

# **Rettslige rammer for kommunenes arbeid med overvann og flom**

Steinar Taubøll

01.02.2023

## SANNSYNLIG ØKNING



Ekstrem  
nedbør

Det forventes at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig både i intensitet og hyppighet. Dette vil også føre til mer overvann



Regnflom

Det forventes flere og større regnflommer, og i mindre bekker og elver må man forvente en økning i flomvannføringen



Jord-, flom-  
og sørpeskred

Økt fare som følge av økte nedbørmengder

**Håndtering av ekstremnedbør og overvann**

**= Elveflom + Overvannsflom + Avløpsmuligheter**



Vannet renner – hvem bestemmer?

Hvor? Hvordan? Hvilke regler?



Vannet renner – **hvem bestemmer?**

Hvor? Hvordan? Hvilke regler?

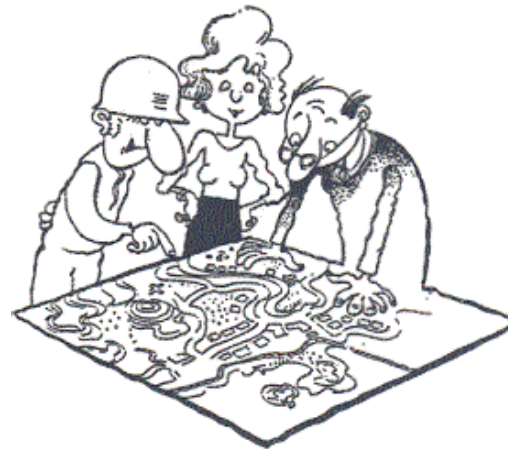
# Bedre integrasjon krever felles informasjonshorisont



- I have a dream!



- I have a plan!



- I have the skills!



Sentralt i NOU 2010:10:

«Gjennom arealplanleggingen kan det forhindres at sårbarhet blir bygd inn i infrastrukturen»

Men vi må ikke glemme alt det som allerede er bygd....



**Planlagt bebyggelse**

**Eksisterende bebyggelse**

**Bygninger: 4 284 703 (429 485)**

**Boliger: 1 582 747 (141 354)**

**Gammelt klima**

**Nytt klima**

**Økt naturfare**

**Ulike utfordringer**

**Ulike regler**

SANNSYNLIG ØKNING	
 Ekstrem nedbør	Det forventes at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig både i intensitet og hyppighet. Dette vil også føre til mer overvann
 Regnflom	Det forventes flere og større regnflommer, og i mindre bekker og elver må man forvente en økning i flomvannføringen
 Jord-, flom- og sørpeskred	Økt fare som følge av økte nedbørmengder

# Risikoanalyse

		1	2	3	4	5		
Konsekvens	Veldig alvorlig	5	10	15	20	25	5	
	Alvorlig	4	8	12	16	20	4	
	Moderat	3	6	9	12	15	3	
	Liten	2	4	6	8	10	2	
	Ubetydelig	1	2	3	4	5	1	
		Veldig lav	Lav	Moderat	Høy	Veldig høy		
		Sannsynlighet						



## Helhetlig ROS

---

### Sivilbeskyttelsesloven § 14:

- Kommunen plikter å kartlegge hvilke uønskede hendelser som kan inntreffe og vurdere sannsynligheten for disse.
- ROS skal legges til grunn for kommunens arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap, herunder utarbeiding av planer etter plan- og bygningsloven.
- ROS skal oppdateres i takt med revisjon av kommunedelplaner, og ved endringer i risiko- og sårbarhetsbildet.

# Helhetlig ROS

## - Minimumskrav i forskriften



- Eksisterende og fremtidig risiko
- Også utenfor kommunen
- Kritiske samfunnsfunksjoner
- Tap av kritisk infrastruktur
- Befolkningsvarsling og evakuering
- Offentlige og private aktører inviteres
- Stimulere relevante aktører til å iverksette tiltak

# ROS fastsatt i Plan- og bygningsloven



## Pbl § 4-3

- Planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse.
- Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6.
- Det skal vedtas slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, som er nødvendig for å avverge skade og tap.
- Husk at analysen ofte må gjøres flere ganger på samme areal, med økende krav til grundighet for mer detaljerte planer, jfr. pbl § 3-1,3.



## Pbl. § 28-1 og kommunens utredningsplikt ved bygging i fareområder

---

- Planprogram
  - Kommuneplan
  - Reguleringsplan
  - Bygge- og delingssaker pbl. § 28-1 (pbl85 § 68)
- ROS-analyser på alle nivåer
  - Bruk av hensynssoner i planene

- Kommunens **adgang** til å hindre utbygging
- Kommunens **plikt** til å hindre utbygging
- Kommunens **erstatningsansvar** hvis det går galt

# Pbl § 28-1 + TEK17

## Forbud mot deling og bygging

---

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** ←nytt i 2008

### Byggesak vs. plansak

Samme sikkerhetsnivå for byggesak og planlegging, men ofte nødvendig med mer detaljert kartlegging for å behandle konkret byggesak.

# Pbl § 28-1(2)

## Forbud, vilkår, prosjektering

---

### Pbl § 28-1 (2)

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.

### Rt-2006-1012 (Thengs)

- Vannintregning i kjeller via grunnen
- Kommunen frikjent
  
- Prosjektering av selve bygningen er tiltakshavers ansvar
- Kommunen har ikke plikt til å stille med veiledning eller krav til utforming av bygg når tomta er “tilstrekkelig sikker”

# Adgang til å avslå søknader med hjemmel i pbl. § 28-1

---

- "Tilstrekkelig sikkerhet"
- mot "fare eller vesentlig ulempe"
- "som følge av "natur- eller miljøforhold"
  - Flom
  - Snøskred
  - Jord- og leirskred
  - Stein- og fjellskred
  - Flodbølger
  - mm.

# **Plikt** til å hindre utbygging med hjemmel i pbl § 28-1

---

- Kommunen har en selvstendig plikt til å sørge for at kravene i § 28-1 oppfylt
  - Ikke nok å opplyse tiltakshaver om faren
  - Kan ikke stole blindt på opplysninger fra søkeren
  - Ansvarsfraskrivelse ikke tilstrekkelig
  - Eks : RG 1988 s. 499 (Loppa kommune)
    - Byggetillatelse ble først nektet fordi bygningsrådet mente det var rasfare på tomte. Han ga seg ikke, og fikk i 1979 godkjenning. Huset sto i fire år før det ble tatt av skred. Byggherren tilkjent erstatning da det var **uaktsomt** at kommunen ikke undersøkte forholdene nærmere.





# Rundskriv fra KMD 2018:

## H-5/18 Om samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling

---

- Generelt om sikkerhet, mest om naturfare,
  - Særlig pbl § 28-1 og tilknyttede regler.
- Erstatter T5/97
- Beskriver hvordan samfunnssikkerhet ivaretas i planlegging, byggesak og dispensasjonsbehandling.
- Mange gode presiseringer og veiledning til riktig praksis.

*«Kommunen har plikt til å påse at endrede forutsetninger fører til justeringer i eksisterende plan.»*



# Pbl § 28-1 og erstatningsansvaret - Hva er "tilstrekkelig sikkerhet"?

- Skadeserstatningsloven § 2-1: Arbeidsgiveransvar for uaktsomhet hos kommunens ansatte
- Ikke et krav om absolutt sikkerhet
  - Må foreligge særlige forhold som gjør det uforsvarlig å bygge
- Risiko = sannsynlighet x konsekvens
  - For flom og skredfare er sannsynlighetsgrad regulert av **TEK17 kap. 7**
    - Flom 20 / 200 / 2000
    - Skred 100 / 1000 / 5000

+ overvann?



# Pbl § 28-1 og erstatningsansvaret

## - sentrale momenter

---

- Var det **uaktsomt** å tillate bygging på bakgrunn av eksisterende kunnskap?
- Var det **uaktsomt** av kommunen å ikke foreta en nærmere vurdering?
- **Hvilke kilder fantes?**
  - Skadehistorikk, faresonekart, ROS-analyser, utbyggers kunnskap ++
  
- Eks: RG 2006 s. 107 Ullsfjord og HR-2015-484-A Nissegården
- Se også artikkel av Steinar Taubøll i Kart og plan 2015 nr 1 og nr 2



# Profesjonalisering av risikovurdering

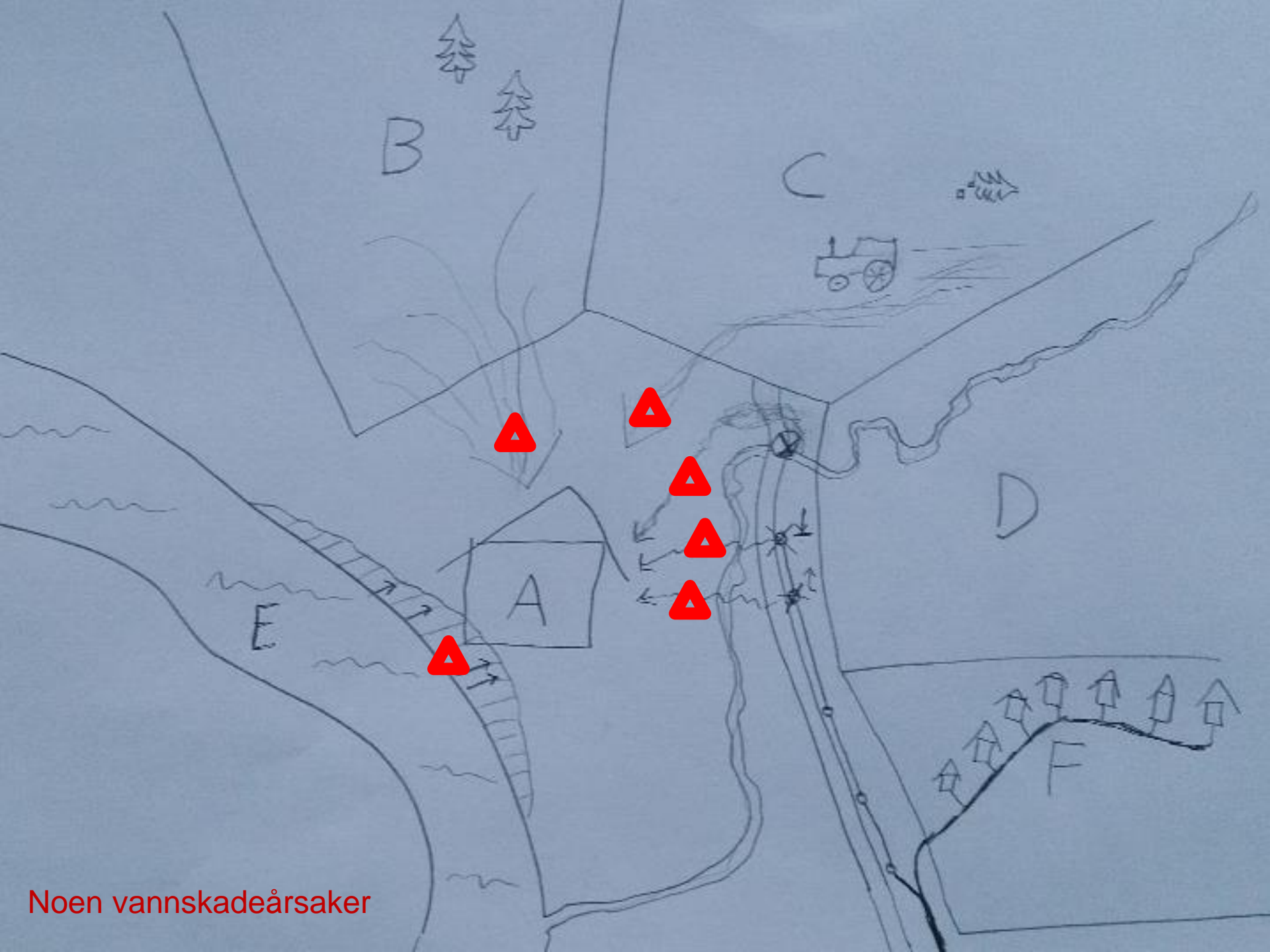
---

- I rettspraksis legges det økende vekt på om ekspertråd er fulgt av den ansvarlige
- Stor vekt på vitenskapelige sannsynlighetsgrader og gjentaksintervaller

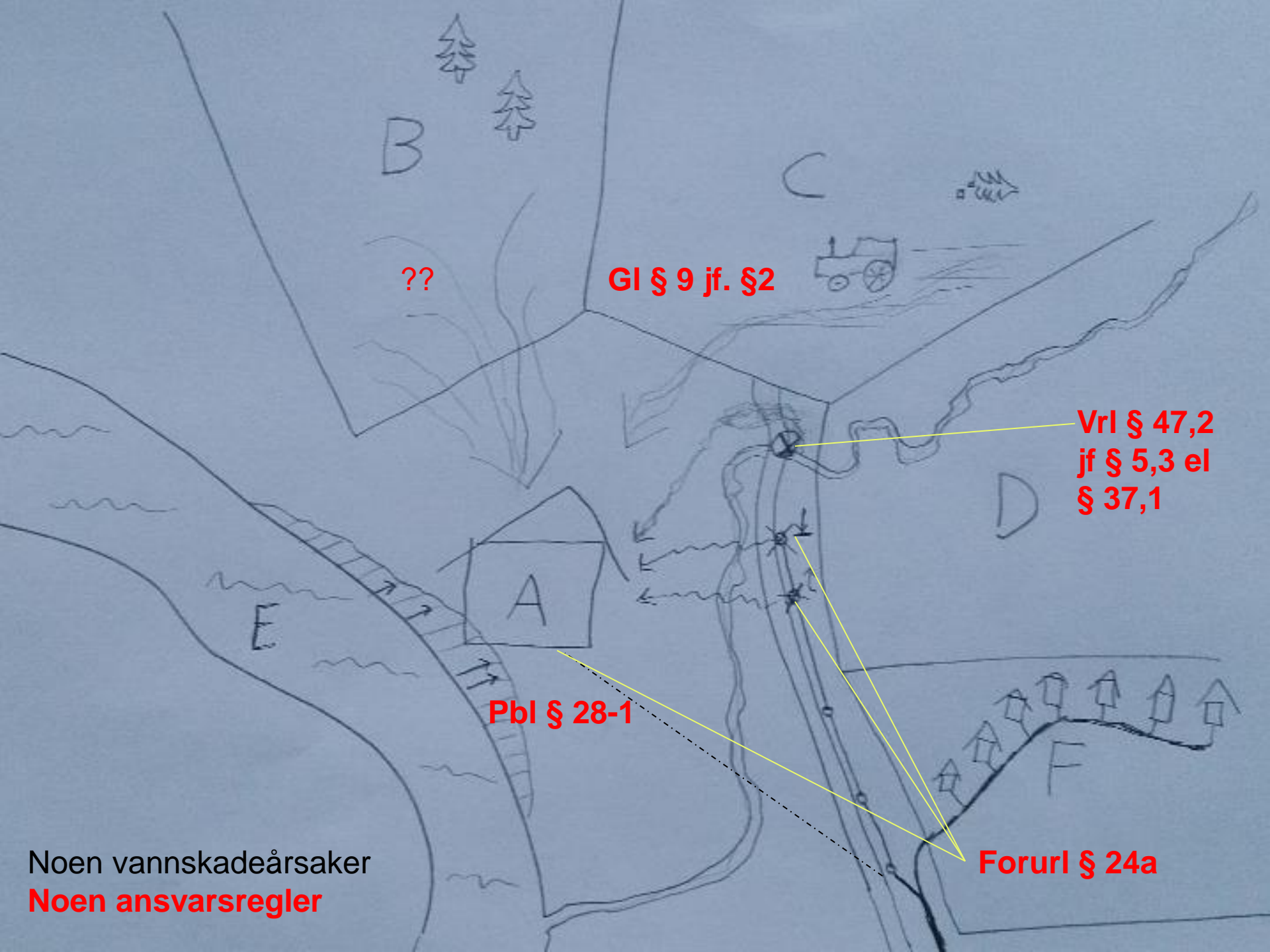
## Høyesterett i Nissegård-dommen (HR-2015-484-A):

- Ved en terskel for rasrisiko på **1/1000**, kan det ikke utelukkende tas utgangspunkt i den menneskelige erfaring for å vite om det er akseptabel rasfare i forskriftens forstand (TEK10). **Med et såpass strengt krav, vil det i praksis bare være mulig å avdekke rasfaren gjennom sakkyndige undersøkelser**

**VANNSKADER**



Noen vannskadeårsaker



??

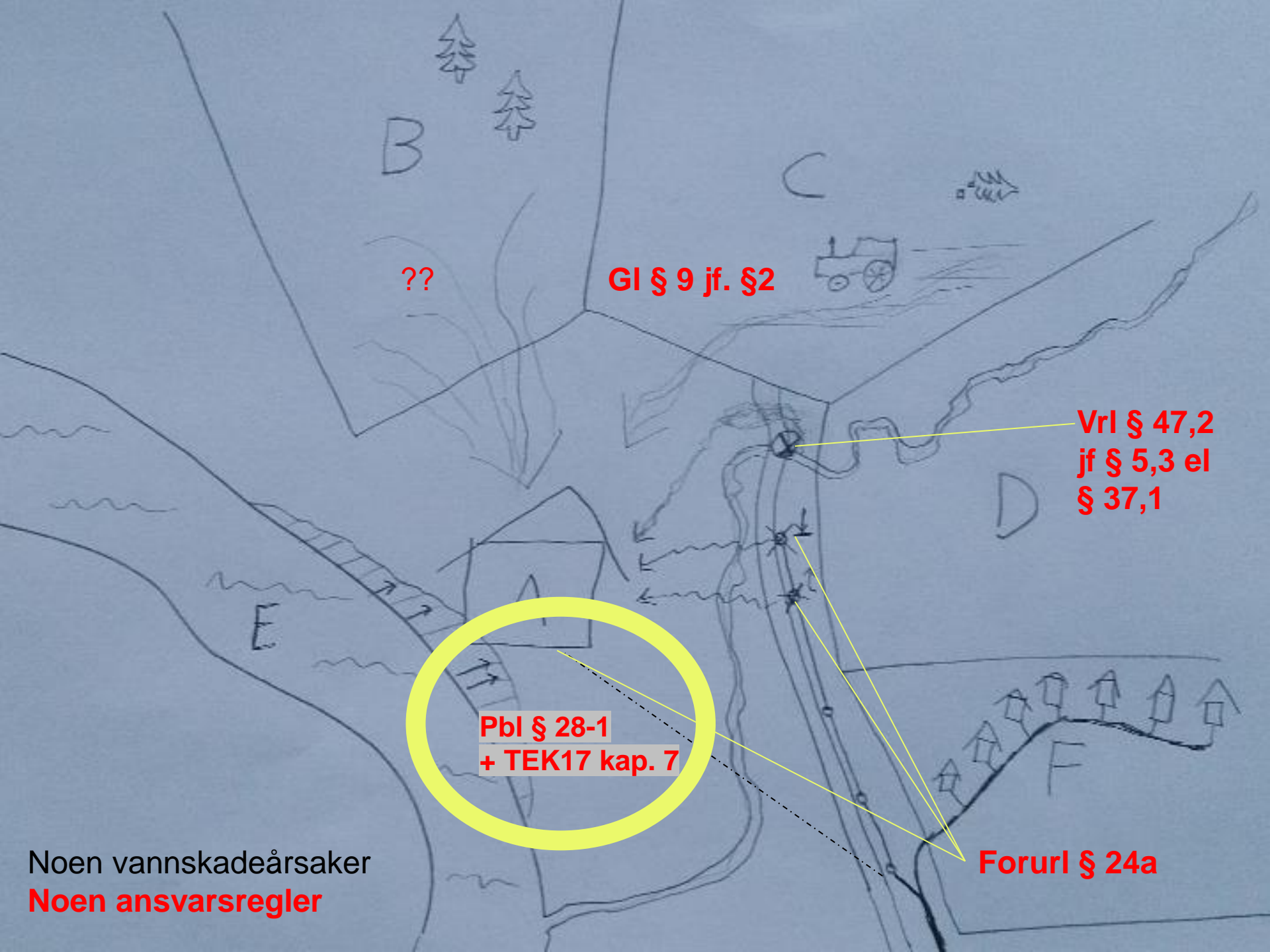
GI § 9 jf. §2

Vri § 47,2  
jf § 5,3 el  
§ 37,1

Pbl § 28-1

Forurl § 24a

Noen vannskadeårsaker  
Noen ansvarsregler



??

GI § 9 jf. §2

Vri § 47,2  
jf § 5,3 el  
§ 37,1

Pbl § 28-1  
+ TEK17 kap. 7

Forurl § 24a

Noen vannskadeårsaker  
Noen ansvarsregler



# ELVER:

## Flomsonekart

+ TEK17 kap 7

= rimelig enkelt

(helt til klimapåslagene kom...)



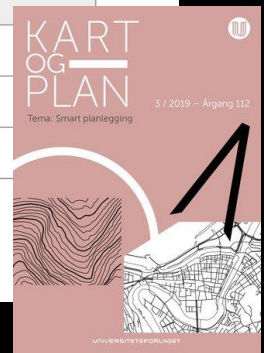
### § 7-2. Sikkerhet mot flom og stormflo

- (1) Byggverk hvor konsekvensen av en flom er særlig stor, skal ikke plasseres i flomutsatt område.
- (2) For byggverk i flomutsatt område skal sikkerhetsklasse for flom fastsettes. Byggverk skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom slik at største nominelle årlige sannsynlighet i tabellen nedenfor ikke overskrides. I de tilfeller hvor det er fare for liv fastsettes sikkerhetsklasse som for skred, jf. § 7-3.

Tabell: Sikkerhetsklasser for byggverk i flomutsatt område

Sikkerhetsklasse for flom	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet
F1	liten	1/20
F2	middels	1/200
F3	stor	1/1000

- (3) Første og annet ledd gjelder tilsvarende for stormflo.
- (4) Byggverk skal plasseres eller sikres slik at det ikke oppstår skade ved erosjon.



# Kan faglige råd gi lovtekst et nytt bindende innhold?

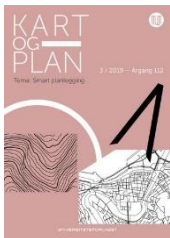
- NVE Rapport nr. 5-2011
- NVE Retningslinjer nr. 2/2011 rev. 2014
- NCCS Rapport nr. 2/2015
- NVE Faktaark 3-2015
- NVE Rapport nr. 81-2016
- NVE Veileder nr 2-2017
- **SPR 28. september 2018**

• **Bransjenorm nå? JA**

• **Rettslig norm? Muligens, men det bør bli tydeligere, jf. legalitetsprinsippet**



«200» er her «200» var der



Kart og plan 2019 nr. 3

# Effekter hvis TEK17 § 7-2 har fått nytt meningsinnhold

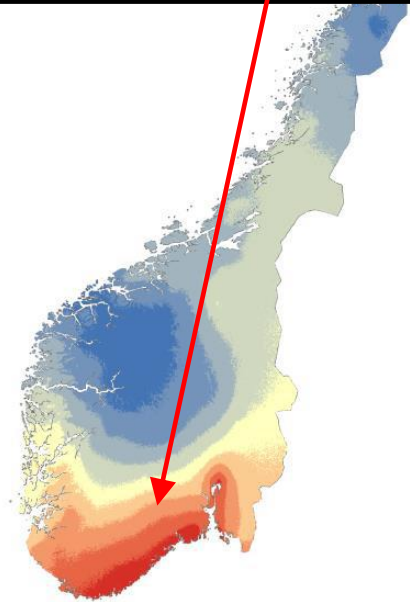
---

- Påslagsmetodikken er en tvingende del av normen.
- Regulering og byggesak kan ha foregått under to ulike regler i perioden 2011–2020.
- Behov for tydelige overgangsregler.
  
- Husk pbl § 28-1 ved bygging i faresoner:
  - Kommunens adgang til å hindre utbygging
  - Kommunens plikt til å hindre utbygging
  - Kommunens erstatningsansvar hvis det går galt

# NOTODDEN

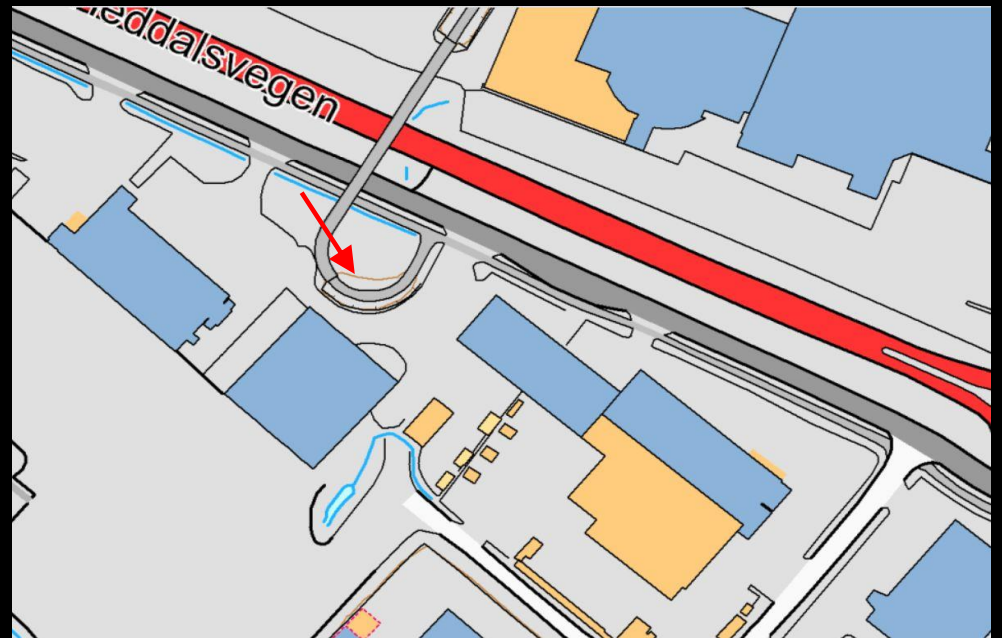
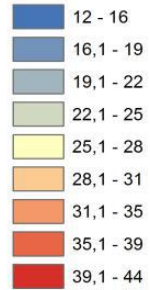
2  
2002

F L O M S O N E K A R T



M200 RR-1hr

[mm]





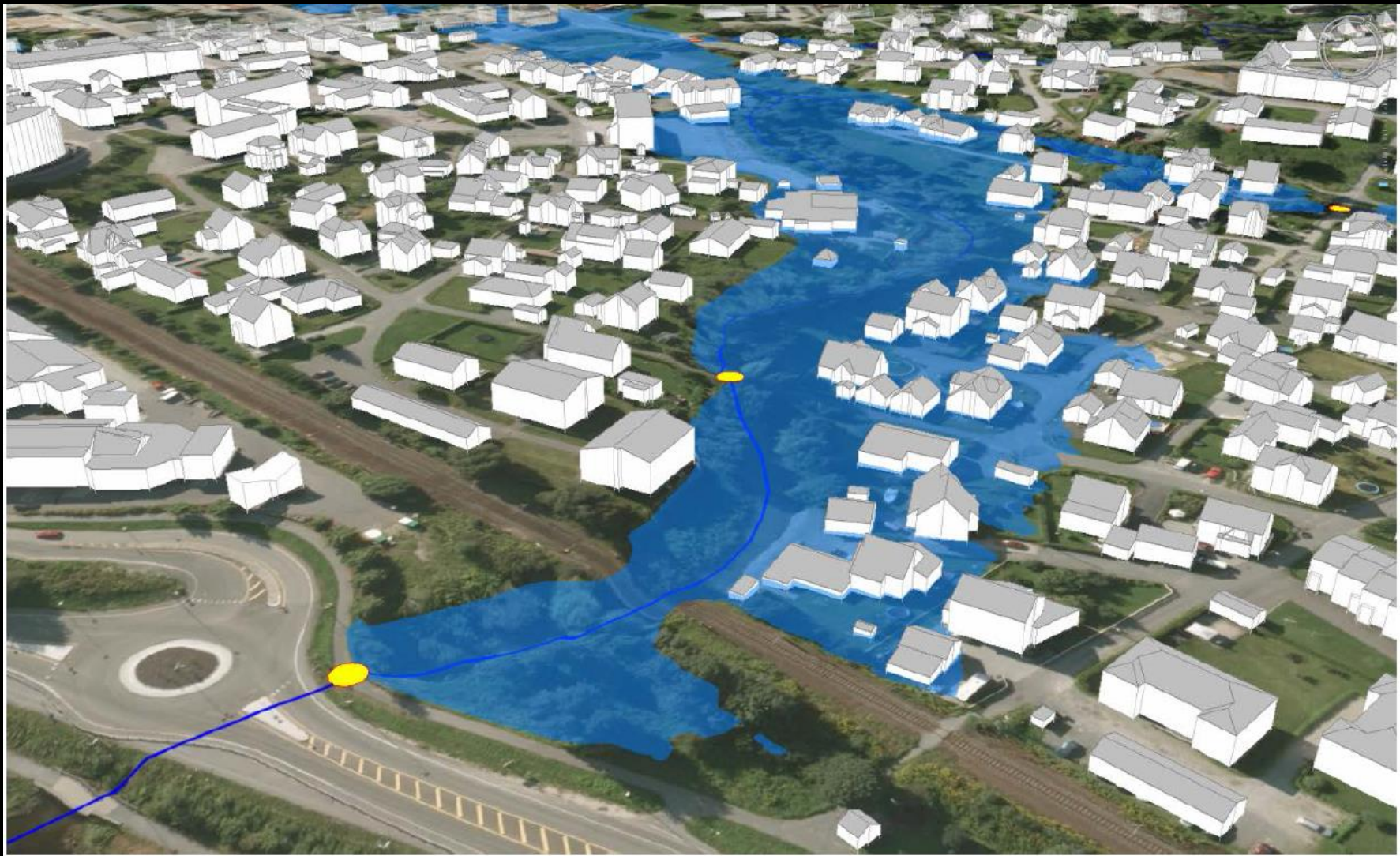
- **Krav om ny byggehøyde i forhold til plan?**
- Kravet til sikkerhet er (muligens) endret slik at det vil være lovstridig å gi byggetillatelsen.
- **Alt 1:**
  - **Forbud** nedlegges. (Inngrep = Krav om hjemmel.)
  - Planen må revideres, jf. bestemmelse i SPR om planrevisjon.
- **Alt 2:**
  - Det stilles nye **vilkår**. (Inngrep = Krav om hjemmel.)
  - For eksempel øke flomhøyde med en meter.
  - Konsekvenser og kostnader for bygget og tilpasning av infrastruktur som rør, ledninger, veier osv.

# BEKKER:

Lite kart + TEK17 = rimelig vrient



Figur 6: Terrengmodellen er endret ved A for å simulere effekten av en tett kulvert (rød flate). Flomvannet vil ta helt ny retning (lilla farge) mot B før det bøyer av mot det opprinnelige elveløpet. Flomveiene er moderat glattet.



Rune Bratlie, Kart og plan 2015 nr 1

# Avrenningslinjer og risiko - Sørlandet sykehus

## § 7-2. Sikkerhet mot flom og stormflo

(1) Byggverk hvor konsekvensen av en flom er særlig stor, skal ikke plasseres i flomutsatt område.

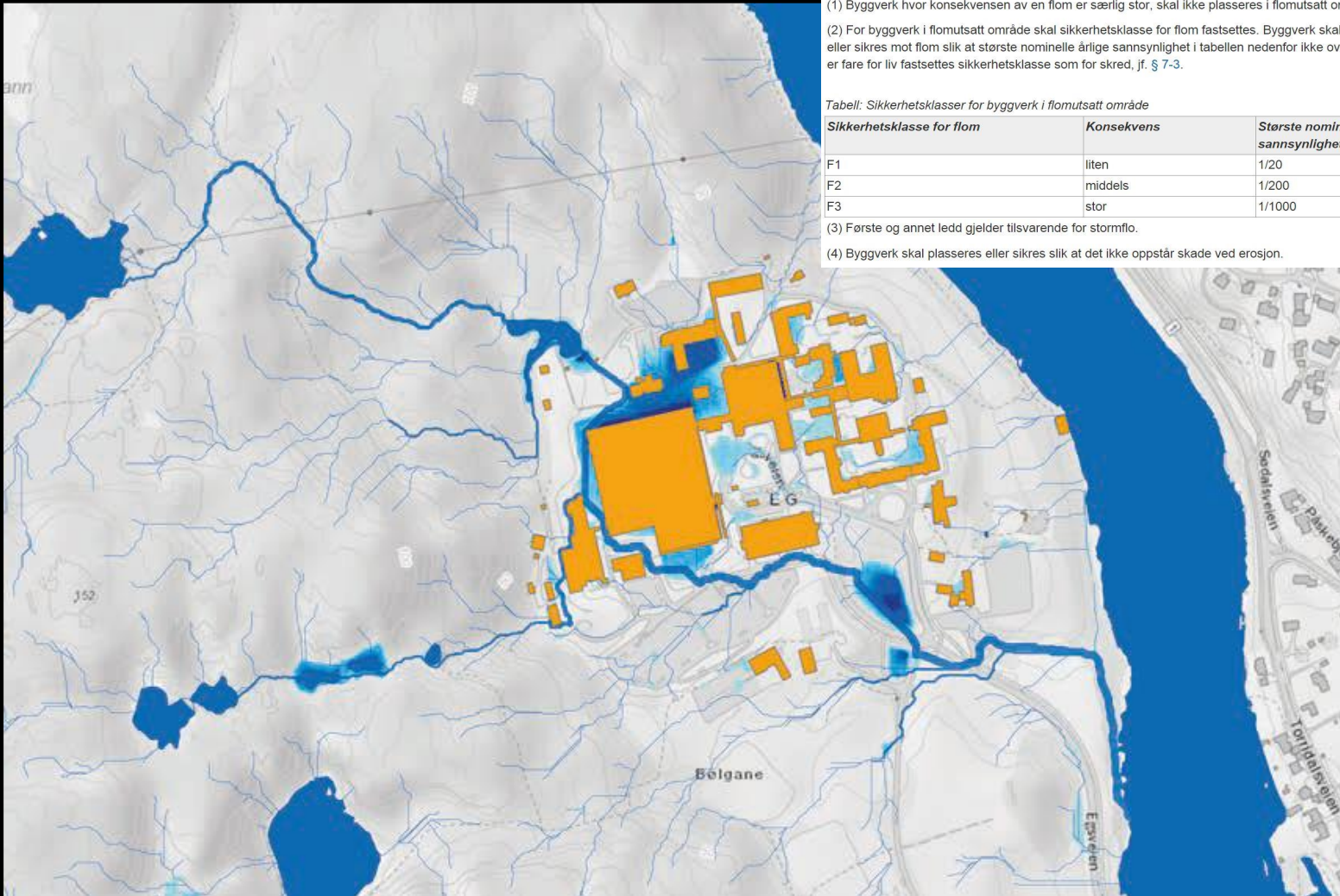
(2) For byggverk i flomutsatt område skal sikkerhetsklasse for flom fastsettes. Byggverk skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom slik at største nominelle årlige sannsynlighet i tabellen nedenfor ikke overskrides. I de tilfeller hvor det er fare for liv fastsettes sikkerhetsklasse som for skred, jf. § 7-3.

Tabell: Sikkerhetsklasser for byggverk i flomutsatt område

Sikkerhetsklasse for flom	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet
F1	liten	1/20
F2	middels	1/200
F3	stor	1/1000

(3) Første og annet ledd gjelder tilsvarende for stormflo.

(4) Byggverk skal plasseres eller sikres slik at det ikke oppstår skade ved erosjon.



Kunne man gitt byggetillatelse etter pbl § 28-1 jf. TEK17 ?



# Kan overvannsfloam regnes som naturfare etter pbl § 28-1?

- **Ja**, overvannsfloam og vassdragsfloam kan medføre samme skader av samme type/omfang.
- [Kapittel 4: Overvann som naturfare – faktagrunnlag og rettslig håndtering](#)  
[Steinar Taubøll, Kim H. Paus](#)
- Men: mye av overvannets løp skyldes menneskelig påvirkning.
  - Må reguleres av andre regler (som mangler).
- Behov for en mer standardisert vurdering av faren for overvannsfloam, i form av aktsomhetskart.
  - [Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar - NVE](#)



Utgitt desember 2022  
På nett!  
GRATIS!

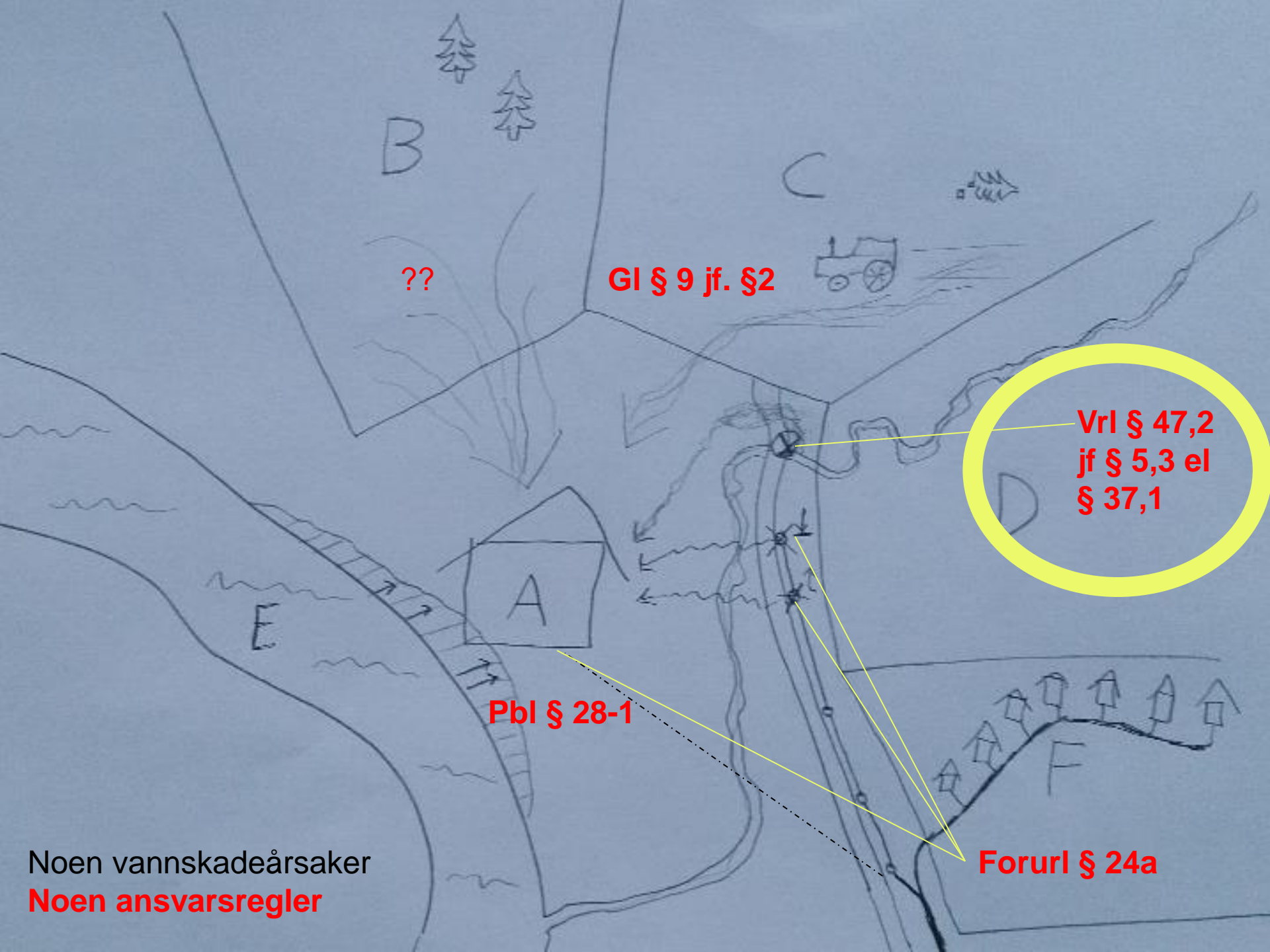


Steinar Taubøll (red.)

# VANN, JUSS OG SAMFUNN

- rettigheter og regulering i utvikling

- Kapittel 1: Generelt om vann og juss
- Kapittel 2: Om vannressurslovens betydning for bruk og forvaltning av vassdrag, grunnvann og overvann
- Kapittel 3: Overvannshåndtering i byggesak – tiltakshavers ansvar og plikter
- Kapittel 4: Overvann som naturfare – faktagrunnlag og rettslig håndtering
- Kapittel 5: Kommunens krav og vilkår knyttet til vann og avløp – eierrådighet eller myndighetsutøvelse?
- Kapittel 6: Norge trenger et overvannsgebyr – muligheter og utfordringer
- Kapittel 7: Individuelle pålegg og overvann – forutsetninger og begrensninger
- Kapittel 8: Grunneiers rett til erstatning ved kommunal klausulering til drikkevann
- Kapittel 9: Gjennomføring av vannforskriften og vannforvaltningsplaner i kommunal arealplanlegging etter plan- og bygningsloven
- Kapittel 10: Krav til utredning av miljøkonsekvenser i vann
- Kapittel 11: «Nødvendig» som vilkår for tyngende plikter ved areal- og ressursforvaltning
- Kapittel 12: Økosystembasert forvaltning og miljøforsvarlig drift av vannkraftanlegg i et EU-perspektiv
- Kapittel 13: Om generelle og spesielle kunnskapsplikter i moderne miljørettsforvaltning – særlig til kunnskap om grunnvann
- Kapittel 14: Villaksens endrede rolle – fra naturressurs til kulturminne?



??

GI § 9 jf. §2

Vri § 47,2  
jf § 5,3 el  
§ 37,1

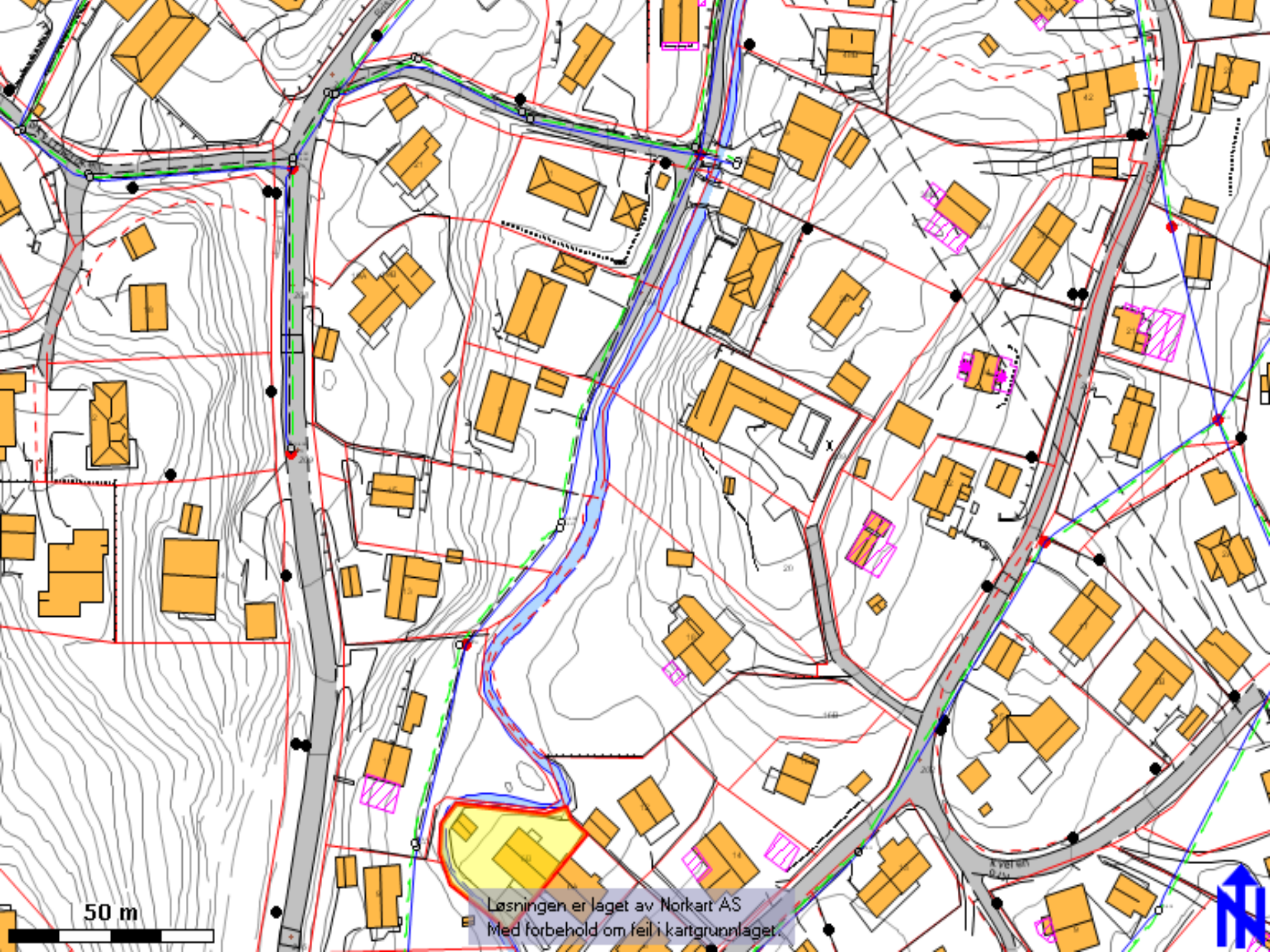
Pbl § 28-1

Forurl § 24a

Noen vannskadeårsaker  
Noen ansvarsregler



**RG 2007 s. 486 - Skytta næringspark i Nittedal**  
**Vannressursloven § 47 og overvannshåndtering**



50 m

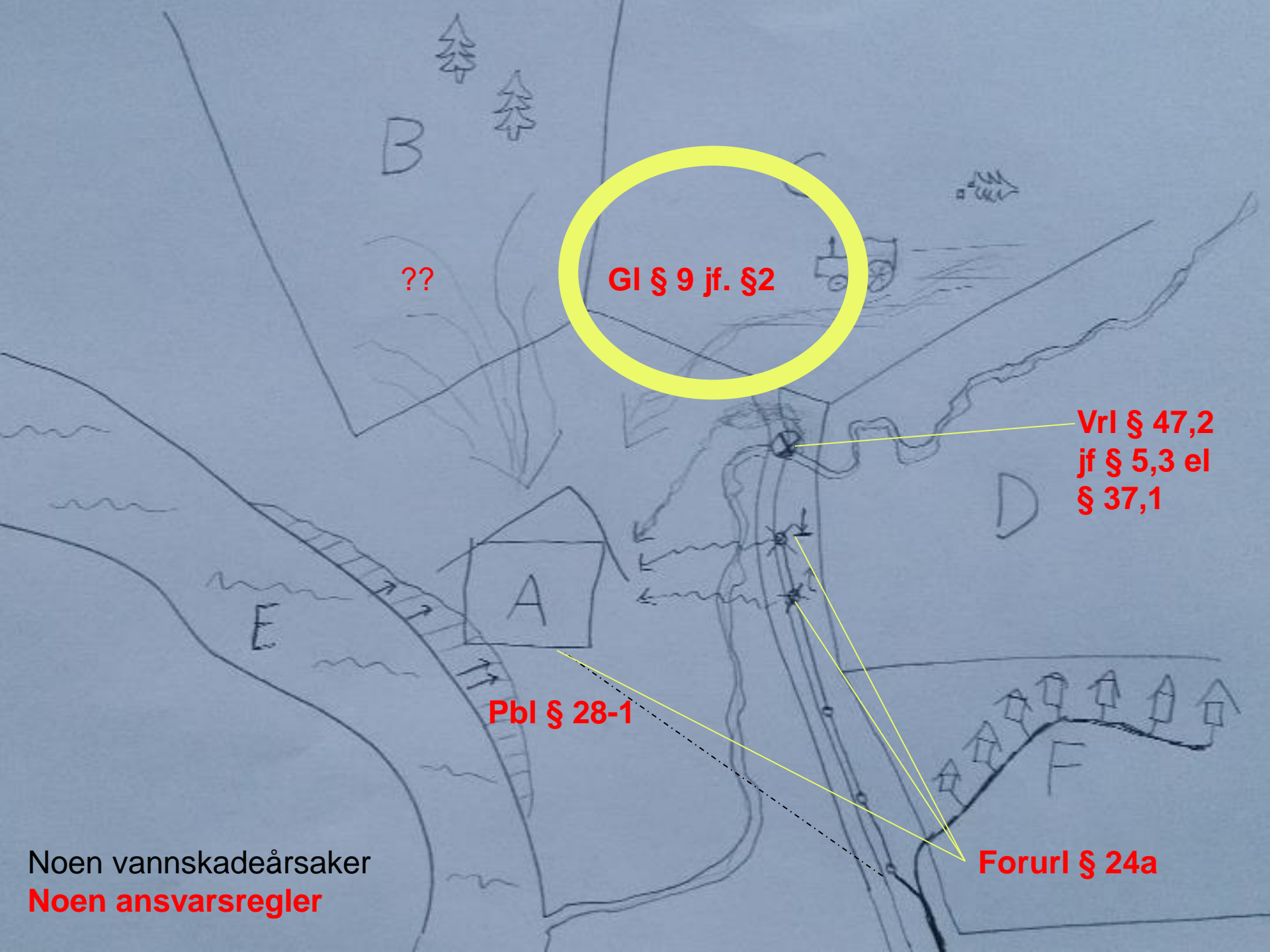
Løsningen er laget av Norkart AS  
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget.



# Nittedal-dommen



- Ansvarsfigur: **Objektivt ansvar for uforsvarlig ordning**
  - Vannressursloven § 47,2 a jf. § 5
  - Overføring av vann til en annen bekk ansett som **vassdragstiltak**
- § 5,3: Vassdragstiltaket skal fylle alle de krav «som med **rimelighet** kan stilles til sikring».
- § 37,1: Pålegger tiltakshaver at vassdragstiltaket skal holdes «i **forsvarlig** stand».
  - Kommunen hadde ikke vurdert konsekvensene godt nok
  - Burde tatt hensyn til økt avrenningshastighet pga utbygging
  - Kunne og burde krevet at utbyggere anla fordrøyningsbassenger
- Skjerpede krav til **visse sider** av arealplanleggingen
  - I forhold til vanlig uaktsomhetsregel



Noen vannskadeårsaker  
Noen ansvarsregler

# Naboretten (grannelova)

---

- GI § 2: forbud mot å «ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom».
  - omfatter også unnlater.
- Vanskelig å bruke direkte på overvannsanlegg, men vi har eksempler på terrenginngrep som har ført til overvannsskader på naboeiendom
  - RG 1980 s. 598 og RG 1973 s. 683.



# LG-2017-085160 (Radøy)

Steinfylling og lukking av bekk med underdimensjonerte rør.  
Vannskader hos nedstrøms nabo.



«Avløpsanlegg» etter forurl §24a,  
men årsakssammenhengen var ikke tydelig nok for erstatningsansvar.

Tiltakshaver ble likevel dømt til «retting» etter gl § 10 jf § 2,  
og må gjenåpne elveløpet.

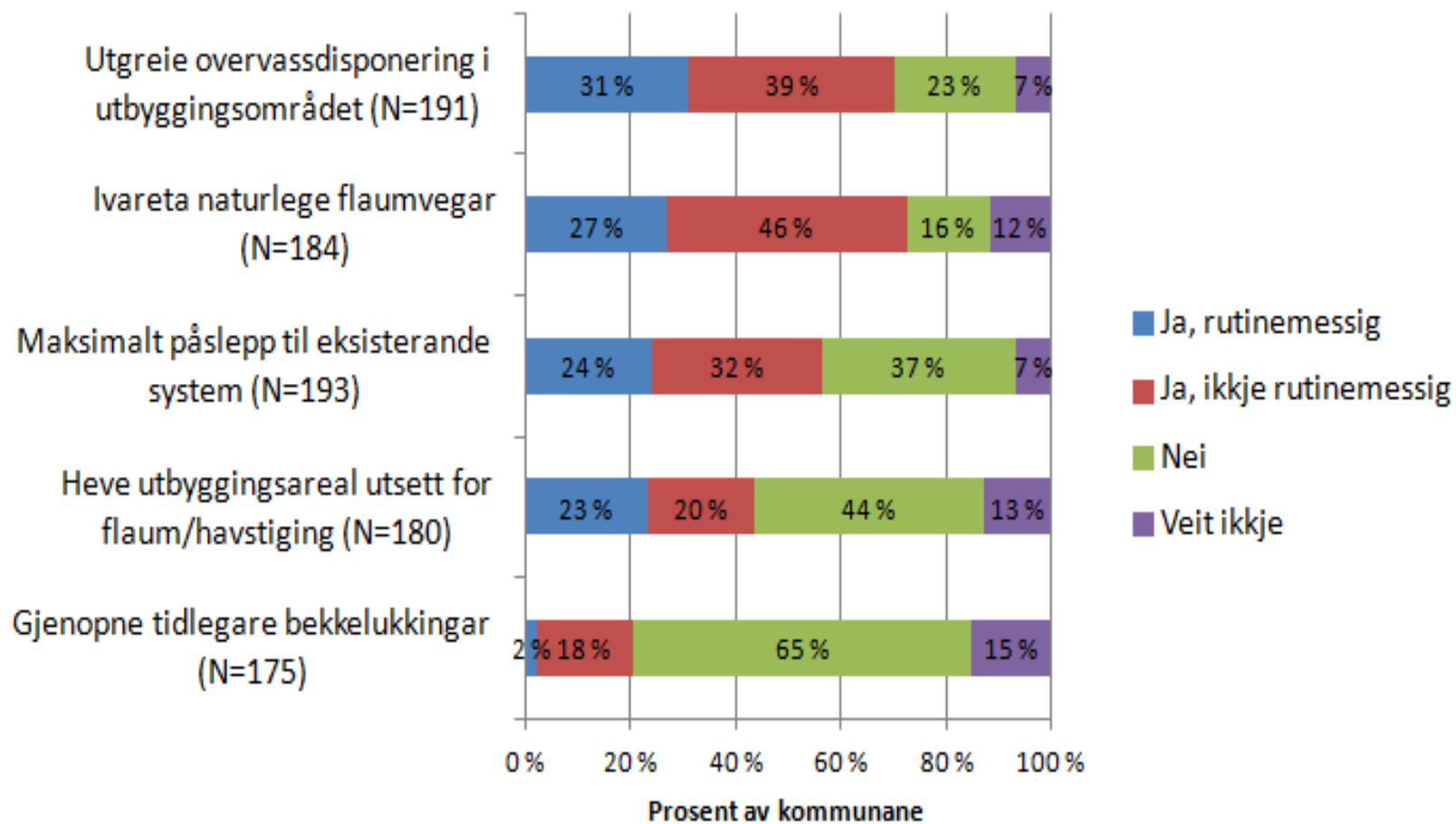
# **OVERVANNSHÅNDTERING I TETTBEBYGGELSE**

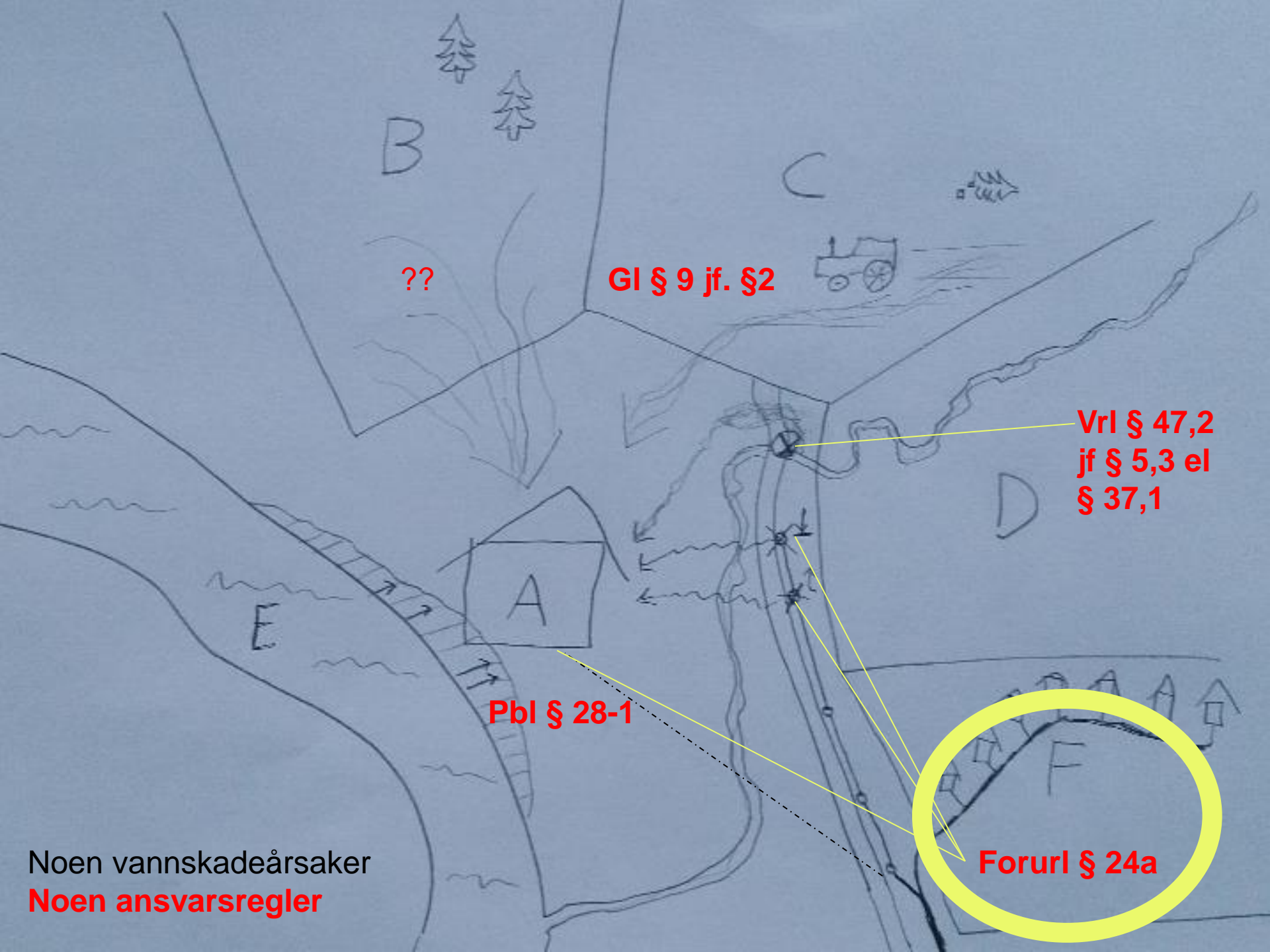


Vannet renner – **hvem bestemmer?**

Hvor? Hvordan? Hvilke regler?

## Har kommunen i løpet av dei siste fem åra stilt nokre av desse krava i utbyggingssaker?





??

GI § 9 jf. §2

Vri § 47,2  
jf § 5,3 el  
§ 37,1

Pbl § 28-1

Forurl § 24a

Noen vannskadeårsaker  
Noen ansvarsregler

# Skader fra avløpsanlegg

- Forurensningsloven § 24a
  - "Anleggseieren er ansvarlig **uten hensyn til skyld** for skade som et avløpsanlegg volder fordi kapasiteten ikke strekker til eller fordi vedlikeholdet har vært utilstrekkelig."
  - Objektivt ansvar (= selv om man har vært aktsom)
  - Eiers ansvar
  - Kapasitet
  - Vedlikehold
- Rettstilstanden er nå delvis ulik lovens ord
  - Jfr dommene i Stavanger, Alta, Molde, Fosen ++



## Forurl. § 24a og ansvarsfraskrivelser

---

- Loven tolkes slik at det klare objektive ansvaret kan fraskrives i avtaleforhold
- De fleste huseiere må inngå avtale om tilknytning til kommunalt ledningsnett
- De fleste kommuner fraskriver seg ansvaret i tilknytningsreglementet

# Forurl. § 24a og ansvarsfraskrivelser



- Dimensjonering

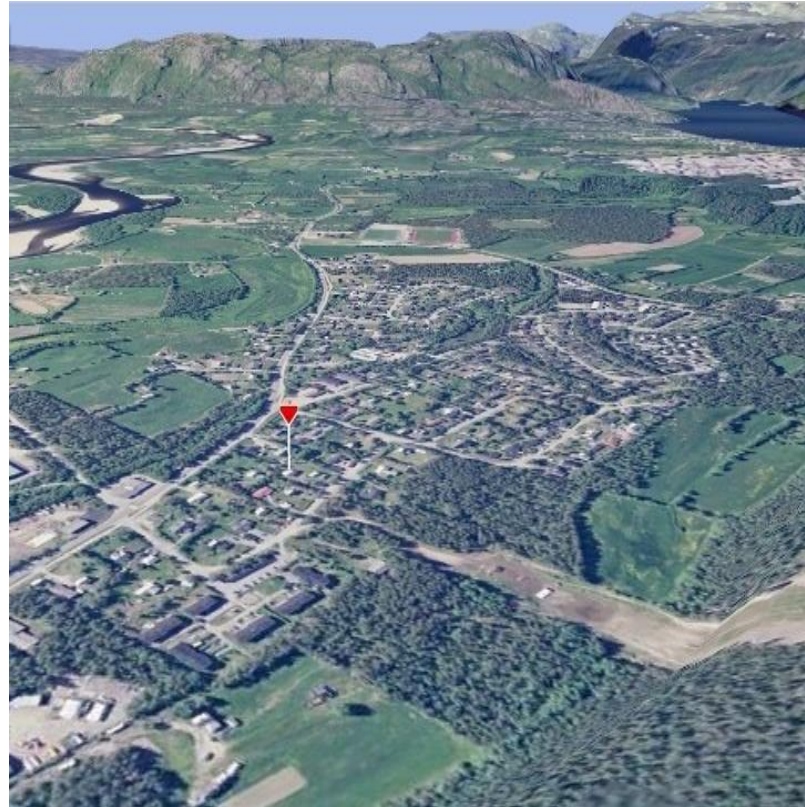
- Rt. 2007 s. 431 (Stavanger)

- Tilknytningsreglementets ansvarsfraskrivelse «*For oversvømmelse som følge av nedbør som overstiger de forutsetninger som er lagt til grunn ved dimensjonering av avløpsledninger.*» [Godtatt](#)
    - Anført at klausulen ikke var gjort kjent og ikke var vedtatt av skadelidt huseier
    - Anført forbrukervernshensyn og strid med avtalelovens § 36
    - Fraskrivelsen godtatt av Høyesterett (til overraskelse for mange)
    - Retten la stor vekt på at kommunens arbeid med vann og avløp drives etter [selvkostprinsipper](#)



# Forurl. § 24a og ansvarsfraskrivelser

- **Vedlikehold**
- Rt-2011-1304 (Alta)
- Fraskrivelse for utilstrekkelig vedlikehold ble **ikke godtatt**
- Samfunnsøkonomisk argumentasjon



# Rt-2011-1304 (Alta)

---

- **HR: Eventuell godtagelse av fraskrivelse:**
- Ville medføre at tilfeldige abonnenter må bære omkostningene ved en besparelse den øvrige abonnentmassen nyter godt av.
- Ville redusere det insentiv til forsvarlig vedlikehold, og dermed skadeforebygging, som erstatningsansvaret etter forurensningsloven § 24a er forutsatt å skulle gi.
- Stor samfunnsmessig betydning at avløpsanlegg er velfungerende og tilstrekkelig vedlikeholdt.

# Rt-2011-1304 (Alta)

---

- Noen konsekvenser av dommen:
  - Alle skader som kunne vært unngått ved vedlikeholdstiltak vil utløse objektiv erstatningsplikt for ledningseier.
  - Det vil bli brukt mye ressurser for å finne frem til konkret skadeårsak – kapasitet eller vedlikehold.
  - Flertallets begrunnelse åpner for ”omkamp” om situasjonen for ”dimensjoneringsunntaket” i reglementene.

## Rt-2014-656 (Molde)

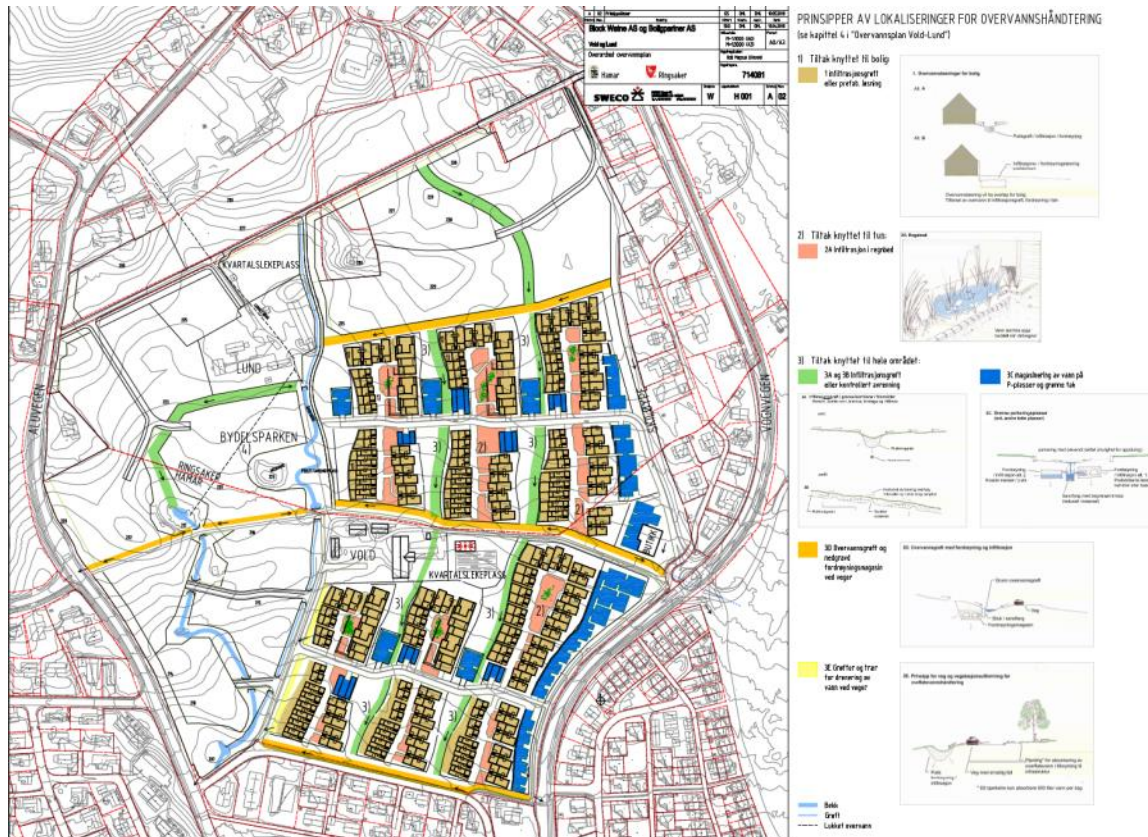
---

- Stor stein tettet plutselig av ukjent årsak et grenrør i hovedkloakken, pvc-rør fra 2002.
- Retten fant at skaden ikke kunne vært unngått med vedlikehold og derfor **ikke** falt inn under forurl § 24 a.
- Ulovfestet objektivt ansvar gjaldt likevel, og dette kunne bare i spesielle tilfeller reduseres i kontrakt. (godtatt for ulovlig beboelsesrom i kjeller)

# Eksempel Vold/Lund: Krav til utbyggere av boligområder

- Samarbeidsavtale Ringsaker-Hamar om utbygging av området (2007)
- Reguleringsplan utført av kommunene
- Tenkt privat videreutvikling av området i 20 år. 700-900 boliger.
- Avrenning ved 1 times 50 års-regn ca 4000 l/sek
- Mottakskapasitet 100 l/sek
- All avrenning går til Hamar.
- Kommunene skulle ivareta det kommunaltekniske





- Totalt er maks påslipp 100 l/s nederst for hele området
  - (Vold/Lund + fortetting og utbygging oppstrøms, totalt 70 ha)
- For å sikre deling av kapasiteten ble det delt inn i delområder.
  - Vold/Lund (35 ha) ble tildelt maks 50 l/s

- **Utbyggingsavtale** mellom utbygger Block Watne AS, Ringsaker og Hamar kommune 21.12.2011
- Avtalen inkluderer:
  - Reguleringsplanbestemmelsene
  - Utbygger forplikter seg også til følgende:

#### 8. Overvann

Overordnet overvannsplan er utarbeidet 23.03.11. I denne overvannsplanen er tillatte grenser for påslipp av overvann fra feltet til offentlig nett angitt til maks 50 l/s. Punkt for påslipp til kommunalt nett er ved Ajerhagan.

Lokal overvannshåndtering ved utbygging av boliger på gnr 1 bnr 3706 i Hamar kommune og gnr 800 bnr 1 og bnr 800 gnr 14 i Ringsaker kommune er Utbyggers ansvar frem til punkt for påslipp til offentlig nett. Disse forhold skal hensyntas ved prosjektering og utbygging.

Utbygger må ved søknad om byggetillatelse for utbygging av de enkelte felt, fremlegge detaljert plan for overvannshåndtering som viser hvordan ovennevnte krav til overvannshåndtering ivaretas.

#### 9. Etablering av velforening – klausul i forhold til kjøpere av boliger

Utbygger er ansvarlig for at det etableres en velforening for hele utbyggingen på gnr 1 bnr 3706 i Hamar kommune og gnr 800 bnr 1 og gnr 800 bnr 14 i Ringsaker kommune ved den første feltutbyggingen, jf reguleringsbestemmelsene punkt 2.15.

Utbygger skal besørge inntatt i salgskontrakter for nye boliger innenfor gnr 1 bnr 3706 i Hamar kommune og gnr 800 bnr 1 og gnr 800 bnr 14 i Ringsaker kommune at eiere av disse skal være medlemmer av velforeningen. Utbygger skal videre besørge inntatt i salgskontrakter for boligene at velforeningen skal ivareta drift og vedlikehold av areal regulert til grønnstruktur – friområde/ park i reguleringsplanen bilag 2 på gnr 1 bnr 3706 i Hamar kommune og gnr 800 bnr 1 og gnr 800 bnr 14 i Ringsaker kommune. Dette gjelder også lekeplassene ULH1 og ULR1 nevnt i punkt 10.

Videre skal Utbygger sørge for at det inntas i salgskontraktene for den enkelte bolig at velforeningen har ansvaret for drift og vedlikehold av friområder, park, lekeplasser, bydelspark og andre fellesområder innenfor planområdet, herunder overvannsanlegg.

# Eksempel Vold/Lund: Krav til utbyggere av boligområder

- Forurensningsloven § 24a
  - Anleggseieren (**velforeningen**) er ansvarlig uten hensyn til skyld for skade som et avløpsanlegg volder fordi kapasiteten ikke strekker til eller fordi vedlikeholdet har vært utilstrekkelig.
- 100 l/s. Vil det funke?
- Blir overvannsanleggene fulgt opp slik at de alltid virker som de skal?
- Vil svikt i overvannsanleggene gå ut over eiendommer og flomveier nedstrøms eller eiendommene i sameiet?



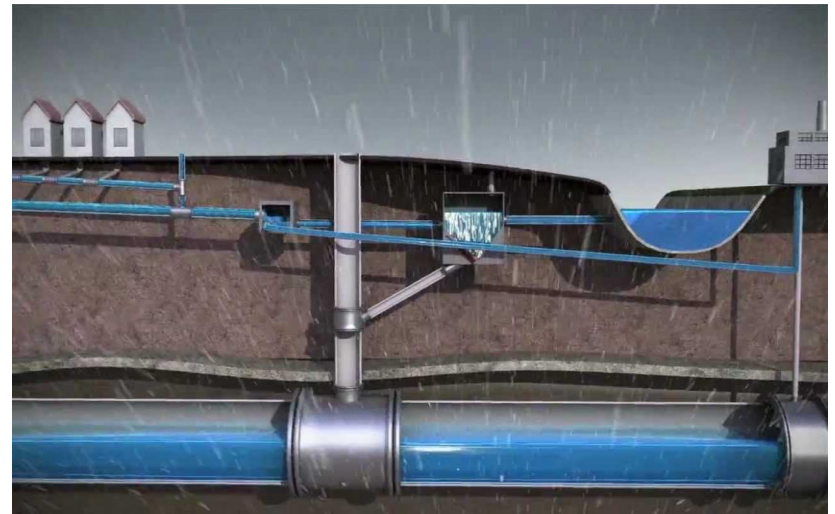


# Overvann = Avløpsvann? Stikkrenne = Avløpsanlegg?

## Forurl § 21

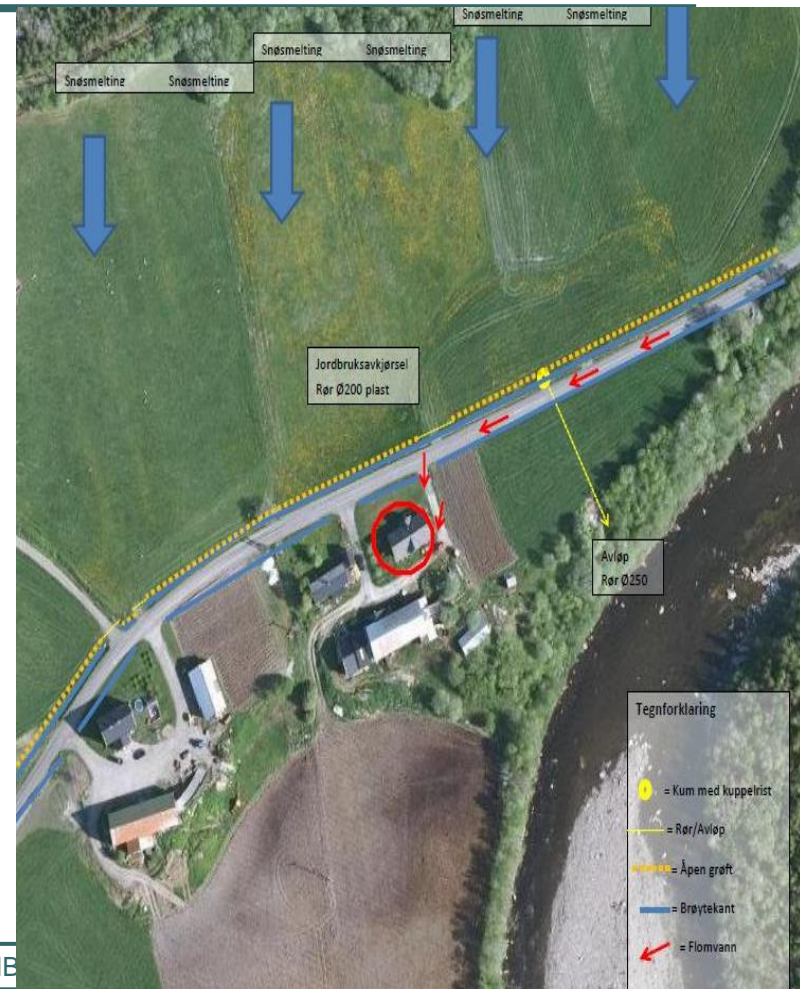
*Med avløpsanlegg forstås anlegg for transport og behandling av avløpsvann.*

*Med **avløpsvann** forstås både sanitært og industrielt avløpsvann og **overvann**.*



# Rt. 2012 s. 820 (Fosen)

- Åpen grøft langs fylkesvei skulle drenere bort vannet fra et jorde på oversiden + kum og stikkledning under veien og ut i en åpen bekk.
- HR kom til at det var et avløpsanlegg etter forurl § 21
- Anleggseier gjorde alt de maktet for å holde kummen åpen.
- §24a = ERSTATNINGSANSVAR LIKEVEL
- «Avløpsanlegg» i forurl § 21 omfatter ledninger, renseanlegg, pumpestasjoner og annet utstyr i tilknytning til ledningsnett og renseanlegg, inkludert rister, kummer, stikkrenner og lukkede grøfter.
- Omfatter ikke drensledninger (rør for oppsamling av grunnvann)





# Fosen-dommen

## + NOU 2015:16

### = Ekstrem ekspansjon av virkeområdet for forurl § 24a

- **Utvidelse 1:**
- HR godkjenner utvidet bruk av regelen som egentlig var laget for kommunale kloakkanlegg.
- **Utvidelse 2:**
- NOUen analyserer urbane forhold, men foreslår landsdekkende regler.
- Norge har ca. 90.000 km offentlig veg med ca. 50.000 km veggrøfter og ca. 4.000 km lukket drenering langs veg.
- I tillegg kommer all drenering av jordbruksarealer og andre eiendommer.



Nye regler?

# NOU 2015:16

## Overvann i byer og tettsteder

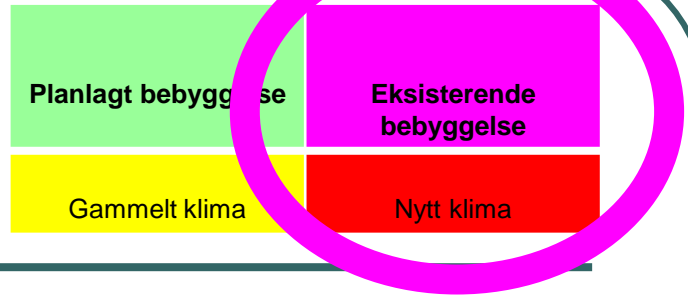


- MANGE FORSLAG – LANGSOM FRAMDRIFT
- Noen få lovendringer i kraft 8.3.19, jfr Prop. 32 L
- Anleggseiers ansvar for skader er ennå ikke utredet.
  
- **Prop. 125 L (2021–2022)**
- **Endringer i pbl i kraft 01.01.2024, blant annet:**
  
- Opparbeidingsplikt for blågrøne løsninger og private fellesanlegg for overvannshåndtering.
- Plikt for tiltakshaver til infiltrering, fordrøying og forsvarlig avledning av overvann. (Ny § 28-10 erstatter TEK17 §15-8)
  
- Hjemmel for kommunen til å pålegge overvannstiltak på utbygde eiendommer. (Ny § 31-14)



# Ny pbl § 31-14 (fra 2024)

## Pålegg om tiltak mot overvann på bebygd eiendom



- Der det er **nødvendig** for å avverge fare for skade eller vesentlig ulempe på person, eiendom eller miljø, **kan** kommunen pålegge en eier eller fester av bebygd eiendom å sørge for **forsvarlig** håndtering av overvann på egen eiendom, forsvarlig avledning av overvann fra eiendommen, **eller** å gjennomføre en kombinasjon av håndtering og avledning av overvann. Pålegget skal kunne gjennomføres uten **uforholdsmessig** stor kostnad.



Se bokens kap 7

(I tidligere lovutkast hadde paragrafen nr 31-9).

Mange vanskelige prinsippsspørsmål