



BÆRUM KOMMUNE  
Postboks 700  
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Kamilla Naseem, 69 24 70 00

## Nytt vedtak i klagesak - Statsforvalteren omgjør eget vedtak av 18.01.2022 - Kleivjordet 1 i Bærum kommune

Vi viser til vårt vedtak av 18.01.2022, samt vårt varsel om mulig omgjøring av 18.03.2022.

**Statsforvalteren omgjør eget vedtak av 18.01.2022, jf. forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c til en stadfestelse av kommunens vedtak av 15.01.2021.**

### Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra ansvarlig søker Hartmann Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver Halvor Seiløe Smith om oppføring av frittliggende garasje på Kleivjordet 1 i Bærum kommune. Garasjen er omsøkt plassert 1 meter fra nabogrensene i vest og nord, og over naboers private felles vannledning. Tiltaket er allerede oppført. Kommunen godkjente omsøkte tiltak i vedtak av 15.01.2021.

I Statsforvalterens vedtak av 18.01.2022 opphevet vi kommunens vedtak da vi mente at omsøkte tiltak var avhengig av dispensasjon fra kommunens VA-norm. For nærmere begrunnelse viser vi til vedtaket.

I etterkant av vårt vedtak mottok vi flere henvendelser fra kommunen, samt en ny vurdering etter TEK17 den 25.01.2022. Denne vurderingen er gjengitt i vårt varsel om mulig omgjøring. I varslet ble sakens parter bedt om å sende Statsforvalteren eventuelle merknader innen 04.04.2022. Vi har mottatt merknader fra Olav Mandt Vassend og Hartman Arkitekter AS.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.



## Statsforvalterens omgjøringsvurdering

Det følger av plan- og bygningsloven § 29-5 første ledd at ethvert tiltak skal «prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø, energi og bærekraftighet, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas.» Det er gitt utfyllende bestemmelser om tekniske krav til tiltak i byggt teknisk forskrift (TEK17), jf. § 29-5 siste ledd.

TEK17 § 15-7 tredje ledd bokstav a) stiller krav om at utvendig vannforsyningsanlegg skal «tilrettelegges for høy driftssikkerhet og for effektiv drift og vedlikehold.»

Kravene til vannforsyningsanlegg er formulert som funksjonskrav, og det følger da av forskriften § 2-2 andre ledd at oppfyllelse av funksjonskravene skal dokumenteres. Denne plikten kan enten oppfylles ved dokumentasjon på at bygget er utført i samsvar med preaksepterte ytelser, altså løsninger som er testet og godkjent på forhånd, eller ved analyse og/eller beregninger som dokumenterer at funksjonskravene er oppfylt. Det at en løsning ikke samsvarer med preaksepterte løsninger er altså ikke ensbetydende med at løsningen ikke samsvarer med kravene i lov og forskrift.

Utgangspunktet er at produkter og løsninger skal være skriftlig dokumentert i forkant av at de benyttes i tiltaket. Etterfølgende dokumentasjon kan regnes som retting, siden dokumentasjonen dermed vil medføre at det ikke lenger foreligger et ulovlig forhold.

Kommunen har foretatt en ny vurdering av om omsøkte varerørsløsning oppfyller tekniske krav. Den skriver følgende i e-post av 25.01.2022:

«Jeg har foretatt en vurdering etter TEK17 som etterspurt, og snakket med VA-enheten.

Dere viser til krav i TEK17 § 15-7, 3. ledd a):

Vannforsyningsanlegg skal

a) tilrettelegges for høy driftssikkerhet og for effektiv drift og vedlikehold

Videre pekes på at omsøkte varerørsløsning ikke framkommer blant preaksepterte løsninger som er listet opp i veiledningens punkt 4:

4. Avstand fra bygning til utvendige vannledninger må være minimum 4 meter, med mindre annet fremgår av plan, lokal VA-norm, dispensasjon eller avtale med ledningseier (kommunen eller private, eksempelvis naboen som har stikkledning under eiendommen).

Siden lokal VA-norm inngår som et alternativ til å oppfylle preakseptert løsning om 4 minimumsavstand til utvendige vannledninger, skisserer dere en mulig løsning som går ut på å søke dispensasjon fra denne. Kommunens VA-norm gjelder kun offentlige VA-anlegg som kommunen skal overta for drift og vedlikehold. Private anlegg reguleres av abonnentsvilkårene for vann og avløp (tekniske bestemmelser) og TEK17. De tekniske bestemmelsene i abonnentsvilkårene regulerer utforming og tilknytning og krav for private anlegg som er tilknyttet offentlige ledninger. Abonnentsvilkårene inneholder ingen bestemmelser som er til hinder for varerørsløsning for privat fellesledning, som er en mye benyttet løsning.



Ifølge TEK17 § 2-2, andre ledd, skal oppfyllelse av funksjonskravene i forskriften, der kravene til ytelser ikke er gitt i forskriften, dokumenteres enten

- a) ved bruk av preaksepterte ytelser, eller
- b) ved analyse som viser at ytelsene oppfyller funksjonskravene i forskriften.

Siden omsøkte varerørsløsning ikke inngår blant preaksepterte ytelser nevnt i veiledning til TEK17 forutsettes kravet å være oppfylt via analyse. Innsendt erklæring om ansvarsrett og samsvarserklæring innen ansvarsområdet bekrefter at kravet er oppfylt. Vi kan ev. be søker sende inn en bekreftelse fra ansvarlig foretak innen prosjektering av varerørsløsningen på at det er foretatt analyse som viser at ytelsene oppfyller funksjonskravene i TEK17 § 15-7, 3. ledd, a), men dette er i så fall tilsyn.»

Ansvarlig søker bekrefter i brev av 31.03.2022 at omsøkte løsning er basert på funksjonskravene i forskriften og legger til rette for en løsning som kan sidestilles med preakseptert ytelse. Ansvarlig rørlegger, Nittedal rørleggerbedrift AS, bekrefter også dette. Videre går det frem at tiltakshaver ved tinglyst erklæring har forpliktet seg til å dekke kostnadene tiltaket medfører ved vedlikehold/ reparasjon.

På bakgrunn av dette finner vi at omsøkte tiltak oppfyller tekniske krav og er således ikke avhengig av dispensasjon fra kommunens VA-norm eller TEK17.

Når det gjelder omsøkte tiltaks plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-4, samt øvrige anførsler viser vi i hovedsak til vår vurdering i vedtak av 18.01.2022.

Til klagers anførsel om at den samme tekniske løsningen førte til avslag i 2019, bemerker vi at vårt vedtak av 15.08.2019<sup>1</sup> gjaldt pålegg om retting (rive og fjerne garasjen) og vedtak om tvangsmulkt. I vedtaket kom vi til at kommunen hadde hjemmel til å kreve forholdet rettet i plan- og bygningsloven § 32-3, ettersom garasjen var søknadspliktig og oppført uten tillatelse. Statsforvalteren tok ikke stilling til om tiltaket oppfylte tekniske krav.

Klager har pekt på at det i tillatelsen av 15.01.2021 er satt en frist på tre år. Det stilles spørsmål ved om dette er forsvarlig for et tiltak som berører naboers vannforsyning. Statsforvalteren bemerker at tiltaket slik det står i dag er i strid med plan- og bygningsloven § 29-5, jf. TEK17 § 15-7, og dermed et ulovlig tiltak. Vi oppfordrer derfor kommunen til å følge opp ulovligheten, slik at tiltaket raskt endres i tråd med tillatelsen av 15.01.2021.

## Konklusjon

Statsforvalteren omgjør eget vedtak av 18.01.2022, jf. forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c til en stadfestelse av kommunens vedtak av 15.01.2021.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 34.

Omgjøring av eget vedtak med hjemmel i forvaltningsloven § 35 bokstav c regnes som et nytt enkeltvedtak i saken og kan påklages til Kommunal- og distriktsdepartementet etter reglene i forvaltningsloven kapitel VI. En eventuell klage sendes Statsforvalteren innen tre uker.

---

<sup>1</sup> Tidligere Fylkesmannen i Oslo og Viken sin sak 2019/32534



Statsforvalteren gjør oppmerksom på retten til å kreve dekning av vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket til en parts gunst, jf. forvaltningsloven. § 36. Kravet må sendes til Statsforvalteren innen 3 uker.

Med hilsen

Hege Skaanes Nyhus  
avdelingsdirektør  
Juridisk avdeling

Odd Meldal  
seksjonssjef

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Olav Mandt Vassend	Kleivjordet 3	1356	Bekkestua
Halvor Seiløe Smith	Kleivjordet 1	1356	Bekkestua
HARTMANN ARKITEKTER AS	Knud Askers vei 28A	1383	ASKER