

Protokoll i sak 854/2016

for

Boligtvistnemnda

11.11.2016

Saken gjelder:

Reklamasjon på manglende tilbakeslagsventil og trykktank samt innbetaling av tilknytningsavgifter for kommunalt vann og avløp.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 12. februar 2013 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført». Byggblankett 3427.

Som vedlegg til kontrakten er det en «Beskrivelse for Hustype på Gnr./ Bnr.» datert den 12. februar 2013.

Vederlaget avtales i pkt. 5.1 til kr 2 950 000 hvorav vederlaget for tomten utgjør kr 500 000.

Av kontrakten pkt. 3.1 b) fremkommer det at følgende bruksretter eller andre rettigheter følger boligen:

«rett til de tekniske anlegg mot forholdsmessig andel av drift og vedlikehold»

Av kontraktens pkt. 5.9 fremkommer det:

«Med mindre annet er avtalt under pkt. 17, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk o.l. være inkludert i vederlaget»

I vedlegget til kontrakten er inntatt en setning om tilknytningsavgifter hvor det fremkommer:

«boligen er tilknyttet private vann- og avløpsledninger. Tilknytningsavgift er betalt».

Målebrev og tegninger er vedlegg til kontrakten, men disse er ikke fremlagt for nemnda.

Det avholdes overtakelsesforretning 14. juni 2013 uten at det i protokollen er anført noen mangler ved vann- og avløpsanlegget (tilbakeslagsventil og trykktank) og heller ikke at kommunale tilknytningsavgifter ikke er betalt.

Den 16. oktober 2014 sender kommunen et brev til forbrukeren som ved overtagelsen overtok hjemmelen til boligen, og orienterer om tilknytningsgebyr for vann- og avløp på «Området» i kommunen.

Brevet er et forhåndsvarsel i henhold til Forvaltningslovens § 16 om pålegg om tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett.

I brevet orienterer kommunen om at de i desember 2012 ferdigstilte kommunal vannledning på «Området» for å få frem kommunalt vann til eiendommene. Felles, privat vannledning fra det private vannverket ble da knyttet til den kommunale vannledningen. Tilknytning var i henhold til avtalen med det private vannverket. Det var forutsatt fra kommunens side at alle

eiendommer skulle søke om tilknytning til offentlig vannledning ved hjelp av rørlegger, slik at kommunen kunne håndtere formalitetene rundt godkjenning.

Kommunen skriver i brevet at det underveis i prosjektet ble avdekket at privat avløpsledning i samme grøftetrase var i dårlig stand og derfor måtte skiftes ut. Kommunen skriver at eierne av den private avløpsledningen kom til enighet med kommunen om at ledningen og utslippet skulle overtas til kommunal drift og ved likehold. Dette ble gjennomført og alle eiendommer som var tilknyttet den private fellesledningen er nå tilknyttet offentlig nett.

I denne forbindelse registrerte kommunen at informasjonen som har kommet ut til grunneierne vedrørende dette ikke har vært tilfredsstillende. Kommunen skriver at de beklager ikke å ha bidratt til å informere bedre, men konkluderer med at også for avløp må eiendommene søke tilknytning til offentlig ledningsnett.

Kommunen skriver at en del grunneiere ikke har mottatt faktura for tilknytning og løpende avgift fordi disse eiendommene ikke har sendt søknad til kommunen om tilknytning til offentlig avløpsnett slik som forutsatt, men at alle eiendommer som knyttes til kommunalt vann- og avløpsnett skal betale tilknytningsavgift i henhold til gjeldende forskrift og gebyrregulativ. Tilknytningsavgiften opplyses å være på kr. 12 000,- eks mva. for vann og kr. 12 000,- for avløp. Totalt kr. 30 000,- inklusive mva. for eiendommer som er tilknyttet både vann og avløp. I tillegg skal det betales løpende årsavgift for vann og avløp.

Når det gjelder vann, skriver kommunen at de har en grei oversikt over hvem som er tilknyttet. Den kommunale vannledningen var ferdigstilt til desember 2012 og det vil bli krevd årsavgift tilbake til dette tidspunkt for vann. Når det gjelder avløp, skriver kommunen at det er mer uklart hvem som er tilknyttet. Det fremstår derfor som utfordrende å klarlegge dette med sikkerhet.

Kommunen informerer om at dette brevet er et forhåndsvarsel i henhold til forvaltningsloven § 16 om at de vurderer å fatte vedtak om tvungen tilknytning til offentlig vann og avløp for eiendommen i henhold til plan- og bygningsloven § 27-1, annet ledd og § 27-2, annet ledd. Forbrukeren gis frist til 7. november 2014 for å uttale seg om saken før det eventuelt fattes vedtak.

Brevet er vedlagt et erklæringsskjema hvor grunneiere kan bekrefte at eiendommen er tilknyttet felles, privat vannledning som er tilknyttet offentlig vann og/eller kommunal avløpsledning. Videre må man bekrefte at rørlegger har installert tilbakeslagsventil for vann og vedlegge dokumentasjon på dette. Skjemaet vil være grunnlag for fakturering av tilknytningsavgift og løpende avgift.

Dersom eiendommen ikke er tilknyttet kan søknad om tilknytning sendes inn av rørlegger innen 7. november 2014.

Dersom kommunen ikke får noen tilbakemelding vedrørende eiendommen vil man vurdere å fatte vedtak om tvungen tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett. Et pålegg vil gi grunnlag for innkreving av kommunale avgifter.

For eiendommer som har ventet på faktura på kommunale avgifter kan denne prosessen fremstå som unødvendig. For å være sikker på at vi har grunnlag for innkreving, og for å sikre likebehandling, har kommunen funnet det nødvendig å gjøre dette likt for alle. Vi ber derfor om at grunneiere til eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og/eller avløp returnerer vedlagte skjema for en enklest mulig prosess.

Vedlagt følger også et kart over eiendommen. Eierne bes om å tegner inn hvor ledningene ligger.

Kart og erklæringsskjema skal returneres til kommunen.

Den 2. desember 2014 sender entreprenøren et brev til forbrukeren. Av brevet kan det tyde på at det i forkant har vært diskusjon og kontakt mellom partene om hvem det er som skal betale de kommunale tilknytningsavgiftene for vann og avløp.

Entreprenøren viser til kjøpekontrakten med vedlegg og skriver at det her fremkommer at boligen er tilknyttet private vann- og avløpsledninger, og at tilknytningsavgifter er betalt. Siden han ikke på noen tidspunkt har fått informasjon fra kommunen om kommunal tilknytning til vann- og avløp, så er boligen solgt med private rettigheter. Han skriver videre at dersom han hadde hatt informasjon fra kommunen om fremtidig tilknytning til kommunale ledninger, ville han selvsagt informert om dette i kjøpekontrakten.

Etter entreprenørens oppfatning må forbrukeren dekke kostnadene med tilknytning til kommunalt ledningsnett.

Ferdigattest på boligen utstedes den 11. desember 2014.

Den 28. desember 2014 sender forbrukeren et brev til entreprenøren og viser til kontraktens pkt. 5.9 hvor det fremkommer:

«Med mindre annet er avtalt under pkt. 17, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk o.l. være inkludert i vederlaget»

Han skriver videre at eiendommen ble tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett i desember 2012 og at det derfor er entreprenøren som skal betale tilknytningsavgifter og montere tilbakeslagsventil med trykkavlastningstank.

Partene blir ikke enige. Kart og erklæringsskjema returneres ikke til kommunen og innbetalingen uteblir. Kommunen sender derfor en påminnelse til forbrukeren som hjemmelshaver, om at de ikke har mottatt tilbakemelding vedr. tilknytning til offentlig ledningsnett den 9. januar 2015.

Partene kommer fortsatt ikke til enighet og den 12. januar 2016 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda.

Da saken fortsatt ikke er løst, sender kommunen den 19. februar 2015 «Pålegg om tilknytning til offentlig vann og avløp» til forbrukeren.

Det vises her til tidligere brev fra kommunen og det opplyses om at det for angjeldende eiendom ikke har kommet inn opplysninger eller at det kun foreligger mangelfulle opplysninger om tilknytningsstatus. Kartdata og medlemsinformasjon for tidligere privat vannverk, tilsier at eiendommen er tilknyttet offentlig vann nå. For å sikre grunnlag for å fakturere tilknytningsavgift og vannavgift fra og med desember 2012, finner vi grunnlag for å fatte vedtak om tvungen tilknytning til vann for eiendommen.

I kommunens kartverk for VA-anlegg, fremstår det også som at eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, men det tas forbehold om at kartdata kan være feil. På grunn av at eiendommen synes å være tilknyttet basert på kartdata, finner man grunnlag for å fatte vedtak om tvungen tilknytning til offentlig avløp. Grunneier må engasjere en rørlegger for å klarlegge at eiendommen faktisk er tilknyttet offentlig avløp. Det settes en frist til 1. april 2015 for å sende inn bekreftelse fra rørlegger på at eiendommen er tilknyttet offentlig avløp,

eventuelt en prosjektering fra rørlegger på hvordan eiendommen skal tilknyttes offentlig avløp dersom den ikke allerede er tilknyttet.

Kommunen varsler forbrukeren i brevet om at det er gjort følgende vedtak:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27- 1, annet ledd og § 27-2, annet ledd gis eier av Gnr./ Bnr. pålegg om at eiendommen skal tilknyttes offentlig vann og avløp innen 01. april 2015. Eier vil bli fakturert tilknytningsavgift for vann og avløp, og årsavgift for vann fra og med 1. desember 2012.

Klagerett:

Vedtak om pålegg om tilknytning til offentlig vann- og avløp er et enkeltvedtak som kan påklages i henhold til forvaltningsloven §§ 28 flg. innen tre uker fra vedtaket er kommet frem. En eventuell klage sendes til kommunen».

Entreprenøren har i brev fra Boligtvistnemnda den 14. januar 2016 blitt anmodet om svar på klagen med to ukers svarfrist. Nemnda har ikke mottatt svar fra entreprenøren og behandler derfor saken på grunnlag av saksfremstillingen i klagen.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 12. februar 2013 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført». Byggblankett 3427.

Vederlaget avtales i pkt. 5.1 til kr 2 950 000 hvorav vederlaget for tomten utgjør kr 500 000.

Av kontraktens pkt. 3.1 b) og pkt. 5.9 fremkommer det at bruksretter til de tekniske anlegg følger boligen og at alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk o.l. skal være inkludert i vederlaget.

I vedlegget til kontrakten er det inntatt en setning om tilknytningsavgifter hvor det fremkommer at boligen er tilknyttet private vann- og avløpsledninger og at tilknytningsavgift er betalt.

Det avholdes overtakelsesforretning 14. juni 2013 uten at omtvistede forhold er omtalt i protokollen som er signert av begge parter.

Den 16. oktober 2014 sender kommunen et brev til forbrukeren og orienterer om tilknytningsgebyr for vann- og avløp.

I brevet orienterer kommunen om at de i desember 2012 ferdigstilte kommunal vannledning og at tilknytningen var i henhold til avtalen med det private vannverket angjeldende eiendom var medlem i. Det var da forutsatt fra kommunens side at alle eiendommer skulle søke om tilknytning til offentlig vannledning.

I brevet fremkommer det at den private avløpsledningen lagt i samme grøftetrase var i dårlig stand og derfor måtte skiftes ut og at eierne av den private avløpsledningen kom til enighet med kommunen om at ledningen og utslippet skulle overtas til kommunal drift og vedlikehold.

I denne forbindelse registrerte kommunen at informasjonen til grunneierne ikke har vært tilfredsstillende, men konkluderer med at også for avløp må eiendommene søke tilknytning til offentlig ledningsnett.

Tilknytningsavgiften opplyses å være på kr. 12 000,- eks mva. for hhv. vann og for avløp. I tillegg skal det betales løpende årsavgift for vann og avløp.

Det vil bli krevd årsavgift tilbake til desember 2012 for vann. Når det gjelder avløp, skriver kommunen at det er mer uklart hvem som er tilknyttet.

Brevet er et forhåndsvarsel i henhold til forvaltningsloven § 16 om at kommunen vurderer å fatte vedtak om tvungen tilknytning til offentlig vann og avløp for eiendommen. Forbrukeren gis frist til 7. november 2014 for å uttale seg om saken før det eventuelt fattes vedtak.

Brevet er vedlagt et erklæringsskjema og et kart over eiendommen hvor grunneiere kan bekrefte at eiendommen er tilknyttet offentlig vann og/eller kommunal avløpsledning.

Skjemaet vil være grunnlag for fakturering av tilknytningsavgift og løpende avgift og skal returneres kommunen.

Manglende tilbakemelding kan føre til at det fattes vedtak om tvungen tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett. Et pålegg vil gi grunnlag for innkreving av kommunale avgifter.

Den 2. desember 2014 sender entreprenøren et brev til forbrukeren. Av brevtteksten kan det tyde på at det i forkant har vært diskusjon og kontakt mellom partene om hvem det er som skal betale tilknytningsavgiftene.

Entreprenøren viser til kjøpekontrakten og skriver at forbrukeren skal betale disse da han ikke på noen tidspunkt har fått informasjon fra kommunen om kommunal tilknytning til vann- og avløp, og derfor har solgt boligen med private rettigheter.

Han skriver videre at dersom han hadde hatt informasjon fra kommunen om fremtidig tilknytning til kommunale ledninger, ville han selvsagt informert om dette i kjøpekontrakten.

Ferdigattest på boligen utstedes den 11. desember 2014.

Den 28. desember 2014 sender forbrukeren et brev til entreprenøren hvor han skriver at eiendommen ble tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett i desember 2012 og at det derfor er entreprenøren som skal betale tilknytningsavgifter og montere tilbakeslagsventil med trykkavlastningstank. Han viser til kontraktens pkt. 5.9.

Partene blir ikke enige. Kart og erklæringsskjema returneres ikke til kommunen og innbetalingen uteblir. Kommunen sender derfor en påminnelse til forbrukeren den 9. januar 2015.

Partene kommer fortsatt ikke til enighet og den 12. januar 2016 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda.

Da saken fortsatt ikke er løst, sender kommunen til forbrukeren den 19. februar 2015 «*Pålegg om tilknytning til offentlig vann og avløp*». Kommunen varsler forbrukeren om at det er gjort vedtak med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27- 1, annet ledd og § 27-2, annet ledd om at eiendommen skal tilknyttes offentlig vann og avløp innen 1. april 2015 og at det vil bli fakturert tilknytningsavgift for vann og avløp, og årsavgift for vann fra og med 1. desember 2012. Vedtak kan påklages i henhold til forvaltningsloven §§ 28 flg. innen tre uker fra vedtaket er kommet frem.

Entreprenøren har i brev fra Boligtvistnemnda den 14. januar 2016 blitt anmodet om å svare på klagen med to ukers svarfrist. Nemnda har ikke mottatt svar fra entreprenøren og behandler derfor saken på grunnlag av saksfremstillingen i klagen.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at han kjøpte boligen og tomten av entreprenøren ved signering av avtalen den 12. februar 2013 og at det i kontraktens pkt. 5.9 er regulert hvem som skal betale tilknytningsavgifter.

Av kontraktens pkt. 5.9 fremkommer det:

«Med mindre annet er avtalt under pkt. 17, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk o.l. være inkludert i vederlaget»

Etter å ha mottatt kommunens krav om tilknytningsavgifter datert den 16. oktober 2014, anfører forbrukeren at han oppsøkte entreprenøren på hans kontor og leverte kravet fra kommunen til entreprenøren.

Han anfører i brev til entreprenøren den 28. desember 2014 at tilknytningen til kommunalt vann- og avløpsnett var ferdig i desember 2012. Dette var to måneder før avtalen ble underskrevet og han anfører at det derfor er entreprenørens ansvar å betale tilknytningsavgiftene.

Entreprenøren anfører at det i vedlegget til kontrakten er inntatt en setning om tilknytningsavgifter hvor det fremkommer:

«boligen er tilknyttet private vann- og avløpsledninger. Tilknytningsavgift er betalt».

Entreprenøren anfører at han ikke på noe tidspunkt har fått informasjon fra kommunen om at eiendommen er tilknyttet kommunale vann- og avløpsledninger og derfor har solgt den med rettigheter knyttet til privat vann- og avløpsnett. Han anfører at dersom han hadde hatt informasjon om kommunal tilknytning, ville han selvsagt informert om dette i kjøpekontrakten.

Han anfører avslutningsvis at det er forbrukeren som selv må dekke kostnadene med kommunal tilknytning.

2.3 Nemndas synspunkter

Det framgår entydig av kontraktens punkt 5.9 at tilknytningsavgiften er inkludert i vederlaget, og følgelig skal denne dekkes av entreprenøren.

Entreprenøren har innvendt at han regnet med at det var snakk om en privat tilknytningsavgift og at denne var betalt, jf vedlegg til kontrakten. Han ikke på noe tidspunkt har fått informasjon fra kommunen om offentlig tilknytning.

Dette er imidlertid en irrelevant argumentasjon. Det følger av avtalens punkt 5.9 at tilknytningsavgiften skal dekkes av entreprenøren, og det er da åpenbart entreprenørens risiko om han har feilvurdert situasjonen.

Forbrukeren får etter dette medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal betale kommunale tilknytningsavgifter samt kostnadene ved å montere manglende tilbakeslagsventil med trykkavlastningstank.