



FARSUND KOMMUNE

Postboks 100
4552 FARSUND

Saksbehandler

Gunnar Refsland
Malin Lorentzen-Lund

Statsforvalterens lovlighetskontroll av Farsund kommunes vedtak om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig, bod, brygge og deling av eiendom, gnr. 185 bnr. 14, Vestre Spindsvei 135

Farsund kommunes håndtering av en sak om oppføring av fritidsbolig, brygge mv. på gnr. 185 bnr. 14 har vakt nasjonal og regional debatt, og ført til flere medieoppslag. Statsforvalteren har også mottatt henvendelser fra privatpersoner der det er uttrykt bekymring over saken. På bakgrunn av dette besluttet Statsforvalteren å undersøke saken nærmere. Statsforvalteren har etter konkrete vurderinger kommet til at «særlige grunner» tilsier at det foretas lovlighetskontroll på eget initiativ, jf. kommuneloven § 27-1 andre ledd. Statsforvalteren fatter følgende **vedtak**:

Farsund kommunes vedtak av 11.03.2025 er ugyldig og oppheves.

Statsforvalterens myndighet er begrenset til å *oppheve* vedtaket, jf. kommuneloven § 27-3 fjerde ledd. Det betyr at vi ikke kan *omgjøre* vedtaket og avslå søknaden om dispensasjon. Kommunen har dermed formelt sett en adgang til å behandle søknaden på nytt.

Sammendrag av Statsforvalterens vurderinger

Det sentrale for vurderingen av om saken skal tas opp til lovlighetskontroll, har vært at det er klare indikasjoner på alvorlige feil ved kommunens saksbehandling og lovanvendelse. Vi vurderer det som skadelig for tilliten til både kommunale og statlige myndigheter dersom vedtaket ikke blir kontrollert. En slik unnlattelse kan også skape usikkerhet om hvor de rettslige grensene for dispensasjoner i strandsonen går. Vi har videre vektlagt at selv om det har gått nærmere 9 måneder fra vedtaket ble fattet, har tiltakshaver bare i begrenset grad innrettet seg etter vedtaket. Det er av betydning for spørsmålet om det skal foretas kontroll, at Statsforvalteren som sektormyndighet ikke har påklaget vedtaket. Her mener vi imidlertid at de hensyn som taler for kontroll er så tungtveiende at manglende bruk av klageretten ikke kan være avgjørende.

Ved prøvingen av lovligheten av kommunens vedtak, har Statsforvalteren kommet til at kommunens vedtak ikke er begrunnet i tråd med de krav som stilles til dispensasjonsvedtak. Vi har videre



kommet til at ingen av de to nødvendige dispensasjonsvilkårene er oppfylt. Dermed er det ikke rettslig adgang til å gi dispensasjon og kommunens vedtak er lovstridig.

Etter en konkret vurdering av betydningen av de mangler som hefter ved vedtaket, er Statsforvalteren kommet til at vedtaket er ugyldig og derfor må oppheves.

1. Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad av 05.11.2024 om dispensasjon og byggetillatelse for oppføring av fritidsbolig (BYA 131,8 m²), bod (BYA 9,4 m²), brygge (9,4 m + 6,2 m, bredde 3 meter) på ovennevnte eiendom. Tegningene viser også plattinger rundt fritidsboligen og glassrekkverk langs plattingene rundt sørsiden av fritidsboligen. På situasjonsplanen er det videre vist en konstruksjon som er kalt «lav steinborg» og som strekker seg fra nordøstlige hjørne på boden og frem til foreslått ny eiendomsgrense i øst. Det er ikke angitt mål på denne. Ny fritidsbolig skal plasseres der det står et eksisterende anneks og bod på totalt 22 m² BYA, og riving av annekset og boden inngår dermed i søknaden. Søknaden omfatter også opprettelse av en ny grunneiendom fra gnr. 185 bnr. 14, slik at ny fritidsbolig med tilhørende tiltak oppføres på en egen eiendom.

Søknaden ble behandlet av Farsund kommune v/ utvalg for teknisk i møte 11.03.2025. Kommunedirektørens innstilling var at søknaden skulle avslås fordi dispensasjonsvilkårene ikke var oppfylt. Det ble imidlertid i møtet fremmet forslag fra INP, H og FrP om at søknaden likevel skulle innvilges. Forslaget ble enstemmig vedtatt og vedtaket lød slik:

«Punkt 1.

Utvalg for teknisk gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra kommunedelsplanens byggeforbud i LNF formål for kystsonen i Spind, byggeforbud i 100-metersbeltet til sjø, og godkjenner rammesøknad for oppføring av brygge på gnr. 185 bnr. 14, Vestre Spindsvei 135 på følgende vilkår:

Begrunnelse for vedtaket fremgår av søkers dispensasjonssøknad. I tillegg anføres at

- ny brygge vil gi større sikkerhet ved ilandstigning ved skiftende sjø/vær.*
- bryggen er godt landskapstilpasset*
- det vurderes at det ikke er vesentlige allmenn- ferdsel- eller oppholds interesser i området*

Punkt 2.

Utvalg for teknisk gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra kommunedelsplanens byggeforbud i LNF formål for kystsonen i Spind, byggeforbud i 100-metersbeltet til sjø, og godkjenner søknad om rammetillatelse for rivning av eksisterende bod/anneks og godkjenner rammesøknad for oppføring av ny fritidsbolig og utebod, samt dispensasjon med sikte på deling av eiendom på gnr. 185 bnr. 14, Vestre Spindsvei 135 på følgende vilkår:

Det må foreligge utslippstillatelse for ny hytteenhet før effektivisering av byggetillatelse for ny hytte.

Begrunnelse for vedtaket fremgår av søkers dispensasjonssøknad. I tillegg anføres at

- det blir gjenbruk av allerede bebyggt areal*



- *bygningssmassen er godt landskapstilpasset*
- *det vurderes at det ikke er vesentlige allmenn-ferdsel- eller oppholds interesser i området*

Hjemmel for vedtaket er PBL § 20-2 bokstav a).

Vi bemerker ellers at kommunen, før behandling, oversendte søknaden til Statsforvalteren til uttalelse i brev av 02.12.2024. Det ble ikke gitt uttalelse herfra. Statsforvalteren fikk også oversendt kommunens vedtak om å gi dispensasjon og rammetillatelse til orientering i brev av 20.03.2025, men påklaget ikke vedtaket.

I brev av 28.11.2025 varslet vi tiltakshaver om mulig lovlighetskontroll av saken. Vi mottok merknader til forhåndsvarselet fra tiltakshaver i brev av 01.12.2025 og 03.12.2025. Vi har også mottatt merknader fra ny hjemmelshaver av eiendommen i brev av 09.12.2025. Merknadene går i korte trekk på at tiltakshaver har innrettet seg etter vedtaket og gjort en rekke forberedelser til prosjektet, herunder bl.a. økonomiske disposisjoner, avtaleinngåelser og overføring av eiendomsrett, samt hogst av trær som man ellers ville latt stå. Det er også vist til at det er planlagt en hel del ny bebyggelse innenfor hundremetersbeltet i nærområdet. En omgjøring av vedtaket anføres å utgjøre urimelig forskjellsbehandling sett opp mot denne utbyggingen.

Også kommunen v/ utvalg for teknisk har fremsatt merknader i brev av 09.12.2025. Kommunen mener at det i vurderingen av om saken skal tas opp til lovlighetskontroll må vektlegges at Statsforvalteren har hatt rett til å uttale seg og til å klage. Videre pekes det på at det har gått lang tid siden vedtaket ble fattet, og at hensynet til forutsigbarhet og innrettelse derfor må vektlegges. Det anføres ellers at begge vilkårene for dispensasjon er vurdert, i tråd med gjeldende veiledning.

Vi viser til merknadene og de øvrige dokumentene i saken i sin helhet.

2. Statsforvalterens kompetanse i saker om lovlighetskontroll

Det følger av kommuneloven § 27-1 andre ledd at departementet på eget initiativ kan kontrollere om et vedtak er lovlig. Dette kan kun gjøres dersom «særlige grunner» tilsier det. Myndigheten er i hovedsak delegert til Statsforvalteren.¹

Det følger av forarbeidene til kommuneloven at det er opp til Statsforvalterens frie skjønn om saken skal tas opp til lovlighetskontroll.²

Det er i kommuneloven § 27-2 gitt rammer for hvilke avgjørelser som kan kontrolleres. De avgjørelser som ikke kan kontrolleres, er i hovedsak prosessledende beslutninger og avgjørelser i saker om anskaffelser, oppsigelse, ansettelse og avskjed. Ingen av disse unntakene er av betydning for den foreliggende saken.

Innholdet i lovlighetskontrollen er nærmere regulert i kommuneloven § 27-3. Statsforvalteren skal ta stilling til om avgjørelsen har et lovlig innhold, om den er truffet av noen som har myndighet til å treffe det aktuelle vedtaket og om vedtaket er blitt til på lovlig måte. I denne saken er det ikke noen tvil om at kommunens utvalg for teknisk hadde vedtakskompetanse, slik at det blir spørsmålet om tilblivelse og innhold som ev. undergis kontroll. Når det gjelder prøving av vedtakets innhold, er lovlighetskontroll underlagt de samme begrensingene som ved domstolenes prøving av fritt skjønn.

¹ Kgl.res 30.08.2019 punkt IX.

² Prop. 46 L (2017-2018) s. 332



Dette har imidlertid ikke betydning siden spørsmålet om dispensasjonsvilkårene er oppfylt, er et rettslig spørsmål, og ikke et spørsmål om fritt skjønn.

Vi går etter det over til å vurdere spørsmålet om det foreligger «særlige grunner» for å gjennomføre lovlighetskontroll. Vi redegjør først i punkt. 3.1 nærmere for de rettslige utgangspunktene for vurderingen og tar deretter i punkt 3.2 stilling til om det foreligger «særlige grunner» i denne konkrete saken.

3. Vurdering av om saken bør tas opp til lovlighetskontroll

3.1. Rettslige utgangspunkter for vurderingen av om vi skal ta saken opp til lovlighetskontroll av eget tiltak

Forarbeidene til kommuneloven gir føringer for spørsmålet om når en sak bør tas opp til lovlighetskontroll.³ Det er også gitt nærmere retningslinjer for lovlighetskontroll, og for hvilke tilfeller det kan være aktuelt å ta saker opp til lovlighetskontroll av eget tiltak, i veileder fra daværende Kommunal- og regionaldepartementet.⁴ Veilederen omhandler kommuneloven av 1992 § 59, men ettersom reglene om lovlighetskontroll i ny kommunelov i hovedsak er en videreføring av reglene i 1992-loven, legger vi til grunn at den fortsatt er retningsgivende for vurderingene som skal foretas.

Det følger av forarbeidene at lovlighetskontroll ikke skal benyttes som et statlig styringsmiddel overfor kommunene.⁵ Ordningen er ment som en sikkerhetsventil der det foreligger en særlig grunn eller et særlig behov. Hensikten er ikke å innføre en automatisk lovlighetskontroll, slik situasjonen var før 1992.⁶

Til tross for disse føringene er departementet tydelig på at en sak bør tas opp til lovlighetskontroll dersom avgjørelsen åpenbart lider av alvorlige feil.⁷ Det samme kommer til uttrykk i forarbeidene, der det også vises til at lovlighetskontroll i slike tilfeller kan bidra til å skape ro i saker som har vakt mye oppmerksomhet i lokalsamfunnet. Det er på det rene at lovlighetskontroll i slike tilfeller, ikke innebærer et inngrep i det kommunale selvstyre. Kommunene er ikke gitt frihet til å fatte lovstridige vedtak. Det forarbeidene maner til forsiktighet med, er statlig kontroll uten at det kan vises til særlige grunner eller behov.

I forarbeidene til ny forvaltningslov er det fremhevet at hensynet til det kommunale selvstyre tilsier at normalordningen bør være at kommunene selv endrer vedtaket dersom det oppstår behov for omgjøring.⁸ Uttalelsen er direkte myntet på omgjøring etter fvl. § 35, men hensynet kan også ha en viss relevans for spørsmålet om lovlighetskontroll. Dette kan tilsi at kommunen i en del tilfeller bør gis mulighet til å rydde opp selv, før statlig myndighet ev. griper inn. Dette må imidlertid bero på de konkrete forholdene i den enkelte sak. I mange saker vil det uansett være klart at kommunen ikke ønsker om å omgjøre eget vedtak.

Hvor terskelen for kontroll ligger, må antas å bli påvirket av at Statsforvalteren som sektormyndighet har en lovbestemt klageadgang på dispensasjonsvedtak, jf. pbl. § 1-9 tredje ledd. Sektoransvaret innebærer at klageretten er knyttet direkte til nasjonale og vesentlige regionale interesser i strandsonen i henhold til pbl. 1-8 første ledd (natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre

³ NOU 2016:4 Ny kommunelov s. 374

⁴ Veileder H-2299 av 21.10.2023

⁵ NOU 2016:4 s. 373

⁶ NOU 2016:4 s. 370

⁷ Veileder H-2299 pkt. 6.3.3 på s. 30

⁸ Prop. 79 L (2024-2025) s. 332



allmenne interesser). Systemet etter plan- og bygningsloven er altså at kommunene er tillagt et klart hovedansvar for at det fattes rettslig holdbare dispensasjonsvedtak. Sektormyndighetene bidrar på sin side til at nasjonale og vesentlige regionale hensyn ivaretas ved å gi uttalelse og ved å påklage vedtak der dette er nødvendig. Det må forutsettes at det skal mer til for å gripe inn med lovlighetskontroll når sektormyndigheten allerede har hatt muligheten for å ivareta de interesser vedkommende myndighet har ansvaret for. Dette understøttes også av at departementet i sin veileder, fremhever at doble klage- og kontrollordninger vil kunne bidra til mye administrasjon og samtidig rettsusikkerhet ved at kommunen eller partene ikke kan innrette seg i tråd med avgjørelsen før alle klage- og kontrollmuligheter er uttømte.⁹ Lovlighetskontroll av eget tiltak av dispensasjonssaker er, så langt vi er kjent med, ikke utbredt.

Det er en rekke andre hensyn som fremheves i forarbeidene og departementets veileder som relevante for vurderingen av om saken skal tas opp til kontroll. Et av de mest sentrale i denne saken, vil etter vårt syn være om det kan det virke uheldig eller skadelig for tillitsforholdet til kommunal eller statlig forvaltning at avgjørelsen ikke blir kontrollert.¹⁰ Vi utdyper dette under den konkrete vurderingen i neste punkt.

Sakens prinsipielle karakter, tiden som er gått fra vedtaket er fattet og innrettelseshensyn, er også blant de sentrale hensynene i en vurdering av om saken skal tas opp til kontroll på eget initiativ.¹¹

Vi legger på bakgrunn av de hensyn som er nevnt ovenfor til grunn at vurderingen av om saken skal tas opp til kontroll vil bero på en konkret helhetsvurdering, der det vil veie tungt om det foreligger klare holdepunkter for at det er alvorlige feil ved kommunens saksbehandling eller lovforståelse.

3.2. Foreligger det «særlige grunner» til å ta denne saken opp til lovlighetskontroll?

Ved vurderingen av om det foreligger særlige grunner til å ta kommunens vedtak opp til lovlighetskontroll på eget initiativ, finner vi det naturlig å ta utgangspunkt i om det foreligger klare holdepunkter for alvorlige feil ved kommunens vedtak når det gjelder lovforståelse eller saksbehandling.

Som vi redegjør nærmere for under punkt 4, er det helt klare utgangspunktet at det ikke tillates ny bebyggelse i 100-metersbeltet mot sjøen, jf. pbl. § 1-8. Unntak gjelder der bygging har hjemmel i rettslig bindende arealplan eller der vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt. Dispensasjonsadgangen er fra lovgivers side forutsatt praktisert strengt,¹² og i denne saken gjelder det i tillegg et dobbelt byggeforbud ved at området også er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål). Det rettslige handlingsrommet for å tillate oppføring av en ny fritidsbolig og brygge i slike områder, vil være svært begrenset. At kommunen likevel dispenserer for oppføring av en ny fritidsbolig og bod av den størrelse søknaden gjelder, 11,5 meter fra sjøen, og i tillegg godkjenner en relativt stor brygge, mot at et anneks og en bod på totalt 22 m² fjernes, er derfor i seg selv en klar indikasjon på at det kan ligge alvorlige feil til grunn for dispensasjonsvedtaket.

Det foreligger videre åpenbare mangler ved kommunens saksbehandling, bl.a. ved at de rettslige vilkårene for dispensasjon ikke er vurdert i vedtaket. Dette understøtter ytterligere at vedtaket bør kontrolleres. Manglene ved saksbehandlingen utdypes nærmere under punkt 4.

⁹ Veileder H-2299 pkt. 5.2 på s. 8

¹⁰ NOU 2026:4 s. 373

¹¹ Veileder H-2299 pkt. 6.3.3 på s. 32-33

¹² Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 243



I den samlede vurderingen er det også grunn til å se hen til at saken har skapt betydelig oppmerksomhet og diskusjon både lokalt, regionalt og nasjonalt. Medieomtale eller offentlig diskusjon rundt en avgjørelse gir ikke i seg selv grunnlag for lovlighetskontroll, men kan være et moment i en helhetlig vurdering av hvorvidt kontroll er nødvendig ut fra hensynet til tillit til forvaltningen.¹³

Vedtaket i Farsund bygger tilsynelatende på en feil forståelse av dispensasjonsreglene. Blir vedtaket stående, uten kontroll, kan dette skape usikkerhet om hvor de rettslige grensene for dispensasjoner i strandsonen går. Andre kommuner kan som følge av dette bli i tvil om de har vært for strenge i sine saker. Samtidig har mange erfart at dispensasjoner oppheves eller omgjøres av Statsforvalteren som klageinstans i saker om mindre omfattende tiltak enn i Farsund. Dette kan oppleves urimelig. Vi vurderer det som klart skadelig for tilliten til både kommunale og statlige myndigheter, dersom et vedtak av denne karakteren ikke kontrolleres. Dette taler med betydelig tyngde for at saken undergis lovlighetskontroll.

Når det gjelder tiden som har gått fra kommunen fattet vedtaket i saken den 11.03.2025, er dette et moment som i utgangspunktet taler mot lovlighetskontroll. Selv om dette ikke er en klagesak, mener vi imidlertid det har en viss relevans for vurderingen at man er innenfor den absolutte klagefristen på ett år som følger av fvl. § 31 siste ledd. Vi viser også til at Sivilombudet har uttalt at grensen for når det er akseptabelt at forvaltningen omgjør eget vedtak etter fvl. § 35 første ledd bokstav c, som et generelt utgangspunkt er passert når det er gått 2,5 år.¹⁴ I en slik sammenheng er de ni månedene som har medgått her, ikke spesielt lang tid. I senere uttalelse har Sivilombudet riktignok presisert at det med dette ikke er oppstilt en tidsfrist for forvaltningens adgang til omgjøring etter fvl. § 35 første ledd bokstav c, men at omgjøringsadgangen må bero på en konkret vurdering, hvor tiden som er gått, partenes innrettelse og i hvilken grad de er å bebreide, er blant de sentrale momentene.¹⁵

Etter vårt syn er det naturlig å se tidsaspektet i sammenheng med i hvilken grad partene har innrettet seg etter vedtaket. Tiltakshaver har opplyst at det her er gjort flere forberedelser til tiltaket, bl.a. er det foretatt enkelte økonomiske disposisjoner, og hjemmelen til eiendommen er som del av et arveoppgjør overført til tiltakshavers sønn. Tiltakshaver har også begynt å klargjøre eiendommen for tiltaket gjennom hogst av trær, som han ellers hadde ønsket å beholde. Det foreligger altså en viss grad av innrettelse etter kommunens vedtak. Samtidig er det ikke gitt igangsettingstillatelse, og eksisterende anneks og bod er dermed heller ikke revet og byggeprosjektet er ikke påbegynt. Graden av innrettelse er derfor relativt begrenset.

Det forhold at Statsforvalteren ikke har klaget som sektormyndighet, er av betydning for om det foreligger «særlige grunner». Som nevnt under punkt 3.1 legger vi til grunn at klagemuligheten påvirker terskelen for når kontroll bør gjennomføres. I dette tilfellet mener vi imidlertid at de hensyn som taler for kontroll er så tungtveiende at manglende bruk av klageretten ikke kan være avgjørende.

Oppsummert er vi kommet til at tungtveiende samfunnsmessige hensyn taler for lovlighetskontroll. Vi legger vesentlig vekt på at det foreligger klare indikasjoner på at kommunens vedtak kan være feil, og at tilliten til forvaltningen vil kunne bli skadelidende dersom kontroll unnlates. Selv om det er gått nærmere 9 måneder fra vedtaket ble fattet, er graden av innrettelse relativt beskjeden. Vi kan heller

¹³ Veileder H-2299 pkt. 6.3.3 på s. 32

¹⁴ SOM-2012-1080

¹⁵ SOM-2013-2835



ikke se at det kan legges avgjørende vekt på at Statsforvalteren som sektormyndighet ikke har klaget. Kommunen har også klart gitt uttrykk for at vedtaket er riktig, slik at det ikke er grunn til å avvente en ytterligere kommunal vurdering av vedtakets lovlighet. En samlet vurdering tilsier at kravet om «særlige grunner» i kommuneloven § 27-1 andre ledd klart er oppfylt i dette tilfellet.

Vi går etter dette over til å vurdere vedtakets lovlighet i punkt 4 og deretter om vedtaket er ugyldig i punkt 5.

4. Vurdering av vedtakets lovlighet

4.1. Videre fremstilling og sakens opplysning

Det avgjørende for vedtakets lovlighet, vil i første rekke være om lovens vilkår for dispensasjon er oppfylt. Den konkrete vurderingen av dette gjøres i punkt 4.5 under.

Før vi foretar denne vurderingen, er det nødvendig først å gå gjennom de rettslige rammene som er gitt for utbyggingen, herunder arealplanstatusen for tiltakseiendommen og tilstøtende områder samt rammer som følger av plan- og bygningsloven (punkt 4.2). Deretter gjennomgår vi vilkårene som må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges (punkt 4.3). Vi ser så på kravene til begrunnelse av dispensasjonsvedtak og vurdering av kommunens begrunnelse i saken (punkt 4.4).

Det følger av fvl. § 17 at forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Vi finner at de faktiske forholdene i saken er forsvarlig belyst gjennom kart, flyfoto og illustrasjoner. Vi har derfor ikke funnet det nødvendig å foreta befarings.

Når en sak berører naturmangfold, er det nødvendig å foreta en vurdering etter de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12 jf. § 7 for at saken skal være tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17. I denne saken mangler det en vurdering av naturmangfoldet i sjø, og vedtaket om å gi dispensasjon for oppføring av brygge er dermed mangelfullt opplyst. Dette er en saksbehandlingsfeil. Saken kan imidlertid avgjøres på annet grunnlag, og vi går derfor ikke nærmere inn på betydningen av denne feilen.

4.2. Rettslige rammer for utbygging

4.2.1. Planstatus

Kommuneplanen for Farsund består av seks kommunedelplaner. Eiendommen her omfattes av kommunedelplan for Kystsonen i Spind, vedtatt 31.05.2016, hvor den som nevnt er avsatt til LNF-formål, jf. pbl. § 11-7 andre ledd nr. 5. Det følger av kommuneplanbestemmelsene § 3 at det i LNF-områder bare er tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er ledd i stedbunden næring. Eiendommen er uregulert.

Omsøkte fritidsbolig, bod, brygge og fradeling har ikke sammenheng med stedbunden næring, og er dermed i strid med og krever dispensasjon fra LNF-formålet i kommunedelplanen.

Både tiltakshaver og ny hjemmelshaver har påpekt at det gjennom reguleringsplan for Bastuvika boligområde og båthavn tilrettelegges for en hel del ny bebyggelse innenfor hundremetersbeltet i området. Tiltakseiendommen omfattes *ikke* av planen, da planavgrensningen går i eiendomsgrensen mot tiltakseiendommen. Planen følger ellers sjøkanten frem til Bastuvika i øst og til eiendomsgrensen mot gnr. 184 bnr. 38 i vest. Arealene nærmest tiltakseiendommen er i planen regulert til LNF-formål med underformål friluftsfarmål, jf. pbl. § 12-5 nr. 5. Innenfor området regulert til friluftsfarmål, er det også et område som er skravert med hensynssone bevaring naturmiljø, jf. pbl. § 12-6 jf. § 11-8 tredje ledd bokstav c. Ca. 55 meter nord for tiltakseiendommen er det et område



regulert til boligformål (B1.4), som strekker seg mot planavgrensningen i vest (B1.5). Mellom B1.4 og B1.5 er det regulert inn en turveg, jf. pbl. § 12-5 andre ledd nr. 3. Turvegen strekker seg sørover mot tiltakseiendommen, gjennom området skravert med hensynssone naturmiljø, deretter østover mot Bastuvika og opp til regulert parkeringsareal nord for regulert båthavn.

4.2.2. Byggeforbudet i pbl. § 1-8

Det følger av pbl. § 1-8 første ledd, at det i 100-metersbeltet langs sjøen skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Av bestemmelsens andre ledd første punktum fremgår det at «andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.».

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. pbl. § 1-8 tredje ledd. Det er her ikke fastsatt en avvikende byggegrense i gjeldende arealplan.

Om strandsonevern uttales følgende i lovforarbeidene:¹⁶

Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.

Statsforvalteren bemerker også at det er fastsatt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.¹⁷ Formålet med planretningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Disse gjelder i 100-metersbeltet langs sjøen, med den rekkevidde som følger av pbl. § 1-8. Kommunen skal legge retningslinjene til grunn både i den kommunale planleggingen, planbehandlingen og behandlingen av dispensasjonssøknader. Landet er i planretningslinjene delt inn i tre hovedområder, og Farsund kommune hører i likhet med de andre kystkommunene i Agder til kategorien «andre områder der presset på arealene er stort». Av de generelle retningslinjene punkt 6 følger det at avklaring av arealbruk skal skje gjennom planlegging, og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner. Det skal etter punkt 9.2 være en restriktiv holdning til tilrettelegging for bl.a. nye fritidsboliger i *kommuneplan og reguleringsplan*. Det følger av sammenhengen med punkt 6 at adgangen til å godkjenne nye fritidsboliger gjennom *dispensasjon* nødvendigvis må være betydelig snevrere enn i plan. I punkt 9.3 er det også presisert at eventuell fortetting i eksisterende områder skal være godkjent i oppdatert kommuneplan og reguleringsplan.

Omsøkt tiltak er i strid med byggeforbudet i pbl. § 1-8 andre ledd, og en godkjenning krever dermed dispensasjon fra byggeforbudet.

4.3. Generelt om vilkårene for dispensasjon

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd oppstiller to vilkår som begge må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon. For det første kan ikke dispensasjonen vesentlig tilsidesette «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller

¹⁶ Ot. prp. nr. 32 (2007-2008) side 243

¹⁷ Fastsatt ved kgl. resolusjon 28.05.2021



nasjonale eller regionale interesser». For det andre må fordelene ved å gi dispensasjonen være «klart større» enn ulempene.

Det følger av lovforarbeidene at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.¹⁸ Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres.¹⁹ Når det gjelder vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene, er det primært samfunnsmessig areal- og ressursdisponering som er relevant. Fordeler av privat karakter vil kun unntaksvis kunne vektlegges i interesseavveiningen.²⁰

Hvis lovens to vilkår er oppfylt, «kan» kommunen gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 første ledd første punktum. Dette betyr at kommunen har en skjønnsmessig adgang, men ingen plikt, til å gi dispensasjon der vilkårene etter loven er oppfylt.

Vurderingen av om de to vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt er en juridisk vurdering (rettsanvendelse), og ikke fritt skjønn. Det betyr at verken kommunens administrasjon eller politikerne kan legge vekt på hva de mener er rimelig eller hensiktsmessig i saken. De kan heller ikke legge vekt på politiske synspunkter om hva som bør være lov eller hva de ønsker å tillate. Lokalpolitiske vurderinger og hensynet til det kommunale selvstyret har derfor ingen plass i vurderingen av om dispensasjonsvilkårene er oppfylt.²¹ Derimot vil kommunens avgjørelse av om den skal benytte den skjønnsmessige adgangen til å innvilge dispensasjon der vilkårene er oppfylt, være underlagt kommunens frie skjønn. Det sistnevnte har imidlertid liten betydning i denne saken, siden spørsmålet i all hovedsak blir om dispensasjonsvilkårene er oppfylt.

4.4. Om kravene til begrunnelse av dispensasjonsvedtak og vurdering av kommunens begrunnelse i saken

4.4.1. Kravene til begrunnelse

Det følger av pbl. § 1-9 at forvaltningsloven (fvl.) gjelder for vedtak etter plan- og bygningsloven. Dispensasjonsvedtak er enkeltvedtak etter fvl. § 2 første ledd bokstav a og b, og dermed gjelder kravene til begrunnelse i fvl. §§ 24 og 25. Kravene som følger av disse bestemmelsene, er å anse som minimumskrav.

Når det gjelder begrunnelse av *dispensasjonsvedtak* etter pbl. § 19-2, har Sivilombudet uttalt at det må være et grunnleggende krav at det fremgår at hvert av lovens nødvendige vilkår er vurdert, og hvilke konklusjoner vurderingene munner ut i.²² Når det nærmere gjelder hva som kreves ved vurderingen av om det første vilkåret for dispensasjon er oppfylt, har Sivilombudet uttalt at hensynene bak bestemmelsen må identifiseres, og at kommunen deretter må «vurdere om den konkrete dispensasjonen innebærer vesentlig tilsidesettelse av hvert enkelt av disse hensynene».²³ Om vurderingen av det andre dispensasjonsvilkåret, heter det at kommunen må kartlegge hva som er relevante fordeler og ulemper ved dispensasjonen, og veie disse mot hverandre. Det må foreligge

¹⁸ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242

¹⁹ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242

²⁰ Prop. 169 L (2020-2021) pkt. 6.6.4 s. 44-45

²¹ Sivilombudets undersøkelser av dispensasjoner i strandsonen, *temarapport om dispensasjonsvedtak i strandsonen i Lindesnes, Kragerø og Askøy kommuner*, s. 10

²² Sivilombudets uttalelse i sak 2011/2812

²³ Sivilombudets undersøkelser av dispensasjoner i strandsonen, s. 12



«relevante, klare og positive fordeler som er 'klart større' enn ulempene dispensasjonen medfører» for at vilkåret kan anses oppfylt.²⁴

4.4.2. Om kommunens begrunnelse for dispensasjon

I utvalgets begrunnelse for å innvilge dispensasjon i denne saken, er det ingen henvisning til de to rettslige vilkårene som må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges, og det er heller ikke foretatt en dispensasjonsvurdering som er knyttet opp mot disse. Som det fremgår over, er det et grunnleggende krav at slike vurderinger er gjort. Det skal i tillegg vurderes om hensyn i lovens formålsbestemmelse og nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Disse vurderingene mangler helt i vedtaket.

Vi bemerker at en ren henvisning til søkers dispensasjonssøknad som begrunnelse for hvorfor vilkårene for dispensasjon er oppfylt, ikke er tilstrekkelig. Det er kommunen som skal foreta vurderingen og som skal begrunne hvorfor vilkårene er oppfylt.

Kommunen har også listet opp det som er kalt «tilleggsmomenter» for å innvilge dispensasjon. Når det gjelder omsøkt brygge, har kommunen vist til at den vil gi større sikkerhet ved ilandstigning. Dette er etter vårt syn et generelt hensyn, som vil kunne gjelde en rekke søknader om brygger til fritidseiendommer. Vi kan ikke utelukke at sikrere ilandstigning kan være et relevant hensyn i dispensasjonsvurderingen i noen tilfeller. Da må det imidlertid begrunnes hvorfor dette hensynet gjør seg gjeldende i saken. Det er heller ikke begrunnet hvorfor man mener en brygge med så stort areal som her er omsøkt er nødvendig. Det er videre vist til at plasseringen av fritidsboligen innebærer gjenbruk av areal. Vi kan vanskelig se at dette er en treffende begrunnelse her, når det er snakk om å bygge en ny fritidsbolig og bod på 141 m² mot å rive bebyggelse på 22 m². Det er også vist til at både brygge og fritidsbolig er godt landskapstilpasset. Dette er etter vårt syn mer å anse som en opplysning, enn som et moment som tilsier at dispensasjonsvilkårene er oppfylt. Krav om god tilpasning til omgivelsene følger uansett av pbl. § 29-2. Utvalget konstaterer ellers at det ikke er ferdsels- eller oppholdsinteresser for allmennheten i området, men helt uten at det er knyttet opp mot de konkrete forholdene på stedet.

Samlet er det vårt syn at dispensasjonsvedtaket ikke oppfyller forvaltningslovens krav til begrunnelse av enkeltvedtak, jf. fvl. §§ 24 og 25, og det er ikke foretatt noen vurdering av dispensasjonsvilkårene, slik pbl. § 19-2 forutsetter. Dette er en klar saksbehandlingsfeil.

Selv om begrunnelsen er mangelfull, mener vi saken er godt nok opplyst til at vi kan foreta en konkret vurdering av om dispensasjonsvilkårene er oppfylt. Vi gjør denne vurderingen i det følgende.

4.5. Statsforvalterens vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt

Vi vurderer først om hensynene bak LNF-formålet og byggeforbudet i pbl. § 1-8, hensynene i lovens formålsbestemmelse, og nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon gis.

Hensyn bak LNF-formålet og pbl. § 1-8 er til dels gjennomgått over. Vi gjentar kort at LNF-formålet skal ivareta hensynet til landbruk, natur og/eller friluftsliv. Det er ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk, eller ev. enkel tilrettelegging for friluftsliv. Arealene skal ellers forbli ubebygget. Byggeforbudet i pbl. § 1-8 andre

²⁴ Sivilombudets undersøkelser av dispensasjoner i strandsonen, s. 15



ledd skal ivareta hensynet til natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv, herunder blant annet oppholds- og ferdselsmuligheter og andre allmenne interesser.

Når det gjelder aktuelle hensyn i lovens formålsbestemmelse (pbl. § 1-1) viser vi til at loven skal fremme en bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner og at planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

I denne saken mener vi hensynene bak byggeforbudet i pbl. § 1-8, LNF-formålet og nasjonale og regionale interesser overlapper hverandre på en slik måte at disse kan vurderes samlet når det gjelder spørsmålet om dispensasjon.

Tiltakseiendommen har en størrelse på 3,15 mål, og ligger i sin helhet på et nes. Fra før er det som nevnt oppført en fritidsbolig, to anneks, to boder og en brygge på eiendommen. Et av anneksene og en bod, med BYA på totalt 22 m², er som nevnt søkt revet i forbindelse med søknaden om oppføring av ny fritidsbolig. Eksisterende fritidsbolig, gjenværende anneks og bod er plassert på den nordøstlige delen av eiendommen. Eksisterende brygge er plassert noe lenger sør, men på østsiden av neset. Av siste tilgjengelige flyfoto, fremstår arealene mellom eksisterende fritidsbolig og brygge som opparbeidete plen/hagearealer.²⁵ Også arealene mellom fritidsboligen og eksisterende anneks fremstår opparbeidet. Eiendommen består ellers av nokså store ubebygde arealer, der de midtre og bakre delene av neset er preget av naturlig vegetasjon, og delene langs sjø i stor grad består av bart fjell og svaberg. Arealene der det er søkt plassert en ny brygge, fremstår med store stein/knauser.

Det er her åpenbart at tiltaket vil utfordre hensynet til å bevare kystlandskapet mest mulig ubebygde – både ved etablering av brygge og ved at bygningsmassen økes vesentlig. Vi viser til at ny fritidsbolig og bod på totalt 141,2 m² BYA som nevnt erstatter eksisterende bod og anneks på totalt 22 m². I tillegg til bebyggelsen det er angitt mål på, viser tegningene at det skal oppføres store arealer med platting, både på forsiden og baksiden av fritidsboligen, med tilhørende glassrekkverk på forsiden.

Ut fra enkle målinger i kart legger vi til grunn at eksisterende fritidsbolig og tilhørende anneks mot øst har bebygd areal på rundt 100 m², og tiltaket medfører dermed omtrent 140 % økning i bygningsmassen. Tiltaket innebærer med andre ord en vesentlig økning i bebygd areal, og neset vil fremstå med et langt mer bebygd preg i landskapsbildet, særlig sett fra sjøen. I tillegg kommer at tiltaket plasseres svært nærme sjøen, det er kun 11,5 m fra det sørvestlige hjørnet på fritidsboligen frem til sjøkanten.

Tegningene viser bebyggelse i én etasje med flatt tak og gesimshøyde på 3,25 m. Selv om bygningsmassen blir nokså lav, vil den likevel, og særlig på grunn av økningen i bebygd areal, utgjøre et betydelig nytt element i landskapsbildet. Bebyggelsen plasseres på et platå i terrenget, noe som bidrar til å øke synligheten fra sjøen og bakenforliggende arealer. De store glassflatene på både fritidsboligen og glassrekkverket langs plattingen vil skape refleksjon, noe som vil ha en ytterligere negativ effekt på landskapsbildet. Den nye fritidsboligen vil i tillegg skape nye formasjoner i landskapet, særlig sett fra vest, og bryter dermed visuelt opp de naturgitte terrengformene.

Det er ikke angitt total størrelse på ny brygge, og den er gitt en noe uregelmessig form, men på bakgrunn av enkle beregninger legger vi til grunn at totalt areal blir på omtrent 35 m². Vi anser størrelsen for å være vesentlig mer enn hva som ev. er nødvendig for å sikre atkomst til omsøkt

²⁵ Flyfoto fra 2023, tilgjengelig på www.norgebilder.no, flybilde «Farsund 2023»



fritidsbolig. Brygga vil bidra til å øke det nedbygde preget på eiendommen, helt ned til sjøkanten. Som det fremgår under punkt 4.1 over, er det ikke foretatt en vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven for sjøarealene, og det mangler en vurdering av hvorvidt hensynet til natur blir berørt av omsøkte brygge. Vi finner ikke registreringer i tilgjengelige databaser, men vi er heller ikke kjent med om sjøområdene her er kartlagt.

Både tiltakshaver og ny hjemmelshaver har i merknad til forhåndsvarsel vist til nevnte Bastuvika boligområde nord for tiltakseiendommen, og påpekt at det her er regulert 100 nye boliger hvorav 20 av disse ligger innenfor hundremetersbeltet. Vi forstår anførselene dels slik at man mener at fritidsboligen vil få begrenset landskapsvirkning på grunn av at det uansett kommer en rekke nye boligbygninger i bakkant av tiltakseiendommen. Vi er enige i at en realisering av planen vil endre landskapsbildet. Landskapsvirkningen det nye boligfeltet får og hvor mye bebyggelse området tåler, er imidlertid konkret vurdert gjennom en reguleringsprosess, som ikke kan sammenlignes med en dispensasjonssak når det gjelder muligheten for medvirkning fra både beboere i området og offentlige myndigheter. På tiltakseiendommen gjelder det derimot et dobbelt byggeforbud, og dermed har kommunen som planmyndighet, gjennom arealplanprosesser, kommet til at den ikke ønsker ytterligere bebyggelse her. Vi bemerker i denne sammenheng at behovet for grønne, ubebygde arealer i landskapsbildet øker når det her er regulert inn et nytt boligfelt, og at det derfor er særlig viktig å ikke åpne for en «bit-for-bit-nedbygging» av resterende sjønære ubebygde arealer.

Samlet er det vårt klare syn at den store økningen i bebyggelse på eiendommen og virkningen den har på landskapet, medfører at landskapshensyn blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

Vi forstår videre merknadene fra tiltakshaver og hjemmelshaver slik at man mener arealene innenfor hundremetersbeltet uansett blir privatisert som følge av det nye boligområdet, og at tiltaket her i begrenset grad innebærer ytterligere privatisering. Til dette vil vi bemerke at vi i utgangspunktet ikke anser hensynet til friluftsliv, herunder blant annet oppholds- og ferdselsmuligheter og andre allmenne interesser, på det areal som utgjør tiltakseiendommen for å bli spesielt skadelidende av omsøkte tiltak. Selv om tiltaket klart nok vil utvide den privatiserte sonen på eiendommen, både gjennom økning av det bebygde arealet og fordi man tilrettelegger for at eiendommen kan benyttes av flere personer samtidig, fremstår det, ut fra terrengforholdene og allerede eksisterende bebyggelse, ikke spesielt aktuelt for allmennheten å bruke eiendommen til opphold og bading. Det faktum at det er et planlagt nytt boligområde like nord for eiendommen, tilsier likevel at man må se på de øvrige friluftsinteresser i området i et langsiktig perspektiv, og dermed bør være svært varsom med å tillate ytterligere utbygging av sjønære arealer.

Det neste spørsmålet blir om hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Et sentralt hensyn bak både byggeforbudet i pbl. § 1-8 og LNF-formålet, er bevaring av en mest mulig uberørt strandsone til bruk for allmennheten i et langsiktig perspektiv. Enten man ferdes til lands eller til sjøs, skal man i et område som dette, hvor det gjelder et dobbelt byggeforbud, kunne forvente en strandsone med bevarte natur- og landskapskvaliteter. Både i forarbeidene til pbl. § 1-8 og i statlige planretningslinjer, er det forutsatt en streng og langsiktig strandsoneforvaltning, hvor fremtidig bruk av arealene avklares gjennom arealplaner.²⁶ Disse hensynene henger tett sammen med hensyn i lovens formålsbestemmelse, og da særlig hensynene til en bærekraftig utvikling, medvirkning og forutsigbarhet, samt vektlegging av løsninger som er langsiktige. Det klare utgangspunktet er da at annen bruk av arealene bør vurderes gjennom arealplanlegging, og at det ikke gis dispensasjon i enkeltsaker. Etter vårt syn vil en dispensasjon i denne saken klart gå på

²⁶ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 243 og «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen», pkt. 6



bekostning av hensynet til både forutsigbarhet og medvirkning som byggeforbudet og LNF-formålet skal sikre.

Konklusjonen er etter dette at landskapshensyn som gjør seg gjeldende bak byggeforbudet i pbl. § 1-8, hensyn i lovens formålsbestemmelse og nasjonale og regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Det første nødvendige vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd for å gi dispensasjon, er dermed ikke oppfylt.

Det er etter dette egentlig ikke nødvendig å vurdere det andre vilkåret for dispensasjon, om fordelene er klart større enn ulempene. Vi bemerker likevel at det ut fra saksdokumentene fremstår åpenbart at heller ikke dette vilkåret er oppfylt. De fordelene som er påberopt av tiltakshaver og som er lagt til grunn av utvalget, er i stor grad å anse som faktaopplysninger og helt generelle hensyn som kan påberopes i enhver søknad om tilsvarende tiltak. Øvrige anførte fordeler fremstår ellers som rent private fordeler for tiltakshaver, og ikke som relevante areal- og ressursdisponeringshensyn, når både lov og gjeldende arealplan her innebærer et byggeforbud på eiendommen.

5. Er vedtaket ugyldig?

Som det fremgår av punkt 4 er vi kommet til at det foreligger klare og alvorlige feil ved kommunens vedtak. Det gjelder både tilblivelsesmangler i form av mangelfull begrunnelse, og innholdsmangler ved at dispensasjon er innvilget uten at vilkårene for dette er oppfylt. Vi tar i det følgende stilling til hvilke konsekvenser dette får for vedtaket.

Det følger av kommuneloven § 27-3 fjerde ledd at Statsforvalteren skal oppheve vedtaket hvis det er gjort feil som gjør det ugyldig. Departementet presiserer i veilederen at det i flere tilfeller kreves (ut over selve feilen) tilleggsbetingelser for at vedtaket skal kjennes ugyldig.²⁷ Vi legger til grunn at de vurderinger som her forutsettes, langt på vei tilsvarer de vurderinger som må gjøres ved spørsmål om omgjøring av vedtak etter fvl. § 35. Praksis og teori knyttet til fvl. § 35 vil dermed være relevant også ved spørsmål om ugyldighet ved lovlighetskontroll.

Departementet fremhever i veilederen at det er viktig å avgjøre hvilken betydning feilen kan ha hatt. En saksbehandlingsfeil fører som regel ikke til ugyldighet med mindre det er grunn til å regne med at feilen kan ha virket bestemmende for avgjørelsens innhold. Selv om feilen kan ha virket bestemmende for innholdet, kan avgjørelsen enkelte ganger opprettholdes som gyldig. Det gjelder for eksempel i tilfeller der ugyldighet vil være til skade for den som avgjørelsen retter seg mot, og vedkommende ikke kjente til feilen eller har medvirket til den.²⁸ Det er i dette tilfellet ingen tvil om at det i vedtaket er gitt en åpenbart mangelfull begrunnelse for at det gis dispensasjon. Det er redegjort for dette under punkt 4.4.2. Manglene ved vedtaket er av et slikt omfang at disse klart kan ha påvirket sakens utfall. Vedtaket faller derfor utenfor gyldighetsregelen i fvl. § 41.

Når det gjelder innholdsmangler, presiserer departementet at det klare utgangspunktet er at en avgjørelse som etter sitt innhold er i strid med gjeldende rett skal kjennes ugyldig.²⁹ Innholdsmangelen består i dette tilfellet av at kommunen har innvilget dispensasjon på tross av at man ikke hadde materiell kompetanse til å fatte et slikt vedtak. Vi viser til vurderingene under punkt 4.5. Innholdsmangler fører nesten alltid til ugyldighet. Visse unntak kan likevel tenkes der ugyldighet

²⁷ Veileder H-2299 punkt 7.1.1 på s. 36

²⁸ Veileder H-2299 punkt 7.1.1 på s. 36

²⁹ Veileder H-2299 punkt 7.1.2 på s. 36



er til ugunst for den private parten. Dette er særlig aktuelt der det er gått lang tid etter at en avgjørelse ble truffet og parten har innrettet seg etter den.³⁰

Ved den nærmere vurderingen av om vedtaket skal kjennes ugyldig, må de samfunnsmessige hensyn som ligger til grunn for byggeforbudet i strandsonen veie tungt. Vi viser i denne forbindelse til at Sivilombudet i en sak som gjaldt et ulovlig vedtak om lysthus i strandsonen og spørsmål om omgjøring etter fvl. § 35, fremhevet at tillatelsen ble gitt i strid med loven og de hensyn til beskyttelse av strandsonen som begrunnet pbl. § 1-8 og at dette med tyngde talte for at vedtaket om byggetillatelse omgjøres.³¹ De samme hensynene gjør seg gjeldende med betydelig vekt i saken i Farsund.

Vi har foran, under spørsmålet om saken bør tas opp til lovlighetskontroll, vurdert betydningen av tidsforløpet og innrettelsen tiltakshaver har gjort som følge av vedtaket. Vi legger de samme vurderingene til grunn for spørsmålet om ugyldighet og er kommet til at disse forholdene ikke er tilstrekkelig tungtveiende til at vi kan opprettholde vedtaket når dette er så klart i strid med loven som i dette tilfellet.

Når det gjelder tiltakshavers anførsel om usaklig forskjellsbehandling, sammenlignet med utbyggingen av boligfeltet mot nord, er det vanskelig å se at dette kan få betydning for sakens utfall. En utbygging gjennom reguleringsplan, står rettslig sett i en helt annen stilling enn det å bygge basert på dispensasjon. En planprosess som ender med en reguleringsplan, innebærer per definisjon at ett område skal benyttes til et konkret arealformål, mens andre områder som ikke blir regulert til det samme, ikke skal benyttes på samme eller liknende måte. Sakene er derfor ikke sammenlignbare.

Konklusjonen må etter dette bli at kommunens vedtak av 11.03.2025 er ugyldig. At vedtaket dermed skal oppheves følger direkte av kommuneloven § 27-3 fjerde ledd.

6. Avsluttende merknader.

Spørsmål om dekning av utgifter som tiltakshaver har hatt i saken, må rettes til kommunen. Rett til dekning av utgifter beror på alminnelige erstatningsrettslige regler og Statsforvalteren kan ikke ta stilling til slike krav.

Embetet har på bakgrunn av denne saken på nytt gjennomgått dispensasjonssaker fra fjoråret og i år. Det er på det rene at for mange kommunale vedtak mangler rettsgrunnlag og begrunnelser. Statsforvalteren i Agder konkludert med at framtidig praksis for uttalelser ved foreleggelse og påklaging vil bli innskjerpet, og har laget nye interne rutiner og etablert praksis som er iverksatt umiddelbart. I tillegg vil embetet vurdere lovlighetskontroll av eget tiltak av andre dispensasjonssaker i strandsonen, kommunene vil motta egne henvendelser om dette.

Statsforvalterens vedtak

Farsund kommunenes vedtak av 11.03.2025 oppheves som ugyldig, jf. kommuneloven § 27-3 fjerde ledd.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre etter forvaltningslovens regler.

³⁰ Eckhoff/Smith. Forvaltningsrett 8. utg. s 444

³¹ SOM-2019-12



Med hilsen

Gina Lund
statsforvalter

Monica Bjørkholt Breive
justis og kommuneøkonomidirektør

i

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Per Ertzeid
Esben Ertzeid
ERIK TVEIT SIVILARKITEKT AS

Kanesletta 13
Håbakken 18
Bergtoras vei 32

4550
4041
4633

Farsund
Hafrsfjord
KRISTIANSAND S