkludert fosfor og nitrogen. Disse fører til eutrofiering (algeoppblomstring) som tømmer vassdragene for oksygen og bidrar til fiskedød. Høyt innhold av nitrogen og nitrofosforforbindelser i vassdragene som er drikkevannskilder kan også føre til sykdommer hos spedbarn og har en kreftfremkallende effekt hos dyr⁶⁶.

Utbygging og urbanisering bidrar til at en stor del av vegetasjonen blir fjernet og erstattet med veier og overflater av sement. Ved kraftig regnskyll og økt nedbørintensitet, vil regnvannet føre til oversvømmelser og at slukene blir tette i tettbygde områder. Dette bidrar til mindre

⁶⁰ Ødegaard 2014 s. 31

⁶¹ Jakobsen 2010 s. 244

⁶² Jakobsen 2010 s. 234

⁶³ Ot.prp.nr.11 om lov om vern mot forurensning og avfall 1979-1981 s. 37

⁶⁴ Analyse av biokjemisk oksygenforbruk i avløpsvann, Ødegaard 2014 s.114

⁶⁵ Analyse av kjemisk oksygenforbruk i avløpsvann, Ødegaard 2014 s.116

⁶⁶ Ødegaard 2014 s.129

infiltrasjon, raskere vannavrenning og økt erosjon⁶⁷. Overvann skjer i rural og spredt bebyggelse avhengig av utbyggingsmønster og naturgrunnlag (løsmasser og berggrunn) og hvilke avløpsløsninger bygningene har⁶⁸.

I spredt bebyggelse vil overvann i skogen ofte inneholde vann fra nedbør og smeltet is eller snø. Overvann kan også skje på grunn av utilstrekkelig avløpskapasitet i spredt bebyggelse. Overvannet vil da inneholde både vann fra nedbør, drenering og avløp. Vannet renner vanligvis på veg mot et vassdrag eller hav⁶⁹. Ved intens nedbør eller snøsmelting vil vannet som ikke blir infiltrert i grunnen danne dammer på overflaten eller oversvømmelser.

2.3.2 Generelt om avløp i spredt bebyggelse

Statistikken fra desember 2016 viser at ca. 84 % av befolkningen i Norge er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg i byer og tettsteder⁷⁰. Dette vil si at resten (16 %) bor i spredt bebyggelse (mindre enn 50 personer) og avløpsvannshåndteringen skjer ved hjelp av private anlegg (separat avløpsanlegg). Anleggssystem er ofte plassert ved siden av eiendommene eller steder hvor avløpsvannet genereres. De fleste private avløpsanleggene som samler opp og behandler avløpsvannet har god renseseffekt, mens andre fungerer dårlig⁷¹.

Etablering av riktig avløpsanlegg i spredt bebyggelse krever god planlegging av avløpssystemer og hvordan valg av anlegget vil påvirke jord og vannkildekvaliteten. Planlegging og prosjektering av anlegget må derfor vurderes ut ifra georessurskartlegging (topografiske kart, utbyggingsoversikt i området, vurdering av fremtidige konflikter, klimaendring) og grunnundersøkelser for infiltrasjonsmuligheter (tilfredsstillende hydraulisk effekt og renseseffekt)⁷².

2.3.3 Avløpsløsninger i spredt bebyggelse og hytter

Det finnes mange ulike typer avløpsanlegg for spredt bebyggelse i Norge. Vi kan skille mellom:

- Anlegg basert på infiltrasjon i naturen (naturbaserte anlegg) og konstituerte sandfilter eller våtmark (filterbed).

⁶⁷ Ødegaard 2014 s. 52

⁶⁸ Robertsen 2011

⁶⁹ Groven 2015 s. 8-9

⁷⁰ SSB 2017

⁷¹ Ødegaard 2014 s. 612-613

⁷² Ødegaard 2014 s. 646

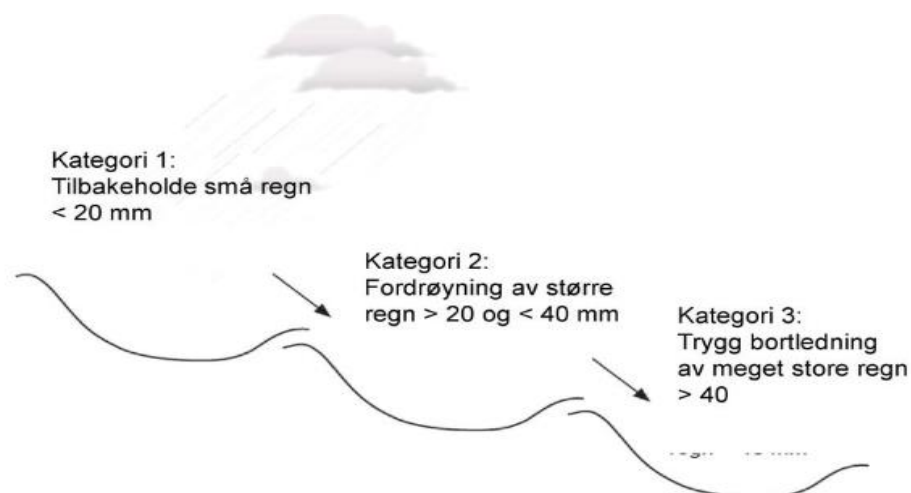
- Fabrikerte anlegg (minirenseanlegg) kan være basert på kjemisk eller biologisk rensing, eller en kombinasjon av kjemisk og biologisk rensing.
- Kombinerte anlegg med naturbasert og teknisk rensing. Dette kan være et minirenseanlegg med etterfølgende infiltrasjon i løsmasser/sandfilter eller filterbed⁷³.

For en oversikt over statistikk, type renseanlegg og kravspesifikasjoner i spredt bebyggelse se vedlegg nr.1.

2.3.4 Tiltak og tilsyn av separate avløpsanlegg

Overvann i spredt bebyggelse kan øke forurensningen fra avløpsutslipp og bidrar til materielle skader. Håndteringen av overvann kan gjøres lokalt, ved at huseieren for eksempel disponerer naturlige infiltrasjonsveger eller andre tekniske løsninger slik at vannet finner sine naturlige veger. Det viktigste er at metodene er egnet for lokale forhold og behov⁷⁴.

Dimensjonering av overvannssystemer kan for eksempel basere seg på treleddsstrategien (Figur 2). Prinsippet handler om å holde størst mulig nedbørsmengende i første ledd. Når regnfallet overstiger vannvolumet i det første leddet, vil det renne til et åpent anlegg som fordøyer avrenning og oversvømmelser. Veiledninger for overvannshåndtering⁷⁵ viser anbefalinger for dimensjonering av «gjentaksintervall» for regnet man bør dimensjonere overvannssystemet for i utkantområder og landområder⁷⁶.



Figur 2. Illustrasjon av treledd-sstrategi for håndtering av nedbør (nedbørmengde per tidsenhet må tilpasses lokalt). Kilde: Lindholm et al. 2008.

⁷³ Ødegaard 2014 s. 623

⁷⁴ Ødegaard 2014 s. 352

⁷⁵ Lindholm, Endresen, Thorolfsson, Sægrov, Jakobsen & Aaby 2008

⁷⁶ Ødegaard 2014 s. 353

I tillegg til treleddsstrategien, kan man også vurdere lokal overvannsdiskonering (LOD)⁷⁷. Åpne LOD-tiltak kan for eksempel bestå av et skateanlegg hvor regnet ledes gjennom skaterør og videre til et skatebasseng for å holde vannet tilbake⁷⁸.

Det er en rekke faktorer som må tas i betraktning ved valg av et avløpsanlegg for spredt bebyggelse. De viktigste faktorene som er relevante for å forebygge vannskader i naboeiendommen er innhenting av grunnlagsdata og grunnundersøkelser for vurdering av infiltrasjonsmuligheter.

2.3.5 Innhenting av grunnlagsdata

Kommunen har ansvar for utarbeidelse av kommuneplanen, jf. Pbl § 11-1. Arealdelen i kommuneplanen har juridisk bindende rammer for bruk av arealer og bygninger. Når det skal utarbeides nye rammer for ny utbygging, skal det tas i bruk en gjennomgang av risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Dette inkluderer risiko for overvannshåndtering og oversvømmelser, jf. Pbl §4-3.

Kommunen kan også utarbeide en kommunedelplan for overvann. Planen er ikke juridisk bindende⁷⁹. Man kan også ta i bruk Statens kartverks topografiske kart og flyfotokart som en kilde for å undersøke hvilke forhold og hvilken plassering eiendommen har. Ut ifra dette kan man kartlegge overvannrisiko og hvilken betydning risikoen har for naboeiendommen⁸⁰.

2.3.6 Grunnundersøkelsen for vurdering av infiltrasjonsmuligheter

Grunnundersøkelsen gir svar på om grunnforhold har løse masser egnet for både drenering av vannet og renseevnen.⁸¹ Ved å undersøke grunnen vil man få en oversikt over løsmassens hydrauliske kapasitet, infiltrasjonskapasitet for overvann, avløpsvann og renseevne⁸². Undersøkelsen er et godt hjelpemiddel for valg av riktig renseløsning og eventuell forbedring av eksisterende anlegg.

⁷⁷ Ødegaard et al. 2014

⁷⁸ AsplanViak 2016

⁷⁹ Miljødirektoratet 2016

⁸⁰ Ødegaard 2014 s. 646

⁸¹ Byggforsk 2018

⁸² Ødegaard 2014 s. 647

2.3.7 Valg av avløpsrensesystem i spredt bebyggelse

Valg av renseløsninger må tilpasses resipienten eller utslippsområdets sårbarhet. Man må vurdere hvor mye forurensning man produserer, og hvilke utslippskrav og eventuelle pålegg kommunen krever i området. Renseløsningen bør tilpasses grunneierens økonomi, slik at man har råd til å drifte og vedlikeholde anlegget. Kartlegging av boliglokalisering og boligtetthet vil bidra til bedre valg av renseløsning, og ikke minst forebygge eventuelle overvannskader i naboeiendommen⁸³.

Kommunen har etter forurensningsforskriften §§48 og 12-2 myndighet til å føre tilsyn for utslipp av avløpsvann fra bolighus, hytter, osv. mindre enn 50 personer. Vann- og avløpsetat/avdeling skal også sørge for at utslippet er i samsvar med de kravene gitt i utslippstillatelsen. Avdelingen fører også utslippskontroll i henhold til forskriftene for helse, miljø og sikkerhet i virksomheter (interkontrollforskriften)⁸⁴.

Kommunen har mulighet til å finansiere overvannstiltak fra vann og avløpsgebyrer/inntekter, jf. forurensningsforskriften § 16-1. Tiltakets formål er å redusere renseanleggene og ledningsnettets overvannsbelastning. Ved for eksempel å skille overvannsledning og spillvannledning⁸⁵. Vannet fra overvannsledning vil derfor renne direkte ut i vassdragene. Tiltaket bidrar til at kommunen skal kunne styre og drifte sitt avløpssystem på en effektiv måte⁸⁶. Det er uklart om dette gjelder i spredt bebyggelse, da Miljødirektoratet⁸⁷ hevder at inntektene neppe kan brukes til å finansiere den enkelte eiendom som er tilknyttet kommunalt avløpsnett.

2.3.8 Overvann og avløpsvann som forurensning

Avløpsvann og overvann forurenser vannkilder, derfor har forurensningsmyndighetene plikt til å identifisere og jevnlig revidere en liste over følsomme og mindre følsomme områder jf. forurensningsforskriften § 11-6. Revidering skal også være i takt med EUs avløpsdirektiv⁸⁸ (bestemmelser om følsomme og mindre følsomme områder, analyseparametere, rensegrad, regler om drift og vedlikeholdsavtaler av renseløsninger osv.).

⁸³ Ødegaard 2014 s. 648

⁸⁴ Ofte, Windt & Frestveit 2011 s. 2

⁸⁵ Miljødirektoratet (b) 2016

⁸⁶ Miljødirektoratet (b) 2016

⁸⁷ Miljødirektoratet (b) 2016

⁸⁸ Jakobsen 2010 s. 246

Der er også opp til den enkelte kommune å vurdere om det foreligger fare for eutrofiering i den resipienten avløpsvannet renner til, jf. forskrift om rammer for vannforvaltning⁸⁹.

Forurensingen som hovedsakelig kommer fra boliger, fritidshus, forsamlingslokaler, jordbruk og skogsbruk er tillatt etter forurensningsloven med mindre det er gitt unntak om dette i medhold av § 9.

Hva som regnes som forurensning fra overvann og avløpsvann er regulert i Forurensningslovens bestemmelser, kapittel 2 § 6 første ledd. Dette omfatter tilførsel av fast stoff, væske i vann eller i grunnen. Luktulemper fra drift av et renseanlegg kan også inkluderes i definisjonens siste ledd⁹⁰ som sier “som forurensing regnes noe som kan føre til at tidligere forurensing blir til økt skade eller ulempe, eller som sammen med miljøpåvirkning som nevnt i nummer 1 til 4, er eller kan bli til skade eller ulempe for miljøet”.

For å unngå forurensing fra avløpsvannet, har forurensningsmyndighetene satt krav til utførelse av avløpsanlegg og avløpsledninger, jf. forurensningsloven § 22. Bestemmelsen lyder som følger: “Forurensningsmyndighetene kan i forskrift eller i det enkelte tilfellet fastsette nærmere krav til avløpsledning, herunder om den skal være lukket og vanntett. Forurensningsmyndigheten kan avgjøre om avløpsvann skal ledes i felles ledning eller om det skal kreves særskilt ledninger for ulike typer avløpsvann”. Forurensningsmyndighetene kan ifølge samme bestemmelse kreve omlegging eller fornying av eksisterende private stikkledninger som leder vannet til kommunal avløpsledning. Kommunen er selv søknads- og tilsynsmyndighet. Tilsynet er knyttet til de konkrete kravene i tillatelsen til det aktuelle anlegget, opplysninger og rapporter forurensningsmyndighetene mottar.

Forurensningen fra avløp eller overvannet er ikke bare tilknyttet den fysiske plasseringen av renseanlegget, men også ledningsnett. Ved kraftige regnperioder eller økt belastning på ledningene, kan en viss mengde urensset vann havne rett i resipienten.

2.3.9 Hva er et avløpsanlegg i forurensningsloven?

Definisjon av et avløpsanlegg kan variere avhengig av anleggets dominerende funksjon⁹¹.

Det ble også presisert av forarbeidene av loven⁹². Definisjonene av avløpsledninger for

⁸⁹ Forskrift om rammer for vannforvaltning av 15. desember 2006.

⁹⁰ Jakobsen 2010 s. 226

⁹¹ Rt. 2012 s. 820

⁹² Ot.prp.nr.11 (1979-1980) s.126

overvann og eller avløpsvann kommer i forurensningsloven § 24 a i forbindelse med skader forårsaket av avløpsanlegg.

Bestemmelsen som lyder: “Anleggseieren er ansvarlig uten hensyn til skyld for skade som et avløpsanlegg volder fordi kapasiteten ikke strekker til eller fordi vedlikehold har vært utilstrekkelig. §§ 57-61 gjelder tilsvarende” omfatter avløpsanlegg både fra overvann (avrenning etter nedbør, snøsmelting, fra drenering) og forurenset avløpsvann, jf. forurensningsloven § 21, som sier “Med avløpsanlegg forstås anlegg for transport og behandling av avløpsvann. Med avløpsvann forstås både sanitært og industrielt avløpsvann og overvann”. I spredt bebyggelse vil avløpsnettets ifølge bestemmelsen ha både en drenering og avløpsfunksjon.

2.3.10 Krav til den som skal forvalte og drifte avløpsanlegget

Det er en plikt å unngå forurensning. Etter forurensningsloven § 7 plikter man å unngå å ha, gjøre eller sette i verk noe som kan medføre fare for forurensning, uten at det er lovlig etter §§ 8 og 9, eller kan tillates etter et vedtak i medhold av §11.

Er det fare for forurensning som er i strid med loven, skal den ansvarlige for den forurensende aktiviteten sørge for å hindre at den inntreffer. Har forurensning inntrådt, må man sørge for et tiltak for å stoppe, fjerne eller begrense virkningen av den etter § 7 andre ledd. Forurensningsmyndighetene kan pålegge den ansvarlige for forurensning å treffe tiltak for å avbøte skader og ulemper fra forurensingen eller for å motvirke den. Plikten gjelder også tiltak som står i rimelig forhold til de skader eller ulemper som skal unngås.

§ 7 gjelder i første rekke den som forurensingen kommer fra. Vanligvis vil dette være eieren av grunnen eller bygningen forurensningshandlingen kommer fra⁹³.

Reglene om utslipp av sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og områder som ikke er tilknyttet kommunalt avløpsnett, er regulert i kapittel 12 i forurensningsforskriften. Bestemmelsene gjelder så lenge det samlede utslippet er under 50 personer. SFTs⁹⁴ kommentarer til bestemmelsene viser at den ansvarlige for avløpsanlegget skal kunne dokumentere at størrelsen på renseanlegget har en forsvarlig kapasitet og rensekrav⁹⁵.

⁹³ Jakobsen 2010 s.227

⁹⁴ SFTs Veileder for klassifisering av miljøgifter i vann og sediment (TA-2229/2007)

⁹⁵ Jakobsen 2010 s. 250

For utslipp av sanitært avløpsvann må det søkes tillatelse, med mindre noe annet er bestemt i forskriften⁹⁶. Søknadsplikten gjelder også spredt bebyggelse for utslipp mindre enn 50 personer, jf. Kapittel 12 i forurensningsloven og forurensningsforskriften⁹⁷ § 12-3.

Grunneieren som skal søke tillatelsen må gi de nødvendige opplysninger til kommunen for å vurdere om tillatelsen skal gis og hvilke vilkår som skal settes, jf. forurensningsloven § 11 og forurensningsforskriften § 12-4. I søknaden skal det også tas hensyn til avløpsnettets mengde og egenskaper, forebygging av lekkasjer og begrensning av forurensning av resipienten som følge av overløp, jf. forurensningsforskriften § 12-7.

Innhold i søknaden om tillatelse for installasjon av et renseanlegg er regulert i forurensningsforskriften § 36-2. Kommunen plikter før vedtaket treffes å gi anledning til å uttale seg til andre som kan bli særlig berørt i saken etter forurensningsforskriften § 36-5 og 6. Forskriftene § 36-7 gir videre anvisning på at berørte organer og myndigheter, organisasjoner som ivaretar allmenne interesser som vedtaket angår, skal forhåndsvarsles direkte før vedtaket treffes. Unntaket fra forhåndsvarsling er nevnt i § 36-9.

SFTs kommentarer⁹⁸ til forurensningsforskriften § 11-4 gir kommunen hjemmel til å fastsette forskrift om innkreving av gebyr for kommunenes saksbehandling og kontroll. Kostnader som dekkes på andre måter skal ikke inkluderes i gebyrgrunlaget. Kommunen gis også hjemmel til å ta gebyr for omgjøring av tillatelser i henhold til forurensningsforskriften §§ § 12-14, 13-17 og 15-8.

For private eneboliger, hytter, campingplasser og lignende med gjeldende utslippstillatelse fra 1. januar 2007, gjelder ikke kravene i kapittel 12 i forurensningsforskriften før utslipp økes betraktelig og deretter blir søknadspliktig jf. § 12-3. Kommunen kan i medhold av forurensningsloven § 18 bestemme at kravene i kapittel 12 gjelder⁹⁹.

Kommunen kan kreve opplysninger om vedlikehold av eldre renseanlegg med hjemmel i forurensningsforskriften § 41-2 jf. forurensningsloven § 49. Samtidig har eiere av gjeldende renseanlegg et ansvar for å overholde kravene i kapittel 11 og rapporteringskrav.

Når det oppstår lekkasjer eller overvann i spredt bebyggelse er det vanligvis på grunn av dårlig eller utilstrekkelig avløpsnett. Bestemmelsen § 12-7 i forurensningsloven krever at

⁹⁶ Jakobsen 2010 s.228

⁹⁷ Forurensningsforskriften av Januar.06.2004

⁹⁸ SFTs Veileder for klassifisering av miljøgifter i vann og sediment (TA-2229/2007)

⁹⁹ Jakobsen 2010 s. 257

avløpsnett skal dimensjoneres, bygges og vedlikeholdes med utgangspunkt i den beste teknologi og fagkunnskap. Dette gjelder særlig avløpsvannets mengde og egenskaper, forbygging av lekkasjer og begrensning av forurensning som følge av overløp. Hensikten er å sikre et funksjonelt avløpsnett til enhver tid¹⁰⁰.

Forurensningsmyndighetene kan etter § 22 andre ledd kreve at avløpsledninger med utilstrekkelig kapasitet eller dårlig tilstand omlegges eller utbedres. Dette gjelder også stikkledninger.

Når avløpsanlegget ikke har tilstrekkelig kapasitet eller mangel på vedlikehold er anleggseieren ansvarlig for overvannskader, jf. forurensningsloven § 24 a. Det går videre frem at det kan være aktuelt for den skadelidte å lempe erstatningskravet etter skadeerstatningsloven § 5-2. I spredt bebyggelse vil denne situasjonen være av privatrettslig art og naboloven må anvendes. Domstolene i dette tilfellet vil vurdere saken med hensyn til blant annet skadens størrelse og tålegrensen, økonomiske ulemper, forsikring, private avtaler, forholdene på stedet og årsakssammenheng¹⁰¹.

2.3.11 Plikt til å avvise utbyggingssøknader med utilstrekkelige opplysninger etter plan- og bygningsloven § 21-6

I noen tilfeller kan forurensningsmyndighetene etter en eventuell konsekvensanalyse, oppheve tillatelsen, endre vilkår eller sette nye vilkår i tillatelsen. Tillatelsen kan i alle tilfeller tilbakekalles eller endres når det har gått 10 år etter at den ble gitt, etter forurensningsloven § 18. Bestemmelsen skal også ta hensyn til kostnadene en endring eller omgjøring vil påføre forurenseren, og de fordeler og ulemper endring eller omgjøring for øvrig vil medføre. Bestemmelsen lyder slik: «Med mindre annet følger av loven, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold. Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises. Tiltakene etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for supplering av søknaden». Bestemmelsen skal etter departement for tolkningsuttalelse¹⁰² bidra til bedre forutsigbarhet for tiltakshaveren.

I noen byggesaker der privatrettslig forhold er en hindring, vil bestemmelsens første punktum utgjøre et dilemma for gjennomføring av tiltaket. Hvis rettigheten for en privatanleggseier blir innskrenket ved at tiltakshaveren ikke hadde den privatrettslige rådighet over den aktuelle

¹⁰⁰ Jakobsen 2010 s. 254

¹⁰¹ Taraldrud 2016 s.113-135

¹⁰² Regjering 2018

eiendommen kan dette føre til at det må reises søksmål fra den private eieren. Likevel skal bestemmelsen ta hensyn til at tiltakshaveren skal skaffe de nødvendige rettslige avklaringer før søknaden behandles og eventuelt godkjennes.

Søkere kan også oppleve at utbyggingsmyndighetene stopper eller forsinker vedtaket ved usikkerhet, til de nødvendige opplysninger om saken blir supplert¹⁰³.

2.3.12 Avløpsledninger liggende over en nabos eller annen manns grunn

Kommunen er en forurensningsmyndighet etter forurensingsloven og kan bestemme at avløpsvann ledes inn i en annens avløpsanlegg, jf. forurensingsloven § 23 første ledd. Videre krever § 23 tredje ledd at den private anleggseieren samtykker til dette. Han kan imidlertid kreve at den som skal viderekoble sitt anlegg til avløpet foretar eller betaler de nødvendige utvidelser og forandringer av avløpsanlegget. Den private eieren kan også kreve refusjon for anleggsutgiftene i samsvar med plan- og bygningsloven. Kostnadene skal betales av den som skal tilknyttes avløpet.

Utbygging av infrastruktur for avløp i spredt bebyggelse er en privatrettslig sak, og en tinglyst privat avtale eller samtykke bør inngås før tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 27-2 første ledd. Bestemmelsen lyder slik: “Rettingen til å utføre avløpsledning over en 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”.

Retten til å ha avløpsledninger liggende over en annen persons grunn er rettslig sett som en servitutt, eller en særrett over annen persons fast eiendom, jf. servituttloven § 1¹⁰⁴. Dette gjelder også viderekobling til et eksisterende rørsystem liggende hos en annens grunn¹⁰⁵.

Forurensningsmyndighetene kan kreve dette i forbindelse med behandling av utslippstillatelse, jf. forurensningsloven § 23 første ledd.

Retten eller servituttten kan oppnås ved frivillig avtale eller ekspropriasjon, samt makeskifte og noen ganger hevd. Hvis avtalen etableres ved ekspropriasjon, vil grunneieren få en kompensasjon som skal erstatte det økonomiske tapet for plassering av ledningen. Å ha en avløpsledning liggende over naboens grunn kan forårsake problemer med ny utbygging, ferdsel og

¹⁰³ Regjering 2018

¹⁰⁴ Lov av 29 november 1968

¹⁰⁵ Jakobsen 2010 s.425

ikke minst ulemper i anleggsperioden og senere drift og vedlikehold av ledningen¹⁰⁶. I denne sammenheng krever Servituttloven § 2 at verken vann- og avløpsverket eller grunneieren må bruke råderetten sin slik at den blir til urimelig skade eller ulempe for den andre. Er noe urimelig, skal det legges vekt på hva som er formålet med retten, og hva som er i samsvar med tiden og forholdene, jf. § 2 annet ledd.

Grunneieren kan, når det ikke foreligger noen avgjørende grunn mot det, og at en omlegging av ledningene kan gjennomføres uten at ordningen blir dårligere enn tidligere for avløpsverket, kreve ledningen flyttet til et annet sted på eiendommen mot at han bekoster flyttingsutgiftene, jf. § 5. Fører omleggingen av ledningen til dårligere ordning av avløpsverket, skal grunneieren betale erstatning etter avgjørelse i skjønn for det tapet som derved voldes, jf. §§ 6 og 18.

Dersom avløpsledningen bør ledes i veg må det søkes tillatelse fra veieieren, jf. veglova § 32¹⁰⁷. Ligger avløpsledningen i en omplassering som er i strid med § 32, må ledningen ikke uten særskilt tillatelse på noen måte endres slik at en innretning blir mer i strid med loven, jf. § 34.

I noen tilfeller vil grunneiere ha ledninger liggende i grunnen uten at dette er tinglyst. utfordringer med dette kommer når eiendommen blir solgt videre til en tredjemann som ikke kjenner til vann- og avløpsretten og tinglysingsreglene for disse forholdene¹⁰⁸.

Tinglysingsloven § 20 bestemmer at når et dokument er innført i dagboken, går det rettsserverv som dokumentet gir uttrykk for, i kollisjonstilfeller foran rettsserverv som ikke er innført samme dag eller tidligere. Dette vil si at man kan miste tidligere rettigheter på eiendommen som man ikke har kjent til. Likevel kan kjøperen beholde disse rettighetene hvis grunneier kjenner eller burde kjenne til dem, jf. § 21 første ledd. Å bevise at kjøperen av eiendommen i god tro ikke visste om installasjoner eller kummer i grunnen kan være vanskelig. Bestemmelsen vil dermed ikke være virkning nok for andre anlegg eller ledninger som ikke er synbare ved befarings¹⁰⁹.

Tinglysing av avløpsanlegg vil ikke være av betydning for rettsserverv ved hevd, jf. tinglysingsloven § 21 andre ledd. Jakobsen skriver: " Dette innebærer at dersom vilkårene for å

¹⁰⁶ Jakobsen 2010 s. 426

¹⁰⁷ lov av 21 juni 1963 nr. 23

¹⁰⁸ Jakobsen 2010 s. 426

¹⁰⁹ Jakobsen 2010 s. 429

påberope seg hevd foreligger fra vann- og avløpsverkets side, skulle godtroende kjøper allikevel ikke kunne ekstingvere (utslukke) vann- og avløpsverkenes rettigheter til å ha ledningene liggende¹¹⁰.

Hevdlova § 2 regulerer bruksrett for ting som en har hatt som sin egen i 20 år. Falkanger og Falkanger¹¹¹ skriver: "En rettighet som er utøvet i hevdstid på en slik måte at hevd ville ha inntrådt dersom det ikke hadde foreligget lovlig adkomst, skal ha samme beskyttelse som en hevdet rettighet." Dette gjelder på samme måte bruksrett av avløpsanlegg og installasjoner, veirett og annet jf. hevdlova § 7.

Både i § 7 og 2-6 beskrives det at dersom avløpsanlegget er gitt særskilt rett til å ha ledningen liggende over eiendommen, kan det ikke hevdes, jf. § 5. Videre må hevdstiden være 50 år dersom servitutten ikke viser seg av fast innretning, jf. § 8. Dette kan for eksempel være usynlig anlegg eller kumløkk som har vært skjult i grunnen og eieren ikke har fått kunnskap om retten på annen måte¹¹².

2.3.13 Forsikring av avløpsanlegg mot overvannskader i spredt bebyggelse

Naturskader som skyldes oversvømmelser på grunn av flom, er dekket av naturskadeforsikring¹¹³. Siden overvannskader ikke er på lik linje med naturskader som for eksempel flom, vil forsikringen ikke dekke overvannskader.

Overvannskader som fører til tap av ting, rettigheter og fordeler kan dekkes av skadeforsikring, jf. forsikringsavtaleloven¹¹⁴ § 1-1 andre ledd. Forsikringen dekker også erstatningsansvar eller kostnader og andre forsikring som ikke er personforsikring, jf. samme bestemmelse.

Overvann som forårsaker skader kan dekkes av alminnelige skadeforsikringer. Standard husforsikring dekker ikke alle vannskader, og en utvidet forsikring må velges. En utvidet forsikring vil både dekke vannskader og alle andre skader som kan oppstå etter håndverker eller entreprenørs feil¹¹⁵. Når det oppstår slike tilfeller og forsikringsselskapet har besluttet å bevilge erstatning til den skadelidte, vil dette skje etter regress, jf. skadeerstatningsloven §§ 4-3 og 4-

¹¹⁰ Jakobsen 2010 s. 430

¹¹¹ Falkanger og Falkanger 2007 s. 609

¹¹² Jakobsen 2010 s. 431

¹¹³ lov 16 juni 1989 nr. 70

¹¹⁴ lov 16 juni 1989 nr.69

¹¹⁵ Tideforsikring 2018

4. Forsikringsselskapet vil etterpå kreve det som ble betalt ut til den skadelidte fra den som eventuelt er erstatningsansvarlig eller hans forsikringsselskap.

Skadeforsikring er et prinsipp om berikelsesforbud og skal kun dekke tapet som er lidt. Forsikring dekker det som oppstår tilfeldig og ikke det som er ventelig¹¹⁶. Tanken bak dette er at skader som skyldes eierens tilsynelatende adferd eller burde vært forebygget kan føre til dårlig dekningsvilkår.

¹¹⁶ Aall mfl 2015 s. 104

3- Kapittel 3: Metode

3.1 Forståelse for oppgaven

Vannskader kan skyldes både mennesker, naturlige forhold og klimaendringer. Dagens lovgivning på vannområdet er fragmentert. Dette har ført til flere rettsvister mellom huseiere og kommunen. Regjeringen har også de siste årene satt mye fokus på vannskader, da flere kommuner har rapportert at overvannsutfordringer er kostbart og en velferdstrussel¹¹⁷. Hvem som har ansvaret for vannskader er fortsatt ulovfestet og er utviklet gjennom rettspraksisen.

Utviklingen er ofte relatert til hvilke ansvar kommunen og den enkelte abonnenten til vann- og avløpsnett har¹¹⁸. Eiendom som ble påført vannskader i spredt bebyggelse trenger også en tilstrekkelig behandling i rettspraksis. Denne oppgaven skal drøfte relevante rettskilder for å løse disse utfordringene.

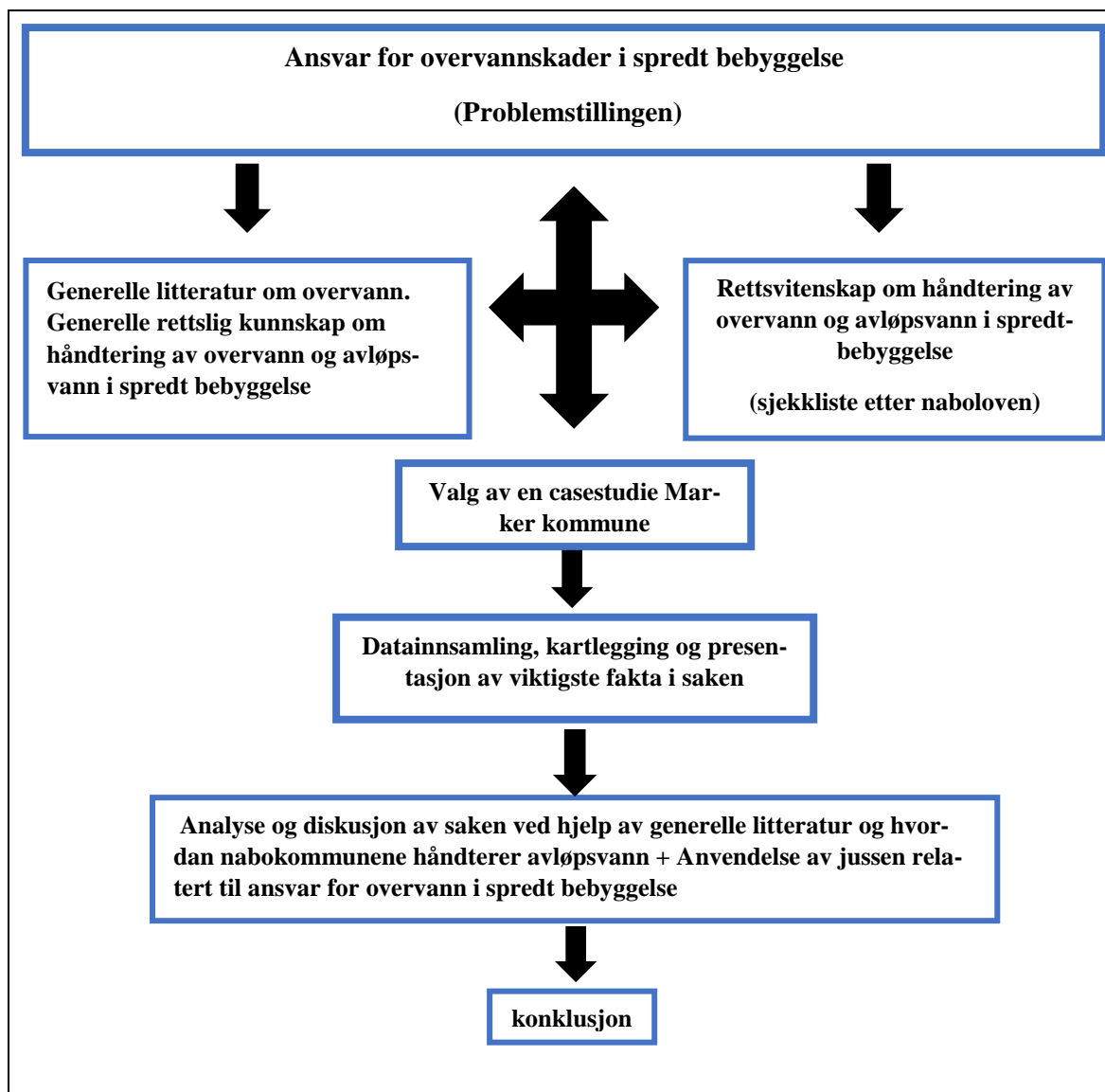
Min oppgave tar i hovedsak for seg naboloven, som ser ut til å være mest relevant for hovedproblemstillingen. Annen lovgivning kan komme til anvendelse, men det ligger utenfor oppgavens rammer å gå i dybden på alle lovgivninger.

I denne delen av oppgaven benytter jeg alminnelig juridisk metode, ved å kombinere rettsvitenskap med en konkret tvisteløsning (casestudie) og anvendt juss¹¹⁹. En forenklet fremstilling av metoden for å få besvare problemstillingen illustreres i bildet nedenfor:

¹¹⁷ NOU 2015:16

¹¹⁸ NOU 2015:16 s.47- s. 202

¹¹⁹ Taraldrud (a) 2018 s.3



Figur 3. Fremstilling av metoden for å få svar på problemstilling.

Rettsvitenskap redegjør kun for den generelle retts situasjonen av saken og kommenterer rettsreglene, i motsetning til anvendt juss, der man definerer tvistespørsmål og avklarer rettsregler for det aktuelle tilfellet. Anvendte metoder bygges også på konkrete fakta og saker, mens rettsvitenskapens mål er å beskrive bredere og dypere kunnskap om saken med eventuell kritikk og endringsforslag¹²⁰.

Metoden klargjør problemstillingen og forteller generelt hvilke mulige løsninger eller svar jeg har kommet frem til. Når alminnelig juridisk metode anvendes for å løse tvister, anvendes regler og reglenes godhet vurderes. Det først man gjør er å finne hva er som er rett, og så

¹²⁰ Taraldrud (a) 2018 s. 3

anvende reglene, domstoler, forvaltning og andre rettskilder¹²¹. Det gjelder å finne de rette bestemmelsene og lover som løser konflikten eller kommer til kompromisser.

Rettsvitenskapens mål er å beskrive bredere og dypere kunnskap om saken med eventuell kritikk og endringsforslag. Anvendt juss definerer tvistes spørsmål og avklarer rettsregler for det aktuelle tilfellet. Metoden bygges også på konkrete fakta i saken¹²².

Regelanvendelse er ikke alltid fleksibel og tar ikke alltid hensyn til rimelighet. Derfor bruker domstolene en del skjønn og eventuelt sunn fornuft¹²³. Dette betyr at tolkningen av reglene baserer seg på saksforholdet som foreligger og fakta i saken.

I denne oppgaven skal undersøkelsen av rettsstilstand basere seg på følgende rettskildefaktorer¹²⁴:

- Lovteksten
- Lovforarbeider
- Relevant rettspraksis
- Rettsoppfatninger, dvs. litteratur

For å utprøve anvendt juss i problemstillingen, skal jeg benytte de relevante rettsbestemmelsene i naboloven i en konkret sak. Saken utformes som en casestudie og prosessen gjennomføres på denne måten:

- Definere hva som skal undersøkes i saken og eventuelt tvistes spørsmålet
- Avklare fakta
- Avklare relevante rettsregler
- Vurdere rettslige problemstillingene i det konkrete tilfellet (subsumsjon)
- Refleksjoner over oppgavens funn

¹²¹ Boe 2012 s. 59

¹²² Taraldrud (a) 2018 s. 3

¹²³ Boe 2012 s. 63

¹²⁴ Eckhoff 1980 s. 290

Subsumsjon er den siste delen i en juridisk metode. Den skal forklares og utprøves i en konkret sak i Marker kommune. Videre avslutter jeg med diskusjon rundt disse reglene, alminnelig logikk og en konklusjon av problemstillingen.

3.2 Gjennomgangsprosess av lover og andre rettskilder (1-lovtekst, 2-lovforarbeider, 3 rettspraksis, 4-andre kilder).

Lovtolkning er ofte en summering av både lovteksten, lovens forarbeider og andre kilder som klargjør lovens innhold. Hvis tolkingen av lovbestemmelsen er uklar, trenger man hjelp fra andre kilder. I utgangspunktet vil man i vanlig språklig forståelse holde seg til lovteksten, med mindre det er grunn til noe annet, f.eks. dersom språket ligner en politisk visjon (naturmangfoldloven § 1) eller har egne prinsipper (Grunnloven)¹²⁵.

Tolkningsprosessen er omfattende¹²⁶. Dette fordi lovtolkning ikke bare er en tekstanalyse. Man skal bestemme utsagns meningsinnhold og finne en måte å tolke dem på. Forståelse av lovteksten er kun en vei som jeg må bruke for å finne lovens regel. Tolkningen av loven i denne oppgaven vil derfor være i vid forstand¹²⁷. Jeg skal forholde meg til rettskildefaktorene med relevante bestemmelser og avgjørelser for å komme til en helhetlig konklusjon.

Metoden består av å undersøke andre rettskilder som kan hjelpe eller forklare hensikten med bestemmelsen¹²⁸. Tolkning kan også utvides og andre kilder i rettspraksis, lovforarbeider eller lovens formål, kan inndras i vurderingen¹²⁹.

Bruk av rettskildefaktorer må følge kilden med høyest rang. Lovteksten har første prioritet. Deretter kan andre kilder dras inn til støtte for tolkingen. Sentrale kilder er rettspraksis og lovforarbeider, men andre kilder kan også være relevante¹³⁰.

Ved bruk av lovteksten må grunnloven prioriteres først, deretter lover og forskrifter (lex superior). Nyere regler må også gå foran bestemmelser med eldre dato på samme nivå (lex

¹²⁵ Taraldrud 2018 s. 51

¹²⁶ Boe 2012 s. 88

¹²⁷ Boe 2012 s. 95

¹²⁸ Taraldrud 2018 s. 56

¹²⁹ Taraldrud 2018 s. 60

¹³⁰ Taraldrud 2018 s. 65

posterior). Lover som regulerer spesielle og bestemte forhold går foran generelle lo i samme rettsområde (lex specialis)¹³¹.

Lovforarbeider kan bestå av en offentlig utredning (NOU) og en lovproposisjon. Lovproposisjonen er et forslag fra regjeringen til ny lov, og som Stortinget må ta stilling til. Dokumenter fra behandlingen i stortingskomiteen og debatten i Stortinget er også lovforarbeider.

NOU er en utredning som kan bidra til en god forståelse av hensikten med loven. Dersom Stortinget vedtar andre vurderinger enn innholdet i NOU og lovproposisjonen, vil lovgivers bemerkninger og uttalelser være en veiledning for forståelse av loven¹³².

I tillegg til bruk av lovforarbeider som en supplerende kilde, må det også legges vekt på domstolenes lovtolkning. Kvaliteten på dommen varierer etter hvor gammel dommen er, om dommen ble avsagt i plenum og hvor enstemmig dommen er¹³³. Disse omstendighetene kan påvirke dommens kvalitet og svekke rettskildevekten¹³⁴. Relevante og nyere høyesterettsdommer vil være en god kilde for å få svar på problemstillingen i denne oppgaven. Rettsanvendelsesvurderinger eller reelle hensyn er like viktige som loven og høyesterettsdommer¹³⁵.

Et annet viktig virkemiddel som det må tas stilling til i oppgaven er bevisbedømmelse, jf. tvisteloven¹³⁶, §§§ 1, 2 og 3. Bevisspørsmålet vurderer hva saken skal bygges på og utgjør grunnlaget for avgjørelsen i dommen. I dette tilfellet må skader fra overvann eller avløpsvann i naboeiendommen skyldes tiltak fra naboen. Dette i form av en dokumentert teknisk undersøkelse og bilder. Hovedsaken er at beviset må være forsvarlig og gi et faktisk avgjørelsesgrunnlag, jf. tvisteloven § 21-2.

I tillegg til bevisbedømmelse, vil det være nødvendig å praktisere subsumsjon eller konkrete og relevante regelanvendelser i saken. Hvis betingelsene i loven er forenlig med sakens forhold kan virkningen i regelen inntre. Riktig subsumsjon krever sjekking av hvert vilkår i loven og vurdering av om alle sammen er oppfylt. Når betingelsene er funnet må de tolkes.

¹³¹ Taraldrud 2018 s. 65-67

¹³² Taraldrud 2018, s. 70

¹³³ Boe 2012 s.142

¹³⁴ Boe 2012 s.142

¹³⁵ Boe 2012 s.146

¹³⁶ Lov av 17.juni.2005 nr. 90

Tolkningsprosessen må gjøres for hver enkelt regel. Når alle vilkårene er til stede for den enkelte regelen, skal regelen brukes. Mangler flere vilkår, skal regelen ikke anvendes¹³⁷.

3.3 Bruk av en casestudie (case study) som metode for anvendt juss

Formålet med å bruke en case i oppgaven er å sjekke om relevant teori og naboloven som hovedregel løser problemstillingen. I blant vil det også være spørsmål om bruk av flere aktuelle rettskilder og litteratur for å komme til en konklusjon¹³⁸.

For å illustrere problemstillingen samt hvordan myndighetene håndterer avløp i spredt bebyggelse, og anvender naboloven, har jeg valgt en deskriptiv casestudie som forskningsmetode. Casen skal beskrive en gårdeier i Marker kommune som har kjøpt en jordbrukseiendom med overvannutfordringer og hvordan han har håndtert situasjonen.

Case study er en kvalitativ metode som er et godt læreverktøy for å belyse et fenomen eller problem. Forskningsmetoden studerer intensivt en enkelt sak og trekker inn viktige observasjoner og konklusjoner som kan være relevant for liknende saker. Den utvalgte saken skal utredes i detalj¹³⁹. Det kreves med dette betydelig arbeid med undersøkelser og analyser for å kunne gi god argumentasjon og bevis for hovedproblemstillingen¹⁴⁰.

Casestudier er ofte deskriptive fordi vi ønsker å estimere et hovedargument¹⁴¹ og utvikle en større forståelse for problemstillingen¹⁴². Ved valg av en deskriptiv casestudie må viktige egenskaper (generic features) vurderes:

3.3.1 Viktigheten for hovedproblemstilling (intrinsic importance)

En utvalgt casestudie er som hovedregel basert på hvordan vi oppfatter viktigheten av hovedproblemstillingen¹⁴³. Saken som undersøkes i oppgaven prøver å fastslå ansvaret for overvannskader enten fra offentlige, private aktører eller begge. Dette er logisk sett viktig å se på, siden håndtering av overvann først og fremst er et samfunnsansvar.

¹³⁷ Boe 2012 s. 64.

¹³⁸ Taraldrud 2018 s. 33

¹³⁹ Gerring 2017 s. 28

¹⁴⁰ Gerring 2017 s. 28

¹⁴¹ Gerring 2017 s. 4

¹⁴² Gerring 2017 s. 56

¹⁴³ Gerring 2017 s. 42

3.3.2 Selvstendighet

Denne casen kan ikke betraktes som selvstendig¹⁴⁴. Dette fordi situasjonen ikke bare berører en enkeltperson (grunneier), men også naboene og kommunen som myndighetsorgan for håndtering av overvann. Casen illustrerer videre et hendelsesforløp fra forskjellige aktører som kan spille en viktig rolle i hvem som er ansvarlig for overvannskader.

3.3.3 Logistikk

En god case er et produkt av casen selv og forskerens personlige innsats. Noen ganger vil forskere velge en case bare fordi den er enkel å studere. Dette handler primært om tema, lokasjon og tid¹⁴⁵. Ved valg av dette tema var jeg forberedt på at jeg måtte undersøke relevant litteratur grundig, samtidig som jeg måtte reise og undersøke studieområdet når det var behov for det. Samtidig måtte jeg gjennomføre nødvendige samtaler med de berørte og viktige aktører i saken. Dette for å kunne skrive en ærlig og god oppgave. Undersøkelse av tema er også av stor betydning for Marker kommune og de ønsker å få en avklaring på dette.

3.3.4 Generalisering

Ved bruk av casestudie som metode vil det være spørsmål om resultatene er representative, samt om de kan brukes som et generelt veiledende svar (generalisability). Dette er avhengig av hva man ønsker å oppnå med metoden¹⁴⁶. Å studere en konkret situasjon for overvannutfordring, vil være knyttet til å forstå kompleksiteten og konteksten av temaet, og ikke nødvendigvis knyttet til å gi et generelt svar på problemstillingen. Tanken her er å lære både om hvordan avløp og overvann ble håndtert i spredt bebyggelse, og om nabolovens bestemmelser kan komme til anvendelse i denne situasjonen. Eventuelt andre relevante bestemmelser knyttet til naboplikter, ansvar og myndighetenes håndtering av avløp.

3.3.5 Casedesignet

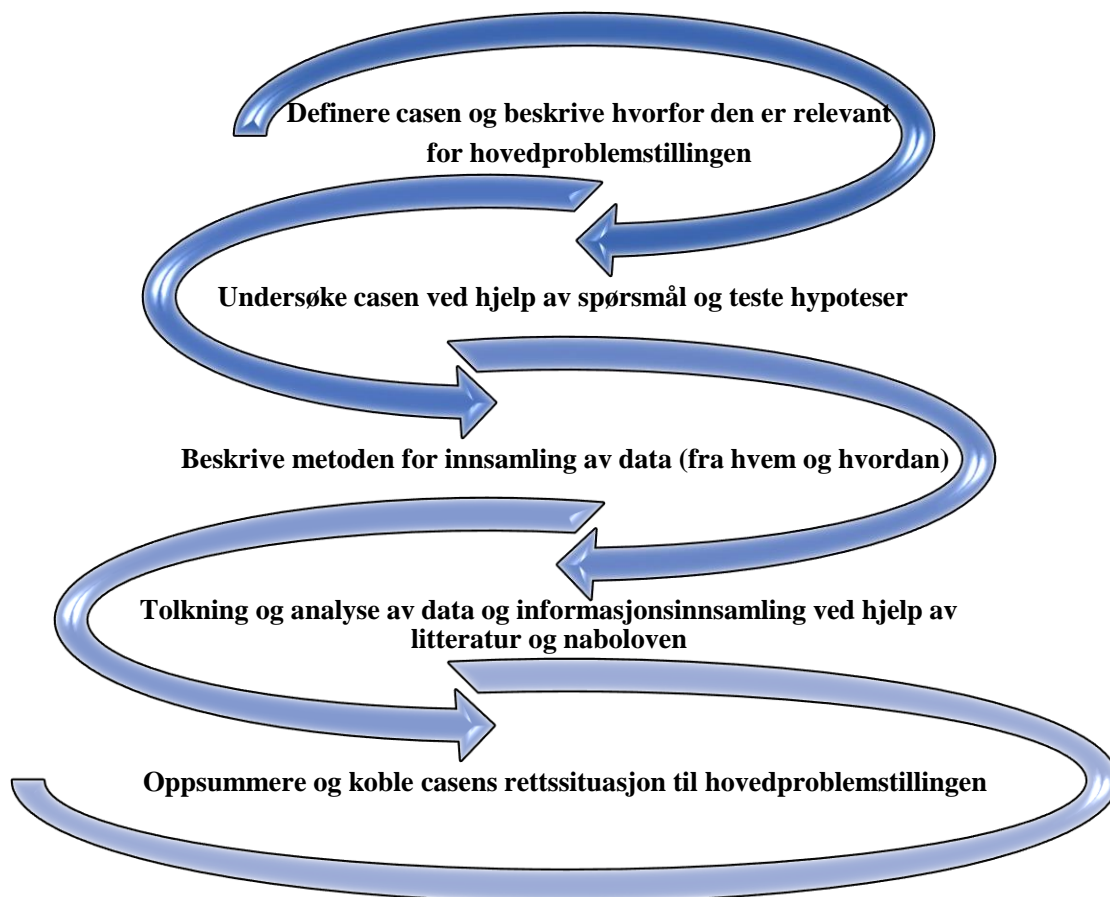
Ifølge Punch¹⁴⁷, skal metoden planlegges og gjennomføres i denne rekkefølgen når en case-studie skal benyttes som en forskningsmetode:

¹⁴⁴ Gerring 2017 s. 43

¹⁴⁵ Gerring 2017 s. 45

¹⁴⁶ Punch 2014 s. 122

¹⁴⁷ Punch 2014 s. 125



Figur 4. Oversikt over planlegging av casestudien i oppgaven basert på Punchs¹⁴⁸ casestudie. Kilde: Punch 2014.

Punchs oversikt er her tilpasset min oppgave. Siden saken handler om overvannskader og hvordan man skal løse denne problemstillingen, ble følgende spørsmål og hypoteser lagt til grunn for utarbeidelse av intervjuguider og utredning av saken:

Spørsmål

- Hvordan ser studieområdet og overvannsområdet ut basert på observasjoner?
- Hvordan er grunnforholdet i området?
- Er området utsatt for overvann og oversvømmelser?
- Har området et avløp eller dreneringssystem som leder avløpsvann ut til en resipient?
- Hvordan håndterer grunneieren overvann lokalt?

¹⁴⁸ Punch 2014 s.125

- Har naboeiendommene et rense- og avløpssystem? Fungerer anleggene på en tilfredsstillende måte?
- Hva forårsaker overvann i det aktuelle området?
- Hvordan er forholdet mellom grunneieren og naboene?
- Har grunneieren og naboene funnet en løsning for å bli kvitt overvannet?

- Hvordan håndterer kommunen avløp i spredt bebyggelse?
- Hva sier utslippstillatelser? (Gjennomgang av relevante sakspapirer om utslippstillatelser for naboeiendommene behandlet av kommunen).
- Håndterer andre kommuner avløp i spredt bebyggelse annerledes? (Sammenligne kommunenes avløpshåndterings med nabokommunene).

Hypoteser

- Grunneieren har kjøpt eiendommen med en grunn som allerede er skadet av overvann
- Har grunneieren forårsaket grunnvannskader? Hvis ja, hvordan har dette skjedd?
- Har grunneieren ansvaret for overvannskader?
- Kan overvannskader være forårsaket av naboeiendommene (en eller flere)? Hvis ja, hvordan har dette skjedd?
- Overvann kan være forårsaket av kommunen. Hvordan har dette skjedd?
- Overvannskader kan være forårsaket av både naboeiendommene og kommunens måte å håndtere avløp i det aktuelle området.
- Naboeiendommene (en eller flere) er ansvarlig for overvannskader
- Kommunenes er ansvarlig for overvannskader

Metoden/Hvordan finne svar på spørsmål og teste hypoteser ?

- Finne løsningen ved hjelp av relevant litteratur
- Finne løsningen ved hjelp av naboloven

3.3.6 Casestudiens datainnsamling

Kvalitative data kan ofte betraktes som mistenkelig¹⁴⁹, derfor vil innsamling av relevant data fra myndighetene og observasjoner på studieområdet være nødvendig, i tillegg til gjennomføring av intervju samtaler med berørte i saken.

Som datainnsamlingsverktøy har jeg valgt å basere meg på fysiske observasjoner¹⁵⁰ av gårdeierens eiendomsdriftsforhold og naboeiendommene. I tillegg til en gjennomgang og analyse av offentlige dokumenter og sakspapirer relatert til grunneiers eiendom og naboeiendommene. De viktigste dataene er også samlet inn gjennom intervju med gårdeieren og naboeiendommene for å få konkret informasjon om saken¹⁵¹ og analysere situasjonen i sin helhet.

Gårdeierens og naboenes definisjon av situasjonen, deres synspunkter og eventuelle tiltak, vil beskrive hvordan overvannet påvirker hans eiendom etter deres mening. Dette er viktig for å undersøke hvilke aktuelle bestemmelser i naboloven som kan benyttes, og om vilkårene i bestemmelsene er oppfylt.

En telefonsamtale med nabokommunene om håndtering av overvann i spredt bebyggelse ble også gjennomført for å sammenligne saksbehandlingsmåter mellom disse kommunene og Marker kommune.

Intervjuspørsmålene i denne casen er standardisert og ikke påvirket av intervjuobjektets egne meninger eller hva han ønsker å bli intervjuet for¹⁵². Standardiserte spørsmål kan i noen tilfeller begrense de nødvendige opplysningene saken skal bygges på. Dette kan være på grunn av hvordan man tolker intervjuobjektets språk, eventuelt hvordan jeg som intervjuer presenterer meg selv¹⁵³. Metoden vil likevel bidra til en god forståelse av casen.

3.3.7 Validitet og reliabilitet

Validitet og reliabilitet er to viktige psykometriske verktøy som måler konsistens og pålitelighet av innsamlet data og hvordan vi bruker dem¹⁵⁴. Spørsmålet er i hvilken grad resultatene fra den utvalgte casestudien er gyldige for problemstillingen. Dette er avhengig av hvor troverdig innsamlet informasjon er og hvordan den blir analysert. Informasjon saken bygger på

¹⁴⁹ Gerring 2017 s. 164

¹⁵⁰ Punch 2014 s. 122

¹⁵¹ Punch 2014 s. 144

¹⁵² Punch 2014 s. 87

¹⁵³ Punch 2014 s. 147-148

¹⁵⁴ Punch 2014 s. 240

skal både hentes fra myndighetene og fra intervjuamtaler med de berørte i saken. I denne casen undersøker jeg en konkret situasjon av overvannskader med relevant og konkret fakta-grunnlag. Jeg vil med dette tro at den interne validiteten¹⁵⁵ er god.

Det er likevel en utfordring relatert til hvor troverdig innsamlet data fra myndighetenes saksbehandling av utslippssøknadene er, og om intervjuobjektene kommer med reflekterte svar og sier det de egentlig mener om saken. Jeg må likevel anse at informasjon i denne casen må suppleres med funnene fra dokumentstudier og bekreftelse fra andre berørte aktører for at de kan betraktes som valide.

Å tydeliggjøre hva som er resultater ved hjelp av relevant teori og naboloven, vil til en viss grad styrke påliteligheten. Det er likevel vanskelig å generalisere, da det ligger andre forutsetninger og forhold til grunn i andre tilfeller med overvannskader.

Ifølge Gerring¹⁵⁶ er casestudie en mangfoldig forskningsmetode hvor innsamlet data fort kan bli manipulert. Forskere prøver ofte å koble innsamlet informasjon med store eller diffuse årsaker til et problem istedenfor å forstå sammenhengen på et lavere nivå (scoping down). Derfor vil jeg undersøke saken ved hjelp av det som har betydning for å få svar på problemstillingen. Fokuset er også å lage et enkelt tilstandsbilde og en forståelsesmodell som lett treffer leseren.

3.3.8 Anonymitet

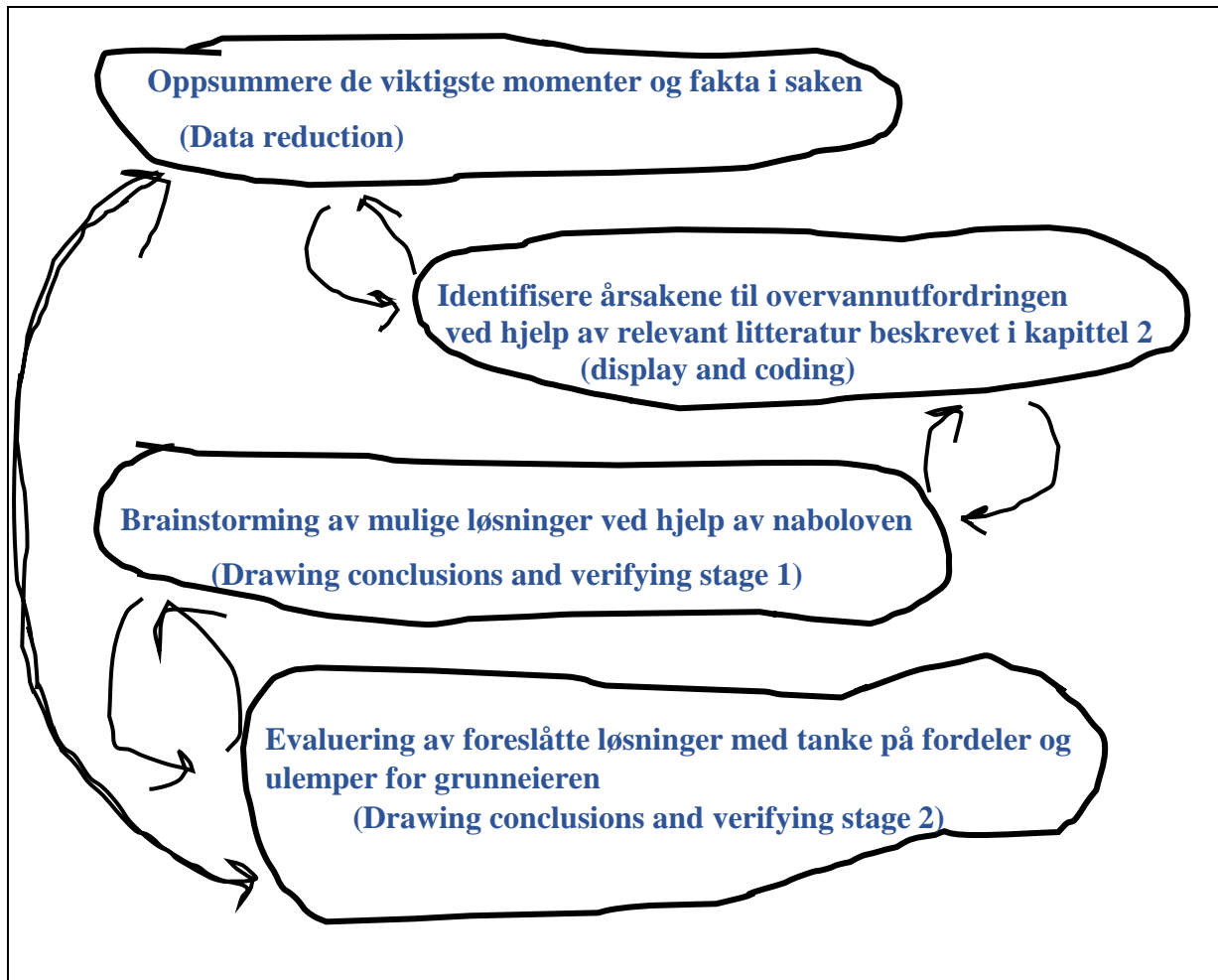
For å kunne få frem gårdeierens og naboenes synspunkt og meninger på en trygg måte, har jeg valgt å bevare deres anonymitet og identitet. Jeg har også bestemt meg for å ikke legge ved intervjubesvarelsen og tilhørende dokumentasjon fra kommunen og gårdeieren. Jeg har opplevd at de fleste av dem jeg har intervjuet har vært positive til dette. Jeg har selvsagt likevel tatt vare på dokumentasjonen.

¹⁵⁵ Punch 2014 s. 240

¹⁵⁶ Gerring 2017 s. 201

3.3.9 Analyse av en kvalitativ casestudie

En analyse av en kvalitativ case studie krever god kartlegging og samling av observasjoner og informasjon som gir mening og er brukbart¹⁵⁷. Fokuset må også rettes mot hvilken rolle innsamlete data spiller i saken og hvordan de skal brukes for å besvare problemstillingen. I denne casen vil relevant innsamlet data bli presentert i kapittel 5 og analysert i kapittel 6 ved hjelp av Miles, Huberman og Saldanas interaktive modell¹⁵⁸, illustrert nedenfor.



Figur 5. Illustrasjon av casestudieanalyse basert på Miles, Huberman og Saldanas interaktive modell.

¹⁵⁷ Gerring 2017 s.162

¹⁵⁸ Miles, Huberman & Saldana 2013 s. 276-320

4- Kapittel 4: Naboloven og rettslige ansvar for tiltak på naboeiendom

4.1 Innledning

Oppgaven handler primært om å undersøke om naboloven (grannelova) kan løse de rettslige problemer ved overvann og avløpsvannskader mellom naboer. For å gjøre dette har jeg benyttet en «sjekklister» til avklaring av tålegrensen etter naboloven § 2 i forholdet mellom de impliserte parter i min oppgave. Først må jeg beskrive hva sjekklisten for naborettslige oppgaver går ut på, knyttet til de relevante bestemmelser. Etterpå vil jeg anvende reglene i saken fra Marker kommune.

4.2 Naborettslige hensyn

Nabohensyn er alminnelig skikk og bruk. Man bør varsle eller få tillatelse før man begynner med aktiviteter som berører naboeiendommen. Gjensidig respekt og godt hensyn til nabointeressene er viktig¹⁵⁹.

Om rettsforholdet mellom naboer, gjelder naboloven fra 1961. Denne loven suppleres blant annet gjennom vannressursloven¹⁶⁰, forurensningsloven, servituttloven¹⁶¹ og plan- og bygningsloven¹⁶².

Noen nabohensyn i spredt bebyggelse eller jordbruksstrøk, er regulert gjennom jordlovens regler om vern av eksisterende jordbruksarealer og karakter¹⁶³.

Naboloven kan settes til side hvis aktiviteten på naboeiendommen berører alle borgere (når det er snakk om offentlig lovgivning), som for eksempel takras, forbud eller påbud etter offentligrettslig hjemmel (kulturminneloven¹⁶⁴, naturmangfoldloven¹⁶⁵, osv.)¹⁶⁶

¹⁵⁹ Bergsholm 2016 s. 223

¹⁶⁰ lov av 24.november 2000 nr. 82

¹⁶¹ lov av 29.november 1968

¹⁶² Bergsholm 2016 s. 223

¹⁶³ Falkanger 1980 s. 250

¹⁶⁴ lov av 09.juni 1978 nr. 50

¹⁶⁵ lov av 19. juni 2009nr. 50

¹⁶⁶ Bergsholm 2016 s. 224

Loven er deklarasjon og kan fravikes gjennom avtale mellom partene, jf. § 1. Nabolovens regler passer ikke like godt i alle sammenhenger og det forutsettes at de berørte partene kan ta vare på sine egne interesser¹⁶⁷.

4.3 Avtaler

Hvordan man skal ta vare på sine egne interesser finner vi ut ved å stille spørsmål om partnere har inngått avtaler, eller annet rettsgrunnlag som setter naboloven til side. I norsk rett finnes det flere typer avtaler med ulike rettslige reguleringer. Det som er mest relevant for oppgaven vil være avtaler mellom de offentlige organer og private personer, eller avtaler mellom de private rettssubjekter. Avtalen kan være individuelt fremforhandlet mellom parter eller i form av en standardavtale.

Uansett hva slags avtale man inngår, gir avtaleloven¹⁶⁸ felles regler for alle typer avtaler. Avtaleloven er også fravikelig og reglene i kapittel 1 vil bare komme til anvendelse dersom det ikke er avtalt andre regler for avtaleinngåelse. Avtaleretten behandler også kun økonomiske verdier, jf. avtaleloven § 41.

4.3.1 Avtalens rettslige grunnprinsipper

Det er en rekke prinsipper som styrer avtaleloven. Først må partene stå fritt til å velge om de vil inngå en avtale, hva de vil inngå avtale om og hvem de vil inngå avtale med (avtalefrihet). Avtaler som er i strid med "ærlighet" eller "lov" er moralsk ikke avtaler¹⁶⁹. Hovedregelen er at avtaler er rettslig bindende og skal holdes. Dette fordi avtalefriheten gir store økonomiske og samfunnsmessige verdier. Skriftlige og muntlige avtaler er like bindende¹⁷⁰, men det finnes noen unntak. For noen utsagn eller spesielle forhold som testamentar eller ektepakter, kreves det skriftlighet og bestemt innhold i avtalen¹⁷¹. Tolkning av avtalen vil i utgangspunktet være avhengig av hva som faktisk og objektivt er avtalt¹⁷². Avtalens vilkår skal også tolkes ut fra partenes felles forståelse og hensikt. Dette er også et grunnleggende prinsipp i norsk rett¹⁷³.

¹⁶⁷ Bergsholm 2016 s. 224

¹⁶⁸ lov av 31 mai 1918 nr. 4

¹⁶⁹ Heivoll 2014 s. 64-65

¹⁷⁰ Kong Kristian Den Femtis Norske lov av 1687 (NL)

¹⁷¹ Heivoll 2014 s. 66

¹⁷² Rt. 1979 s.676 og Rt. 1980 s. 84

¹⁷³ Heivoll 2014 s. 81

4.3.1.1 Forventningsprinsippet

Når det er spørsmål om å sikre en rettsposisjon, vil den som mener å ha ervervet en rettighet forvente at retten hans blir tilordnet. I avtaleloven, er det kun de konkrete berettigede forventninger man kan forholde seg til. Et enkelt eksempel som illustrerer dette er en mann som tar en drosje til en bestemt adresse. Drosjesjåføren forplikter seg til å kjøre passasjereren til adressen og personen forplikter seg til å betale turen¹⁷⁴. Forventningsprinsippet får her en sentral rolle fordi det skaper berettigede forventninger både hos sjåføren og passasjereren. En avtale skal ikke bare fastsette partenes intensjoner, hva de har sagt eller skrevet, men også en helhetlig vurdering av konsekvensene av deres handlinger, unnlater og adferd i den situasjonen¹⁷⁵.

4.3.2 Ugyldige avtaler

I noen tilfeller vil en inngått avtale være ugyldig, dette fordi det foreligger vilkår og forhold som gir en ugyldighetsgrunn. Dette kan være knyttet til partene eller fremgangsmåten eller til innholdet i avtalen. Blant dette kan nevnes “habilitetsmangler” eller personer som mangler modenhet eller mental evne som ikke kvalifiserer til å inngå en rettslig bindende avtale, jf. vergemålsloven¹⁷⁶ §§ 1 og 2. Andre eksempler på manglende avtalekompetanse finnes i husleieloven¹⁷⁷ § 9-7 første ledd, ekteskapsloven¹⁷⁸ § 54 og arveloven¹⁷⁹ § 49.

Mangler ved måten avtalen har blitt inngått på vil også være en grunn til avtalens ugyldighet. Unntak knyttet til fremgangsmåten finnes i avtaleloven kapittel 3. Dette kan være i form av tvang eller svikt, jf. avtaleloven § 33.

Avtaler hvor innholdet er i strid med god forretningsskikk eller urimelighet kan også være helt eller delvis ugyldig etter avtaleloven § 36.

4.3.3 Privatrettslige avtaler

Behov for å inngå en privatrettslig avtale for grunneiere er ofte knyttet til arv eller fremtidig bruk av eiendommen¹⁸⁰. Grunneierne inngår frivillige avtaler for å unngå tvist. Avtaleinnholdet vil variere avhengig av hvilke aktiviteter, plikter og hvilken varighet grunneierne ble enige om. Dette kan for eksempel være en person som trenger samtykke fra naboen for å fiske eller

¹⁷⁴ Woxholth 2014 s.20-21

¹⁷⁵ Woxholth 2014 s. 22

¹⁷⁶ lov av 22. april 1927 nr. 9

¹⁷⁷ lov av 26. mars 1999 nr. 17

¹⁷⁸ lov av 04. juli 1991 nr. 47

¹⁷⁹ lov av 03. mars 1972 nr. 5

¹⁸⁰ Børge 2011 s. 131

få adgang til inngjerdet eiendom¹⁸¹. Slike avtaler er rettslig bindende for de forholdene som eksisterer i området¹⁸².

Naboen kan også skaffe seg vern gjennom en privat avtale. En villaklausul på en eiendom vil for eksempel hjelpe med forbud mot en rekke sjenerende virksomheter som kan forårsake skader eller ulemper¹⁸³.

4.3.4 Avhendingsloven § 3-10 og plikt til å undersøke eiendommen

Avhendingsloven¹⁸⁴ regulerer eiendomsoverdragelser mellom kjøper og selger og behandler ubebygd og bebygd eiendom samlet¹⁸⁵. Utenfor faller for eksempel tvangssalg, ekspropriasjon og arv. Undersøkelsen av eiendommen før salget har stor betydning for kjøperen. Kjøperen som har befart eiendommen kan vanligvis ikke gjøre gjeldende som mangel noe han kjente til eller burde ha oppdaget jf. avhendingsloven § 3-10 første ledd og andre ledd. Om han ikke har befart eiendommen og fått anledning til det fra advokaten eller eiendomsmeglere, har dette liten betydning. Jf. Bukkebo-dommen¹⁸⁶.

4.3.5 Forpaktning og jordleie

Formålet med forpaktning er å tilrettelegge for at forpakte eiendommer skal driftes på best mulig måte, samtidig som man skal verne forpakteren siden den står i en svakere stilling enn jordeieren¹⁸⁷.

For at en leieavtale skal betraktes som forpaktning, må arealet som skal leies til jordbruks- eller skogbruksvirksomhet omfatte et eller flere hus¹⁸⁸. Forpaktningens avtalen skal være skriftlig og ikke være på under fem år. Jf. forpaktingsloven¹⁸⁹ §§ 3 og 7. Den kan heller ikke sies opp før forpaktningstiden har sluttet, jf. § 8 og etter skjønn og rimelighet, jf. § 17.

Utleie av jordbruksområder uten hus regnes som jordleie, jf. forpaktingsloven § 1 andre ledd bokstav e. Rettsforholdet mellom eier og jordleier vurderes ut ifra avtalens innhold og

¹⁸¹ Ot.prp.nr. 29 (1991-1992)

¹⁸² Ot.prp.nr. 29 s. 27

¹⁸³ Falkanger 1980 s. 250

¹⁸⁴ lov av 3 juli 1992 nr. 93

¹⁸⁵ Bjaaland & Nielsen 2015 s. 80

¹⁸⁶ Rt.2002 s. 1425 (Bukkebo-dommen).

¹⁸⁷ Ot.prp.nr.44 (1963-64) om forpaktning, s. 2.

¹⁸⁸ Forpaktingsloven § 1.

¹⁸⁹ lov av 25. juni 1965 nr. 1

alminnelige kontraktsmessige prinsipper¹⁹⁰. Jordleieavtaler reguleres gjennom jordloven, som plikter den som leier jord til å drive jordbruksarealene jf. § 8. Driveplikten kan også oppfylles ved å leie ut jordbruksareal til en annen jordbrukseiendom jf. § 8 andre ledd.

4.3.6 Offentlig tillatelse

Tiltak som er gjennomført etter offentligrettslig lovgivning, omfattes vanligvis ikke av naboloven. Naboer i denne sammenheng har ofte lite makt til å påvirke inngrepet eller hvor mye de må tåle av ulemper eller skader¹⁹¹. Likevel har naboer en rekke påvirkningsmuligheter gjennom disse bestemmelsene:

- Virksomheter som har hjemmel i naboskjønn gjennom naboloven § 7.
- Virksomheter som har fått tillatelse gjennom ekspropriasjon og skjønnsprosessloven¹⁹².
- Utslippstillatelse og farlige forurensninger etter forurensningsloven
- Forholdet til naboloven, jf. vannressursloven § 6¹⁹³.

4.3.7 Avtalefrihet og offentlige tillatelser for grensejustering

Selv om avtalefriheten er et sterkt virkemiddel i fast eiendom, har myndighetene innfor visse områder mulighet for kontroll og styring gjennom offentlig forvaltning og inngrepskompetanse¹⁹⁴. Dette for eksempel etter matrikkelloven¹⁹⁵, jordloven¹⁹⁶ og konsesjonsloven¹⁹⁷.

Noen ganger kan kommunen kreve at det blir avholdt oppmålingsforretning etter matrikkelloven § 17, jf. § 33 for å registrere den i matrikkelen. Rettskraftige avgjørelser kan også bidra til at partene inngår en ny avtale om eiendomsgrensene¹⁹⁸.

Myndighetene kan utforme enkle mulige regler og prosedyrer for overføring eller salg av arealer til naboeiendommen etter enkelte regler. Dette med hensikt for å justere grenser mellom tilstøtende eiendommer¹⁹⁹.

¹⁹⁰ Bergsholm 2016 s. 155

¹⁹¹ Taraldrud 2016 s.129

¹⁹² lov av 04. juni 1917 nr. 1

¹⁹³ lov av 24. november 2000 nr. 82

¹⁹⁴ Børge 2011 s 130

¹⁹⁵ lov av 17.juni 2005 nr. 101

¹⁹⁶ lov av 12.mai 1995 nr. 23

¹⁹⁷ lov av 28.november 2003 nr. 98

¹⁹⁸ Rt-1968-1209

¹⁹⁹ NOU 1999:1 s. 201 f

I en lagmannsretts dom²⁰⁰ ble det lagt til grunn at grensen mellom eiendommer er privatrettslig, men grensetiltak på privat grunn trenger samtykke fra bygningsmyndighetene. Tiltaket må heller ikke være i strid med plan- og bygningsloven²⁰¹ § 26 første ledd.

4.4 Sjekkliste for nabolovslige oppgaver

Naboloven § 2 fastsetter hva man kan tåle fra naboen. Loven er som nevnt deklarasjonsrett, men alle har ikke inngått særskilt avtale om naboforholdene. Det er da lovens tålegrense som gjelder. Tålegrensevurdering er et erstatningsgrunnlag, nærmere om erstatning skal diskuteres i slutten av denne delen. Vurdering av tålegrensen mellom naboer er også nyttig når man skal lage avtale om tiltak på naboeiendommen. Naboloven § 2 lyder slik:

«§ 2. Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom. Inn under ulempe går òg at noko må reknast for farleg.

I avgjerda om noko er urimeleg eller uturvande, skal det leggjast vekt på kva som er teknisk og økonomisk mogeleg å gjera for å hindre eller avgrensa skaden eller ulempa. Det skal jamvel takast omsyn til naturmangfaldet på staden.

I avgjerda om noko er urimeleg, skal det vidare leggjast vekt på om det er venteleg etter tilhøva på staden og om det er verre enn det som plar fylgja av vanlege bruks- eller driftsmåtar på slike stader.

Jamvel om noko er venteleg eller vanleg etter tredje stykket, kan det reknast som urimeleg så langt som det fører til ei monaleg forverring av brukstilhøva som berre eller i særleg grad råkar ein avgrensa krins av personar.»

Naboloven § 2 inneholder viktige kriterier som har stor betydning for vurdering av tålegrensen. For å strukturere gjennomgangen benytter jeg en sjekkliste med følgende innhold:

1. Hva er «noko» i naboloven?
2. Er partene naboer?
3. Er det inngått avtale som setter naboloven til side?
4. Foreligger det skade?
5. Foreligger det ulempe?

²⁰⁰ LF-2000-884

²⁰¹ lov av 27.juni 2008 nr. 71

6. Kumulere skader og ulemper
7. Er ulempene av tiltaket nødvendig, eller kan de avhjelpes (teknisk mulig og økonomisk forsvarlig)?
8. Er ulempene av tiltaket urimelig?
 - a. Er tiltaket ventelig på dette sted?
 - b. Er tiltaket vanlig på slike steder?
 - c. Avveining av partenes interesser
9. Er unntaksregelen i § 2 fjerde ledd aktuell?
10. Er det årsakssammenheng mellom tiltaket og ulemper/skader?
11. Oppsummering og konklusjon om tålegrensen er overskredet
12. Hvis tålegrensen er overskredet: Spørsmål om retting, erstatning eller vederlag

4.4.1 Hva er “noko” i naboloven?

Noko i lovteksten, jf. § 2 kan bety både fysiske inngrep og aktiviteter på naboeiendommen²⁰². Erfaring har også vist at det er andre former for aktiviteter enn de som naboloven nevner kan være til ulempe eller skade for naboeiendommen. Loven er gammel og det har skjedd store forandringer i mange eiendomsforhold²⁰³.

Setning «ha, gjera eller setja i verk noko» i § 2 kan tolkes på forskjellige måter, avhengig av hva slags situasjon og omstendigheter skaden ble utført i²⁰⁴. Bestemmelsen i § 2 beskriver ikke hvilke tiltak som ble gjort på naboeiendommen, hvordan de ble gjort eller hvem som har gjort dem, men det retter seg mot ulemper eller skader som er et resultat av tiltaket²⁰⁵.

For at nabolovens tålegrense skal anvendes i oppgaven må det være foretatt noe på eiendommen som medførte overvann i naboeiendommen og førte til skader eller ulemper, jf. § 2.

“Noko” i dette tilfellet vil være tiltak som har forårsaket skader i naboeiendommen.

For vannskader, må tiltaket ha påvirket avløpsanlegget og forårsaket vannskader på naboeiendommen. Dette kan være dårlig anleggsprosjektering, kapasitet, omplassering, eller inngrep i grunnforhold²⁰⁶.

²⁰² Taraldrud 2016 s. 112

²⁰³ Ot.prp.nr. 24 s. 22

²⁰⁴ Falkanger 1980 s. 256

²⁰⁵ Taraldrud 2016 s.112.

²⁰⁶ RG 1980 s. 598 og RG 1973 s. 683

4.4.2 Er partene naboer?

Taraldrud²⁰⁷ mener at “nabo”-begrepet kan betegnes som bruker av eiendommen, altså den som eier eller leier eiendommen. Definisjon av naboeiendommen kan ikke begrenses til kun eiendommer med felles grenser på land. Dette ble allerede nevnt i Granelovkommisjonen av 1884²⁰⁸.

Hva som regnes som naboeiendom kan være alt fra offentlige veier, industribedrifter, privateiendommer osv.²⁰⁹ Forarbeidene til naboloven definerer naboeiendommen slik:

“Faste eiendommer som ligg såleis innåt eller nær kvarandre at tiltak eller tilhøve på ein av dei får fysisk eller kjemisk verknad på ein eller fleire av dei andre”²¹⁰.

Naboeiendommene må ikke nødvendigvis befinne seg ved siden av hverandre for å anses som naboer i en juridisk behandling. I Gardermoen-dommen²¹¹ ble eiendommer som tilhører området knyttet til Gardermoen sivile lufthavn tilkjent erstatning etter naboloven på grunn av støy. I dommen Rt.1875 s.330²¹² betraktet Høyesterett den skadepåførte eiendommen på motsatt side av elven som naboeiendom, selv om de ikke hadde felles fysisk grense.

Nabo kan også være en panthaver når hans interesser rammes²¹³. Mellom eier og leietaker løses nabokonflikter etter andre lover²¹⁴. Formen for gjeldende naboskap er nevnt i naboloven § 3 og 4. Hvorvidt en eiendom er i privat eller offentlig eie er likegyldig²¹⁵. Naboen må også ha en vis tilknytning til eiendommen. Tilfeldige besøkende regnes ikke som nabo og omfattes ikke av reglene i naboloven.

Grunntankene med naboloven er nabofreden. Å påføre naboen unødvendige skader eller ulemper kan føre til økonomisk tap og nabokrangel. Tiltaket på naboeiendom må derfor ikke

²⁰⁷ Taraldrud 2016 s.110.

²⁰⁸ Rådsegn 2 Om egedomsretten i grannehøve s.16

²⁰⁹ Bergsholm 2016 s. 224

²¹⁰ Rådsegn 2 s. 16

²¹¹ Rt.2006 s. 486 (Gardermoendommen).

²¹² Rt.1875 s.330 (nitroglyserindommen).

²¹³ Falkanger og Falkanger 2016 s.429

²¹⁴ Ot.prp.nr.24 (1960-1961) Lov om rettshøve mellom grannar

²¹⁵ Rt. 1969 s.757 (Sandvika Gjestgiveri)

stride med god naboskikk²¹⁶. Sivillovutvalget²¹⁷ presiserte også at lovreglene bør utformes slik at de kan ta vare på godt naboskap og tålmodige naboer skal ikke miste rettighetene sine.

Naboloven fokuserer på skadevirkninger²¹⁸. De fleste nabospørsmålene dreier seg om grensen for hvor mye man må tåle av naboens eierrådighet. Urimelighet, unødvendighet, ulemper eller skader vurderes etter konkrete fakta i saken. Bergsholm²¹⁹ mener at denne vurderingen er sterkt knyttet til naboskapsituasjon, godtakelse av forholdet i stedet og naboforholdets relevans.

4.4.3 Foreligger det skade?

Skader påført fra tiltakseiendom til naboeiendom må være fysisk og føre til økonomisk tap eller ulempe. En verdireduksjon på eiendommen anses ikke som skade, men kan anses som ulempe²²⁰.

Naboloven nevner ikke hva slags skader som er påført naboeiendommen, men det er ment at loven skal gjelde alle skadene²²¹, herunder fysiske, noe farlig eller stygt å se på²²². Skaden må være verre enn en vanlig driftsmåte på naboeiendommen jf. naboloven § 2 tredje ledd.

Hvordan man kan ha påført overvannsskader på naboeiendommen etter § 2, er et spørsmål som kan være relatert til grunnforhold og eller renseanleggstilstand og ledningsnettets naboer har, samt den måten anleggsaktiviteten ble utført på.

Det må også fremlegges bevis på at det er tiltaket eller anleggets tilstand som har påført skadene for at skaden skal fanges opp av naboloven § 2²²³.

Overvannsskader på naboeiendommen må man kunne ta og føle på²²⁴ for at det kan betraktes som skader. Dette kan også illustreres ved at overvannet for eksempel har vasket bort naboens jord. Skadene skal også ha forverret jordtilstand og påført permanente skader ved gjentatte

²¹⁶ Rådsegn 2 s. 17

²¹⁷ Rådsegn 2 s. 17

²¹⁸ Rådsegn2 s. 16

²¹⁹ Bergsholm 2016 s. 229

²²⁰ Taraldrud 2016 s. 113

²²¹ Bergsholm 2016 s. 230

²²² RG 1993 s. 835

²²³ NOU 1982:19 s. 101

²²⁴ Falkanger 1980 s. 259

oversvømmelser²²⁵. I tillegg må dette føre til økonomisk tap for eksempel den grunneieren eller gårdeieren som driver landbruk eller agrikultur²²⁶.

4.4.4 Foreligger det ulempe?

Naboloven § 2 første ledd definerer ulempe. Begrepet ulempe kan være hva som helst og har ingen konkret avgrensning. Det som gjør ulempene spesielle er at de også kan være skader med varige plager eller ha negative virkninger²²⁷. Departementet²²⁸ skiller ikke mellom engangsvirkninger og varige plager av en ulempe. Om noe er farlig er det en ulempe. Ulempen er ifølge Taraldrud²²⁹ også en fare for at en skade kan inntreffe. Å leve i frykt for at noe farlig vil skje er en ulempe, etter farekriteriene i § 2 første ledd.

Naboens subjektive opplevelse av en ulempe kan ikke tas i betraktning. Hva som er en ulempe må bestemmes etter objektive kriterier²³⁰. Objektive årsaker kan for eksempel være en verdireduksjon på naboeiendommen²³¹, estetiske ulemper eller bortfall av skogsomgivelser²³². Vannskader kan også etterlate ulemper avhengig av situasjonen der skadene fra tiltakseien- dommen ble påført naboeiendommen og graden av skadevirkninger.

4.4.5 Kumulasjon av skadene og ulempene – tålegrensevurdering

Tiltak som hver for seg er under tålegrensen kan til sammen komme over grensen. Tålegrensen etter § 2 skal vurderes etter både skader og ulemper som kan unngås og urimelighetskriterier. § 2 andre ledd retter seg mot det som kan være teknisk eller økonomisk mulig å gjøre for å hindre eller avgrense skaden eller ulempen. Dette ligger utenfor tålegrensen. Hvis det ikke finnes tekniske eller økonomiske avhjelpningsmuligheter vil tiltaket skape nødvendig ulempe eller skade (uturvandekriteriet)²³³.

Når tiltaket forårsaker flere ulemper og skader i naboeiendommen og hver av disse er rimelig, kan summen av skadene og ulempene overstige tålegrensen²³⁴. En helhetlig vurdering av alle

²²⁵ Falkanger 1980 s. 259

²²⁶ Falkanger 1980 s. 259

²²⁷ Ot.prp.nr. 24 s. 20

²²⁸ Ot.prp.nr. 24 s. 20

²²⁹ Taraldrud 2016, s.115.

²³⁰ Rt. 1993 s. 835

²³¹ Rt. 1961 s. 422

²³² Rt 2015 s.216- LA-2009-166944

²³³ Taraldrud 2016, s.118.

²³⁴ Taraldrud 2016, s.116-117.

relevante ulemper og skader i dommen LA-2008-111933 viste at den tålegrensen som bør gjelde for området var urimelig. Den ankende part i denne dommen fikk erstatning etter naboloven § 9.

4.4.6 Rimelige skader

Ikke alle skader kan anses som urimelige. Som det ble nevnt tidligere og etter § 2 tredje ledd, er det kun disse skadene som kan vurderes som urimelige. Dersom skadene ikke er verre enn det som er vanlig ut ifra forholdene på stedet, bør man som hovedregel anse aktiviteten som lovlig etter naboloven. Dette kan tenkes etter godtakelseshensyn²³⁵.

Lovforarbeidene definerer ventelig som et mer presist begrep enn påregnelig, eller noe som man venter vil skje²³⁶. Påregnelig er noe man må regne med kan skje. Skal man grave, drenere eller bygge på sin eiendom, har man som hovedregel plikt til å varsle naboen i god tid jf. naboloven § 6 og pbl §21-3. Skadene som man forventer skal skje er ventelige og er rimelige skader²³⁷.

Varsling av naboen i god tid vil i utgangspunktet være en mulighet for å gi god informasjon om hva slags aktiviteter som skal utføres, i tillegg til hvilke konsekvenser tiltaket vil medføre naboeiendommen. Her snakker vi om å vurdere konsekvensene og eventuell aksept/tillatelse fra naboeiendommen for å utføre disse aktivitetene.

Videre må det undersøkes om det foreligger samme skader i vanlige driftsforhold. Ligger det lignende skader fra før i naboeiendommen er skadene rimelige²³⁸. Ligger det ingen skader fra før i vanlig driftsforhold og tiltakseiendom har påført skader, må det undersøkes om skadene er rimelige eller ikke etter en skjønnsmessig vurdering.

Grensene for å finne ut hva som er akseptable og ikke akseptable skader er vanskelig å definere²³⁹. Det har skjedd en stor endring i samfunnet vårt. Det kommer stadig flere nye former for teknologi og virksomheter som kan påføre nye former av skader²⁴⁰.

²³⁵ Bergsholm 2016 s. 231.

²³⁶ Rådsegn 2 s. 28

²³⁷ Mons Nygard: Ting og rettar 1974 s. 194

²³⁸ RT 2006 s. 486

²³⁹ Bergsholm 2016 s. 232

²⁴⁰ NUT- 1958:4 s. 6

Naboloven § 9 om å unngå forurensning spesifiserer ikke hvilke grenser som skal fastsettes ved vannskader. Det finnes imidlertid tre grupper av unntak etter at loven ble endret i 1981 i forbindelse med revidering av forurensningsloven:

- «Forurensninger som er lovlige i medhold av § 8 - dvs. de typer forurensning som nevnes i bestemmelsen selv (f.eks. vanlig forurensning fra jordbruk), eller som faller innenfor forskrift eller vedtak med hjemmel i § 8.

Det siste forutsetter at det er forurensninger «som ikke medfører nevneverdige skader eller ulemper».

- Forurensninger som ligger innenfor grenser som er angitt i forskrifter etter § 9.
- Forurensning som det er gitt særlig tillatelse til (konsesjon) etter § 12²⁴¹».

Vannskader som kommer under disse kategoriene, vil være rimelige skader. I den opprinnelige naboloven av 1961 er det slik at ventelige skader som ikke er verre enn i vanlige bruks- og driftsmåter på naboeiendommen, vil regnes som lovlig. Dog, radikale endringer i virksomhetenes driftsmåter kan forverre forurensningssituasjonen eller skader hos naboeiendommen eller ramme en nærmere krets i særlig grad. Som følge av dette, fikk § 2 et fjerde ledd om skjønnsmessige vurderinger for å fange opp spesielle tilfeller knyttet til forurensning og urimelighet²⁴².

4.4.7 Rimelige ulemper

Ventelige ulemper som ikke er verre enn det som er vanlig, er som hovedregel lovlig, jf. naboloven § 2 tredje ledd. Vurderingen av hva som er ventelig og ikke ventelig ulempe er avhengig av sakens omstendigheter, historikk og utvikling²⁴³. Ulemper man regner med kommer til å skje er ventelige og lovlige²⁴⁴

Ventelighetskriterier for en ulempe, skal bedømmes etter det som er objektivt i situasjonen på det tidspunktet naboeiendommen har etablert seg i området²⁴⁵. Man må også se saken fra begge sider og vurdere hva som er normal tilstand²⁴⁶. I noen saker ble det vurdert at selv om ulempene ble verre etter at naboen hadde bosatt seg i området, kan disse ulempene anses som

²⁴¹ Falkanger 1980 s. 288

²⁴² Bergsholm 2016 s. 234

²⁴³ Falkanger 1980 s. 269

²⁴⁴ Nygard 1974 s. 192

²⁴⁵ Rt-1973-1193 s. 1201

²⁴⁶ Bergsholm 2016 s. 231

ventelige²⁴⁷. I Jæren energi-dommen²⁴⁸, for eksempel, ble det lagt vekt på at etablering av vindkraft var et viktig samfunnstiltak. Befolkning i området måtte tillegges samfunnsutvikling og akseptere ulempene med vindkraft.

Vanligvis vil midlertidig anleggsarbeid eller aktivitet ligge under tålegrensen. I Sandvika gjestgiveri-dommen²⁴⁹, for eksempel, var støyen fra anleggsarbeidet sterkere enn hva gjestgiveriet kunne tåle. Veivesenet hadde ikke redusert plagene verken med tekniske eller økonomiske hjelpemidler selv om dette hadde vært mulig, og ulempene måtte anses som uturvande.

Muligheten for at fare kan inntreffe kan ligge utenfor tålegrensen²⁵⁰. I dommen LA-2008-111933 om en anleggsvirksomhet i form av utskiping av stein fra havnen i Larvik som medførte flere typer ulemper for tilgrensende fritidseiendommer, med anslått verdireduksjon for disse. Det ble konkludert med at disse ulempene lå utenfor tålegrensen, og hytteeiendommene ble tilkjent erstatning svarende til overskridelsen av tålegrensen. Anførselen om at virksomheten kunne være farlig for barn som ferdes på havneområdet førte imidlertid ikke frem.

Verditap på grunn av et tiltak i naboeiendommene er en ulempe. Tålegrensen for hvor store økonomiske tap som skal til for å betrakte ulempen som urimelig, skal vurderes etter en skjønnsmessig og helhetlig vurdering. Jeg nevner med dette søppelfyllingsdommen i Fana²⁵¹ hvor boligeiendommen ble sterkt sjenert av lukten fra søppelfyllingen. Eiendommen gikk ned i verdi og eieren fikk erstatning for verditapet.

Ved vurdering av om vannskader kan gi et verditap av eiendommen, må dette være objektivt og etter en helhetlig vurdering av saken.

4.4.8 Vilkår for at unntaksregelen i § 2 fjerde ledd kan komme til anvendelse

For at § 2 fjerde ledd kan komme til anvendelse, må ulempene for naboeiendommer ha blitt vesentlig forverret. Det skal legges vekt på hvordan bruksforholdene blir etter ulempene eller skadene. Forverring må ha rammet en bestemt del av personer, selv om ulempene for andre ligger innenfor det ventelige og dermed må tåles, eller at noen rammes hardere enn de andre, altså en skjev fordeling av skadene eller ulempene²⁵².

²⁴⁷ Rt. 2011 s. 780

²⁴⁸ Rt. 2011 s. 780

²⁴⁹ Rt- 1969 s. 757

²⁵⁰ LA-2008-111933

²⁵¹ Rt. 1994 s. 681

²⁵² NO 1982:19 s.265

Bestemmelsen i § 2 fjerde ledd kan anvendes der skadene eller ulempene er ventelige men en av naboene rammes hardere. Dette ble nevnt i Gardermoen-dommen²⁵³. Målet med unntaksbestemmelsen i fjerde ledd er å fange opp forhold hvor noen få rammes særlig sterkt, selv om ulempene for de fleste ligger innenfor tålegrensen.

Store eller radikale omlegginger i naboeiendommens driftsforhold kan innebære at ulempene eller skadene fra omleggingene ikke kan tåles selv om de er ventelige. Gardermoen-dommen er et eksempel.

I saker om forurensing på naboeiendom kan dette knyttes til forurensing der det skjer en forverringsutvikling av forurensningssituasjonen på eiendommen²⁵⁴. Dette fordi vilkårene om urimelige forurensningsskader og erstatning for forurensningsskader er strenge²⁵⁵.

4.4.9 Er konsekvensene av tiltaket unødvendig?

For å vurdere om tiltaket er unødvendig, må man som hovedregel undersøke om vilkårene i bestemmelsen § 2 andre ledd er oppfylt. Her vil man gjerne få svar på to hovedspørsmål:

- Kan tiltakshaveren gjøre noe for å avhjelpe ulempene eller skadene?
- Vil det være teknisk og økonomisk forsvarlig å kreve avhjelping?

Hvis en skade eller ulempe ble oppdaget utført på naboeiendommen på en unødvendig måte, vil det bli spørsmål om skadevolderen kunne handlet annerledes. Svar på første spørsmålet har en skjønnsmessig vurdering, og vil derfor handle om hva som er rimelig etter skikk og bruk²⁵⁶.

Å svare på det andre spørsmålet er en utfordring fordi skader eller ulemper som har en ukjent eller nyere karakter er vanskelig å unngå²⁵⁷. Retningslinjene i § 2 andre ledd i dette tilfellet, legger vekt på om det er teknisk eller økonomisk mulig for tiltakshaver å hindre eller avgrense skaden eller ulempen²⁵⁸. Bestemmelsen krever i tillegg at man skal ta hensyn til naturmangfoldet på stedet. Dette kriteriet er fortsatt lite prøvd i rettspraksis²⁵⁹.

²⁵³ Rt. 2006 s. 486 avsnitt 97

²⁵⁴ Bergsholm 2016 s. 234

²⁵⁵ NOU 1982:19 s. 263

²⁵⁶ Rådeseign 2 s. 18

²⁵⁷ Bergsholm 2016 s. 230

²⁵⁸ Bergsholm 2016 s. 230

²⁵⁹ Taraldrud 2016 s. 131

4.4.10 Er følgene av tiltaket urimelig (urimelighetskriteriet)?

Ved vurdering av om tålegrensen er overskredet, skal momentene i § 2 andre og tredje ledd undersøkes grundig. Grundig i denne sammenheng betyr en konkret, systematisk og klar behandling av tålegrensen²⁶⁰. Prosessen skal undersøke om disse vilkårene er oppfylt for å anse om ulempen eller skaden er urimelig²⁶¹.

Som det ble nevnt tidligere, retter § 2 andre ledd i naboloven seg mot hva som er teknisk eller økonomisk mulig for å avgrense/hindre ulempen eller skaden. Skader eller ulemper som kan unngås ligger da utenfor tålegrensen. Når skadevolderen har forsøkt å unngå eller avgrense skaden uten hell, kan dette tale for at skaden var nødvendig.

Bestemmelsene i naboloven § 2 tredje ledd er en veiledning for å avgjøre om noe er urimelig. Først må man etter en skjønnsmessig vurdering bestemme om tiltaket er ventelig etter driftsforholdene på stedet. Videre må man vurdere om tiltaket er verre enn det som pleier å følge i de vanlige drifts- eller bruksforholdene på lignende steder.

Offentlige tillatelser har stor betydning for tålegrensen. Skal man bygge på eiendommen sin, må man søke om byggetillatelse som er behandlet etter plan- og bygningsloven kapittel 12. Tiltakshaveren vil derfor handle i tråd med et offentlig vedtak. Ulempene eller skadene fra tiltaket blir da sjelden ansett som urimelig²⁶².

4.4.11 Er tålegrensen overskredet?

Som det ble konkludert med tidligere, er skader eller ulemper som er ventelige og nødvendige lovlige etter naboloven. Så lenge tiltaket ikke er verre enn det som er vanlig ut ifra driftsforholdene eller tilstand på stedet, må tiltaket anses for å være under tålegrensen.

Samtidig utgjør bestemmelsen i § 2 fjerde ledd i en logisk sammenheng den absolutte tålegrensen, jf. Gardermoen-dommen. Regelen gir også indikasjon på at en ulempe eller skade kan være urimelig til stross for at den er ventelig, når den medfører "ei monaleg forvering av brukstilhøva som berre eller i særleg grad råkar ein avgrensa krins av personar". Denne bestemmelsen er viktig ved vurdering av ulemper eller skader på lang sikt og kan bidra til forverring av bruksforhold og overskridning av tålegrensen²⁶³.

²⁶⁰ LA-2012-104226-LA-2012-53234

²⁶¹ Taraldrud 2016 s. 212

²⁶² LA-2011-20446- LB-2003-191

²⁶³ NOU 1982:19 s. 263

Når handlingen fører til flere ulemper for naboeiendommen og hver av disse er rimelig og nødvendig, kan summen av ulempene overstige tålegrensen. Dommen LA-2008-111933 er en konkret illustrasjon på denne type overskriding av tålegrensen. Saken gjaldt spørsmål om anlegg og drift av utskipingshavn har bidratt til verdireduksjon av hytter i Larvik-området.

Lagmannsretten la i sin vurdering blant annet vekt på:

- Hytteområdets formål (rekreasjon og fredelig utendørsforhold) var forstyrret, men anses som under tålegrensen.
- Støymålingene fra driften var stort sett under tålegrensen.
- Støvplager fra industrien betraktet som under tålegrensen.
- Det skal ikke legges vekt på estetiske forhold.
- At veien ned til anlegget har medført endringer i ferdselen og risiko for barn er en ulempe som er under tålegrensen.

Etter en helhetlig bedømmelse av alle relevante ulemper, fant høyesterett at tålegrensen var overskredet. Den ankende parten i denne saken hadde krav på erstatning etter naboloven § 9²⁶⁴.

4.5 Skjønn mellom naboer

Noen ganger ønsker naboer en rettslig skjønnsvurdering av om et tiltak kan settes i gang eller ikke. Naboer har etter naboloven § 7 rett til å få en forhåndsavgjørelse rundt hvorvidt handlingen kan settes i gang. Avgjørelsen gjøres ved en ordinær domstol, jf. § 18. Ved en slik prosess må tiltakshaveren ikke utføre handlingen før domstolen har vurdert saken. Når retten gir tillatelse til tiltakshaveren for å utføre handlingen, kan den berørte naboen ikke kreve stans eller retting, jf. § 10. Rettens vurdering er basert på skjønn og den vil godta tiltakene som synes fornuftig, selv om tiltaket i seg selv ikke nødvendigvis er lovlig. Skulle det vise seg at tiltaket har bidratt til forverring i driftsforhold i naboeiendommen eller ikke er i henhold til planer eller tegninger, kan retten anse tiltaket som ulovlig²⁶⁵.

²⁶⁴ La-2008-111933

²⁶⁵ Bergsholm 2016 s. 237

4.6 Hvis tålegrensen er overskredet (nærmere om erstatningsvilkår)

Brudd på tålegrensen forutsetter en årsakssammenheng mellom tiltaket og skadene eller ulemper i naboeiendommen²⁶⁶.

Naboloven anviser tre mulige konsekvenser når tålegrensen er overskredet:

- Retting til lovlig forhold
- Erstatning for tap
- Vederlag for fortsatte ulemper

Et tiltak som viser seg å være ulovlig eller over tålegrensen etter nabolovens bestemmelser i § 2 er et spørsmål som må behandles ved mekling²⁶⁷ eller av domstolene. Ved mekling vil advokaten prøve å finne en fellesløsning for å unngå skader eller ulemper som alle må bli enige om. Hvis dette ikke er aktuelt skal dette behandles av domstolene. Retten kan enten kreve at skadevolderen skal rette/rive/stoppe tiltaket, eller betale erstatning til naboen for sitt økonomiske tap.

4.6.1 Retting

Formålet med retting er å redusere skader eller ulemper til et akseptabelt nivå. Bestemmelsene i §§§ 10, 11 og 12 forstås slik at man ikke kan kreve full stans av et tiltak som bidrar til skader eller ulemper for naboen. Likevel kan retten kreve stans hvis andre tiltak ikke fører til retting jf. RG 1976 s.84. Retting kan fastsettes etter konkrete og gjeldende retningslinjer med tanke på tålegrensen. Et eksempel på dette er Horten-dommen²⁶⁸ hvor støy fra kjøleaggregater påførte ulemper som var i strid med § 2. Eieren av aggregatene ble pålagt å justere dem slik at de ikke kom høyere enn 35 desibel om natten.

Retting kan også i noen tilfeller være summen av flere tiltak²⁶⁹. I dommen LA-2012-104226, ble det vurdert at retting måtte innebære en rekke nødvendige tiltak for å bringe bryggeanlegget innenfor tålegrensen.

Retting kan ikke kreves ved forhåndsgodkjenning, dette gjelder:

- Virksomheter som har hjemmel i naboloven §7
- Virksomheter som har fått medhold gjennom ekspropriasjon

²⁶⁶ Mulvika dommen RG 2008 s. 343

²⁶⁷ Den norske Advokatforening 2018

²⁶⁸ Horten dommen RG 1979 s. 469

²⁶⁹ Taraldrud 2016 s. 138

- Utslippstillatelse etter forurensingsloven og forurensingsforskriften
- Unntak etter vannressursloven § 6.

Retting kan ikke kreves hvis tiltakshaveren kommer til å lide eller stå i misforhold til naboens fordeler ved retting²⁷⁰. Retten kan ikke pålegge skadevolderen tiltak for å redusere ulempene. Om en virksomhet ikke pålegges å utføre et tiltak for å rette skaden, og naboen på egen hånd har gjort dette, kan det ikke gis erstatning for tiltakskostnader²⁷¹.

4.6.2 Erstatning

I utgangspunktet har naboen og tiltakshaveren etter naboloven § 13 fordelingsansvar for forebygging av skade når naboeiendommen tåler lite. Dette ble også nevnt i forarbeidenes bestemmelse²⁷². Men når det ikke foreligger en objektiv rettingsplikt, har naboen rett til erstatning, jf. § 9 i granneloven. Ansvar for skaden kan lempes etter skadeerstatningsloven²⁷³ § 5-2. Tiltakshaveren i dette tilfellet kan også fortsette sin virksomhet, eller bygningen kan få stå²⁷⁴.

For at kravet skal lempes bør eiendommen tåle særlig lite og skadelidte ikke ha større vern enn andre naboers eiendommer²⁷⁵. Bergsholm²⁷⁶ skriver i denne sammenheng "man må selv bære risikoen for latente svakheter ved egen eiendom".

Naboen som har fått urimelige plager med virkningene, kan kreve erstatning fra tiltakshaveren for skaden. Som illustrasjon, nevner jeg igjen Gardermoen-dommen der situasjonen handlet om naboer som har fått urimelige støyplager, som følge av hovedflyplass-status, som ikke var ventelige før stortingets vedtak i 1992, jf. naboloven § 2 tredje ledd.

4.6.3 Vederlag

Prinsippet vederlag er en særordning som erstatter de ulempene naboen må leve med som går ut over tålegrensen²⁷⁷. Dette er regulert i §§ 10 andre ledd og 11. Både erstatning og vederlag fastsettes som et engangsbeløp jf. § 16. Et vederlag kan være et alternativ for retting når tiltakshaveren står i vesentlig misforhold til naboens fordeler ved retting. Tiltakshaveren kan i dette tilfellet bli tvunget til å betale en jevnlig sum til naboen for at virksomheten skal kunne

²⁷⁰ Taraldrud 2016 s. 138

²⁷¹ Falkanger og Falkanger 2016 s. 424

²⁷² Rådeseign 2 s. 32

²⁷³ lov av 13 juni 1969 nr. 26

²⁷⁴ Bergsholm 2016 s. 238

²⁷⁵ Nygard 1970 s. 226

²⁷⁶ Bergsholm 2016 s. 238

²⁷⁷ Taraldrud 2016 s.141

fortsette eller at bygningen skal stå. Man finner også samme baktanken i servituttlova § 17 andre ledd²⁷⁸.

4.7 Erstatning etter culpanormer

Uavhengig av naboskap kan erstatningsansvar oppstå etter skadeserstatningsloven og alminnelige erstatningsprinsipper.

I Norsk rett kan erstatning kun gis hvis tre kumulative vilkår er oppfylt. Det første at det foreligger en skade. Skaden eller tapet må være av økonomisk verdi. Det andre er ansvarsgrunnlag eller Culpaansvar (uaktsomhetsansvar/skyldansvar). Reglen er utviklet gjennom rettspraksis og handler om skadevolderen kunne handlet annerledes? Dette må knyttes til de faktiske forutsetningene på handlingspunktet²⁷⁹. Den siste er årsakssammenheng, dette er rettslig sett et spørsmål om den aktiviteten eller handlingen (hendelsesforløp) anses som en årsak til skaden eller tapet.

Vilkårene for en rettslig årsakssammenheng, innebærer nemlig at skaden må ha en tilstrekkelig årsaksevne for å forårsake en skade (etter betingelseslæren). Dette kan skje alene eller med andre årsaker (etter hovedårsakslæren). Videre må skaden ikke være for avviket, eller av en karakter som ikke følger av den erstatningsbetingende handling i årsaksrekken (adekvanslæren)²⁸⁰.

4.7.1 Betingelseslæren

Reglen går ut på at man spør om skaden eller ulempen ville ha skjedd selv om den skadevoldende årsak ikke var til stede, jf. Rt. 1992 s. 64 P-pilledom II. Tanken bak dommen er at årsakskravet vanligvis vil være oppfylt dersom skaden ikke ville ha skjedd om handlingen eller aktiviteten tenkes bort.

Årsakssammenheng skal bestemmes etter en helhetlig vurdering av de faktorene som har ledet til skaden. Har skaden inntruffet mens den skadevoldende handlingen ikke fant sted, vil den skadevoldende handling ikke være en årsak til skaden.

²⁷⁸ Bergsholm 2016 s. 239

²⁷⁹ Hagstrøm & Stenvik 2015 s. 71

²⁸⁰ Flatabø 2011

Hvis handlingen eller aktiviteten har en utilstrekkelig årsaksevne på egen hånd, og uten hjelp fra andre mulige samvirkende årsaker, vil det være et spørsmål om man kan betrakte handlingen som skadeårsak gjennom samvirke med andre årsaker²⁸¹

I de fleste tilfeller vil rettspraksis kreve fra den skadelidte å bevise at handlingen skyldes skaden (bevisbyrden fra den skadelidte parten). Når skadevolderen påstår at skaden i naboeiendommen helt eller delvis ville ha inntruffet uavhengig av hans handling, har skadevolderen bevisbyrden²⁸².

4.7.2 Hovedårsakslæren

En skade eller ulempe kan ha flere årsaker, hvor hver av dem ikke har en tilstrekkelig årsaksevne. Skaden i dette tilfellet er forårsaket i felleskap av flere samvirkende årsaker²⁸³. Et eksempel på dette er forurenset drikkevann, hvor hver enkelt forurenses alene har en utilstrekkelig forurensingsevne, men der en samling av forurenserne ville kunne gi en skadeevne²⁸⁴.

Regelen viser at hvis flere skadeårsaker har en selvstendig skadeevne, gir hver av disse årsakene et grunnlag og eventuelt årsak til hele skaden²⁸⁵.

Hovedårsakslæren viser også at dersom den konkrete årsaken til skaden har utilstrekkelig betydning i forhold til de andre samvirkende årsaker, kan man ikke koble disse årsakene til skaden eller ulempen²⁸⁶.

4.7.3 Adekvanslæren og påregnelighet

En årsak til en handling må alltid ha en følge som er både adekvat og påregnelig. Tilfeldige, atypiske eller ikke synbare følger av en handling, kan føre til at den skadevoldende ikke blir ansvarlig for handlingen²⁸⁷. Hesjetråddommen²⁸⁸ er et godt eksempel som illustrerer at risiko for skaden krever påregnelighet og synbarhet for skadevolder, altså at skadevolderen må ha et lovfestet objektivt ansvar.

²⁸¹ Rt.2001 s.320 (s.329)

²⁸² Rt-1997-883 s. 887

²⁸³ Rt.1992 s. 64

²⁸⁴ Flatabø 2011

²⁸⁵ Rt.1992 s. 64

²⁸⁶ Nygaard 1992 s. 338

²⁸⁷ Flatabø 2011

²⁸⁸ Rt.1933 s. 475

Flymanøverdommen²⁸⁹ viser at tapet av ørretyngel på grunn av at NATO-fly kuttet strømleningen for abonnenten, var en uberegnelig skade. Dette fordi skaden ble utført under ugunstige omstendigheter. Høyesterett fastslo at det er ubetenkelig å beskyldes NATO for skaden. Dette fordi "jo større subjektiv skyld skadevolder har utvist, jo mer vidtrekkende følger av handlingen kan aksepteres²⁹⁰".

Derimot kan en umiddelbar handling i tid og sted aksepteres som en årsak til en skade etter en konkret vurdering, jf. Kabeldommen²⁹¹.

Er skaden eller ulempen påvist forvoldt og kan beregnes, kan erstatningen også omfatte fremtidig skade eller ulempe som for eksempel tap av omsetningsverdi på eiendommen²⁹². Kompensasjonen for økonomisk tap i denne sammenhengen gjelder også psykiske ulemper, noe som er farlig eller stygt å se på²⁹³.

²⁸⁹ Rt.1973 s. 1268

²⁹⁰ Flatabø 2011

²⁹¹ Rt.1955 s. 872

²⁹² Taraldrud 2016 s. 139

²⁹³ Bergsholm 2016 s. 238

5- Kapittel 5: Empiri (Casestudie i Marker kommune)

5.1 Innledning

Hvorfor er denne casen relevant? Denne casen illustrerer implikasjonene og konsekvensene rundt overvannskader, med tanke på hvordan den/de berørte har håndtert problemet. Videre er formålet med casen å undersøke om relevant faglitteratur og nabolovens sjekklister kan komme til anvendelse for å finne svar på sentrale problemstillinger som saken reiser.

Spørsmålet som skal diskuteres i denne saken er hvem som er ansvarlig for overvannsskader. Jeg har funnet frem til casen etter samtaler med Marker kommune, den berørte grunneier (omtalt som TH) og veileder for oppgaven ved NMBU, seniorrådgiver og førsteamanuensis Karen Eg Taraldrud. Både Karen og jeg synes at saken er egnet for problemstillingen.

Saken handler om en grunneier som hevder at renseanleggene i naboeiendommene har forårsaket han både økonomiske ulemper og overvannskader på sin eiendom. I løpet av denne delen skal jeg gi en beskrivelse av:

- hvordan kommunen håndterer avløp i spredt bebyggelse
- grunneierens område
- partene i saken
- avløpsløsninger og dreneringssystem i området
- relevante opplysninger fra utslippstillatelser
- hva partene mener om situasjonen
- hvilke løsninger de har basert seg på for å løse dette problemet.
- sammenligne Marker kommunes avløpshåndtering i spredt bebyggelse med nabokommunenes håndtering

5.2 Dokumentstudier, intervju og beskrivelse av casen

For å samle nødvendig og tilstrekkelig informasjon til casestudiet, har jeg kontaktet saksbehandlere i VAR-avdelingen i kommunen og fikk tilsendt plankart over området samt sakspapirer og vedtak om utslippstillatelsene disse eiendommene har fått. Videre har jeg fått

tillatelse fra gårdeieren til å gå gjennom kjøpsavtalen han har inngått med tidligere eiere av eiendommen.

Følgende er en oversikt over de nødvendige datainnsamlingsverktøy og dokumenter som ble gjennomgått og analysert:

Midler	Rolle
<ul style="list-style-type: none"> • Observasjoner av området (bnr A, B, C, D og grunnforhold) • Reguleringsplan for området/ plankart. • Dreneringssystemets oversikt før og etter eiendommen skiftet eier • Eiendomsoverdragelseskontrakt mellom selger og kjøper. • Utslippstillatelser for (bnr A, B, C og D) fra Marker kommune • Intervju med nabokommuner om avløpshåndterings- retningslinjer/saksbehandling i spredt bebyggelse. • Intervju med gårdeieren og naboeiendommene 	<ul style="list-style-type: none"> • Nødvendig • Nødvendig • Nødvendig • Nødvendig • Nødvendig • Styrker analyse og diskusjonsdelen. • Nødvendig

Videre har jeg avtalt et møte med grunneieren som har overvannproblemet på forhånd og reiste den 20.03.2018 til eiendommen hans for observasjoner og intervju med ham. Intervjuet ble tatt opp etter samtykke fra respondenten. Intervjusamtalen også ble transkribert. Det har slik sett pågått en kontinuerlig kommunikasjon med T. H gjennom arbeidet med casen. Supplerende opplysninger om casen ble også samlet via e-postkorrespondanse med grunneieren.

Eierne av naboeiendommene bnr A, B, C og D ble på samme måte kontaktet med ønske om intervju om eierforhold, problemsituasjonen og hvordan de har løst den. Informantene fikk tilsendt tema og intervjuguiden (vedlegg 2 og 3) på forhånd for å forberede seg, føle seg trygge og tenke gjennom spørsmålene for å komme med reflekterte svar. Beboerne på bnr C og D ønsket ikke å bli intervjuet.

I forbindelse med dette ble det kun gjennomført et intervju med bnr A gjennom samtaler via telefon og e-post, samt med bnr B i et personlig møte den 24.05.18 på eiendommen hans. Samtidig har jeg utført en grundig observasjon og tatt bilder av overvannsområdet. Dette ble gjort da snøen hadde smeltet og det var mulig å både observere betongkummene og dreneringssystemet som leder bort avløpsvannet fra naboeiendommene over T.Hs eiendom.

For å sammenligne saksbehandlingsmåter av avløpshåndtering med andre kommuners håndtering, har jeg i tillegg gjennomført et intervju med VAR-avdelingen i nabokommunene

(vedlegg 4). Dette gjelder Aremark, Rakkestad, Eidsberg og Rømskog i Østfold samt Aurskog-Høland i Akershus.

Gjennom de ulike intervjuene har det også dukket opp informasjon som krevde ytterligere dokumentasjonsstudier.

5.3 Kort om Marker kommune og spredt avløpshåndteringsretningslinjer

Marker kommune har et arealområde på 413 km². Den ligger i Østfold fylke og grenser til Aremark, Rakkestad, Eidsberg, Rømskog og Aurskog-Høland kommuner i tillegg til Sverige. I slutten av 2017 var befolkningstallet 3567 innbyggere. Boligtyper i området er stort sett eneboliger (1391 eneboliger, inkludert 329 boligbygninger i landbrukseiendommer) og leiligheter (75 leiligheter). I slutten av 2017 var andelen av befolkningen som bor på landbrukseiendom 23,6 %. Det er ca. 48 % som bor i spredt bebyggelse og 52 % som bor i tett bebyggelse²⁹⁴. Det gjennomsnittlige antall beboere per husholdning var 2,13 personer i slutten av 2017²⁹⁵.

Kommunen har ansvar for forvaltning, drift og renovasjon av kommunale veier og vann og avløpsnett. Virksomheten er også plan- og byggesaksmyndighet og saksbehandleren for avløp i spredt bebyggelse. Ordførerens kommentarer i handlingsplanen for 2018 viser at oppfølging av spredt avløp for boliger og hytter gir arbeidsmessige og økonomiske utfordringer. Marker benytter seg av selvkostmodellen og har økt avløpsgebyrer de siste årene for å dekke vann og avløpsdrift og oppfølgingsutgifter²⁹⁶. Spredt avløp i kommunen har ifølge virksomhetslederen i vann og avløpsavdelingen gått gjennom en omfattende opprydding de siste årene for å tilfredsstille de lokale forskrifter og EUs vanndirektiv. Dette tilsvarer en renseeffekt på 90 % for fosfor og 70 % for organisk stoff. Det er registret 650 boliger med private avløpsanlegg som har fått et oppgraderingspålegg av sine gamle avløpsanlegg, herunder eiendommer som tidligere har fått utslippstillatelse med et anlegg som ikke tilfredsstiller dagens utslippskrav²⁹⁷.

Kommunen krever at alle som skal søke om utslippstillatelse må få godkjente foretak som rørlegger eller entreprenør til å utarbeide søknaden og utføre arbeidet. Søknaden godkjennes av kommunen før igangsetting av renseløsningen. Kommunen anbefaler også minirenselanlegg

²⁹⁴ Kommuneprofilen 2018. Bygg/bolig → velg fylke → velg kommune

²⁹⁵ SSB 2017.

²⁹⁶ Kommunestyret Marker kommune 201 s. 46-65

²⁹⁷ Gaarder 2016

(godkjent av SINTEF byggforsk) som løsning siden grunnen i de fleste områder inneholder mye leire med dårlig infiltrasjonsevne.²⁹⁸.

Marker kommune har geografisk Rødenessjøen som hovedresipient for utslipp fra spredt bebyggelse og fulldyrket mark. Sjøen er i tillegg offentlig hoveddrikkevannskilde. Vannet hentes på 24 meters dyp og er rensert og desinfisert på Ørje vannverk.

5.4 Om Rødenessjøens økologiske tilstand

▼ Generell informasjon			
Navn	Rødenessjøen	Vannforekomstid	001-323-L
Vannkategori	Innsjø		
Vassdragsområde	001	Areal km ²	15.9761
Volum m ³	16	Oppstrømsareal	1006.24
Maksdyp m	50.2	Middeldyp m	-1
HRV	118.23	LRW	117.29
moh	118		
Vannregionkoordinator	Østfold	Vannregion	Glomma
Vannområde	Haldenvassdraget	Fylke	Østfold
Kommune	Marker		
▼ Vanntype			
Vanntype navn	Middels til stor, kalkfattig, humøs	Klimasone	Lav(<200moh.)
Vanntypekode	LEL32213	Kalsium	Kalkfattig (Ca = 1 - 4 mg/l, Alk = 0.05-0.2 mekv/l)
Vannkategori	Innsjø	Humus	Humøse (30-90 mg Pt/L, TOC 5-15 mg/L)
Økoregion	Østlandet	Turbiditet	Klare (STS < 10 mg/L (uorganisk andel minst 80%))
Nasjonal vanntype	7		
▼ Økologisk tilstand			
Økologisk tilstand	Tilstand basert på	Informasjon mangler	
Dårlig	Pålitelighetsgrad	Høy	

Figur 6. Generell informasjon om Rødenessjøens vannkvalitet. Kilde: Vann-nett 2018

Rødenessjøen er en av de dypeste og største innsjøene i Haldenvassdraget med 50,2 meter maksdyp og et areal på 15,9761 km². Sjøen grenser til Akershus og Østfold, og tilhører vannregionen Glomma.

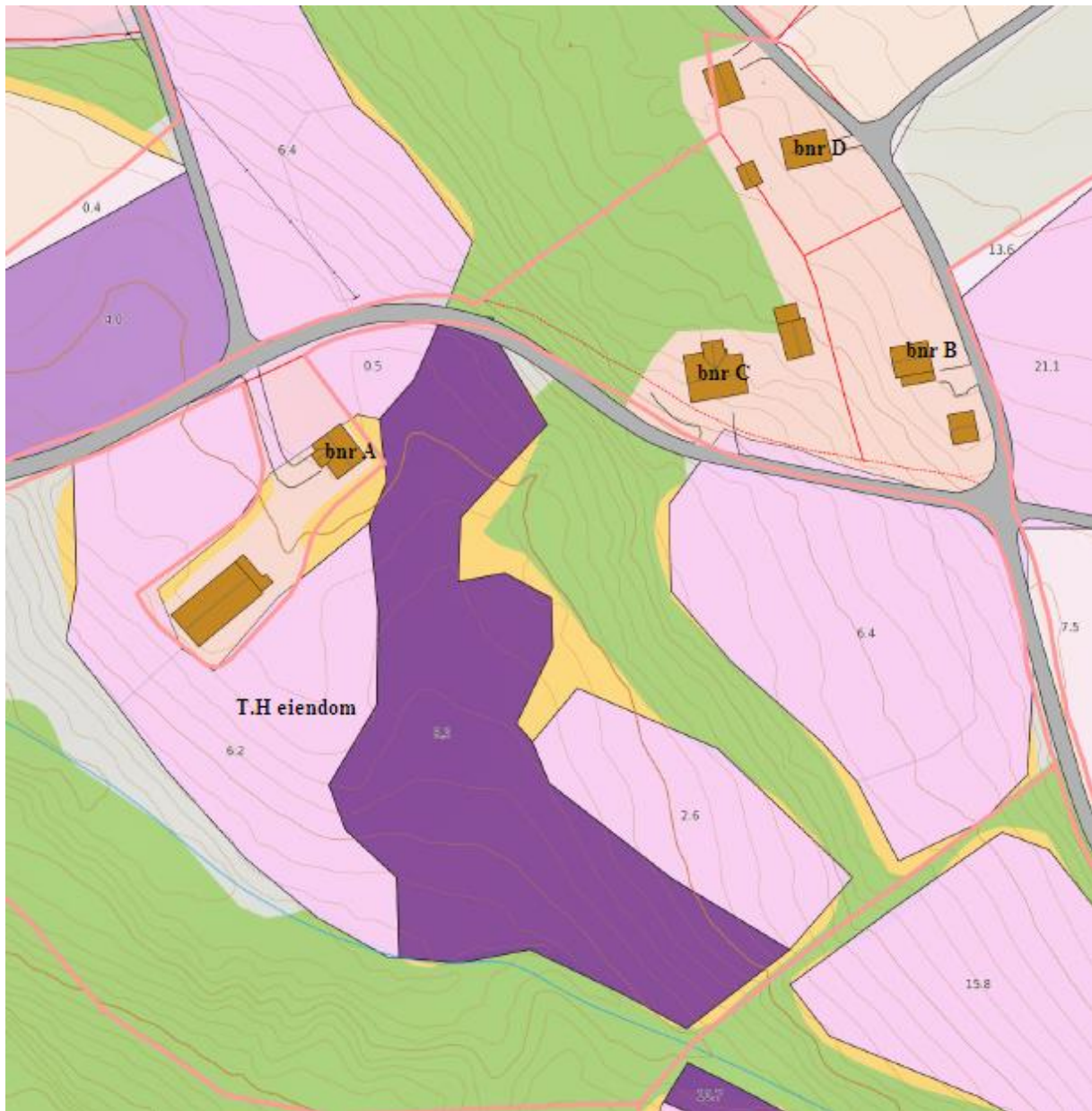
²⁹⁸ Gaarder 2016


Den tilgjengelige generelle informasjonen om sjøen på vann-nett.no viser at den sannsynligvis har dårlig økologisk tilstand. Den kjemiske tilstanden er ukjent. Vannet karakteriseres som kalkfattig og humøs med lav turbiditet ($STS < 10 \text{ mg/l}$) hvor minst 80% er uorganisk stoff. Det er registrert en moderat totalfosfor og totalnitrogen i sjøen med svært god PH samt syrenøytraliseringskapasitet. Sjøen er påvirket i stor grad av forurensing fra fylldyrket mark men i liten grad fra diffus avrenning fra spredt bebyggelse.

5.5 Om studieområdet

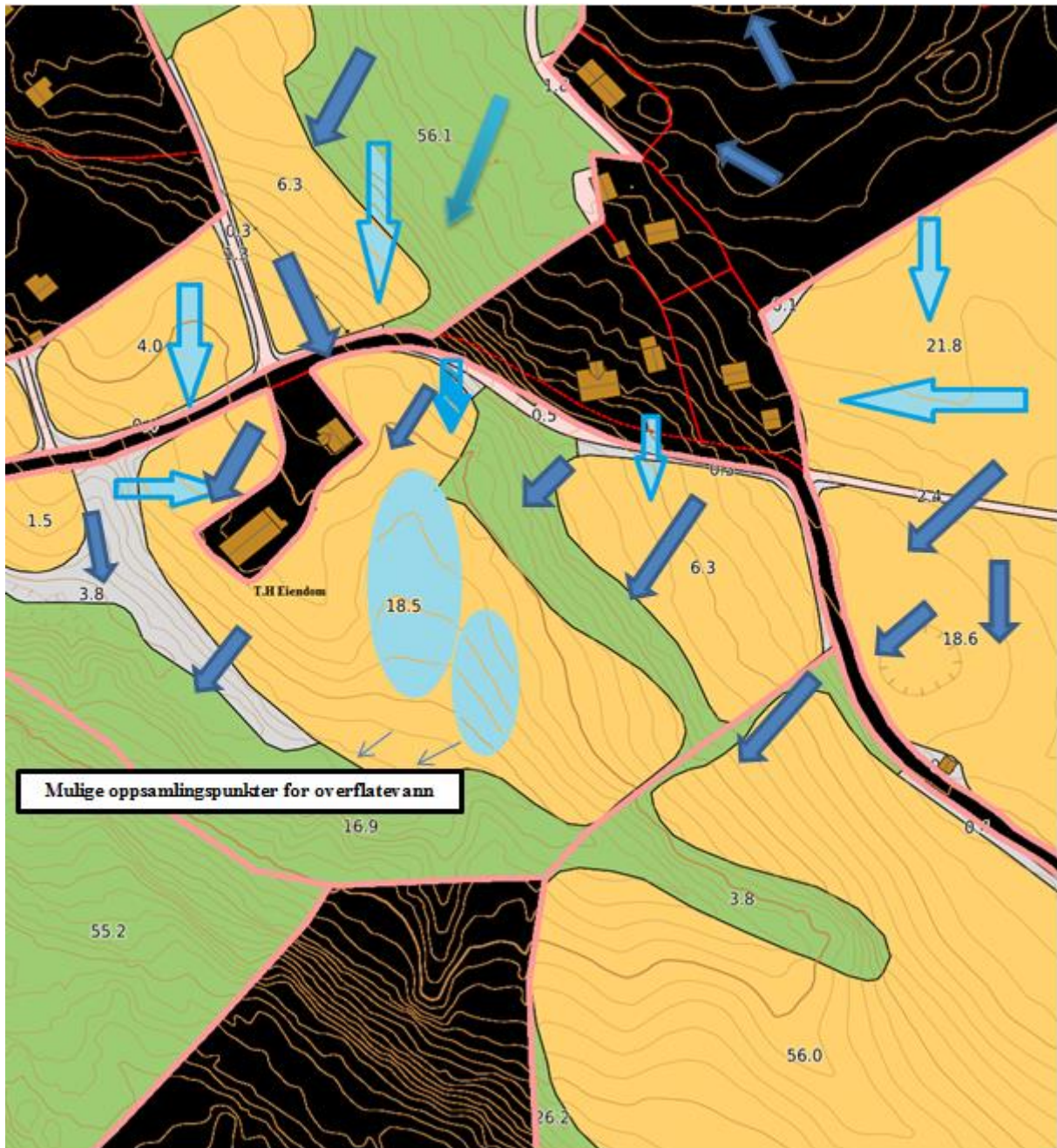


Figur 7. oversikt over studieområdet med flybildet og illustrasjon av T.Hs eiendom grenser markert med rød linje. Kilde: Nibio-gårdskart 2018.



<p>0 10 20 30m</p> <p>Målestokk 1: 1000 ved A3 utskrift</p> <p>Utskriftsdato: 26.07.2018 12:50</p> <p>Eiendomsdata hentet: 25.06.2018 13:49</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Erosjonsrisiko</th> <th colspan="2">AREALTALL (DEKAR)</th> </tr> <tr> <th>TEGNFORKLARING</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Liten erosjonsrisiko</td> <td>70.6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Middels erosjonsrisiko</td> <td>137.9</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Stor erosjonsrisiko</td> <td>119.9</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Svært stor erosjonsrisiko</td> <td>27.9</td> <td>356.3</td> </tr> <tr> <td>Ikke kartlagt</td> <td>5429.6</td> <td>5429.6</td> </tr> <tr> <td>Sum</td> <td>5785.9</td> <td>5785.9</td> </tr> </tbody> </table>	Erosjonsrisiko	AREALTALL (DEKAR)		TEGNFORKLARING			Liten erosjonsrisiko	70.6		Middels erosjonsrisiko	137.9		Stor erosjonsrisiko	119.9		Svært stor erosjonsrisiko	27.9	356.3	Ikke kartlagt	5429.6	5429.6	Sum	5785.9	5785.9	<p>Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.</p> <p>Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p>
Erosjonsrisiko	AREALTALL (DEKAR)																									
TEGNFORKLARING																										
Liten erosjonsrisiko	70.6																									
Middels erosjonsrisiko	137.9																									
Stor erosjonsrisiko	119.9																									
Svært stor erosjonsrisiko	27.9	356.3																								
Ikke kartlagt	5429.6	5429.6																								
Sum	5785.9	5785.9																								
-		<p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p>																								
 <p>NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI</p>		<p>— Arealressursgrenser</p> <p>□ Eiendoms grenser</p> <p>● Driftsenterpunkt</p>																								

Figur 8. Oversikt over studieområdet med Erosjonsrisiko (2). Kilde: Nibio-gårdskart 2018.



Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
[Symbol]	Fulldyrka jord	368.2	
[Symbol]	Overflate dyrka jord	4.8	
[Symbol]	Innmarksbeite	14.5	387.5
[Symbol]	Skog av særst høg bonitet	0.0	
[Symbol]	Skog av høg bonitet	1094.6	
[Symbol]	Skog av middels bonitet	1811.2	
[Symbol]	Skog av lav bonitet	2028.6	
[Symbol]	Uproduktiv skog	162.4	5096.8
[Symbol]	Myr	211.6	
[Symbol]	Åpen jorddekt fastmark	7.9	
[Symbol]	Åpen grunnlendt fastmark	1.4	220.9
[Symbol]	Bebyggd, samf, vann, bre	79.4	
[Symbol]	Ikke klassifisert	0.0	79.4
[Symbol]	Sum:	5784.6	5784.6

<p>0 10 20 30m</p> <p>Målestokk 1 : 750 ved A3 utskrift</p> <p>Utskriftsdato: 01.05.2018</p>	<p>Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <p>— Arealressursgrenser</p> <p>□ Eiendomsgrenser</p>
--	---

Figur 9. Mulige oppsamlingspunkter for overflatevann basert på observasjoner og gårdeiers beskrivelser illustrert med blå sirkler. De blå pilene representerer mulige retninger for overflatevannavrenning. kilde: Nibio-gårdskart 2018.

Studieområdet (figur 7) er ca. 79 dekar²⁹⁹. Dette ligger i Marker kommune, og er registret i gårdskartet som landbrukseiendom. Området har en god jordkvalitet og en stor del er dekket av lav skogsbonitet, mens resten er dyrkbar jord. Bergartbeskrivelsen er gneis, leire og antatt sedimentær og vulkansk opprinnelse. Miljøregisteringer³⁰⁰ viser ingen verdifulle kulturlandskap eller naturvernregisteringer.

T.Hs eiendom som har et areal på ca. 48 dekar, ligger i den nederste delen av området som figur 7 illustrerer og grenser til bnr A, B og C. Det er ca. 10 dekar jord som er utsatt for en stor og/eller svært naturlig erosjonsrisiko³⁰¹. Erosjonsområdet ligger hovedsakelig i den midterste delen av eiendommen dekket med skog (figur 8).

I den nederste siden av T.Hs eiendom ligger en bekk som leder avløps- og dreneringsvannet til Krokselva, Urstjern og Lintjern og videre til Rødenessjøen³⁰². Gårdskartet i figur 8 og 9 viser en topp i terrenget som er markert med en tykk brun linje i eiendommen. Det er også en variasjon i høydekurveforskjeller spredt rundt i området. Høydeforskjeller og gårdeiers beskrivelse av overflateavrenningsretningene (blå piler i figur 9), tyder på at den delen av jorden (markert med blå sirkler) er et godt oppsamlingspunkt for overflatevann, hvis vi forutsetter at området er uten et installert dreneringssystem.

5.6 Om den skadelidtes eiendom

Området hvor eiendommen befinner seg er regulert i kommuneplan-arealdelen til spredt boligbebyggelses formål kode LNF-område 1, hvor det tillates boligbebyggelse og ervervbebyggelse, dersom nødvendige tekniske anlegg kan løses tilfredsstillende (veg, vann og avløp), jf. plan- og bygningsloven § 20-4, annet ledd, bokstav c³⁰³.

Eiendommen er et areal med jordbruksformål, og var tidligere eid av en 88 år gammel dame som døde i 2010. Etter en samtale med T. H forklarte han at de hadde inngått en muntlig forpaktingsavtale om eiendommen i 1997 på grunn av hennes dårlige helse. I slutten av 2003 inngikk de en skriftlig forpaktingsavtale via verge og som gjeldt i fem år (fra 2004 til 2009). Tilsendt forpaktingskontrakt viser at forpakteren skulle drive jorda forsvarlig. Videre skulle

²⁹⁹ Gårdskart→Måleverktøy 2018

³⁰⁰ Gårdskart→ verdifulle kulturlandskap 2018

³⁰¹ SNL 2018

³⁰² NGU 2018

³⁰³ Marker kommune situasjonskart 2018

skader på grøftesystemet som forpakteren måtte forårsake utbedres straks. T.H opplyste at avtalen aldri ble tinglyst.

I 2010 kjøpte T. H eiendommen fra arvingene til den avdøde eieren. Ifølge kjøpekontrakten datert 15.09.10 kjøpte han landbruksarealene på eiendommen med tilhørende rettigheter og plikter. Arealene er søkt fradelt, og selgere skal selv beholde bygningsmassen med tilhørende naturlig arrondert tomt. Eiendommen ble også solgt i den stand den befinner seg ved kjøpers besiktigelse, jf. avhendingsloven §3-9. Den ble overtatt med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selgerne. T.H har hatt anledning til å foreta alle undersøkelser med hensyn til eiendommens beskaffenhet og tilstand som han funnet nødvendig. Eiendommen er konsekvenspliktig og det ble utført en fradeling av jord- og skogsarealene på området i Marker kommune i 2011.

Grunnboken viser at eiendommen først ble registrert i grunndata i 1847 og inneholdt blant annet bnr A, B, C, D. Eiendommene A, B, C og D ble utskilt fra gården og registret i grunnboka først i 1931 (bnr B ble regulert til bolig), i 1941 (bnr C ble regulert til bolig), 1951 (bnr D ble regulert til bolig) og i 2010 ble bnr A arealjustert. I tillegg har gården servitutter i grunn. Dette gjelder et vedtak fra 1979 av det offentlige vilkår for statstilskudd i forbindelse med omlegging/utbedring av veg. Samt erklæring /avtale i 2005 om elektriske kraftlinjer fra F.D AS med bestemmelse om adkomstrett med flere bestemmelser. Grunnboken inneholder ingen servitutter om bruk av grunnen som drenering eller avløpsgang/vei.

I følge T.H har jordbruket en landbruksforsikring. Forsikringen dekker ikke vannskader fra drenering. Den dekker kun vannskader ved driftstap eller vannskader etter brudd på ledningen ved tap av planteproduksjon ved kjøp av en tilleggsforsikring.

5.7 Om naboeiendommene bnr A, B, C, D

bnr A

Huset ble først registret i grunndata i 1847 før det ble grensejustert og utskilt fra resten av gården i 2010. Paret som eier og bor i huset er den tidligere avdøde gårdeierens arvinger. De har etter søknad den 22.09.10 fått installert et Biovac FD 5 N PEH- minirensesanlegg for rensing av avløpet. Rensesanlegget er koblet til en gråvannstank plassert på eiendommen.

bnr B

Eiendommen ble først regulert til bolig, grensejustert og registrert i grunndata i 1931. De nåværende beboere er et par og slekt av den tidligere avdøde gårdeieren. De har flyttet til huset i 2005 og etter søknad den 23.11.2004 fått installert et kjemisk Biovac minirensanlegg som er koblet til en slamavskiller og videre til en betongkum som befinner seg ved fylkesveien.

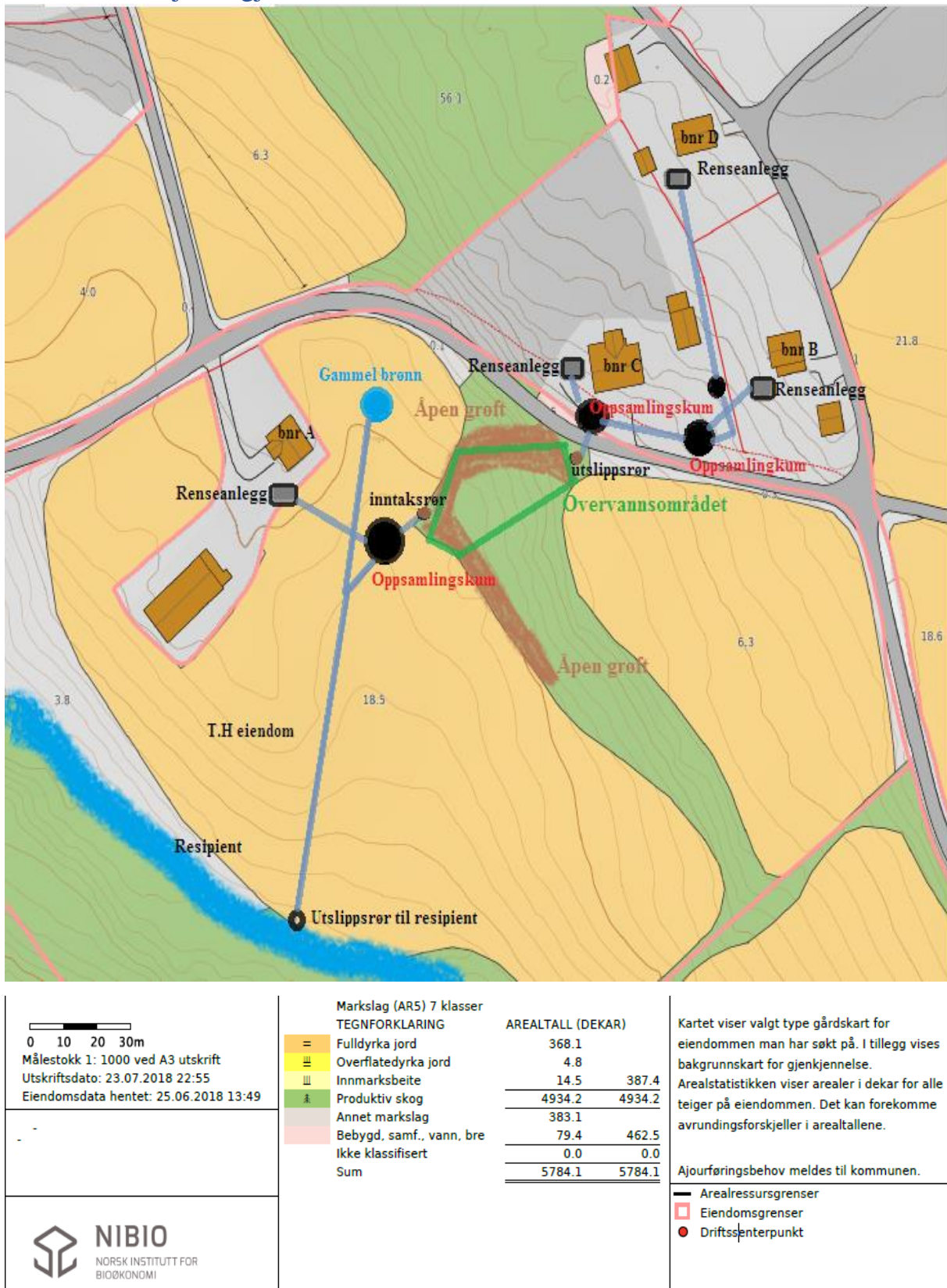
bnr C

Eiendommen ble regulert til bolig, grensejustert og registret i grunndata i 1941. Ifølge eieren av bnr B, bodde det nye eiere i huset fra og med 2009. Det er uklart hvor mange personer som bor i huset. En søknad om installering av et minirensanlegg type Odin ble vedtatt den 17.08.06. Rensanlegget er knyttet til en betongkum ved fylkesveien.

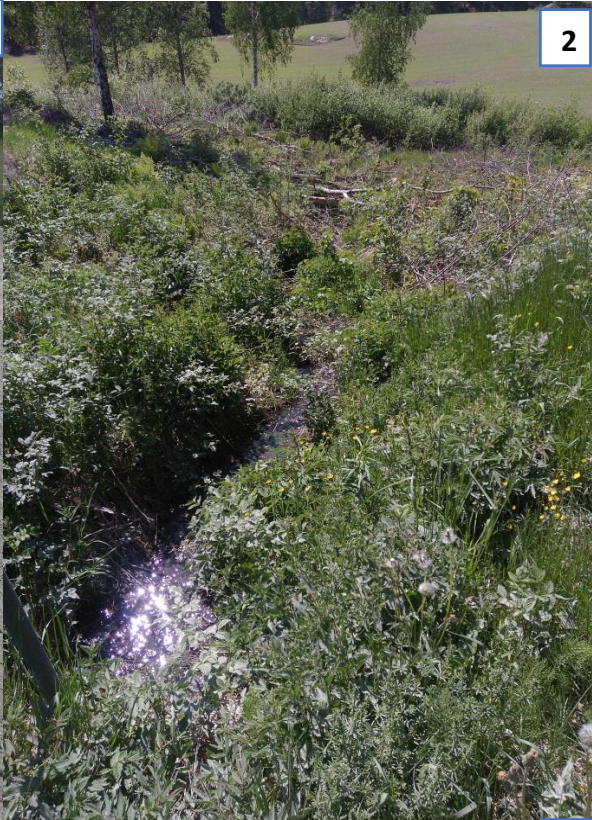
bnr D

Eiendommen ble først regulert til bolig, grensejustert og registret i grunndata i 1951. Ifølge bnr B, bor det et par i huset. Det ble montert et minirensanlegg type August AT 9 etter søknad den 14.08.2015. Anlegget er knyttet til et skaterør og videre til samme betongkum som de tidligere naboene ved fylkesveien.

5.8 Observasjoner gjennomført i området



Figur 11. Illustrasjon av mulig plassering av renseanleggene og dreneringssystemet i området basert på observasjoner og gårdeiers beskrivelser. Kart kilde: Nibio 2018

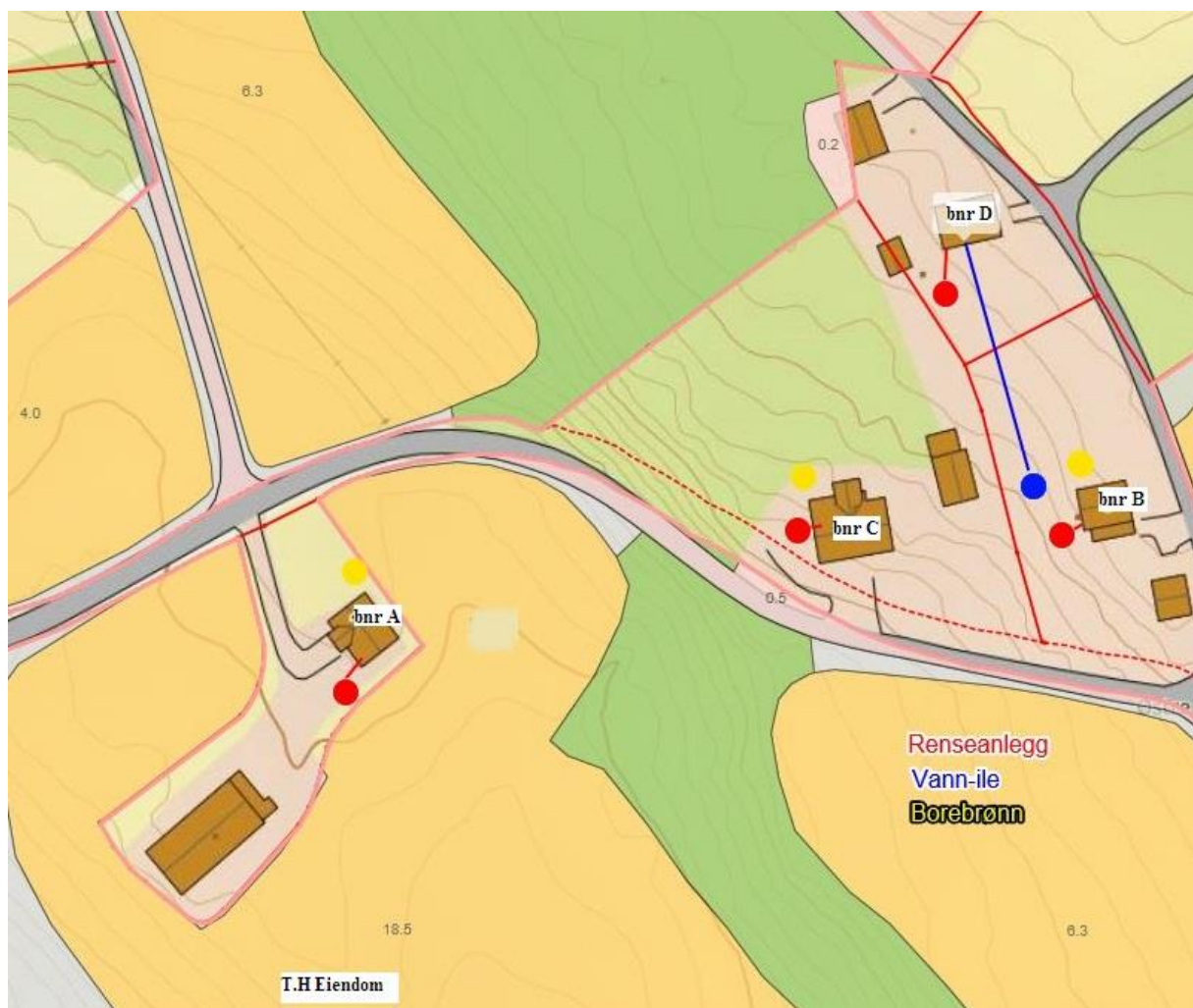




Figur 12. Oversikt over bilder ble tatt av høydeforskjellen mellom hovedveien og grøften (bilde 1), åpen grøft (bilder 2,4 og 6), overvann (bilde 3), felles betongkum som leder avløpsvannet til grøften (bilde 5), utslippsrør fra felles betongkum (bilde 6) og inntaksrør som fanger opp avløpsvann fra grøften (bilde 7).

Figur 11 viser en illustrasjon av mulig plassering for renseanleggene og dreneringssystemet. Renseanleggene er viderekoblet til dreneringssystemet basert på observasjoner gjennomført den 24.05.18 og grunneierens beskrivelser. Anleggene er tilkoblet en hoved/felles oppsamlingsbetongkum som leder renset avløpsvannet via et rør under hovedveien til en åpen grøft på ca. 60 meter som er illustrert i bilde 6 og figur 11. T.H opplyser at betongkummene på oversiden og nedsiden av veien til bnr C tilhører Vegvesenet. De ble plassert ved veien for å samle nedbør og vannet som renner fra høyder og lede det vekk fra veien.

Området inneholder fire drikkevannskilder i form av tre brønner og en vann-ile (figur 13). Borebrønner er plassert ved siden av husene, mens vann-ilen i hovedsak ligger mellom bnr B og D og går parallelt med avløpsledningen som leder renset avløpet fra bnr D til hoved betongkummen.



Figur 13. Omplussing av borebrønner og vann-ilen i studieområdet etter beskrivelser fra T.H.

Grøften er ikke sikret mot erosjon og inneholder mye leire som binder en stor del av vannet. Vannet samler seg i grøften og renner sakte til et åpent inntaksrør (bilde 4 og 7). Deretter ledes vannet videre til en oppsamlingstank (figur 11). Tanken er plassert i midten av jorden i dyrket mark og er koblet til et annet rør som fører vannet videre til en bekk (figur 11). På grunn av dårlig veiforhold, det ble ikke tatt bilder av bekken.

Ved økt mengde rensset avløpsvann fra husene, stiger vannet i betongkummene og dermed økes også vannintensiteten i rørene. Dette bidrar blant annet til at en del avløpsvann ikke renner direkte fra grøften til inntaksrøret, men ender i dyrket mark. Bilde 3 viser en mengde overvann som renner i dyrket mark. Vannet har også bidratt til en del erosjon og dårlig lukt i den åpne grøften.

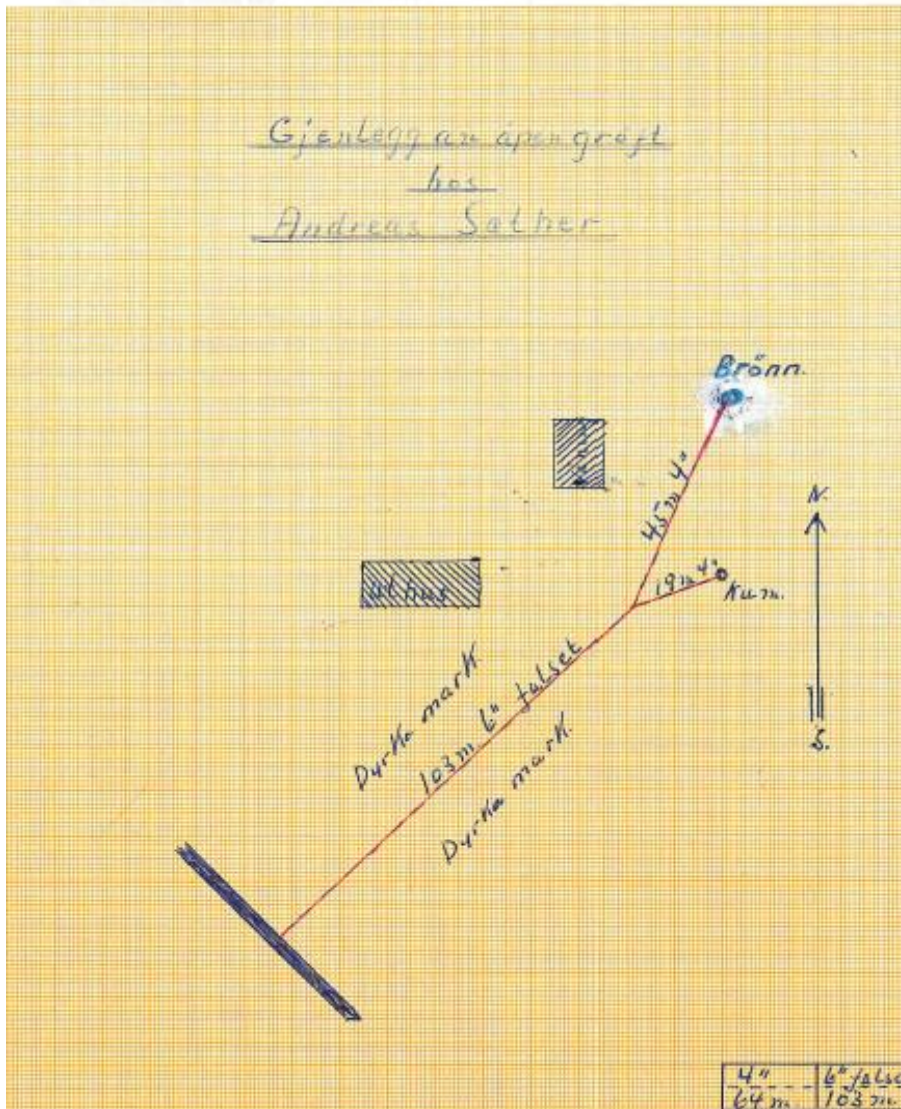
Ved spørsmål om hvorfor naboeiendommene måtte viderekoble sine anlegg til dreneringssystemet i eiendommen, svarte T.H og eier av bnr B at det ikke finnes andre løsninger i området. De mener også at det er geografisk vanskelig å bygge et annet utskilt avløpsnett som ikke går over eiendommen hans.

5.9 Oversikt over rørsystemet for avløp på eiendommen registrert i offentlige dokumenter

For å analysere hvordan de fire eiendommene slipper ut avløpsvannet til nærmeste bekk, har jeg bedt VAR-avdelingen om å få tilsendt en kopi av plankart for eiendommen. Kartet som ble hentet fra kartverket viste ingen dreneringssystemoversikt på eiendommen. Grunneieren ble derfor kontaktet og jeg fikk tilsendt både en kopi av matrikkelbrev og tilhørende plankart for dreneringssystemet. Det siste dokumentet er fra 1968 og viser at det ble vedtatt en plan fra jorddyrkingsdirektoratet om planlegging og igangsetting av et grøftarbeid i grunnen.

Følgende er en oversikt over planen for gjenlegging av åpen grøft

kart. Målestokk 1 : 1000. (Hr plassen for liten, legger en ved særskilt kart) — åpen grøft — gjenlagt grøft (red strek).



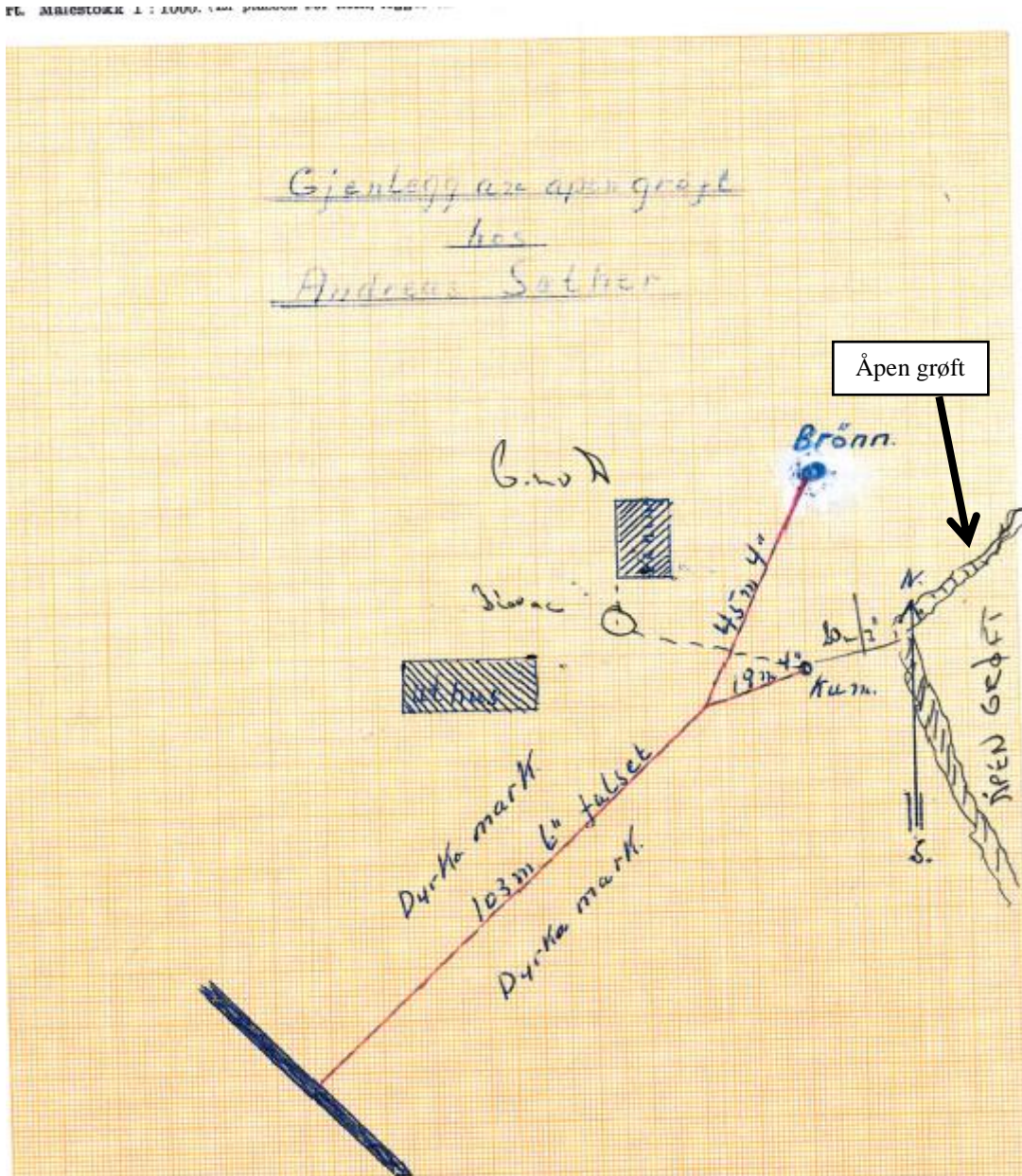
Feltet må merkes tydelig i marka. Fastmerker må settes av på kartet.

Figur 14. Plankart for gjenlegging av dreneringssystem med åpen grøft i eiendommen fra 1968.

Dokumentet beskriver at det skal ligge en grøft på ca. 40 m sydøst fra gårdens hus og en sidebekk fra en brønn eller gråvannstank skal fange opp overflatevann. Det ble dokumentert at fallet fra veien er på 6 fot og at det er nødvendig med falsede rør, da det er dyrket jord på begge sider og omleggingen er påkrevd for forbedring av arrondering og bruk av jorda. Siden plankartet ikke viser den aktuelle åpengrøften, har jeg bedt T.H om å lage en tegning av plasseringen av grøften i samme plankart. Figur 15 viser plasseringen av grøften. Grunneieren forklarte at hensikten med grøften og betongrøret var å få større sammenhengende jorder og ble

gjort i forbindelse med jordplanering (bulldosering). Inntaksrøret var kun dimensjonert for en viss overvannsmengde som kommer fra nedbør og drenering fra landbruk.

Vedtaket ble ikke nevnt i kjøpekontrakten mellom T.H og arvingene. Likevel ble man gjort oppmerksom på at selgerne overdrar eiendommen til kjøperen med tilhørende rettigheter og plikter.



Figur 15. Plankart for gjenlegging av dreneringssystemet i eiendommen fra 1968 med illustrasjon av åpen grøft og avstand fra oppsamlingskum.

5.9.1 Presentasjon av en kort oppsummering av utslippstillatelser for bnr A, B, C, D vedtatt av kommunen.

Marker kommune opplyser på sin nettside³⁰⁴ at bolighus (mindre enn 50 personer) som ikke er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, skal søke om tillatelse til å slippe ut avløpsvann. Utslipet skal behandles i samsvar med forurensningsforskriften kap.12, Forurensningsloven og forvaltningsloven. Andre vilkår kan også settes i tillatelsen for å unngå forurensningsmessige ulemper som tiltaket kan medføre. I forbindelse med dette må det sendes en skriftlig søknad som blant annet inneholder:

- dokumentasjon på hvordan utslipp skal etableres og driftes
- om etablering og drift av utslippet i samsvar med gjeldene lover og forskrifter eller om det søkes fritak for kravene
- Plassering av avløpsanlegg og utslippssted på kart.
- interesser som antas å bli berørt av etablering, slik som drikkevann.
- andre som kan bli særlig berørt skal varsles. Kopi av varselet skal sendes til kommunen, og eventuelle uttalelser skal legges ved søknaden.

Eieren av avløpsanlegget er ansvarlig for drift og vedlikehold etter forskriften. Kommunen kan kontrollere at anlegget er i samsvar med vilkårene som fremgår av tillatelsen.

5.9.1.1 *Utslippstillatelse for bnr B vedtatt av kommunen den 23.11.04*

Utslippstillatelsen betegnes som en eldre versjon (det mangler rensegrad for fosfor (tot-p) og organisk stoff BOF₅), hvor eieren den 21.10.04 søkte om å benytte et kjemisk/biologisk minirensesanlegg type Biovac for alt avløpsvann. Vedtaket henviser til at utslippet av gråvannet skal føres i eksisterende avløpsledninger fra tidligere slamavskiller³⁰⁵ 200 meter til en bekk som er delvis åpen. Det ble blant annet fattet vedtak om godkjenning av et rørleggerfirma som ansvarlig søker og som anses som kvalifisert for ansvarsområdet.

Kontrollplaner, sjekklister for utførelser og ferdigmelding skal sendes til teknisk etat. Vedlagt vedtaket var en uttalelse fra miljørettet helsevern i Indre Østfold datert 15.11.04. Vurderingen hadde et hygienisk og helsemessig perspektiv, jf. forskrift om miljørettet helsevern §9 b³⁰⁶.

Det ble lagt vekt på konsekvensene utslippet vil ha for drikkevannskvaliteten i Rødenessjøen. Helsevernet konkluderte med at det ikke var noen brønner eller andre drikkevannskilder som

³⁰⁴ Marker kommune 2017

³⁰⁵ For definisjon av slamavskiller se vedlegg nr. 1

³⁰⁶ Forskrift om miljørettet helsevern (MHV-forskriften) av 25.04.2003 nr. 486

ble berørt av dette utslippet. Utslippsmengden med hensyn til foruresning fra boligen antas heller ikke å øke etter tiltaket. Kommunen godkjente søknaden med forbehold om at gjeldende forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg i Marker kommune og annet lovverk blir overholdt.

5.9.1.2 Utslippstillatelse for bnr C vedtatt av kommunen den 17.08.06

Dokumentene viser at eiere av bnr C har hatt en utfordring med økt avløpsmengde som oversteg gråvannstankens kapasitet. De hadde da tømt gråvann fra WC i en privattank som ble tømt ved hjelp av et privat firma. Saksbehandleren ba derfor eiere om å søke om utslippstillatelse på grunn av en vesentlig økning i utslippsmengden. På grunn av økonomiske og praktiske utfordringer måtte eiere av bnr C utsette søknaden. Kommunen ba om å sende inn en søknad om utslippstillatelse senest 26.05.06.

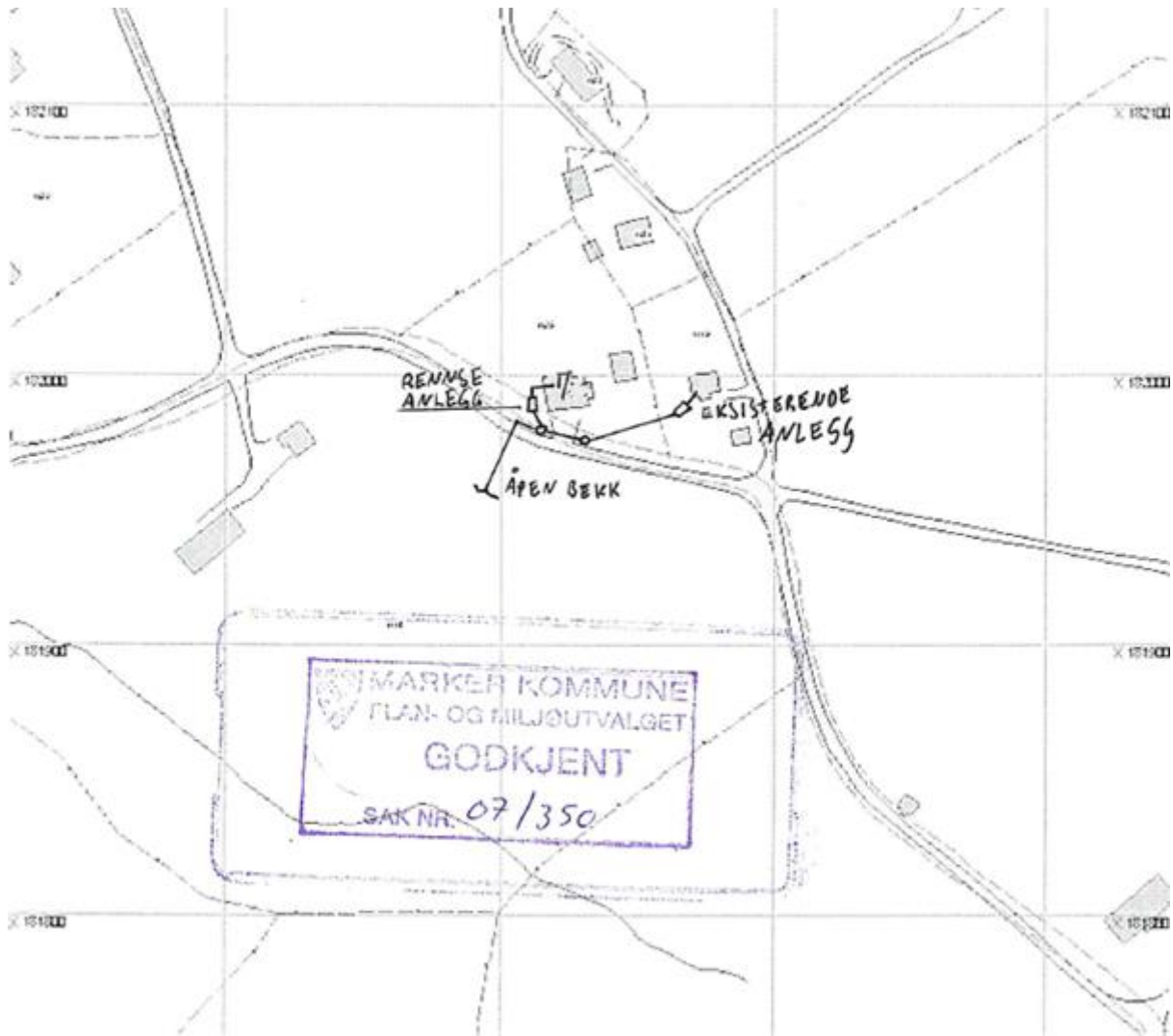
Utslippstillatelsen ble fattet etter søknad den 27.06.06 om å benytte et kjemisk/biologisk minirensesanlegg, type Odin for en boenhet. Utslippstillatelsen betegnes også som en eldre versjon. Utslippet ble rensed gjennom en slamavskiller og ført til en gråvannstank. Ved installering av anlegget vil det rensede avløpsvannet føres i tette rør til overvannskum nederst ved innkjørsel til tomten. Fra denne kummen blir vannet ført i rør gjennom vei og ut i skråning med åpen bekk, som renner 50 til 100 meter ned til en oppsamlingskum i overkant av dyrket mark. Vannet renner videre i et jordbruksdreneringsrør ca. 100 meter til en bekk som går til Krokselva. Vedlagt tillatelsen er også en uttalelse fra Miljørettet helsevern i indre Østfold datert 14.08.06. De vurderte saken ut ifra kravene i forskrift om miljørettet helsevern § 9 b.

I saksbehandlingen ble det konstatert at avstanden mellom utløp av anlegget og borebrønnen på nordsida av huset er kort. Det bør derfor vurderes om man skal føre avløpsvannet i lukket rør ned til oppsamlingskum i overkant av dyrket mark. Tiltaket kan gjøres i etterkant av installasjonen av rensesanlegget. Det ble blant annet fattet vedtak om godkjenning av et rørleggerfirma som ansvarlig søker. Firmaet ble ansett å være kvalifisert for ansvarsområder for prosjektering og installering av anlegget. Kommunen kan i ettertid, hvis de finner det nødvendig, sette krav til at avløpet skal føres i tette rør fra fylkesvei til kum på oversiden av jordet. Kontrollplaner, sjekklister for utførelse og ferdigmelding med justerte tegninger skal sendes til teknisk etat.

På grunn av skifte av ansvarlig foretak (ansvarlig søker), måtte boligeierne søke om en ny utslippsstillatelse den 27.03.07 og varsle naboen på nytt om tiltaket den 17.04.07. Vedrørende naboen som var den tidligere eier av T.Hs nåværende eiendom, samtykket til tiltaket samme dag via verge. Det ble notert i varselmeldingen at rensed avløpsvann skal slippes ut over vedkommendes eiendom.

Det siste vedtaket inneholder samme retningslinjer og informasjon som den forrige tillatelsen, med noen endringer. Det ble blant annet gjort rede for at eiere har skaffet to ansvarlige søkere for utføring av grunn- og terrengarbeid samt prosjektering og installering av renseanlegget. Søknaden ble vedlagt kopi av kvalifikasjoner som bekrefter at foretakene er tilstrekkelig kvalifisert for tiltaket.

Det ble også levert en kontrollplan for ferdig prosjektert arbeid. Figur 16 er et vedlagt GIS/LINE kartplan som viser en oversikt over avløpsledninger koblet til betongkummer og hvordan anlegget skal kobles til fellesrør under fylkesveien. Kommunen godkjente søknaden med forbehold om at gjeldende forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg i Marker kommune og annet lovverk blir overholdt.



Figur 16. Gis/Line plankart som viser hvordan renseanlegget skal kobles til eksisterende avløpsrør (Målestokk 1:2 500). Utslippet renner til åpen bekk på sørsiden av veien. Kilde : Geonorge 2007.

5.9.1.3 Utslippstillatelse for bnr A vedtatt av kommunen den 22.09.10

I 25.08.2010 søkte eiere av eietommen om installering av et nytt minirensanlegg type Biovac FD 5 N PEH for en boenhet. Dokumentet viser at utslippet som omfatter rensset sanitært avløpsvann, skal føres i 110 mm PP-rør til eksisterende drens /samlegrøft som går til Risnelva. Kommunen foutersetter at eksisterende rør er i orden og av tilfredstillende kvalitet. Det ble blant annet fattet vedtak om godkjenning av ansvarlig søker som er et rørleggerfirma. Firmaet anses som godt kvalifisert for planlegging, prosjektering og installering av anlegget. Plassering av anlegget skal være maksimalt 30 meter fra helårsveg for tunge kjøretøy og maksimalt 5 meter løftehøyde mellom vei og anlegg. Utslippstillatelsen forutsetter at anlegget skal inngå i kommunal tømmeordning og tømmes årlig. Avløpsvannet skal i gjennomsnittet over året ha en renseseffekt på forsfor (tot-p) på 1,0 mg/l (tilsvarende renseseffekt på >70 %). Dersom renskravene ikke følges, kan kommunen kreve anlegget

utbedret. Årsrapport for anleggets tilstand, driftsforhold og vannanalyse med drift- og vedlikeholdsavtalen skal sendes til kommunen. Justerte tegninger skal sendes til plan-og-miljødepartementet. Det ble opplyst i vedtaket om at søknaden ikke ble vedlagt gjennomføringsplan for tiltaket og at den må sendes til kommunen før igangsetting av arbeidet. Kommunen godkjente søknaden med forbehold om at gjeldende forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg i Marker kommune og annet lovverk blir overholdt.

5.9.1.4 Utslippstillatelse for bnr D vedtatt av kommunen den 22.01.16

Tillatelsen ble vedtatt etter søknad den 14.08.15 om installering av et minirensesanlegg type August AT 9 med henvisning til forurensningslovens bestemmelser og forurensningsforskriftens kap 12. Et gravetjeneste- og fjellboringsforetak ble godkjent som ansvarlig søker. Kommunen anser organisasjonen som tilstrekkelig kvalifisert for tiltaket innen fagområdet. Det ble med dette sendt en nabovarsel til bnr A, B, C og T.H. Meldingen opplyser at det skal graves ned et rensesanlegg og at det gamle rørsystemet og kloakkum skal formøyes. Alle samtykket til tiltak unntatt T.H. Vedtaket krever blant annet at anlegget skal tømmes oftere på grunn av begrenset slamlagringskapasitet. Det skal legges 110 mm PVC-rør mellom bolig og anlegget for å hindre innlekking av fremmed vann. Renset avløpsvann skal deretter føres via 110 mm rør til en skatekum på eiendommen bnr C. Utslipet fra eiendommen til bnr B skal også føres i samme skatekum. Fra skatekummen føres rensed vannet i 160 mm rør til betongkum plassert ved bnr B vannet skal deretter føres i en felles betongkum. Fra denne betongkummen føres vannet videre i 200 mm rør til en ny betongkum med tett bunn på jordet hvor også avløpsvannet fra bnr A kobles på. Herfra føres avløpsvannet via eksisterende grøftesystem i betongrør til Engabekken. Avløpsanlegget skal i gjennomsnittet over året ha en renseseffekt på forfosfor (tot-p) på 01 mg/l (>90 %) og organisk stoff (BOF_5) 75mg/l (>70 %). Dersom renskravene ikke følges kan kommunen kreve at anlegget forbedres. Anlegget skal ha en forskriftsmessig lufting over tak. Rapport om igangsetting og årsrapport med drift- og vedlikeholdsavtalen skal sendes til kommunen.

Det ble notert at dersom det skal graves og legges ny ledning hvor utslippet skal tilkobles landsbrukdrenering tilhørende T.Hs eiendom, må det inngås en skriftlig avtale mellom naboeiendommene og T.H. Avtalen skal sikre forsvarlig fremtidig drift og vedlikehold av systemet samt kostnadsfordeling av arbeidet. Dette ble argumentert for av saksbehandleren ved hjelp av § 5 i forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg i Marker kommune. En tinglyst kopi av avtalen skal sendes til kommunen.

5.9.2 Avtalegrunnlag T.H krever i tillatelsen



Figur 17. Plankart som viser den ønskede utslippsplanen utarbeidet av T.H.

Vedlagt utslippstillatelsen er et avtalegrunnlag og ønsket plankart (figur 17) utarbeidet av T.H den 18.11.15. Avtalen gir eier av bnr D anledning til å føre utslippsvann fra en boenhet over T.H eiendom på følgende vilkår:

- “Det skal legges 110mm rør fra bnr D renseanlegget iht. vedlagt plan (figur 17).
- Utslipet fra bnr C skal kobles ved hjelp av en skatekum. Fra denne kummen skal det legges 160 mm anleggsrør til betongkum for utslipp fra bnr B. Grøftevann kan kobles til denne kummen (ikke overvann og takvann).
- Anleggskostnadene må eier av bnr D ta i sin helhet.
- Fremtidige vedlikeholdskostnader fra skatekum til betongkum ved veien fordeles likt mellom bnr, B og D.
- Kommunen lager en bindende avtale om kostnadsfordeling for arbeidet og fremtidig vedlikehold av 200 mm anleggsrør videre til eksisterende betongkum hvor utslippsvann fra bnr A er tilkoblet. Fremtidige vedlikeholdskostnader fordeles likt mellom bnr A,B, C og D.
- Anlegget er kun dimensjonert for disse antall enheter.

- Inntaksrør i betong som er koblet til oppsamlingskum og fører utslippet videre til bekken ble skiftet ut med plast på grunn av erosjon. De fire boenhetene kan koble seg vederlagtfritt på ved å påta seg fremtidig vedlikehold av dette, hvor T.H påtar seg sin del av kostnadene på 20 %.
- Fremtidig vedlikehold av utslippet fra disse fire boenhetene skal administreres av T.H.
- Anleggskostnader som påløper bnr B skal betales av T.H
- Kommunen skal utarbeide en bindende avtale”.

Kommunen har også vurdert tiltaket etter bestemmelser i Naturmangfoldloven. Jf. §§ 8 og 12. Det ble ikke funnet arter, naturtyper eller kulturminner som kan få betydning for tillatelsen. Kommunen godkjente søknaden med forbehold om at gjeldende forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg i Marker kommune og annet lovverk blir overholdt.

5.10 Avløpsvannprøver og renseeffekt for å unngå forurensning

Det ble tidligere nevnt i utslippstillatelsene for bnr A og D at anleggene skal ha en renseeffekt på 90 % for totalforsfor (tot-p) og 70 % på organisk stoff (BOF_5). For å kunne vurdere om rensenanleggene tilfredsstillende disse kravene må det utføres en analyse av vannprøver fra utsippet eller gjennomgås en udersøkelse av leverandørens serviceavtalerapport og hva den sier om renseeffekten og vannkvaliteten. Dette blir ikke gjennomført i oppgaven, blant annet på grunn av begrenset tid og at det må søkes om samtykke fra grunneiere for dette. T.H opplyser at en myndighetsperson skal komme hvert tredje eller femte år for å ta vannprøver. Han mener at det ble aldri sendt tilbakemelding eller analyseresultater fra firmaene eller fra kommunen. Han tviler på om noen fra kommunen har vært og utført tilsyn på anlegget, da han har prøvd å invitere dem på befaring ved flere anledninger uten hell.

5.11 Presentasjon av intervjuer med den skadelidte og de berørte naboene som ønsket å bli intervjuet.

5.11.1 Dette sier den skadelidte (T.H)

T.H forteller i et hyggelig intervju på gården hans at det har blitt et krav å ha et rensenanlegg i området. De fleste har et biologisk/kjemisk minirensenanlegg fordi det ble foreslått av kommunen. VAR-avdelingen i Marker skal utføre tilsyn ved å kontrollere kvaliteten av avløpsvannet.

Han plages med overvann som kommer fra naboenes renseanlegg og beskriver det som konstant vannstrøm som medfører erosjon og mettet jord i grunnen hans. Han forteller at overvannet kommer fra avløpsvannet og fra taket fra husene på bnr B, C og D. Vannet fra utslippsrøret som leder vannet til grøften har de siste årene laget en ½ meter skjæring. Det ble målet en vannstrøm på 1000 l/ per døgn. Dette har ført til tilslamming og sig i grøften.

Han tilføyer at overvannet ble oppdaget etter en økende prosess, etter hvert som flere hus har blitt tilkoblet.

Han mener at det ikke er riktig at han skal ta alle vedlikeholdskostnadene. Han har gjort en god overvannkartlegging og er sikker på at det er de tre andre eiendommene som forårsaker overvannet. Eier av bnr A leder renset avløp i eget rør til oppsamlingskummen, mens den femte eiendommen (eiendommen ble ikke illustrert i kartene) slipper ut avløpsvannet sitt mot skogen.

Videre informerer han om at dreneringsanlegget i eiendommen hans er 50 år gammelt og ofte trenger tilsyn og vedlikehold, da det ble lagt ned et betongrør uten pakning og dette fører til jordutvasking som er veldig synlig. I innløpet er det slamrester som tetter røret og som han betrakter som et kjent problem. Avløpsvannet renner derfor ikke i innløpet som planlagt. Den nederste delen av røret som slipper vannet ut til resipienten har blitt dårligere. Årsaken til dette er utilstrekkelig arbeid ved rørinstallasjon og må vedlikeholdes til enhver tid. Han mener at det er bratt og at området aldri ble undersøkt for overvann. Han plages i tillegg av luktproblemer fra bnr C, fordi han tror at anlegget deres ikke ble montert riktig. Han sier videre at naboeiendommen har hatt opptil to-tre familier med fire personer hver boende der, og at renseanlegget kan ha vært og er utsatt for stor belastning.

Som miljøprosjekt av sine eiendommer i 2014 og 2015, kartla han disse utfordringene og diverse arbeid ble gjennomført. Det ble blant annet lagt en duk og tettet rundt byttet inntaksrør (bilde 7) slik at vannet finner veien til innløpet. Grøftrens, markering av innløpet og vedlikehold ble også utført. Totalkostnadene for nevnt arbeid var rundt 15 000 kr.

Det fremstår legging av et rør fra kum på oversiden av fylkesveien og ned til kum på jordet som figur 16 illustrerer. Kostnadene av prosjektet kan raskt komme opp i 60 000 - 80 000 kr.



Figur 18. Oversikt over plankart for legging av et avløpsrør mellom felleskummen som samler opp avløp fra naboeiendommene og innløpet utarbeidet av T.H. kilde: Nibio gårdskart 2018.

T.H bemerker at han er bekymret for de fremtidige drift og vedlikehold kostnader. Da han kjøpte eiendommen i 2010, samtykket han til å ta engangskostnadene for etableringen av rørsystemet på eiendommen sin, men det koster å vedlikeholde det.

Han ønsker fremtidige varige kontrakter mellom naboene for å dele vedlikeholdskostnadene. T. H forutsetter at de må dekke sine deler av kostnadene for fremtidig vedlikehold av rørene om 20-30 år. Utgiftene skal deles likt på alle.

T.H orienterer om at han har informert bnr C, som la ned renseanlegget i 2006, om hvilke krav han stilte før installasjonen av anlegget. Dette ble ikke tatt i betraktning og han ble ikke hørt. I 2014 og 2015 stilte han krav om at kommunen skal pålegge naboeiendommene å inngå en tinglyst avtale om fremtidig drift av vedlikehold av avløpssystemet. Han hevder at kommunen ikke fulgte opp kravene hans i avtalegrunnlag vedlagt bnr Ds utslippstillatelse. De har

også sannsynligvis gitt tillatelse til eiendommene til å slippe vannet rett i veigrøften over hans eiendom. Likeså ble ikke avløpssystemet ved installering av bnr C og D-anleggene bygd som anvist. Entreprenører har også fulgt tillatelsen uten å gi kommunen beskjed.

Han tilføyer at han ikke har hatt møter med alle naboene. Han opplever at det er vanskelig å drøfte overvannsproblemet med eieren av bnr C og D. Naboene har heller ikke vist eller informert han om utslippsvedtak da de fikk dem fra kommunen. T.H oppsummerer med at bnr C påstår at de ikke har ressurser til å betale vedlikeholdskostnader. T.H og naboene har ikke funnet løsningen for å stoppe overvannsskader.

5.11.2 Dette sier eiere av bnr A

Det har vært god kommunikasjon og kontakt med eieren av bnr A via telefonsamtaler. Han svarte på en del av spørsmålene og jeg fikk svarene via e-post den 12.06.18. Han opplyser at han og kona hans solgte den ubebygde delen av eiendommen til T.H i 15.09.10 etter at de fikk den i arv i 2009. Paret rehabiliterte og flyttet permanent til huset i 2011. Før installering av renseanlegget hadde de utedo på låven. Avløpsvannet rente før fra kjelleren ut i en kum med sandfelle og videre til bekken. Han mener at det hadde vært slik i flere år.

18.08. 10 søkte de om utslippstillatelse og bygging av avløpsanlegget. Dreneringssystemet med åpen grøft lå da på egen eiendom. Han informerte om at de ikke har prøvd å finne en løsning på overvannsproblemet. Dessuten konkluderte han i e-posten med at de ikke har oversikt over videre planer for avløpsvann og drenering etter at de solgte eiendommen.

5.11.3 Dette sier eiere av bnr B

I forbindelse med intervjuet med eieren av bnr B, ble jeg invitert til eiendommen hans. Jeg fikk også sett på renseanlegget han installerte i 2005. Eieren informerer om at han har bodd med sin ektefelle på eiendommen siden 2005. De har hatt en utedo før og en gråvanntank som ble rehabilitert i forbindelse med det nye anlegget. Han hevder at naboeiendommene både ble varslet og at han har informert om hvordan avløpsledningssystemet skal bygges. Ved utføring av arbeidet har han basert seg på kommunen sitt områdekart og den kompetansen ansvarlig søkeren har. Han ble ikke varslet av kommunen om at avløpsvannet hans renner over en annens eiendom, da denne eiendommen var eid av en nær slektning og hun ga et muntlig samtykke om dette. Eieren tilføyer at det ikke ble inngått en privat avtale med T.H om tillatelse til å lede avløpet over hans eiendom. Videre sier han at T.H har kjøpt eiendommen med den nåværende

tilstanden dreneringssystemet har. Det ble ikke prøvd å finne en løsning på overvannsproblemet.

5.12 Presentasjon av retningslinjer for avløpshåndtering i nabokommunene gjennomført via telefonsamtaler.

For å sammenligne hvordan marker kommune håndterer avløp i spredt bebyggelse med nabokommunene, ble det gjennomført en telefonsamtale med saksbehandlere i VAR-avdelingen i de ulike kommunene ved hjelp av intervjuguiden (vedlegg 4). Følgende tabell representerer undersøkelsens resultater med spørsmål og svar.

Spørsmål/	<p>1-Hvordan håndteres avløpsvann i spredt bebyggelse generelt?</p> <p>2-Hvordan håndteres avløpsvann i spredt bebyggelse hvor avløpsvannet renner over en annens eiendom/ noen tilfeller med åpengrøft?</p> <p>3-Utfører dere tilsyn i forbindelse med saksbehandling av søknader?</p> <p>4-Hvor ofte ble det tatt vannprøver i disse områdene?</p> <p>5-Er det krav om å informere grunneiere om vannprøvenes-resultater?</p>
<p>Aremark kommunes svar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Håndteringen skjer etter gjeldende regler og forskrifter. Det er krav om å installere en renseløsning som passer grunnforholdene i området, kommunen prøver første å samle avløpet gjennom trykk og lede det til kommunalt avløpsnett hvis det er mulig. 2- Det må fremlegges en tinglyst privat avtale før vedtaket. 3- Ikke et krav. Vi Bruker GIS- og geologisk kart. Tiltakshaveren må fremlegge nødvendige opplysninger. Vi er såpass kjent med området og utfører tilsyn kun når det er nødvendig. 4- Det utføres vannprøver i bekker to ganger i året. 5- Nei, det er ikke et krav. Tiltakshaveren må dokumentere at renseløsningen tilfredsstillere kravene kommunen fastsetter for avløp i spredt bebyggelse. 	
<p>Rakkestad kommunes svar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Håndteringen skjer etter gjeldende regler og forskrifter. Det er et krav å installere et minirenselanlegg. Det forbedrer kvaliteten på eksisterende renseløsninger i området. 2- Det inngås ofte muntlige avtaler mellom grunneiere. Kommunen kan ikke kreve en privat avtale med naboene. Veldig sjelden tilfeller med åpen grøft, de fleste har et dekket rørsystem. 3- Ikke alltid. Kun når det er spesielle tilfeller med høy risiko for forurensning eller naturskader. 4- Ikke ofte. Det blir vanligvis tatt stikkprøver fra bekker og vassdrag med dårlig økologisk og kjemisk tilstand. Leverandører av anleggene sender årsrapport for service og vedlikehold som skal inneholde resultater av vannprøver. 5- Ikke et krav. Grunneieren har ansvaret for å utføre vannprøver og sørge for at disse er i henhold til påkrevd renseseffekt. 	
<p>Eidsberg kommunes svar:</p>	

- 1- De forholder seg til gjeldende lover og forskrifter. Kommunen ble delt i flere områder med tanke med vannforekomst, sårbarhet og dårlig grunnforhold. Det er et krav om innstallering av en renseløsning.
- 2- Mange eiendommer har inngått muntlige avtaler med grunneiere fra gamle dager. Anbefaler at naboene inngår en privat avtale.
- 3- De fleste har et eksisterende rørsystem. Ikke flinke til å kreve en privat avtale mellom partnere, men ønsker å stille krav til det ved hjelp av bedre kompetanse.
- 4- Det ble aldri tatt prøver fra kommunen sin side. Leverandørene av anleggene sender en årlig serviceapporport, men veldig sjelden med resultater fra vannprøver.
- 5- Det er ikke et krav.

Rømskog kommunes svar:

- 1- Etter gjeldende lover og forskrifter. Enkelte steder i spredt bebyggelse har fått kommunalt avløp. Andre har fått pålegg om en renseløsning.
- 2- Kommunen ønsker en privat avtale mellom naboene, men de godkjenner utslippstillatelsen hvis den har tilstrekkelig informasjon.
- 3- Nei, søknaden behandles ut ifra opplysninger og dokumentasjon fra søkeren.
- 4- Det tas vannprøver to ganger i året, dette skjer hovedsakelig i store resipienter som er sårbare.
- 5- Det er ikke et krav. Grunneiere har ansvar for at renseanleggene fungerer optimalt. Vannprøver fra hoved-resipienter kan sendes etter forespørsel.

Aurskog-Høland kommunes svar:

- 1- Etter gjeldende lover og forskrifter. Det er pålagt å installere et minirensanlegg. Det foreslås at flere grunneiere kjøper et felles rensanlegg for å redusere kostnadene.
- 2- Man undersøker området grundig og kan kreve en privat avtale mellom naboene, hvis det er nødvendig før behandling av søknaden. Det er ikke et krav men det hjelper oss med å forbedre organisering av avløp i spredt bebyggelse.
- 3- Det er ikke et krav. Vi forventer at grunneier og leverandør har gjort de nødvendige undersøkelser. Vi også kan kreve bilder og et plankart.
- 4- Det er fylkesmannen eller mattilsynet som vanligvis utfører vannprøver i bekker og vassdrag. Vi forholder oss til resultater av vannprøver i årsrapporter for service-avtaler.
- 5- Det er ikke et krav. Grunneiere har ansvar for drift og vedlikehold av anlegget og at renseseffekten tilfredsstillende gitt i tillatelsen.

6- Kapittel 6: Casestudieanalyse

6.1 Innledning

Dette kapitlet er kun en vurdering basert på innsamlet informasjon og faglitteratur nevnt i kapittel 2, samt utprøving med naboloven som et hjelpemiddel for å svare på casen. Grundig og konkret vurdering av saken bør derfor gjøres ved megling eller ved domstolene.

Innsamlet data fra casestudien har generert mye informasjon. Jeg har prøvd å fokusere på problemstillingen som er nevnt innledningsvis. Det har dukket opp en del interessante temaer i empirien som har medført en endring i analysen og diskusjonens struktur i dette kapitlet. For å svare på problemstillingen har jeg valgt å fokusere på å drøfte følgende i casen:

- Studieområdet og dreneringssystemet i T.Hs eiendom
- Nåværende installerte renseløsningers egenskaper og kravspesifikasjoner
- Tiltak for å hindre overvann i T.Hs eiendom
- Kommunens behandling av utslippssøknader for bnr A, B, C og D.
- Kommunens behandling av utslippssøknader i forhold til nabokommunenes behandling
- Sjekklisten for naboloven for å løse overvannproblemet.

6.2 Studieområdet og dreneringssystemet på T.Hs eiendom

Ifølge statistikken bor en stor del av befolkningen i spredt bebyggelse og på landbrukseiendommer i Marker kommune. De fleste i disse områdene er derfor ikke tilknyttet det kommunale avløpssystemet. De har enten tradisjonell eller nyere renseløsning for håndtering av avløpet. Kommunen har de siste årene gått gjennom en stor kontroll og opprydding i spredt avløp. Hensikten er å handle i tråd med forurensingsloven og EUs vanndirektiv samt redusere fosforutslipp med 90 % og organisk stoff med 70 %. Statistikken (vedlegg 1) viser at urensede utslipp i spredt bebyggelse i Norge ble redusert med 8 % (2 729 nye anlegg) i perioden 2002-2016, og i 2015 var tre av fem innbyggere tilknyttet høygradig renseanlegg.

Marker har allerede gjort tiltak ved at 650 boligeiere har fått oppgraderingspålegg. Dette tiltaket er veldig viktig for å redusere forurensingen av Rødenessjøen, som ifølge miljøforvaltning og Norges vassdrags- og energidirektorat er i en dårlig økologisk tilstand. Sjøen er også utsatt for betydelig forurensning fra fulldyrket mark ved kraftig nedbør.

Studieområdet har en god jordkvalitet, men grunnforholdet har dårlig infiltrasjonsevne, da bergarter stort sett består av gneis og leire. Dette bidrar til at vannet ikke trenger inn i grunnen og filtreres på en naturlig måte.

Området er utformet med en del høydeforskjeller som gjør at vannet fra nedbør eller drenering fort kan samle seg på overflaten. Dette ble konstatert ved hjelp av kart og beskrivelser fra naboen bnr B og T.H. Behovet for kummer og dreneringsløsninger for å lede vannet bort er derfor nødvendig. Resipienten i området er en liten bekk som ligger på T.Hs eiendom og dermed kan betraktes som en del av T.Hs eiendom, jf. vannressursloven § 13. Bestemmelsen § 8 i vannressursloven krever at han skal beskytte bekken mot forurensning og skader.

Siden det er påvist en stor risiko for erosjon i eiendommens skogsområde, vil kontinuerlig overvann fra åpengrøften og veien øke dette. Vegetasjonen og trærne i eiendommen kan løsne og de viktigste næringer i jorda kan vaskes bort til den nederste bekken hvis utviklingen fortsetter.

Plan og bygningsloven § 28-1 fastsetter strenge krav til sikkerhet mot fare eller ulemper ved utbygging. Kravene skal også være i henhold til Tek 17 § 15-8. Kravene til overvannstiltak som er nevnt i bestemmelsens første ledd, krever at overvannet i størst mulig grad skal infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalansen og unngå overbelastning på avløpsanleggene.

Området har ifølge miljødirektoratet ingen registreringer om flom, skred eller andre naturpåkjenninger som kan ha betydning for beboerne og deres eiendoms sikkerhet. Dette er i ifølge den nevnte bestemmelsen viktig å undersøke. Det regner mye i Norge og nedbøravrenning øker belastning i avløpssystem i spredt bebyggelse. Kommunen har ifølge vannressursloven § 7 andre ledd andre punktum mulighet til å pålegge tiltak som kan gi bedre infiltrasjon i grunnen.

Området er regulert til spredt boligbebyggelse og ervervsbebyggelse, dersom nødvendig tekniske anlegg kan løses tilfredsstillende som veg, vann og avløp, jf. plan- og bygningsloven § 20-4, annet ledd, bokstav c. Siden bygging i spredt bebyggelse krever tilgjengelighet av de nødvendige tekniske anlegg som for eksempel avløp, vil det være et krav for grunneiere å måtte håndtere dette på en tilfredsstillende måte.

Det er usikkert om kommunen har inkludert overvannshåndteringen i sin kommuneplan i spredt bebyggelse, siden jeg ikke finner noen informasjon om dette. Kommunen har derimot

nevnt i sin handlingsplan for 2018 at gangen med å rydde opp i spredt avløp gir både arbeidsmessige og økonomiske utfordringer, men de har økt avløpsgebyrer for å forbedre dette. Kommunen har også gjennom den vedtatte økningen av avløpsgebyrer bedre økonomi til å utføre tilsyn for avløpsanleggene og for å hindre overvann.

Retten til å ha avløpsledninger liggende over en annens grunn som det ble nevnt i teorikapitlet er en servitutt, jf. servituttloven § 1. Denne særretten kan oppnås ved at naboene og grunneieren inngår en privat avtale om retten til å viderekoble seg til dreneringssystemet eller ved hevd.

Naboene kan eventuelt hevde rettsbruk av dreneringssystemet, men da må de dokumentere at de har brukt retten i minst 20 år, jf. hevdslova § 2, og 50 år dersom servitutten ikke viser seg av fast innretning, som for eksempel at anlegget var usynlig og at eieren ikke har fått kunnskap om retten, jf. tinglysingsloven §8. De må også bevise at de har vært i god tro om retten i hele hevdsperioden. I denne saken ser det ikke ut til at noen av naboene har brukt utslippsmåten i full hevdstid, siden kommunens utslippstillatelse er yngre enn 20 år for dem alle, og jeg regner med at de har hatt andre løsninger før dette.

Intervjusamtalene med grunneieren og bnr A og B viser at naboene har hatt utedo og septiktank som avløpsløsning før de installerte renseanleggene. Utslippstillatelsene viser ikke hvor avløpsvannet fra disse eiendommene ble sluppet ut før. Det var heller ikke behov for påkobling til det eksisterende dreneringssystemet.

Eiere av bnr A og B har også presisert at overvannet i grøften var et kjent problem før de fikk installert renseanleggene. Anleggene måtte viderekobles til systemet på grunn av geografien i området som ikke tillater utbygging av et annet utskilt avløpssystem.

Det ser derfor ikke ut til at naboene har hevdet rett til å slippe vann ut via THs eiendom, men som nevnt må det en nærmere undersøkelse til for avklaring, eventuelt ved domstolene.

Utbygging av infrastruktur for avløp i spredt bebyggelse er en privatrettslig sak og en tinglyst privat avtale eller samtykke bør inngås før tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 27-2 første ledd.

Naboeiendommene B, C og A har ifølge utslippstillatelsene og intervjusamtaler installert anleggene og koblet seg videre til eksisterende dreneringssystemet før T. H kjøpte og tinglyste eiendommen i 2010. T.H har inngått en forpakkingsavtale i 2003 med tidligere eier, men den

ble ikke tinglyst. Dokumentet kan derfor ikke gi han et rettsvern for avtalens innhold, jf. tinglysingsloven § 20.

Eiendomsopplysninger i grunnboka viser ingen opplysninger om dreneringssystemet eller at det ble gitt særskilt rett til naboene for å koble seg til det. Grunnboka registrerer rettigheter knyttet til fast eiendom som skal bidra til å sikre grunneieren nødvendig rettsvern. Eiendommens grunndata og servitutter som er tinglyst går foran gamle rettsstiftelser fra andre som ikke er tinglyst. Siden systemet ikke er nevnt i grunnboka, vil det være vanskelig for naboene å bevise at de har avtale om bruksrett i denne sammenheng.

T.H har krevd en privat avtale med alle naboene om legging av et nytt rør og fremtidig drift og vedlikehold av systemet. Dette ble opplyst i utslippstillatelsen til bnr D. Denne tiltalelsen ble gitt uten at avtalen ble inngått. Avtalen er et rettslig krav fra T.H siden han eide grunnen før bnr D fikk godkjent utslippstillatelsen. Dessuten har han ifølge Falkanger³⁰⁷ og gjengs forståelse av eiendomsrettens innhold en rettslig rådighet over sin egen eiendom så lenge rådigheten ikke er forbudt ved lov eller strider mot andres rettigheter. Han har også retten til å hindre andre i å bruke eiendommen.

Likevel kan kommunen som forurensningsmyndighet etter forurensingsloven bestemme at avløpsvann fra naboeiendommene ledes inn i T.Hs dreneringsanlegg, jf. § 23 første ledd. Han må også tåle dette. Han har imidlertid rett etter § 23 tredje ledd til å kreve at naboene foretar det nødvendige arbeid for å sikre nok kapasitet og forsvarlig drift av systemet. Når han har utført dette arbeidet på egen hånd, kan han kreve refusjon for anleggsutgiftene i samsvar med plan- og bygningsloven. Kostnadene skal betales av den som skal tilknyttes avløpet, jf. § 23 siste ledd.

Retten til å bruke dreneringssystemet kan også diskuteres fra nødvendighetshensyn. Viderekobling av anleggene til systemet i T.Hs eiendom kan være nødvendig av geografiske og økonomiske grunner. Geografisk ved at det finnes ikke andre utskilte steder hvor utslippet kan ledes til resipienten, eller ved at utbygging av et utskilt avløp vil ha store kostnader for disse eiendommene. Servituttloven § 2 krever at grunneieren ikke skal bruke rådigheten sin slik at den blir til ulempe eller skade for de andre. Grunneieren kan her vurdere å godta viderekoblingen for å tilrettelegge for naboene med tanke på å lede utslippet på en forsvarlig måte etter forholdene i området. Systemet er allerede der og det er en videre sikker vei til nærmeste bekk. T.H kan kreve at rørsystemet omlegges eller flyttes uten at ordningen blir dårligere enn

³⁰⁷ Falkanger (u.å.)

tidligere for avløpssystemet mot at han bekoster flyttingsutgifter, jf. § 5. I T. Hs situasjon er det snakk om å forbedre dreneringssystemet, bestemmelsene om dårligere eller tap av systemet jf. §§ 6 og 8 gjelder ikke.

Dreneringssystemet består av en åpen grøft med fall på seks fot, og har som funksjon å forsinke drenering og overflatevannsavrenning til bekken for å ikke skade dyrket mark. Vannet renner saktere til inntaksrøret som leder vannet til en betongkum og videre til røret som slipper vannet ut i bekken. Systemet er prosjektet og bygd i 1968 i forbindelse med nedbør og vandedrenering fra landbruk. Dette ble dokumentert i Jorddyrkningsdirektoratets sitt dokument som tilhørte plankartet og avklart av T.H. Systemet er derfor kun dimensjonert for den grunnen. Bnr B, C og Ds anleggsutslipp i grøften vil øke vannmengden i grøften og systemet må utvides. Overvannet var et kjent problem ifølge naboene og med dette vil tilleggsutslippet gjøre situasjonen verre og overvannet vil renne på dyrket mark ved økt belastning. Overvannet i dyrket mark ble observert og dokumentert ved hjelp av bilder. Nedbør og overflatevann fra hovedveien vil likeså samle seg i grøften. Hovedårsaken til at avløpsvannet ikke infiltreres er dårlig grunnforhold. Infiltrasjonsproblemet er også kjent for kommunen og de har opplyst om det på deres nettside om søknad for utslippstillatelse for spredt avløp. Av den grunn anbefaler kommunen alle som skal installere en renseløsning å bruke et minirensesanlegg godkjent av SINTEF-byggforsk.

Videre kan de betongkummene som er plassert mellom bnr C være Vegvesenets eiendom og har som hensikt å håndtere overvann fra hovedveien.

Naboeiendommene må i dette tilfellet håndtere overvann på egenhånd. Som grunneier har man etter Falkanger rett til å råde rettigheten over fast eiendom så lenge dette er ikke forbudt ved lov eller strider med andres rettigheter. Dette er viktig når man skal vurdere et tiltak som installasjon av et avløpsrør og hvor det skal kobles. Man kan ikke råde på en måte som strider mot naboens eller andres eiendom og rettigheter. Hvis rørene er koblet til de betongtankene som tilhører Vegvesenet, må det gjøres etter tillatelse fra Vegvesenet, jf. vegloven § 32. Betongkummene må også redimensjoneres med større kapasitet for å kunne tåle avløpsvannmengdene som kommer fra de tre eiendommene (bnr B, C og D).

6.3 Nåværende installerte renseløsningers egenskaper og kravspesifikasjoner

Alle naboeiendommene har kjemisk/biologisk minirensesanlegg. Ifølge statistikken (vedlegg 1), er denne type anlegg forholdsvis nytt, og de har økt siden 2002. Anlegget er en liten

utgave av et stort konvensjonelt renseanlegg. Anleggets drift og vedlikeholdskostnader antas som moderat. Systemet brukes i områder med dårlig infiltrasjonsevne og anlegget er derfor en god løsning for studieområdet. Avløpsvannet blir rensert først ved hjelp av koagulering (tilsetning av aluminium, jern eller kalsium som binder seg til fosfor, bakterier og en del organisk stoff). Kjemisk rensing blir etterfulgt av en biologisk rensing. Bakteriene i avløpsvannet bryter ned organisk stoff og nitrogen ved lufting og aktivslam prosess (kontinuerlig nedbrytning ved hjelp suspenderte bakterier) eller biofilm (fastsettende bakterier i tanken). Slammet fjernes mekanisk og hentes av produsenten eller deponeres.

Metoden fjerner opptil 90 % fosfor, organisk stoff og tarmbakterier. Den er aktuell i områder som er definert som følsomme og normale jf. forurensingsloven §12-8. Minirensanlegget er ettersom en god løsning for å redusere forurensingen i Rødenessjøen. For at anlegget skal fjerne opptil 90 % fosfor må koagulasjonsprosessen skje under optimale forhold. Riktig dosering av koagulant og riktig PH er veldig viktig. PH varierer avhengig av type koagulant eller polymer³⁰⁸. Aktivslamtanken må også få nok lufting slik at bakteriene i avløpet har en kontinuerlig biofilm formeringsprosess og effektiv nitrifikasjonsprosess³⁰⁹. Det forutsetter at anlegget driftes og vedlikeholdes riktig. Det er viktig at anlegget er sertifisert og at prøving av renseseffekt er i henhold til testprogram som er angitt i standard NS-EN 12566-3:2005+A1:2009+NA:2009 (se vedlegg 1).

Det er imidlertid ingen spesielle kriterier for installasjon av renseanlegg i spredt bebyggelse som tar hensyn til andre ledningsnett eller hvilke andre regn og spillevannledninger som er koblet på³¹⁰. Ved utilstrekkelig dimensjonering eller dårlig installasjon, vil overvann fra avløp, snøsmelting eller regn være synlig på overflaten i områder med dårlig infiltrasjonsevne. Nye undersøkelser i forbindelse med installasjonen og eventuell reparasjon bør gjennomføres eller andre alternativer bør vurderes³¹¹.

6.2 Tiltak for å hindre overvann på T.Hs eiendom

T.Hs eiendom er et jordbruksareal og han har plikt til å drifte det på en forsvarlig måte, samtidig som han må ta vare på jordbrukets areal og karakter., jf. jordloven § 1. Dette innebærer også vern mot overvannskader og erosjon fra dreneringssystemet.

³⁰⁸ Ødegaard 2012 s. 232

³⁰⁹ Norsk vann 2018 s. 17

³¹⁰ Johannessen, Eikum & Jantsh 2014 s. 4

³¹¹ Johannessen, Eikum & Jantsh 2014 s. 5-6

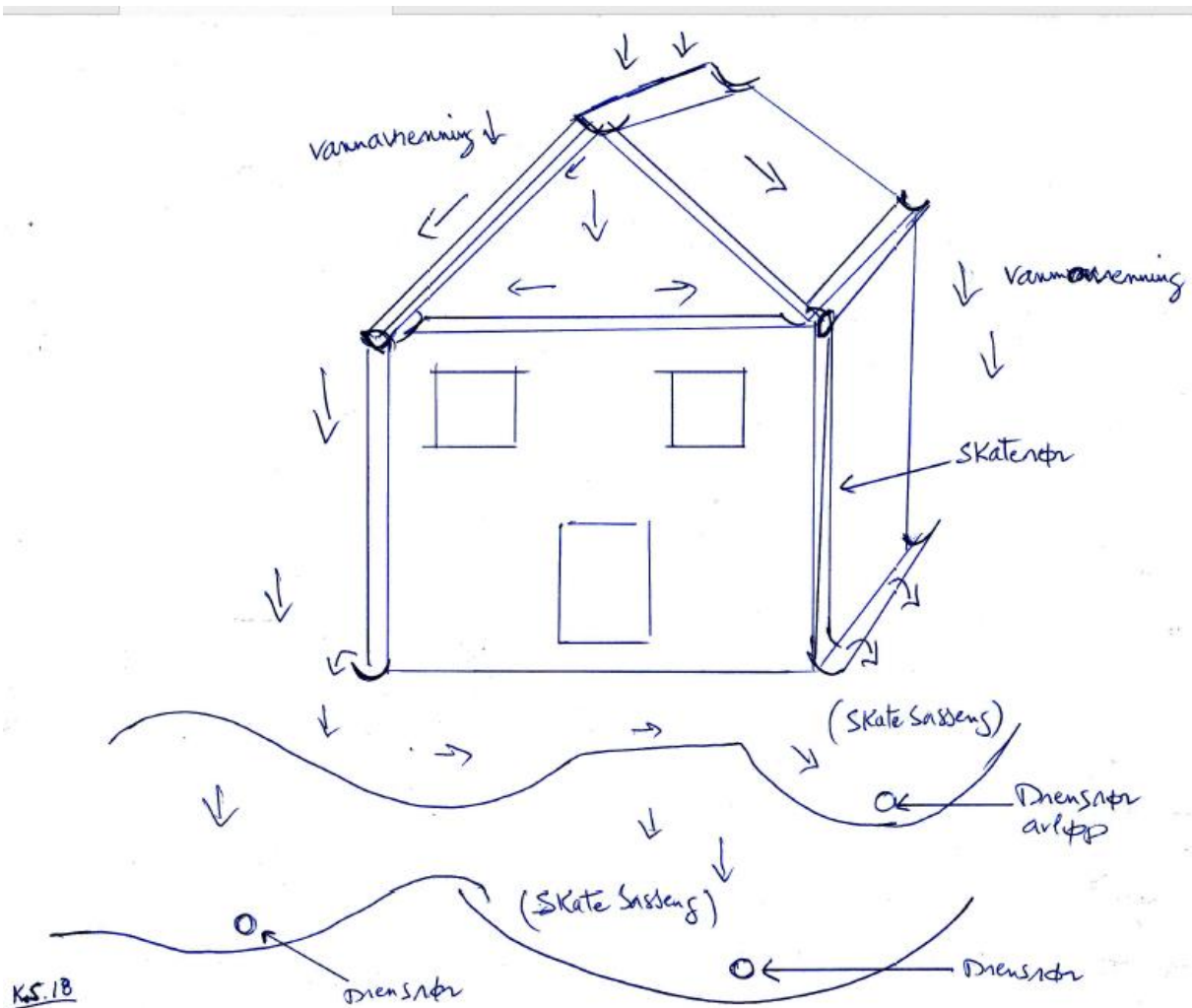
Intervjusamtaler med naboer og T.Hs forklaring av situasjonen viser at det er en del kommunikasjonsutfordringer mellom dem, da dokumentene og observasjonene viser at det ikke ble gjort et felles tiltak for å redusere overvannet i dreneringssystemet. Samt at bnr C og D ikke ønsket å bli intervjuet. Bnr A vet heller ikke om T.Hs videre planer om håndtering av avløpsvannet i systemet.

Overvann i spredt bebyggelse kan forårsake forurensning av jordbruk og bidra til materielle skader i T.H eiendom. Med forurensning menes forurensning som kommer fra tilførsel av væske og vann i grunnen etter forurensningsloven kapittel 2§ 6 første ledd. Lukt fra et renseanlegg som forårsaker økt ulempe eller skade for miljøet kan også regnes som forurensning jf. samme bestemmelse siste ledd.

Kommunen skal inkludere risiko for overvannshåndtering i sin arealdelplan jf. plan- og bygningsloven §4-3, men har ikke krav til utarbeidelse av en overvannsplan i planen. Miljødirektoratet har også presisert at inntektene fra vann og avløpsgebyrer neppe kan brukes til å finansiere overvannshåndtering for den enkelte eiendom som er tilknyttet kommunalt avløp.

Kommunen kan etter plan- og bygningsloven § 28-1 første ledd sette strenge krav til at vannet i området i størst mulig grad infiltreres, eller på en annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalansen.

Siden overvannet i dette tilfellet er en privatrettslig sak, bør håndtering av overvann gjøres i samarbeid med alle de berørte naboeiendommene. Tiltaket skal gjøres lokalt ved at naboene kan disponere naturlige infiltrasjonsveier eller andre tekniske løsninger. Regnvannet kan for eksempel håndteres ved hjelp av treleddsstrategien. Den siste løsningen er ikke aktuell for bnr B og C, da de bor trangt. De kan i dette tilfellet benytte seg av åpen LOD-løsning med skate-rør og eventuelt skatebasseng i de enkelte bratte områdene som figur 19 viser. Hensikten er å forsinke vannavrenning til dreneringssystemet og veien. Det viktigste er at metodene er egnet for lokale forhold og behov.



Figur 19. Illustrasjon av en åpen LOD-løsning.

Området har ingen risiko for flom. Det er da naboenes oppgave å undersøke hvilke tekniske løsninger som er best egnet for deres grunnforhold og anleggsplasseringen for å håndtere overvannet.

Naboeiendommene har et ansvar for å drifte avløpsanlegget på en forsvarlig måte for å unngå forurensning, jf. forurensningsloven § 7. De har også plikt til å sørge for et tiltak som skal hindre forurensning i T.Hs eiendom, da avløpsledningene ligger over eiendommen hans, jf. samme bestemmelse andre ledd. Kommunen kan i dette tilfelle ved vedtak pålegge naboeiendommene å treffe et tiltak for å motvirke forurensningen.

Dreneringssystemet som leder avløpsvannet til resipienten har en åpengrøft. Grøften som det ble nevnt tidligere, ble bygd i 1968 kun for drenering av jordbruksformål og ikke til å håndtere avløp fra fire husholdninger. Dette vil klart forårsake et overvannsproblem i grøften og andre alternativer må vurderes. T.H har gjennom sine miljøprosjekter kartlagt og utført en del

vedlikeholdsarbeid på systemet. Han foreslår en ny utforming av systemet ved å erstatte åpengrøften med et egnet rør for å unngå overvann som det ble illustrert i figur 14.

Naboene har her plikt til å delta i arbeidet og eventuelt erstatte grøften med et rør. Systemet er en tilhørende del av anleggene deres og de har plikt til å drifte avløpsanlegget på en forsvarlig måte, jf. forurensingsloven §7.

6.3 Kommunens behandling av utslippssøknader for bnr A, B, C og D.

I utgangspunkt vil avløpsvannet i spredt bebyggelse ofte ha en særskilt rensing med spesiell utslippstillatelse. Marker kommune har egen forskrift om utslipp av avløp fra mindre avløpsanlegg³¹². Reglene om utslipp av sanitært avløpsvann i disse områdene er regulert i hovedsak i kapittel 12 i forurensingsforskriften. Bestemmelsene gjelder så lenge det samlede utslippet er under 50 personer, som er tilfellet i denne casen. For å slippe sanitæravløp må det søkes om tillatelse, med mindre noe annet er bestemt i forskriften, jf. forurensingsforskriften § 12-3.

Om naboeiendommene søkte om utslippstillatelse etter krav fra kommunen i forbindelse med oppryddingen i spredt avløp er det ikke relevant for oppgaven. Det som er viktig her er å drøfte hvordan de har fått utslippstillatelser og om vedtakene har betydning for overvannet i T.H eiendom

Utslippstillatelsene ble godkjent med forbehold om at gjeldende forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg i Marker kommune og annet lovverk blir overholdt. Tiltaket for bnr B og C ble blant annet vurdert av Miljørettet helsevern fra et hygienisk og helsemessig perspektiv, og det ble konkludert med at det ikke var noen brønner eller andre drikkevannskilder som ville bli berørt av dette utslippet. Det fremstår som dette er i henhold til drikkevannsforskriften³¹³ § 4 og kommunens forskrift av avløp fra mindre avløpsanlegg § 5 første ledd. Det er imidlertid usikkert om drikkevannsbrønnene i området er tilstrekkelig beskyttet mot risiko for forurensing fra avløpsvannet. Plankartet for drikkevannsbrønner (figur 13) viser kort avstand mellom disse brønnene, vann-ilen og avløpsnett. De ble også notert i utslippstillatelsen for bnr C at avstanden mellom borebrønnen på nordsiden av huset og utløpet av minirensanlegget er forholdsvis kort.

³¹² Forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg Marker kommune, Østfold 19 juni 2016.

³¹³ Drikkevannsforskriften av 22. desember 2016

Kommunen skal i hvert enkelt tilfelle vurdere risikoen for forurensning, farer og ulemper fra avløp, jf. forurensningsloven § 16. Kommunen skal også legge vekt på at utslippssted ikke legges slik at det kommer i konflikt med drikkevannsinteresser, jf. Marker kommunes forskrift av avløp fra mindre avløpsanlegg § 8 andre ledd. Derfor bør avstanden mellom brønnene, vann-ilen og avløpsledninger undersøkes nærmere. Morsa-kommunene³¹⁴ har for eksempel fastsatt i sin veileder til lokal forskrift at minsteavstand mellom drikkevanninteresser og minirensesanlegg skal være 100 meter.

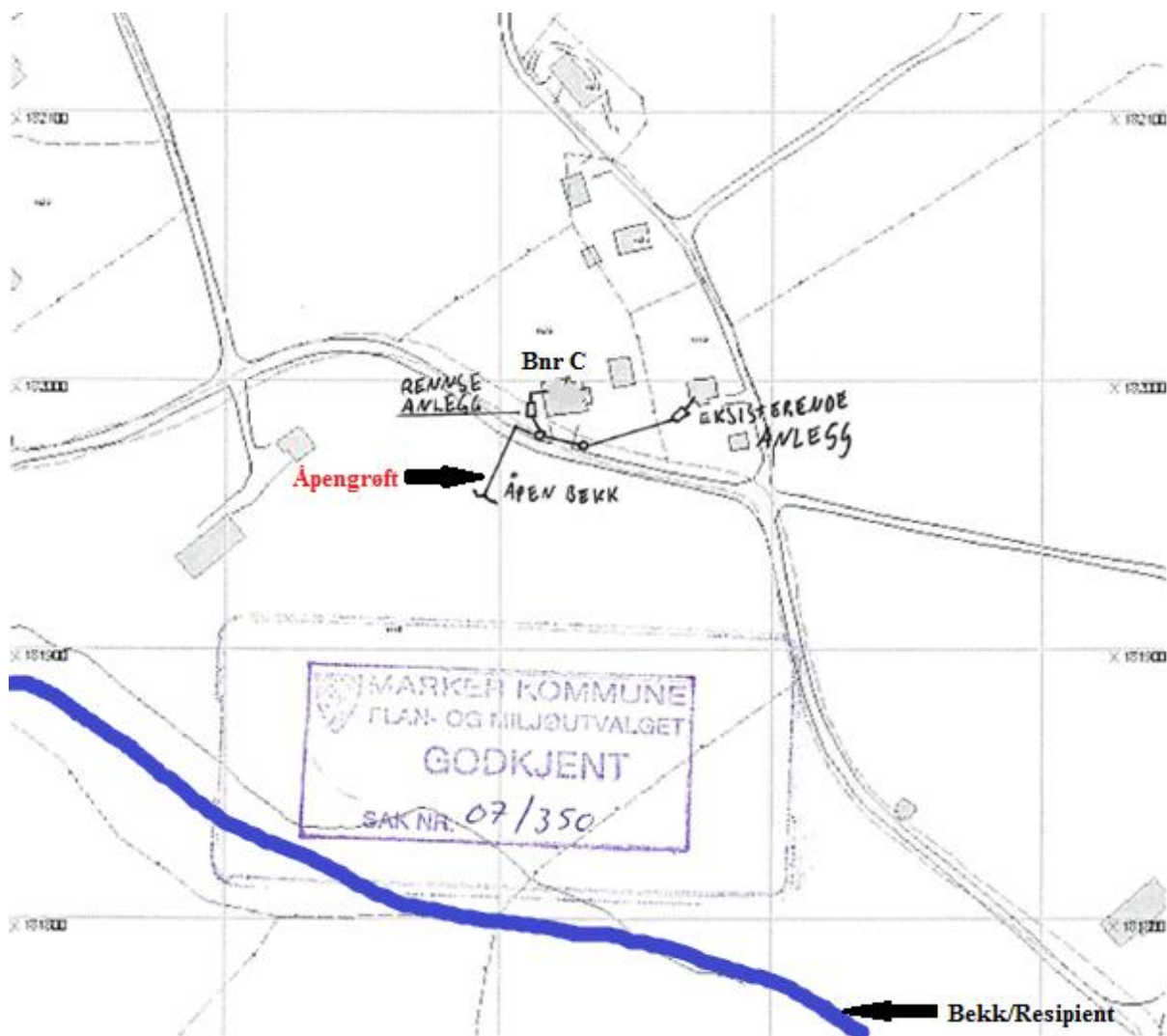
Avløpsanleggene A og D skal i gjennomsnittet over året ha en renseseffekt på fosfor (tot-p) på 01 mg/l (>90 %) og organisk stoff (BOF_5) 75mg/l (>70 %). Dersom renskravene ikke følges kan kommunen kreve anlegget forbedret. Anlegget skal ha en forskriftsmessig lufting over tak. Rapport om igangsetting og årsrapport med drift og vedlikeholdsavtalen skal sendes til kommunen. Dette er også i tråd med forurensingsforskriften § 12-8, 10 og 12.

Eiere av bnr C har hatt en utfordring med økt avløpsmengde som oversteg gråvannstankens kapasitet og de måtte søke om utslippstillatelse. De tømte gråvann fra WC i den perioden ved hjelp av et privat firma. Ifølge dokumentene har kommunen godkjent utslippstillatelsen med et vedlagt plankart (figur 16). Kartet viser at det rensede avløpsvannet fra anlegget skal føres i tette rør til overvannskum nederst ved innkjørsel til tomten. Fra denne kummen blir vannet ført i rør under fylkesveien og ut i en skråning med åpen bekk, som renner 50 til 100 meter ned til en oppsamlingskum i overkant av dyrket mark. Vannet renner videre i et dreneringsrør til en bekk. Ifølge mine observasjoner, ligger den nevnte åpen bekken eller resipienten langt ned og ikke som det ble beskrevet i dokumentet vedlagt utslippstillatelsen (figur 14). En bekk er en stor fordypning i terrenget som er laget av vann og er en naturlig vei i landskapet³¹⁵. En grøft er en kanal gravd i jorden for å lede overflødig vann videre til en resipient³¹⁶. Grøften var tilkoblet et forholdsvis lite inntaksrør som leder vannet til oppsamlingskummen. Dette ble antakeligvis ikke lagt merke til i vurderingen for godkjenning av tillatelsen.

³¹⁴ Johannessen, Eikum & Jantsh 2014 s.4

³¹⁵ SNL 2018

³¹⁶ SNL 2018



Figur 20. Illustrasjon av plankart vedlagt utslippstillatelse for bnr C som viser en korreksjon av hvor åpen bekk eller resipienten er.

Den åpne bekken beskrevet i vedlagt plankart er den åpne grøften som leder vannet til resten av dreneringsystemet. Det vedlagte plankartet viser også at eiendommene er koblet til de betongrørene som antakeligvis tilhører Vegvesenet.

Grunneiere må gi de nødvendige opplysninger til kommunen for å vurdere om tillatelsen skal gis og hvilke vilkår som skal settes, jf. forurensingsloven § 11 og forurensningsforskriften § 12-4.

I søknaden skal det tas hensyn til avløpsnettets mengde og egenskaper, forebygging av lekkasjer og begrensnig av resipientens forurensning som følge av overløp, jf. forurensningsforskriften § 12-7.

På grunn av blant annet begrenset tid ble prosjekteringsplaner for de installerte renseanleggene som ansvarlig søker har sendt til kommunen ikke undersøkt og tatt med i oppgaven.

Godkjenning av utslippstillatelser for bnr A, B, C og D innebærer at disse anleggene skal viderekobles til det eksisterende dreneringssystemet for å slippe ut rensset avløp. Dreneringssystemet ifølge forurensningsforskriften § 11-3 (f og (g og forarbeidene³¹⁷ har blitt en del av renseanleggene og en nødvendig vei for utslippet. Systemet bør derfor driftes og holdes ved like på lik linje med renseanleggene.

I utslippstillatelsene ble det blant annet ikke tatt hensyn til hvor mye rensset avløp som skal slippes ut per døgn og avløpsnettets mengde og egenskaper. Utslippstillatelsene nevner ikke en vurdering rundt dreneringssystemets kapasitet, hvor mye belastning det kan tåle og hvilke tiltak som bør tas i betraktning når naboeiendommenes anlegg skal viderekobles til dette.

Det ble presisert i alle utslippstillatelser at rensset avløp skal ledes til en grøft. Grøften er ikke en resipient, men en del av dreneringssystemet og det burde vært undersøkt om grøften har den tilstrekkelige kapasitet for å lede det rensede avløpet videre til resten av dreneringssystemet og bekken.

Det ble heller ikke nevnt at det bør søkes tillatelse fra Vegvesenet for utskiftingen av røret som ligger under fylkesveien og som skal kobles til det eksisterende dreneringssystemet. Forurensningsforskriften § 36-7 gir i denne sammenheng videre anvisning på at berørte organer og myndigheter, organisasjoner som ivaretar allmenne interesser som vedtaket angår, skal forhåndsvarsles direkte før vedtaket treffes. Unntaket fra forhåndsvarsling er nevnt i § 36-9.

Dreneringssystemet er privat eiendom og det bør inngås en avtale med eieren for bruksretten. Eiendommene bnr B, C og D ble utskilt fra gården (nåværende T.Hs eiendom) og ervervet i perioden 1931-1951 av forskjellige eiere ifølge grunnboka. T. Hs innkreving av en privat avtale ble kun opplyst i utslippstillatelsen for bnr D. Siden dette er en privatrettslig sak, kan ikke kommunen kreve dette i behandling av utslippssøknader. Kommunen har likevel nevnt dette i utslippstillatelsen gitt til bnr D.

Kommunen plikter før vedtaket treffes å gi anledning til andre som kan bli særlig berørt å uttale seg i saken etter forurensningsforskriften § 36-5 og 6. Dette ifølge utslippstillatelsene

³¹⁷ Ot.prp.nr. 11 om lov om vern mot forurensning og avfall 1979-1981 s. 37

har blitt gjort. Naboeiendommene bnr A, B, C og D samtykket til hverandre for å installere minirensanleggene. Den tidligere gårdeieren samtykket ved verge. Hun hadde ifølge intervju samtalen med eieren av bnr B ikke den mentale evnen som kvalifiserer for å samtykke. Vergemålet ble gjort i henhold til vergemålsloven, jf. § 2.

Ved godkjenning av utslippstillatelse for bnr D, samtykket ikke T.H i nabovarselet vedlagt utslippstillatelsen. Siden alle avløpsledningene skal kobles til T.Hs dreneringssystem, burde hans avgjørelse etter min mening ha blitt tatt på alvor. Saksbehandleren kunne forholdt seg til dette og ventet med å godkjenne utslippstillatelsen til alle naboene hadde inngått den nevnte private avtalen med T.H.

Det er fullt mulig at naboene ikke visste om de nevnte bemerkninger fra TH. Saksbehandlere i kommunen kan også i dette tilfellet ha behandlet søknadene kun ved hjelp av de tilgjengelige opplysninger de har i systemet i tillegg til det de har fått fra grunneiere.

Som det ble notert i teorikapittelet, kan forurensningsmyndighetene av og til etter en eventuell konsekvensanalyse, oppheve, endre eller sette nye vilkår i tillatelsen. Tillatelsen kan også tilbakekalles eller endres når det har gått ti år etter at den ble gitt, jf. forurensningsloven § 18. Kommunen som forurensningsmyndighet kan etter tilsyn eller kontroll i området vurdere dette for å redusere overvannets problem. Gebyr for omgjøring av tillatelsene skal gjøres i henhold til forurensningsforskriften §§ 12-14, 13-17 og 15-8.

Kommunen er i denne casen ansvarlig for behandling av disse utslippstillatelser og tilstrekkelig sikkerhet mot overvann burde blitt vurdert. Selv om overvann ikke er en naturfare på lik linje med flom, burde overvanniltak inkluderes i tillatelsene, jf. TEK 17 §15-8 for å skape en vannbalanse i området. Det er imidlertid vanskelig å vurdere om kommunen er ansvarlig for overvannet på T.Hs eiendom ut ifra utslippssøknadenes innhold. I forarbeidene til endring i plan- og bygningsloven har det også blitt bemerket at offentlige oppgaver ikke har ansvaret for innholdet i dokumentasjonen eller gjennomføring av kontroll.

Ifølge Taubøll³¹⁸, definerer ikke bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 28-2 hvilken rolle kommunen har for å redusere farer og ulemper ved utbygging eller endring i grunnen. Kommunen har i tillegg ingen hjemmel til å utføre tilsyn eller kontroll ved behandling av utslippstillatelser. Sikringstiltak er derfor tiltakshaverens ansvar. Dette kan være vanskelig for grunneiere som for eksempel ikke har god kunnskap om avløp, regelverket eller økonomien til det.

³¹⁸ Taubøll 2015 s. 37

Kommunen har derimot et ansvar for å kontrollere at kravspesifikasjoner og dokumentasjon er tilstrekkelig, ut ifra gjeldende lover og forskrifter, men saksbehandlerens kompetanse kan ha betydning for hvordan kontrollen utføres.

Ulempene som overvann har skapt på T.Hs eiendom er synlige ut ifra observasjoner og bilder. Siden kommunen har ikke krav om å forholde seg til privatrettslige saker må T.H i denne sammenheng løse dette med naboene.

Kommunen kan derimot ha gjort en feil ved behandling av utslippstillatelsene. De kunne ha vurdert å utsette søknaden for supplering til søknaden, jf. plan- og bygningsloven § 21-6 siste ledd, eller avslå utslippssøknadene med utilstrekkelige opplysninger, jf. RG 1986 s.1039. Søknadene hadde informasjonsmangel om avløpsnettets mengde og egenskaper, samt antakeligvis samtykke fra Vegvesenet for bruksrett for betongkummer og fylkesveien.

Når kommunen er ansvarlig for ulemper eller skader som resultat av miljøforhold, er det skadeserstatningsloven § 2-1 som er grunnlaget for erstatningsplikt.

6.4 Kommunens behandling av utslippssøknader i forhold til nabokommunenes behandling

Alle kommunene jeg har spurt opplyser at de behandler utslippstillatelser i spredt bebyggelse etter gjeldende lover og forskrifter. Viderekobling til eksisterende avløpsnett eller rør liggende over en annens grunn skal skje ved en inngåelse av en privat avtale mellom partnere. Dette har stor betydning for godkjenning av tillatelser for Aremark og Aurskog-Høland. Naboene med dette må forholde seg til de rettighetene og pliktene avtalen krever. Samtidig vil avtalen bidra til mindre forurensing i området.

De fleste kommunene utfører ikke tilsyn og stoler på registrert data eller opplysninger som blir levert fra søkere til kommunen. Aurskog-Høland utfører tilsyn i forbindelse med dette. Aremark utfører tilsyn kun når det er nødvendig, da de er kjent med området. De ønsker med dette en bedre organisering av spredt avløp. Dette er viktig etter forurensingsloven § 23-tredje ledd og vil verne grunneieren med eksisterende avløpsnett.

Alle kommunene i undersøkelsen forventer at anleggseiere forholder seg til de rensekravene de fastsetter i utslippstillatelsene. De fleste kommunene som ble kontaktet tar ikke prøver i spredt bebyggelse, men de tar stort sett prøver i store resipienter som er sårbare. Marker kommune behandler søknader på samme måte som de fleste nabokommunene.

6.5 Sjekklisten for naboloven for å løse overvannproblemet.

Oppgaven handler primært om naboloven kan anvendes i denne casen. Saken undersøkes derfor ved hjelp av sjekklisten for naborettslige oppgaver som det ble beskrevet i kapittel 4.

Nabo som motsetter seg tiltaket må ofte skaffe seg kunnskap om regelverket gjennom juridisk bistand. Dette fordi misnøye over tiltaket må være saklig begrunnet og vurdering av saken må skje etter en konkret vurdering. Nabohensyn er viktig for å unngå nabokrangel og økonomisk tap. Det er derfor viktig at naboene har en gjensidig respekt og tar hensyn til felles interesser.

Saken skal i denne delen drøftes fra et juridisk perspektiv og ikke ut ifra mine personlige oppfatninger. Det er ikke tvil om at overvannet er et synlig problem. Dette er dokumentert ved fysiske observasjoner, bilder og er bekreftet av de naboene som ble intervjuet. Det må vurderes om T.H har fått ulemper, og om de ble forårsaket av avløpsvann som kommer fra naboeiendommene. Dette er viktig for å kunne finne en løsning på saken.

Før jeg begynner med å gå gjennom nabosjekklisten, ønsker jeg å nevne avhendingsloven § 3-10 første ledd og andre ledd, som jeg tror er viktig i denne saken.

T.H kjøpte eiendommen med forbehold om eiendommens tilstand. Dette ble opplyst i den inngåtte kjøpekontrakten fra 2010. Eiendommen selges ifølge dokumentet i den stand den befinner seg ved kjøperens besiktigelse, jf. avhendingsloven § 3-9 og overtas med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selgerne.

T.H har plikt til å undersøke eiendommen før salget. Han kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han kjente til eller burde ha oppdaget, jf. § 3-10 første og andre ledd. T.H hadde også før dette inngått en forpaktingsavtale i 2003 med den tidligere eieren. Selv om denne avtalen ikke ble tinglyst og andre kunne påvirke avtalens rettsforhold, jf. tinglysingsloven § 20, hadde han anledning til å undersøke dreneringssystemets forhold grundig i den perioden. Han kunne eventuelt diskutert dette med naboene og kommunen før de fikk installert anleggene og koblet seg videre på systemet. Overvannet var også et kjent problem i området.

Analysen av casen viser ingen tegn på at tiltakene i området berører andre enn bnr A, B, C og D. Eiendommen har derimot servitutter knyttet til omlegging/utbedring av fylkesveien og elektriske kraftlinjer. Forbedring av fylkesveien kan påvirke dreneringsrøret som ligger under denne veien. Men dette kan ikke drøftes i denne saken på grunn av tidsbegrensning.

6.5.1 Hva er «noko» i saken?

“Noko” som er nevnt i naboloven § 2 kan både bety fysiske inngrep og tiltak på naboeiendommen som kan ha årsaket skaden eller ulempen. Overvannet i denne situasjonen gjelder ikke den normale vannmengden som renner fra grøften til resten av dreneringssystemet, men det som overstiger grøftens kapasitet og renner til dyrket jord. Overvannet er også en blanding av overflatevann, drenering og rensset avløp fra de tre naboeiendommene bnr B, C og D. Dette ble også illustrert i bilder og dokumentert. Avløpet derimot fra bnr A ledes i et eget rør til oppsamlingstanken i T.Hs eiendom og videre til bekken.

“Ha, gjera eller setja i verk noko” i § 2 kan tolkes ut ifra de forholdene skaden eller ulempen ble utført i. Analysen av casestudien har påvist viktige momenter som kan ha bidratt til overvann og videre til T.Hs ulemper og skader på dreneringssystemet og grunn. Blant dette er hvordan naboeiendommene har utført tiltaket for å rense avløpet.

Grøften i dreneringssystemet ble bygd og dimensjonert for å lede dreneringsvannet fra landbruk og videre til nærmeste bekk via et rørsystem. Dette er dokumentert ved hjelp av plankart fra 1968. Å slippe avløp fra tre husstander i tillegg til vann fra landbruk og nedbør overstiger grøftens kapasitet. Overvannet vil deretter renne i dyrket jord, vaske bort næring og årsake erosjon. Ikke minst å ødelegge systemets utslipp og inntaksrør. Som konsekvens av dette må T.H utføre en kontinuerlig drift og vedlikehold av rørene på eget økonomisk ansvar.

Hvordan renseanleggenes prosjektering ble utført angående kapasitet, omplassering, eller inngrep i grunnforhold er ikke gjennomgått i denne oppgaven men kan også spille en rolle for T.Hs ulemper som resultat av overvann.

6.5.2 Er partene naboer?

Begrepet “nabo” i bestemmelsen omfatter bruker av eiendommen. Det kan ikke begrenses til eiendommer på land som det ble nevnt i Grannelovkommisjonen av 1884.

Grunndata før (2003-2010) og etter at T.H kjøpte eiendommen i 2010 viser ingen opplysninger om dreneringssystemet. Dette betyr at det er ikke tinglyst. Da T.H kjøpte grunnen og tinglyste den, overtok han eiendommen med alle rettigheter og plikter. Rettighetene involverer eierrådigheten³¹⁹ over dreneringssystemet som en del av eiendommen. Han kan i dette tilfellet også hindre andre i å bruke det³²⁰. Naboeiendommene har viderekoblet seg til systemet i

³¹⁹ Falkanger (u.å.)

³²⁰ Bergsholm 2016 s. 27

perioden 2005-2016. Dette fyller ikke vilkårene i hevdslova, og de kan ikke hevde rettsbruken.

Juridisk sett kan alle eiendommene som har knyttet seg til dreneringssystemet betraktes som naboer og er involvert i saken. Hvorvidt eiendommen er i privat eller offentlig eie er likegyldig, jf. RT-1969-757.

6.5.3 Ble det inngått avtale som setter naboloven til side?

Bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 27-2 første ledd krever at naboeiendommer som skal knytte seg til avløpsledning over annen eiendoms grunn, skal være sikret ved tinglyst avtale eller annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende. Utslippstillatelsene for bnr B og C viser ingen krav til en privat avtale, men det ble opplyst at den tidligere eieren har samtykket til bruksrett. Dette kan betraktes som tilfredsstillende for en privatrettslig sak.

Utslippstillatelsen for bnr D opplyser at alle naboene har samtykket til tiltaket bortsett fra T.H, som ønsket at det skal inngås en privat avtale før samtykket. T. H forklarte at viderekoblingen er nødvendig, da det ikke finnes andre løsninger. Likevel kan han kreve en privat avtale for å beskytte sin eiendom og sikre en rettsposisjon. Avtalen han krevde inneholdt følgende vilkår:

- “Det skal legges 110 mm rør fra bnr Ds renseanlegg iht. vedlagt plan (figur 13).
- Utslipptet fra bnr C skal kobles ved hjelp av en skatekum. Fra denne kummen skal det legges 160 mm anleggsrør til betongkum for utslipp fra bnr B. Grøftevann kan kobles til denne kummen (ikke overvann og takvann).
- Anleggskostnadene må eier av bnr D ta i sin helhet.
- Fremtidige vedlikeholdskostnader fra skatekum til betongkum ved veien fordeles likt mellom bnr B og D.
- Kommunen lager en bindende avtale om kostnadsfordeling for arbeidet og fremtidig vedlikehold av 200 mm anleggsrør videre til eksisterende betongkum hvor utslippsvann fra bnr A er tilkoblet. Fremtidige vedlikeholdskostnader fordeles likt mellom bnr A, B, C og D.
- Anlegget er kun dimensjonert for disse antall enheter.
- Betongrør som er koblet til oppsamlingskum og fører utslippet videre til bekken ble skiftet ut med plast på grunn av erosjon. De fire boenhetene kan koble seg til

vederlagsfritt ved å påta seg fremtidig vedlikehold av dette hvor T.H påtar seg sin del av kostnadene på 20 %.

- Fremtidig vedlikehold av utslippet fra disse 4 boenhetene skal administreres av T.H.
- Anleggskostnader som påløper bnr B skal betales av T.H
- Kommunen skal utarbeide en bindende avtale”.

Som det ble nevnt i kapittel 4, fortalte T.H at han er usikker på om naboeiendommene har installert anleggene riktig. Han har informert bnr C og D og kommunen i 2014 og 2015 om hvilke krav han stiller, men han ble ikke hørt. Det er heller ikke riktig at han skal ta alle drifts- og vedlikeholdskostnader alene, mener han.

Vilkårene om ny utforming, fremtidig drift og vedlikehold er rettigheter som T.H forventer som eier av dreneringsystemet. Dette ble imidlertid tatt hensyn til i utslippstillatelsen for bnr D, men kravene ble ifølge T.H ikke gjennomført.

Kommunen har ikke plikt til å lage en bindende avtale mellom naboene eller om kostnadsfordeling for fremtidig drift og vedlikehold av dreneringsssystemet. Dette fordi situasjonen er et privatrettslig forhold. Dette ble også drøftet i kapittel 5 om kommunens ansvar i dette tilfellet. Kommunen godkjente denne utslippstillatelsen uten at avtalen ble inngått. Naboeiendommene fikk lov til å slippe ut rensed avløp rett i grøften gjennom utslippstillatelsene. Det er et spørsmål om kommunen har handlet i tråd med plan- og bygningsloven §27-1 første ledd.

6.5.4 Foreligger det skade?

Ifølge Taraldrud³²¹, skal skader påført fra tiltakseieendom til naboeiendommen være fysisk og føre til økonomisk tap. Naboloven § 2 gjelder alle skader, herunder fysiske, noe farlig eller stygt å se på³²². Observasjonene foretatt på eiendommen viser synlig overvann, tegn på erosjon, sprekker og slamming rundt utslipps- og inntaksrørene i tillegg til mett jord i grøften. T.H har blant annet lagt en duk og tettet rundt byttet inntaksrør (bilde 7) for at vannet skal finne veien til innløpet, i tillegg til grøfterens, markering av innløpet og vedlikehold. Dette viser naturligvis et tegn på at grøften var skadet. Utførelsen av arbeidet behøvde økonomiske ressurser og kan også regnes som et økonomisk tap. Det er imidlertid usikkert om det er overvannet fra naboeiendommene sammen med nedbør og drenering som har ført til skadene, eller

³²¹ Taraldrud 2016 s. 113

³²² RG.1993 s. 835

om det kun er fra naboene. Det må foreligge en dokumentasjon på at tiltaket fra naboeiendommene har bidratt til skadene³²³. Skader som anses som rimelige anses som lovlige og akseptable etter naboloven.

6.5.5 Foreligger det ulempe?

Ulempe i naboloven defineres som noe farlig eller skader med varige plager eller virkinger³²⁴. T. Hs subjektive opplevelse av ulempene vil ikke komme til anvendelse. Det er kun de objektive plagene eller virkningene som gjelder. Estetiske ulemper eller bortfall av skogsomgivelser³²⁵ kan betraktes i denne situasjonen. Ventelige ulemper som ikke er verre enn det som er vanlig er også lovlige, jf. § 2 tredje ledd. Som eier av privat eiendom, må T.H ta ansvar for drift og vedlikehold av eiendommen og tilhørende anlegg. Det har i mellomtiden skjedd en utvikling i nabolaget som gjorde at drift og vedlikeholdsoppgaver har blitt omfattende og dette medfører han plager.

Vannmengden som renner til grøften har blitt større i forbindelse med at naboeiendommene har koblet seg videre til dreneringssystemet i tillegg til nedbør og dreneringsavrenning til grøften. Videre må T.H dekke alle utgiftene for drift og vedlikehold selv. Ulempene kan anses som forverret.

Grøften i T.Hs eiendom kan betraktes som noe stygt å se på og det er også en ubehagelig lukt i området. Spørsmålet er om dette kan bidra til fremtidig tap av omsetningsverdi på eiendommen³²⁶. T.H bør undersøke dette ved hjelp av eiendomsmegler eller takst.

6.5.6 Kumulere skader og ulemper

En kumulasjon av nevnte skader og ulemper kan medføre en samlet belastning som er over T.Hs tålegrense. Når tiltaket fører til flere ulemper for naboeiendommen og hver av disse er rimelige og nødvendige, kan summen av ulempene overstige tålegrensen, jf. dommen LA-2008-111933. I forbindelse med dette kan ulempene fra avløpsutslipp fra hver eiendom i dreneringssystemet være rimelig og nødvendig, men kumulasjon av tiltakene kan gå over T.Hs

³²³ NOU 1982:19 s. 101

³²⁴ Ot.prp.nr.24 s. 20

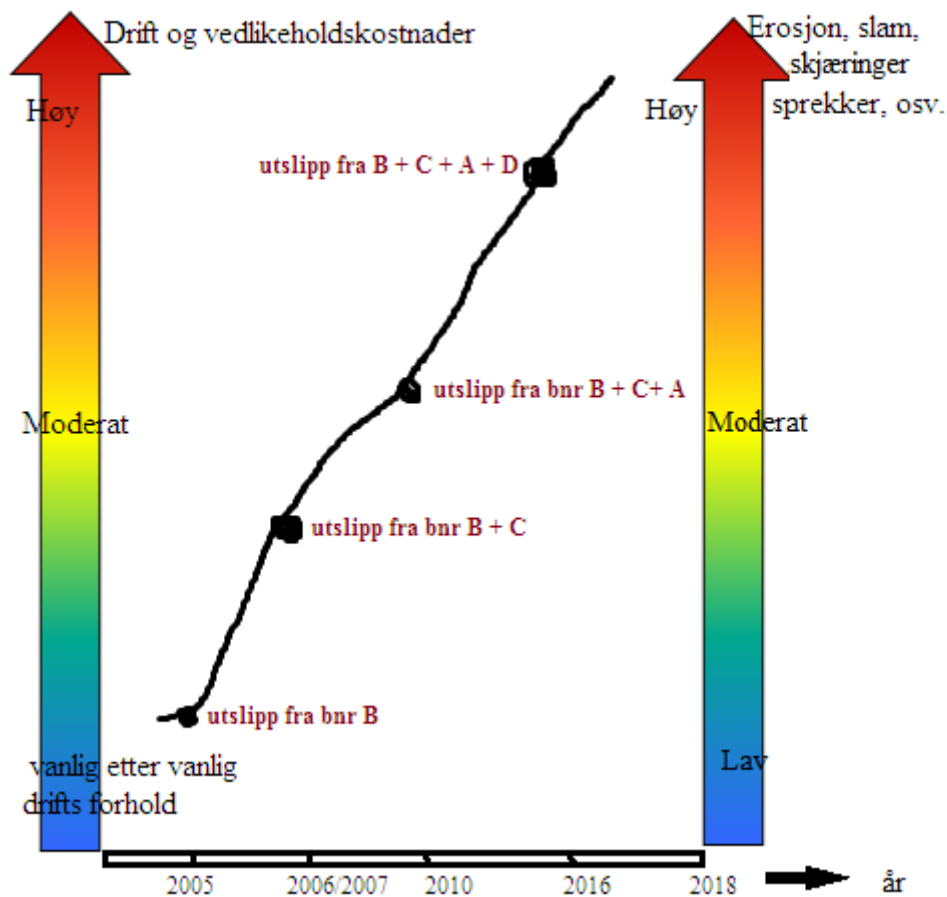
³²⁵ Rt 2015 s. 216- LA-2009-166944

³²⁶ Taraldrud 2016 s. 139

tålegrense. Selv om bnr A slipper ut renset avløp direkte i oppsamlingskum på T.Hs eiendom, kan også dette føre til økt belastning.

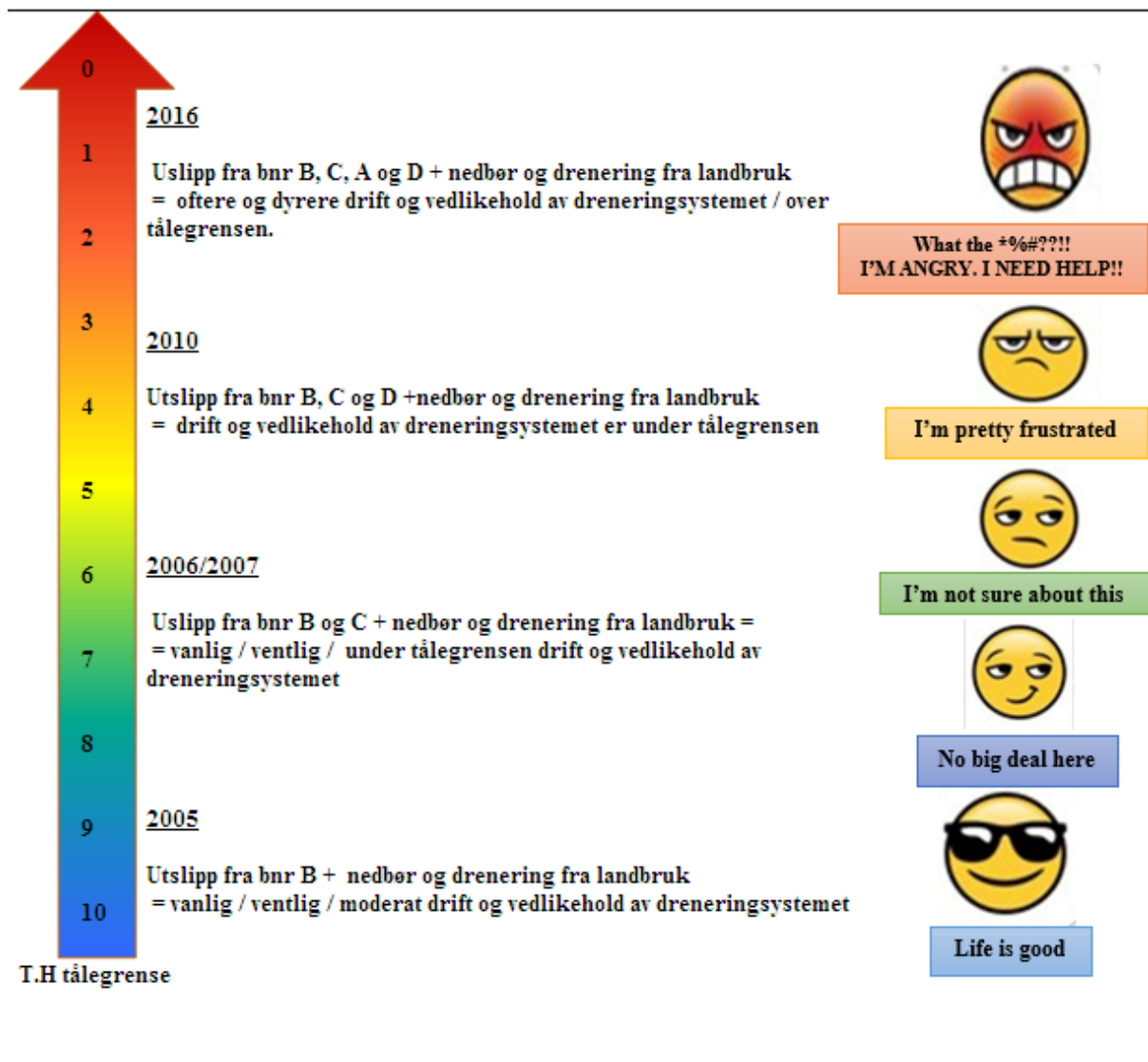
Tilkoblingen til systemet har vært en økende prosess gjennom de siste 12 årene. Dette sammen med økende nedbør og drenering kan bidra til at grøften får skjæringer, tilslamming rundt rørene og overvann. Dette vil ødelegge systemet og T.H må bruke mye innsats og tid for å ta vare på det. Dette kan være uakseptabelt for ham.

Jeg kan også illustrere vurderingen av tålegrensen slik:



Figur 21. Illustrasjon an forholdet mellom utslipp fra naboeiendommene, drift og vedlikeholds kostnader og andre skader på dreneringssystemet.

Figur 21 forklarer hvordan kumulasjon av erosjon, skjæringer, sprekker osv. i grøften og drenerings-systemet kan bidra til høyere drifts- og vedlikeholdskostnader av systemet.



Figur 22. Illustrasjon av T.Hs tålegrense basert på kumulasjon av ulemper medført dreneringssystemet som resultat av tiltak fra bnr A, B, C og D i tillegg til nedbør og drenering fra landbruk.

Kumulasjon av skader og ulemper som gir en belastning som er utover T.Hs tålegrense må vurderes etter § 2 andre ledd og urimelighetskriterier. Tålegrensen for hvor mye økonomisk tap som skal til som følge av naboeiendommenes tiltak og at han må håndtere overvannet på eget ansvar, må gjøres etter en helhetlig konkret vurdering ut ifra partenes forhold og forutsetninger i saken³²⁷.

6.5.7 Er ulempene av tiltaket nødvendig, eller kan de avhjelpes (teknisk mulig og økonomisk forsvarlig)?

Naboloven § 2 tredje ledd retter seg mot hva som er teknisk eller økonomisk mulig for å hindre eller redusere disse ulempene. Eventuelt, dokumenterte skader som overvannet har

³²⁷ LA-2008-111933

forårsaket på eiendommen. Utslipp fra naboeiendommene kan ikke unngås ifølge T.H, da de har fått godkjent utslippstillatelser og det ikke finnes andre løsninger for etablering av et utskilt avløpsnett. T.H krevde derimot en privat avtale for å redusere disse ulempene og eventuelle skader. Ut ifra dette kan § 2 tredje ledd komme til anvendelse ved at naboeiendommene inngår i den foreslåtte private avtale med T.H samt tinglyser den. Avtalen som TH forlanger er en kombinasjon av tekniske løsninger og økonomiske løsninger. De tekniske løsninger er mulig å gjennomføre. Den økonomiske vurdering må gjøres etter løsningens nytteverdi for partene.

6.5.8 Er ulempene av tiltaket urimelig?

For at ulempen skal anses som urimelig etter naboloven § 2 tredje ledd må ulempene være verre enn det som er vanlig utfra forholdene på eiendommen. Det forutsetter at overvannet har ført til permanente skader eller forverret jordtilstand³²⁸. T.H må dokumentere dette for å kunne bekrefte at ulempene er urimelige.

Intervjusamtalene med naboene og T.H viser ingen tegn på at naboeiendommene har forsøkt å unngå eller avgrense ulempene, jf. § 2 tredje ledd. Selv om overvannproblemet var et kjent problem og T.H ved flere anledninger i 2014 og 2015 prøvde å drøfte dette med naboene og kommunen. Ulempene er derfor ikke nødvendige og de kunne blitt unngått ved hjelp av enten tekniske eller økonomiske midler. Ulempene naboenes tiltak har medført kan være urimelig etter en helhetlig og skjønnsmessig vurdering.

6.5.9 Er tiltaket ventelig på dette sted?

Ulemper som er ventelige og nødvendige er lovlige etter naboloven. For at tiltaket skal betraktes som ventelig må det legges til grunn at den skadelidte visste om at det er en sannsynlighet for at skaden eller ulempen kommer til å skje, jf. Mons Nygard: Ting og rettar, 1974, s. 129 samt Gardermoen-dommen³²⁹. I T.Hs tilfelle, er det et spørsmål om han visste at naboene kom til å kople gråvann til hans dreneringssystem og forårsake ulemper, skjæringer i grøften osv.

Logisk sett må man regne med at et slikt tiltak vil føre til en overbelastning på systemet og at man må reagere i god tid enten ved å kontakte kommunene som myndighetsorgan eller ved å søke rettslig råd gjennom forsikringsselskapet eller en advokat.

³²⁸ Falkanger 1980 s. 259

³²⁹ Rt. 2006 s. 486 avsnitt 62

6.5.10 Er tiltaket vanlig på slike steder?

Opplysninger fra T.H, naboene som ble intervjuet og utslippstillatelsene viste at de hadde tradisjonell utedo og septiktank før de installerte anleggene. Det ble ikke dokumentert hvor gråvannet ble sluppet ut. Jeg kan ikke bekrefte at tiltakene ikke kan anses som vanlig i området. Men de kan anses som nødvendige ettersom kommunen krever avløpsrensing i spredt bebyggelse etter forurensingsloven og forurensningsforskriften kapittel 12. Kravet ble vedtatt i 2005.

6.5.11 Avveining av partenes interesser

Siden tiltakene er gjennomført og T.H allerede har fått økonomiske ulemper og skader på grunn av dette er det ikke aktuelt for ham å gjøre en rettslig skjønnsvurdering om tiltakene kan settes i gang eller ikke, jf. § 7. Tiltakene var nødvendige ifølge T.H og naboene. Dette fordi de mener at det ikke finnes andre løsninger enn at avløpet må renne i hans eksisterende rørsystem. Naboene installerte renseanleggene for å forholde seg til kommunens krav. T.H vil beskytte sine private interesser, dette er også en rett han har. Mekling her kan være et alternativ for å kunne finne en løsning, siden partene må jenke seg etter hverandre.

6.5.12 Er unntaksregelen i § 2 fjerde ledd aktuell?

For at tiltaket skal betraktes som utover tålegrensen, jf. § 2 fjerde ledd, må ulempene for de nærmeste naboene ha blitt vesentlig forverret. Dette innebærer at presset på dreneringssystemet har blitt vesentlig forverret. Det skal også legges vekt på at T.Hs eiendom har blitt rammet hardere enn andre. Det må da legges vekt på hvordan driftsforholdene har blitt etter ulempene eller skadene. I T.Hs situasjon må man vurdere hvor mye overvann systemet hans egentlig tåler og hvor store kostnader han tåler å betale for å drifte og holde rørene ved like. Systemet tåler ikke den vannmengden som nå slippes ut fra de fire husstandene i tillegg til overflatevann og drenering. Dette er synlig i området. Hvis utslippet fortsetter å renne på den måten, risikerer systemet å bli utslitt og i verste fall ødelagt.

Viderekoblingen til dreneringssystemet har kun rammet T.Hs eiendom. Da systemet er det eneste som befinner seg i området og hovedsakelig er lagt på eiendommen hans siden 1968. Dette er også dokumentert. Andre naboer i dette tilfellet er ikke rammet av ulempene.

Han kan med dette anses som en nabo som har blitt rammet hardere enn de andre naboene³³⁰. Forholdet rammer driften av hans eiendom. Med dette vil T.Hs tålegrense betraktes som overskredet.

³³⁰ NOU 1982:19 s. 265

6.5.13 Er det årsakssammenheng mellom tiltaket og ulemper/skader?

For å vurdere lovlighet av tiltaket har jeg opparbeidet følgende spørsmål og svar om årsakssammenheng:

6.5.13.1 Betingelseslæren:

- Kunne ulempene hadde skjedd hvis de fire naboene ikke hadde tilkoblet seg i dreneringssystemet?

Svaret på spørsmålet kan tolkes slik: Dreneringssystemet ble dimensjonert for å håndtere overvann fra landbruk. Når fire naboeiendommer viderekobler seg til det for å føre rensset avløp videre til resipienten, skal dimensjonering av grøften og tilhørende rør endres eller det må vurderes andre alternativer. Dette på grunn av at grøften får økt belastning og må driftes og vedlikeholdes oftere enn før. Dette medfører uforventet fysiske og økonomiske ulemper for T.H. Det forutsetter likevel en bevisbyrde fra T.H.

- Kunne ulempene ha skjedd hvis naboene hadde inngått en privat avtale med T.H.?

Svaret på spørsmålet: nei, ulempene kunne blitt unngått hvis han og naboene hadde inngått en privat avtale om utvidelse av systemet og eventuell fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Naboene har dessuten gjennom forurensingsloven §7 plikt til drift og vedlikehold av anlegget. Spørsmålet gjelder her om kommunen har gjort et riktig valg ved å godkjenne bnr Ds utslippstillatelse etter den tilgjengelige dokumentasjon, som kommunen godtok som tilfredsstillende etter plan- og bygningsloven § 27- 1 første ledd, istedenfor å kreve et tinglyst samtykke eller avtale med T.H.

6.5.13.2 Hovedårsakslæren:

Ble ulempen forårsaket i fellesskap av flere samvirkende ulemper?

Svaret på spørsmålet kan tolkes slik: Det er en mulighet for at ulempene nevnt tidligere kan ha blitt årsaket av avløpsvann fra fire hushold, overflatevann og drenering fra landbruk. Hvor den enkelte vannmengde har en utilstrekkelig virkning, men en samling av vannmengden fra alle vanntyper vil nok gi en ulempevirking³³¹. Den skadelidte har bevisbyrden.

6.5.13.3 Adekvans og påregnelighet:

Ble ulempene forårsaket under synbare og gunstige omstendigheter?

Alle vanntyper som det ble nevnt tidligere er fysisk til stede. Renset avløpsvann fra de tre eiendommene er nevnt i utslippstillatelsene. Nedbør og dreneringsvann ble nevnt i plankartet

³³¹ Flatabø 2011.

fra 1968. Det bør imidlertid tas vannprøver og eventuelt måle vannføringen per døgn for å bekrefte dette. Observasjoner gjennomført på dreneringssystemet viser i tillegg en kontinuerlig vannstrøm fra utslippsrør i grøften. Den skadelidte har bevisbyrden.

6.5.14 Oppsummering og konklusjon om hvorvidt tålegrensen er overskredet

Saken gjelder en grunneier som plages av overvann. Overvannet befinner seg i grøfteområdet i dreneringssystemet som leder vannet videre til en bekk. Dette har blant annet forårsaket mettet jord, erosjon, skjæringer i grøften, utslitt rør og kontinuerlig drift og vedlikehold. Han hevder at de **ulempene** han har fått hovedsakelig er **forårsaket av naboene som har fått tillatelse fra kommunen om å slippe rensed avløpsvann i grøften hans. Grøften er en del av et dreneringssystem fra 1968 som er dimensjonert kun for å lede vann fra landbruk til nærmeste bekk.** Han ønsker en tinglyst privat avtale med naboene for ny utforming av systemet og deling av fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader.

De fysiske ulempene fra overvannet som ble nevnt tidligere er synlige, hvis vi forutsetter at årsaken til dette hovedsakelig kommer av utslipp fra de tre rensaneanleggene for bnr B, C og D. Det er imidlertid viktig at T. H dokumenterer dette og beviser at skadene har blitt forverret og at drift og vedlikehold har blitt dyrere, jf. naboloven § 2. Det er heller ikke tvil om T.H er den i området som rammes hardest. Det er et spørsmål om ventelighet og om T.H visste at tilkoblinger til systemet hans kom til å skje da han leide eiendommen fra den tidligere eieren og etter at han kjøpte jordbruket og hvilke konsekvenser dette har for jordbruket og dreneringssystemet.

Som privat grunneier, har T.H rett til å kreve en avtale med vilkår og betingelser for hvordan naboene skal bruke dreneringssystemet hans, jf. plan- og bygningsloven § 27-2 første ledd. I tillegg til at de skal foreta eller betale de nødvendige forandringer og utvidelser på systemet, jf. plan- og bygningsloven § 27-2 og forurensningsloven § 23 siste ledd.

Avtalen var et krav i utslippstillatelsen for bnr D fra eieren av dreneringssystemet. Dette kravet ble sannsynligvis ikke gjennomført. En samlet vurdering av de nevnte faktorene vil kunne gi et grunnlag for at naboeiendommene B, C og Ds tiltak overstiger T.Hs tålegrense.

6.6 Når tålegrensen er overskredet: Spørsmål om retting, erstatning eller vederlag

Når tålegrensen er overskredet, slik det er i THs tilfelle kan konsekvensene som nevnt i kapittel 4.6 være retting, erstatning eller vederlag. Oppgaven gir ikke rom for en dypere vurdering av tilfellet, men noen forhold må påpekes.

Retting kan ikke kreves ved forhåndsgodkjenning av utslippstillatelser³³². Naboloven § 10 ramser opp noen unntak fra rettingsplikten, og dette gjelder når forurensningsmyndigheten har gitt tillatelse. Marker kommune er forurensningsmyndigheten, og kommunen har gitt utslippstillatelse til B, C og D. Jeg mener kommunens saksbehandling ikke var tilstrekkelig, så jeg kan ikke vurdere om unntaket fra retteplikten gjelder.

Men reglene om erstatning eller vederlag kan likevel benyttes.

I følge forurensingsloven § 24 er eier av den eiendom som anlegget først ble anlagt for, ansvarlig for drift og vedlikehold når det gjelder private anlegg. Jeg kommenterer ikke dette nærmere, siden oppgaven fortrinnsvis behandler saken etter naboloven, og rammene for oppgaven gjør det ikke mulig å gå særlig inn i hvorvidt andre regler kan løse saken.

Kommunen kan kreve omlegging eller utbedring av avløpsledninger, jf. forurensingsloven § 22 andre ledd. Det siste ble også nevnt i forbindelse med godkjenning av de gjennomgåtte utslippstillatelser for naboeiendommene.

Kommunen kan kreve retting for å redusere T.Hs ulemper til et akseptabelt nivå, som for eksempel at dreneringssystemet skal redimensjoneres på nytt og at drift og vedlikehold skal deles. Kravet må baseres på forurensingsloven.

Ved erstatning, skal retten vurdere dette etter grunnvilkårene for erstatning nevnt i oppgavens kapittel 4 og naboloven § 13. Erstatningen er økonomisk kompensasjon som skal dekke T.Hs tap som følger av de ulempene utslippet fra naboeiendommen har forårsaket han. Denne løsningen er aktuell når det ikke finnes en objektiv rettingsplikt.

Ved vederlag må retten forholde seg til naboloven §§ 10 andre ledd og 11. Løsningen er aktuell hvis en helhetlig konkret vurdering av saken viser at T.H står i vesentlig mishold til naboenes fordeler ved retting. Det kan for eksempel være at retting kan årsake ulemper for naboene. Vederlag fastsettes som et beløp, jf. § 16.

³³² Taraldrud 2016 s. 138

I tilfelle culpaansvar må dette vurderes etter skadeerstatningsloven. Det er ikke dette som er tema i T.Hs tilfelle.

T. Hs landbruksforsikring dekker ikke vannskader fra drenering, og erstatning gjennom denne løsningen er sannsynligvis ikke aktuell. Han kan i mellomtiden søke dreneringstilskudd fra fylkesmannen i Østfold. Det ble opplyst på fylkesmannens hjemmeside at det kan innvilges inntil 2000,- per daa³³³. Forsikring avklarer uansett ikke rettsforholdet mellom partene.

6.6.1 Fremgangsmåte

Tiltak som er ulovlige etter bestemmelsen § 2 kan behandles på flere måter, for eksempel megling ved domstolene (forliksråd eller tingsrett) eller advokat³³⁴.

Megling tilbys av noen advokater som en betalt tjeneste. Dette er en privat ordning, som kun kan benyttes når partene er enige om det. Ved megling³³⁵ vil advokatene prøve å tilrettelegge for partene. Målet er å finne en løsning som alle partene er enige om.

Domstolene kan være forliksråd eller tingsrett, avhengig av hvor stor sum partene tvister om³³⁶. Ved domstolen vil retten vurdere saken etter årsakssammenheng og bevisbyrden. Retten kan fastsette en løsning etter de forholdene renseanleggene og dreneringssystemet har og en helhetlig konkret vurdering i saken.

6.6.2 Evaluering av foreslåtte løsninger med tanke på fordeler og ulemper

En løsning som alle naboeiendommene kan bli enige om ved mekling, vil komme til nytte både for T.H og naboeiendommene. Det er altså viktig at naboene har en gjensidig respekt og hensyn til hverandres interesser.

De andre nevnte løsninger må fastsettes av domstolene og kan koste både naboene og T.Hs økonomisk belastninger. Dette fordi lovgivningen rundt private rettslige forhold er komplisert. Som det ble nevnt i kapittel 4, er domstolene avhengig av bevis for å avgjøre saken, jf. tvisteloven §§§ 1,2 og 3.

³³³ Fylkesmannen i Østfold 2016

³³⁴ Taraldrud 2018

³³⁵ Det norske Advokatforening 2018

³³⁶ Tvisteloven § 6-2.

Bevis og dokumentasjon må være forsvarlig og gi et faktisk avgjørelsesgrunnlag, jf. § 21-2. Dette er ikke nok. Domstolene må også sjekke om hvert vilkår i relevante bestemmelser er oppfylt og foreta subsumsjon. Mangler ett eller flere vilkår, skal bestemmelsen ikke brukes.

Det beste her at T.H og naboene tar overvannproblemet på alvor og løser dette på en fornuftig måte.

6.7 Kobling av casens rettssituasjon til hovedproblemstillingen og oppsummering

Casen i Marker kommune er et godt eksempel på overvannsproblematikken i spredt bebyggelse. De utfordringene T.H har er i hovedsak tilknyttet dreneringssystemet på eiendommen hans.

Systemet har som formål å håndtere vann fra landbruk, men de siste årene ble det i tillegg brukt som avløpssystem for naboeiendommene. Grøften og rørene har en utilstrekkelig kapasitet for håndtering av alt vannet som renner gjennom. På grunn av dårlig kommunikasjon mellom naboene og at de har fått godkjent utslippstillatelser uten avtale med eieren av systemet, bærer han de økonomiske ulempene for en kontinuerlig og oftere drift og vedlikehold for å beskytte dyrket mark på eiendommen.

Kommunen som forurensningsmyndighet kan kreve at naboeiendommene viderekobler sine ledninger til anlegget hans med vilkår, jf. forurensingsloven § 23 siste ledd og plan- og bygningsloven § 27-3. T.H kan imidlertid kreve en privatrettslig avtale for bruk av anlegget, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-2 første ledd.

Når naboeiendommene og T.H ikke inngår en privatrettslig avtale om bruk og eventuell drift og vedlikehold av anlegget, kan kommunen vurdere andre tiltak, som for eksempel utbedring av avløpsnett på grunn av utilstrekkelig kapasitet. Dette kan gjøres ved at kommunen endrer eller opphever vilkår i tillatelsene, jf. forurensingsforskriften § 12-14. Dette tiltaket vil dermed oppfordre naboene til å utføre det nødvendige arbeidet for å utvide avløpsnett. Dette er også et krav etter forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg i Marker kommune § 10.

Hvem som er erstatningsansvarlig for T. Hs nåværende ulemper må avgjøres etter en helhetlig konkret vurdering av saken og bevisbedømmelse, men det er klart at naboeiendommenes tiltak har ført til skader i grøften og ulemper for ham. Situasjonen kan etter naboloven løses på

to måter: enten ved mekling eller ved domstolene. Det ble konkludert at mekling kan være en god løsning for alle.

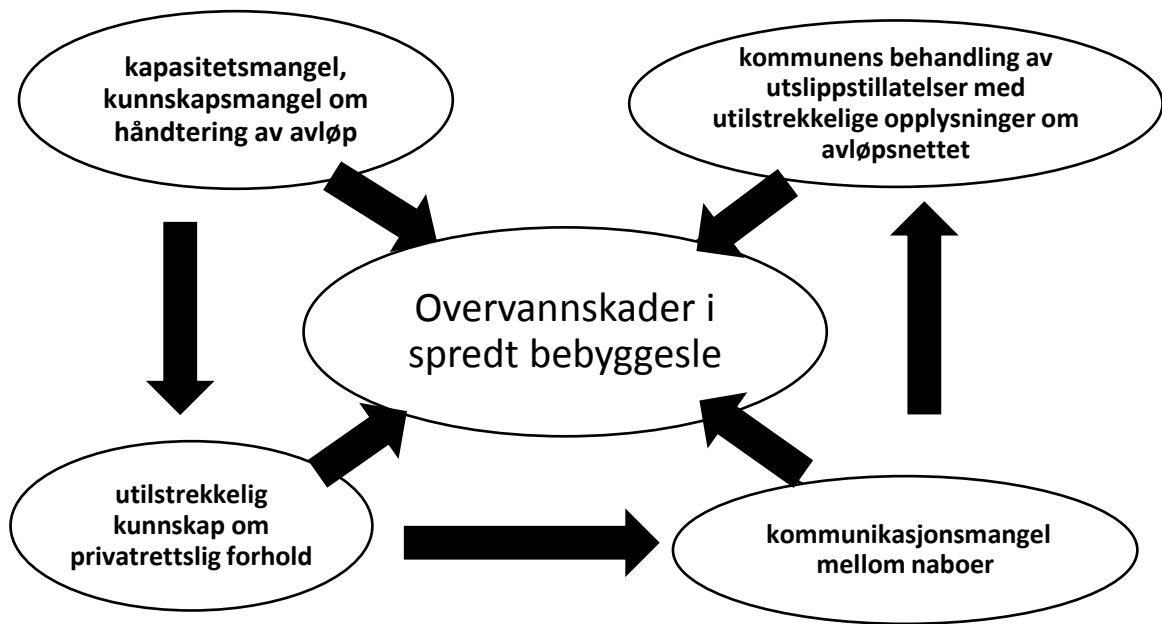
Kommunen kan i verste fall vurdere ekspropriasjon og overføre erverv av dreneringssystemet til kommunalt eie.

6.7.1 Hva som forårsaker overvannskader i naboeiendommen og hvem som er ansvarlig for skadene?

Ut ifra casen, kan overvannskader i spredt bebyggelse rettslig sett bli forårsaket av flere faktorer. Blant dette er mangel på kommunikasjon mellom naboer, som vanskeliggjør muligheten for samarbeid og et nabofellesskap hvor man skal ta vare på hverandre og beskytte felles interesser. Utilstrekkelig avløpsnettkapasitet som konsekvens av kunnskapsmangel om avløpsnettets struktur og hva som defineres som resipient. En grøft er tydeligvis ikke en resipient/bekk i dette tilfellet.

Mangel på kunnskap om hvordan man skal håndtere privatrettslige forhold og viktigheten av å stå på og kreve sine rettigheter. Dette vil ved feil eller uaktsomhet føre til at myndighetene behandler utslippssøknadene med utilstrekkelige opplysninger, som er tilfellet i denne casen. Å kreve privatrettslig avtale mellom partene ved behandling av utslippstillatelser av denne type i spredt bebyggelse vil kunne verne grunneieren og bedre vilkår for tiltakshaveren og ikke minst bedre avløpsorganisering i disse områdene.

Svar på hovedproblemstillingen kan illustreres som følger:



Figur 23. Illustrasjon av årsakene til overvannskader i spredt bebyggelse fra Marker kommune-casen.

6.8 Refleksjoner

Konklusjonen fra denne casen kan ikke brukes som et generelt svar på problemstillingen, da overvannskader varierer fra case til case. Hensikten med å studere casen som jeg har nevnt i metodekapittelet, er å forstå kompleksiteten samt å lære om hvordan avløp er håndtert i spredt bebyggelse. Naboloven i denne casen var et viktig hjelpemiddel for å avklare hva man må tåle av ulemper og skader, samt hva man må gjøre for å løse naborettslige forhold på en rettferdig måte. Jeg har forsøkt å koble innsamlet data fra casen med teori og kommet til at kommunen som forvaltningsmyndighet og tjenesteyter har en rolle i å forebygge overvannskader i spredt bebyggelse. Plan- og bygningsloven § 27-2 andre ledd om privatrettslige forhold er en uoversiktlig bestemmelse og burde ta stilling til både forutsigbarheten og likebehandling.

Private avløpsledninger ble ikke registrert på samme måte som de kommunale. Dette fører til at plankartene for avløpsnett i disse områdene ofte er mangelfulle. Kommunens ansatte kan også ved feil eller utilstrekkelig informasjon om saken behandle søknaden med feil fakta, da de fleste nabokommunene jeg har intervjuet ikke har krav om å utføre en fysisk undersøkelse eller tilsyn i disse områdene. De behandler sakene med de tilgjengelige opplysningene de har.

Mine funn og drøftingen av case study kan også tyde på at det er et poeng at kommunene begynner å registrere private avløpsledninger i spredt bebygde områder.

6.9 Ettertanker

Den utvalgte casen var en utfordrende og lærerik oppgave hvor jeg har fått testet min kunnskap om både vann og avløp og lover hovedsakelig knyttet til eiendom, forurensingsloven og naboloven.

Casen har produsert mye informasjon som var vanskelig å analysere i løpet av dette semestret. Det har også vært vanskelig å komme i kontakt med alle naboene som har viderekoblet sine avløpsledninger til T.Hs dreneringssystem. Dette har hindret meg i å få de nødvendige detaljene om hvordan naboene oppfatter situasjonen.

Jeg har ikke tatt stilling til hvordan naboeiendommene har bygd, installert og koblet sine rør til betongkummene som ligger ved fylkesveien, da dette både trenger samtykke og tid. Jeg tenker at dette ikke vil ha stor betydning for oppgaven, men siden det finnes en vann-ile og brønner på eiendommene, kan feil installasjon av rørene føre til at vannkildene blir forurenset. Casen har et privatrettslig trekk og har gitt meg kunnskap om hvor viktig kommunikasjon og samarbeid er når man skal håndtere overvann og avløp i fellesskap med naboer.

7- Kilder

7.1 Lover

Lov av 15. april 1687 (NL) (Kong Christian Den Femtis Norske Lov)

Lov av 01. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsprosessloven)

Lov av 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldig viljeserklæringer (avtaleloven)

Lov av 22. april 1927 nr. 9 om vergemål (vergemålsloven)

Lov 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar (grannelova)

Lov av 21. juni 1963 nr. 23. om vegar (veglova)

Lov av 25. juni 1965 nr. 1 om forpakting (forpaktingslova)

Lov 10. februar 1967 nr. 10 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven)

Lov av 29.november 1968 nr. 29 om særlege råderettar over framand eigedom (servituttloven)

Lov 13. juni 1969 nr. 26 om skadeserstatning s (skadeserstatningsloven)

Lov av 03. mars 1972 nr. 5 om arv m.m. (arveloven)

Lov av 09.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven)

Lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven)

Lov av 06.april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eigedom (ekspropriasjonsloven)

Lov av 16 juni 1989 nr. 70 om naturskadeforsikring (naturskadeforsikring)

Lov av 16 juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler (forsikringsavtaleloven)

Lov av 04. juli 1991 nr. 47 om ekteskap (ekteskapsloven)

Lov av 03 juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom (avhendingsloven)

Lov av 12.mai 1995 nr. 23 om jord (jordloven)

Lov av 25. mars 1994 nr 7 om sikring mot naturskader (naturskadeloven)

Lov av 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven)

Lov av 24.november 2000 nr. 3 om vassdrag og grunnvann (vannressursloven)

Lov av 28.november 2003 nr.98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven)

Lov av 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven)

Lov av 17.juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering (matrikkelloven)

Lov av 27.juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan og bygningsloven)

Lov av 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)

7.2 Forskrifter

Forskrift 25. april 2003 om miljørettet helsevern nr. 486(MHV-forskrift)

Forskrift 01. juni 2004 nr. 931 om beregning av forurensing (forurensningsforskriften)

Forskrift 15. desember 2006 nr. 1446 om rammer for vannforvaltning (Forskrift om rammer for vannforvaltning)

Forskrift 19. juni 2012 nr. 814 om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg i Marker kommune, Østfold.

Forskrift 22. desember 2016 nr. 1868 om vannforsyning og drikkevann (drikkevannsforskriften)

7.3 Rettsavgjørelser

Rt. 1875 s. 330

Rt. 1933 s. 475

Rt. 1955 s. 872

Rt. 1961 s. 422

Rt-1968-1209

Rt-1969-757 (Sandvika Gjestgiver)

Rt-1973-1193 s. 1201

Rt. 1973 s. 1268

Rt-1997-883 s. 887

Rt.1979 s.676

Rt.1980 s.84

Rt.1988 s.276 (Røstad dommen)

Rt.1988 s.295 (Skjelsvik dommen).

Rt.1992 s. 64

Rt.1993 s. 835

Rt.1994 s. 681

Rt.2001 s. 320- s.329

Rt.2002 s. 1425 (Bukkebo-dommen)

Rt.2006 s. 486 (Gardermoen)

Rt.2011 s. 780

Rt.2012 s. 820

Rt.2015 s. 216

Rettenns gang

RG 1976 s. 84

RG 2008 s. 343 (Mulvika dommen)

RG 1979 s. 469 (Horten dommen)

RG 1980, s.598

RG 1973 s.683

RG 1993 S.835

RG 1986 s.1039

Lagmannsrett

LF-2000-884

LB-2003-191

LA-2008-111933

LA-2009-166944

LA-2012-104226

LA-2012-53234

LA-2011-20446

LB-2001-3793

Andre

FinKN-2011- 256.

HR-2012-1102-A (Ankeutvalget)

7.4 Lovforarbeider

NOU 1982: 19. Generelle lovregler om erstatning for forurensningsskade.

NOU 1999: 1. Om lov eiendoms-registrering – Om et forbedret eiendomsregister og forslag til ny lov om eiendomsregistrering til erstatning for delingslov.

NOU 1994: 12. Om lov vassdrag og grunnvann. Nærings- og energidepartementet

NOU 2006: 6 Når sikkerheten er viktigst Beskyttelse av landets kritiske infrastrukturer og kritiske samfunnsfunksjoner. 2006-04-05. Justis- og politidepartementet, JD

NUT 1975: 3. Rådsegn 2 - Om eigedomsretten i grannehøve.
Ot.prp.nr. 24 (1960-1961). Om lov rettshøve mellom grannar.
Ot.prp.nr. 44 (1963-1964). Om lov om forpakting
Ot.prp.nr. 11 (1979-1981). Om lov om vern mot forurensning og avfall.
Ot.prp.nr. 57 (1985 - 1986). Om lov m endringer I plan- og bygningsloven.
Ot.prp.nr. 29 (1991-1992). Om lov laksefisk og innlandsfisk.
Ot.prp.nr. 39 (1993-1994). Om lov om endring o Plan- og bygningsloven.
Ot.prp.nr. 45 (2007-2008). Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven - byggesaksdelen).

7.5 Litteratur

Aall, C., Baltruszewicz, M., Groven, K., Almås, A., Vagstad, F. (2015). Førre-var, etter-snar- eller på-stedet-hvil? Hvordan vurdere kostnadene ved forebygging opp mot gjenoppbygging av fysisk infrastruktur ved naturskade og klimaendringer?

Vestlandsforskningsrapport nr. 4/2015. Sogndal: Vestlandsforskning/SINTEF/Vagstad prosjektservice AS.

Eckhoff, T. (1980). Harmonisering av rettskildefaktorer og motstrid mellom regler. Jussens Venner 1980 s 289-301 - (JV-1980-289).

Falkanger, T & Falkanger, T, A. (2016). Tingrett. 8.utg. Oslo: Universitetsforlaget.

Falkanger, T & Falkanger, T, A. (2007). Tingrett. 6.utg. Oslo: Universitetsforlaget

Falkanger (1980). Naboretten: enkelte hovedpunkter. Jussens Venner 1980 s 247-287 - (JV-1980-247). Universitetsforlaget.

Fylkesmannen i Østfold. (2016). Tilskudd til degenering av jordbruksjord. Tilgjengelig fra: <https://www.fylkesmannen.no/nb/Ostfold/Landbruk-og-mat/Tilskudd-innen-jordbruk-og-skogsbruk/tilkuddsordninger/Dreneringstilkudd>

Gerring, J. (2017). Case study research: Principals and practices. 2.utg. UK: Clay, st Ives plc.

Hagstrøm, V & Stenvik, A. (2015). Erstatningsrett. Oslo: Universitetsforlaget.

Heivoll, G. (2014). Jus for økonomiske og administrative studier. 2.utg. Oslo: Cappelen Damm AS.

Miles, M. B., Huberman, A. M & Saldana, J. (2013). *Qualitative Data Analysis*. 3.utg. Thousand Oaks, CA: Sage.

Norsk vann (2018). Kapittel 5, fra dass til glass: vannet in og ut av huset. Tilgjengelig fra: <https://vannkunnskap.no/pedleder/8-kapitler-om-vann/kapittel-5-fra-dass-til-glass>

Nygaard, M. (1974). *Ting og rettar*. 1.utg. Bergen.

Nygaard, N. (1992). *Skade og ansvar*, 4.utg. Oslo: Universitetsforlaget.

Nygaard. (1997). Om ansvarsobjekt etter Forurensningsloven §55. Ånd og rett: festschrift til Birger Stuevold Lassen s 783-793 - (FEST-1997-bl-783). Universitetsforlaget.

Punch, K. F. (2014). *Introduction to social research: quantitative & qualitative approaches*. 3. utg. London: Sage Publication Ltd.

Statistisk sentralbyrå. (2017). *Utslipp og rensing av kommunalt avløp*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/05272/?rxid=155785f1-baca-4d16-ab4b-46df6ebc173d>

Sevatdal, H & Sky, P. K. (2003). *Eigedomsteori*. Tilgjengelig fra:

http://www.umb.no/statisk/ilp/sevatdal_hans_sky_per_kare_2003_eigedomsteori_ocr.pdf/

Store Norsk Leksjon. (2018). *Bekken-geografi*. Tilgjengelig fra: https://snl.no/bekken_-_geografi

Taraldrud, E, K.(2016). *Oversikt over rettigheter i fast eiendom*. 1.utg. Oslo: Cappelen Damm.

Taraldrud, E, K. (2018). *Sjekkliste for naborettslige oppgaver*. (veiledning)

Taubøll, S. (2015). *Sikkerhetskrav og kommunalt erstatningsansvar ved bygging i fareområder*. *Kart og plan* 1-2015, 75:35-50. Ås: Fagbokbladet.

Taubøll, S & Junker, E. (2015). *Kravene til kommunens aktsomhet ved mulig naturfare-en kommentar til Nissegård-dommen (Rt-2015-257)*. *Kart og plan*, Vol. 75, pp.191, POB 5003, NO-1432. Ås: Fagbokbladet.

Woxholth, G. (2014). *Avtalerett i et nøtteskall*. 2.utg. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS.

Ødegaard, H. (2014). *Vann og avløpsteknikk*. 2.utg

7.6 Rapporter m.v.

AsplanViak. (2016). Overvann som ressurs (p. nr. 535485-01)

Børge, Å. (2011). Tidsskrift for eiendomsrett 2011 s.127-146-(TFEI-2011-127).

Bygg forsk 2018. Drenering. Tilgjengelig fra: http://byggforsk.no/innhold/9/tomt_byggegrunn/

Det norske Advokatforening. (2018). Nabotvister. Tilgjengelig fra: <https://megling.no/privat/nabotvister/>

Direktoratet for byggekvalitet (dibk). (2018). Utbygging i fareområder (bokmål)/2. Generelt om regelverket/2,4 Nærmere om plan og bygningsloven § 28-1/ Utbygging i fareområder. Tilgjengelig fra: <http://dibk.no/saksbehandling/kommunal-tilsyn/temaveiledning/utbygging-i-fareområder-bokmål/2.-generelt-om-regelverk/2.4.-narmere-om-plan-og-bygningsloven-28-1/>

Elders. A. (2017). Masteroppgave. Ansvarsforhold ved skade voldt av overvann. Tilgjengelig fra: <http://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/Masteroppgave%20Andreas%20Elders%2017.pdf?sequence=1&isAllowed==y>

Falkanger, T. (u.å.). Eiendomsrett. Tilgjengelig fra: <http://snl.no/eiendomsrett/>.

Falkanger, T. (2011). Fasteiendoms rettsforhold. Oslo: Universitetsforlaget

Flatabø, A. (2011). Generelt om årsakssammenheng. Advokatfirmaet RUV. Hentet fra: <http://jusinfo.no/index.php?site=default/721/1059/1068>.

Hagen, J & Fridheim, H (2005). Hva er kritisk infrastruktur? FFI/NOTAT-2005/00363. Forsvarets forskningsinstitutt. NOU 2006:6 - Når sikkerheten er viktigst - Beskyttelse av landets kritiske infrastrukturer og kritiske samfunnsfunksjoner - (NOU-2006-6-1).

GEO Norge. (2007). GIS/LINE WEB innsyn-Kartutskrift. Tilgjengelig fra: http://kart.smaalensveven.no/gislinewebmapexplorer_smaalen/printForm.aspx?format/

Johannessen, E. Eikum, A, S & Jantsh, G, T. (2014). Kriterier for installasjon av minirensesanlegg. Tilgjengelig fra: http://www.bioforsk.no/ikbViewer/Content/123013/Notat_intallasjon_nimirensesanlegg_Morsa.pdf/

Hensel, R, G. (2016). Planlegging og gjennomføring av opprydding i spredte bebyggelser. Fagdag mindre avløpsanlegg. Hamar, 21.februar 2016. Tilgjengelig fra:

http://www.vannportalen.no/globalassets/vannregioner/glomma/vannomrader-glomma/glomma/dokumenter/presentasjoner/2016/2_planlegging-og-gjennomforing-av-opp-rydding-i-spredt-bebyggelse_nibio_grh.pdf

Hensel, R, G. (2016) (a). Filterbedanlegg presentasjon. Tilsynskurs mindre avløpsrenseanlegg. NIBIO.

Kommuneprofilen. (2018). Bygg/bolig-Bosetting og areal. Tilgjengelig fra: http://www.kommuneprofilen.no/Profil/Kommunefakta/Bolig_Pris_kommune.aspx

Kommunestyret i Marker kommune. (2017). Budsjett 2018 med økonomiplan 2018-2020. Tilgjengelig fra: <https://www.marker.kommune.no/getfile.php/4089814.2024.wkwlnll-swsakm/Budsjett-2018+med+handlingdplan+2018+-+2021+vedtatt+i+kommunestyret.pdf/>

Lindholm, O., Endresen, S., Thorolfsson, S., Sægrov, S., Jakobsen, G., Aaby, L. (2008). Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering. Rapport 162/2008. Hamar: Norsk vann.

Miljødirektoratet. (2016). Overvann i arealplanlegging. Tilgjengelig fra: <http://www.miljokommune.no/Temaoversikt/Vannforvaltning/Overvann/Overvann-i-planlegging/>

Marker kommune. (2018). Privat avløp-Marker kommune. Tilgjengelig fra: <https://www.marker.kommune.no/privat-avloep.376137.nohtml/>

Marker kommune. (2017). Andre tjenester/Utslippstillatelse. Tjenesten oppdatert: 03.august 2017. Tilgjengelig fra: <https://www.marker.kommune.no/utslippstillatelse.364035.78ta06d4.tct.html/>

Marker kommune situasjonskart. (2018). Arealbruksområde→ arealbruksstatus. Tilgjengelig fra: <https://kommunekart.com/klient/indreostfold/situasjonskart/>

Miljødirektoratet. (2016) (b). Finansiering av overvannstiltak gjennom vann- og avløpsgebyrer. Tilgjengelig fra: <http://www.miljokommune.no/Temaoversikt/Vannforvaltning/Overvann/Finansiering-av-overvannstiltak1>

Norsk institutt for bioøkonomi NIBIO. (2018). Skog-skogbehandling og skogskjøtsel-Klimatilpasning. Tilgjengelig fra: http://nibio.no/tema/skog/skogbehandling_og_skogskjottsel/klimatilpasning/

Norskvann (a) (2012). Tidsskriftet Vann nr. 4 2012, utgitt av Norsk Vannforening. Tilgjengelig fra: <http://www.bioforsk.no/ikbViewer/Content/101417/Kostnader%20mindre%20avl%C3%B8psanlegg%20jan2013.pdf>

Norges geologiske undersøkelser NGU. (2018). Berggrunn kart. Marker kommune. Tilgjengelig fra: www.gre.ngu.no/kart/berggrunn-mobil/

Norskvann. (2018). Norsk vann kursportal. Tilgjengelig fra: <https://kurs.norskvann.no/mod/glossary/print.php?id=676&mode=date&hook=&sortkey=UPDATE&sortorder=des&offset=760/>

Norsk institutt for bioøkonomi NIBIO. (2018). Skog-skogbehandling og skogskjøtsel-Klimatilpasning. Tilgjengelig fra: http://nibio.no/tema/skog/skogbehandling_og_skogskjotssel/klimatilpasning/

Ofte, Windt & Frestveit 2011, s.2. Norsk Vann (2011). Tilsyn med utslipp fra avløpsanlegg innen kommunens myndighetsområde. Rapport.

Regjeringen. (1997). T-5/97 Fareområder. Arealplanlegging og utbygging i fareområder. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-597-fareomrader/id108139>

Regjering. (2018). § 21-6 – Departementets tolkningsuttalelse – om bygningsmyndighetenes plikt til å avvise søknader etter plan og bygningsloven § 21- 6- privatrettslig forhold. Tilgjengelig fra: <https://www.regjering.no/no/id2509485>

Robertsen, R, K. (2011). AsplanViak. Avløpsløsninger for spredt bebyggelse og hyttefelt VA-dagene i Midt-Norge. Oktober 2011. Tilgjengelig fra: <https://www.sintef.no/contentassets/fb212c7dfc854d39a2cfe54baa9c403d/trondelag-okt-2011.pdf>

SFTs Veileder for klassifisering av miljøgifter i vann og sediment (TA-2229/2007). Tilgjengelig fra: <http://www.miljodirektoratet.no/old/klif/publikasjoner/2229/ta2229.pdf>

Statistisk sentralbyrå. (2018). Kommune fakta. Marker-0119 (Østfold). Tilgjengelig fra: www.ssb.no/kommunefakta/marker

Statistisk sentralbyrå (a). Kommunalt avløp. KOSTRA- tall 2016. Tilgjengelig fra: https://www.ssb.no/var_kostrat/

Stor Norske Leksjon. (2018). Grøft. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/gr%C3%B8ft>

Store Norske Leksikon. (2018). Erosjon- geologi. Tilgjengelig fra: [https://snl.no/erosjon -
_geologi/](https://snl.no/erosjon-geologi/)

Taubøll, S. (2010). Virkeområdet for forurensningsloven § 24a om avløpsanlegg, særlig i forhold til overvann og veier. Kart og Plan 2010 s 166-173 - (KOP-2010-166).

Tidsforsikring. (2018). Hva dekker egentlig husforsikring? Mange blir overrasket over svarene. Tilgjengelig fra: <https://tidforsikring.no/dekker-egentlig-husforsikringen-overrasket-svarene/>

Vann-nett. (2018). Miljøforvaltning og Norges vassdrags- og energidirektoratet. Rødenessjøen generelle informasjon. Utforsk kart→ Rødenessjøen Marker kommune. Tilgjengelig fra: <http://vann-nett.no/portal/#/waterbody/001-323-L/>

Ødegaard, S.O., Robba, S., Stenvik, G., Kristofersen, H. V. & Olsen, S. B. (2013). Veileder for lokal overvannshåndtering – På lag med regnet. Rogaland fylkeskommune/Jæren vannområde.

8- Vedlegg:

Vedlegg nr.1

Oversikt over avløpsanlegg i Norge og kravspesifikasjon.

Statistikk

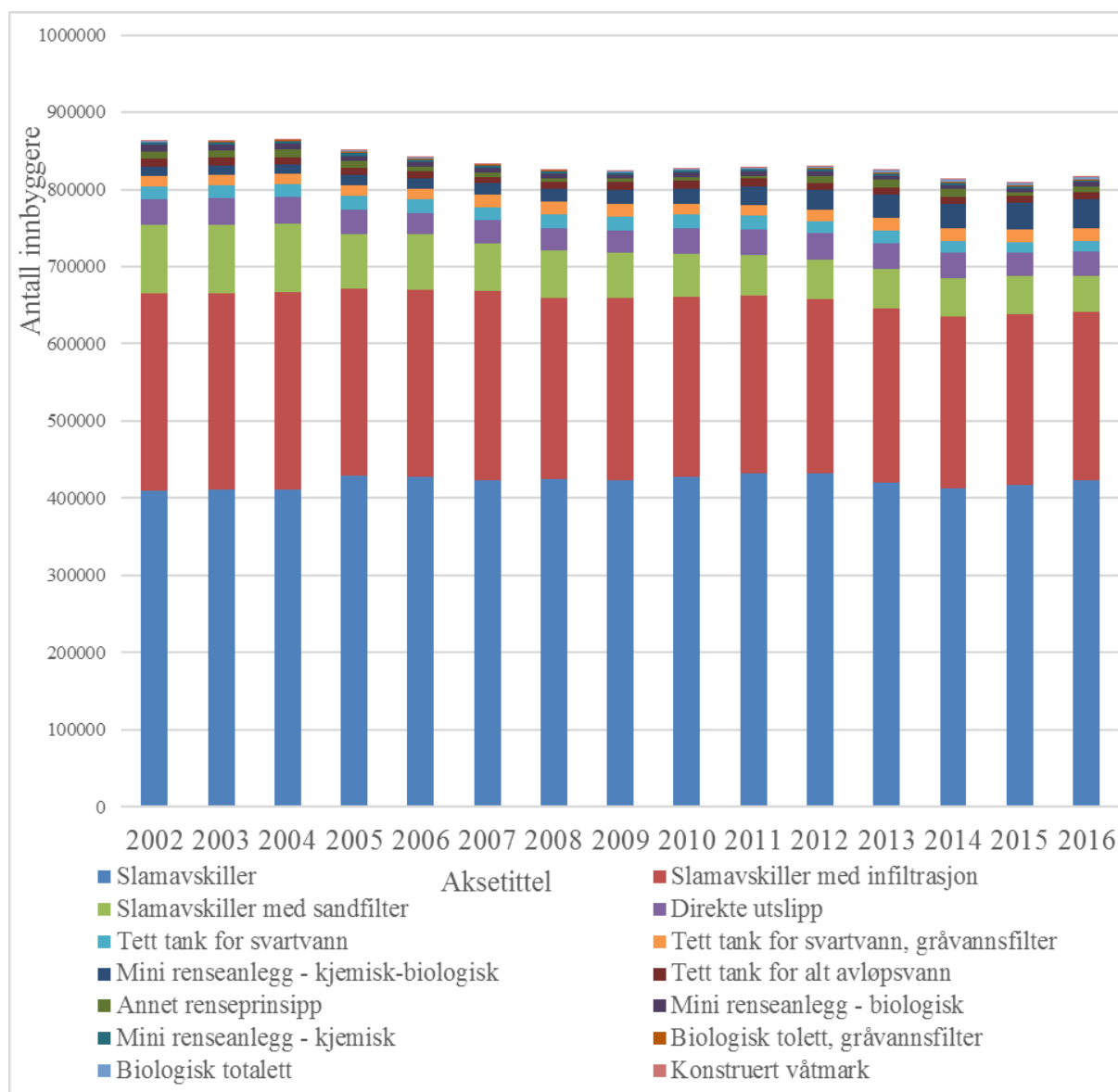


Diagram 1. Innbyggere tilknyttet små avløpsanlegg i hele landet etter renseprinsipp 2002-2016. Tallene er hentet fra SSB³³⁷ og bearbejdet i Excel.

³³⁷ SSB 2017

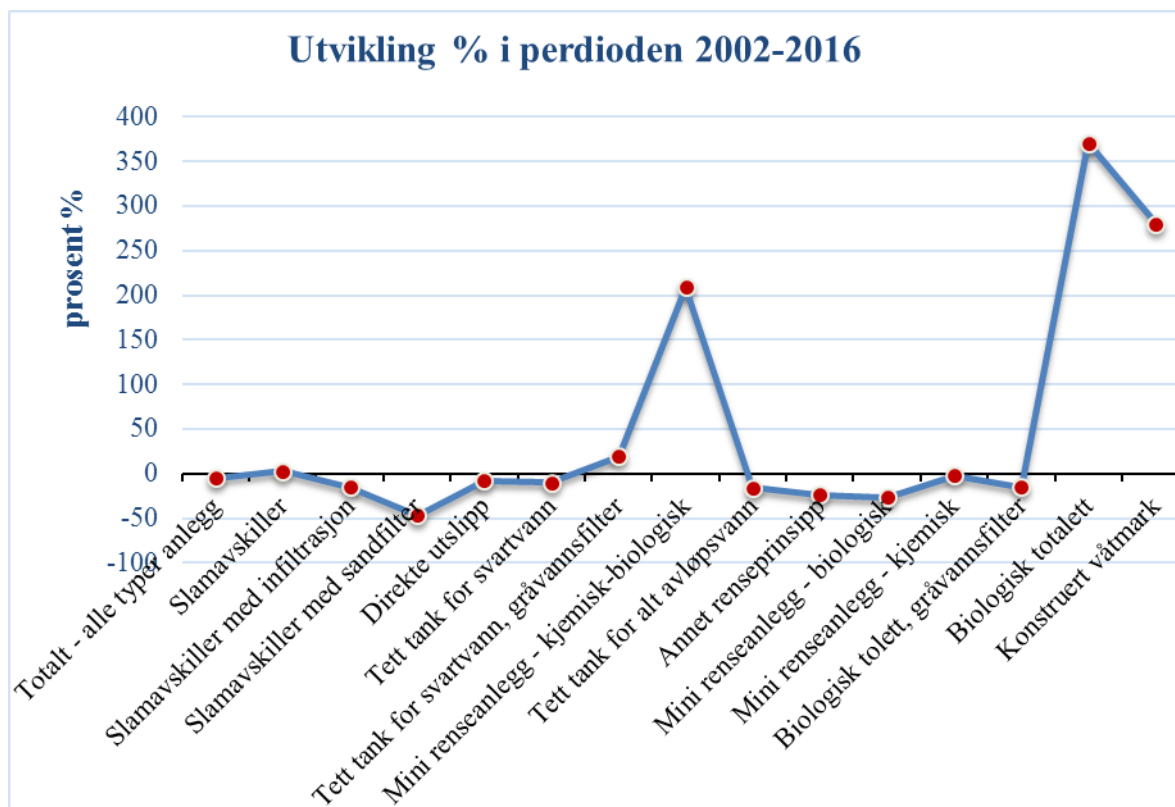


Diagram 2. Utvikling av antall innbyggere knyttet til små renseavløp i hele landet fra 2002 til 2016 i %. Tallene er hentet fra SSB³³⁸ og bearbeidet i Excel.

Det er registrert ca. 817 255 innbyggere med små avløpsanlegg i 2016³³⁹, 31 196 av dem er registrert med direkte utslipp uten avløpsvannsrensing. Slamavskillere med og uten infiltrasjon og sandfilter er mest utbredt i Norge som diagram 1 viser. Det er også en nedgang i registrerte renseløsninger i spredt bebyggelse. De har gått ned med 45 111 (5,2 %) siden 2002.

Slamavskillere utgjør den største brukte renseløsningen i hele landet med 422 767 anlegg. Løsningen har økt med 12 954 (3,2 %), mens slamskillede med sandfilter har fått en betydelig nedgang med 41 323 (46,6 %) anlegg siden 2002.

Minirenselanleggløsning er en relativt ny løsning og det er få av dem i Norge, men trenden har økt med 254 390 (209 %) anlegg siden 2002. Biologisk toalett og konstruert våtmark har også økt med 2752 (370,9 %) og 350 (280,2 %) i perioden 2002-2016. Videre har urensede utslipp i perioden blitt redusert med 2729 (8 %) anlegg. I 2015 var tre av fem innbyggere tilknyttet høygradig renseanlegg med evne til å rense forurensende stoffer, fosfor og organisk materiale fra avløpsvannet før utslipp til resipienten eller naturen³⁴⁰.

Statistikken³⁴¹ viser en stor økning i biologisk og kjemisk minirenselanlegg, biologisk toalett og konstruert våtmark.

Avløpsrensesystemer er mest brukt i spredt bebyggelse:

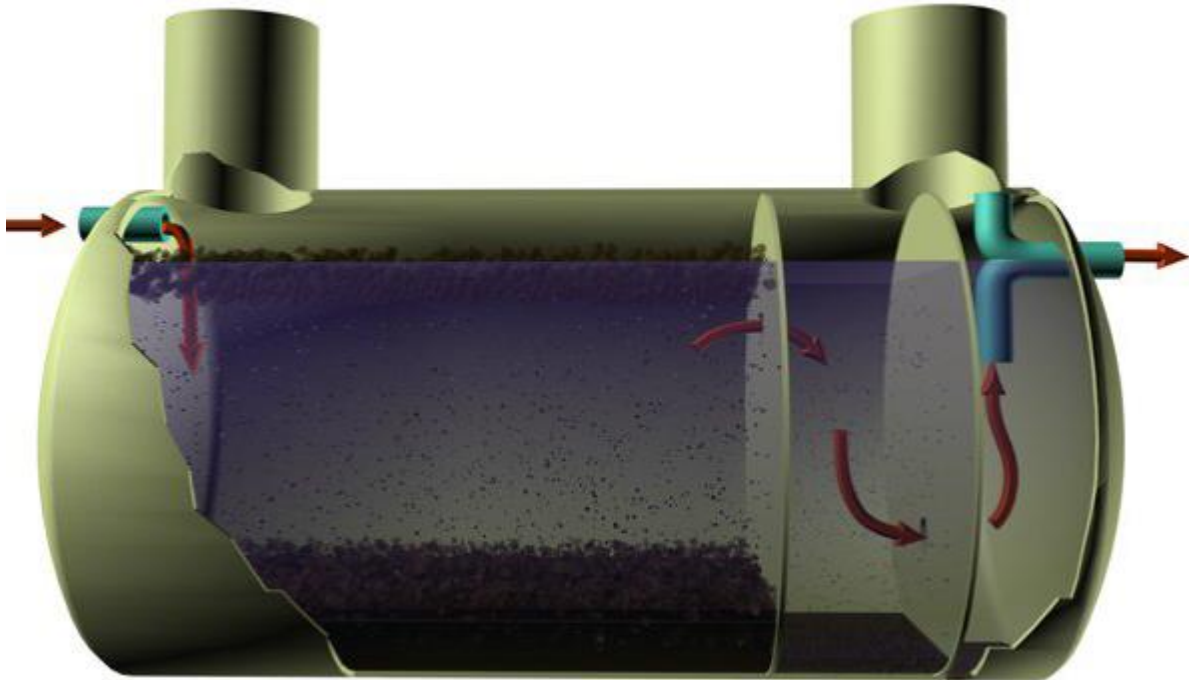
³³⁸ SSB 2017 (a)

³³⁹ SSB 2017 (a)

³⁴⁰ SSB 2016

³⁴¹ Statistisk sentralbyrå 2017 (a)

Slamavskiller



Figur 2. Illustrasjon av en slamavskiller. Kilde: Bioforsk 2007.

Slamavskiller er tradisjonelt en tank med to eller tre kamre avhengig av avløpstypen. Tanke-nes struktur og størrelse gir avløpsvannet en lang oppholdstid, slik at sedimenterbart og flytende slam senkes i bunnen og holdes tilbake. For hus som skal rense spillvann (grå og kloakkvann), skal tanken inneholde tre kamre. Rensemetsoden har en lav rensegrad med tanke på miljøgifter og næringsstoffer, som tabell 1 viser, og kan kun brukes ved utslipp til gode resipienter som fjorder og sjøer³⁴². I Forurensningsforskriften er dette definert som kystfarvann og elvemunninger fra Lindesnes til grense Jakobselv som ikke er klassifisert som følsomme. Utslipet fra slamavskillere skal skje minimum to meter under laveste vannivå for å hindre forsøpling av sjøer og sjøbunn. Hvis utslipp skal ledes til elver og nærmeste overflatevann, skal det vurderes et hovedrensetrinn ved hjelp av sandfiltrasjon, filtrasjon i jordmasse³⁴³.

Slamskiller er en økonomisk løsning som krever liten plass under bakken og som sjelden har behov for vedlikehold. Slamavskiller sedimenterer og lagrer slam, dette bidrar til en raskere anaerob nedbrytning av slammet og reduserer behovet for hyppig tømning³⁴⁴. Men kontroll for vannivå samt kontroll av sprekker og skader ved tømning av kummene er viktig. Utløpsdykker i gamle slamskillere kan falle av og en del av flyteslammet kan renne ut av tanken uten rensing.³⁴⁵

Alternativet til slamavskiller

³⁴² Bioforsk 2007 s. 1

³⁴³ Bioforsk 2007 s. 3

³⁴⁴ Ødegard 2014 s. 626

³⁴⁵ Bioforsk 2007 s. 3

Slamavskiller kan erstattes med filterposer for områder med utilgjengelige adkomstmuligheter for slamtømmebiler. Metoder fungerer etter «kaffefilterprinsippet» og filtre kan byttes og graves ned eller komposteres når de er fylt med slam og fett³⁴⁶.

Forventet renseevne i slamavskiller:

<i>Parameter</i>	<i>%rensing</i>
Biokjemisk oksygenforbruk (BOF ₅)	20-30 %
Fosfor (tot-P)	5-10 %
Nitrogen (tot-N)	5-10 %
Suspendert stoff (SS)	30-60 %
Termotolerante koliforme bakterier (TKB)	40 -50 %

Tabell 1. Forventet renseeffekt i slamavskiller. Kilde: Bioforsk 2007.

Dokumentasjonskrav

Harmonisert standard for prefabrikkerte slamavskillere; *NS-EN 12566-1: 2000+A1*, og (VA/Miljø-Blad 48, *Slamavskiller*) er en veiledning for dimensjonering, prosjektering og etablering av prefabrikkerte slamavskillere og tilbehør for anlegg mindre enn 50 personer. Standardene gjelder ikke slamavskillere som kun mottar gråvann, eller plassbygde slamavskillere. *Det stilles dermed ikke lenger noe krav til bestemt type utforming av slamavskillere.* For størrelse på mindre slamavskillere (for inntil sju boliger eller hytter), ble det gitt en tabell med minstekrav til antall kamre og totalt våtvolum. Tabell 2 nedenfor viser størrelsene på slamavskiller for enkelthus/-hytter og mindre fellesanlegg kan fortsatt benyttes som veiledende³⁴⁷.

.		Totalt	1.	2.	3.
Hovedgruppe	Våtvolum	våtvolum m3	Kammer		
Boligbebyggelse	1 boligenhet	4,0	3,0	0,5	0,5
med klosett-	2 boligenheter	7,0	5,2	0,9	0,9
avløp tilknyttet...	3 boligenheter	9,5	7,1	1,2	1,2
	4 boligenheter	12,0	9,0	1,5	1,5
	5 boligenheter	14,0	10,4	1,8	1,8
	6 boligenheter	15,5	11,5	2,0	2,0

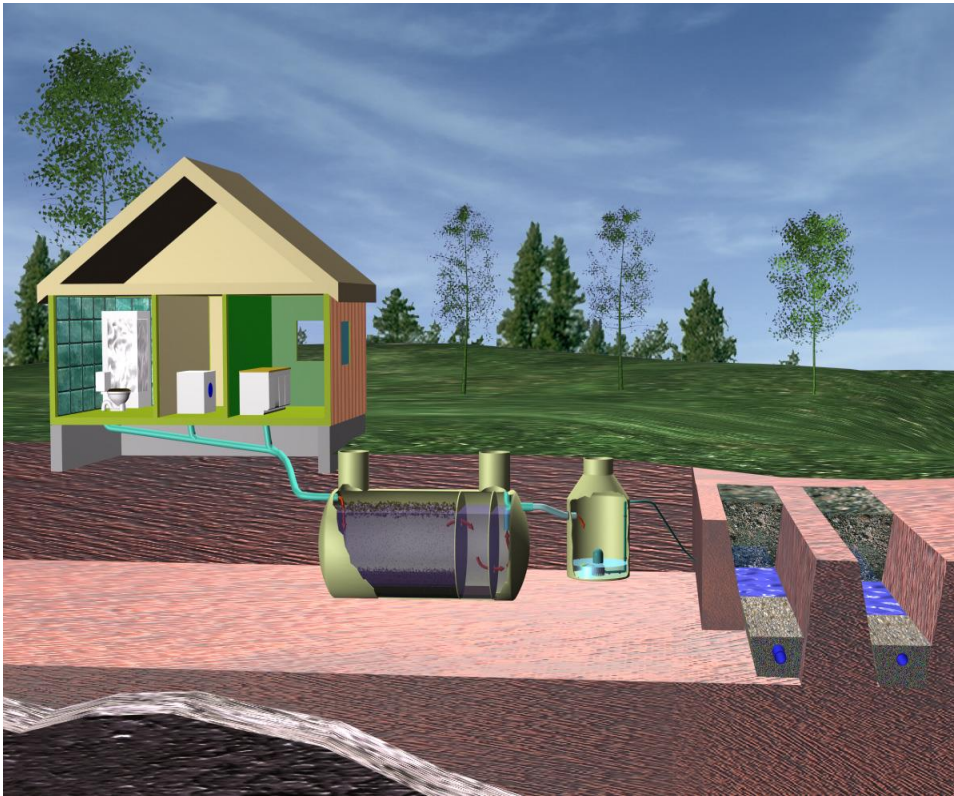
³⁴⁶ Westlie 1997

³⁴⁷ Bioforsk 2016 (a)

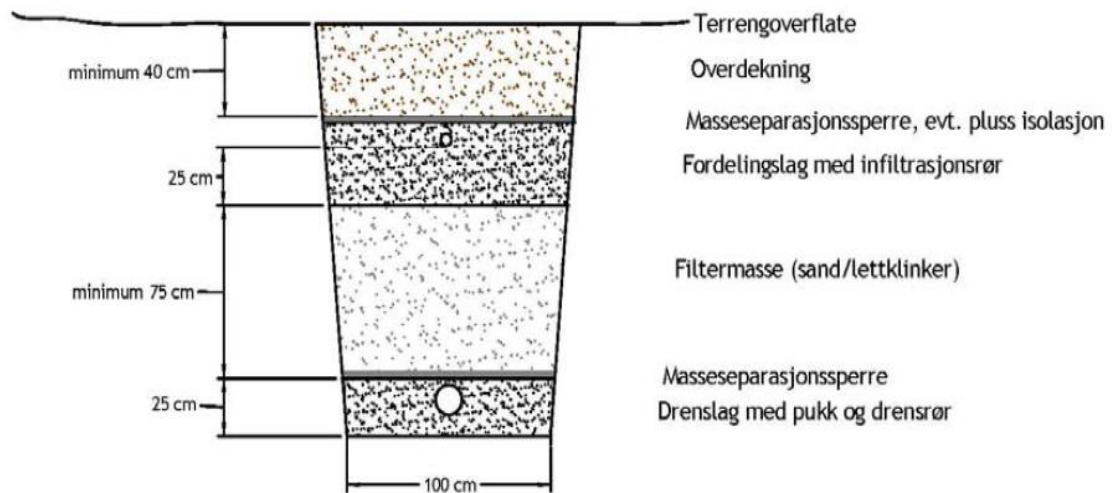
	7 boligenheter	16,5	12,1	2,2	2,2
Boligbebyggelse	1 boligenhet	2,0	1,5	0,5	
uten klosett-	2 boligenheter	3,5	2,6	0,9	
avløp tilknyttet...	3 boligenheter	4,7	3,5	1,2	
	4 boligenheter	6,0	4,5	1,5	
	5 boligenheter	6,9	5,1	1,8	
	6 boligenheter	7,8	5,8	2,0	
	7 boligenheter	8,4	6,3	2,1	
Fritidsbebyggelse	1 hytteenhet	2,0	1,5	0,5	
Med klosett-	2 hytteenheter	3,5	2,6	0,9	
avløp tilknyttet...	3 hytteenheter	4,7	3,5	1,2	
	4 hytteenheter	6,0	4,5	1,5	
	5 hytteenheter	6,9	5,1	1,8	
	6 hytteenheter	7,8	5,8	2,0	
	7 hytteenheter	8,4	6,3	2,1	
Fritidsbebyggelse	1 hytteenhet	1,0	0,7	0,3	
Uten klosett-	2 hytteenheter	1,7	1,2	0,5	
avløp tilknyttet	3 hytteenheter	2,3	1,7	0,6	
	4 hytteenheter	3,0	2,2	0,8	
	5 hytteenheter	3,5	2,6	0,9	
	6 hytteenheter	3,9	2,9	1,0	
	7 hytteenheter	4,2	3,1	1,1	

Tabell 2. Størrelse på slamavskiller for enkelthus/-hytter og mindre fellesanlegg. Kilde: Bioforsk 2016 (a).

Sandfilteranlegg/infiltrasjonsanlegg



Figur 3. Illustrasjon av infiltrasjonsanlegg. Kilde: Bioforsk 2007 (a).



Prinsippskisse av tverrsnitt gjennom en sandfiltergrøft

Figur 4. Illustrasjon av en sandfiltergrøft og filtrasjonsprosessen gjennom ulike filterlag. Kilde: Bioforsk 2007 (b).



Bilde 1. Illustrasjon av fordelingslag for to hytter med vasket Leca og pukk. Kilde: Robersten 2011.

Løsningene i figur 3 og 4 renser avløpsvannet mekanisk, kjemisk og biologisk ved hjelp av en vertikal strømming i jordsmonnet og sandfiltergrøfta. Avløpsvannet filtreres ved at jordsporer og sand holder tilbake partikler og kolloider (mikroorganismer, organiske stoffer, fosfor, osv.) som binder seg til Fe-, Al- og Ca-forbindelser i jorda. Den biologiske rensingen skjer ved at det danner seg biofilm på partikkeloverflaten og mikroorganismer i jorden bryter ned partikler og spiser enkelte bakterier i avløpsvannet³⁴⁸.

Sandfilter har lav renseevne for fosfor og bør inneholde et forsterkningslag (Leca, for eksempel) for binding av fosfor, i tillegg til en slamavskiller som forbehandlingsmetode for å oppnå god fosforrensing. Sandfilter er kun aktuelt i mindre følsomme områder, mens infiltrasjonsanlegg kombinert med slamavskiller er anbefalt i følsomme og normale områder ifølge forurensningsforskriften.

<i>Parameter</i>	<i>%rensing</i>	<i>Utløps- konsentrasjon</i>
Biokjemisk oksygenforbruk (BOF ₅)	90 %	23 mg/l
Fosfor (tot-P)	10-80 %	1,8 - 8,1 mg/l
Nitrogen (tot-N)	20-50 %	34 - 54 mg/l
Termotolerante bakterier (TKB)	99,99%	100 - 2000 TKB/100ml

Figur 3. Forventet renseevne og utslippskonsentrasjoner for sandfilteranlegg med slamavskiller og pumpe/fordelingskum som første rensetrinn. Kilde: Bioforsk 2007 (a).

³⁴⁸ Ødegaard 2014 s. 628

<i>Parameter</i>	<i>%rensing</i>	<i>Utløps- konsetrasjon</i>
Biokjemisk oksygenforbruk (BOF ₅)	95 %	11,4 mg/l
Fosfor (tot-P)	> 95 %	0,45 mg/l
Nitrogen (tot-N)	50 %	34 mg/l
Termotolerante bakterier (TKB)	99,99%	< 1 per 100 ml

Tabell 4. Forventet renseevne og utslippskonsetrasjoner for infiltrasjonsanlegg med slamavskiller og pumpe/fordelingskum som første rensetrinn. Kilde: Bioforsk 2007 (a).

Hva er Leca?



Bilde 2. Illustrasjon av Leca-kuler og innhold. Kilde: Saint Gobain 2018.

Leca (Light Expanded Clay Aggregate) er laget av norske leire som er brent og utformet til små og porøse kuler med hard overflate. Kulene kan blant annet brukes til infiltrasjonsbed, fyllinger og isolasjon³⁴⁹.

Infiltrasjonsanlegg må tilpasses jordmassen

Grunnforholdundersøkelser og vurdering av infiltrasjonsmuligheter før etablering av anlegget er nødvendig. Renseprosessene er meste effektive i umettet jordmasse/sone. Vannstanden fra fordelingslagets bunn til høyeste grunnvannsstand bør være minimum 0,5 meter, den bør også registreres med et peilerør for vannoppsugingstilstand. Lokalisering av anleggene i forhold til drikkevannskilder og overflatevann er viktig for å unngå drikkevannforurensning³⁵⁰.

³⁴⁹ Saint Gobain 2018

³⁵⁰ Bioforsk 2007 (a) s. 3

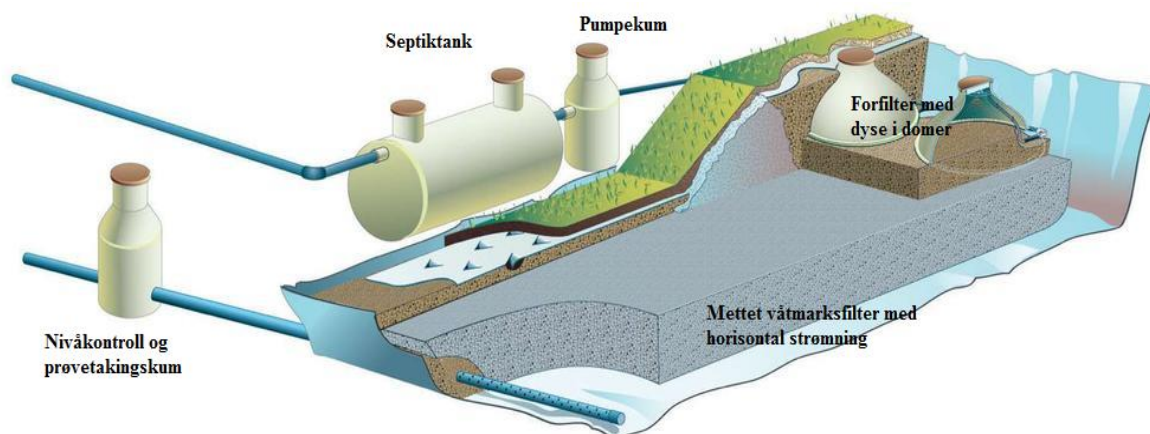
Infiltrasjonsanlegg og sandfilter krever lite tilsyn og de gir god smittebeskyttelse når de er dimensjonert og utformet riktig. Metodene har også lave investering og driftskostnader. Infiltrasjonsanlegg krever tilgjengelig areal og egnete løsmasser. Kontroll og tilsyn av anleggene bør også være regulert i serviceavtalen³⁵¹.

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tillatelse for sandfilteranlegg må det foreligge erkjent dokumentasjon av dimensjonering og utforming utført av en nøytral fagkyndig jf. § 12-10 av forurensingsforskriften. I tillegg skal anlegget prosjekteres og bygges i samsvar med retningslinjer for dimensjonering og bygging av sandfilteranlegg i kapittel 7 i “Forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg”, fastsatt av MD i 1992. Prosjektering og etablering av fordelingslag, infiltrasjonsrør og støtbelastning skal være i samsvar med VA/Miljø-blad nr. 59, Lukkede infiltrasjonsanlegg. I tillegg skal dokumentasjonen blant annet inneholde:

- Beskrivelse av filtermediet med høy forforbindingskapasitet.
- Beregning av dimensjonerende vannmengde og beskrivelse av bebyggelsens art (hytte, bolig, bedrift mm.).
- Beskrivelse av anleggets hovedkomponenter og lokalisering av disse på kart.
- Filterdelen av anlegget bør være målsatt på kart i målestokk 1:2000 eller større.
- Beskrivelse av hvordan anleggets størrelse og plassering er tilpasset de aktuelle vannmengdene og grunnforholdene på stedet.
- Beskrivelse av hvordan anlegget skal støtbelastes.
- Beskrivelse av utforming og plassering av peilerør som benyttes for å kontrollere om det står vann i fordelingslaget.
- Beskrivelse av hvordan anlegget skal frostisoleres.
- Beskrivelse av hva som kreves av tilsyn og kontroll for å sikre stabil og sikker drift av det prosjekterte anlegget³⁵².

Filterbedanlegg og konstituert våtmark



Figur 5. Oppbygging av anlegg basert på konstituert våtmark/filterbed. Kilde: Hensel 2017.

³⁵¹ Bioforsk 2007 (a) s. 4

³⁵² Bioforsk 2007 (a) s. 2

Rensemetoden har fått en økning de siste årene som diagram 2 viser. Prinsippet konstituert våtmark er basert på et fritt vannspeil med kanaler eller dammer som tilsvarer et våtmarksområde. Avløpsvannet renner sakte gjennom dampsystemet som sedimentere partiklene, mikroorganismer dør ut og vegetasjonen utnytter seg av de organiske stoffene i avløpsvannet.

Siden det er et kaldt klima i Norge, er vannspeilet erstattet med et filterbed som er dekket med jord, men uten vegetasjon. Anlegget består av en septiktank eller gråvannstank som samler avløpsvannet, en pumpekum som pumper ut vannet til filterbedsystemet³⁵³. Filterbedsystemet er et biofilter med tettfiltermasse og utløpskum for mulighet for prøvetaking av rensset avløpsvann. Metoden har svært god renseevne for fosfor, organisk stoff og patogene mikroorganismer (tabell 4) og kan etableres i de fleste spredte bebyggelser.³⁵⁴

<i>Parameter</i>	<i>%rensing</i>	<i>Utløps- konsentrasjon</i>
Biokjemisk oksygenforbruk (BOF ₅)	95 %	11,4 mg/l
Fosfor (tot-P)	95 %	0,45 mg/l
Nitrogen (tot-N)	50 %	34 mg/l
Termotolerante bakterier (TKB)	99,9%	< 100 per 100 ml

Tabell 4. Forventet renseevne og utløpskonsentrasjon for filterbedanlegg. Kilde: Bioforsk 2007 (b).

Filterbedanlegg har veldig god renseevne og beskytter mot smitte og forurensning når det er bygget riktig. Anlegget er forholdsvis økonomisk men krever kontinuerlig drift og vedlikehold. Systemet tåler også korte perioder med høy belastning fra avløpet og det kreves riktig areal for utforming og etablering av kummene og filterbassenget.³⁵⁵

Dokumentasjonskrav

Ifølge forurensningsforskriften kap.12 (§12-10) skal det ved søknad om utslippstillatelse for filterbedanlegg dokumenteres at anerkjent dimensjonering og utforming er benyttet. Dokumentasjonen skal utføres av nøytrale fagkyndige. Dokumentasjonskravene skal også inneholde følgende:

- Filterbedanlegg skal prosjekteres og bygges i samsvar med VA/Miljø-Blad nr. 49, Våtmarksfiltre.
- Alle avvik fra VA/Miljø-Blad skal oppgis.
- Beregning av dimensjonerende vannmengde og beskrivelse av bebyggelsens art (bolig, hytte, bedrift etc.)
- Prosjekteringsgrunnlag for anlegg som viser at slamavskiller, biofilter og fosforfilter er riktig dimensjonert, samt beskrivelse av hvordan biofilteret skal støtbelastes.

³⁵³ Ødegaard 2014 s. 636-637

³⁵⁴ Bioforsk 2007 (b) s. 1-3

³⁵⁵ Bioforsk 2007 (b), s.3

- Beskrivelse av anleggets hovedkomponenter og lokalisering av disse på kart, herunder slamavskiller, pumpekum (støtbelaster), biofilter, fosforfilter, utløpskum og utløpsledning til vann/vassdrag. Filterdelene av anlegget bør være målsatt på kart i målestokk 1:2000 eller større.
- Beskrivelse av hvordan anlegget skal frostisoleres.
- Beskrivelse av hva som kreves av tilsyn og kontroll for å sikre stabil og sikker drift av det prosjekterte anlegget.
- Dokumentasjon på at firma som er ansvarlig for prosjekteringen er nøytral fagkyndig og har den nødvendige kunnskap og kompetanse.³⁵⁶

Minirensesanlegg



Figur 6. Minirensesanlegg. Kilde : Biovac 2018.

Anlegget er et lite prefabrikkert system og en liten utgave av et stort konvensjonelt rensesanlegg eller kommunale rensesanlegg. Anlegget brukes ofte i områder med hus som ikke har egne jordmasser som kan benyttes som et infiltrasjonsanlegg og plasseres i garasjen, kjelleren eller graves ned under bakken. Rensesanleggene kan bestå av to rensesprosesser (kjemisk og biologisk), eller kun kjemisk eller biologisk³⁵⁷. Minirensesanlegget har varierende driftskostnader avhengig av type metode. Kostnadene kan betraktes som medium ved riktig valg av anlegg og serviceavtale³⁵⁸.

Ved biologisk rensing vil bakteriene i avløpsvannet bryte ned og fjerne organiske stoffer og partikler. Prosessen skjer ved hjelp av aktivslammetoden (en kontinuerlig nedbrytning ved hjelp av suspenderte mikroorganismer i avløpsvannet) eller biofilm (fastsittende mikroorganismer som vokser på overflaten i den biologiske tanken)³⁵⁹. Metoden har, som tabell 5 viser, begrenset renssevne for fosfor. Ifølge rensesgrad i forurensningsloven § 12-9 i avløpsforskriften, er metoden kun aktuell i områder definert som mindre følsomme.

³⁵⁶ Bioforsk 2007 (b), s.1-2.

³⁵⁷ Bioforsk 2007 (c) s.1

³⁵⁸ Norsk vann (a) 2012

³⁵⁹ Bioforsk 2007 (c) s. 2

<i>Parameter</i>	<i>%rensing</i>	<i>Konsentrasjon</i>
Fosfor (tot-P)	15-60 %	3,6-7,7 mg/l
Organisk stoff (BOF ₅)	80 %	45 mg O/l
Nitrogen (tot-N)	20 %	54 mg/l
Tarmbakterier (TKB)	90 %	100 000-2 mill per 100 ml

Tabell 5. Forventet renseevne og utslippskonsentrasjon for biologisk anlegg. Kilde: Bioforsk 2007 (c).

I et renseanlegg med kjemisk rensing, tilføres et koaguleringsmiddel (middel basert på jern, aluminium eller kalsium) som binder seg til fosforpartikler og som resultat sedimenterer fosforkolloider i form av slam sammen med en del organisk stoffer og partikler. Slammet vil fjernes manuelt³⁶⁰. Metoden har god renseevne, som tabell 6 viser. Ifølge rensegraden i forurensningsforskriften § 12-8, punkt c, er kjemisk rensing kun egnet i områder hvor behandlet avløpsvann slippes ut i områder som er definert som normale, følsomme uten fare for eutrofiering eller brukerinteresse.

<i>Parameter</i>	<i>%rensing</i>	<i>Konsentrasjon</i>
Fosfor (tot-P)	90 %	0,9 mg/l
Organisk stoff (BOF ₅)	90 %	23 mg O/l
Nitrogen (tot-N)	20 %	54 mg/l
Tarmbakterier (TKB)	99 %	10 000-200 000 per 100 ml

Tabell 6. Forventet renseevne og utslippskonsentrasjon for kjemisk anlegg. Kilde: Bioforsk 2007 (c).

Renseanlegg med kombinert kjemisk-biologisk metode består av de to renseprosessene som er nevnt tidlige. En kjemisk rensing etterfulgt av en biologisk rensing for å fjerne fosfor, organisk stoff og partikler. Metoden har god renseevne for fjerning av fosfor og smittsomme bakterier (tabell 7) og er aktuell i områder som er definert som følsomme og normale ifølge forurensningsloven § 12-8.

³⁶⁰ Bioforsk 2007 (c) s. 3

<i>Parameter</i>	<i>%rensing</i>	<i>Konsentrasjon</i>
Fosfor (tot-P)	90 %	0,9 mg/l
Organisk stoff (BOF ₅)	90 %	23 mg O/l
Nitrogen (tot-N)	20 %	54 mg/l
Tarmbakterier (TKB)	99 %	10 000-200 000 per 100 ml

Tabell 7. Forventet renseevne og utslippkonsentrasjon for biologisk-kjemisk anlegg. Kilde: Bioforsk 2007 (c).

Dokumentasjonskrav

Anlegget skal sertifiseres i henhold til NS-EN 12566-3:2005+A1:2009 +NA:2009 og at det er utført kontroll av materialer, tetthet, motstand mot trykk mm. I tillegg til prøving av renseeffekt i henhold til et testprogram som er angitt i standarden (VA-Blad 2008). Ved søknad om utslipp fra renseanlegg, skal kommunen kreve at leverandøren fremlegger tilfredsstillende dokumentasjon på det aktuelle renseanlegget³⁶¹.

Bioforsk³⁶² har også gitt forslag til utdyping av dokumentasjonskrav utover det som er beskrevet i forurensningsforskriften:

- «Redegjørelse for at anleggets størrelse er tilpasset den aktuelle størrelsen på utslippet.
- Beskrivelse av anleggets hovedkomponenter og lokalisering av disse på kart, samt beskrivelse og lokalisering av utslippspunkt for rensset avløpsvann, målsatt på kart i målestokk 1:2000 eller større.
- Dokumentasjon av drifts- og serviceoppfølging.
- Dokumentasjon på at firmaet som er ansvarlig for prosjekteringen er nøytral fagkyndig.
- I tillegg bør følgende dokumenteres dersom rensset vann fra minirensanlegget ledes til etterpoleringstrinn (fjerning av mer partikler og sykdomsfremkallende mikroorganismer) før infiltrasjon i stedlige masser eller utslipp til sårbare resipienter:
 - Beskrivelse av etterpoleringsløsning.
 - Resultater fra grunnundersøkelse med beskrivelse av løsmasser som skal ta imot Rensset avløpsvann.
 - Informasjon om beregnet hydraulisk kapasitet, infiltrasjonskapasitet, løsmassenes egenskaper som rensemedium og vurdering av risiko for forurensning.
 - Filterdelen av anlegget bør være målsatt på kart i målestokk 1:2000 eller større³⁶³».

³⁶¹ Bioforsk 2007 (c) s. 1-2

³⁶² Bioforsk 2007 (c) s. 2

³⁶³ Bioforsk 2007 (c) s. 2

Referanseliste for vedlegg nr.1

Bioforsk. (2016). Mindre avløpsanlegg: slamskinner. Tilgjengelig fra : http://www.bioforsk.no/ikbViewer/page/prosjekt/tema/artikkel?p_dimension_id=19541&p_menu_id=19555&p_sub_id=19542&p_dim2=19552&p_document_id=47611

Bioforsk. (2007). Slamavskiller som rensetrinn i mindre avløpsrenseanlegg. Tilgjengelig fra: http://www.bioforsk.no/ikbViewer/page/prosjekt/tema/artikkel?p_dimension_id=19541&p_document_id=47611&p_dim2=19548

Bioforsk. (2007) (a). Infiltrasjonsanlegg som renseløsning -mindre avløpsrenseanlegg (<50 pe). Hentet fra: http://www.bioforsk.no/ikbViewer/Content/57065/Bioforsk%20TEMA%2025_2007_Infiltrasjonsanlegg.pdf

Bioforsk. (2007) (b). Filterbedanlegg som renseløsning - mindre avløpsrenseanlegg (<50 pe). Hentet fra: http://www.bioforsk.no/ikbViewer/Content/65903/Bioforsk%20TEMA%2027_2007_Filterbedanlegg.pdf

Bioforsk. (2007) (c). Minirensesanlegg som renseløsning - mindre avløpsrenseanlegg (<50 pe). Tilgjengelig fra: http://www.bioforsk.no/ikbViewer/Content/57418/Bioforsk%20TEMA%2026_2007_Minirensesanlegg.pdf

Biovac. (2018).Minirensesanlegg. Tilgjengelig fra: <https://biovac.no/nedlastninger/#toggle-id-9>

Hensel, R, G.(2017). Filterbedanlegg presentasjon. Tilsynskurs mindre avløpsrenseanlegg. Tilgjegeling fra:

<http://www.vannportalen.no/globalassets/vannregioner/glomma/vannomrader-glomma/glomma/dokumenter/seminar-spredt-avlop---tynset/presentasjon-4---aktuelle-losninger-spredt-bebyggelse.pdf>

Saint Gobain. (2018). Hva er Leca? Tilgjengelig fra: <https://www.leca.no/om-leca/hva-er-leca/>

Statistisk sentralbyrå (SSB). (2017). Utslipp og rensing av kommunalt avløp. Hentet fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/05272/?rxid=155785f1-baca-4d16-ab4b-46df6ebc173d>

Ødegaard, H. (2014). Vann og avløpsteknikk.2.utg. Hamar: Norsk vann

Vedlegg nr. 2

Intervjuguide for grunneieren (den skadelidte)

1. Eier dere eller leier eiendommen?
2. Hvor lenge har dere eid eiendommen?
3. Hvor ofte opplever dere overvann i grøften?
4. Har dere undersøkt om området kan være utsatt for oversvømmelser?
5. Hvilke områder er verst?
6. Har dere fått økonomisk tap som følge av skadene?
7. Har dere vært i kontakt med grunneieren/ere dere tror overvannet kommer fra?
8. Er eiendommen forsikret mot vannskader fra dreneringssystemet?
9. Har dere funnet en løsning på problemet sammen med naboen/er?
10. Hva slags dreneringsløsning har dere i grunnen?
11. Hvor lenge har dere hatt samme renseløsning?
12. Har naboer samme renseløsning?
13. Er det et krav å ha et rensesystem i området?
14. Utfører kommunen tilsyn med tanke på rensesystemets tilstand og kapasitet i området?
15. Har dere fått krav om å installere et nytt rensesystem fra kommunen?
16. Har kommunen prøvd å kartlegge eller undersøke hvor overvannet kommer fra?

Takk.

Vedlegg nr. 3

Intervjuspørsmål for naboeiendommene

1. Hvor lenge har dere bodd på eiendommen? - Antall beboere på eiendommen:
2. Hvilken renseløsning hadde dere før minirensanlegget?
3. Hvordan ble dere kvitt avløpsvannet før? Rant avløpsvannet til resipienten (nederste bekk)? (Beskrivelse av kummen/gråvannstank og eventuelt rør/ledningsplasseringen)
4. Når søkte dere om utslippstillatelse for alt avløpsvannet?
5. Søknad for installering av et minirensanlegg trenger nabovarsel med nødvendige opplysninger, jf. Plan og bygningsloven § 21-3.
6. Har dere forsøkt å avklare med de berørte naboene hvordan ledningssystemet skal organiseres og bygges?
7. Hvis ja, hvilke dokumenter/kart/opplysninger har dere basert dere på?
8. Hvis ja, hvilke dokumenter/kart/opplysninger har ansvarlig firma/bedrift basert seg på?
9. Ble dere varslet av kommunen om at avløpsvannet deres renner/skal renne gjennom T.Hs eiendom? Hvilke opplysninger har dere fått?
10. Har dere inngått en privat avtale med eieren av T.Hs eiendom om retten til bruk av eksisterende/nye avløpsledninger og kummen i eiendommen hans før vedtaket og installering av anlegget?
11. Ble dere gitt en særskilt rett til å lede avløpsvannet i ledningen som er liggende over T.Hs eiendom?
12. Hvis ja, hvilke dokumenter/ avtaler benyttet dere?
13. Eieren av eiendommen har gjennom en del år blitt plaget av overvann rundt oppsamlingskummen og dreneringssystemet. Ble dere varslet om dette?
14. Hvis ja, har dere prøvd å finne en løsning på dette problemet?

15. T.H har ifølge vedlegg og vedtak om utslippstillatelse for bnr D datert 22.01.2016 krevd inngåelse av en skriftlig avtale mellom bnr A, B , C og D (se vedlegg). Formålet med avtalen er å fordele fremtidige vedlikeholdskostnader for å sikre et fungerende rørsystem.
16. Har dere fått informasjon om dette kravet?
17. Hvis ja, har dere funnet en løsning på dette?
18. Ønsker dere å være anonyme i oppgaven (navn, adresse, dokumenter med personlige opplysninger)?

Takk.

Vedlegg nr 4

Intervjuspørsmål for nabokommunene

1. Hvordan håndteres avløpsvann i spredt bebyggelse generelt?
2. Hvordan håndteres avløpsvann i spredt bebyggelse hvor avløpsvannet renner over en annens eiendom/noen tilfeller med åpengrøft?
3. Utfør dere tilsyn i forbindelse med saksbehandling av søknader?
4. Hvor ofte ble det tatt vannprøver i disse områdene?
5. Er det et krav at man informerer grunneiere om vannprøvenes resultater?



Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway