

Sak om kommunal overtakelse av vei og VA-anlegg

15.10.2013 (2012/2705)

Askøy kommune avslo et krav om kommunal overtakelse av vei og vann- og avløpsanlegg (VA-anlegg). Kommunen mente blant annet at kommunen ikke pliktet å overta vei og VA-anlegg før dette ble krevd av utbygger. Det ble også fra kommunen anført at det var feil ved anlegget, og at området ikke var ferdig utbygd.

Jeg er kommet til at kommunen har en uriktig forståelse av plan- og bygningsloven § 18-1 femte ledd når den legger til grunn at kommunens plikt til vedlikehold og overtakelse er betinget av krav fra utbygger. På denne bakgrunn ber jeg kommunen om å innskjerpe og korrigere sin praksis rundt kommunal overtakelse av vei og VA-anlegg. Jeg ber også kommunen sørge for en forsvarlig fremdrift i prosessen med overtakelse i denne saken.

Sakens bakgrunn

A eier en ubebygd eiendom, som er regulert til boligbebyggelse. Tilstøtende regulerte boligområde er, slik saken er opplyst, for det alt vesentligste ferdig utbygd. I 2007 ble det gitt ferdigattest på vei regulert til offentlig trafikkareal, samt VA-anlegg.

A krevde at Askøy kommune overtok veien og VA-anlegget for det tilstøtende regulerte området. Bakgrunnen for kravet var at A ønsket å bruke veien og å koble seg på VA-anlegget, men at en ikke var kommet til enighet om en privatrettslig løsning om rettigheter til vei og VA-anlegg.

Askøy kommune ville ikke overta veien og VA-anlegget på daværende tidspunkt. Beslutningen om ikke å overta veien begrunnet kommunen hovedsakelig med at den «ikke [kunne] se at kommunen har noen plikt til overtakelse i henhold til § 18-1 i forhold til andre utbyggere som ønsker å benytte de tekniske anleggene». For beslutningen om ikke å overta VA-anlegget ble det, i tillegg til å vise til manglende aktivitet fra utbygger, blant annet opplyst at en «avløpsspumpestasjon er bygget i strid med kommunal norm».

Kommunen gjennomførte en befaringsreise av anleggene og tok saken opp til politisk behandling etter krav fra A. Fra kommunens saksfremstilling før møtet i utvalg for Teknikk og miljø i Askøy kommune hitsettes:

«Ettersom man i dette tilfellet har måttet forholde seg til kravet fra grunneier i regulert nabofelt om overtakelse, har rådmannen valgt å kartlegge det tekniske anlegget for å ta rede på hvilken stand dette er i. Både for vei, vann og avløp foreligger det mangler som gjør at kommunen ikke ville akseptert å overta anlegget i den stand det foreligger. Dette dreier seg om alt fra bagatellmessige til vesentlige mangler som er kostbare å utbedre. Også med henvisning til anleggenes tilstand vil kommunen på dette tidspunkt avstå fra overtakelse til kommunal drift».

Utvalget vedtok å følge kommunens praksis vedrørende overtakelse av tekniske anlegg, slik at anlegget ikke ble overtatt på daværende tidspunkt.

Saken ble deretter brakt inn for ombudsmannen. Det ble anført at kommunens forståelse av lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (pbl.) § 18-1 var uriktig, med den følge at kommunens praksis ikke var innenfor lovens rammer.

Undersøkelsene herfra

Saken ble tatt opp med Askøy kommune. Kommunen ble blant annet bedt om å klargjøre om den mener at veien og VA-anlegget ikke er «ferdig og godkjent», jf. pbl. 18-1 femte ledd. Til dette svarte kommunen blant annet:

«Plan- og bygningsloven bygger på at ansvar i byggesaker plasseres hos ansvarlige foretak, etter en godkjenningsordning hvor foretakene har enten sentral eller lokal godkjenning. En ferdigattest gis på bakgrunn av at de ansvarlige foretakene avgir samsvarserklæring på at tiltaket er utført i samsvar med det som var vist i søknaden. Når det i denne saken er gitt ferdigattest, baserer det seg på at ansvarlig foretak har sendt inn nødvendig dokumentasjon som tilsier at tiltaket er ferdig.

Ettersom veien er regulert som offentlig og det er planlagt overtakelse av vann- og avløpsledninger med tilhørende installasjoner skal disse anleggene være prosjektert i henhold til reguleringsplan og krav fra Askøy kommune. Dette anlegget ble godkjent før det forelå en VVA-norm for Askøy kommune. Praksis er at Teknisk avdeling uttaler seg i forbindelse med byggesaken, slik at de nødvendige krav til anlegget fremkommer. Når det i dette tilfellet er gitt ferdigattest mens kommunen som fremtidig anleggseier peker på mangler, kan det ha flere årsaker. Tiltaket kan være bygget i strid med omsøkt og godkjent tiltak. Vi er ikke kjent med at det er tilfellet her. Den vesentlige mangelen som vi har pekt på knytter seg til de tekniske egenskapene til en avløpspumpestasjon. Det er lite sannsynlig at de forhold som vi peker på har vært belyst gjennom byggesaken. Det har kun sammenheng med at kommunen krever en viss standard for at avløpspumpestasjonen skal kunne tas inn i det kommunale anlegget. Det er derfor ikke et problem i byggesaken at avløpspumpestasjonen er bygget slik den er, men når man vurderer kommunal overtakelse vil de tekniske spesifikasjonene være viktig.»

Til dette fremholdt klager at anlegget var «ferdig og godkjent» da det ble gitt ferdigattest og viste til at kommunen ikke kan «skjule seg bak systemsvikt i f t vilkårene for ferdigattest». I påfølgende brev kommenterte kommunen denne anførselen slik:

«Vi har ikke vist til eller beskrevet systemsvikt, men beskriver forskjellen på regelverket knyttet til ferdigattest og kommunal overtakelse.»

Videre ble kommunen spurt om hva den mener utløser kommunens plikt til å overta de tekniske anleggene, mer konkret om kommunens plikt først inntreffer når utbygger krever det. Til dette svarte kommunen blant annet:

«Det er vår oppfatning av § 18-1 at den omhandler forholdet mellom utbygger, evt andre som har kommet i utbyggers sted, og kommunen. I de tilfeller der § 18-1 pålegger utbygger å bygge ut offentlig veg, hovedavløpsledning og/eller hovedvannledning vil det være urimelig om kommunen kan nekte å overta anlegget som utbygger har bekostet. Av forarbeidene fremgår det derfor at kommunen har plikt til å overta anleggene, og slik vi vurderer det utløses plikten av at utbygger krever overtakelse. Det fins ikke de samme grunner for at man skal være forpliktet overfor andre til å overta anleggene. Det som likevel er helt klart er at kommunen ikke er forpliktet til å overta anlegg som ikke er bygget ut i henhold til reguleringsplan og krav fra kommunen.»

Til dette repliserte klager:

«[K]ommunens plikt følger lovens ordlyd, nemlig at man plikter å overta når det er *«ferdig og godkjent»* og i samsvar med angjeldende reguleringsplan.

Slik kommunen har beskrevet situasjonen, er anleggene i seg selv – så langt kommunen kjenner til – i samsvar med de krav som lå til grunn for de tillatelser som ble gitt for utbygging. Videre er det avgitt samsvarserklæring fra ansvarlig søker som tilsier at anlegget er ferdig. I en slik situasjon vil de vilkår som utløser plikt til overtakelse være oppfylte.»

Videre ble kommunen bedt om å redegjøre nærmere for standpunktet som fremkom av følgende sitat fra saksutredningen til møtet i Utvalg for Teknikk og miljø 8. juni 2012:

«Dette har vært en innarbeidet praksis i Askøy kommune, og det vil være urimelig å innføre plutselige endringer i etablert praksis basert på krav fra en nabo i et enkelt tilfelle. Vi kan heller ikke se at praksisen er i strid med plan- og bygningsloven, selv om den i en del tilfeller gjør at lovens forutsetninger og system ikke passer fullt ut på virkeligheten».

Til dette svarte kommunen:

«I Askøy kommune har man i liten grad brukt sin `rett` til å kreve overtakelse av tekniske anlegg. Det har i all hovedsak vært utbygger som har styrt tidspunktet for overtakelse ved å be om at overtakelsesforretning avholdes. I de fleste tilfeller er utbygger interessert i å overlevere anleggene til kommunen for å unngå ytterligere kostnader. I andre tilfeller ønsker utbygger å beholde anleggene en tid. Det kan være forskjellige årsaker til dette, men ofte er det økonomisk betinget i form av at man vil sikre seg muligheten til å få betalt fra eiendommer som ønsker å koble seg til. Når administrasjonen i saksutredning datert 08.06.2012 viser til at praksisen i en del tilfeller gjør at lovens forutsetninger og system ikke passer fullt ut på virkeligheten, er det dette

man tenker på. I forarbeidene til plan- og bygningsloven har man blant annet beskrevet bakgrunnen for ny § 18-1, siste ledd som at man vil unngå at utbyggere unnlater å ferdigstille anlegg slik at kommunen ikke vil overta, med det formål å tjene penger på anlegg som skulle vært kommunale. Ved å la utbygger styre overtakelsestidspunktet i så stor grad som Askøy kommune har gjort, ser vi at vi i noen tilfeller ikke hindrer at utbygger oppnår dette. I ny § 18-1, siste ledd er kommunen gitt et verktøy for å kreve overtakelse av anlegg som ikke er ferdigstilte og kreve at utbygger dekker utgiftene med ferdigstilling. Basert på en konkret vurdering kan kommunen velge å bruke denne muligheten.

Generelt har Askøy kommune fokus på at den eksisterende praksis i en del tilfeller skaper uheldige situasjoner både for beboere, naboer og kommunen selv. Vi jobber derfor aktivt for å få en smidigere gjennomføring av overtakelser av tekniske anlegg, og vi jobber for å gi utbyggerne kunnskap om at det i fremtiden som hovedregel vil bli krevd overtakelse av vei, vann og avløpsanlegg i løpet av kort tid etter at utbygging er gjennomført. Utbyggerne vil da kunne ivareta sine eventuelle krav mot andre grunneiere på andre måter, eksempelvis gjennom refusjonsordningen, jfr. pbl. § 18-3 flg. Når vi peker på forutberegnelighet for utbyggere i tidligere politisk sak, mener vi at det vil kunne skape urimelige situasjoner dersom man endrer praksis i kommunen brått. Det er utfordrende når byggeområder bygges ut over tid, slik tilfellet er for Midtvarhaugane. Det er lite ønskelig for kommunen å overta før man er ferdig med anleggsperioden, mens det kan ha andre utfordringer når overtakelse drar ut i mange år».

Klager kommenterte dette slik:

«Den praksis kommunen har skissert – hvor man forsøker å tolke inn 'overtakelse etter krav fra utbygger', 'innen rimelig tid' og 'hensiktsmessighet' som tilleggskriterier – har etter mitt skjønn ikke støtte i lovens forarbeider eller andre relevante rettskilder, og fremstår som uryddig og uten forutberegnelighet for private parter og aktører. I tillegg ivaretar ikke en slik praksis andre offentlige hensyn, som for eksempel offentlig ferdsel på sentralt veinett og ivaretagelse av helsehensyn i f t vann og avløp.

—

Slik min klient oppfatter saken er det ikke lovens bestemmelser som passer dårlig med virkeligheten, slik kommunen synes å mene. Tvert imot er det kommunens uryddige praksis som skaper problemene, jf. det kommunen selv sier om at man i noen tilfeller *'[v]ed å la utbygger styre overtakelsestidspunkt i så stor grad som Askøy kommune har gjort [...]'* ikke hindrer utbygger i å la økonomiske interesser være avgjørende for når man krever kommunal overtakelse. Dette er etter mitt skjønn en beskrivelse av en uheldig praksis, som vanskelig fortjener å bli opprettholdt.»

Sist ble kommunen bedt om å redegjøre for hva den vil gjøre videre med hensyn til kommunal overtakelse av vei og VA-anlegg i den konkrete saken.

Til dette svarte kommunen blant annet:

«Kommunen vil først og fremst vurdere når området er ferdig utbygget, slik at man i minst mulig grad får anleggstrafikk på kommunal vei med den slitasje det medfører. Området er for en stor del ferdig utbygget, slik at dette nok må følges opp i relativt nær fremtid. Det er vanlig praksis å kreve at utbygger reasfalterer før kommunal overtakelse. Når vi mener at det er et hensiktsmessig tidspunkt for overtakelse, må vi henvende oss til utbygger for å få rettet de mangler som er avdekket både med vei, vann og avløp. Dersom utbygger fortsatt motsetter seg overtakelse, må vi vurdere om vi skal bruke vår rett til å overta, og de virkemidlene som fins for å få rettet eventuelle mangler. Det er lite aktuelt for kommunen å ta en stor økonomisk risiko ved å overta et anlegg som ikke er bygget i henhold til kommunal standard. Man vil måtte sikre seg dekning fra utbygger. Det er derfor sannsynlig at det vil være en ganske langvarig prosess å tvinge gjennom en overtakelse her. Vi må likevel vurdere å sette i gang en slik prosess».

Jeg ser slik på saken

Plan- og bygningsloven 2008 § 18-1 første, andre, femte og sjette ledd lyder slik:

«I regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom:

1. offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomte hvor den har sin atkomst. ...
2. hovedavløpsledning, herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning, fører til og langs eller over tomte. Det kan ikke kreves lagt rør av større diameter enn 305 mm. Kommunen kan godta avløpsforbindelse til annet hovedavløpsanlegg.
3. hovedvannledning fører til og langs eller over tomte. Det kan ikke kreves lagt rør av større diameter enn 150 mm. Kommunen kan godta vannforsyning fra annen vannledning.

Kommunen kan gi kommuneplanbestemmelser om utførelsen av arbeid etter første ledd. Kommunen kan også stille krav til løsninger og produktvalg, innenfor gjeldende bestemmelser og så langt det er nødvendig for å sikre rasjonell drift og vedlikehold av anlegget.

—

Veg, hovedavløpsledning og hovedvannledning som er lagt av grunneier eller fester etter denne paragraf, holdes ved like av kommunen fra det tidspunkt anlegget er ferdig og godkjent, og tilfaller da kommunen uten vederlag. Det skal holdes overtakelsesforretning. Kommunen plikter likevel ikke å overta veg som ikke er opparbeidet i full bredde etter første ledd bokstav a.

Kommunen kan kreve å overta anlegget tidligere, mot selv å ferdigstille anlegget. Er eiendom opprettet eller endret, eller byggverket tatt i bruk, må tiltakshaver dekke utgiftene til ferdigstilling. Kommunen trer inn i en forholdsmessig del av refusjonskravet der slikt krav foreligger.»

Bestemmelsens femte ledd regulerer kommunens rett og plikt til å overta vei og VA-anlegg i regulerte områder. Ordlyden tyder på at det ikke foreligger noen valgfrihet for kommunen i spørsmålet om å overta og holde ved like vei og VA-anlegg. Den synes å forutsette at vedlikehold *skal* foretas av kommunen, og at anleggene *skal* eies av kommunen.

Det sentrale spørsmålet i saken er *hva som utløser* kommunens plikt til å overta og vedlikeholde veien og VA-anlegget. Kommunen synes å være av den oppfatning at plikten ikke inntre før overtakelse er krevd av utbygger.

Ordlyden viser at anleggene skal holdes ved like og tilfalle kommunen fra tidspunktet anleggene er «ferdig og godkjent». Det er ikke noe i ordlyden som skulle tilsi at utbyggers begjæring er nødvendig for at kommunens plikt til å overta anleggene skal inntre.

Tidspunktet for plikten knyttes etter ordlyden opp mot kvaliteter ved anlegget, ikke ved at det krever aktivitet fra utbygger. Det eneste bestemmelsen sier om prosedyrene rundt overtakelsen, er at «[d]et skal holdes overtakelsesforretning». Kommunens forståelse av bestemmelsen har etter mitt syn dermed ingen støtte i ordlyden.

For sin tolkning synes kommunen å påberope seg støtte i formålet med, og hensynene bak, bestemmelsen. Kommunen viser til at bestemmelsen «omhandler forholdet mellom utbygger, evt. andre som har kommet i utbyggers sted, og kommunen», at det vil være urimelig om kommunen kan nekte å overta et anlegg som utbygger har bekostet og at det «[ikke] fins... de samme grunner for at man skal være forpliktet overfor andre til å overta anleggene». Den har uttalt at plikten «må forstås å være pålagt for å unngå at utbygger skal måtte ta kostnaden med drift av anleggene» og at det «derfor [virker] lite sannsynlig at plikten for kommunen kan utløses ved at en nabo krever anleggene overtatt».

Kommunen tar altså utgangspunkt i hvem de mener kommunens plikt er overfor, og kommer etter slike betraktninger frem til at det bare er utbygger som kan gjøre at kommunens *plikt* inntre. Den synes å mene at kommunen bare har en *rett* til overtakelse, frem til utbygger har krevd det. Argumentasjonen gjør det nødvendig å se noe på opprinnelsen og bakgrunnen for reglene.

I Pedersen m.fl., Plan- og bygningsrett Del 2 (2. utg. 2011), s. 442-443 og 457 er det redegjort for innføringen av regelen om utbyggers opparbeidelsesplikt, samt regelen om kommunens vedlikeholdsansvar. Regelen om opparbeidelsesplikt ble introdusert i nasjonal lov ved Bygningsloven av 1924 § 48. Ordningen var fra før innarbeidet i lov 3. april 1880 for Oslo. Ordningen med at kommunen overtar veien, mot å ha vedlikeholdsansvaret, har sin opprinnelse i Oslos vedtekt til 1924-loven § 48 nr. 2 annet ledd. Senere ble denne ordningen også innført for VA-anlegg.

Bakgrunnen for regelen om opparbeidelsesplikt ble i Innst. O. nr. 50 (2008-2009) s. 514 oppsummert slik:

«Hensynet til forurensing, helseproblemer og en best mulig utnyttelse av ressursene, tilsier at ingen bør få bygge uten at tomta har tilfredsstillende veg, vann- og avløpsforhold. ...

Etter departementets syn er reglene om opparbeidelsesplikt sentrale for praktisk gjennomføring av arealplaner. Bestemmelsen skaper bindeledd mellom realisering av utbyggingspotensialet i arealplaner og utbygging av den tekniske infrastrukturen. Ved å kreve at tiltakshaver opparbeider nødvendig infrastruktur før eiendom kan opprettes, endres eller bebygges, sikrer man en utbyggingstakt i samsvar med behovet.»

Opparbeidelsesplikten er altså fra lovgivers side ment som et verktøy for å sikre hensiktsmessig og tilfredsstillende infrastruktur i områder som bebygges.

Bakgrunnen for regelen om at kommunen overtar vedlikeholdsansvaret etter at anleggene er ferdig, er i noen grad berørt i motivene til Bygningsloven av 1924.

Av Innst. O. XX for 1923 s. 21 fremgår følgende:

«Komiteens flertall går ut fra at der ikke vil kunne opnås en tilfredsstillende ordning med hensyn til vedlikeholdet, med mindre dette besørges av kommunen. Idet komiteen henviser til hvad bygningslovkomiteen i sine motiver til § 57 har uttalt om dette spørsmål, har man i post 2 inntatt bestemmelse om at vedlikeholdet blir å overta av kommunen fra den tid gateoparbeidelsen er fullført og arbeidet godkjent.»

Innføringen av ordningen med at kommunen overtar ansvaret for vedlikehold av vei synes på denne bakgrunn i hovedsak å være av hensyn til brukerne av veien, ikke alene den som har opparbeidet veien.

Om ordningen med at kommunen overtar eierskapet til anleggene viser jeg til Bygningslovkomiteen 1960 innstilling s. 151:

«Når kommunen overtar plikten til vedlikehold, er det ikke mer enn rimelig at den samtidig blir eier av anlegget, på samme måte som om den selv hadde utført det mot refusjon fra grunneierne.»

Fra lovgivers side synes dermed kommunens eierskap å være en logisk og nødvendig følge av at kommunen pålegges vedlikeholdsansvaret.

Motivene viser at kommunens plikt til å overta anlegg ikke alene «må forstås å være pålagt for å unngå at utbygger skal måtte ta kostnaden med drift av anleggene», slik kommunen synes å mene. Lovgiver synes å ha ment at veien, og senere også VA-anlegget, skal være i offentlig eie, ikke først og fremst – og i alle tilfeller ikke alene – av hensyn til den som anlegger veien og VA-anlegget. Også hensynet til brukerne, og hensynet til en mest mulig hensiktsmessig ordning, synes å ha vært motiverende for lovgivers valg om at veier og VA-anlegg som er bygget i regulerte områder skal vedlikeholdes og eies av kommunen.

Synspunktet støttes også av begrunnelsen for innføringen av nytt sjette ledd i pbl. § 18-1, en bestemmelse som gir kommunen mulighet til å overta vei og VA-anlegg selv om anleggene ikke er ferdigstilt. Om bakgrunnen for pbl. § 18-1 sjette ledd viser jeg til NOU 2005: 12 pkt. 21.3.2:

«Kommunen har rett og plikt til å overta anlegg etter [plbl. 1985] § 67, jf. nr. 4 i paragrafen. Det forekommer imidlertid at private unnlater å ferdigstille anleggene helt, slik at kommunen ikke kan overta etter bestemmelsen. Tanken er at en kan få mer ut av anlegget økonomisk når det blir liggende som privat, blant annet ved å kreve kompensasjon for opparbeidingen for rett til tilkobling og bruk fra andre grunneiere. Fremgangsmåten kommer i stedet for eller som supplement til refusjon eller avtalt kostnadsfordeling. Ferdigstillelsen forskyves, slik at en kan få et tilstrekkelig pressmiddel overfor de naboer som ønsker å knytte seg på. Dette alternativet til refusjon representerer etter utvalgets mening ikke en beskyttelsesverdig interesse. Den allmenne interesse tilsier at anleggene ferdigstilles snarest mulig. Anleggene kan være en nødvendig del av infrastrukturen for å realisere den reguleringsplan kommunestyret har godkjent. Poenget med å gi pålegg om opparbeidelsesplikt etter § 67 er jo nettopp å sikre en sammenhengende utbygging av veg-, vann- og avløpssystemet i utbyggingsområdene. I slike tilfeller er ekspropriasjon en tungvint måte å gjennomføre overtakelse på.

Med bakgrunn i dette, foreslår utvalget at § 67 nr. 4 endres slik at kommunen gis rett til å overta anlegget også før ferdigstillelse, se lovforslaget § 27-3.»

Denne regelen viser at hensynene bak kommunens plikt til overtakelse er videre enn bare å beskytte utbygger fra utgiftene til vedlikehold. Kommunen må ha en plikt til å sørge for at hensynene bak reglene blir ivaretatt. Dersom kommunen lar private utbyggere sitte med eierskapet av infrastruktur-anlegg med den hensikt å få økonomisk gevinst, er dette en praksis som er i strid med lovens formål.

Også sammenhengen med refusjonsreglene, som er berørt i ovennevnte motiver, taler for dette. Refusjonsreglene, sett i sammenheng med opparbeidelsesplikten og kommunens plikt til overtakelse, skal sikre at utbygger ikke får uforholdsmessig store kostnader og at utbygger får dekket kostnader av andre som får nytte av anlegget, men skal også sikre at de som benytter seg av anleggene ikke får større økonomiske krav fra utbygger enn det reglene i plan- og bygningsloven forutsetter.

På denne bakgrunn vil en unnlatelse av å overta vei og VA-anlegg med den begrunnelse at overtakelse ikke er krevd av utbygger være i strid med loven. Tidspunktet plikten inntreffer er tidspunktet anlegget er «ferdig og godkjent». Det er kommunen som må sikre at overtakelse skjer på tidspunktet loven foreskriver. I mange tilfeller vil nok det å avvende utbyggers krav kunne være uproblematisk, da det for utbygger som regel vil være en fordel at kommunen overtar så tidlig som mulig. Utbygger vil da ofte kreve kommunal overtakelse straks anlegget er ferdigstilt. Men der utbygger ikke krever overtakelse, må kommunen tre aktivt inn og ikke avvende utbyggers krav. Til kommunens anførsel om at endring av praksis vil

føre til urimelige situasjoner, siden kommunens praksis er så innarbeidet, vil jeg kort bemerke at det ikke vil være urimelig å korrigere en praksis som ikke er tråd med loven.

Jeg er for øvrig enig med kommunen i at krav fra eier av eiendom i et tilgrensende reguleringsområde ikke utløser kommunens plikt til overtakelse. Plikten utløses som vist over av at anlegget er «ferdig og godkjent».

Kommunen har i tillegg begrunnet sitt standpunkt om ikke å overta veien og VA-anlegget i denne saken med at de har mangler. Det argumenteres med at anlegget ikke er «ferdig og godkjent» og at plikten derfor ikke har inntrådt.

Hvorvidt anleggene i denne saken rent faktisk tilfredsstiller kravet i loven, om å være «ferdig og godkjent», vil kreve en vurdering av faktiske forhold som en skriftlig saksbehandling ikke er egnet til å avklare. Jeg går derfor ikke inn i en nærmere vurdering her.

Siden det i denne saken synes å være gitt ferdigattest for vei og VA-anlegg i 2007, samt at det er gitt ferdigattest for boliger i reguleringsområdet, vil jeg imidlertid peke på hva Kommunal- og regionaldepartementet har sagt om kommunens muligheter dersom utbygger ikke ferdigstiller anleggene frivillig. Fra rundskriv H-1/06 s. 18 hitsettes:

«Hvis utbygger ikke ferdigstiller anlegget frivillig, må eventuelt kommunen holde tilbake ferdigattest for tiltaket, eventuelt følge opp kravet med forelegg etter § 114 el., jf. også kapittel 5.»

Departementet synes her å forutsette at ferdigattest kan holdes tilbake inntil det blir avklart at anlegget er klart for kommunal overtakelse. Det kan imidlertid være grunn for lovgiver til å se på om det er behov for å klargjøre eller presisere reglene om kommunal overtakelse, særlig rutiner rundt ferdigattest og overtakelsesforretning. Kopi av uttalelsen sendes derfor til Kommunal- og regionaldepartementet.

Jeg ber kommunen korrigere sin uhjemlede praksis med å avvende utbyggers krav om kommunal overtakelse, samt om å sørge for en forsvarlig fremdrift i prosessen med overtakelse i den konkrete saken.

15.10.2013 (2012/2705)