



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2022 30 stp**

Fakultet for landskap og samfunn

## **Juridiske virkemidler ved håndtering av overvann på nabogrunn**

Legal means for stormwater management on  
adjoining land

**Kristin Stålerød Ødegård**

Master i eiendom



## Forord

Denne masteroppgaven setter punktum for fem fine år som student ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Gjennom eiendomsstudiet har jeg hatt gleden av å bli kjent med flinke medstudenter og forelesere, og til tross for at det føles godt å ha levert for siste gang må jeg innrømme at det også er vemodig å være ferdig på Ås.

Tema for oppgaven er et resultat av en interesse for det juridiske aspektet av eiendom og fysisk planlegging i kombinasjon med et stadig økende behov for å foreta klimatilpasninger i arealplanleggingen. Gjennom gode samtaler med veileder Steinar Taubøll har oppgaven gitt meg et større innblikk i en nokså ny og spennende problematikk. Til slutt ønsker jeg å rette en takk til familie og venner for faglig hjelp, samt en ekstra takk til Mina Elise og mamma for korrekturlesing. Jeg ønsker også å takke for god oppmuntring underveis i arbeidet med oppgaven – og for en uforglemmelig studietid.

Ås, 13. mai 2022

Kristin Stålerød Ødegård

## Sammendrag

Denne masteroppgaven tar for seg de juridiske virkemidlene ved håndtering av overvann på nabogrunn. Det tas utgangspunkt i virkemidlene i plan- og bygningsloven, naboloven og Grunnloven, hvor særlig plan- og bygningsloven § 28-3 trekkes frem som sentral. Oppgaven fremstiller også en juridisk grensedragning for når disse bestemmelsene kan anvendes, samt hvilke muligheter og begrensninger dagens regelverk gir grunneier og kommunen ved overvannshåndtering på annen manns grunn.

De juridiske virkemidlene ved overvannshåndtering er sektorovergripende og fragmentert i lovgivningen. Dernest er det også flere faktorer som gjør at tematikken rundt håndtering av overvann må settes på agendaen. I denne oppgaven trekkes særlig dagens fortetting og befolkningsutvikling frem som påvirkende faktorer. I tillegg til stadig økende klimaendringer, utdaterte anlegg og metoder forsterkes behovet for en enhetlig håndtering og et klart lovverk.

Med utgangspunkt i NOU 2015: 16 drøftes enkelte svakheter i dagens lovverk som fremstår som uheldig i møte med morgendagens overvannsproblematikk. Det faktum at vi har et sterkt eiendomsvern i Norge setter begrensinger på kommunens kompetanse til å pålegge tiltak. Kommunens begrensede påleggsadgang fører til at opparbeidelsen av sikkerhetstiltak ved håndtering av overvann må skje på bakgrunn av et privatrettslig initiativ.

Målet med oppgaven har vært å belyse de sidene av lovverket som fremstår som mangelfulle. Videre er dagens juridiske virkemidler drøftet hypotetisk i forhold til et konkret caseprosjekt. Denne metodikken har som hensikt å øke kunnskapen og bevisstheten om hvilke hensyn og eventuelle endringer som burde bli innarbeidet i plan- og bygningsloven § 28-3 for å imøtekomme overvannsproblematikken i større grad.

## Abstract

This master thesis deals with the legal means for stormwater management on adjoining land. The base of the thesis is the Planning and Building Act, the Neighbour Act and The Constitution. Section 28-3 of the Planning and Building Act is central. This thesis also presents a legal demarcation for when these provisions can be applied, as well as what opportunities and limitations the current regulations provide the landowner and the municipality when managing stormwater on adjoining land.

The legal means for stormwater management are cross-sectoral and fragmented in the legislation. Secondly, there are several factors that require the topic of stormwater management to be put on the agenda. Current densification and population development are highlighted as influencing factors, together with climate change, outdated infrastructure and methods that increase the need for a uniform management and a clear legislation.

Based on NOU 2015: 16 it is revealed some weaknesses in the current legislation which appear unfortunate in the face of tomorrow's stormwater problems. The fact that we have a strong property protection in Norway entails restrictions on the municipality's competence to impose injunctions. The municipality's limited injunction access means that the handling of safety measures, when managing stormwater, will be based on private initiative.

The aim of this thesis has been to shed light on the aspects of the legislation that appear to be deficient. To highlight this, the current legal means have been applied to a case project. The purpose of presenting applicable law in accordance with the case project is to increase knowledge and awareness of the means in current legislation, as well as considerations and amendments is accounted for in the Planning and Building Act § 28-3 to further address stormwater issues.

# Innholdsfortegnelse

Kapittel 1 Innledning .....	1
1.1 Tema og aktualitet.....	1
1.2 Problemstilling.....	2
1.3 Avgrensning.....	4
1.4 Metode .....	6
1.5 Oppbygning og struktur .....	7
Kapittel 2 Overvann i samfunnet .....	9
2.1 Hva er overvann.....	9
2.2 Betydningen av klimaendringene i Norge .....	10
2.3 Sårbarheten rundt klimaendringene .....	11
2.4 Klimatilpasning.....	14
2.5 Håndtering av overvann.....	15
2.5.1 Ledningsnett.....	15
2.5.2 Lokal overvannshåndtering.....	17
Kapittel 3 Juridisk regulering av tiltak på annen manns eiendom .....	21
3.1 Plan- og bygningsloven.....	21
3.1.1 Pbl. § 28-1 Byggegrunn, miljøforhold mv.....	22
3.1.2 Pbl. § 28-3 Tiltak på nabogrunn .....	24
3.1.3 Pbl. § 27-2 femte ledd Sikring av grunn- og overvann.....	36
3.1.4 Ekspropriasjon .....	38
3.2 Avtalerett.....	41
3.2.1 Bruksrett.....	42
3.3 Naboloven.....	43
3.3.1 Naboloven § 14.....	43
3.3.2 Naboloven § 15.....	44
3.4 Grunnloven .....	46
3.4.1 Grunnloven § 105 – Full erstatning .....	46
3.4.2 Grunnloven § 113 – Legalitetsprinsippet.....	46
3.5 Den Europeiske Menneskerettskonvensjon (EMK).....	47
3.5.1 Eiendomsvernet.....	47
3.6 Rettspraksis .....	48

3.6.1 Rt-1998-29 .....	49
3.6.2 LG-2000-1587-2 .....	50
3.6.3 SOMB-2004-74.....	51
3.6.4 LB-2016-148074.....	54
3.6.5 LH-2020-136198.....	55
3.7 Annet relevant lovverk.....	55
3.7.1 TEK17 § 15-8 første ledd .....	56
Kapittel 4 Endringsforslag av juridisk virkemiddel ved forebyggende tiltak på nabogrunn .....	58
4.1 Forslag til endring av plan- og bygningsloven § 28-3 første ledd .....	58
4.1.1 Bakgrunn.....	58
4.1.2 Rettslig utgangspunkt for å tillate forebyggende tiltak på nabogrunn .....	60
4.1.3 Forholdet mellom pbl. § 28-3 og foreslått ny pbl. § 28-9.....	61
4.1.4 Forholdet mellom pbl. § 28-3 og oreigningslova § 2 nr. 47 .....	62
4.2 Hovedlinjene i uttalelsene fra høringsinstansene.....	63
4.2.1 Departementets vurdering.....	64
4.2.2 Norsk Kommunalteknisk Forening.....	65
4.2.3 Norsk Vann .....	65
4.2.4 Huseierne .....	67
Kapittel 5 Praktisk bruk av de juridiske virkemidlene.....	69
5.1 Magasinparken.....	69
5.1.1 Bakgrunn.....	69
5.1.2 Avtale om håndtering av overvann .....	72
5.2 Anvendelse av aktuelle bestemmelser .....	74
5.2.1 Alternativ bruk av pbl. § 28-3 om tiltak på naboeiendom i Magasinparken .....	74
5.2.2 Ekspropriasjon .....	77
5.2.3 Naboloven .....	78
5.2.4 Grunnloven .....	79
5.2.5 Rettspraksis .....	80
5.2.6 Forholdet til ny pbl. § 28-9 .....	85
5.3 Virkninger og utfordringer.....	85
Kapittel 6 Avsluttende refleksjoner .....	87
Referanseliste.....	89

# Kapittel 1 Innledning

Dette kapittelet er ment å gi en innledning til oppgaven. Valg av tema og hvorfor dette temaet er aktuelt presenteres innledningsvis. Det vil også redegjøres for valg av problemstilling og herunder også hvilke avgrensninger som er foretatt. Videre gis det en kort innføring i valg av metode og begrunnelse for valg av denne. Avslutningsvis vil oppgavens oppbygning og struktur gjennomgås med formål om å opplyse leseren om den videre gangen i oppgaven. Dette innledende kapittelet har til hensikt å gi leseren en introduksjon til oppgaven, slik at leseren har en større forståelse for oppgavens tematikk og relevans ved videre lesing.

## 1.1 Tema og aktualitet

Det faktum at klimaendringene vil medføre økt regnintensitet, samt at vi i fremtiden vil få hyppigere forekomster av ekstremvær, utgjør bakgrunnen for tematikken som behandles i denne oppgaven. Vi kan også sies å ha nådd en form for milepæl når det kommer til regnforhold på Østlandet, ettersom det for første gang siden 1993 ble registrert mer nedbør i Oslo enn i Bergen i oktober i fjor.<sup>1</sup> Slike forandringer i nedbørsmengde og ekstremvær stiller andre krav til infrastruktur og arealplanlegging enn tidligere. I kombinasjon med økte klimaendringer er befolkningsvekst og endret bosetningsmønster også påvirkende faktorer. Som følge av at vi er blitt flere har urbane områder og tettsteder blitt sterkt fortettet, noe som forhindrer naturlig avrenning og infiltrasjon i grunnen. Disse forholdene er samlet sett med på å forsterke behovet for overvannshåndtering og forebyggende tiltak.

Samfunnet opplever allerede hvilken påvirkning økende overvann gir i form av skader, derfor er det aktuelt å se på hvordan vi kan forhindre en forverret utvikling. Samfunnet som ett er derfor nødt til å tilrettelegge for samarbeid på tvers av virksomheter og aktører, slik at vi kan implementere gode og enhetlige løsninger som har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere den økte mengden overvann. Med bakgrunn i den økende trusselen for naturfare har Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) også utviklet flere veiledere som skal støtte kommunene i sitt arbeid med arealplanleggingen.

---

<sup>1</sup> Meteorologisk insitutt (2021).

Dersom vi skal ha mulighet til å håndtere overvannet må vi ha de riktige virkemidlene på plass. NVE trekker derfor frem god arealplanlegging som det viktigste virkemiddelet vi har.<sup>2</sup> I tråd med god arealplanlegging er vi nødt til å gi overvannet plass i bybildet. Hindret infiltrasjon og fordrøyning skaper overvann og flom i byer og tettsteder, samt hytteområder, slik at vi ved å avsette arealer for overvannshåndtering kan dempe de største utslagene på nærliggende bebyggelse. Det å planlegge for trygge flomveier trekkes frem som det aller viktigste tiltaket vi har i arealplanleggingen.<sup>3</sup> Ved å avsette arealer og planlegge for flomveier kan vi få kontroll på overvannet når det avledes gjennom tettbygde områder.

Det å ta hensyn til overvann og flomfare er således helt essensielt for å kunne forsikre samfunnssikkerheten og samtidig forhindre skader på arealer, bygg og anlegg, samt samfunnskritiske funksjoner. Det er derfor helt sentralt at lovverket oppstiller de nødvendige virkemidlene slik at det på statlig, regionalt og kommunalt nivå kan foretas de sikkerhetstiltakene som kreves i møte med en økende overvannsproblematikk.

## 1.2 Problemstilling

Denne oppgaven omhandler tiltak på nabogrunn regulert i lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71 (plan- og bygningsloven eller pbl.) § 28-3, som regulerer adgangen til å foreta forebyggende sikkerhetstiltak på nabogrunn. Utgangspunktet for denne behandlingen er det faktum at overvannshåndtering er et bredt sammensatt tema som berøres av en rekke juridiske virkemidler. I denne oppgaven vil fokuset derfor være hvilke juridiske virkemidler som kan benyttes for å håndtere overvann fra annen manns grunn, herunder naboeiendom. Disse juridiske virkemidlene er hovedsakelig regulert i plan- og bygningsloven, men det er enkelte bestemmelser som også reguleres av lov om rettshøve mellom grannar av 16. juni 1961 (naboloven eller gl.) og Kongeriket Norges Grunnlov av 17. mai 1814 (Grunnloven eller Grl.).

Formålet med oppgaven er å fremstille hvilke virkemidler som finnes i loven, samt sette fokus på eventuelle utfordringer og muligheter som lovverket gir. Oppgaven tar utgangspunkt i de

---

<sup>2</sup> Norges vassdrags- og energidirektorat (2021).

<sup>3</sup> Norges vassdrags- og energidirektorat (2021).

virkemidlene som er relevante ved inngrep i annen manns grunn ut ifra en grunneiers perspektiv. Samtidig vil det også bli undersøkt hvilke muligheter en grunneier har til å påvirke overvannshåndteringen på naboeiendommen.

På bakgrunn av dette har hovedproblemstillingen derfor blitt som følgende:

*Hvordan kan plan- og bygningsloven § 28-3 anvendes ved opparbeidelse av overvannshåndtering på nabogrunn?*

For å best besvare overnevnte hovedproblemstilling har jeg utarbeidet to underproblemstillinger. Disse underproblemstillingene skal søke å belyse to ulike sider av lovverket, der gjeldende rett vil vurderes i lys av hvordan lovverket kunne vært utformet. Den første underproblemstillingen er som følgende:

*1. Hvordan legger plan- og bygningsloven § 28-3 til rette for å håndtere overvann fra naboeiendom?*

Hensikten med denne underproblemstillingen er å belyse virkemidlene loven oppstiller tilknyttet håndteringen av overvann i forbindelse med fare for skade på naboeiendom. Problemstillingen åpner for å gå i dybden og redegjøre for de lege lata, gjeldende rett, samt å belyse hvilke begrensninger, utfordringer og muligheter dagens lovverk oppstiller.

Den andre underproblemstillingen søker å fremstille hvordan virkemidlene kunne vært utformet for å gi de nødvendige verktøyene ved å fremme en samordnet overvannshåndtering. I forbindelse med at de nye lovforslagene til plan- og bygningsloven ble redegjort for i NOU 2015: 16 om «Overvann i byer og tettsteder» påpekte utvalget<sup>4</sup> at plan- og bygningslovens § 28-3 etter deres erfaring kun ble brukt i begrenset grad. Dette danner således bakgrunnen for å se nærmere på hvordan bestemmelsen kan brukes i større grad, samt om utbredt bruk av bestemmelsen kan åpne for en positiv samhandling mellom naboeiendommer ved håndtering av overvann. Den andre underproblemstillingen ble derfor som følgende:

---

<sup>4</sup> Ved kongelig resolusjon 11. april 2014 nedsatte regjeringen et utvalg for å utrede og fremme forslag til tilfredsstillende og tydelige rammebetingelser for håndtering av overvann i tettbebyggelser, både i dagens klima og etter forventede klimaendringer.

## *2. Hvilke hensyn og eventuelle endringer burde bli innarbeidet i plan- og bygningsloven § 28-3 for å imøtekomme overvannsproblematikken i større grad?*

Det stadig økende fokuset på å implementere overvannshåndteringen i arealplanleggingen har opplyst behovet for at lovverket må tilpasses morgendagens utfordringer. Hensikten med denne underproblemstillingen er således å kunne undersøke et praktisk eksempel fra Nordre Follo kommune ved å ta utgangspunkt i ett konkret prosjekt. Gjennom dette prosjektet vil det bli skissert hvilke utfordringer og muligheter som oppstår ved praktisk bruk av dagens virkemidler. I tilknytning til den praktiske fremstillingen vil det også være interessant å se nærmere på hvilke vurderinger de ulike aktørene foretar ved bruk av de forskjellige virkemidlene.

Formålet med underproblemstillingene er at de sammen vil søke å besvare hovedproblemstillingen. Den første underproblemstillingen skal avdekke eventuelle utfordringer og muligheter som dagens lovverk oppstiller. I tilknytning til dette vil det også gjøres rede for hvordan lovgiver ser på dagens lovverk gjennom en fremstilling av aktuelle endringsforslag. Deretter vil den andre underproblemstillingen søke å se på hvordan de juridiske virkemidlene kunne vært anvendt på en sak fra Nordre Follo kommune. Denne fremstillingen vil derimot søke å drøfte og belyse bruken av virkemidlene opp mot hverandre, og hvordan de ulike virkemidlene kanskje vil angi ulikt handlingsrom for grunneier og kommunen.

### **1.3 Avgrensning**

Oppgaven vil begrense seg til å se på det juridiske landskapet, således de rettslige rammene for å foreta tiltak på annen manns grunn. Ved behandlingen av annen manns grunn eller fremmed grunn er det særlig nabogrunn det her er tale om. Ettersom lovgivningen ikke er entydig i bruken av begrepet nabogrunn har forståelsen derfor blitt utvidet til også å omfatte begrepene fremmed grunn og annen manns grunn, selv om kjernen av problemstillingen omhandler nabogrunn. Det vil også redegjøres for hvor grensen går for når de ulike juridiske virkemidlene er aktuelle, derimot er dette holdt mer kortfattet for de øvrige virkemidlene i plan- og bygningsloven da det ville blitt for omfattende for oppgaven å behandle et så bredt rettskildemateriale.

Oppgaven vil også avgrenses til å utforske byggesaksbehandlingen i kommunen, og sammenligne de ulike virkemidlene i plan- og bygningsloven, naboloven og Grunnloven ved overvannshåndtering på lokalt nivå. Oppgaven vil således ikke gå inn på enkelte

planbestemmelser i reguleringsplan eller detaljreguleringsplan, men kun poengtere eventuelle paralleller der bestemmelsene er sammenfallende. Det vil følgelig fokuseres på hvorvidt overvannshåndteringen kan implementeres på ulik måte etter de aktuelle bestemmelsene i dagens lovverk.

Ettersom det ikke foreligger noen entydig definisjon av overvann så vil denne redegjørelsen legge til grunn en generell definisjon der det ikke sondres på hvorvidt det er dreier seg om takvann, veivann, avløpsvann, infiltrasjonsvann eller drensvann. Det er ikke relevant for problemstillingen hvilket opphav overvannet har, det er derimot mer aktuelt å skille mellom begrepene overvann og flom. Overvann og flom er riktignok ofte anvendt om hverandre siden overvann kan føre til flom. Flom er en tilgrensende tematikk, og vil derfor også bli behandlet der dette er sentralt ved besvarelsen av problemstillingen.

Kapittel 2 gir en kort fremstilling av overvannshåndtering og enkelte overvannsutfordringer som vi erfarer i dag. Presentasjonen av klimatilpasninger og utvalgt skadedatagrunnlag tar utgangspunkt i skade på byggverk, slik at påvirkning på helse og miljø er holdt utenfor. Det trekkes kort inn noen elementer fra andre områder, men disse redegjøres det for nokså kort, ettersom det ikke anses som relevant å behandle disse mer dyptgående med bakgrunn i valgt problemstilling.

Kapittel 3 gir en omfattende fremstilling av de juridiske virkemidlene som er aktuelle ved opparbeidelse av overvannstiltak på annen manns grunn. Fremstillingen skiller ikke på eksisterende bebyggelse eller nye utbyggingsprosjekter. Det er derimot gjort en avgrensning mot tiltak på plannivå, slik at fremstillingen kun omhandler overvannshåndteringen i byggesaksbehandlingen. De juridiske virkemidlene åpner også for å redegjøre for erstatningsreglene ved slike sikkerhetstiltak, men det ville blitt for omfattende å behandle denne tematikken sett ut fra omfanget til oppgaven. Erstatningsreglene er derfor holdt utenfor.

I kapittel 4 presenteres endringsforslagene til de juridiske virkemidlene. Fremstillingen kunne omhandlet et større omfang av endringsforslagene som ble presentert i utredningen, men oppgaven er avgrenset til å se på endringsforslagene til pbl. § 28-3. Det er mest sentralt å behandle endringsforslaget til denne bestemmelsen sett ut fra oppgavens problemstilling. Denne bestemmelsen er derfor behandlet vidtgående i dette kapitlet. Forholdet mellom pbl. § 28-3 og foreslått ny pbl. § 28-9, samt forholdet mellom pbl. § 28-3 og orl. § 2 nr. 47 er også behandlet

ettersom disse bestemmelsene anses å være aktuelle paralleller ved vurderingen av bestemmelsens anvendelsesområde. Avslutningsvis presenteres også hovedlinjene i de mest sentrale høringsuttalelsene. Det er imidlertid ikke gitt en gjennomgang av alle høringsuttalelsene fra samtlige høringsinstanser, ettersom flere instanser ikke hadde merknader til endringen i pbl. § 28-3.

Kapittel 5 tar for seg en konkret case i Nordre Follo kommune, utbyggingen i Magasinparken. Fremstillingen er avgrenset til kun å redegjøre for de virkemidlene som er presentert tidligere i oppgavens kapittel 3 og 4. Denne avgrensingen er gjort på bakgrunn av at kapittel 5 har til hensikt å gi et praktisk eksempel på bruk av nettopp disse juridiske virkemidlene. Ut fra oppgavens hovedproblemstilling er det imidlertid lagt størst vekt på anvendelsen av pbl. § 28-3. Det er derimot ikke avgrenset mot å behandle de øvrige virkemidlene. Fremstillingen av disse er derimot holdt kortfattet, ettersom en fullstendig behandling av disse bestemmelsene ville krevd ytterligere informasjonsgrunnlag om prosjektet, noe som ville blitt for tidkrevende å behandle innenfor rammen av oppgaven.

## 1.4 Metode

I dette delkapittelet beskrives fremgangsmåten som er benyttet for å besvare oppgavens problemstilling. Det gis i det følgende en beskrivelse av hva som særpreger rettskildebildet i oppgaven og de særlige metodiske utfordringene som har oppstått underveis i arbeidet. I denne oppgaven er det benyttet juridisk metode og dokumentstudie. Hoveddelen av oppgaven består av en redegjørelse av gjeldende rett, lovendringer knyttet til utvalgte juridiske virkemidler ved overvannshåndtering på nabogrunn, samt dokumentstudie ved den praktiske anvendelsen av virkemidlene.

Juridisk metode kan defineres på flere måter, men Torstein Eckhoff oppstiller en klassisk definisjon ved å vise til at den juridiske metodelæren går ut på å redegjøre for «hva man bygger på, og hvordan man resonnerer når man tar stilling til rettsspørsmål de lege lata».<sup>5</sup> Juridisk metode er således å forstå som vurderingen av hva som vektlegges i gjeldende rett (de lege lata) og hvorfor nettopp dette vektlegges. I arbeidet med caseprosjektet i Nordre Follo kommune vil det imidlertid fremgå en redegjørelse av hvordan gjeldende rett burde være, således en drøftelse

---

<sup>5</sup> Eckhoff (2001) s. 23.

av de lege ferenda. Her vil reelle hensyn få større betydning, men juridisk metode vil fremdeles være relevant på dette området.<sup>6</sup>

Utgangspunktet for interessen av oppgavens tematikk er det faktum at overvann er en problematikk som nylig er blitt satt på agendaen. Dette tilsier at temaet også er lite behandlet i juridisk teori. Det er riktignok skrevet flere veiledninger, masteroppgaver og artikler i nyere tid om tematikken, men det er særlig noen metodiske utfordringer i at det finnes lite rettspraksis om spørsmålet. Dette har jeg derimot forsøkt å håndtere ved å se på et større utvalg av tilgrensende avgjørelser for å styrke oppgavens tyngde gjennom bruk av nærliggende rettspraksis. Oppgaven har også basert seg på et bredt sett av lovregler, forskrifter, utredninger og proposisjoner for forstå hvordan problematikken er behandlet av lovgiver.

Pbl. § 28-3 er et lite kjent virkemiddel hos kommunene, noe som gjør at det også har vært få casetilfeller å basere seg på. I den utstrekning har jeg derfor forsøkt å benytte virkemiddelet i pbl. § 28-3 på en sak som omhandler en noe ulik problematikk. I det praktiske eksempelet som behandles i kapittel 5 var det manglende regulering av flomveier som var den største utfordringen. Jeg vurderer likevel anvendelsen av pbl. § 28-3 på Magasinparken som svært relevant og interessant. Den problematikken som ble reist i Magasinparken har bidratt til å belyse andre sider av mulighetsgrunnlaget i pbl. § 28-3, men kanskje enda viktigere hvilke begrensninger som ligger i dagens lovverk.

## 1.5 Oppbygning og struktur

I kapittel 1 introduseres oppgavens tema og aktualitet, og det gjøres innledningsvis rede for oppgavens hovedproblemstilling og underproblemstillinger. Deretter fremstilles det hvilke avgrensinger som er gjort i oppgaven, før valg av metode og oppgavens videre oppbygning presenteres.

I kapittel 2 gjøres det nærmere rede for overvann i samfunnet. Her presenteres det hva overvann er, og hvilken betydning klimaendringene i Norge har på vår arealpolitikk. Det blir i det videre redegjort for hvor sårbart samfunnet er for klimaendringer og hvordan klimatilpasningstiltak kan implementeres for å møte disse klimaendringene. Håndtering av overvann er deretter presentert med to ulike utgangspunkt. Først presenteres avledning via ledningsnett, før det redegjøres for

---

<sup>6</sup> Blandhol et al. (2015) s. 312.

lokal overvannshåndtering. Fremstillingen i kapittel 2 omhandler overvann og klimatilpasning på et overordnet nivå med hensikt å gi en videre forståelse av tematikken i oppgaven.

I kapittel 3 fremstilles gjeldende rett med utgangspunkt i hvilke bestemmelser som regulerer håndtering av overvann. I dette kapitlet vil første underproblemstilling behandles med bakgrunn i sentrale lover som plan- og bygningsloven, naboloven og Grunnloven. Andre aktuelle lover, forskrifter og utredninger blir også behandlet. Avslutningsvis presenteres det flere relevante rettsavgjørelser som omhandler nærliggende problematikk.

I kapittel 4 behandles den andre underproblemstillingen og det redegjøres for det mest aktuelle endringsforslaget til plan- og bygningsloven. Med bakgrunn i endringsforslaget til pbl. § 28-3 redegjøres det deretter for hvordan gjeldende rett burde være med utgangspunkt i høringsuttalelsene fra de mest sentrale høringsinstansene.

I kapittel 5 vil redegjørelsene fra kapittel 3 og 4 anvendes på et praktisk eksempel med utgangspunkt i et konkret prosjekt i Nordre Follo kommune. Formålet med denne praktiske fremstillingen er å demonstrere hvilke utfordringer og muligheter som ligger i dagens regelverk, sett i forhold til hvordan endringsforslaget påvirker problematikken. Med dette utgangspunktet drøftes det rundt hvorvidt det juridiske handlingsrommet utarter seg annerledes ved bruk av de ulike rettslige virkemidlene.

I kapittel 6 presenteres noen avsluttende refleksjoner som har blitt reist underveis i arbeidet med oppgaven.

## Kapittel 2 Overvann i samfunnet

I dette kapittelet gis det et overordnet blikk på overvann i samfunnet. Det sentrale i denne fremstillingen er overvannshåndtering på ulike nivåer, og hvilke klimatilpasninger vi kan foreta for å imøtekomme de stadig økende klimaendringene. Formålet med kapittelet er å gi en innledende oversikt over hvilke utfordringer overvann og manglende overvannshåndtering medfører i samfunnet.

### 2.1 Hva er overvann

Hva som er å regne som overvann er ikke klart definert i lovverket. I arbeidet med NOU 2015: 16 og utarbeidelsen av endringsforslagene til plan- og bygningsloven ble det påpekt at overvann er en sektorovergripende problematikk. Reglene bærer derfor preg av å være «konsentrert om prioriteringer innenfor hver enkelt sektor».<sup>7</sup> Det fremstår derfor som uheldig at det ikke er en entydig definisjon av overvann i lovgivningen. Ettersom overvann er ulikt definert i regelverket har det blitt praksis å ta utgangspunkt i fagmiljøets definisjon.<sup>8</sup>

Overvannsutvalget trekker også frem at det finnes mange ulike ord som alle har til formål å beskrive det samme, det sondres bare på «hvor vannet kommer fra; takvann, veivann, avløpsvann, infiltrasjonsvann og drensvann».<sup>9</sup> I realiteten har ikke den fragmenterte ordbruken noen innvirkning juridisk sett, regelverket er tiltenkt å regulere det samme – vann på avveie. Det er derimot problematisk å ikke ha en entydig definisjon av overvann når det dreier seg om ansvarsfordeling. Uten konkrete rammer er det tidvis vanskelig å skille mellom når den enkelte grunneiers ansvar starter og når andre parters ansvar stopper. Dette gjelder alt fra når ansvaret ligger hos «huseier, grunneier, veieier eller eier av vann- og avløpsanlegg».<sup>10</sup> Det er klart at utgangspunktet likevel må være at det ses på som et samarbeid, slik at de ulike partene må påta seg et felles ansvar for å tilrettelegge for gode løsninger. Norsk Vann (2014) påpeker likevel at tydeligere rammebetingelser kunne bidratt til bedre tilrettelegging av løsninger på tvers.

Definisjonen som derimot virker å være mest gjentakende i regelverket og faglitteraturen er definisjonen fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) hvor det fremgår at overvann er

---

<sup>7</sup> NOU 2015: 16 s. 45.

<sup>8</sup> NOU 2015: 16 s. 46

<sup>9</sup> NOU 2015: 16 s. 45.

<sup>10</sup> NOU 2015: 16 s. 45.

«vann som renner av på overflaten som følge av regn og smeltevann».<sup>11</sup> Overvannet slik det har utviklet seg i dag kommer som en følge av økt nedbørintensitet, og økt fortetting i og omkring byer og tettsteder.<sup>12</sup> Slik det fremgår av definisjonen av overvann er det overflateavrenning, vann som renner av på overflaten, som er utgangspunktet for problemet. I de områdene hvor det har vært, og er, økt fortetting påvirker overflatens permeabilitet og sammensetning avrenningen.<sup>13</sup> Som utgangspunkt for den videre fremstillingen i oppgaven er det NVEs definisjon av overvann som legges til grunn.

## 2.2 Betydningen av klimaendringene i Norge

Et spørsmål som reiser seg i diskusjonen om klimatilpasning, er hvilken betydning klimaendringene vil få i Norge. Den 28. februar 2022 kom FNs klimapanel med en ny klimarapport. Denne rapporten var andre del av det som er blitt inndelt som den sjette hovedrapporten. Det som kom tydeligst frem i denne rapporten var hvilke store forskjeller vi står ovenfor. FN påpeker at det er store forskjeller på hvem som blir hardest rammet av klimaendringene, samtidig som vi alle vil kjenne effekten av dem.<sup>14</sup> Dette er en rapport som har gjort en dyptgående gjennomgang av det kunnskapsgrunnlaget vi har om klima.

I NOU 2010: 10 kunne vi lese om «et klima i endring», mens vi i NOU 2015: 16 kjenner endringene i samfunnet. Vi har alltid hatt et værhardt klima i Norge, noe som har bidratt til at det har måttet stilles særlige krav til planlegging, plassering, utforming og vedlikehold av våre bygninger.<sup>15</sup> Likevel ser vi at klimaendringene igjen fører til at vi må legge om samfunnsutviklingen, og ifølge FNs klimapanel har vi et kortvarig vindu for å sikre en levelig fremtid for alle.<sup>16</sup> I Meld. St. 33 (2012-2013) ble det kort trukket frem hvilke utfordringer, og hvilke politiske føringer som ligger til grunn ved dagens klimatilpasning, før det ble presentert forslag til ny politikk. Et sentralt moment ved klimaendringene og den klimatilpasningen som følger er at dette er klare sektorovergrepene utfordringer.

---

<sup>11</sup> Norges vassdrags- og energidirektorat (2021).

<sup>12</sup> NOU 2015: 16 s. 30.

<sup>13</sup> NOU 2015: 16 s. 30.

<sup>14</sup> Wegger og Havstam (2022).

<sup>15</sup> Miljødirektoratet (2019b).

<sup>16</sup> Wegger og Havstam (2022).

Det at klimaendringene er sektorovergripende, og således samfunnsovergripende, får stor betydning for hvordan myndighetene innenfor hver enkelt sektor må samhandle om en felles tilrettelegging og tilpasning.<sup>17</sup> Bakgrunnen for stortingsmeldingen i 2013 var et ønske om å kunne «legge bedre til rette for at de som blir berørt av klimaendringene kan utvikle en strategi for klimatilpasning og treffe effektive tilpasningstiltak».<sup>18</sup> Vi ser at klimaendringene får stor betydning for hvilken strategi, samt hvilke tilpasningstiltak vi fører i vår arealplanlegging for fremtiden.

## 2.3 Sårbarheten rundt klimaendringene

Innledningsvis ble det trukket frem enkelte forhold som bidrar til at overvannsskadene øker i samfunnet. Det er da særlig tre hovedårsaker vi kan trekke frem:

*urbanisering: økt avrenning som følge av fortetting og transformasjon fra natur til annen arealbruk, klimaendringer som fører til økende nedbør og nedbørintensitet, underdimensjonerte overvannstiltak og avløpsanlegg i forhold til den økende avrenningen.*<sup>19</sup>

Det som betegnes som underdimensjonerte tiltak er bakgrunnen for at det oppstår skader ved overvann. Finans Norge (2021) kom med en omfattende skaderapport i 2021. I denne rapporten trekkes det frem at de skadene som kommer av store nedbørsmengder som trenger inn i bygninger og medfører tilbakeslag i avløp er de skadene som totalt har kostet mest sett over de ti siste årene.<sup>20</sup> I figur 2.1 kan vi se vannskadestatistikken etter nedbør sammenlignet med tilsvarende skader som følge av skred og flom.

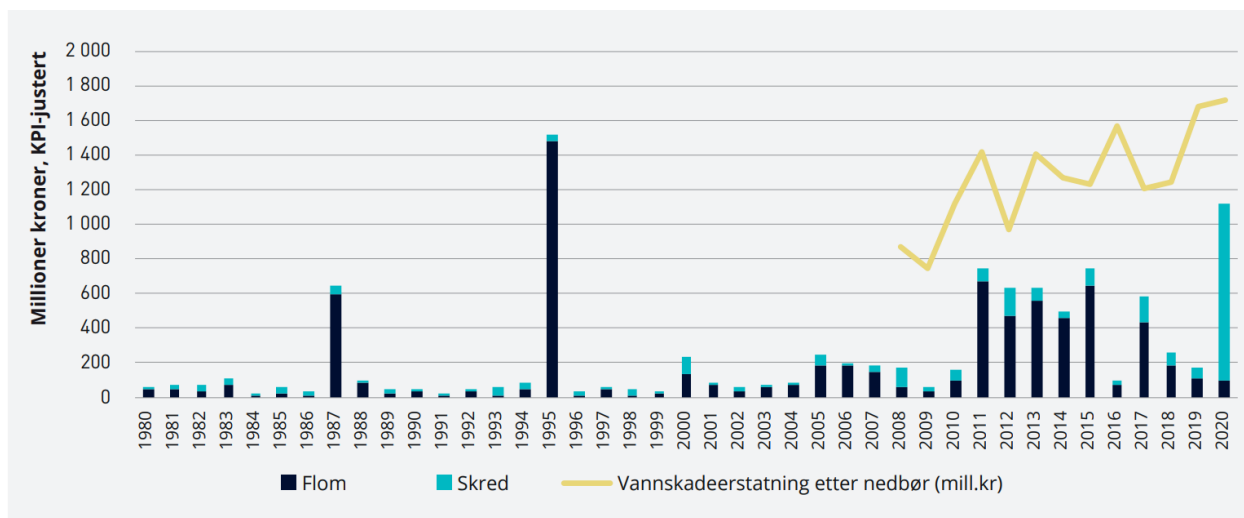
---

<sup>17</sup> Meld. St. 33 (2012-2013) s. 9.

<sup>18</sup> Meld. St. 33 (2012-2013) s. 9.

<sup>19</sup> Norges vassdrags- og energidirektorat (2021).

<sup>20</sup> Finans Norge (2021) s. 16.



Figur 2.1. Utvikling i erstatning etter skred, flom og nedbør. Kilde: Finans Norge (2021), Norsk Naturskadepool. KPI-justert erstatningsbeløp i millioner kroner.

Som vi ser av figur 2.1 har det jevnt over vært en økende trend i erstatning etter skader. Likevel ser vi den mest stabile økningen for vannskadeerstatning etter nedbør, vist med den gule linjen i grafen. Det er større svingninger i skadeserstatningen som følger av flom og skred, blant annet kan vi se at det i 1995 var store utslag på skader etter flom. Dette kommer av at det i 1995 var en stor vårflo i Glomma og Lågen som medførte store erstatningsskader.<sup>21</sup> Det er derimot noe positivt som kommer ut av slike ekstreme hendelser. I kjølvannet av flommen i Glomma ble det foretatt forebyggende tiltak i Glommavassdraget for å forhindre at et slikt skadeomfang skulle oppstå igjen.<sup>22</sup> Økt kunnskapsgrunnlag om slike forhold kan bidra til å foreta skadebegrensende tiltak ved varsling, samt at vi ser at god planlegging både i arealplanleggingen ved ny utbygging, men også i eksisterende bebyggelse, bidrar til å redusere skader.

<sup>21</sup> Finans Norge (2021) s. 16.

<sup>22</sup> Finans Norge (2021) s. 16.



Figur 2.2. Det samlet seg store mengder vann utenfor Refa Brygge onsdag 23. mars 2022 etter kraftig regnfall. Kilde: Hansen (2022). Foto: Knut Løkse Nilssen.

Overvann er som regel ikke eneste grunnen til at det oppstår skader, det er gjerne et mer sammensatt årsaksbilde. Overvann og vann fra flom i vassdrag kan påføre skader på byggverk som kan føre til kostnader for privatpersoner, næringsliv og samfunnet som ett.<sup>23</sup> Figur 2.2 illustrerer overvann ved et næringsbygg. Slike mengder vann kan medføre at næringslivet blir påført tap gjennom kostnader ved reparasjoner, samtidig som de vil stå med tapt fortjeneste og inntekt som følge av driftsavbrudd.<sup>24</sup> Større samfunnskritiske virksomheter som eksempelvis sykehus kan også rammes av overvann, noe som kan få alvorlige konsekvenser. Her ser vi at det samlet sett er snakk om store skadevirkninger, både direkte og indirekte som følge av overvann.<sup>25</sup> Dette stiller krav til at kommunen foretar klimatilpasning i planleggingen.

<sup>23</sup> NOU 2015: 16 s. 35.

<sup>24</sup> Hansen (2022)

<sup>25</sup> NOU 2015: 16 s. 36.

## 2.4 Klimatilpasning

«Klimatilpasning handler om å erkjenne at klimaet er i endring, forstå konsekvensene og iverksette tiltak for enten å hindre skade eller utnytte muligheter endringene kan innebære».<sup>26</sup> En slik tilnærming forutsetter at den samfunnsplanleggingen vi gjør i dag er tilpasset morgendagens klimaendringer.<sup>27</sup> Klimatilpasning vil derfor kreve kunnskap og regelsett som er dynamiske og tilpansningsdyktige slik at vi kan imøtekomme de stadige endringene i klimabildet.

Vi kan fokusere på potensielle skadeomfang og tilpasse oss klimaendringene, men viktigst av alt må vi klare å utnytte de konsekvensene som kommer av disse endringene som en positiv ressurs.<sup>28</sup> Klimatilpasning handler i utgangspunktet om hvordan vi skal ta hensyn til klimaendringene i plan, ettersom klimaendringene i første rekke vil «endre rammebetingelsene for planleggings- og beslutningsprosesser, og ikke oppgavene som skal løses».<sup>29</sup> Hvilken arealpolitikk vi fører vil derfor påvirke hvor effektiv klimatilpasningen er, herunder også hvor effektiv overvannshåndteringen vil være.

Kommunene, fylkesmannen, statsforvalteren og nasjonale myndigheter har alle hver sine roller tilknyttet klimatilpasning. Dette er også grunnlaget for at klimatilpasning må løses sektorovergripende. I det at klimatilpasningen må løses sektorovergripende ligger det at vi må ha en slik tilnærming hvor vi «på alle plannivåer, i KU-prosesser og ved ROS-analyser må sikre tverrfaglig og tverrsektoriell tilnærming, fordi ulike miljøer besitter forskjellig kunnskap, virkemidler og erfaring».<sup>30</sup> Denne tilnærmingen legger opp til et samarbeid på tvers, der en helhetlig forvaltning vil gi en mer robust klimatilpasning.

Selv om det er fint å rette fokuset mot en sektorovergripende forvaltning, må vi likevel være bevisste på at klimaendringene påvirker samfunnet under ett. Dette forutsetter at det ikke bare er statlige styresmakter og kommuner som må ta ansvar, men også næringslivet og vi som privatpersoner må ta ansvar for å implementere klimatilpasningen. Derimot kommer vi ikke utenom at kommunene har en sentral rolle. Kommunene forvalter store mengder eiendom og

---

<sup>26</sup> Miljødirektoratet (2022)

<sup>27</sup> Meld. St. 33 (2012-2013) s. 9.

<sup>28</sup> NOU 2010: 10 s. 16.

<sup>29</sup> Miljødirektoratet (2019a).

<sup>30</sup> Miljødirektoratet (2019a).

infrastruktur, samtidig som de har ansvaret for en rekke virksomheter og tjenester som påvirkes av klimaendringene.<sup>31</sup>

Klimatilpasning er en omfattende prosess som først og fremst krever kunnskap. Kunnskap om fortidens klima, dagens klima, men også kunnskap om hvordan klimaet vil endre seg og hvilke konsekvenser disse endringene vil få. Klimatilpasning må også foregå på tvers av sektorer, hvor blant annet bygg og anlegg, infrastruktur og samferdsel, og vann og avløp må samhandle. Selv om ansvaret for klimatilpasning i hovedsak ligger hos forvaltningen, er det derimot ikke gitt at kommunene og fylkeskommunene har de midlene som skal til for å foreta nødvendige tiltak, derfor er det gjort mulig å søke om tilskudd til klimatilpasning. Avslutningsvis er det også utarbeidet Statlige planretningslinjer (SPR) for klimatilpasning, her fremgår det hvordan det skal ta hensyn til klimatilpasning i plan.<sup>32</sup>

## 2.5 Håndtering av overvann

Ifølge Miljødirektoratet (2021) må «alle aktører med ansvar for en oppgave eller en funksjon som påvirker eller påvirkes av overvann [...] forholde seg til overvannshåndtering». Håndtering av overvann går hovedsakelig ut på at man gjennom forebyggende tiltak forsøker å motvirke skader som følge av overvann.<sup>33</sup> Det er derimot ikke hensiktsmessig å foreta ensformige overvannstiltak dersom lokale forhold setter ulike premisser for overvannshåndteringen.

### 2.5.1 Ledningsnett

Fra midten av 1800-tallet så vi starten på det moderne avløpsnett og det var i de fleste byer sett på som kommunens ansvar å avlede overvannet.<sup>34</sup> Dette er også bakgrunnen for at håndteringen av overvann gjennom avledning i ledningsnett var ansett som en tilstrekkelig løsning i over 100 år. Fra midten av 1800-tallet og til i dag har bybildet derimot endret seg markant.<sup>35</sup> Med stadig økende urbanisering og befolkningsvekst i kombinasjon med klimaendringer og økende nedbørsmengder stilles det andre krav til det offentlige ledningsnett enn tidligere.

---

<sup>31</sup> Prop. 1 S (2014-2015) Klima- og miljødepartementet s. 241-242.

<sup>32</sup> Miljødirektoratet (2022).

<sup>33</sup> Miljødirektoratet (2021).

<sup>34</sup> NOU 2015: 16 s. 49.

<sup>35</sup> NOU 2015: 16 s. 49.

En stor andel av ledningsnett, så mye som nærmere 95 prosent, er nedlagt i perioden etter andre verdenskrig.<sup>36</sup> Dette tilsier at det offentlige ledningsnettet stadig blir eldre og det er derfor også et stadig økende behov for å foreta vedlikehold og utskiftning. I kommunens KOSTRA<sup>37</sup> rapportering ble det også påpekt at dersom dagens utskiftingsintervall på 0,5 prosent hvert år fortsetter, vil det ta opp mot 200 år før hele ledningsnettet er fornyet.<sup>38</sup> Selv om ledningsnettet er bygd for å vare opp mot 100 år, ser vi at forhold som befolkningsøkning, permeable flater og nedbørintensitet har endret hvilke premisser ledningsnettet står ovenfor, i forhold til på etableringstidspunktet.

Vi opplever allerede store utfordringer med vannskader og tilbakeslag av avløpsvann i bygninger. Det er særlig ved store vannmengder at det blir overbelastning, og det oppstår utfordringer med at spillvann og avløpsvann kommer på avveie. Kommunene har ved distribusjon av vann og avledning av avløpsvann ansvar for omtrent 49 000 kilometer vannledninger, 38 000 kilometer avløpsledninger og 19 000 kilometer overvannsledninger.<sup>39</sup> Avløpssystemet kan være inndelt på to ulike måter. Vi skiller mellom et fellessystem som er bestående av ett ledningsanlegg for både overvann og spillvann, eller et separatsystem bestående av egen ledning for overvann og egen ledning for spillvann.<sup>40</sup>

Overvann kan som utgangspunkt føres direkte ut i vassdrag uten å bli renset. Likevel kan overvannet være sterkt forurensset, særlig i sentrumsområder hvor overvannet kan inneholde store mengder miljøgifter.<sup>41</sup> Dette er også bakgrunnen for at store vannmengder er fellesledningssystemets største utfordring, ettersom økt vannmengde til renseanleggene medfører økt forurensningsutslipp.<sup>42</sup> Det er klart at klimaprognosene med mer ekstreme nedbørshendelser således vil bidra til en større fremmedvannsandel på avløpsnettets som forårsaker økt forurensning.

Vi kan se at klimaendringer, større andel tett flater, lite naturlig infiltrasjon og økt fortetting vanskeliggjør en oppskalering av ledningsnett. Det å balansere skjerpede krav til vannkvalitet i

---

<sup>36</sup> NOU 2015: 16 s. 49.

<sup>37</sup> KOSTRA er et omfattende rapporteringssystem der kommuner og fylkeskommuner rapporterer til staten ved Statistisk sentralbyrå (SSB).

<sup>38</sup> NOU 2015: 16 s. 49.

<sup>39</sup> Norsk Vann (2022) tall hentet fra SSB.

<sup>40</sup> Haraldsen (2017) s. 2-3.

<sup>41</sup> Haraldsen (2017) s. 7.

<sup>42</sup> Haraldsen (2017) s. 8.

kombinasjon med ny omfattende infrastruktur i undergrunnen krever at vi får på plass et supplement til avledning av overvannet via det offentlige ledningsnett. I dagens klimatilpasning har derfor lokal overvannshåndtering kommet som et supplement til overvannsledningene. Ved å gå fra å kun håndtere overvannet via et ledningsnett i undergrunnen, til et lokalt tiltak, kan vi også i tråd med visjonen i NOU 2015: 16 trekke frem overvannet som den ressursen det er.

### 2.5.2 Lokal overvannshåndtering

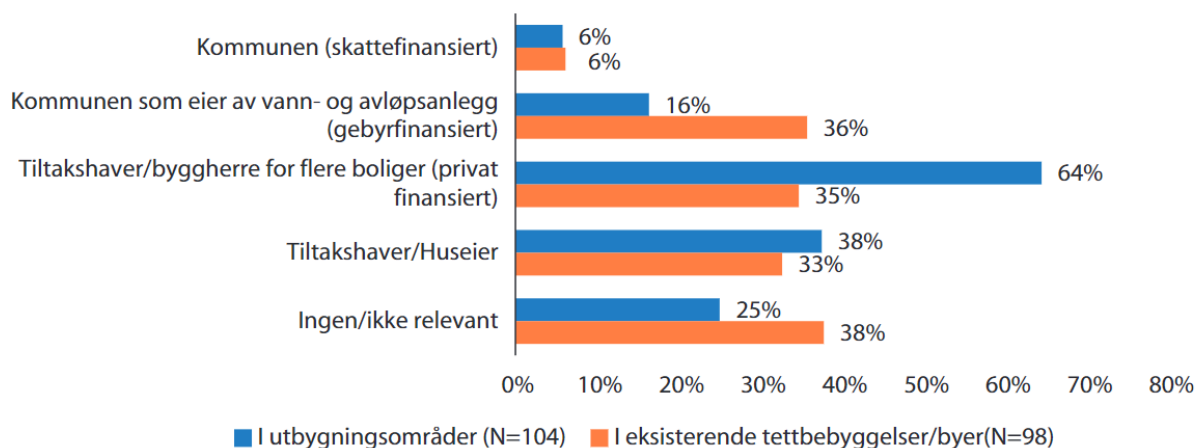
Lokal overvannshåndtering fungerer som et alternativ til bortledning av overvannet via det eksisterende ledningsnett. Lokal overvannshåndtering går ut på at overvannet håndteres gjennom infiltrasjon, fordrøyning eller trygg avledning.<sup>43</sup> Overvannsutvalget påpeker at det er grunneier, men også fester, som har ansvaret for å håndtere overvannet på egen grunn, samt forhindre at oppsamling av overvann fra egen grunn skaper ulemper for omgivelsene.<sup>44</sup> Selv om det imidlertid er grunneier/fester som har ansvaret for overvannet på egen grunn, så er det plan- og bygningsmyndighetene som i de fleste tilfeller er nærmest til å påse at man kan unngå ukontrollert overflateavrenning.

Slik vi ser av figur 2.3 så er den største andelen av de som etablerer lokale overvannsanlegg utover ledningsnett, tiltakshaver/byggherre, herunder utbygger i utbyggingsområder. Dette er en positiv trend som viser at plan- og bygningsmyndighetene har klart å stille klarere krav til håndteringen av overvann ved nye utbyggingsprosjekter. I eksisterende bebyggelse ser vi derimot ikke en like tydelig aktør som etablerer en stor andel. I eksisterende bebyggelse står kommunen, tiltakshaver/byggherre, tiltakshaver/huseier og ingen/ikke relevant med tilsvarende andeler. Det at fordelingen er tilnærmet lik for eksisterende tettbebyggelse/by kan veie i retning av at det ikke har vært en klar ansvarsfordeling, samtidig som eiendomsvernet vanskeliggjør større inngrep i eksisterende bebyggelse.

---

<sup>43</sup> NOU 2015:16 s. 18.

<sup>44</sup> NOU 2015: 16 s. 17.



Figur 2.3. Fordeling av hvem som etablerer lokale overvannsanlegg utover ledningsnett. Kilde: Utvalgets kommuneundersøkelse, vedlegg 1 hentet fra NOU 2015: 16 s. 52.

Gjennom en lokal overvannshåndtering vil man forsøke å foreta en lokal disponering, trygg bortledning og eventuell videre behandling av overvannet. Som grunneier er det imidlertid viktig å være klar over at som eier av overvannet på egen eiendom, er man også potensiell skadeeier. Imidlertid må vi ikke glemme at der overvannet kan fremstå som et problem og en ulempe, så vil man som grunneier også være eier av en ressurs. Det kan særlig være samfunnsøkonomisk lønnsomt å implementere et lokalt overvannstiltak, ettersom slike tiltak også kan gi positive effekter for naturmiljø og helse.<sup>45</sup>

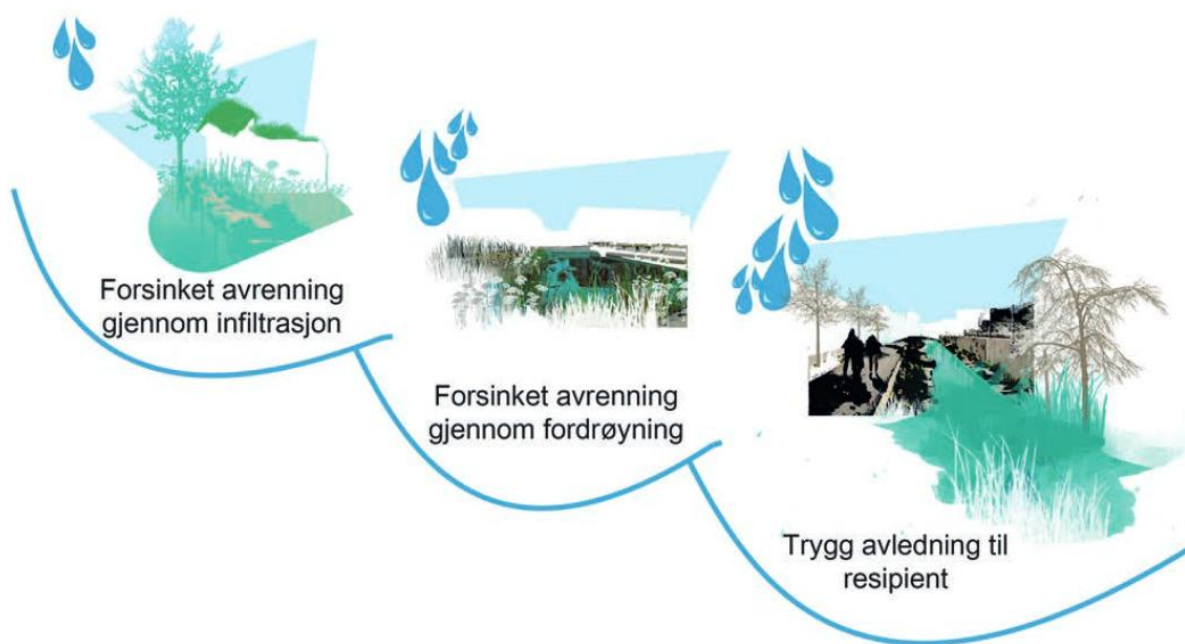
Ved lokal overvannshåndtering er det større rom for å planlegge for lokale forhold, da det er disse forholdene som setter premissene for hvilke kombinasjoner av tiltak som gir den beste håndteringen. Det er følgelig ikke slik at alle overvannstiltak er like godt egnet overalt. Ved å planlegge ut fra lokale forhold kan det tilrettelegges for løsninger som naturlig infiltrasjon i grunnen, eller andre løsninger som samler opp og fordrøyer vannet før det ledes trygt bort til en resipient.<sup>46</sup> Overvannshåndteringen på lokalt nivå må derfor gå hånd i hånd med vannets naturlige vannveier på overflaten.

Ved lokal overvannshåndtering implementeres gjerne det som kalles treleddsstrategien. Treleddsstrategien går ut på at man håndterer overvannet gjennom infiltrasjon, fordrøying og

<sup>45</sup> Miljødirektoratet (2021).

<sup>46</sup> En felles betegnelse på bekk, elv, innsjø, hav, myr eller annen vannkilde.

avledning.<sup>47</sup> En prinsippskisse for treleddsstrategien er vist i figur 2.4. Formålet med å implementere en håndtering gjennom en slik strategi er å skape sikkerhet mot skade på helse, miljø og infrastruktur, samtidig som man kan ivareta overvannet som en ressurs.<sup>48</sup> På overordnet nivå vil det være plan- og bygningsmyndighetene sin oppgave å påse at man unngår ukontrollert overflateavrenning ved å planlegge og tilrettelegge for tiltak i tråd med treleddsstrategien.



Figur 2.4. Prinsippskisse for treleddsstrategien. Kilde: Videreutviklet fra Norsk Vann (2008). Illustrasjon: Prathepa Kirubaharan, landskapsarkitektstudent, NMBU. Hentet fra NOU 2015: 16 s. 67.

Ved bruk av treleddsstrategien vil mengden nedbør også påvirke hvilke tiltak som bør vurderes. Det første leddet i strategien er infiltrasjon av overvannet i grunnen. Ved infiltrasjon vil overflateavrenningen forsinkes eller forhindres ved at vannet naturlig trekker gjennom grunnen, eksempelvis ved å anlegge grus og plen, eller via kunstige strukturer som eksempelvis regnbed. Det andre leddet i strategien er å håndtere overvannet ved fordrøyning. På denne måten vil overskuddsvann, som på grunn av permeable flater ikke har infiltrert, ledes til et fordrøyningsanlegg. Et fordrøyningsanlegg kan eksempelvis være et åpent vannmagasin som har kapasitet til å midlertidig lagre overskuddsvann.

<sup>47</sup> Direktoratet for byggkvalitet (2020) Håndtering av overvann se punkt 3.3, s. 5-6.

<sup>48</sup> Miljødirektoratet (2021).

Treleddsstrategien har til hensikt å avlaste det offentlige ledningsnett, slik at lokale tiltak som mer gjennomtrengelig underlag og fordrøyningsanlegg vil fungere som et supplement. Det tredje og siste leddet i strategien er å håndtere overvannet ved avledning. På dette steget er det tale om en vannmengde som overstiger det nivået som kan håndteres ved infiltrasjon og fordrøyning. Ved avledning ledes overvannet via rør, åpne vannveier eller planlagte flomveier slik at vannet ender opp i eksempelvis en sjø eller et vassdrag som vil fungere som en trygg resipient.

## Kapittel 3 Juridisk regulering av tiltak på annen manns eiendom

I dette kapitlet fremstilles den juridiske reguleringen av tiltak på naboeiendom. Fremstillingen er avgrenset til å ta for seg de mest aktuelle bestemmelsene når det kommer til tiltak på naboeiendom i tilknytning til håndtering av overvann. Bestemmelsene som er trukket frem her er forsøkt fremstilt både med sitt mulighetsgrunnlag, men også med sine begrensninger. Plan- og bygningsloven danner utgangspunktet for den juridiske reguleringen, men overvannsproblematikken er fragmentert og krysser også over iblant annet naboloven og Grunnlovens bestemmelser. De første delene av kapitlet vil følgelig ta for seg plan- og bygningsloven gjennom tiltak på naboeiendom sett opp mot ekspropriasjon. Avslutningsvis fremstilles nabolovens regulering av rett til særlige tiltak på naboeiendom og Grunnlovens eiendomsvern med tilhørende bestemmelser til EMK. Det vil også trekkes frem aktuell rettspraksis på området.

### 3.1 Plan- og bygningsloven

I formålsparagrafen til plan- og bygningsloven første ledd fremgår det at

*«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner».*

I dette ligger det at bærekraftig utvikling krever en fremtidsrettet tilnærming til planlegging og utbygging hvor det følgelig vil gagne den enkelte at utviklingen også ser samfunnet under ett. Ved stadig mer intense nedbørshendelser, flom og stormflo må det legges til rette for at kommunene i større grad kan håndtere skadevirkningene fra overvann ved lokale tiltak, dvs. tiltak utenom avløpsnett.<sup>49</sup> I kommunens arbeid med å håndtere og forbygge skadevirkningene fra overvann vil plan- og bygningsloven fungere som et viktig styringsverktøy. Likevel fremhever Jakobsen og Hagen (2018) at deres erfaring er at kommunene på generelt grunnlag er lite kjent med de mulighetene plan- og bygningsloven gir til å stille krav til håndteringen av overvannet.<sup>50</sup> Det at kommunene på generelt grunnlag er lite kjent med plan- og bygningsloven som verktøy danner bakgrunnen for den videre fremstillingen i dette kapitlet.

---

<sup>49</sup> Meld. St. 33 (2012-2013) s. 52.

<sup>50</sup> Jakobsen og Hagen, 2018, s. 51.

### 3.1.1 Pbl. § 28-1 Byggegrunn, miljøforhold mv.

Plan- og bygningsloven § 28-1 oppstiller krav til ubebygde areal og bebygd tomt når det gjelder tilstrekkelig sikkerhet ved natur- eller miljøforhold. Dagens § 28-1 er en videreføring av bestemmelsen i plan- og bygningsloven av 1985 § 68. Bestemmelsen lyder som følgende:

*Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.*

*For grunn som ikke er tilstrekkelig sikker, skal kommunen om nødvendig nedlegge forbud mot opprettelse eller endring av eiendom eller oppføring av byggverk, eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal.*

*Departementet kan gi nærmere forskrifter om sikkerhetsnivå og krav til undersøkelser, sikringstiltak for person eller eiendom, dokumentasjon av tiltaket og særskilte sikringstiltak.*

Bestemmelsen er til for å påse at det tas nødvendige forholdsregler ved hensynet til sikker byggegrunn og bebyggelse.<sup>51</sup> Myndighetenes ansvar kommer til uttrykk i bestemmelsen der kommunen er gitt en kompetanse til å foreta vurderinger i forhold til om det skal gis tillatelse eller nedlegges forbud mot tiltak.<sup>52</sup> Denne kompetansen gjør seg som det fremgår av bestemmelsens andre ledd kun gjeldende for «grunn som ikke er tilstrekkelig sikker». Kommunen er også underlagt en plikt til å bruke denne kompetansen, jf. ordlyden i «skal om nødvendig» i bestemmelsens andre ledd.

Av bestemmelsens første ledd fremgår det uttrykkelig at det ikke kan bygges, opprettes eller endres eiendom i områder som er utsatt for fare. Denne faren og hvilken faregrad det er snakk om, har blitt konstatert av Høyesterett gjennom rettspraksis. I HR-2006-01515-A (Eigersunddommen) fremgår det at § 28-1 første ledd ikke uten videre omfatter vanskelige naturforhold. Det ble her vurdert hvor grensen går for når en fare kan anses som vesentlig nok til

---

<sup>51</sup> Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) s. 338.

<sup>52</sup> Holth og Winge (2018) s. 229.

at den nedre terskelen i § 28-1 første ledd er oppfylt og for når bestemmelsen kommer til anvendelse. I forbindelse med erstatningsspørsmålet ble det konstatert at kommunen ikke kunne pålegges ansvaret fordi den aktuelle faren i denne saken ikke var å regne som vesentlig nok til at bestemmelsen kom til anvendelse. Høyesterett kom til at kommunen ikke hadde forsømt sin plikt når det gjaldt utøvelsen av deres kompetanse, og det var således byggherren som måtte holdes ansvarlig for gjennomføringen av byggeprosjektet og for påfølgende skade.

Eksempelvis kan vi se på et forhold som radonfare. Radonfare er et forhold som klart omfattes av bestemmelsen. I bestemmelsens første ledd angir «tilstrekkelig sikkerhet» at det må foretas en konkret vurdering når det gjelder de ulike risikomomentene ved tiltaket. Av forarbeidene fremgår det at dette kravet til «tilstrekkelig sikkerhet» innebærer at det kan åpnes for en differensiering mellom henholdsvis «personsikkerhet og byggverk og mellom ulike typer byggverk».<sup>53</sup> Avslutningsvis er det også tilføyd et annet punktum i bestemmelsens første ledd. Denne tilføyelsen har til hensikt å uttrykkelig fremheve at de overnevnte vurderingene også gjelder dersom det er markert risiko for fare på byggegrunn. Denne faren må imidlertid komme som følge av gjennomføringen av selve tiltaket.<sup>54</sup>

Bestemmelsens andre ledd omhandler kommunens kompetanse til å, om nødvendig, nedlegge forbud mot tiltak der grunnen ikke er tilstrekkelig sikker. Denne kompetansen til å nedlegge forbud går foran utgangspunktet om at søknader i tråd med plan har krav på å bli innvilget.<sup>55</sup> Det fremkommer også en sentral parallell i forarbeidene hvor det fremheves at et dele- og byggeforbud nedlagt etter § 28-1 andre ledd ikke har de samme kravene til igangsetting av regulering som etter pbl. § 33.<sup>56</sup>

Det kan også forekomme tilfeller der et forbud mot opprettelse, endring eller deling ikke fremstår som hensiktsmessig, og da er kommunen gitt kompetanse til å sette særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal. Her oppstiller derimot ordlyden i «nødvendige sikringstiltak» en skranke for hvilke krav som kan stilles. Det må være en sammenheng mellom de vilkårene som kommunen stiller og den aktuelle faren eller ulempen som reises, jf. den

---

<sup>53</sup> Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) s. 338.

<sup>54</sup> Se Innst. O. nr. 50 (2008-2009) s. 26-27.

<sup>55</sup> Holth og Winge (2018) s. 229.

<sup>56</sup> Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) s. 338.

alminnelige vilkårslåren. Vilkaårene som kommunen fastsetter, må være innenfor rammene av sikring av byggegrunn etter byggt  knisk forskrift.<sup>57</sup> Bakgrunnen for at denne vilk  rsadgangen likevel åpner for utbygging på usikker grunn er fordi «plan- og bygningsloven skal legge til rette for en fornuftig samfunnsutvikling og vern av personer og verdier. Dette vil også kunne bidra til at lokalsamfunn får anledning til å omstrukturere og/eller videreutvikle seg.». <sup>58</sup>

I bestemmelsens tredje ledd er det tilføyd en forskriftshjemmel som gir kommunen anledning til å tillate bygging i fareområder ved helt spesielle omstendigheter dersom det i forskrift er åpnet for dette. Ordlyden «sikringstiltak» innebærer at det for enkelte lokalsamfunn er behov for de utviklingsmulighetene som befinner seg på de utsatte arealene, og det skal derfor som et minimum opprettes forsvarlige systemer for varsling og evakuering.<sup>59</sup> Slike sikringstiltak vil fungere som en «siste utvei» der utviklingsgrunnlaget i et område er avhengig av at disse arealene kan benyttes til utbygging.

Pbl.    28-1 er en materiell bestemmelse hvor det således stilles krav til tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller ulempe som følge av natur- og miljøforhold, og bestemmelsen er i kraft av dette en selvstendig avslagshjemmel.<sup>60</sup> Bestemmelsen pålegger kommunen å påse at det gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyser ved planarbeider, samt at plangrunnlaget på området har hensynssoner som fremsetter vilkår for utbygging i sonen.<sup>61</sup>

### 3.1.2 Pbl.    28-3 Tiltak på nabogrunn

Selv om overvannshåndtering som utgangspunkt skal håndteres lokalt og ved infiltrasjon på egen eiendom<sup>62</sup>, åpner plan- og bygningsloven    28-3 for at kommunen kan gi tillatelse til å foreta forebyggende sikkerhetstiltak på naboeiendom.

Adgangen til å iverksette forebyggende tiltak på nabogrunn er trukket frem som et alternativ til å etablere permanent bruksrett over naboeiendommen gjennom privatrettslig avtale mellom grunneiere, eller gjennom ekspropriasjon. Naboloven    15 kan også alternativt gi grunnlag for permanente endringer. Utgangspunktet for at disse parallellene trekkes frem er fordi

---

<sup>57</sup> Øystein Nore Nyhus, *Norsk Lovkommentar: Plan- og bygningsloven*, note 803, Rettsdata.no (lest 15. mars 2022).

<sup>58</sup> Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) s. 215.

<sup>59</sup> Øystein Nore Nyhus, *Norsk Lovkommentar: Plan- og bygningsloven*, note 804, Rettsdata.no (lest 15. mars 2022).

<sup>60</sup> Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) s. 338.

<sup>61</sup> Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) s. 338.

<sup>62</sup> Se TEK17    15-8, vannressursloven    7 og forurensningsloven    22.

Overvannsutvalget gjennom sine utredninger avdekket at bestemmelsen i pbl. § 28-3 er lite brukt, og da særlig med sikte på å forebygge skader forårsaket av overvann og drensvann.<sup>63</sup>

Bakgrunnen for den videre undersøkelsen rundt bruken av pbl. § 28-3 er Jakobsen og Hagen (2018) sine erfaringer med kommunens begrensede kjennskap til plan- og bygningsloven som verktøy, og som Overvannsutvalget i NOU 2015:16 også viser til, at bestemmelsen i pbl. § 28-3 er lite brukt i forbindelse med overvann. I Nordre Follo kommune kunne de også avdekke at bestemmelsen kun var brukt i tre saker på 30 år i tidligere Ski kommune. Det har da vært annet ledd i bestemmelsen som har vært brukt i disse sakene, altså at kommunen har gitt tillatelse til bruk av naboeiendom ved utførelse av bygge- og vedlikeholdsarbeid. I tidligere Oppegård kommune var det derimot ingen saker hvor bestemmelsen hadde blitt brukt. Dette åpner for diskusjonen om pbl. § 28-3 kan være et skjult virkemiddel, eller om bestemmelsen kanskje ikke har livets rett.

### **Plan- og bygningslov 1985 § 101**

Dagens § 28-3 i plan- og bygningsloven av 2008 erstattet i sin tid § 101 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.<sup>64</sup> Bestemmelsen i § 101 om tiltak på nabogrunn var ny i bygningsloven av 1965 når den erstattet loven av 1924 i sin tid. Bestemmelsen i § 101 var plassert i kapittel XVII Ymse bestemmelser i plan- og bygningsloven av 1985:

- 1. Dersom byggverk kan bli utsatt for skade ved vannsig, ras eller utglidning fra nabogrunn, kan kommunen pålegge eier av nabogrunnen å foreta nødvendige forebyggende tiltak på sin grunn.*
- 2. Kommunen kan tillate at nabogrunn i nødvendig utstrekning blir brukt for utføring av bygge- og vedlikeholdsarbeid ó herunder til atkomst ó, når enten arbeidet ikke lar seg utføre på annen måte, eller dette etter kommunens skjønn vil medføre vesentlige økte kostnader.*
- 3. Før pålegg etter nr. 1 eller tillatelse etter nr. 2 blir gitt, skal naboen gis høve til å uttale seg.*

---

<sup>63</sup> NOU 2015: 16 s. 138.

<sup>64</sup> LOV-1985-06-14-77.

*Kommunen kan sette vilkår for tillatelsen, herunder at det på forhånd blir stilt slik sikkerhet som kommunen bestemmer.*

*Erstatning for skade og ulempe fastsettes ved skjønn. Er de tiltak som nevnt i nr. 1 gjort nødvendig ved at naboen har forsømt sin plikt til å lede bort vannet, kan denne ved skjønn pålegges å erstatte eieren kostnader, skade og ulempe.*

Plan- og bygningsloven § 101 første ledd nr. 1 ga kommunen anledning til å rette pålegg mot eier av naboeiendom dersom byggverk kunne bli utsatt for skade ved vannsig, ras eller utglidning fra nabogrunn. Her fremgår det at det kun er ved «nødvendige» og «forebyggende» tiltak at kommunen kan gjennomføre slikt pålegg. Ved slikt pålegg fra kommunen må eier av nabogrunn foreta nødvendige forebyggende tiltak på sin grunn. Etter slikt pålegg fra kommunen vil også eier av nabogrunn antas å måtte dekke kostnadene dersom det er tale om inngrep av «relativt ubetydelig karakter».<sup>65</sup> Hva som er å regne som relativt ubetydelig er derimot ikke redegjort for i forarbeidene, men det er eiendommen som får fordel av tiltakene for øvrig som må bære ansvaret for omkostningene.<sup>66</sup> Dette er derimot forutsatt at naboeiendommen ikke har forsømt sin plikt til eksempelvis å lede bort vannet fra eiendommen.

Bestemmelsen i § 101 nr. 2 ga også kommunen hjemmel til å tillate at nabogrunn kunne brukes ved utføring av bygge- og vedlikeholdsarbeid. Av bestemmelsen fremgår det ingen tidsbegrensning for hvor lenge slik bruk kunne foretas, men det må antas at det er en grense for hvor lenge naboeiendommen kan tillates brukt etter andre ledd.<sup>67</sup> Av bestemmelsen fremgår det også enkelte begrensninger i kommunens adgang. Kommunen kan kun gi tillatelse dersom arbeidet ikke lar seg utføre på annen måte, eller at det å utføre arbeidet på en alternativ måte vil påføre vesentlige kostnader.

Før kommunen kunne gi slikt pålegg som nevnt i bestemmelsens nr. 1 eller tillatelse etter nr. 2 skulle naboen gis mulighet til å uttale seg, jf. § 101 nr. 3. Det fremgår også av § 101 andre ledd at kommunen kan sette vilkår for tillatelsen. På denne måten kan kommunen forsikre at det blir stilt slik sikkerhet som de anser nødvendig. Disse vilkårene kan bidra til å avbøte aktuelle ulemper som naboen har uttalt seg om etter § 101 nr. 3, herunder fremgår det også av

---

<sup>65</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 207.

<sup>66</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 207.

<sup>67</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 207.

bestemmelsens tredje ledd første punktum at erstatning for skade eller ulempe på naboeiendom skal fastsettes ved skjønn. Av § 101 nr. 3 tredje ledd andre punktum fremgår det likevel en spesialregel slik at det ved årsakssammenheng mellom de tiltakene som er nødvendig etter nr. 1 og naboens forsømmelse av sin plikt til å lede bort vannet, kan føre til at det er naboen som pålegges å måtte erstatte eierens kostnader, skade og ulempe.

### **Plan- og bygningsloven § 28-3 første ledd**

*Dersom byggverk kan bli utsatt for skade ved vannsig, ras eller utglidning fra nabogrunn, kan kommunen tillate at nødvendige forebyggende tiltak foretas på nabogrunnen. (egen utheving)*

Bestemmelsens første ledd gir kommunen hjemmel til å gi tillatelse til å foreta tiltak på nabogrunn for å beskytte egen eiendom mot fare for skade.<sup>68</sup> Bestemmelsen hjemler at kommunens tillatelse er betinget av at tiltaket er av forebyggende karakter og at tiltaket må kunne anses som nødvendig. Det fremgår av forarbeidene at «dersom skade allerede er skjedd, er man utenfor bestemmelsens anvendelsesområde, med mindre det foreligger fare for ytterligere skade».<sup>69</sup> Av bestemmelsen fremgår det også uttrykkelig at det kun er «nødvendige tiltak» kommunen har hjemmel til å tillate på naboeiendommen. Utvalget påpeker at det vil bero på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle hva som er å regne som et nødvendig tiltak.<sup>70</sup> Nødvendighetskravet fremgår også av pbl. § 28-3 annet ledd hvor kommunen kan tillate bruk av nabogrunn ved utførelse av tiltaksarbeidene.

Det fremgår også av bestemmelsen at kommunen «kan» tillate at det blir foretatt forebyggende tiltak på naboeiendom. Denne typen forvaltningsskjønn betegnes som «kan-skjønnet», hvilket hentyder at forvaltningen *kan* fatte godkjennelse av slike tiltak, men de *må* ikke. Bestemmelsen bygger således på en interesseavveining mellom naboeiendommer ut fra hensyn til sikker byggegrunn. Naboeiendommen må, som fremhevet i forarbeidene, tåle inngrep som gjøres med sikte på å forebygge skade, mens ansvaret og kostnadene hviler på tiltakshaver.<sup>71</sup> Når kommunen utøver sin skjønnskompetanse så er vi inne i skillet mellom juss og politikk. Avgjørelsen skal

---

<sup>68</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) s. 340.

<sup>69</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) s. 215.

<sup>70</sup> NOU 2015: 16 s. 137.

<sup>71</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) s. 339.

selvsagt være saklig begrunnet, men vi beveger oss inn på et område hvor de faglige og saklige vurderingene står opp imot de utpreget juridiske vurderingene. Eksempelvis vil interesseavveiningen kunne bero på en avveining av hvor stort skadeomfang det kan bli på byggverket dersom det ikke foretas forebyggende tiltak. På den andre siden må også størrelsesforholdet på tiltaket gjenspeile alvorlighetsgraden av skadene byggverket kan bli utsatt for.

Skadene eller ulempene det er tale om etter denne bestemmelsen kan være grunnlag for tillatelse selv om ulempene ikke er så omfattende at de faller inn under nabolovens § 2. Bestemmelsen beveger seg derimot reelt sett inn i en gråsone hvor det ellers er tale om en form for ekspropriasjon.<sup>72</sup> Dette vil tilsi at pbl. § 28-3 gir en videre adgang til å begrense naboens eiendomsrett utover det som fremgår av nabolovens tålegrense, samtidig som bestemmelsen har karakter av å være rådighetsinnskrenkende. I forarbeidene fremgår det også at man etter departementets syn må anse plan- og bygningsloven av 1985 § 101 nr. 1 som parallell til ekspropriasjon.<sup>73</sup> Bestemmelsen hjemler at en nabo må tåle at det blir gjort et ekspropriasjonslignende inngrep på hans eiendom, og etter omstendighetene kan dette medføre at naboen har krav på erstatning for skade og ulempe.<sup>74</sup>

I forarbeidene er det også trukket frem at departementet anser det som rimelig at det i de tilfellene hvor det ikke kan sies å være årsakssammenheng mellom behovet for sikringstiltaket og naboens forsømmelse, så vil det være nærliggende å tillegge kostnadene til den som har fordel av tiltaket. Det ble på bakgrunn av denne uttalelsen foreslått endring av da lydende § 101 nr. 1 slik at ny § 28-3 første ledd innholdsmessig føres tilbake til slik bestemmelsen fremsto før endringen ved lov av 5. mai 1995 nr. 20. Denne endringen innebærer at kostnadsansvaret ved forebyggende tiltak etter § 28-3 første ledd må forstås slik bestemmelsen fremgikk før endringen i 1995. I forarbeidene fremgår det derfor at forslaget til ny § 28-3 første ledd gir kommunen adgang til å «gi tillatelse til tiltak på nabogrunn, slik at berørt eiendom kan foreta nødvendige forebyggende tiltak på nabogrunnen for å beskytte sin egen eiendom mot fare for skade».<sup>75</sup>

---

<sup>72</sup> NOU 2015: 16 s. 137.

<sup>73</sup> Kommunal- og regionaldepartementet i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 215.

<sup>74</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 215.

<sup>75</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 215.

I det følgende vil jeg problematisere ordlyden i bestemmelsen ytterligere. Etter bestemmelsens første ledd fremgår det at dersom byggverket kan bli utsatt for «skade» så er vi innenfor bestemmelsens virkeområde. Hva som derimot er å regne som en skade etter bestemmelsen må ses i sammenheng med tålegrensen etter naboloven § 2 første ledd første punktum, hvor det fremgår at «ingen må ha, gjere eller setja i verk noko som [...] er til skade eller ulempe på granneiegedom». Etter naboloven er skadeomfanget her å regne som både fysisk skade og fysiske og psykiske ulemper. Ettersom pbl. § 28-3 kun operer med «skade» og ikke «ulempe» så vil fysiske og psykiske ulemper falle utenfor her.<sup>76</sup>

Det fremgår av bestemmelsens første ledd at det må være tale om skade på «byggverk», altså etter sin ordlyd er det ikke tilstrekkelig grunnlag for bruk av bestemmelsen dersom det kun er grunnen som kan bli utsatt for skade. I forarbeidene fremgår det likevel at bestemmelsen både gjelder for «eksisterende byggverk og i forbindelse med byggetiltak», altså vil bestemmelsen gjelde generelt for ubebyggt areal, og ikke kun i forbindelse med byggetiltak på den berørte eiendommen.<sup>77</sup> Som det er fremhevet av overvannsutvalget så må imidlertid eier av nedenforliggende eiendommer likevel påregne vannets naturlige løp over sin grunn, eksempelvis fra en bekk som flommer over eller vannsig på bakken etter langvarig nedbør.<sup>78</sup> Det er her tale om naturlige følger av økt dimensjonerende nedbørintensitet som ikke kan knyttes til forhold på naboeiendommen.

Det er følgelig også et moment hvorvidt det kan sies å være årsakssammenheng når det er tale om at byggverk «kan bli utsatt for skade». Hvor sannsynlig eller hvor påregnelig må skaden være før det kan sies å være fare for at byggverk kan bli skadet. Denne vurderingen bygger på hvor skjerpet skadebegrepet skal forstås.<sup>79</sup> Er det først ved 200-årsflom vi kommer over det potensielle skadeomfanget som skal til for å regnes som «utsatt for skade», eller er det tilstrekkelig at vannsig over tid fører til indirekte skade på byggverk. Dersom det skulle settes en slik terskel der kun 200-årsflom gjøres gjeldende, så vil denne terskelen fremstå for høy, og det ville nærmest aldri bli grunnlag for å bruke bestemmelsen. Dette kan muligens også fremheves som noe av årsaken til at bestemmelsen fremstår som lite brukt, da det er vanskelig å kunne

---

<sup>76</sup> Ernst Nordtveit, *Norsk Lovkommentar: Naboloven*, note 6, Rettsdata.no (lest 8. februar 2022).

<sup>77</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 340.

<sup>78</sup> NOU 2015: 16 s. 137.

<sup>79</sup> NOU 2015: 16 s. 137 og Ot.prp. nr 45 (2007-2008) s. 340.

påvise at overvann «kan» føre til skade på byggverk, før skade faktisk inntreffer. I de tilfellene hvor man er klar over at overvann er et problem er det også som utgangspunkt gjort grundig sikring gjennom planarbeidet og etter de kravene som ellers stilles etter pbl. § 27-2 femte ledd.

Når det kan konstateres at byggverk er utsatt for skade, vil det være opp til kommunen å «tillate» at det foretas tiltak på nabogrunnen. Begrepet tillate kan forstås dithen at det ikke gir kommunen noen rett til å pålegge slike tiltak, altså har ikke kommunen hjemmel til å tvinge gjennom forebyggende tiltak som de anser nødvendige. Kommunens tillatelse virker å være betinget av at grunneier fremsetter søknad om å få foreta slike forebyggende tiltak på nabogrunnen. Her må det likevel i denne utstrekning være tale om at kommunen kan tvinge gjennom tiltak på annen manns grunn mot grunneiers vilje etter søknad, ellers ville bestemmelsen således mistet all sin verdi. Det kan følgelig også trekkes paralleller til pbl. § 21-6 hvor det fremgår at kommunen ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknader om tillatelse. Byggningsmyndighetenes hovedoppgave er således å vurdere om det omsøkte tiltaket vil være i strid med de bestemmelser som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.<sup>80</sup>

Avslutningsvis er det også sentralt å se på ordlyden av «nabogrunn». I naboloven § 2 brukes begrepet «granneigedom» med en utvidet forståelse av nabo. Eiendommer som direkte grenser til eiendommen er å regne som nabo, men også eiendommer som blir påvirket innenfor den alminnelige forståelse av hvor langt det påviselig kan sies å være «adekvat årsakssammenheng» mellom overvannet og skadene.<sup>81</sup> Det kan fremstå som problematisk å skulle knytte overvannsproblemene tilbake til én bestemt eiendom som ikke direkte grenser mot eiendommen, men som eksempelvis ligger i et høydedrag over et nabolag. Overvannet oppstår som utgangspunkt ved at eiendommer hindrer naturlig avrenning og fordrøyning ned i grunnen som følge av tette flater. Dette vil si at dersom et område er trinnvis utbygd, så vil summen av utbygging være skyld i problemene og ikke én enkelt eiendom. Omfanget av nabogrunn vil derfor være naturlig å forstå som eiendommer som direkte grenser til den utsatte eiendommen etter ordlyden i pbl. § 28-3.

---

<sup>80</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 322.

<sup>81</sup> Ernst Nordtveit, *Norsk lovkommentar: Naboloven*, note 7, Rettsdata.no (lest 8. februar 2022).

Myndigheten som kommunen er gitt til å «tillate» slike forebyggende tiltak er endret fra plan- og bygningslovens (1985) § 101 hvorledes bestemmelsen ga kommunen hjemmel til å «pålegge» slike tiltak. Slik bestemmelsen i pbl. § 28-3 første ledd er i dag bygger denne på en interesseavveining mellom partene. Denne interesseavveiningen ser vi igjen i naboloven § 2, men også i lov om overføring av fast eiendom av 23. oktober 1959 nr. 3 (overføringsloven eller orl.)<sup>82</sup> § 2 andre ledd fremgår det at tiltak ikke kan gjøres uten at det må regnes med at «inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade».<sup>83</sup> Kommunen må derfor vurdere en rekke momenter vedrørende om forebyggende tiltak på nabogrunn kan tillates etter bestemmelsens første ledd.

### **Plan- og bygningsloven § 28-3 andre ledd**

*Kommunen kan tillate at nabogrunn i nødvendig utstrekning blir brukt for utføring av bygge- og vedlikeholdsarbeid ó herunder atkomst ó når arbeidet enten ikke lar seg utføre på annen måte, eller andre løsninger etter kommunens skjønn vil medføre vesentlig økte kostnader. Kommunen kan også tillate at skorstein som støter inntil naboens eiendom, festes til vegg eller tak på denne, eller at atkomst til skorstein skjer over taket på naboieiendom. (egen utheving)*

Hovedregelen for tiltak etter plan- og bygningsloven er at tiltakshaver må innhente tillatelse til å foreta tiltak på nabogrunn gjennom privatrettslige avtaler dersom det er nødvendig. I pbl. § 28-3 annet ledd følger det imidlertid en unntaksbestemmelse til dette utgangspunktet hvor kommunen kan gi tillatelse til tiltak på nabogrunn der det ikke lar seg gjøre å inngå en privat avtale. I likhet med bestemmelsens første ledd, er kommunen også i andre ledd gitt et utpreget skjønn.

Kommunen må derfor foreta en konkret vurdering i hver enkelt sak for å avgjøre om vilkårene for å gi tillatelse er oppfylt.

Slik det fremgår av ordlyden er bestemmelsen begrenset til å omhandle nødvendige tiltak under «utøvelse» av bygge- og vedlikeholdsarbeid. Dette tilsier at tillatelsen som gis kun er av midlertidig karakter. Dersom tiltakshaver ønsker å etablere en permanent bruksrett over naboieiendommen kan dette likevel avtales, eksempelvis gjennom en privatrettslig servitutavtale.

---

<sup>82</sup> LOV-1959-10-23-3.

<sup>83</sup> Øystein Nore Nyhus, *Norsk Lovkommentar: Plan- og bygningsloven*, note 812, Rettsdata.no (lest 20. februar 2022).

Alternativt kan det ved gjennomføringen av reguleringsplan eksproprieres frem en bruksrett etter pbl. § 16-1.<sup>84</sup>

Slik bestemmelsen lyder er kommunens skjønnskompetanse begrenset til om arbeidet ikke lar seg gjennomføre på en alternativ måte, eller om alternativene «etter kommunens skjønn vil medføre vesentlig økte kostnader». Vilkårene for at kommunen kan gi tillatelse er således ikke kumulative og det er tilstrekkelig at den alternative utførelsesmåten medfører vesentlig økte kostnader. Før kommunen kan gi tillatelse til bruk av nabogrunn må det foretas en interesseavveining. Denne avveiningen må veie tiltakshavers behov for å benytte grunnen, opp mot de ulempene naboen blir påført ved å tillate slik bruk.

De overnevnte vilkårene danner også utgangspunktet for hvorvidt nødvendighetskravet er oppfylt. Det nødvendighetskravet som oppstilles, samt vurderingen av om det er mulige alternative utførelsesmåter, er å anse som rettsanvendelse, en rettsanvendelse som domstolene kan overprøve. Dersom det skulle være andre alternative måter å gjennomføre arbeidene på, er kommunen likevel gitt en skjønnskompetanse til å gi tillatelse. Kostnadsvurderingen av hva som er å regne som «vesentlig økte kostnader» hører under forvaltningsskjønnet, og kan som utgangspunkt ikke overprøves av domstolene.<sup>85</sup>

Som utgangspunkt kan ikke kommunens tillatelse gjelde bruk av naboens byggverk, jf. ordlyden «nabogrunn» i pbl. § 28-3 første ledd. Derimot åpner bestemmelsens andre ledd annet punktum opp for et unntak fra dette. I tråd med TEK17 § 15-3 femte ledd bokstav d skal det tas hensyn til brannsikkerhet og muligheten til sikker feieadkomst, og det gis således grunnlag for å tillate bruk av naboens byggverk ved slikt arbeid.<sup>86</sup> Dette unntaket taler derimot ikke for å gi grunneier tillatelse til å benytte naboens byggverk i forbindelse med tiltak når det gjelder håndtering av overvann. En slik forståelse vil være å tolke unntaket for vidtgående.

---

<sup>84</sup> Øystein Nore Nyhus, *Norsk Lovkommentar: Plan- og bygningsloven*, note 813, Rettsdata.no (lest 1. februar 2022).

<sup>85</sup> Øystein Nore Nyhus, *Norsk Lovkommentar: Plan- og bygningsloven*, note 814, Rettsdata.no (lest 27. januar 2022).

<sup>86</sup> Øystein Nore Nyhus, *Norsk Lovkommentar: Plan- og bygningsloven*, note 815, Rettsdata.no (lest 18. januar 2022).

### **Plan- og bygningsloven § 28-3 tredje ledd:**

*Kommunen kan sette vilkår for tillatelsen, herunder at det på forhånd blir stilt slik sikkerhet som kommunen bestemmer. (egen utheving)*

Som det fremgår av bestemmelsen, så gir pbl. § 28-3 tredje ledd kommunen eksplisitt hjemmel til å sette vilkår ved tillatelsen. Dette er vilkår som kan pålegge tiltakshaver plikter eller begrensninger i tilknytning til tillatelsen som gis. Slike uttrykkelige vilkårshjemler for å stille vilkår i tilknytning til forvaltningstillatelser finnes flere steder i plan- og bygningsloven, blant annet i § 14-3 annet ledd (virkning i konsekvensutredningen), § 16-6 annet ledd (byggetillatelse ved tomtearrondring) og § 19-2 (vedtak om dispensasjon).<sup>87</sup> Kommunens adgang til å stille vilkår til tillatelsen er begrenset til de situasjonene som faller innenfor bestemmelsens virkeområde. Dette er også i tråd med den alminnelige forvaltningsrettslige vilkårlæren som regulerer omfanget av vilkårsadgangen på generelt grunnlag. Vilkårene som settes må således stå i saklig sammenheng med tillatelsen og de må ikke fremstå urimelig tyngende.<sup>88</sup>

I denne bestemmelsen har vi å gjøre med et vilkårsbegrep som omhandler en form for begunstigende forvaltningsvedtak, der det pålegges plikter i tilknytning til en tillatelse. Eksempelvis kan det her være tale om at det gis tillatelse til å grave dreneringsgrøft på vilkår om at ulemper for naboen minimeres. Samtidig vil uheldige konsekvenser ved tillatelsen avbøtes ved at grunnen skal tilbakestilles etter arbeidene. På denne måten vil inngrepet i naboeiendommen ikke fremstå som urimelig tyngende i strid med vilkårlæren.

### **Plan- og bygningsloven § 28-3 fjerde ledd:**

*Erstatning til naboen for eventuelle utgifter, skader og ulemper fastsettes om nødvendig ved skjønn. Er de tiltak som nevnt i første ledd gjort nødvendig ved at naboen har forsømt sin plikt til å lede bort vannet eller å forebygge ras eller utglidning, kan denne ved skjønn pålegges å erstatte eieren kostnader, skade og ulempe. (egen utheving)*

---

<sup>87</sup> Øystein Nore Nyhus, *Norsk Lovkommentar: Plan- og bygningsloven*, note 816, Rettsdata.no (lest 18. januar 2022). Se også Reusch (2014) s. 18 og 19.

<sup>88</sup> I Rt. 2006 s. 1012 vurderte Høyesterett at vilkårshjemmelen etter pbl. § 28-1 annet ledd var begrenset til situasjoner som var dekket av bestemmelsens første ledd, herunder en vesentlig sikkerhetsmangel ved byggetomten som følge av natur- og miljøforhold.

Bestemmelsen omhandler erstatningsbegrepet mellom grunneier og nabo. Det fremgår av bestemmelsen at naboen skal tilkjennes erstatning ved skjønn dersom det er nødvendig. Av bestemmelsens fjerde ledd andre punktum understrekes det at dersom disse forebyggende tiltakene, som beskrevet i første ledd, må foretas på bakgrunn av at naboen har forsømt sin plikt til å forhindre slik skade, så kan naboen bli erstatningsansvarlig for at disse tiltakene måtte foretas.

For å avgjøre om naboen har forsømt sin plikt må det redegjøres for hvilken plikt en grunneier har til å lede bort vannet eller å forebygge ras eller utglidning. Det er nemlig ikke slik at plan- og bygningslovgivningen oppstiller konkrete krav for hvordan overvannshåndteringen skal foretas på egen tomt. I lovgivningen og byggesaksforskriften ser vi flere formuleringer som er utpreget skjønnsmessige, eksempelvis «sikret», «i størst mulig grad» eller «slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper». I likhet med flere andre steder i plan- og bygningsloven så innebærer slike formuleringer at byggesaksmyndighetene er gitt en bred kompetanse til å utøve et faglig skjønn i vurderingen av om tiltakshavers løsning anses tilfredsstillende. Denne skjønnsutøvelsen vil være basert på forvaltningens faglige vurderinger, og domstolene vil som kjent være tilbakeholdne med å overprøve denne.<sup>89</sup>

Selv om domstolene vil være tilbakeholdne med å overprøve skjønnsutøvelsen, kan det tenkes at de blir nødt til å ta prejudisielt stilling til spørsmålet i en erstatningssak. I denne vurderingen vil domstolene se på hvorvidt den løsningen som er valgt fremstår som forsvarlig og tilstrekkelig dimensjonert. Dette vil reise spørsmål ved hvorvidt grunneier kan fritas for erstatningsansvar dersom byggesaksmyndighetene har godkjent en løsning som i senere tid har vist seg å ikke være tilfredsstillende likevel.<sup>90</sup>

Etter forarbeidene er fjerde ledd annet punktum endret for å komme i samsvar med bestemmelsens første ledd.<sup>91</sup> Denne endringen synliggjør at dersom sikringstiltaket er nødvendig som følge av forsømmelse på naboeiendommen, kan naboen bli ilagt erstatningsansvar. Det kan også tenkes at et boligområde har blitt trinnvis utbygd ettersom årene har gått og det er nå den

---

<sup>89</sup> Martin Lie (2021) s. 16 med henvisning til Rt. 2007 s. 257 (Trallfa) og Rt. 2009 s. 354 (Kvinnherad) som generelt omhandler domstolens prøvingskompetanse og prøvingsintensitet knyttet til faglige vurderinger på plan- og bygningsrettens område.

<sup>90</sup> Martin Lie (2021) s. 16.

<sup>91</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 399.

samlede belastningen i området som har ført til disse overvannsproblemene fra eiendommen. Da reises det et spørsmål om hvorvidt naboen kan sies å ha «forsømt» sin plikt. Det er følgelig uklart i lovgivningen hvor langt denne «plikten» etter pbl. § 28-3 fjerde ledd kan sies å gå.

Slik det fremgikk av forarbeidene var bestemmelsen i pbl. 1985 § 101 å regne som parallell til ekspropriasjon. Å foreta et slikt inngrep på annen manns grunn som tillates etter dagens bestemmelse vil således prinsipielt være å betrakte som ekspropriasjon.<sup>92</sup> Pbl. § 28-3 fjerde ledd er tilføyd bestemmelsen for å tilfredsstille erstatningskravet som fremgår av Grunnloven § 105 om full erstatning.<sup>93</sup> I vurderingen av erstatningssaken er det tale om forebyggende tiltak. Dette vil si at det ikke voldt skade, men gjennom det objektive erstatningsansvaret kan overvann fra naboeiendommen føre til skade.

I erstatningssammenheng kan dette potensielle skadebildet ved overvann sammenlignes med en bedrift som har eller driver slik virksomhet der forhold på eiendommen kan innebære høy risiko for skade på omgivelsene. I disse tilfellene må det foretas en konkret helhetsvurdering hvor det er sentralt å vurdere hvorvidt det er den påståtte skadevolderen eller den skadelidte part som er nærmest til å bære denne risikoen. I Rt. 2003 s. 1546 (Røykedommen) påpeker førstvoterende at dette ansvaret må fastlegges etter:

*en helhetsvurdering, hvor både hensynet til partene i den aktuelle sak og mer overordnede interesser av samfunnsmessig karakter trekkes inn (avsnitt 65).*

I denne helhetsvurderingen vil det være relevant å se på de omstendighetene som er gjeldende for den enkelte sak. Dette vil si hvorledes man kan vurdere den aktuelle risikokilden. I de tilfellene der utførelsen av virksomheten medfører en stadig risiko, eller der virksomheten er å anse som mer ekstraordinær, må dette tas i betraktning. Høyesterett har ved flere erstatningsspørsmål lagt vekt på at det er eier av anlegg og virksomheter som er mest nærliggende å bære risikoen. Bakgrunnen for dette er at det for en tredjepart ville virke vanskelig å forebygge skader som man i liten grad hadde mulighet til å forutse.<sup>94</sup>

I likhet med ekspropriasjonsrettslige prinsipper krever også plan- og bygningsloven § 28-3 fjerde ledd årsakssammenheng. Det er da tale om årsakssammenheng mellom de tiltakene som er

---

<sup>92</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 215.

<sup>93</sup> Øystein Nore Nyhus, *Norsk Lovkommentar: Plan- og bygningsloven*, note 817, Rettsdata.no (lest 2. februar 2022).

<sup>94</sup> Martin Lie (2021) s. 19.

«nødvendig» etter bestemmelsens første ledd, og naboens forsømmelse av sin plikt til å lede bort overvannet etter fjerde ledd.<sup>95</sup> Der naboen kan bebreides for å ha forsømt denne plikten, vil naboen således kunne pålegges å erstatte eierens kostnader, skade og ulempe etter ordlyden i bestemmelsens fjerde ledd. I likhet med en eier av anlegg eller virksomheter som driver virksomheter med ekstraordinær drift trekkes det frem et relevant moment om at en tredjepart vanskelig vil kunne forutse skadene. Dette kan tale for at det også ved overvann fra en naboeiendom vil fremstå som vanskeligere for tilgrensende eiendom å forutse skadene og ulempene som kan oppstå.

I definisjonen av ekspropriasjon i pbl. § 16-1 fremgår det at grunneier mister eller får endret en bruksrett i fast eiendom ved tvang. Ser vi til pbl. § 28-3 første ledd kan denne bestemmelsen tolkes dit at naboeiendommen må tåle inngrep som gjøres med sikte på å forebygge skade, mens kostnadene hviler på tiltakshaveren. Det at bestemmelsen er å likestille med nabolovens tålegrense kan også tolkes å komme på kanten med grunnloven § 105 og kravet til full erstatning. Det er klart at det vil være ulik størrelse og omfang på de inngrepene som må foretas for å forebygge skade ved overvann. Det er særlig der det er behov for større inngrep at det kan anses som urimelig å måtte tåle et slikt inngrep. Dette reises således spørsmål ved hvorvidt erstatningsbestemmelsen i pbl. § 28-3 fjerde ledd kommer på kant med erstatningsbestemmelsen i grl § 105.

### 3.1.3 Pbl. § 27-2 femte ledd Sikring av grunn- og overvann

*Før oppføring av bygning blir godkjent, skal avledning av grunn- og overvann være sikret. Tilsvarende gjelder ved vedlikehold av drenering for eksisterende byggverk.*

Bestemmelsen hjemler kravet om sikret avledning av grunn- og overvann før godkjenning om oppføring av bygning kan gis. I forarbeidene fremgår det at kravet til videre bortledning av grunn- og overvann synliggjøres i lovtekst. Departementet foreslo derfor at en slik regulering skulle tas inn i forslaget til § 27-2 femte ledd.<sup>96</sup> Bestemmelsen regulerer at før bygning kan tillates oppført så er det et krav at det må være sikret tilfredsstillende overvannssystem for avledning av grunn- og overvann. Slik det fremgår av forarbeidene er forslaget til § 27-2 femte

---

<sup>95</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 208.

<sup>96</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 215.

ledd en «kodifisering av gjeldende rett».<sup>97</sup> Det er fordi dette kravet allerede kunne leses av dagjeldende lov §§ 68 og 92 første ledd.

Denne videreføringen av gjeldende rett i § 27-2 femte ledd hadde til hensikt å tydeliggjøre den plikten en grunneier har til å sikre tilfredsstillende avledning av grunn- og overvann ved tiltak etter plan- og bygningsloven.<sup>98</sup> Bestemmelsen tydeliggjør således plikten til å sikre tilfredsstillende avledning av grunn- og overvann, denne plikten gjelder derimot *ikke* ubebygde eiendommer.<sup>99</sup> På den andre siden gjelder derimot pbl. § 28-3 første ledd etter sin ordlyd *både* for eksisterende byggverk og i forbindelse med byggetiltak. Dette oppstiller et komplekst rettslig forhold der pbl. § 28-3 første ledd generelt gjelder for ubebygd areal, slik at bestemmelsen derfor også kan anvendes for å beskytte ubebygd areal mot skade dersom det er tale om tomt for bebyggelse.<sup>100</sup> Denne beskyttelsen er dog betinget av at naboeiendommen ikke også er en ubebygd eiendom, ettersom ubebygde eiendommer etter pbl. § 27-2 femte ledd ikke er pliktet til å sikre bortledning av overvann fra eiendommen.

Hensikten med bestemmelsene om sikring mot skade fra nabogrunn er å sikre tilfredsstillende avledning av grunn- og overvann i forbindelse med tiltak etter plan- og bygningsloven.<sup>101</sup> Slike tiltak i forbindelse med drenering er normalt ikke evigvarende, derfor stiller § 27-2 femte ledd andre punktum krav til at eksisterende byggverk også må ha sikret vedlikehold av drenering for å opprettholde tilfredsstillende bortledning av overflatevann. Dette er krav som stilles før kommunen kan godkjenne oppføring av bygning, samt i forbindelse med godkjennelse av endring av bestående bebyggelse.

Kravet i pbl. § 27-2 femte ledd er også ytterligere presisert i forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17). Det fremgår av TEK17 § 15-8 nr. 1 at «[o]vervann og drensvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalansen i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene». Det fremkommer av bestemmelsen at overvannet skal håndteres lokalt for å spare kapasiteten på det kommunale avløpsnett. TEK17 § 15-8 nr. 1 må således ses i sammenheng med kommunale planbestemmelser. Som utgangspunkt utløses det

---

<sup>97</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 216.

<sup>98</sup> Ot.prp. nr. 57 (1985-1986) s. 67.

<sup>99</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 216.

<sup>100</sup> NOU 2015: 16 s. 137.

<sup>101</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 216.

et krav til dispensasjon for å påkoble kommunal ledning der eiendommen ikke klarer å dimensjonere på egen grunn.

Direktoratet for byggkvalitet utarbeidet tidligere et forslag til nye regler om overvannshåndtering i TEK17 etter oppdrag fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet.<sup>102</sup> Forslaget til nye regler i TEK17 medførte følgelig også endringer i veiledningen til byggesaksforskriften (SAK10), men disse vil ikke bli behandlet nærmere her. Forslagene som kom fra direktoratet, fulgte opp forslag til endringer i NOU 2015: 16 Overvann i byer og tettsteder fra overvannsutvalget. Direktoratet for byggkvalitet baserte sin høring på overvannsutvalgets forslag til endringer i TEK10 § 7-2 og § 15-7.<sup>103</sup> Den mest sentrale endringen som ble fremmet i forslaget er at reglene om flom også ble gjort gjeldende for overvann.

### 3.1.4 Ekspropriasjon

#### **Plan- og bygningsloven § 16-1 (definisjon av ekspropriasjon)**

I plan- og bygningsloven § 16-1 fremgår definisjonen av hva som er å regne som ekspropriasjon:

*Ekspropriasjon foreligger etter denne loven når eiendomsretten til fast eiendom eller til bygning eller annet som har fast tilknytning til slik eiendom, blir ervervet ved tvang mot erstatning etter skjønn, eller når bruksrett, servitutt eller annen rett til, i eller over fast eiendom blir ervervet, endret, overført eller avløst ved tvang mot erstatning etter skjønn.*

Ekspropriasjon innebærer inngrep i private rettigheter og krever etter legalitetsprinsippet<sup>104</sup> hjemmel i lov. Ekspropriasjon er derimot ikke et hvilket som helst inngrep i private rettigheter, det er tale om et tvangsinngrep hvor eiendom eller rettighet erverves, endres, overføres eller avløses ved tvang. I tråd med denne bestemmelsen og Grl. § 105 skal inngrep kun fattes mot erstatning fastsatt etter skjønn. I oreigningsloven § 2 fremgår det en oppstilling av en rekke formål det kan eksproprieres til fordel for. Dette er en lang liste med formål, men det finnes også mange særskilte hjemler for ekspropriasjon spredt rundt i lovverket.<sup>105</sup>

---

<sup>102</sup> Høringsnotat forslag til endringer i byggt teknisk forskrift (forskrift av 19. juni 2017 nr. 840) § 7-2 m.m.

<sup>103</sup> NOU 2015: 16 punkt 23.5, s. 255.

<sup>104</sup> Jf. Grl § 113 som behandles nedenfor i kapittel 3.4.2.

<sup>105</sup> Holth og Winge (2018) s. 144.

Tiltak for å forebygge skade på eiendom som følge av overvann etter pbl. § 28-3 første ledd er å regne som ekspropriasjon når tiltaket medfører at grunneier erverver en rett til å foreta forebyggende inngrep ved tvang på annen manns grunn, jf. pbl. § 16-1. Eksempelvis dersom grunneier søker kommunen om tillatelse til å grave en dreneringsgrøft på naboeiendommen og får innvilget søknaden. På denne måten får grunneier en rettighet over fast eiendom som er overført ved tvang. Det må likevel trekkes en parallell til pbl. § 28-3 fjerde ledd hvor det fremgår at dersom det har blitt nødvendig å foreta inngrepet på naboeiendommen fordi naboen har forsømt sin plikt til å lede bort vannet, da beveger vi oss snarere over i et erstatningsforhold der naboen uaktsomt har påført grunneier skade. Det må derfor fremheves at det kan bli ulike følger for naboeiendommen i kraft av hvorfor det må foretas forebyggende tiltak på eiendommen.

Der det foretas forebyggende sikringstiltak på naboeiendommen utløses det krav til erstatning, men det er likevel ikke alltid slik at tiltak som faller innenfor pbl. § 16-1 gir krav på erstatning selv om tiltak betinger ekspropriasjonstillatelse.<sup>106</sup> Tiltaket vil på en side fungere som en båndlegging av eierrådighet, mens det på den andre siden kan oppstå problematikk der det viser seg at naboeiendommen har påhvilende heftelser. Dersom det hefter panterett, løsningsrett eller kjøperett mv. på eiendommen hvor det skal foretas tiltak, kan det for enkelte rettigheters vedkommende reises spørsmål ved hvorvidt de har ekspropriasjonsrettslig vern.<sup>107</sup>

I ekspropriasjonsbestemmelsene finner vi i likhet med naboloven § 2 vilkår om interesseovervekt. Der naboloven foretar en interesseavveining mellom naboer, vil avveiningen ved ekspropriasjon derimot vurdere hvorvidt selve inngrepet er til «meir gagn enn skade», jf. orl. § 2 andre ledd. Dette reiser spørsmål ved hvilke fordeler og ulemper det er rettslig relevant å legge vekt på. Det er en bred enighet i litteraturen om at begrepet «gagn» slik det er ment i orl. § 2 andre ledd viser til at forvaltningen er begrenset til å vektlegge de fordelene for samfunnet eller allmennheten som kommer av ekspropriasjonsformålet.<sup>108</sup> Hauge et al. (2021) understreker at standpunktet i litteraturen medfører at det ikke anes som rettslig relevant hva ekspropriantens rent subjektive interesse er i ekspropriasjonstiltaket, så fremt denne interessen ikke sammenfaller med den øvrige samfunnsinteressen.<sup>109</sup>

---

<sup>106</sup> Øystein Nore Nyhus, *Norsk Lovkommentar: Plan- og bygningsloven*, note 378, Rettsdata.no (lest 15. mars 2022).

<sup>107</sup> Øystein Nore Nyhus, *Norsk Lovkommentar: Plan- og bygningsloven*, note 381, Rettsdata.no (lest 21. mars 2022).

<sup>108</sup> Falkanger og Falkanger (2016) s. 535.

<sup>109</sup> Hauge et al. (2021) s. 67.

## **Plan- og bygningsloven § 16-5 første ledd (Grunneiers rett til ekspropriasjon til avløpsanlegg)**

*Hvor det etter § 18-1 er bestemt at bebyggelse eller opprettelse eller endring av eiendom ikke må skje uten at vei eller hovedavløpsanlegg er lagt, kan grunneieren eller festeren med samtykke av kommunestyret foreta ekspropriasjon til disse formål. Ved ekspropriasjon til avløpsanlegg gjelder § 16-4 første ledd andre punktum tilsvarende.*

Bestemmelsen i dagens lov viderefører bestemmelsen i pbl. 1985 § 38. Bestemmelsen er en parallell til pbl. § 18-1, hvor henvisningen til bestemmelsen innebærer at krav om opparbeiding av atkomst, avløpsanlegg mv. må være fastsatt i plan.<sup>110</sup> Overvannshåndtering og tilhørende flomveier er som utgangspunkt regulert i reguleringsplan, slik at en områdeutvikling vil tilfredsstille kravene til tilstrekkelig sikring av overvann på tvers av eiendomsgrenser. Ved gjennomføring av reguleringsplaner vil grunneier kunne foreta ekspropriasjon for å anlegge slike tiltak på nabogrunn ved samtykke fra planmyndigheten.

Kommunens generelle ekspropriasjonsadgang fremgår i utgangspunktet av pbl. § 16-2. Mens ekspropriasjonshjemmelen ved anleggelse av kloakkledningskummer og andre innretninger derimot fremgår av pbl. § 16-4. Det var imidlertid antatt at den tilsvarende formuleringen som fremgikk i pbl. 1985 § 37 og bygl. 1965 § 37 ikke omfattet renseanlegg og tilsvarende.<sup>111</sup> Det må derimot antas at «teknisk infrastruktur» i pbl. § 12-5 annet ledd nr. 2 hjemler regulering til kloakkanlegg og vannanlegg med tilhørende innretninger.<sup>112</sup> I denne utstrekning vil derfor ekspropriasjonshjemmelen i slike tilfeller være § 16-2 første ledd. Dette reises derfor spørsmål ved hvor vidtgående «teknisk infrastruktur» kan tolkes, ettersom det i pbl. § 12-5 annet ledd nr. 2 fremgår; regulering til kloakkanlegg og vannanlegg.

## **Oreigningslova § 2 første ledd nr. 47 (avløpsanlegg, vannledning og vannverk)**

Kommunens ekspropriasjonsadgang fremgår som utgangspunkt av plan- og bygningsloven § 16-2, men orl. § 2 første ledd nr. 47 er en alternativ hjemmel som kan anvendes ved ekspropriasjon til:

---

<sup>110</sup> Øystein Nore Nyhus, *Norsk Lovkommentar: Plan- og bygningsloven*, note 409, Rettsdata.no (lest 21. mars 2022).

<sup>111</sup> Ot.prp. nr. 1 (1964-65) s. 96.

<sup>112</sup> Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 231.

#### 47. Vannforsyning og avløp.

Med vannforsyning forstås det «anlegg for uttak av vann fra vassdrag og grunnvann, for behandling av råvannet og for magasinering og transport av vannet», herunder er det også rett til å «legge ledning eller grøft på annen manns eiendom».<sup>113</sup> I forarbeidene fremgår det at avløp i denne bestemmelsen omfatter både forurenset avløpsvann og overvann, og til særlige tiltak som utvider eller øker avløp for nedsenkning av innsjø.<sup>114</sup> Ekspropriasjonshjemmelen i denne bestemmelsen, sammen med bestemmelsen i orl. § 2 første ledd nr. 50, er til for å «dekke behovet for å gi adgang til å legge grøfter på fremmed grunn».<sup>115</sup> Ekspropriasjonsadgangen for tiltak som eksempelvis å anlegge vannledninger eller grøfter på naboeiendommen for å forebygge skade ved overvann, finner vi således uttrykkelig i orl. § 2 første ledd nr. 47.

Av orl. § 2 fremgår det 55 ulike formål det kan eksproprieres til. Med bakgrunn i orl. § 2 er det derfor sentralt å redegjøre for hvem som kan gjøre ekspropriasjonsinngrep etter de enkelte formålene i bestemmelsen. Hovedregelen fremgår av orl. § 3 hvor det reguleres at staten og kommunene (fylkeskommunene) kan gjøre ekspropriasjonsinngrep etter orl. § 2. Derimot er det flere unntak til denne hovedregelen. Ettersom det fremgår av orl. § 3 at det er forskriftsregulert hvem som kan gjøre inngrep etter de enkelte formålene. Det er imidlertid fastsatt flere slike forskrifter, men i forskrift av 8. juli 1983 nr. 1250 om rett til å foreta eiendomsinngrep etter oreigningsloven, så fremgår det at «enhver» kan gjøre ekspropriasjonsinngrep etter orl. § 2 nr. 47. Det vil si at enhver privat, og andre offentlige rettssubjekter, i kraft av å være fysiske og juridiske personer, vil kunne gis tillatelse til å foreta ekspropriasjon på dette formål.

### 3.2 Avtalerett

Alminnelig avtalerett reguleres i lov om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer av 31. mai 1918 nr. 4 (avtaleloven eller avtl.).<sup>116</sup> Det rettslige utgangspunktet er at alle kan inngå en avtale, i tråd med den private selvbestemmelsesretten – en allmenn rett for alle oppegående myndige personer, forvaltningsorganer eller juridiske personer til selv å

---

<sup>113</sup> Ot.prp. nr. 39 (1998-1999) s. 373.

<sup>114</sup> Ot.prp. nr. 39 (1998-1999) s. 373-374.

<sup>115</sup> Ot.prp. nr. 39 (1998-1999) s. 373.

<sup>116</sup> LOV-1918-05-31-4.

bestemme å inngå et forpliktende rettsforhold med andre parter.<sup>117</sup> Det fremgår derfor ingen allmenn definisjon i avtaleloven av hva som er å regne som en avtale.

I forbindelse med inngåelse av en privatrettslig avtale om bruk av annen manns grunn, kan man komme i skjæringspunktet mellom hva som er å regne som uforpliktende forhandlinger og hva som er å anse som avtalerettslig binding. Grunnleggende prinsipper innenfor norsk avtalerett er prinsippene om avtalefrihet og formfrihet. Disse prinsippene kom til uttrykk allerede i Kong Christian Den Femtes Norske Lov av 1687 § 5-1-1 og § 5-1-2.<sup>118</sup> Avtalefrihet regulerer friheten en har til å fritt inngå en avtale, med den man ønsker, om det man ønsker – avtalens innhold, samt at man fritt kan regulere sitt formuerettslige forhold gjennom avtale.<sup>119</sup> Formfrihet går ut på at det ikke er noen særlige krav til avtalens form, dette tilsier at muntlige avtaler er like bindende som skriftlige avtaler, og avtaler kan stiftes, endres og opphøre helt formløst.<sup>120</sup>

### 3.2.1 Bruksrett

Som det er behandlet ovenfor ser vi at en privatrettslig avtale mellom naboer kan gi grunnlag for en permanent bruksrett over naboeiendommen. Bruksrettigheter er derimot en sammensatt gruppe rettigheter, i det vi kan fordele disse inn i to hovedgrupper herunder partielle og totale bruksrettigheter.<sup>121</sup>

I tilknytning til tiltak på nabogrunn og rettigheter i forbindelse med bruk av annen manns grunn er vi inne i de partielle bruksrettighetene. Partielle bruksrettigheter går også under betegnelsen servitutter, som igjen kan sondres i to hovedkategorier. Vi skiller på om servitutten er å anse som positiv, således gir den rett til fysisk rådighet over annen manns grunn. Den andre kategorien servitutter er negative, disse servituttene gir ingen rett til fysisk rådighet, men de begrenser den faktiske bruken av en eiendom.<sup>122</sup> I forbindelse med tiltak på nabogrunn ved overvannshåndtering er det tale om en positiv servitutt der grunneier får en permanent bruksrett, eksempelvis rett til å bruke annen manns grunn til å anlegge grøft.

---

<sup>117</sup> Bendiksen og Norsk reiselivsinstitutt (1992) s. 3.

<sup>118</sup> Bendiksen og Norsk reiselivsinstitutt (1992) s. 2.

<sup>119</sup> Woxholth (2017) s. 27.

<sup>120</sup> Woxholth (2017) s. 31.

<sup>121</sup> Falkanger og Falkanger (2016) s. 63.

<sup>122</sup> Falkanger og Falkanger (2016) s. 63.

### 3.3 Naboloven

I Naboloven § 2 fremgår den alminnelige og sentrale regelen om tålegrensen. Tålegrensen i denne bestemmelsen angir hvilke skader og ulemper en grunneier gjennom utøvelse av sin råderett over egen eiendom kan påføre naboeiendommene, således setter bestemmelsen grensen for hvilke skader og ulemper en grunneier må tåle fra naboeiendommen. I sammenheng med tålegrensen i § 2 er også naboloven § 10 om retting relevant å trekke frem. Hvis en naboeiendom har overskredet tålegrensen, er han pliktet til å rette tilstanden som er i strid med loven.<sup>123</sup> Slik retting vil ikke bero på at all bruk forbys i sin helhet, men tilstanden skal rettes slik at den er innenfor det som er å regne som tålelig for grunneier etter en konkret vurdering av tålegrensen.

Ordlyden i plan- og bygningsloven § 28-3 legger også opp til en form for tålegrensebetraktning i likhet med naboloven. Etter pbl. § 28-3 kan kommunen tillate tiltak som naboeiendommen således må tåle dersom tiltaket anses som nødvendig for å forebygge skade på tilgrensende eiendom. I likhet med pbl. § 28-3 har naboloven lignende bestemmelser i § 14 og § 15 om «rett til serlege åtgjerder på granneeigedom».

Bestemmelsene i naboloven ble lovfestet før plan- og bygningslovens tid, og de regulerer den privatrettslige relasjonen mellom naboene. Når det gjelder tiltak på naboeiendom så reguleres forholdet mellom plan- og bygningsloven og naboloven av naboloven § 1 som fastsetter at loven bare gjelder så langt ikke annet følger av «serlege rettshøve». Plan- og bygningslovens regler om tiltak på nabogrunn må anses som et slikt særlig rettsforhold, og plan- og bygningsloven går følgelig derfor foran bestemmelsene i naboloven i dette tilfellet. Bestemmelsene i naboloven er likevel relevante når det gjelder hvilke vurderingsmomenter som skal vektlegges etter bestemmelsen i plan- og bygningsloven.<sup>124</sup>

#### 3.3.1 Naboloven § 14

Naboloven § 14 første ledd:

*Den som til lovleg bygging, vøling, graving, sprenging eller andre liknande tiltak på eigen grunn eller til tryggingsåtgjerder for sin eigedom, lyt valda skade på eller gjera seg*

---

<sup>123</sup> Ernst Nordtveit (2014), *Norsk Lovkommentar: Naboloven*, note 25, Rettsdata.no (lest 21. mars 2022).

<sup>124</sup> Øystein Nore Nyhus (2020), *Norsk Lovkommentar: Plan- og bygningsloven*, note 810, Rettsdata.no (lest 15. januar 2022).

*mellombels bruk av granneeigedom, kan få rett til det mot vederlag, om det ikkje verkar urimeleg og vinninga for honom er monaleg større enn den skaden det valdar grannen.*

Bestemmelsen gir rett til ekspropriasjon av en tidsavgrenset rettighet til å kunne påføre skade på eller bruke naboeiendommen i tilknytning til tiltak på egen grunn. Slik rett til å påføre ulempe er ikke nevnt særskilt i bestemmelsen, derimot fremgår det av forarbeidene er dette fordi det ikke ble sett som påkrevd og fordi naboer normalt må finne seg i kortvarig ulempe som følge av byggearbeid.<sup>125</sup> Både den aktuelle bruken og den påførte skaden må være å anse som nødvendig for en økonomisk forsvarlig gjennomføring av byggearbeidet, og denne gevinsten må være betydelig større for utbyggeren enn den skaden eller ulempen som påføres naboen.<sup>126</sup>

Av bestemmelsen i § 14 fremgår det to kumulative vilkår som må være oppfylt for at slik bruk og rett kan tillates. Det vil være at det ikke virker som «urimelig» for grunneier at det påføres slike skader, dette må ses i sammenheng med tålegrensen i § 2 og vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Det andre er at gevinsten for den som får slik tillatelse må være betydelig større enn den skaden som bruken påfører grunneier. Bestemmelsen gir således den som ønsker å utføre enkelte tiltak på egen grunn, rett til å foreta midlertidig bruk av naboeiendommen mot erstatning.

Departementet har i forarbeidene uttalt at ordlyden i «til tryggingsåtgjerder for sin eigedom» er ment å omfatte sikringstiltak som naboen setter i verk på egen grunn. Departementet uttaler at det synes praktisk å la slik utnyttelse av nabogrunnen være gjeldende også etter denne bestemmelsen. Det trekkes derimot frem at varige sikringstiltak, i tråd med naboloven § 6, vil kunne kreves etter naboloven § 10 første punktum.<sup>127</sup> Det må her understrekes at den retten til erstatning som fremgår av denne bestemmelsen ikke gjelder foran de ellers gjeldende rettsreglene.

### 3.3.2 Naboloven § 15

Naboloven § 15 første ledd:

*Er byggverk eller anna til fare for alvorleg skade på granneeigedom, kan grannen få syta for turvande tryggingsrådgjerder på kostnaden til eigaren.*

---

<sup>125</sup> Ot.prp. nr. 24 (1960-1961) s. 43-44.

<sup>126</sup> Ernst Nordtveit (2014), *Norsk lovkommentar: Naboloven*, note 31, Rettsdata.no (lest. 21. mars 2022).

<sup>127</sup> Ot.prp. nr. 24 (1960-1961) s. 57.

I likhet med de øvrige forholdene som er regulert i naboloven § 14 vil naboen også her ha rett til å kreve retting av tilstand som er til alvorlig fare for hans eiendom etter naboloven § 10, jf. naboloven § 2, og kan gå til søksmål for å få slått fast dette og få gjennomført rettingen etter reglene i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 (tvangsfullbyrdsloven eller tvangsloven)<sup>128</sup> kapittel 13. Dette er i tråd med tålegrensebetraktningen som fremgår som hovedregel for all bruk av fast eiendom i tilknytning til naboeiendom etter naboloven § 2.

Naboloven § 15 gir på sin side naboen rett til å få fastsatt naboskjønn for hvilke sikkerhetstiltak som er nødvendig for å sikre mot skade der det foreligger fare for alvorlig skade. Ved naboskjønn vil det også fastsettes hvorvidt grunneier kan få dette gjennomført på eiers kostnad. I de tilfellene der det er snakk om alvorlig fare, og det ikke er tid til å få dette avgjort ved naboskjønn, kan naboen ha rett til å gjennomføre nødvendige sikkerhetstiltak etter rettsregelen om nødrett i lov om straff av 20. mai 2005 nr. 28 (straffeloven eller strl.)<sup>129</sup> § 17.<sup>130</sup> Denne bestemmelsen er således betinget av at naboens arbeider på egen eiendom gjør det nødvendig å foreta beskyttelsestiltak på eiendommen.

Slik det fremgår av ordlyden i bestemmelsen så må byggverk eller andre tiltak på naboens eiendom føre til fare for «alvorlig» skade på egen eiendom, dersom man skal ha rett til å iverksette nødvendige sikkerhetstiltak på naboens kostnad. I motsetning til tålegrensen i naboloven § 2 er det her tale om en mer innskrenket forståelse av skader. Det er kun fysiske skader man kan ta og føle på som faller innenfor bestemmelsens anvendelsesområde.<sup>131</sup> Skulle det være tale om ulemper som reiser en betalingsplikt hos naboen, så faller dette utenfor bestemmelsen her. Det fremgår også implisitt av bestemmelsen at sikringstiltakene må være å anse som nødvendige. Har grunneier således utført beskyttelsestiltak som viser seg å ikke være nødvendig for å beskytte mot skader fra naboens arbeider, må grunneier selv stå for kostnadene. Hva som er å anse som nødvendig etter denne bestemmelsen vil være en konkret vurdering som etter naboloven § 18 kan avgjøres ved naboskjønn.

---

<sup>128</sup> LOV-1992-06-26-86.

<sup>129</sup> LOV-2005-05-20-28.

<sup>130</sup> Ernst Nordtveit (2014), *Norsk lovkommentar: Naboloven*, note 32, Rettsdata.no (lest. 21. mars 2022).

<sup>131</sup> Ot.prp. nr. 24 (1960-1961) s. 44.

## 3.4 Grunnloven

### 3.4.1 Grunnloven § 105 – Full erstatning

I Grunnloven er det innlemmet et eget kapittel om menneskerettigheter, kapittel E. I dette kapittelet finner vi Grunnloven § 105:

*Fordrer statens tarv at noen må avgi sin rørlige eller urørlige eiendom til offentlig bruk, så bør han eller hun ha full erstatning av statskassen*

Denne bestemmelsen danner utgangspunktet for den domstolsbehandlingen som følger av ekspropriasjonsvedtaket og erstatningsspørsmålet. Grunnloven § 105 hjemler grunneiers krav på «full erstatning», hvor Høyesterett i flere dommer har slått fast at det kun er det *økonomiske tapet* som følger av inngrepet som er gjenstand for full erstatning, og ikke eventuelle andre former for tap. Høyesterett uttale blant annet følgende i Rt. 1998 s. 29 (Riggtoimt-dommen):

*Det er et hevdvunnet prinsipp i vår ekspropriasjonserstatningsrett at en ekspropriet bare skal ha erstatning for det økonomiske tap vedkommende lider som følge av inngrepet.*

Grunnloven § 105 omhandler i hovedsak avståelse av eiendom, men spørsmål om rådighetsinnskrenkninger og bruksrett kan også falle innenfor bestemmelsen. Bestemmelsen hjemler således eiendomsvernet. Innenfor de rammer som dannes av lovgivningen og andres rettigheter har grunneier etter Grl. § 105 en eksklusiv rådighet både faktisk og juridisk til å råde over egen eiendom. Denne råderetten er vid og kan til tider komme på kant med offentlige myndigheters muligheter til å regulere grunnen, eller andre grunneieres råderett.<sup>132</sup>

For nevnte rådighetsbegrensninger reguleres ikke disse direkte av Grunnloven § 105. I slike tilfeller vil det derimot være de allmenne rettsgrunnsetninger som har utviklet seg i tråd med rettspraksis som kommer til anvendelse.

### 3.4.2 Grunnloven § 113 – Legalitetsprinsippet

Bakgrunnen for Grunnloven § 113 og legalitetsprinsippet er at myndighetenes inngrep overfor deres borgere må ha hjemmel i lov. Tvangsavståelse av fast eiendom er svært inngripende, og det rettslige grunnlaget for ekspropriasjon må derfor være klart og tydelig.<sup>133</sup>

---

<sup>132</sup> Arne Fliflet (2014), *Norsk Lovkommentar: Grunnloven*, note 244, Rettsdata.no (lest 22.03.2022).

<sup>133</sup> Hauge et al. (2021) s. 140.

Bestemmelsen i Grl. § 113 må også forstås i lys av internasjonale menneskerettigheter, særlig i tilknytning til EMK-retten. Gjennom Grunnloven § 92 og lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett av 21. mai 1999 nr. 30 (menneskerettsloven)<sup>134</sup> § 2 er legalitetsprinsippet og internasjonal rett hjemlet i norsk lov. Et inngrep overfor den enkelte vil i mange tilfeller være et inngrep i en vernet menneskerettighet, slik at den aktuelle lovhjemmelen må tilfredsstille de kravene til tilgjengelighet, presisjon og klarhet som kan utledes av EMDs praksis.<sup>135</sup> Ettersom legalitetsprinsippet er å regne som et bærende prinsipp i norsk rett vil det klart stilles strenge krav til lovhjemmel når det er tale om inngripende tiltak i fast eiendom, herunder må vi også se sammenhengen med eiendomsvernet i § 105 og EMK P1-1.

## 3.5 Den Europeiske Menneskerettskonvensjon (EMK)

Gjennom menneskerettsloven er EMK gjort til norsk rett. Her fremgår det av menneskerettsloven § 3 at «Bestemmelsene i konvensjoner og protokoller som er nevnt i § 2 skal ved motstrid gå foran bestemmelser i annen lovgivning».

### 3.5.1 Eiendomsvernet

EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1 (EMK P1-1) er således gjort gjeldende som norsk lov. Bestemmelsen lyder som følger:

*«Enhver fysisk eller juridisk person har rett til å få nyte sin eiendom i fred. Ingen skal bli fratatt sin eiendom unntatt i det offentliges interesse og på de betingelser som er hjemlet ved lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper.*

*Bestemmelsene ovenfor skal imidlertid ikke på noen måte svekke en stats rett til å håndheve slike lover som den anser nødvendige for å kontrollere at eiendom blir brukt i samsvar med allmennhetens interesse eller for å sikre betaling av skatter eller andre avgifter eller bøter.»*

Det fremgår av bestemmelsen at den omhandler eiendomsvernet. Vi finner prinsippregelen i bestemmelsens første ledd første punktum som regulerer eiendomsretten, herunder «rett til å nyte sin eiendom i fred». Videre av første ledd andre punktum fremkommer en ekspropriasjons- eller avståelsesregel, hvor grunneiers interesse må vike i «det offentliges interesse» ved særlige

---

<sup>134</sup> LOV-1999-05-21-30.

<sup>135</sup> Anine Kierulf (2018), *Norsk Lovkommentar: Grunnloven*, note 256A avsnitt 4, Rettsdata.no (lest 21.03.2022).

omstendigheter. Avslutningsvis fremgår kontrollregelen av bestemmelsens andre ledd, her er staten gitt betinget adgang til å kontrollere utnyttelsen av eiendomsretten.<sup>136</sup>

Domstolene har behandlet flere saker hvor EMK P1-1 – retten til å nyte sin eiendom i fred – er behandlet. Ut fra EMDs praksis er ordlyden i bestemmelsen utdypet og presisert. Bestemmelsen er oppbygd slik at den kan vurderes på bakgrunn av seks momenter som også er brukt i EMDs praksis. Det første som må vurderes er hvorvidt det foreligger «beskyttet eiendom», altså har vi med en eiendom å gjøre. Etter at det er konstatert at forholdet gjelder en eiendom, må det vurderes hvorvidt det er gjort et «inngrep» i denne eiendommen. Her må det foretas en vurdering av hva som er å regne som et inngrep etter lovens forstand. Dersom det kan konstateres at det er foretatt et inngrep i fast eiendom, går vurderingen deretter ut på hvilken hjemmel som er benyttet og hvor langt inngrepets art strekker seg. Inngrepets art går ut på hvorvidt inngrepet er foretatt på bakgrunn av et legitimt formål, og om inngrepet er proporsjonalt sett ut fra formålet med inngrepet og størrelsen på inngrepet.<sup>137</sup>

Ut fra bestemmelsens ordlyd og systematikk fremgår det at ekspropriasjon og lovreguleringer som har til formål å regulere bruken av en eiendom etter konvensjonen, må være å anse som et inngrep. Vernet etter EMK P1-1 gjelder derfor også ved alminnelige rådighetsbegrensninger.

### 3.6 Rettspraksis

Som nevnt innledningsvis er det få tilfeller der bestemmelsen i pbl. § 28-3 er blitt brukt, og det finnes derfor også lite rettspraksis på området. Særlig i tilknytning til bestemmelsens første ledd er det ingen bruk av bestemmelsen i forbindelse med overvann. Dette har selvsagt en forbindelse med at bestemmelsen først i NOU 2015: 16 ble foreslått utvidet til også å uttrykkelig omfatte overvann, selv om denne utvidelsen ikke var tiltenkt å være noen realitetsendring. I det videre vil meningsinnholdet av bestemmelsen skisseres ved å trekke frem enkelte sammenfallende vurderinger som er gjort ved tilgrensende problematikk.

I dette kapittelet fremstilles det en Høyesterettsdom, flere underrettsdommer, samt annen myndighetspraksis på området. I den juridiske argumentasjons- og beslutningsmodellen er Høyesterettspraksis i likhet med lovtekster i en særstilling som rettskilde.<sup>138</sup> I dag fungerer

---

<sup>136</sup> Falkanger og Falkanger (2016) s. 523.

<sup>137</sup> Solheim (2018) s. 8.

<sup>138</sup> Mæhle og Aarli (2016) s. 250.

derimot Høyesterett som en prejudikatdomstol hvilket vil si at domstolen nærmest kun behandler spørsmål av prinsipiell betydning. I likhet med samfunnsutviklingen har domstolen også en rettsutviklende funksjon slik at rettsreglene skal justeres etter tiden.<sup>139</sup> Forvaltningspraksis utgjør på sin side en del av kildematerialet i denne oppgaven, ettersom annen myndighetspraksis er anvendt som kilde for å gi større bredde i de rettslige konklusjonene som er undersøkt. Sivilombudsmannens uttalelse har i denne oppgaven derfor hatt sentral betydning for det rettsspørsmålet som drøftes, selv med sin begrensede rettskildemessige vekt.

I tråd med likhetsprinsippet vil det for forvaltningspraksis tale for at de avgjørelsene som treffes skaper forventinger om en fremtidig likebehandling i liknende saker. Likhetsprinsippet vil følgelig veie i retning av at myndighetspraksis legitimeres ytterligere som rettskilde.<sup>140</sup> I forlengelsen av likhetsprinsippet vil også myndighetspraksisen være utøvd innenfor myndighetsorganets virkeområde, hvilket gir uttrykk for en særlig faktumkompetanse. Faktumkompetansen underbygger at offentlige organers praksis gjennom kjennskap til faktum, og forståelsen av denne, gir et større grunnlag for å «trekke opp de finere grenseoppgangene for vilkår».<sup>141</sup> Det finnes således flere legitimeringsgrunnlag ved bruk av ulik myndighetspraksis som rettskilde ved den juridiske argumentasjons- og beslutningsmodellen.<sup>142</sup>

På bakgrunn av dette er de ulike avgjørelsene som presenteres i dette kapittelet anvendt med den hensikt å skulle belyse hvilke ulike rettslige spørsmål det kan være aktuelt å vurdere ved en alternativ anvendelse av pbl. § 28-3.

### 3.6.1 Rt-1998-29

Saken omhandler erstatning i tilknytning til bruk av et friareal ved utbedring av offentlig vei. Bakgrunnen for saken var at Statens vegvesen skulle utbedre riksvei 150 (Store Ringvei) ved Radiumhospitalet. I forbindelse med denne utbedringen ble det i januar 1995 inngått en avtale mellom Statens vegvesen og Oslo kommune, som grunneier, om bruk av et areal som riggtomt. Partene ble enige om at bruksretten var tiltenkt å vare i 15 måneder og arealene skulle deretter tilbakeleveres «tilsådd og med en tilrettelagt standard tilsvarende det arealet hadde ved beslagleggelsen». I avtalen ble det ikke fastsatt erstatning ettersom partene ikke kom til enighet

---

<sup>139</sup> Mæhle og Aarli (2016) s. 250.

<sup>140</sup> Mæhle og Aarli (2016) s. 248.

<sup>141</sup> Mæhle og Aarli (2016) s. 249.

<sup>142</sup> Mæhle og Aarli (2016) s. 258.

på dette punktet. Etter avtalen og pbl. § 28-3 siste ledd for øvrig så skal vederlaget deretter fastsettes ved skjønn etter alminnelige ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

Saken ble først behandlet i Oslo byrett. Der kom retten til at erstatningen for bruksretten over kommunens arealer skulle fastsettes til kroner null. Kommunen var ikke enig i denne avgjørelsen og begjærte overskjønn, hvor Borgarting lagmannsrett heller ikke så grunnlag for kommunens erstatningskrav. Lagmannsretten begrunnet sin avgjørelse med at den fremtidige utnyttelsen måtte være påregnelig og utnyttelsen måtte kunne gi en inntekt på det aktuelle tidspunktet. Grunnlaget var at reguleringen av friområdet ble lagt til grunn og det ble ikke fremlagt noe som tilsa at friområdet hadde noen omsetningsverdi eller var etterspurt av andre. Oslo kommune påanket deretter lagmannsrettens avgjørelse videre til Høyesterett, hvor rettsanvendelsen og saksbehandlingen i forbindelse med skjønnsgrunnene var ankegrunn.

Rt 1998 s. 29 er et eksempel på hvordan bruken av pbl. § 28-3 kan likestilles med et ekspropriasjonslignende tiltak der en bruksrett skal erstattes ved skjønn etter alminnelige ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Saken viser også at det kan bli store forskjeller på erstatningssummen ut fra om den er bestemt ved avtale eller fastsatt ved skjønn.

Denne saken er også interessant med tanke på hvordan konsekvensene av overvannstiltak skal vurderes i en erstatningsfastsettelse ved skjønn. Med bakgrunn i ordlyden i pbl. § 28-3 siste ledd siste punktum der tiltakene etter første ledd er «[...] gjort nødvendig ved at naboen har forsømt sin plikt til å lede bort vannet eller å forebygge ras eller utglidning, kan denne ved skjønn pålegges å erstatte eieren kostnader, skade og ulempe», kan vi trekke paralleller til rettens vurderinger i Rt-1998-29. Kanskje kan dette også reise spørsmål ved om det er mer gunstig for naboen å ikke inngå avtale om overvannstiltak for deretter å få fastsatt en lav erstatningssum i en skjønnsbehandling.

### 3.6.2 LG-2000-1587-2

Saken gjelder krav om retting etter naboloven § 10 som følge av at det forekom avrenning av overflatevann over naboeiendommen. Det sentrale utgangspunktet i denne saken er naboloven § 2 hvor det fremgår at ingen må sette i verk noe som «urimeleg eller uturvande» er til skade eller ulempe på naboeiendommen. Spørsmålet som reiste seg i denne saken var derfor om de overvannsproblemene som var påført som følge av utbyggingen overskred tålegrensen.

I vurderingen av om tålegrensen er overskredet legger ikke lagmannsretten noen avgjørende vekt på at kommunen ikke har stilt krav til drenering av området. Retten trekker derimot frem at det etter dagjeldende byggeforskrift pkt 46:432 fremgår at «bortledning av overvann/drensvann skal skje slik at det ikke kan oppstå oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet». I denne saken kom Lagmannsretten til at de ulempene det her er tale om i forbindelse med avrenning av overvann samlet sett overstiger tålegrensen etter naboloven § 2. Dette var på bakgrunn av at det ikke ble foretatt noen spesielle tiltak som eksempelvis grøfting eller lignende for å forhindre avrenning. En forstøtningsmur uten drenering er det som etter lagmannsrettens syn skaper særlige problemer. Muren har ført til økt vannhastighet og dermed også økt skadeevne.

På bakgrunn av at nevnte tålegrense er oversteget uttaler lagmannsretten at hovedregelen etter naboloven § 10 første ledd første punktum er at de ankende parter i dette tilfellet kan kreve retting. Retting innebærer i denne saken at tiltakshaver må redusere ulempene ned til tålegrensen.<sup>143</sup>

### 3.6.3 SOMB-2004-74

Saken dreier seg om pålegg om retting på bakgrunn av vannsig og hvordan kostnadsansvaret behandles i slike tilfeller. Det var uenighet mellom partene om hvorvidt vannsiget kom på grunn av utslipp fra bedriften eller om det var tale om utslipp ut i en naturlig bekk.

Foranledningen til saken var at en bedrift hadde hatt et system for oppsamling av overflatevann som gikk ut på at overflatevannet ble ledet ut i terrenget på eiendommen nedenfor. Dette systemet hadde de hatt i ca. 30 år. Da naboeiendommen på nittitallet ble regulert til boligformål, ble bekken/vannsiget fylt igjen med masser i forbindelse med utbygging. Vannsiget hadde ført til skader på opparbeidet veianlegg og Moss kommune påla derfor bedriften å foreta nødvendige tiltak etter pbl. 1985 §§ 101 og 106 nr. 2.

Da sivilombudsmannen så på saken rettet de et kritisk blikk på fylkesmannens pålegg med hjemmel i pbl. § 101. Ombudsmannen uttalte således at bestemmelsen ikke kunne forstås slik at den ga en generell hjemmel for kommunen til å gi pålegg om retting uten å vurdere hva som var bakgrunnen for at overvannsproblemet hadde oppstått. Av bestemmelsen fremgår det at det må

---

<sup>143</sup> Falkanger og Falkanger (2016) s. 442.

tas med i vurderingen hva som er årsaken til problemet før en part kan pålegges alle omkostninger. Ombudsmannen uttalte også at bestemmelsen i § 106 nr. 2 ikke var anvendelig i denne saken. Saken ble derfor sendt tilbake til fylkesmannen for ny behandling.

Da saken ble tatt opp til avsluttende behandling ble det stilt spørsmål ved enkelte forhold i pbl. § 101 nr. 1 til Kommunal- og regionaldepartementet (KRD). I bygningsloven av 5. mai 1995 nr. 20 ble det gjort en endring i pbl. § 101 nr. 1, og det er sammenhengen mellom denne endringen og regelverket slik det fremsto ved behandlingen av saken som er bakgrunnen for spørsmålene. Det var særlig ordningen med kostnader og erstatning i forbindelse med tiltak utført på eiendommen hvor ulempene kommer fra, slik denne var før lovendringen i 1995, som ble etterspurt vurdert. Før lovendringen påpekte KRD at pbl. § 101 nr. 1 ga hjemmel til at «nødvendige tiltak kunne utføres på eiendommen ulempene kom fra. Eierne av eiendommen kunne imidlertid ikke pålegges å gjennomføre tiltakene, men måtte finne seg i at de ble foretatt».<sup>144</sup>

I likhet med dagens pbl. § 28-3 var det også slik at det i § 101 nr. 3 siste ledd fremgikk at erstatning for skade og ulempe skulle fastsettes ved skjønn. Det var imidlertid også lagt inn en sikkerhetsventil i § 101 nr. 3 siste ledd dersom forsømmelse fra naboen hadde gjort det nødvendig å foreta disse tiltakene for å lede bort vannet, da kan naboen ved skjønn pålegges å erstatte eierens kostnader, skade og ulempe.

Det ble også reist spørsmål ved om bestemmelsen i pbl. 1985 § 101 kommer til anvendelse i forhold til bestående byggverk. Det ble i den anledning lagt til grunn av KRD at bestemmelsen kun kommer til anvendelse i forbindelse med byggetiltak på eiendommen som utsettes for ulempe ved fare for skade. Her kom derimot ombudsmannen til at det ikke kan være grunnlag for å forstå loven slik at den begrenser anvendelsesområdet for § 101 til kun å gjelde byggetiltak. I bygningsloven av 18. juni 1965 nr. 7 finner vi i kapittel XII (Bestående byggverk) § 92 første ledd, en tilsvarende bestemmelse som bygningsloven av 1985 § 92 første ledd.

Bestemmelsen i pbl. 1965 § 92 første ledd er omtalt i lovens forarbeider i «Utkast til lov om bygningsvesenet. Innstilling fra komitéen til revisjon av bygningsloven». Til utkastets § 98 om tiltak på nabogrunn så uttalte komitéen at «(p)aragrafene 97-99 om sikringstiltak og utstyr, om tiltak på nabogrunn og om undersøkelse på fast eiendom gjelder etter sitt innhold generelt,

---

<sup>144</sup> SOMB-2004-74 s. 278.

uansett om tiltaket har tilknytning til noen bygning eller når denne i tilfelle er oppført, ...».<sup>145</sup> Sivilombudsmannen uttalte også at det var best i samsvar med ordlyden i § 101 dersom den var ansett å gjelde generelt, og ikke bare ved iverksetting av nye tiltak.

I tillegg til spørsmålene omkring anvendelsesområdet til pbl. 1985 § 101, uttalte også KRD at bestemmelsen ikke er begrenset til å bare gjelde slike naturforhold som det er vanskelig eller umulig å verge seg mot. På dette svarte således departementet at det ikke har vært hensikten at pbl. § 101 nr. 1 skal ramme ethvert vannsig fra nabo. Bestemmelsen må også når det gjelder naturforhold ut fra sin ordlyd antas å være generell ved slike forhold, slik at bestemmelsen også gjelder for den typen vannsig som det er tale om i denne saken.

Videre uttaler ombudsmannen følgende om hjemmelen for å pålegge slike tiltak med tanke på hvilken part som er mest nærliggende å bære risikoen:

*Dersom faren for skade ikke lar seg avverge i forhold til etablert byggverk uten at det foretas retting, eller at omkostningene ved å avverge skade uten retting vil være uforholdsmessige sammenlignet med kostnadene som måtte påløpe ved retting, mener jeg at pbl. § 101 nr. 1 som utgangspunkt gir kommunen hjemmel til å gi pålegg om retting.*<sup>146</sup>

I tilknytning til dette ble det også spesifisert hvorvidt bestemmelsen gir klar hjemmel for inngrep ut fra legalitetsprinsippet. Det ble dermed også påpekt at kravet til klar ordlyd må sammen med påleggets inngripende karakter likevel sees i sammenheng med at adgangen til å gi pålegg om tiltak ikke nødvendigvis medfører en endelig plassering av kostnadsansvaret ved gjennomføringen av slike tiltak.

Det ble avslutningsvis også påpekt av komiteen at det kunne vært tale om å også avgjøre om tillatelse til tiltak skal gis ved skjønn, slik som ved kostnadsspørsmålet. Her kom derimot komiteen til at det ville være uforholdsmessig å sette i gang en så omfattende prosess, for det som er spesifisert som «relativt ubetydelige inngrep».<sup>147</sup>

---

<sup>145</sup> Ot.prp. nr. 1 (1964-1965) s. 167-168.

<sup>146</sup> SOMB-2004-74 s. 280.

<sup>147</sup> SOMB-2004-74 s. 281.

### 3.6.4 LB-2016-148074

Saken dreier seg om erstatningskrav fra eier av landbrukseiendom for økonomisk tap for setningsskader på driftsbygning på eiendommen. Bakgrunnen for setningsskadene ble anført å være at vann som renner over eiendommen har fått endret løp etter at det ble utført vedlikeholdsarbeider på kommunal vei på oversiden av eiendommen. Grunneier hadde påberopt reglene i naboloven § 9, jf. § 2 og § 5, samt det alminnelige ulovfestede uaktsomhetsansvaret.

I denne saken kom derimot lagmannsretten, i likhet med tingretten, til at eieren av eiendommen ikke hadde sannsynliggjort årsakssammenheng mellom de utførte vedlikeholdsarbeidene og setningsskadene. Det er likevel ikke omtvistet at driftsbygningen har setningsskader, men det fremsto for retten som at vedlikeholdsarbeidene som ble utført på veien var å karakterisere som ordinære og nødvendige. Slik sett var arbeidene kun tiltenkt å sikre at stikkrennen fungerte slik den opprinnelig var tiltenkt, da formålet aldri var å gjøre endringer i hvordan vannet på oversiden av veien var blitt ledet under veien og videre ut på jordet.

I saken ble det vist til at erstatning etter naboloven § 9 krever årsakssammenheng mellom det som anføres å være i strid med naboloven og den aktuelle skade eller ulempe. Her viste Lagmannsretten til Høyesteretts uttalelse i P-pilledommen II om hvorledes årsakskravet skal forstås:

*Årsakskravet mellom en handling eller unnlatelse og en skade er vanligvis oppfylt dersom skaden ikke ville ha skjedd om handlingen eller unnlatelsen tenkes borte. Handlingen eller unnlatelsen er da en nødvendig betingelse for at skaden inntreffer. I den årsakskjede som leder frem til en skade, kan det ó når årsakskravet stilles på denne måte ó foreligge flere årsaker og dermed også flere mulige erstatningsbetingende forhold.<sup>148</sup>*

Ved påstand om mulig endring av vannveiene ble det uttalt at det «kan» ha vært slike endringer som har ført til utvasking av finkornede masser som så har gitt setninger på bygningene. Dette understrekte lagmannsretten derimot som en for usikker angivelse til at dette kan vise til en mulig årsakssammenheng.

---

<sup>148</sup> Rt-1992-64 s. 70.

### 3.6.5 LH-2020-136198

Saken dreier seg om krav om retting etter naboloven § 10 første ledd og forholdet til foreldelse etter reglene i lov om foreldelse av fordringer av 18. mai 1979 nr 18 (foreldelsesloven eller fl.).

<sup>149</sup> Denne saken er relevant å trekke frem ettersom forholdet omhandlet problemer med overflatevann og isdannelser på en eiendom. Den ene parten anførte derfor at behovet for å løse disse problemene var ivare tatt gjennom pbl. § 28-3 hvor grunneier kunne utbedret forholdene på egen regning. Ankemotparten mente følgelig på sin side at rettingskravet ikke var gjenstand for foreldelse og det var således derfor ikke foreldet. Motparten anførte deretter også at bestemmelsen i pbl. § 28-3 som det ble vist til ikke var relevant.

Lagmannsretten ble på sin side stående ved at rettingskravet ikke er gjenstand for foreldelse, og følgelig er ikke rettingskravet foreldet. Lagmannsretten gikk også så vidt inn på forståelsen av pbl. § 28-3, hvor det ble påpekt at problemene med overflatevann og isdannelser kan løses på egen regning i medhold av bestemmelsen. Det ble her trukket frem at vilkåret for at kommunen kan tillate slike «nødvendige forebyggende tiltak» er at «byggverk kan bli utsatt for skade ved vannsig, ras eller utglidning fra nabogrunn». Dermed konstaterte lagmannsretten at «rett til særlege årgjerder på granneeigedom» i nabolovens § 14 og § 15 vil være aktuelle utenfor anvendelsesområdet for bestemmelsen i pbl. § 28-3. Dette vil si at nabolovens bestemmelser kunne vært anvendt, men her understreker lagmannsretten likevel at dette ikke fremsto som praktisk i denne saken.

Avslutningsvis mener lagmannsretten at «det ville gjøre et for kraftig innhugg i nabovernet om kommunens argumentasjon her ble avgjørende». Lagmannsretten henviser til kommunens uttalelse om at «et rettingskrav etter naboloven § 10 første ledd stifter en rett for den ene naboen og en plikt for den andre, og at det tilsier at kravet ikke er tinglig» slik at rettingskravet er gjenstand for foreldelse. Lagmannsretten er ikke enig i dette. Den sentrale tilknytningsfaktoren er eiendommene, og ikke personene, dermed er rettingskravet ikke foreldet.

## 3.7 Annet relevant lovverk

Håndtering av overvann krever samordning på tvers av lovverket for å skape en helhetlig løsning. I de foregående punktene har det blitt presentert en utstrakt lovregulering som tar for seg

---

<sup>149</sup> LOV-1979-05-18-18.

overvannsproblematikken. Overvannsproblematikken er derimot også regulert i forskrift om tekniske krav til byggverk i TEK17. Denne fremstillingen er ikke ment å være uttømmende, men det er relevant å se på hvilke krav som stilles gjennom forskrift i sammenheng med det øvrige regelverket for å forstå viktigheten av samordning i planleggingen.

### 3.7.1 TEK17 § 15-8 første ledd

I kapittel 15 i byggteknisk forskrift finner vi § 15-8 som stiller krav til *utvendig avløpsanlegg med ledningsnett. Overvann og drensvann*. Som presentert i kapittel 2 i denne oppgaven så er det offentlige ledningsnettet ikke dimensjonert for den økende regnintensiteten som følger av den økende klimapåvirkningen. Hensikten med denne bestemmelsen er derfor å legge til rette for å håndtere overvann og drensvann lokalt gjennom lokale tiltak for å redusere presset på offentlig infrastruktur og særlig hovedledningen. Bestemmelsen lyder som følger:

*(1) Overvann og drensvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalansen i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene.*

Bestemmelsen oppstiller krav om at overvann i størst mulig grad skal håndteres lokalt gjennom infiltrasjon, utslipp til resipient eller ved å utnytte overvannet som en ressurs. Bakgrunnen for denne bestemmelsen er at lokal overvannshåndtering også vil bidra til å «opprettholde vannets naturlige kretsløp og utnytte naturens selvrensingsevne».<sup>150</sup> Det å tilrettelegge for at vannet skal opprettholde sin naturlige infiltrasjon i grunnen har blitt vanskeligere som følge av et bybilde med tette flater, det kan derfor være aktuelt å i større grad legge til rette for bortledning av overvannet via åpne vannveier og dammer. Infiltrasjon og fordrøyning vil utfra hensynet til avløpsnettets kapasitet og hensynet til miljøet være en foretrukket løsning, jf. lov om vassdrag og grunnvann av 24. november 2000 nr. 82 (vannressursloven) § 7 annet ledd.<sup>151</sup>

Selv om TEK17 legger opp til at lokal overvannshåndtering er å foretrekke, er det likevel tilfeller der det ikke lar seg gjøre å håndtere overvannet lokalt eksempelvis der naturgitte og praktiske hindringer gjør det vanskelig. I disse tilfellene kan kommunen bestemme at vannet derimot skal ledes i egne ledninger til nærliggende vassdrag. Kommunen har denne myndigheten i kraft av å være vassdragsmyndighet, jf. Forskrift om hvem som skal være vassdragsmyndighet etter

---

<sup>150</sup> Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning til § 15-8 første ledd.

<sup>151</sup> LOV-2000-11-24-82.

vannressursloven.<sup>152</sup> Bakgrunnen for disse lokale løsningene er at overvannet skal ledes bort på en slik måte at det forårsaker minst mulig skade eller ulempe for miljøet og omgivelsene.

---

<sup>152</sup> FOR-2000-12-15-1270.

## Kapittel 4 Endringsforslag av juridisk virkemiddel ved forebyggende tiltak på nabogrunn

I oppgavens første kapitler har det blitt redegjort for gjeldende rett og hvilke juridiske virkemidler kommunen og grunneiere kan benytte i forbindelse med håndtering av overvann på annen manns eiendom. I dette kapittelet vil jeg fremstille overvannsutvalgets forslag til ny lovendring i plan- og bygningsloven § 28-3. Fremstillingen tar utgangspunkt i *NOU 2015: 16 om overvann i byer og tettsteder, Høringsnotatet*<sup>153</sup>, og utvalgte *høringsuttalelser* i forbindelse med overvannshåndtering ved forebyggende tiltak. Utgangspunktet for endringsforslaget og bruken av det juridiske virkemiddelet er at den enkelte grunneier selv har ansvaret for å håndtere overvannet på egen grunn.

### 4.1 Forslag til endring av plan- og bygningsloven § 28-3 første ledd

#### 4.1.1 Bakgrunn

På bakgrunn av dagens klimautvikling og den stadige samfunnsutviklingen med økt fortetting i byer og tettsteder har det oppstått et økende behov for å foreta sikringstiltak for å redusere skadeomfanget ved overvannsskade.<sup>154</sup> I NOU 2015: 16 har overvannsutvalget gjennomgått gjeldende lovgivning og tilhørende rammebetingelser for kommunenes håndtering av overvann. Resultatet ble en utredning av ulike virkemidler som utvalget mener vil gi kommunen tilstrekkelig styringsmidler for å kunne forebygge overvannsproblemer, og samtidig kunne utnytte overvannet som en ressurs.

Bestemmelsen i pbl. 1985 § 101 ble videreført i dagens § 28-3 med enkelte endringer, men disse endringene var ikke ment å innebære noen realitetsendring.<sup>155</sup> I NOU 2015: 16 ble plan- og bygningsloven § 28-3 første ledd derimot foreslått endret med en utvidelse.<sup>156</sup> Utvidelsen var tiltenkt som en presisering av at overvann også uttrykkelig skal gjelde ved slike tiltak.

Bestemmelsen gir følgelig hjemmel til å iverksette nødvendig forebyggende sikkerhetstiltak på naboeiendommen for å beskytte egen eiendom dersom tomt eller byggverk kan bli utsatt for skade ved overvann fra nabogrunn. Utvalget viste til at overvann og dreneringsvann som føres

---

<sup>153</sup> Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2020) s. 31.

<sup>154</sup> NOU 2015: 16 s. 16.

<sup>155</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 339.

<sup>156</sup> NOU 2015: 16 s. 18.

mot egen grunn fra naboen også kan skape problemer på egen grunn. Dette danner grunnlaget for utvidelsen av bestemmelsen.<sup>157</sup>

I bestemmelsens første ledd ble det foreslått å foreta en utvidelse av anvendelsesområdet til bestemmelsen. Denne utvidelsen er fremmet som en presisering av dagens bestemmelse, der potensielle skader fra overvann uttrykkelig også skal gjelde ved behov for forebyggende tiltak. Bestemmelsen vil følgelig gi kommunen adgang til å tillate nødvendig forebyggende sikkerhetstiltak på nabogrunn for å beskytte egen eiendom dersom byggverk kan bli utsatt for skade som følge av nedbør og avrenning. Utvalget påpeker at bestemmelsen kan være aktuell ved nybygg, men at den kanskje vil være særlig relevant i bebygde områder hvor det er oppstått problemer i etterkant av utbyggingen.<sup>158</sup>

Det ble også foreslått å foreta endringer i bestemmelsens fjerde ledd som omhandler erstatning. Departementet uttaler at formålet med denne endringen er å i større grad tydeliggjøre hvem som sitter med ansvaret for å dekke de utgiftene som kommer av at det må foretas nødvendige tiltak.<sup>159</sup> Det må derimot understrekes at dette forslaget ikke vil utgjøre noen endring i gjeldende rett, ettersom denne endringen ikke er noen materiell endring. Selve endringsforslaget innebærer bare en presisering av gjeldende rett slik den alltid har fremgått av bestemmelsen. Det er derimot grunnlag for å foreta en presisering av bestemmelsens ordlyd slik at det kan begrense tolkningstvil for fremtiden.

Overvannsproblematikken er økende, og det kan i de fleste tilfeller oppstå uforutsette hendelser i etterkant av en regulering og selve byggesaken. Dette risikobildet fremhever behovet for tilsyn. Ettersom kommunen er bygningsmyndighet, er det kommunen som er tilsynsorgan for saker etter plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 1-4. Etter plan- og bygningsloven § 25-1 er kommunene pålagt å føre tilsyn i byggesaker slik at tiltak gjennomføres i samsvar med de tillatelser som er gitt og i henhold til de alminnelige bestemmelser de er underlagt. Slik det fremgår av temaveilederen (2012) fra Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) så er tilsyn «en oppgave som inngår i kommunenes forvaltning av byggesaksreglene. Skal plan- og bygningsloven fungere etter intensjonen, må kommunene føre tilsyn med etterlevelse av regelverket slik at byggverk oppnår

---

<sup>157</sup> NOU 2015: 16 s. 137.

<sup>158</sup> NOU 2015: 16 s. 130.

<sup>159</sup> Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2020) s. 34.

ønsket kvalitet».<sup>160</sup> Dette er derfor et svært relevant moment når overvannsutvalget påpeker at pbl. § 28-3 vil være særlig aktuell i de tilfellene der det er oppstått problemer i etterkant av byggesaken. Et slikt behov for å behandle problemer i etterkant av en byggesak, kan tale for at kommunen kanskje ikke opprettholder sin tilsynsrett tilstrekkelig.

I kombinasjon med at regnintensiteten øker påpeker overvannsutvalget også at det er enkelte praktiske og økonomiske årsaker til at overvannet som utgangspunkt skal håndteres på egen grunn. Det er her særlig tale om at den lokale overvannshåndteringen er ønsket løsning slik at naturlig avrenning kan bidra til å avlaste det offentlige ledningsnett, ettersom det er lite hensiktsmessig å dimensjonere ledningsnett i tettbygde områder til å tåle avrenning ved ekstrem nedbør. Dette er noe av bakgrunnen for de vurderingene som er kommet fra departementet og overvannsutvalget i forbindelse med endringsforslaget til pbl. § 28-3.

Den foreslåtte utvidelsen av § 28-3 første ledd lyder som følger:

*Dersom byggverk kan bli utsatt for skade ved vannsig, overvann, ras eller utglidning fra nabogrunn, kan kommunen tillate at nødvendige forebyggende tiltak foretas på nabogrunnen.*

Den foreslåtte endringen av § 28-3 fjerde ledd vil lyde:

*Erstatning til eier av nabogrunn for eventuelle utgifter, skader og ulemper fastsettes om nødvendig ved skjønn. Er de sikringstiltak som nevnt i første ledd nødvendige som følge av at naboene har forsømt sin plikt til å lede bort vannet eller å forebygge ras eller utglidning, kan eieren av nabogrunnen ved skjønn pålegges å erstatte tiltakshavers kostnader, skade og ulempe.*

#### 4.1.2 Rettslig utgangspunkt for å tillate forebyggende tiltak på nabogrunn

Utvalgets vurderinger og endringsforslaget som er trukket frem gjelder utelukkende eksisterende bebyggelse.<sup>161</sup> Ettersom endringsforslagene i utredningen kun tar for seg eksisterende bebyggelse, vil dette si at utvalgets fremstilling derfor kun representerer en avgrenset del av det

---

<sup>160</sup> DiBK (HO-2/2012) Temaveiledning for kommunalt tilsyn s. 1.

<sup>161</sup> Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2020) s. 31.

samlede virkemiddelapparatet.<sup>162</sup> Forslaget fra overvannsutvalget innebærer en mindre endring slik at pbl. § 28-3 er utvidet til å også omfatte adgangen til å forebygge skade som følge av overvann. Det er også fremmet en tydeliggjøring av ansvarsgrunnlaget ved fordelingen av utgiftene ved å foreta et nødvendig tiltak.

I utredningen trekkes det frem at kravet om lokal infiltrasjon og lokal overvannshåndtering medfører at den enkelte blir pålagt større ansvar for håndteringen av overvann på egen eiendom. Større ansvar medfører også at hver grunneier sitter med en større risiko for at naboeiendommen påføres skade eller ulempe.<sup>163</sup> Som det er behandlet i kapittel 3.3 så regulerer naboloven § 2 at grunneier eller tiltakshaver er pliktet til ikke å påføre urimelig skade eller ulempe på naboeiendom. Utvalget presiserer derfor i denne utstrekning at tillatelse etter plan- og bygningsloven § 28-3 «må kunne gis uten hensyn til om skadene eventuelt utløser ansvar etter naboloven». På bakgrunn av dette ble det fremlagt et forslag om at bestemmelsen utvides til også å omfatte overvann.<sup>164</sup>

Utvalget påpeker også at den overnevnte utvidelsen gir kommunen mulighet til å gi tillatelse til etablering og drift av overvannstiltak som presisert i forslag til ny § 28-9 i plan- og bygningsloven.<sup>165</sup> Det fremgår også videre av utredningen at denne utvidelsen vil supplere dagens § 2 nr. 47 i urenslingslova som regulerer ekspropriasjon til «vassforsyning og avløp» på annen manns grunn.<sup>166</sup> Plan- og bygningsloven § 28-3 gir således kommunen en videre adgang til å tillate overvannstiltak, samtidig som bestemmelsen beveger seg over i en såkalt gråsoner for ekspropriasjonslignende inngrep.

#### 4.1.3 Forholdet mellom pbl. § 28-3 og foreslått ny pbl. § 28-9

Utvidelsen av pbl. § 28-3 innebærer at kommunen vil ha anledning til å tillate etablering og drift av overvannstiltak som nevnt i deres forslag til ny § 28-9 på nabogrunn.<sup>167</sup>

I tråd med tidligere utgangspunkt er det også her tale om at den enkelte grunneier har ansvar for håndtering av overvann på egen grunn, dette tilsier at grunneier skal forhindre at oppsamlet

---

<sup>162</sup> NOU 2015: 16 s. 146.

<sup>163</sup> NOU 2015: 16 s. 151.

<sup>164</sup> NOU 2015: 16 s. 151.

<sup>165</sup> NOU 2015: 16 s. 151 med videre henvisning til kapittel 14.3.3.

<sup>166</sup> NOU 2015: 16 s. 151 med videre henvisning til kapittel 12.2.3.

<sup>167</sup> Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2020) s. 32.

overvann fra egen eiendom vil føre til ulemper eller skader på omgivelsene.<sup>168</sup> I forbindelse med dette ansvaret påpeker utvalget at det i typiske problemområder kan bli behov for at kommunen kan pålegge tiltak som vil bedre infiltrasjonen i området eller at de kan pålegge avledning til aktuelle overvannsanlegg. I utredningen trekker også utvalget frem at vannressursloven § 7 annet ledd i dag hjemler muligheten til å pålegge tiltak for å bedre infiltrasjonen. Likevel understreker utvalget videre at vannressursloven § 7 annet ledd derimot ikke gir hjemmel til å «pålegge tiltak i form av etablering og drift av overvannsanlegg eller avledning av overvann for tilknytning til overvannsanlegg hvor infiltrasjon, fordrøyning eller trygg avledning av overvannet kan skje».<sup>169</sup>

Forslaget til ny pbl. § 28-9 vil som utvalget spesifiserer være særlig aktuell i forbindelse med håndtering av overvann gjennom kommunale planer eller reguleringsplaner.<sup>170</sup> Det er nok også her den største forskjellen på pbl. §§ 28-3 og 28-9 kommer frem. Dette er fordi § 28-3 anses å bli mest aktuell i de tilfellene der utbyggingsprosessen er ferdig, og hvor årene har gått før det oppstår problemer i forbindelse med håndteringen av overvannet i området. Bestemmelsene vil således kunne komplementere hverandre i hver sin ende av utviklingsprosessen.

#### 4.1.4 Forholdet mellom pbl. § 28-3 og oreigningslova § 2 nr. 47

Utvidelsen av plan- og bygningsloven § 28-3 supplerer bestemmelsen i oreigningslova § 2 nr. 47 om ekspropriasjon til vannforsyning og avløp på fremmed grunn.<sup>171</sup>

I NOU 1994: 12 Lov om vassdrag og grunnvann på side 596 kommenteres endringsforslagene til oreigningsloven. Av utredningen fremgår det at de endringsforslagene som omfatter orl. § 2 «tar sikte på å gi ekspropriasjonshjemmel til avløsning av vassdragslovens tilsvarende hjemler for ekspropriasjon eller annen hjemmel til rådighet over fremmed grunn».<sup>172</sup> Det bemerkes også at orl. § 2 nr. 47 kom til ved forurensningsloven av 1981, og at bestemmelsen nå foreslås endret slik at den gir grunnlag for en generell ekspropriasjonsadgang når det kommer til vannforsyning og avløp. For avløp er det også understreket at det her menes avløp for både forurenset avløpsvann, men også for overvann.<sup>173</sup> Det sentrale meningsinnholdet i bestemmelsen er at den

---

<sup>168</sup> NOU 2015: 16 s. 149.

<sup>169</sup> NOU 2015: 16 s. 150.

<sup>170</sup> NOU 2015: 16 s. 149.

<sup>171</sup> Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2020) s. 32.

<sup>172</sup> NOU 1994: 12 s. 596.

<sup>173</sup> Ot.prp. nr. 39 (1998-1999) s. 373.

er ment å dekke et behov for adgang til å foreta inngrep på fremmed grunn i forbindelse med vannforsyning og avløp. Myndigheten til å fatte slik ekspropriasjon ligger hos statsforvalteren, og det fremgår av bestemmelsen at slik ekspropriasjon også kan skje til fordel for private.

Orl. § 2 nr. 47 gir hjemmel til å pålegge rådighetsinnskrenkninger i form av å anlegge eksempelvis overvannsledning eller grøft på annen manns grunn.<sup>174</sup> Bestemmelsen kan sies å være en forlengelse av ekspropriasjonskompetansen som implisitt fremgår av pbl. § 28-3. Der orl. § 2 nr. 47 gir en generell ekspropriasjonsadgang så vil ekspropriasjonsadgangen etter pbl. § 28-3 være mer begrenset, således vil pbl. § 28-3 snarere fungere som et supplement til orl. § 2 nr. 47.

## 4.2 Hovedlinjene i uttalelsene fra høringsinstansene

I likhet med ethvert lovforslag så ble også endringsforslaget til pbl. § 28-3 sendt på høring slik at berørte instanser fikk anledning til å uttale seg om forslaget. Det er imidlertid innledningsvis sentralt å påpeke at det var få høringsinstanser som uttalte seg om det foreliggende endringsforslaget. Dette kan først og fremst være fordi det kun er tale om en mindre endring av en allerede eksisterende bestemmelse, en bestemmelse som også i seg selv er nokså lite brukt. I dette delkapittelet er derimot uttalelsene fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Ski kommune, Departementet, Norsk Kommunalteknisk Forening, Norsk Vann og Huseierne trukket frem.

*Fylkesmannen i Oslo og Akershus* var blant de som kom med en uttalelse. Fylkesmannen hadde ingen særlige bemerkninger til forslaget og støttet således endringen av bestemmelsen om å gi kommunen en utvidet adgang til å også kunne tillate tiltak på nabogrunn for å forebygge skader som følge av overvann. *Ski kommune* uttalte seg også om endringsforslaget og støttet følgelig også forslaget om utvidelse. Likevel bemerket kommunen at det var nødvendig å klargjøre bestemmelsen på flere områder. Med dette ønsket Ski kommune å se nærmere på hvordan en slik utvidelse kan medføre tvilstilfeller i forhold til ansvars- og skyldforhold, bevisførsel og kanskje særlig i tilknytning til eventuelle omkostninger. Kommunen påpekte da særlig usikkerheten rundt hvem som skal dekke eventuelle omkostninger i forbindelse med slike tiltak.<sup>175</sup>

---

<sup>174</sup> Ot.prp. nr. 39 (1998-1999) s. 373.

<sup>175</sup> Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2020) s. 33.

#### 4.2.1 Departementets vurdering

Departementet støttet også utvalgets forslag om at bestemmelsen skulle omfatte overvann.

Departementet påpekte at «uten særskilt hjemmel kan ingen gjøre inngrep på naboens eiendom for å beskytte sin egen eiendom mot skade som truer fra overvann fra naboeiendommen».<sup>176</sup>

Dette er klart noe som er i tråd med legalitetsprinsippet. Etter departementets vurdering vil denne presiseringen av at overvann også gjelder ved fare for skade på byggverk, være en nødvendig tydeliggjøring uavhengig av om overvannet vil bli håndtert på naboens grunn eller på egen grunn.

I likhet med overvannsutvalget trekker også departementet frem at det er noen uklarheter i forbindelse med hva som skal regnes som overvann og hva som er å betegne som vannsig, og om «vannsig» etter bestemmelsens første ledd også omfatter overvann fra nabogrunn.<sup>177</sup> Det trekkes derfor frem at det er behov for en presisering der overvann uttrykkelig er regulert i bestemmelsen. En slik presisering vil også kunne bidra til å tydeliggjøre bestemmelsens innhold og minske eventuell tolkningstvil.

Departementet har også forsøkt å belyse hvilke positive og negative virkninger disse endringene kan ha på de økonomiske og administrative konsekvensene. Departementet trekker i første omgang frem at den viktigste positive effekten av forslaget er at det kan bli mer økonomisk gunstig å plassere nødvendige overvannstiltak avhengig av grunnforhold og ikke ut fra eiendomsgrensene.<sup>178</sup> Dette tilsier at bestemmelsen kan åpne for en mer fleksibel overvannshåndtering. Ved at overvannet kan håndteres, både på egen eller naboens grunn ut fra hva som er mest hensiktsmessig, gjør at det kan være mye å spare på en slik løsning.<sup>179</sup>

Selv om en slik løsning vil virke økonomisk gunstig på den ene siden, så kan den imidlertid også føre til økt usikkerhet for de grunneiendommene som risikerer å få naboens overvannstiltak på sin eiendom. Denne usikkerheten må også ses i sammenheng med at det er en viss risiko for at den kompensasjonen som blir gitt ved et slikt inngrep ikke tilsvarer den verdien som grunneier verdsetter eiendommen sin. Sett under ett har derimot departementet ut fra egne vurderinger og basert på den samfunnsøkonomiske analysen, vurdert den samlede effekten av endringsforslaget

---

<sup>176</sup> Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2020) s. 33.

<sup>177</sup> Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2020) s. 33.

<sup>178</sup> Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2020) s. 34.

<sup>179</sup> Samfunnsøkonomisk analyse (2018) s. 70.

som positiv.<sup>180</sup> Dette er dog basert på at kommunene foretar grundige vurderinger og prosesser, slik at endringene i bestemmelsen blir håndtert etter sin hensikt.

#### 4.2.2 Norsk Kommunalteknisk Forening

Norsk Kommunalteknisk Forening (NKF) har også kommet med en uttalelse til endringsforslaget. NKF trekker frem at det er positivt at denne endringen fører til at eiere av eiendommer som påfører omkringliggende eiendommer overvannsproblemer nå må ta ansvar for å utbedre dette i større grad. Samtidig påpekes det at det ofte vil være behov for å foreta lokale løsninger, hvor det er hensiktsmessig at dette er felles overvannsløsninger for flere eiendommer. I tettbygde strøk er det sjeldent slik at overvannet lar seg håndtere på én enkelt eiendom alene og det er krevende for kommunen å gjennomføre slike tiltak, man er derfor avhengig av at private grunneiere tar ansvar. I og med at det er krevende for kommunen å gjennomføre slike tiltak i takt med privat utbygging og økt behov for overvannstiltak, så påpeker NKF at det er behov for å blant annet se på de økonomiske konsekvensene slike virkemidler får for kommunene.<sup>181</sup> NKF påpeker sånn sett, i likhet med Ski kommune, at kostnadsbildet må redegjøres for i større grad.

#### 4.2.3 Norsk Vann

Innledningsvis trekker Norsk Vann frem at utvidelsen av bestemmelsen er en nyttig presisering av at dagens bestemmelse også omfatter overvann. Videre understreker Norsk Vann i likhet med lovkommentaren og lovforarbeidene til bestemmelsen at pbl. § 28-3 bygger på en interesseavvenning mellom naboer, av hensyn til sikker byggegrunn. Norsk Vann kommer også inn på problematikken rundt hvorvidt ordlyden i bestemmelsen kun er tiltenkt å omfatte de tilfellene der byggverk kan bli utsatt for skade. Det trekkes altså frem at det har vært hevdet at «bestemmelsen også åpner for å tillate tiltak på naboeiendommen der bare tomten kan bli utsatt for skade».<sup>182</sup> Derimot understreker Norsk Vann at «det ikke bør åpnes for at sviktende håndtering av vann som har sitt naturlige løp over en byggegrunn skal kunne kreves håndtert på naboeiendommen».<sup>183</sup>

---

<sup>180</sup> Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2020) s. 35 og Samfunnsøkonomisk analyse (2018) s. 70.

<sup>181</sup> Norsk Kommunalteknisk Forening (2020) s. 4.

<sup>182</sup> Norsk Vann (2020) s. 6.

<sup>183</sup> Norsk Vann (2020) s. 6.

Norsk Vann understreker derfor at de kan se behovet for en slik regel der virkningen av overvannsproblemene først viser seg etter at bygningen er oppført. Det påpekes derfor at det vil være hensiktsmessig å presisere meningsinnholdet i bestemmelsen ytterligere slik at proposisjonen fra departementet konstaterer at bestemmelsen kun hjemler fare for skade på byggverk. Det faktum at Norsk vann ønsker en presisering av at bestemmelsen bare skal gjelde fare for skade på byggverk går imot dagens forståelse av bestemmelsen, som tilsier at bestemmelsen også gjør seg gjeldende ved fare for skade på byggetomt.

I sin videre redegjørelse trekker Norsk Vann frem at «bestemmelsen vil gå foran nabolovens regulering av forholdet mellom naboer, som skulle videreføre den tidligere bestemmelsen i vassdragsloven § 10 nr. 2 om at «eieren av nedenforliggende eiendom må finne seg i vatnets naturlige avløp over hans grunn»...». <sup>184</sup> Ovenforliggende eiendom vil slik det fremgår her ikke kunne holdes ansvarlig for skader som følger av et naturlig bekkeløp dersom grunneier ikke har forårsaket økt vanntilførsel, eller gjort andre terrenginngrep som har ført til endring av vannets løp over nedenforliggende eiendom. <sup>185</sup> Norsk Vann poengterer derfor at bestemmelsen ikke må bidra til å undergrave den klare hovedregelen om at vann som har sitt naturlige løp må tåles og tas hensyn til av utbygger.

Ut fra denne hovedregelen virker det som at bestemmelsen vil egne seg best der det er tale om avrenning fra en nabo som ikke er en del av et naturlig vannløp. Dette vil også gjøre det enklere å konstatere hvorvidt avrenningen kommer som følge av en forsømmelse fra naboeiendommen. Norsk Vann påpeker at det i slike situasjoner kan fremgå at overvannet skyldes det faktum at naboen ikke har ivaretatt kravet om trygg avledning ved gjennomføring av et byggetiltak. Ved slik mangelfull avledning og forsømmelse så vil de påførte skadene kunne føre til erstatningsansvar etter fjerde ledd. Selv om det er skissert et nokså klart skille for når det reises erstatningsplikt, påpeker Norsk Vann at det likevel vil være vanskelig å vurdere hvorvidt følgene kan ledes tilbake til naboen alene. Ettersom slik avrenning som oftest vil være en konsekvens av mange sammenfallende tiltak.

---

<sup>184</sup> Norsk Vann (2020) s. 6.

<sup>185</sup> Se kap. 3.6.3 om sivilombudsmannens vurderinger i SOMB-2004-74.

Ettersom det er problematisk å fordele skyldansvar og risiko i et slikt tilfelle, trekker Norsk Vann frem at det bør være opp til naboene å bestemme om de ønsker å inngå en privatrettslig avtale. Gjennom en slik minnelig privatrettslig avtale så kan naboene imidlertid bestemme hvorvidt skadevolder skal foreta forebyggende tiltak på egen eiendom eller om det er mer hensiktsmessig at skadevolder dekker de lavere kostnadene som følger av å foreta de forebyggende tiltakene på skadelidtes egen eiendom.

#### 4.2.4 Huseierne

Det første Huseierne trekker frem er at endringsforslaget om å ta inn overvann i pbl. § 28-3 første ledd har vært noe omdiskutert, ettersom en slik endring vil være en materiell endring i bestemmelsens rekkevidde. Departementet har innledningsvis uttalt at:

*Den viktigste positive effekten av forslaget er at det i større grad åpner for å plassere nødvendige overvannstiltak der det er økonomisk gunstig å plassere dem, uavhengig om overvannet håndteres på egen eller naboens grunn.<sup>186</sup>*

På bakgrunn av denne uttalelsen har Huseierne sett på forslaget i første ledd som en endring som medfører en utvidelse av bestemmelsens anvendelsesområde. Huseierne påpeker at det fremdeles bør være en relativt høy terskel for å gi tillatelser til tiltak på nabogrunn. Dersom man utvider adgangen til at det kan foretas sikringstiltak der det ikke er strengt nødvendig, på bakgrunn av at det fremstår som mer «hensiktsmessig og kostnadseffektivt å forhindre skade med tiltak på skadelidtes eiendom», så vil eierrådigheten bli satt ytterligere under press. Etter Huseiernes syn er det ikke ønskelig at også denne bestemmelsen skal gi anledning til å utføre tiltak som grunneier ikke ønsker basert på en ren hensiktsmessighetsbetraktning. Eierrådigheten er slik de beskriver det; «under press gjennom stadig økende offentlig regulering og båndlegging til forskjellige formål».<sup>187</sup>

I forbindelse med at det kan tillates å foreta slike overvannstiltak, så vil også adgangen til å anlegge disse tiltakene på naboeiendommen være med på å begrense utnyttelsesmulighetene på den eiendommen disse plasseres. Huseierne påpeker derfor at denne adgangen vil kunne virke konflikt drivende ettersom det er tale om store summer å tjene for den eiendommen som får

---

<sup>186</sup> Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2020) s. 34.

<sup>187</sup> Huseierne (2020) s. 8.

anlagt et slikt anlegg på naboens eiendom, og tilsvarende tap for den som får anlegget på sin eiendom. Dette er også sammenfallende med departementets vurdering av hvorvidt endringen vil medføre:

*noe økt usikkerhet for grunneiere som risikerer å få naboens overvannstiltak plassert på sin grunn. Det er også en risiko for at eier av nabogrunn ikke blir kompensert tilsvarende sin verdsettelse av egen grunn.<sup>188</sup>*

Huseierne påpeker også at anleggelsen av slike anlegg på nabogrunn vil kunne medføre spørsmål rundt hvem som sitter med ansvaret når det gjelder vedlikehold og skader på anlegget. Det vil være problematisk uten en god regulering av disse problemstillingene, blant annet kan denne usikkerheten føre til nye ressurskrevende konflikter mellom partene. Huseierne ser at denne situasjonen også kan oppstå når oppføringen er «nødvendig» etter bestemmelsen, men de ser dette som en desto større grunn til at slike forhold bør reguleres direkte i loven.

---

<sup>188</sup> Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2020) s. 35.

## Kapittel 5 Praktisk bruk av de juridiske virkemidlene

I dette kapittelet vil det fremstilles noen praktiske eksempler på tilfeller der det kunne vært sett på alternativ bruk av de juridiske virkemidlene som det er redegjort for i denne oppgaven. I oppgavens kapittel 3 fremgår det flere aktuelle virkemidler som kan anvendes på flere rettslige utfordringer, mens det i kapittel 4 ble presentert et endringsforslag hvor høringsinstansene fikk belyse enkelte utfordringer ved lovverket. I kapittel 5 vil anvendelsen av de ulike bestemmelsene i kapittel 3 og kapittel 4 skisseres med utgangspunkt i en konkret case fra Nordre Follo kommune. Dette kapittelet har til formål å rette et praktisk blikk på de rettslige virkemidlene som lovverket gir ved håndtering av overvann på annen manns grunn.

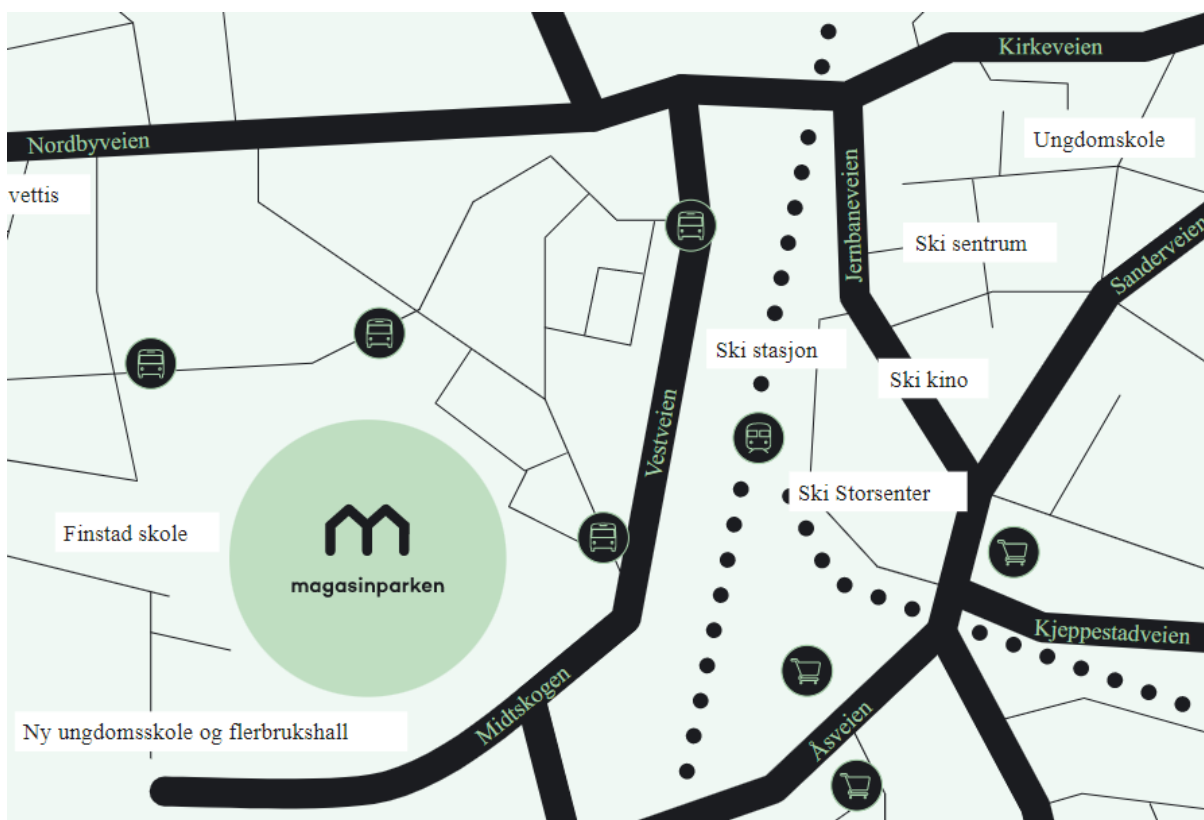
### 5.1 Magasinparken

#### 5.1.1 Bakgrunn

I 2010 kjøpte Solon Eiendom datidens Ski Magasinleir, som i dag går under tilnavnet Magasinparken. Dette er et utbyggingsområde hvor det skal bygges omkring 500 leiligheter over 3 byggefelt (BB1, BB2 og BB3). Prosjektet hadde byggestart 4. kvartal i 2021 og byggefelt BB1 er ferdigstilt, mens det er forventet at hele prosjektet skal være ferdigstilt rundt 1. kvartal 2024.<sup>189</sup> Magasinparken ligger rett vest for Ski stasjon, i tilknytning til Vestveien som vist på figur 5.1.

---

<sup>189</sup> Solon Eiendom (2021a) s. 246.

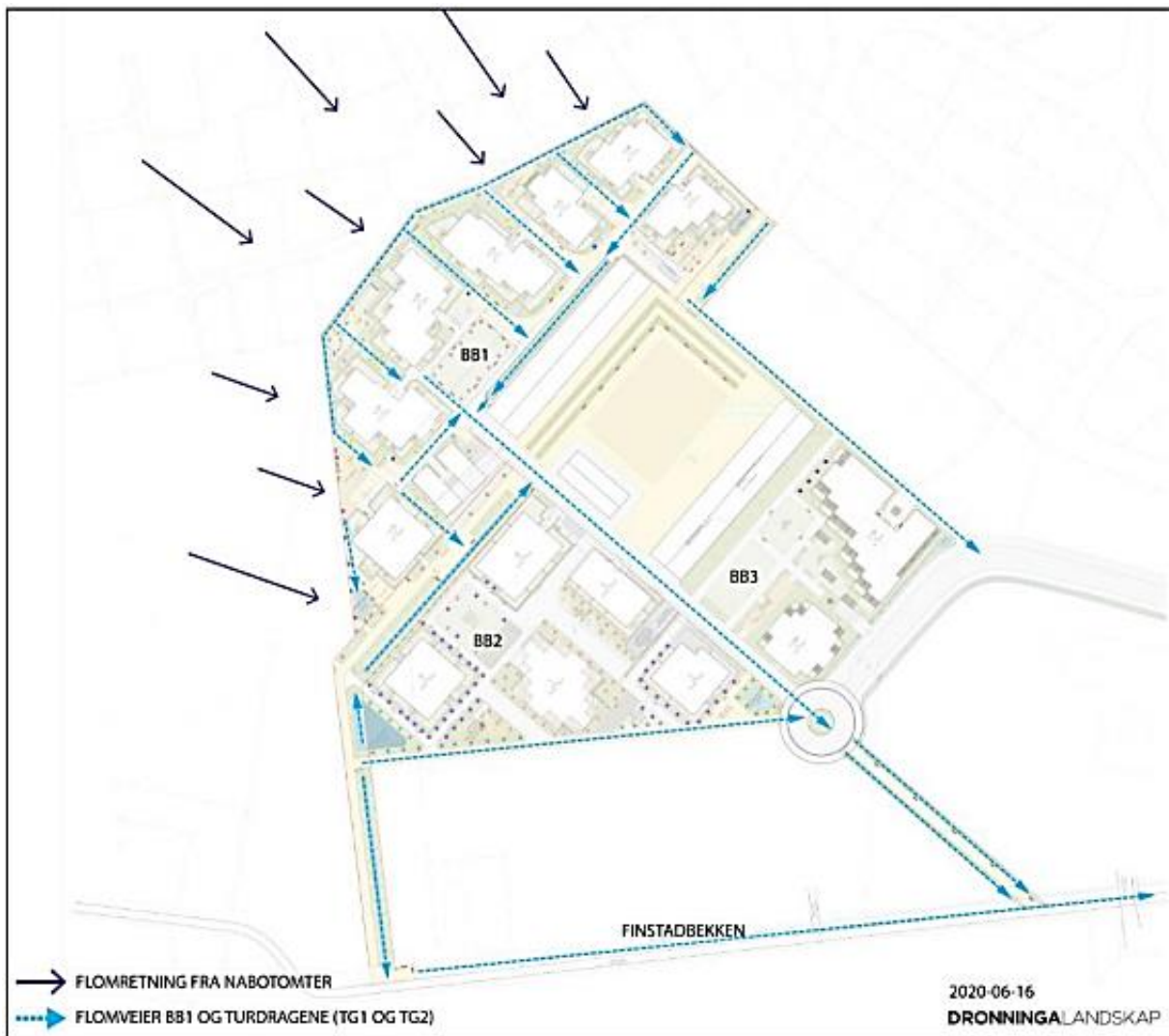


Figur 5.1 Oversiktskart over Magasinparken plassert i forhold til Ski sentrum. Kilde: Solon Eiendom (2021b).

I forbindelse med Follobaneprosjektet har utviklingen i Nordre Follo kommune økt betraktelig. Kommunen utarbeidet derfor en ny områdeplan for Ski vest i 2016 og områdereguleringen av Magasinparken ble fordelt på to reguleringsplaner i 2017. Den ene reguleringsplanen regulerer byggefelt BB1, med barnehage og infrastruktur for reguleringsområdet, mens den andre reguleringsplanen omhandler de øvrige byggefeltene BB2 og BB3. I tråd med gjeldende plan mottok Nordre Follo kommune en redegjørelse for overvannshåndteringen med tilhørende tegninger ved søknad om rammetillatelse for felt BB1.

Tegninger og rammetillatelse ble kun innsendt for BB1 ettersom det var her infrastruktur, grøntdrag og vei var regulert. Søknaden ble tilsendt vann- og avløpsavdelingen i Nordre Follo kommune og det ble stilt spørsmål ved håndteringen av flomveier i utbyggingsområdet. Det ble særlig bemerket at overvannsplanen fra utbygger ikke hadde en tilstrekkelig anvisning av

hovedflomveiene. Ifølge kommunen gikk disse flomveiene «ut i øst og i vest» på dette tidspunktet, slik det fremgår av figur 5.2.<sup>190</sup>



Figur 5.2 Tegning i overvannsplanen for Magasinparken som viser flomveier og flomretning. Kilde: Nordre Follo kommune (2021) s. 8.

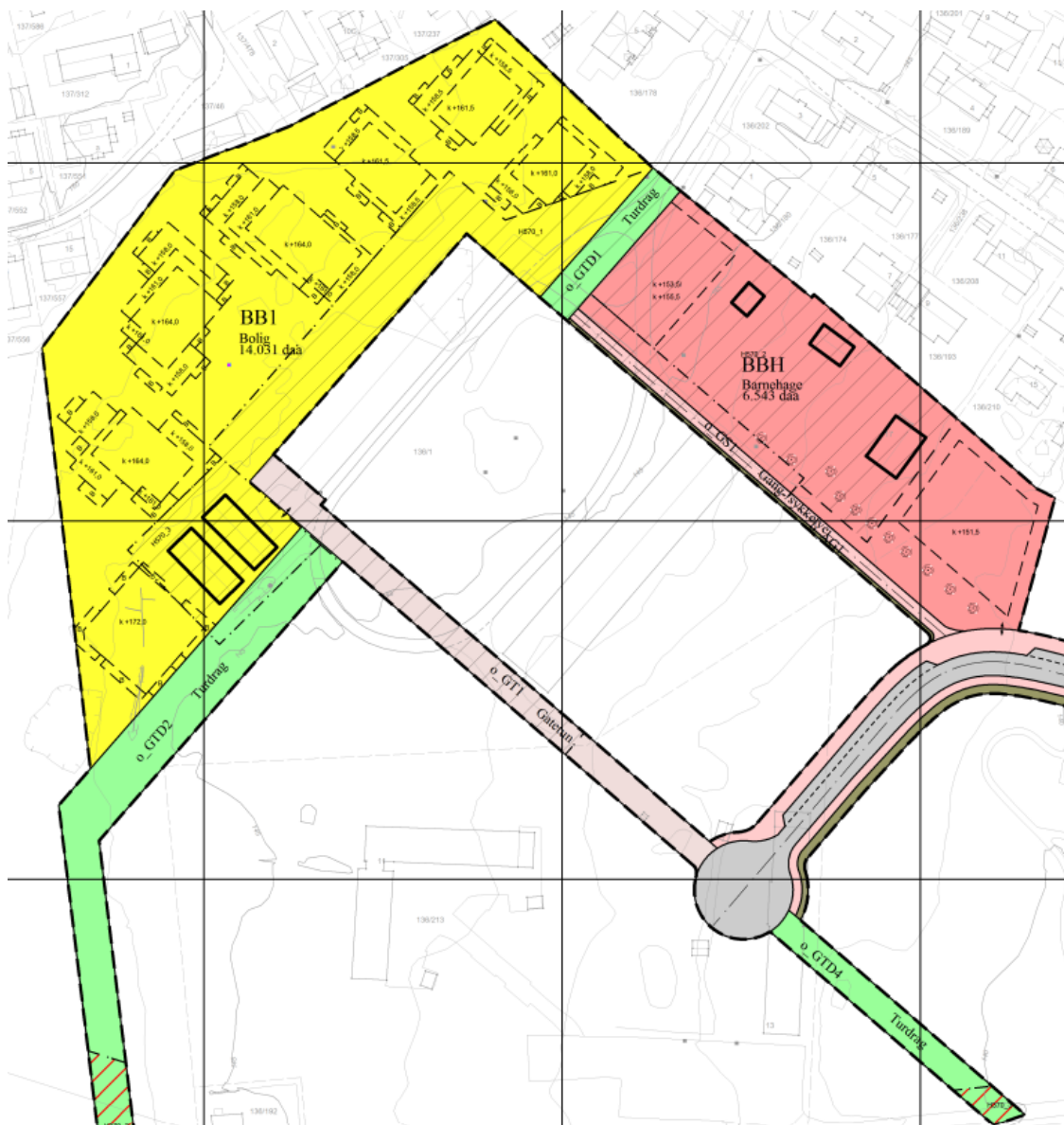
Etter det ble kjent at hovedflomveiene ikke var klarlagt i områdereguleringen eller i detaljreguleringen, reiste det seg et spørsmål om hvordan kommunen skulle forholde seg til den manglende reguleringen. På grunn av manglende regulering satt vann- og avløpsavdelingen og byggesak spørsmål om hvorvidt kommunen i forbindelse med overvannsplanen kunne godkjenne en ny flomvei over annen manns grunn når dette ikke var regulert i plan.

<sup>190</sup> Nordre Follo kommune (2021) s. 6.

### 5.1.2 Avtale om håndtering av overvann

Utbygger var i Magasinparken pålagt å etablere en tosidig vannforsyning i tråd med vann- og avløpsnormen. Det kom imidlertid frem at det ble gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse for byggefelt BB1 uten at tillatelser for anleggelse av vann- og avløpsledninger over annen manns grunn var klarlagt. Forholdene var med andre ord ikke sikret slik det kreves for å få innvilget rammetillatelse, jf. TEK17 § 6-4. Ettersom det ikke var klarlagt flomvei i verken detalj- eller områderegulering oppstilte byggesaksavdelingen i Nordre Follo kommune som en «siste utvei» et krav om at tiltakshaver måtte fremlegge en tinglyst erklæring på rett til anleggelse av vann- og avløpsledning over nabogrunn.

Et viktig moment i arbeidet med erklæringen var at det oppsto utfordringer i forbindelse med avtaleinngåelsen med grunneier av naboeiendommen. Naboen var motvillig til å inngå avtale om opparbeidelse av vann- og avløpsledninger på egen eiendom. Etter flere runder med forhandlinger kom Solon Eiendom, utbygger, og Akershus Universitetssykehus (Ahus), grunneier, til enighet. Slik det fremgår av saken ble løsningen en privatrettslig avtale mellom partene, og det ble tinglyst en rettighet hvor Solon Eiendom ble gitt en begrenset rett til å bruke grøntdrag GTD4 over eiendommen til Ahus. Flomveiene ble således lagt i regulert grøntdrag GTD4, og ikke over utbyggingsfeltet til Ahus, slik vi ser av figur 5.3. Det kan derimot tenkes at dette arealet (GTD4) uansett skal overdras til kommunalt eie, men dette er en grunnervvervsprosses som vil være tidkrevende.



Figur 5.3 Utsnitt av plankart for Magasinparken område BB1 med barnehage og infrastruktur. Kilde: Nordre Follo kommune, plankart.

Løsningen for Magasinparken fremstår nokså tilfeldig ettersom vann- og avløpsavdelingen i kommunen, og byggesaksavdelingen var usikre på sin myndighet i forbindelse med manglende regulering. Ettersom løsningen i denne saken ble en privatrettslig avtale tilsier dette at utfordringene ved plasseringen av flomveiene ikke ble løst med bakgrunn i lovverket. Dette åpner for å se på hvilke muligheter en alternativ bruk av de øvrige juridiske virkemidlene kunne fått på saken i Magasinparken.

I Magasinparken løste problematikken seg også ved at vann- og avløpsavdelingen i kommunen stilte krav til utbygger. En kan derfor stille spørsmål ved hva som ville vært utfallet i saken dersom kommunen ikke hadde stilt et slikt krav. Avtalen mellom Solon Eiendom og Ahus kan derfor antas å være en direkte følge av at kommunen stilte krav til klarlagt håndtering før videre utbygging kunne fortsette. Kommunen satt derimot igjen med flere ubesvarte spørsmål i forbindelse med den manglende reguleringen av flomveiene i plangrunnlaget. Det er særlig spørsmålene om hvorvidt kommunen kunne godkjent en ny flomvei over annen manns grunn, og hva de således kan kreve når forholdet ikke er klarlagt i plan, som står igjen.

## 5.2 Anvendelse av aktuelle bestemmelser

I denne delen av fremstillingen vil de aktuelle bestemmelsene i kapittel 3 anvendes på Magasinparken. Det er særlig bestemmelsene i plan- og bygningsloven, naboloven og Grunnloven som er aktuelle. Det vil også være sentralt å trekke inn det nye endringsforslaget som ble behandlet i kapittel 4 i forbindelse med anvendelsen av de juridiske virkemidlene. Endringsforslaget vil presenteres ut ifra hvordan endringene i virkemidlene eventuelt kunne klargjort problematikken i Magasinparken ytterligere.

### 5.2.1 Alternativ bruk av pbl. § 28-3 om tiltak på naboeiendom i Magasinparken

For å belyse utfordringene i Magasinparken vil det først skisseres hvordan overvannsproblematikken kunne utartet seg ved bruk av pbl. § 28-3 om tiltak på naboeiendom. Som nevnt innledningsvis kommenterte kommunen at det var usikker håndtering av overvannet med manglende flomveier som dannet bakgrunnen for problematikken i prosjektet.

Utbyggingsområdet, i likhet med annen boligbebyggelse, bærer preg av mye tette overflater, samt store bygningsmasser som forhindrer naturlig infiltrasjon og medfører økt avrenning. Slike forhold kan medføre at øvrige bygninger utenfor utbyggingsområdet oversvømmes dersom området skulle bli utsatt for ekstrem nedbør eller flom.

I gjennomgangen av bestemmelsen i oppgavens kapittel 3.1.2 fremgår det at bestemmelsen etter sin ordlyd bare gjelder i de tilfeller der «byggverk kan bli utsatt for skade», jf. pbl. § 28-3 første ledd. Bestemmelsen må imidlertid også leses i sammenheng med bestemmelsens plassering i loven. Kapitteloverskriften i lovens kapittel 28 omhandler krav til byggetomt og ubebygget areal. I

tråd med lovens forarbeider vil bestemmelsen derfor gjelde for «byggverk» innenfor det som er å regne som tomt til utbygging, som er tilfellet i Magasinparken.

Det kan også problematiseres hvorvidt begrepet «skade» etter naboloven § 2 ikke må overskride tålegrensen for hva en nabo kan ha, gjøre eller sette i gang i forbindelse med utbyggingen av Magasinparken. Det å sette i gang et utbyggingstiltak der hovedflomveiene ikke er sikret skaper et stort skadepotensial for tilgrensende eiendommer. På bakgrunn av manglende sikring vil det også være nærliggende å anse at begrepet «kan bli utsatt for» også veier i retning av at det er årsakssammenheng mellom manglende flomveier og mulig påført skade ved flom. Manglende flomveier vil også kunne tale for brudd på kravet om sikret avledning av grunn- og overvann, jf. pbl. § 27-2 femte ledd. I Magasinparken var ikke flomveiene sikret før det ble gitt igangsettingstillatelse, hvilket tilsier at avledningen av overvannet ikke var tilstrekkelig sikret etter pbl. § 27-2 femte ledd.

Bestemmelsen i pbl. § 28-3 første ledd gir kommunen derimot kun hjemmel til å «tillate» sikringstiltak. Bestemmelsen gir følgelig ikke kommunen hjemmel til å pålegge Solon Eiendom å opparbeide flomveier på nabogrunn. En slik kompetanse faller utenfor dagens ordlyd, selv om det ved pbl. 1985 var en slik forståelse av bestemmelsen i lovens § 101. Denne realitetsendringen har endret kommunens myndighet når det gjelder hva de kan kreve i Magasinparken. Hadde derimot tidligere § 101 fremdeles vært gjeldende etter sin ordlyd, kunne denne påleggsadgangen resultert i en annen løsning i Magasinparken.

Etter behandlingen av Magasinparken satt kommunen igjen med spørsmål om hvorvidt de kunne godkjent en ny flomvei over nabogrunn. Etter pbl. § 28-3 kan en slik kompetanse innfortolkes i bestemmelsens første ledd. Flom i utbyggingsområder kan antas å føre til endret erosjon, skred og vannsig i terrenget i tråd med bestemmelsens første ledd. Ut fra formålet med bestemmelsen vil det derfor være naturlig å tolke bestemmelsen dithen at den også taler for at det kan utføres tiltak ved fare for usikrede vannveier ved flom, slik som i Magasinparken.

Hva kommunen kan tillate etter pbl. § 28-3 første ledd må ses i sammenheng med pbl. § 21-6 hvor kommunen som utgangspunkt ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold. Kommunen skal derimot avvise søknader hvor det fremstår som åpenbart at nødvendige rettigheter ikke foreligger. Kommunen har i etterkant av samtykket fra Ahus vurdert forholdene slik at det samtykket som ble gitt ikke var dekkende for det som søknaden fra Solon Eiendom gjaldt. Det

var en nødvendig forutsetning for tillatelsen i denne saken at Ahus hadde samtykket til å føre ledningene over deres eiendom. Det at kommunen trekker frem dette samtykket som en nødvendighet, veier i retning av at kommunen selv ikke er klar over hvilken myndighet de har på området. Manglende kunnskap om myndighet må også ses i sammenheng med at eiendomsvernet står sterkt i Norge, jf. Grl. § 105. Dette vernet er med på å begrense kommunens myndighet og kommunene er derfor tilbakeholdne når det kommer til å gripe inn i privat eiendomsrett.

Bestemmelsen i pbl. § 28-3 første ledd må ses i sammenheng med bestemmelsens anvendelsesområde innenfor skade som kan påføres fra nabogrunn. Det er naturlig å forstå bestemmelsen dithen at kommunen har hjemmel til å tillate tiltak på nabogrunn dersom byggverk eller byggetomt er utsatt for skade fra nabogrunn. Dette kan derimot tale for at bestemmelsen ikke er anvendelig som hjemmel ved anleggelse av nytt ledningsnett ved utbygging. Det er derimot uomtvistelig at et nytt ledningsnett for flomveiene i Magasinparken ville forebygget skade, noe som må antas å tale for en noe vidtgående forståelse av bestemmelsen. Skal det ved nybygg etableres tiltak, må dette som hovedregel gå veien om byggesak for søknadspliktig tiltak som er regulert i pbl. kapittel 20 om søknadsplikt.

Disse uklarhetene har oppstått ved at de forebyggende tiltakene i Magasinparken ikke er gjort «nødvendige» som følge av forhold på nabogrunnen. I denne saken var det snarere tale om et manglende sikkerhetstiltak som i utgangspunktet burde vært regulert inn i plan. I den anledning kan vi spørre hvorfor erstatningsbestemmelsen i fjerde ledd er utformet med et tosidig kostnadsansvar, dersom det ikke er rom for at Solon Eiendom selv kan foreta tiltak på nabogrunn for å forhindre skade fra egen eiendom. Erstatningsbestemmelsen oppstiller kostnadsansvaret ut fra om tiltaket kommer som initiativ fra grunneier selv eller som følge av at naboen har «forsømt sin plikt», jf. pbl. § 28-3 fjerde ledd.

Dersom forsømmelse fra naboens side skal medføre erstatningsansvar, må følgelig bestemmelsen også antas å gi naboen hjemmel til å faktisk kunne forebygge/forhindre slik forsømmelse. En slik forståelse av bestemmelsen viser imidlertid til et uklart rettslig område som må avklares ytterligere. I Magasinparken befinner vi oss i en gråson mellom hva som er å tillate etter bestemmelsen i pbl. § 28-3, og hva som overskrider tålegrensen i naboloven § 2. I den utstrekning kunne det følgelig også vært rom for å se til nabolovens bestemmelser om retting.

Etter nabolovens bestemmelser kunne Ahus krevd å få tilstanden rettet ned til hva som er akseptert ulempe innenfor tålegrensen, jf. naboloven § 2.

Hensikten med å benytte pbl. § 28-3 ville vært å anlegge en flomvei, slik en regulering i plan som utgangspunktet ville påkrevd, ved å sikre forsinking, fordrøyning, rensing og evakuering av overvannet som kommer fra nedslagsfeltet i Magasinparken. Ettersom kommunen godkjente en plan med manglende regulering av flomveier og overvann, vil pbl. § 28-3 som utgangspunkt ikke være hovedregelen i dette tilfellet. Bestemmelsen er derfor i denne fremstillingen forsøkt anvendt som et alternativt virkemiddel på et saksforhold med manglende regulering i plan.

### 5.2.2 Ekspropriasjon

I det foregående kapitlet er tiltak på nabogrunn etter pbl. § 28-3 behandlet med utgangspunkt i Magasinparken. Derimot finnes det flere bestemmelser som gir hjemmel til å foreta tiltak på nabogrunn og det er særlig relevant å trekke en kort parallell til ekspropriasjonsbestemmelsene. Tiltak på nabogrunn imot naboens ønske er å betrakte som ekspropriasjon etter pbl. § 16-1.

I pbl. § 16-5 fremgår grunneiers rett til å foreta ekspropriasjon til avløpsanlegg. Denne bestemmelsen regulerer som utgangspunkt adgangen til å foreta overvannshåndtering med tilhørende flomveier som er regulert i reguleringsplan. Ved en slik adgang vil en større områdeutvikling tilfredsstille de kravene som kreves ved tilstrekkelig sikring av overvann, særlig i et komplekst område som krever planlegging på tvers av eiendomsgrenser. Ved gjennomføringen av reguleringsplanen kunne Solon Eiendom foretatt ekspropriasjon til vannledninger ved anleggelse av flomveier på nabogrunn. Denne ekspropriasjonsadgangen forutsetter imidlertid samtykke fra planmyndigheten. Derimot er den største begrensningen i Magasinparken at manglende flomveier i reguleringsplan avskjærer adgangen til å ekspropriere til dette formål. Solon Eiendom kunne derfor søkt om ekspropriasjon dersom de hadde ønsket å bygge på bakgrunn av reguleringsplan, jf. § 18-1, forutsatt at flomveiene hadde vært regulert i plan.

Som jeg har vært inne på, fremgår kommunens ekspropriasjonsadgang som utgangspunkt av pbl. § 16-2, derimot er det en alternativ ekspropriasjonshjemmel i oreigningslova § 2 første ledd nr. 47. I tråd med orl. § 2 første ledd nr. 47 kan det eksproprieres til «vannforsyning og avløp». Slik det er redegjort for i kapittel 3.1.4 omfatter ordlyden i «avløp», avløp for overvann og forurenset

avløpsvann. Denne bestemmelsen oppstiller således en generell ekspropriasjonsadgang som ikke forutsetter regulering eller realisering av plan for å gjøres gjeldende. Orl. § 2 nr. 47 kan derfor fungere som et alternativt hjemmelsgrunnlag for ekspropriasjon av flomveier i Magasinparken.

Det er også sentralt å trekke frem hvem som kan gjøre ekspropriasjonsinngrep etter de enkelte formålene som fremgår av orl. § 2. Slik det er redegjort for i kapittel 3.1.4 er denne adgangen forskriftsregulert med utgangspunkt i orl. § 3. Etter orl § 3 vil enhver privat, og andre offentlige rettssubjekter, i kraft av å være fysiske og juridiske personer, gis tillatelse til å foreta ekspropriasjon til vannforsyning og avløp. I kraft av å være juridisk person kunne Solon Eiendom søkt om ekspropriasjon med hjemmel i orl. § 2 nr. 47 ved anleggelsen av flomveiene på eiendommen til Ahus. Derimot må det understrekes at det ved ekspropriasjonsinngrep som utgangspunkt skal forsøkes å inngå en minnelig avtale.<sup>191</sup>

### 5.2.3 Naboloven

I naboloven § 2 fremgår hovedregelen om tålegrensen for hva en i kraft av å være nabo kan påføre, gjøre, ha eller sette i gang på egen eiendom. Derimot er naboloven § 14 første ledd et unntak til denne hovedregelen da denne bestemmelsen åpner opp for at grunneier kan få lov til å påføre skade eller utføre midlertidig bruk av naboeiendommen mot vederlag. I Magasinparken skulle det anlegges en permanent håndtering av overvann gjennom trygg avledning via flomveier ut av utbyggingsområdet.

Det som imidlertid reiser usikkerhet ved anvendelsesområdet til naboloven § 14, i tilknytning til Magasinparken, er det faktum at bestemmelsen er begrenset til tidsavgrenset og midlertidig bruk i forbindelse med utbygging eller arbeider på eiendommen. Flomveiene i Magasinparken ville ikke være å betrakte som et tidsavgrenset tiltak. Bruken av eiendommen til Ahus ved selve anleggelsen av flomveiene kunne derimot vært å betrakte som tidsavgrenset, slik at disse arbeidene kunne vært gjennomført med hjemmel i naboloven § 14. Som følge av at flomveiene i Magasinparken ikke er å regne som midlertidige, faller bestemmelsen i naboloven § 14 utenfor..

Naboloven § 15 første ledd regulerer den retten en grunneier har til å iverksette sikkerhetstiltak for å beskytte egen eiendommen mot skader. Dette er skader som kommer som følge av

---

<sup>191</sup> Se orl. § 12 andre ledd og forskrift i medhold av orl. § 29. Det fremgår ingen plikt, men det er sterke signaler i lovgivningen som henviser til at eksproprianten som utgangspunkt skal forsøke å inngå minnelige avtaler.

iverksatte tiltak på naboeiendommen. Bestemmelsen gir således grunneier rett til å foreta sikkerhetstiltak på naboens regning, men det er en forutsetning at naboens arbeider har nødvendiggjort sikkerhetstiltaket. I Magasinparken er det imidlertid mer aktuelt å se på denne bestemmelsen dersom flomveiene aldri hadde blitt anlagt, slik at Ahus og øvrige naboer derfor hadde blitt utsatt for skade i senere tid. Det er imidlertid tale om at det må en viss alvorlighetsgrad til før bestemmelsen kan anvendes. Det fremstår derfor som det foreligger en nokså høy terskel før bestemmelsen kan gjøres gjeldende i slike tilfeller. Manglende avledning av potensiell flom må derimot anses å ha høyt skadepotensial, hvor fysiske skader er påregnelig. På bakgrunn av dette ville aktuelle naboer hatt anledning til å iverksette beskyttelsestiltak mot Magasinparken, mens Solon Eiendom som grunneier ikke kunne anvendt bestemmelsen ved anleggelse av flomveier.

#### 5.2.4 Grunnloven

Det er sikker rett at grunneier har eksklusiv rådighet både faktisk og juridisk over egen eiendom. Denne rådigheten kan derimot til tider komme på kant med offentlige myndigheters muligheter til å regulere grunnen. I Grl. § 105 fremgår eiendomsvernet, samt grunneiers krav på full erstatning for økonomisk tap. Imidlertid er det sikker rett at dette eiendomsvernet ikke skal begrense en stats mulighet til å utøve sin myndighet. Dersom flomveiene i Magasinparken hadde vært regulert inn i reguleringsplanen for området, kunne vi stilt spørsmål ved hvorvidt dette ville vært en rådighetsbegrensning som ikke medfører erstatning eller en ekspropriasjon som utløser krav om full erstatning.

I Grl. § 113 fremgår legalitetsprinsippet, som det er redegjort for i kapittel 3.4.2 må myndighetenes inngrep ovenfor deres borgere ha hjemmel i lov. Dette er nokså interessant når Nordre Follo kommune i kjølvannet av problematikken i Magasinparken stiller spørsmål ved hvorvidt kommunen skulle forholdt seg til manglende hjemmelsgrunnlag når flomveiene ikke var klarlagt i områderegulering eller detaljregulering. For hva hadde kommunen egentlig hjemmel til å kreve. Det ble således et spørsmål om kommunen kunne godkjenne en ny flomvei over annen manns grunn. Det enkle svaret på dette er imidlertid at legalitetsprinsippet klart oppstiller krav om at kommunen må ha et rettslig grunnlag for å kunne godkjenne slike inngrep på annen manns grunn.

En kan derimot spørre hvorvidt saken ville sett annerledes ut dersom ordlyden i bestemmelsen i pbl. 1985 § 101 fremdeles var gjeldende i dag. Denne bestemmelsen ga kommunen hjemmel til å pålegge slike tiltak på nabogrunn. Et pålegg etter pbl. 1985 § 101 ville kanskje endret forhandlingsbildet for Solon Eiendom når det kommer til anleggelsen av flomveiene i det regulerte grøndraget, som var det avtalen resulterte i. Kommunen kunne kanskje stilt strengere krav ettersom tiltaket var ment som et sikkerhetstiltak som ville være å anse som nødvendig. Tiltaket ville da vært å betrakte som et inngrep som kunne tenkes å påføre naboeiendommen et økonomisk tap, som i kraft av Grl. § 105 ville blitt erstattet full ut. I kraft av å gjennomføre et slik inngrep måtte kommunen fremdeles holdt seg innenfor de rammene for hva som er å regne som «i det offentliges interesse», og på de betingelser som er hjemlet ved lov, jf. EMK P1-1.

### 5.2.5 Rettspraksis

I dette delkapittelet redegjøres det for hvordan plan- og bygningsloven § 28-3 kan imøtekomme overvannsproblematikken i Magasinparken, sett i lys av de vurderingene som er presentert i rettspraksis. Slik det ble redegjort for i kapittel 3.6 presenteres det en avgjørelse fra Høyesterett, samt flere underrettsdommer og en uttalelse fra Sivilombudsmannen. Disse avgjørelsene har ulike rettskildeverdi, men ettersom det er begrenset rettspraksis på området vil underrettsdommene og Sivilombudsmannsuttalelsen bidra til å belyse hvilke vurderinger og hensyn som tas i tilknytning til rettsspørsmålet. Myndighetspraksis har ingen rettskildevikt og således har disse avgjørelsene heller ingen rettskildeverdi som gjeldende rett, men de har god informasjonsverdi og er således relevant å trekke frem her.<sup>192</sup> Avgjørelsene anvendes derfor for å få et bredere drøftingsgrunnlag med utgangspunkt i hvilke hensyn som burde eller skulle vært innarbeidet i pbl. § 28-3. Disse avgjørelsene bidrar også til å besvare oppgavens andre underproblemstilling.

#### **Rt-1998-29:**

Denne saken handlet om erstatning i tilknytning til bruk av et friareal ved utbedring av offentlig vei. Det var inngått en avtale om bruk av friarealet som riggtomt, men det var imidlertid ikke avtalt erstatning, hvilket vil si at erstatningen etter pbl. § 28-3 siste ledd skal fastsettes ved skjønn. I likhet med forholdene i Magasinparken var det her tale om et friareal/grøntdrag som skulle omgjøres. I Rt-1998-29 tok høyesterett utgangspunkt i de ekspropriasjonsrettslige prinsippene ved verdsettelsen av friarealet. Et slikt utgangspunkt vurderer hva som er å regne

---

<sup>192</sup> Mæhle og Aarli (2016) s. 258.

som påregnelig utnyttelse av området. I denne saken vurderte Høyesterett det dithen at området ikke hadde noen annen alternativ bruksmåte, friarealet ble derfor ansett å ikke ha noen inntjeningsverdi og erstatningen ble satt til kroner null. I Magasinparken ble flomveiene lagt i et regulert grøntdrag (GTD4) etter avtale mellom Solon Eiendom og Ahus, men også her kom partene i førsteomgang ikke til enighet om erstatning.

Rettens vurderinger i Rt-1998-29 taler for at avtalen mellom Solon Eiendom og Ahus også kunne vært grunnlag for å avgjøre erstatningen ved skjønn. Et regulert grøntdrag er i likhet med et friareal ikke påregnelig å gi noen inntekt ved annen alternativ utnyttelse etter alminnelige ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Ettersom Solon Eiendom og Ahus kom til en avtale om erstatning reiser dette også spørsmål ved om en erstatningsfastsettelse ved skjønn vil være skjevfordelt sammenlignet med en avtalebasert erstatning. Dette skisserer et rettslig forhold der en utbygger vil komme positivt ut av en skjønnsfastsettende erstatning, mens dette kan slå ut i negativ retning for grunneier. Dette vil selvsagt også kunne stille seg annerledes dersom det hadde vært tale om et område som ikke var regulert til friareal eller grøntdrag, eksempelvis om dette var regulert bolig-/næringsformål, da ville erstatningssummen vært en annen.

Det fremgår derfor som noe uklart hvorfor en utbygger vil inngå avtale med grunneier fremfor å fremme skjønn, ettersom det i slike tilfeller virker å bli lavere erstatning ved skjønn. Det må derimot tas i betraktning at det for utbyggere som regel er tale om en utbyggingsprosess som er presset på tid, og det å sette i gang en skjønnsbehandling vil være tidkrevende. Dette kan derfor tilsi at utbyggere i enkelte tilfeller på sett og vis betaler seg ut av en eventuell skjønnsbehandling. I Magasinparken ville det i likhet med Rt-1998-29 være rimelig å anta at erstatningen ville blitt satt til kroner null basert på de alminnelige ekspropriasjonsrettslige prinsippene. Det fremstår derimot som uomtvistet at det ikke ville blitt inngått noen avtale mellom Solon Eiendom og Ahus dersom avtalen også var basert på en slik erstatningssum.

## **LG-2000-1587-2**

Saken gjaldt krav om retting etter naboloven § 10, som følge av at det var problemer med avrenning av overflatevann over naboeiendommen. Spørsmålet i saken var om tålegrensen i naboloven § 2 var overskredet. Det som er interessant i denne saken, i tilknytning til Magasinparken, er det faktum at lagmannsretten ikke la vekt på at kommunen ikke hadde stilt krav i plan til drenering i området. Retten trakk derimot frem at det etter dagjeldende

byggeforskrift var krav til trygg bortledning av overvann/drensvann slik at man skulle forhindre oversvømmelser eller andre ulemper ved økt regnintensitet.

Det at det i LG-2000-1587-2, i likhet med Magasinparken, ikke var regulert inn nødvendige krav i plan gjorde det mer problematisk for retten å vurdere hvilke krav som da egentlig gjorde seg gjeldende. Ettersom dagjeldende byggeforskrift hadde krav til overvannshåndtering, ble dette et skjerpende moment når grunneier ikke hadde foretatt noen sikkerhetstiltak for å forhindre avrenning. Manglende flomveier ved sikring for dimensjonerende regnintensitet og overvann i Magasinparken vil også tale for at omkringliggende naboeiendommer vil bli påført ulemper utover tålegrensen. Dette gir således grunnlag for at Solon Eiendom i senere tid måtte rettet dette forholdet etter naboloven § 10 i likhet med LG-2000-1587-2.

#### **SOMB-2004-74**

Saken omhandlet vannsig og kostnadsansvar i forhold til avledning av overflatevann fra en bedrift ut i terrenget på nedenforliggende eiendom. Eiendommen nedenfor var i nyere tid blitt regulert til boligformål og bekken/vannsiget hadde blitt fylt igjen med masser. I denne saken påla kommunen bedriften å foreta nødvendige tiltak etter pbl. 1985 §§ 101 og 106 nr. 2. Det er imidlertid sentralt å understreke at § 101 i loven fra 1985 ga kommunen hjemmel til å pålegge tiltak, mens dagens bestemmelse kun gir kommunen adgang til å tillate tiltak. På bakgrunn av dette stiller sivilombudsmannens vurdering seg noe annerledes, ettersom vurderingen tar utgangspunkt i pbl. 1985 § 101. Likevel er ombudsmannens uttalelse relevant i forbindelse med at kommunen måtte vurdere hva som var bakgrunnen for overvannsproblemene. Ombudsmannen slo fast at kommunen ikke kunne komme med slike pålegg før det var redegjort for om det var bedriften som faktisk hadde forårsaket overvannsproblemene.

Til forskjell fra Magasinparken var det tale om at en eksisterende bedrift påførte skade på et nytt utbyggingsprosjekt, mens det i Magasinparken var tale om at et nytt utbyggingsprosjekt ville kunne påføre skade på eksisterende omkringliggende eiendommer. På denne måten vil det også lettere la seg gjøre å vurdere at eventuell økt overvannsproblematikk i Magasinparken kommer som følge av nye terrengforhold i utbyggingsområdet. Det fremstår derimot som vanskelig å fastslå årsakssammenheng der et allerede eksisterende forhold må konstateres å ha påvirket en

eiendom i større grad enn tidligere. Det vil i Magasinparken heller ikke være tale om et «relativt ubetydelig inngrep» slik det ble omtalt i SOMB-2004-74.<sup>193</sup>

Det ble avslutningsvis i SOMB-2004-74 trukket frem av innstillingskomiteen at avgjørelsen vedrørende hvilke tiltak kommunen skal tillate også kunne vært gitt ved skjønn, slik erstatningsspørsmålet blir. Derimot ble dette forslaget ansett som lite hensiktsmessig, da det ville være ressurskrevende å sette i gang et så omfattende apparat når det var tale om et «relativt ubetydelige inngrep». Likevel er det mye som taler for at det i Magasinparken, og eventuelle andre utbyggingsområder, vil omhandle tiltak på nabogrunn som kan virke nokså inngripende for grunneier. I likhet med vurderingen i orl. § 2 må det også etter pbl. § 28-3 foretas en interesseavveining som tidvis kan fremstå som kompleks.

### **LH-2000-136198**

I denne saken, i likhet med LG-2000-1587-2, dreide det seg om retting etter naboloven § 10 første ledd. I denne saken var det derimot også tale om foreldelse i forbindelse med rettingsforholdet. Lagmannsretten kom i LH-2000-136198 til at de problemene som følger av overvann kan løses på egen regning i medhold av pbl. § 28-3. Derimot påpeker retten at vilkårene om nødvendighet og påregnelig skade må være oppfylt før grunneier kan sette i verk tiltak på nabogrunn på egen regning. Dette taler også for at Solon Eiendom på bakgrunn av nødvendighet, ved manglende flomveier og overveid potensiale for å utsette byggverk for skade, kunne igangsatt sikkerhetstiltak på egen regning.

Noe som derimot ikke er blitt behandlet i rettspraksis er de omstendigheter hvor slike sikkerhetstiltak også er til fordel for tiltakshaver selv. Eksempelvis der vannsig fra nabogrunnen ikke gjør det nødvendig med tiltak, men at forhold på egen eiendom gjør det nødvendig. Det er ikke tvil om at tiltak, i form av å anlegge flomveier, vil være et sikkerhetstiltak som vil bidra til å avverge skade på nabogrunn. Dette er derimot forhold som kan tale for at pbl. § 28-3 kun kommer til anvendelse ved en slags «nødrett» mot nabo som kan komme til å påføre skade. Bestemmelsen er således ikke en hjemmel for grunneiere som ønsker å forhindre skade på naboeiendommer som følge av vannsig fra egen eiendom.

---

<sup>193</sup> SOMB-2004-74 s. 281.

Det vi kan se av denne saken er at det er manglende lovgivning der grunneier vil forhindre å påføre egen skade på nabogrunn, hvor forholdene tilsier at det er mer hensiktsmessig å foreta tiltak på nabogrunn fremfor på egen eiendom. I pbl. § 28-3 siste ledd oppstilles det imidlertid to forhold som grunnlag for erstatning. Det ene grunnlaget er de tilfellene der tiltakene på nabogrunn er gjort nødvendige ved at naboen har forsømt sin plikt til å avverge skade. Det andre tilfellet er derimot der naboen ikke er å bebreide for skadene, slik at grunneier selv må dekke de kostnadene som følger med å foreta tiltakene.

Med en utvidet tolkning kan vi vurdere grunnlagene for erstatning i pbl. § 28-3 siste ledd dithen at det er behov for en utvidelse av bestemmelsens første ledd. Bestemmelsen skulle vært utvidet til også å gjelde de tilfellene der grunneier ønsker å forhindre skade på naboeiendommen ved å foreta tiltak på nabogrunn.

#### **LB-2016-148074**

Saken dreide seg om et erstatningskrav som følge av at en landbrukseiendom hadde blitt påført økonomisk tap etter setningsskader. Setningsskadene ble anført å komme fra et endret vannløp over eiendommen etter at det hadde blitt utført vedlikeholdsarbeider på en kommunal vei på oversiden av eiendommen. I denne saken la lagmannsretten vekt på at vedlikeholdet var å karakterisere som ordinært og nødvendig, noe som følgelig ikke ga årsakssammenheng mellom setningsskadene og vedlikeholdsarbeidet som ble utført på veien.

Forholdene i LB-2016-148074 er ikke helt sammenlignbare med forholdene i Magasinparken, derimot er rettens vurderinger rundt rettingsadgang og årsakssammenheng interessant å se nærmere på. Med utgangspunkt i rettens vurderinger i LB-2016-148074 ville manglende flomveier i Magasinparken vært grunnlag for erstatning etter naboloven § 9 og gitt grunnlag for retting. I Magasinparken ville det ikke vært omtvistet hvorvidt en forsømmelse av manglende flomveier var årsaken til brudd på tålegrensen for naboeiendommene, ettersom dette må anses som en klar forsømmelse fra utbyggers side. En forsømmelse som utbygger samtidig ikke har noen hjemmel til å kunne forebygge/forhindre.

Avslutningsvis står vi derfor igjen med det samme komplekse rettslige forholdet, hvor både Solon Eiendom og kommunen står uten hjemmelsgrunnlag til å rette problemet før det er oppstått, og før forholdene har overskredet tålegrensen. Slik det fremstår i gjeldende rett og

gjennom rettspraksis så er dette et rettslig forhold som i dag kun lar seg løse ved en privatrettslig avtale.

### 5.2.6 Forholdet til ny pbl. § 28-9

Forholdet mellom pbl. § 28-3 og foreslått ny pbl. § 28-9 er behandlet i oppgavens kapittel 4.2.1. Slik forslaget til ny pbl. § 28-9 er fremstilt vil denne bestemmelsen gi hjemmel til å pålegge overvannstiltak dersom tiltakene vil bedre infiltrasjonen i grunnen. Det åpnes således ikke for å foreta noen andre typer overvannstiltak enn dette. I Magasinparken ville derimot pbl. § 28-9 falt noe på siden av sakens anliggende. Utfordringene med anleggelsen av flomveiene er riktignok et overvannstiltak, men det er likevel ikke et overvannstiltak som i første omgang skal bedre infiltrasjonen i grunnen. Det fremgår derimot av pbl. § 28-9 at kommunen har en påleggsadgang slik de tidligere hadde gjennom pbl. 1985 § 101. Det kan derfor antas at lovgiver ser behovet for at kommunen får tilbake en form for påleggsadgang i forbindelse med opparbeidelsen av overvannstiltak.

Det interessante her er imidlertid hvordan pbl. § 28-9 oppstiller vilkår om at tiltaket må være «nødvendig for gjennomføring av kommuneplan eller reguleringsplan». Problematikken i Magasinparken omhandlet, slik det er redegjort for i kapittel 5.1, det faktum at flomveiene ikke var regulert i plan. Denne problematikken åpner derfor for å se på hvorledes pbl. § 28-9 kunne vært benyttet dersom det hadde foreligget en tilstrekkelig plan på området. Det er også en direkte henvisning i pbl. § 28-9 tredje ledd hvor gjennomføringen av kommuneplan og reguleringsplan åpner for å gi kommunen en utvidet påleggsadgang når det kommer til overvannsanlegg. Slik påleggsadgangen er oppstilt i pbl. § 28-9 kan vi reise spørsmål ved hvorvidt utfallet av Magasinparken kunne vært annerledes dersom kommunen hadde hatt hjemmelsgrunnlag i denne bestemmelsen på behandlingstidspunktet.

## 5.3 Virkninger og utfordringer

I dette kapittelet har det blitt skissert hvordan en alternativ anvendelse av de ulike bestemmelsene i kapittel 3 og kapittel 4 kunne påvirket mulighetsgrunnlaget for Solon Eiendom og kommunen i Magasinparken. Gjennom arbeidet med Magasinparken har det også blitt tydeligere at det er flere av bestemmelsene som kommer til kort sammenlignet med hvilke muligheter en privatrettslig avtale åpner for. Det er imidlertid særlig behandlingen av erstatning

ved skjønn etter pbl. § 28-3 fjerde ledd og Grl. § 105 om økonomisk tap som setter strenge rammer for hva som kan erstattes, sett i forhold til avtalefriheten partene har i en privatrettslig avtale.

I magasinparken ble løsningen at Solon Eiendom ble gitt en bruksrett gjennom en servitutt, hvilket gir de en begrenset rettighet til å føre vannledninger og anlegge flomveier over nabogrunn. I denne praktiske fremstillingen har det også blitt tydeligere hvilken manglende kompetanse grunneier og kommunen innehar ved ønske om å forebygge/forhindre skade før skade påføres. Solon Eiendom og kommunen måtte opparbeide flomveiene i Magasinparken på bakgrunn av en privatrettslig etablert rettighet, dette antyder at det ikke finnes noen lovregel som gir tilstrekkelig hjemmel til å kunne forebygge/forhindre slik skade.

På bakgrunn av det som er blitt redegjort for i dette kapitlet, så er det et behov for å utvide dagens pbl. § 28-3 slik at kommunen sitter med en påleggsadgang ved gjennomføringen av overvannstiltak, også i nye utbyggingsprosjekter. De øvrige bestemmelsene tilfører flere funksjoner som ikke er tilstrekkelig ivaretatt gjennom pbl. § 28-3, men også disse bestemmelsene er begrenset i sin påleggsadgang. Det må derfor tas hensyn til hva som er hensiktsmessig tiltak ut fra en samlet vurdering. En grunneier som sitter med en potensiell fare for å påføre naboen skade burde ha mulighet til å forebygge slik skade på naboeiendommen ved å foreta tiltak på denne. Påleggsadgangen må også ses i sammenheng med hvilken kompetanse kommunen burde inneha i møte med morgendagens overvannsproblematikk ved økende behov for å foreta sikkerhetstiltak.

## Kapittel 6 Avsluttende refleksjoner

Hensikten med denne oppgaven har vært å foreta en nærmere undersøkelse av virkemiddelapparatet som lovverket oppstiller ved håndtering av overvann i forbindelse med tiltak på annen manns grunn, herunder nabogrunn. Oppgavens hovedproblemstilling er derfor som følgende: «Hvordan kan plan- og bygningsloven § 28-3 anvendes ved opparbeidelse av overvannshåndtering på nabogrunn?». Med utgangspunkt i denne hovedproblemstillingen har oppgaven sett nærmere på hvordan de juridiske virkemidlene i lovverket legger til rette for å håndtere overvann fra naboeiendom. Denne problemstillingen har også åpnet for å undersøke hvilke hensyn og eventuelle endringer som burde bli innarbeidet i pbl. § 28-3 for å imøtekomme overvannsproblematikken i større grad.

Fremstillingen i denne oppgaven har undersøkt hvilke virkemidler som synes å fungere etter lovgivers intensjon, samt hvilke virkemidler som synes å være mangelfulle i loven. I arbeidet med oppgaven har det blitt avgrenset mot å behandle erstatningsspørsmål og skjønnsbehandling ytterligere. Disse temaene faller på siden av oppgavens problemstilling og det ville blitt for tidkrevende å behandle disse temaene innenfor rammen av oppgaven. Erstatning og skjønn er derimot noe som kunne vært interessant å undersøkt videre, da det også på dette området er mye uklarheter i en fragmentert og kompleks lovgivning.

I oppgavens kapittel 3 har et omfattende sett av bestemmelser blitt presentert for å forsøke å redegjøre for gjeldende rett ved tiltak på annen manns grunn. Dette kapittelet har avdekket at det finnes en rekke virkemidler og begrensninger i bestemmelsene, noe som gjør lovverket komplisert hva angår overvannshåndtering på privat initiativ. Gjennom plan- og bygningslovgivningen og TEK17 er det gitt noen overordnede rammer for hvordan overvannet skal håndteres. Samtidig har naboloven og Grunnloven flere begrensninger hva angår tålegrensen, eiendomsvern og prinsippet om legalitet.

Det er særlig ved tiltak på nabogrunn i forbindelse med overvann fra egen grunn at opparbeidelsesplikten hos grunneier fremstår som lite formålstjenlig og uklar. Det er også reist flere spørsmål ved hvilken myndighet kommunen sitter med i dag, ettersom de kun har hjemmel til å «tillate» tiltak etter pbl. § 28-3. Det kan fremstå som nødvendig med en sterkere styringsrett hos forvaltningen, ettersom det er mangel på enhetlig planlegging ved opparbeidelse av

forebyggende tiltak. I møte med stadig økende klimautfordringer er mangelen på enhetlige og felles løsninger det som vil forårsake de største håndteringsproblemene. Her beveger vi oss derimot inn i et svært begrenset rettslig område, der både Grunnloven og EMK er med på å verne om en allerede sterk eiendomsrett. Disse bestemmelsene vanskeliggjør det å skulle styrke forvaltningens posisjon ytterligere. På bakgrunn av disse begrensningene reises det også et spørsmål om hvorvidt forvaltningen må legge opp til å løse overvannsproblematikken gjennom privatrettslig initiativ.

Ved gjennomgangen av gjeldende rett ble det redegjort for arbeidet med NOU 2016: 15 hvor det ble fremmet enkelte lovendringer på området. De mest aktuelle endringsforslagene fra utredningen er behandlet i oppgavens kapittel 4. Ved å undersøke hvordan dagens lovverk er utformet ble det belyst hvordan lovverket fungerer i praksis. I utgangspunktet var det ingen omfattende endring som ble fremmet i forslaget til ny pbl. § 28-3. Det fremstår derimot likevel som det er et stort behov for å presisere, og ikke minst bevisstgjøre forvaltningen og det private på hvilke muligheter som finnes i lovverket. Denne presiseringen av at overvann også uttrykkelig skulle fremgå av pbl. § 28-3 vil kunne bidra til denne bevisstgjøringen. Desto mindre rom det er for tolkningstil, desto mer presis og anvendt blir også de juridiske virkemidlene.

Gjennom arbeidet med oppgaven har privatrettslige avtaler fremstått som et anvendt alternativ ved inngrep på nabogrunn. Det fremstår som interessant at adgangen til å ekspropriere til overvannstiltak er nokså begrenset i de tilfellene der planmyndighetene ikke har regulert inn forholdet i plan. Imidlertid er det svært nærliggende å omtale tiltakene etter pbl. § 28-3 som rådighetsinnskrenkende, og for de mest inngripende tiltakene, synonymt med ekspropriasjon. Det fremstår derfor som spesielt aktuelt for videre arbeider å se på hvordan uklare reguleringer fra kommunens side nærmest fremtvinger privatrettslige og avtalebaserte løsninger. Kommunens påleggsadgang kommer samtidig til uttrykk i forslaget til ny pbl. § 28-9 om overvannstiltak, en bestemmelse det ville vært nærliggende å fordype seg i ved videre arbeider.

# Referanseliste

## Litteratur

- Bendiksen, K. A. & Norsk reiselivsinstitutt. (1992). *En oversikt over norsk avtalerett*. Temahefte / Norsk reiselivsinstitutt. Svolvær: NRI.
- Blandhol, S., Tøssebro Henriette, N. & Skotheim, Ø. (2015). Innføring i juridisk metode. *Jussens Venner*, 50 (6): 310-345. doi: 10.18261/ISSN1504-3126-2015-06-02.
- Direktoratet for byggkvalitet. (2012). HO-2/2012 Temaveiledning for kommunalt tilsyn. Tilgjengelig fra: <https://dibk.no/saksbehandling/kommunalt-tilsyn/temaveiledninger/tilsyn/del-1-gjennomforing-av-tilsyn/1.1.-generelt-om-tilsyn/innledning/> (lest 28.03).
- Direktoratet for byggkvalitet. (2020). Forslag til endringer i byggt teknisk forskrift - Sikkerhet for overvann - Endringer i TEK17 § 7-2 m.m. *Høringsnotat* (Saksnr. 18/4777). Tilgjengelig fra: [https://dibk.no/globalassets/aktuelle-horinger3/030320\\_tek17--7-2\\_sikkerhet-for-overvann/horingsnotat\\_forslag-til-endringer-byggt teknisk-forskrift--7-2-m.m.-om-sikkerhet-for-overvann.pdf](https://dibk.no/globalassets/aktuelle-horinger3/030320_tek17--7-2_sikkerhet-for-overvann/horingsnotat_forslag-til-endringer-byggt teknisk-forskrift--7-2-m.m.-om-sikkerhet-for-overvann.pdf) (lest 02.03).
- Eckhoff, T. (2001). *Rettskildelære*: Universitetsforlaget.
- Falkanger, T. & Falkanger, A. T. (2016). *Tingsrett*. 8. utg. Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger. utg. Oslo: Universitetsforl.
- Finans Norge. (2021). Klimarapport Finans Norge 2021. Tilgjengelig fra: [https://www.finansnorge.no/siteassets/skedeforsikring/klimarapporten/finans-norges-klimarapport-2021\\_enkelt sider.pdf](https://www.finansnorge.no/siteassets/skedeforsikring/klimarapporten/finans-norges-klimarapport-2021_enkelt sider.pdf) (lest 02.03).
- Fliflet, A. (2014). *Norsk Lovkommentar: Grunnloven*. Rettsdata.no.
- Hansen, A. (2022, 23. mars). Store mengder overvann utenfor Refa Brygge: - Dette kom veldig brått på. *Folkebladet*. Tilgjengelig fra: <https://www.folkebladet.no/nyheter/i/wOQ4aP/store-mengder-overvann-utenfor-refa-brygge-dette-kom-veldig-braatt-paa> (lest 23.03).
- Haraldsen, S. (2017). *Separering av eldre avløpsledninger i tettbebyggelse*. I: Fylkesmannen i Oslo og Viken (red.). vannforeningen.no: Norsk vannforening. Tilgjengelig fra: <https://vannforeningen.no/wp-content/uploads/2018/02/1.-Haraldsen.pdf> (lest 01.04).
- Hauge, K. B., Holth, F. & Larsen, I. W. (2021). *Ekspropriasjonsrett : kort forklart*. Kort forklart. Oslo: Universitetsforlaget.
- Holth, F. & Winge, N. K. (2018). *Plan- og bygningsloven - kort forklart*. 3 utg. Oslo: Universitetsforlaget.
- Huseierne. (2020). Høringssvar - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven - Håndtering av overvann i plan-og bygningsloven. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing---forslag-til-endringer-i-plan.-og-bygningsloven---handtering-av-overvann/id2691854/> (lest 20.03).
- Jakobsen, G. & Hagen, K. (2018). Kommunens adgang til å gi bestemmelser om, og stille krav til, overvannshåndtering i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan. *Kart og plan*, 78 (1): 51-67. Tilgjengelig fra: <http://kartogplan.no/Artikler/KP1-2018/Kommunens%20adgang%20til%20aa%20gi%20bestemmelser.pdf> (lest 02.03).
- Kierulf, A. (2018). *Norsk Lovkommentar: Grunnloven*. Rettsdata.no.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2020). Høringsnotat (Saksnr. 19/1221) Forslag til endring i plan- og bygningsloven. Tilgjengelig fra:

- <https://www.regjeringen.no/contentassets/873441b5fd3840a392048779e8c93654/endelig-horingsnotat-2.-mars-2020---overvann.pdf> (lest 17.03).
- Martin Lie, H. (2021). Anleggseierens erstatningsansvar for avløp- og overvannskader. *Tidsskrift for eiendomsrett* (1): 10-33. Tilgjengelig fra: <https://www.idunn.no/doi/full/10.18261/issn.0809-9529-2021-01-03>. doi: 10.18261/issn.0809-9529-2021-01-03 (lest 14.03).
- Meteorologisk institutt. (2021). Unormalt våt oktober på Østlandet og Sørlandet. Tilgjengelig fra: <https://www.met.no/nyhetsarkiv/unormalt-vat-oktober-pa-ostlandet-og-sorlandet> (lest 20.01).
- Miljødirektoratet. (2019a). *Ansvar for klimatilpasning*. miljødirektoratet.no. Tilgjengelig fra: <https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/klima/for-myndigheter/klimatilpasning/veiledning-til-statlige-planretningslinjer-for-klimatilpasning/ansvar-for-klimatilpasning/> (lest 01.04).
- Miljødirektoratet. (2019b). *Klimatilpasning av bygg og anlegg*. miljødirektoratet.no: Direktoratet for byggkvalitet. Tilgjengelig fra: <https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/klima/for-myndigheter/klimatilpasning/klimatilpasning-i-sektorer/bygg-og-anlegg/> (lest 31.03).
- Miljødirektoratet. (2021). *Overvann*. miljødirektoratet.no. Tilgjengelig fra: <https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/vann-hav-og-kyst/overvann/> (lest 01.04).
- Miljødirektoratet. (2022). *Klimatilpasning*. miljødirektoratet.no. Tilgjengelig fra: <https://www.miljodirektoratet.no/klimatilpasning/> (lest 01.04).
- Mæhle, S. S. & Aarli, R. (2016). *Fra lov til rett*. [Foreløpig versjon]. utg. Oslo: Gyldendal juridisk.
- Nordre Follo kommune. (2021). *Magasinparken - Hvordan fungerer planbestemmelsene når det kommer til byggesaken?* Upublisert manuskript.
- Nordtveit, E. (2014). *Norsk lovkommentar: Granelova*. Rettsdata.no.
- Norges vassdrags- og energidirektorat. (2021). *Lær om overvann*. nve.no: Norges vassdrags- og energidirektorat. Tilgjengelig fra: <https://www.nve.no/naturfare/laer-om-naturfare/laer-om-overvann/> (lest 05.03).
- Norsk Kommunalteknisk Forening. (2020). Høringsuttalelse - håndtering av overvann - forslag til endringer i plan- og bygningsloven/ teknisk forskrift. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing---forslag-til-endringer-i-plan.-og-bygningsloven---handtering-av-overvann/id2691854/?uid=fb0ef140-5a7d-41da-ad2b-09bc6437c64a> (lest 22.03).
- Norsk Vann. (2008). Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering. *Rapport nr. 162/2008* (Rapport nr. 162/2008). Tilgjengelig fra: [https://www.nb.no/items/URN:NBN:no-nb\\_digibok\\_2013010706036](https://www.nb.no/items/URN:NBN:no-nb_digibok_2013010706036) (lest 23.02).
- Norsk Vann. (2014). Håndtering av overvann fra urbane veier. Tilgjengelig fra: <https://va-kompetanse.no/butikk/a-200-handtering-av-overvann-fra-urbane-veger-kun-digital/> (lest 23.02).
- Norsk Vann. (2020). Høringsuttalelse - forslag om endringer plan- og bygningsloven. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing---forslag-til-endringer-i-plan.-og-bygningsloven---handtering-av-overvann/id2691854/?uid=800d2d49-64a8-43cb-8370-42d8119cf13b> (lest 15.02).

- Norsk Vann. (2022). *Ledningsnett og teknologiutvikling*. norskvann.no. Tilgjengelig fra: <https://norskvann.no/ledningsnett-og-teknologi/> (lest 01.04).
- Nyhus, Ø. N. (2020). *Norsk Lovkommentar: Plan- og bygningsloven*. Rettsdata.no.
- Reusch, M. (2014). Adgangen til å stille vilkår ved tillatelser etter plan- og bygningsloven. *Lov og Rett*, 53 (1): 14-32. doi: 10.18261/ISSN1504-3061-2014-01-03.
- Samfunnsøkonomisk analyse. (2018). *Styrket overvannshåndtering i plan-og bygningsloven*. samfunnsokonomisk-analyse.no.
- Solheim, S. H. (2018). Eiendomsvern og EMK P1-1. Tilgjengelig fra: [https://www.regjeringen.no/contentassets/786f20a830994082948ab2d695e01fe8/stig-h-solheim\\_eiendomsvern-emk-p1-1.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/786f20a830994082948ab2d695e01fe8/stig-h-solheim_eiendomsvern-emk-p1-1.pdf) (lest 03.03).
- Solon Eiendom. (2021a). Magasinparken. Tilgjengelig fra: [https://magasinparken.no/wp-content/uploads/2021/09/magasinparken\\_prospekt\\_lr.pdf](https://magasinparken.no/wp-content/uploads/2021/09/magasinparken_prospekt_lr.pdf) (lest 03.04).
- Solon Eiendom. (2021b). *Magasinparken - Galleri*. Tilgjengelig fra: <https://magasinparken.no/galleri/> (lest 28.04.2022).
- Wegger, I. K. & Havstam, H. (2022). Dette må du vite om FNs klimapanelers nye rapport. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/nyheter/dette-maa-du-vite-om-fns-klimapanelers-nye-rapport> (lest 01.03).
- Woxholth, G. (2017). *Avtalerett i et nøtteskall*, b. 3. utgave. Oslo: Gyldendal oslo.

## **Lovregister**

- Lov 15. april 1687 Kong Christian Den Femtis Norske Lov
- Lov 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov (Grunnloven)
- Lov 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven)
- Lov 23. oktober 1959 nr. 3 om overføring av fast eiendom (overføringslova)
- Lov 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar (naboloven)
- Lov 18. mai 1979 om foreldelse av fordringer (foreldelsesloven)
- Lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensning og om avfall (forurensningsloven)
- Lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven)
- Lov 21. mai 1999 nr. 30 om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven)
- Lov 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann (vannressursloven)
- Lov 20. mai 2005 nr. 28 om straff (straffeloven)
- Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

## Forarbeider

Prop. 1 S (2014-2015). *Proposisjon til Stortinget (forslag til stortingsvedtak)*

Meld. St. 33 (2012-2013). *Klimatilpasning i Norge.*

NOU 1994: 12 *Lov om vassdrag og grunnvann*

NOU 2010: 10 *Tilpassing til eit klima i endring ó Samfunnet si sårbarheit og behov for tilpassing til konsekvensar av klimaendringane*

NOU 2015: 16 *Overvann i byer og tettsteder ó Som problem og ressurs.*

Ot.prp. nr. 24 (1960-1961). *Om lov om avgrensning av eigedom retten i grannehøve*

Ot.prp. nr. 57 (1985-1986). *Om lov om endringer i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77*

Ot.prp. nr. 39 (1998-1999). *Om lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven)*

Ot.prp. nr. 32 (2007-2008). *Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen)*

Ot.prp. nr. 45 (2007-2008). *Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen)*

## Domsregister

Rt-1992-64 (P-pilledommen II)

Rt-1998-29

Rt-2003-1546 (Røykedommen)

LG-2000-1587-2

LB-2016-148074

LH-2020-136198

SOMB-2004-74

## Figurliste

Figur 2.1. Utvikling i erstatning etter skred, flom og nedbør. Kilde: Finans Norge (2021), Norsk Naturskadepool. KPI-justert erstatningsbeløp i millioner kroner. .... 12

Figur 2.2. Det samlet seg store mengder vann utenfor Refa Brygge onsdag 23. mars 2022 etter kraftig regnfall. Kilde: Hansen (2022). Foto: Knut Løkse Nilssen.....	13
Figur 2.3. Fordeling av hvem som etablerer lokale overvannsanlegg utover ledningsnett. Kilde: Utvalgets kommuneundersøkelse, vedlegg 1 hentet fra NOU 2015: 16 s. 52. ....	18
Figur 2.4. Prinsippskisse for treleddsstrategien. Kilde: Videreutviklet fra Norsk Vann (2008). Illustrasjon: Prathepa Kirubaharan, landskapsarkitektstudent, NMBU. Hentet fra NOU 2015: 16 s. 67. ....	19
Figur 5.1 Oversiktskart over Magasinparken plassert i forhold til Ski sentrum. Kilde: Solon Eiendom (2021b). ....	70
Figur 5.2 Tegning i overvannsplanen for Magasinparken som viser flomveier og flomretning. Kilde: Nordre Follo kommune (2021) s. 8.....	71
Figur 5.3 Utsnitt av plankart for Magasinparken område BB1 med barnehage og infrastruktur. Kilde: Nordre Follo kommune, plankart.....	73



**Norges miljø- og biovitenskapelige universitet**  
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet  
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway