



FARSUND KOMMUNE

Postboks 100
4552 FARSUND

Saksbehandler, innvalgstelefon

Malin Lorentzen-Lund, 38 17 62 57

Statsforvalterens lovlighetskontroll av Farsund kommunes vedtak om dispensasjon for oppføring av enebolig med garasje og hagestue, på gnr. 28 bnr. 117, Østhasselstrand

Vi viser til vårt forhåndsvarsel den 02.02.2026 om mulig lovlighetskontroll av Farsund kommunes vedtak av 06.05.2025. Statsforvalteren har funnet at det foreligger forhold som tilsier at det gjennomføres lovlighetskontroll i medhold av kommuneloven § 27-1 andre ledd, og fatter følgende **vedtak**:

Farsund kommunes vedtak av 06.05.2025 om dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8 og landbruks-, natur- og friluftsføremålet (LNF-formålet) i kommunedelplanen for oppføring av enebolig med garasje og hagestue oppheves som ugyldig, jf. kommuneloven § 27-3 fjerde ledd.

1. Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra G-Takk AS på vegne av tiltakshaver Arne Kolnes, datert 16.02.2024, om tillatelse til oppføring av ny enebolig med garasje og hagestue på ovennevnte eiendom. Det ble samtidig søkt om dispensasjon fra LNF-formålet i gjeldende kommunedelplan for Farsund-Lista, og fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i pbl. § 1-8. Tiltaket er omsøkt med et areal på totalt 266 m² BRA og 246 m² BYA, og er søkt plassert med en minsteavstand til sjø på ca. 45 meter. Eiendommen tiltaket er søkt oppført er i dag ubebygget. Den ble fradelte til boligformål i 2005, og har en størrelse på 972 m².

Søknaden ble behandlet av Utvalg for teknisk i møte den 06.05.2025, sak 38/25.

Kommunedirektørens innstilling var at søknaden skulle avslås fordi dispensasjonsvilkårene ikke var oppfylt. I møtet ble det imidlertid fremmet fellesforslag om at søknaden likevel skulle innvilges. Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt, og vedtaket lød slik:

Utvalg for teknisk gir med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2 dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplanens LNF områder og godkjenner søknad med sikte på oppføring av bolig m/garasje på eiendommen gnr. 28 bnr. 117,



Østhasselstrand på følgende vilkår:

- 1. Automatisk freda kulturminner må avklares/utgraves/frigis av Riksantikvaren før saken kan sluttbehandles av kommunen*
- 2. byggets utforming må i samråd med forvaltningsmyndigheten tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse i form, farge, osv. og utføres med saltak.*

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av søkers dispensasjonssøknad.

Det ble gjennomført arkeologiske utgravinger på eiendommen, som ble ferdigstilt den 09.10.2025. Det ble sendt inn revidert søknad om rammetillatelse, herunder reviderte tegninger og situasjonsplan, den 25.02.2026. Kommunen har i e-post 11.03.2026 opplyst at søknaden ikke blir behandlet før nærmere avklaring i saken her foreligger.

Vi bemerker ellers at vi ikke kan se at kommunen, før behandling, oversendte søknaden til Statsforvalteren til uttalelse. Statsforvalteren fikk oversendt kommunens vedtak om å gi dispensasjon til orientering i brev av 13.05.2025, men påklaget ikke vedtaket.

I brev av 02.02.2026 varslet vi kommunen, tiltakshaver og ansvarlig søker om at vi vurderte å foreta lovlighetskontroll av kommunens vedtak i saken. Vi mottok merknader til forhåndsvarselet fra tiltakshaver i brev datert 10.02.2026.

Også kommunen v/ Utvalg for teknisk har fremsatt merknader i brev av 10.03.2026. Kommunen støtter tiltakshavers tilsvar, og ser ikke at det er grunnlag for lovlighetskontroll i saken. Utvalget har i tillegg supplert begrunnelsen for dispensasjonsvedtaket.

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

¹ Kgl.res 30.08.2019 punkt IX.

² Prop. 46 L (2017-2018) s. 332



lovlighetskontroll underlagt de samme begrensningene som ved domstolenes prøving av fritt skjønn. Dette har imidlertid ikke betydning her, ettersom 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 det bør gjennomføres lovlighetskontroll av saken av eget tiltak

3.1. Rettslige utgangspunkter for vurderingen

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.

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.⁸

I forarbeidene til ny forvaltningslov er det fremhevet at hensynet til det kommunale selvstyret tilsier at normalordningen bør være at kommunene selv endrer vedtaket dersom det oppstår behov for omgjøring.⁹ 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 å omgjøre eget vedtak.

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

⁹ Prop. 79 L (2024-2025) s. 332



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. Etter hovedinstruksen (2024) punkt 5.1.7.4 er sektoransvaret, hva gjelder klageretten, knyttet til nasjonale og vesentlige regionale interesser i strandsonen i henhold til pbl. § 1-8 første ledd (natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre 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 for å ivareta disse interessene. Lovlighetskontroll skal på sin side bl.a. bidra til å avklare *rettslig* tvil. Ordningene har altså forskjellig formål. Manglende klage fra sektormyndigheten påvirker ikke lovligheten av et vedtak som allerede er fattet, og kan heller ikke tolkes som at Statsforvalteren mener at vedtaket er rettslig holdbart. Det må likevel forutsettes at det skal noe 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.¹⁰

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. Statsforvalterens gjennomgang av dispensasjonssaker i strandsonen og nærmere om generelle kriterier for identifisering av saker for lovlighetskontroll

Statsforvalteren skal som sektormyndighet, i tillegg til å få oversendt saker til uttalelse, også få oversendt alle dispensasjonsvedtak slik at vi kan vurdere om det er grunnlag for å påklage vedtak. I 2025 fikk vi oversendt 178 vedtak om dispensasjon fra byggeforbudet i hundremetersbeltet langs sjø.

Statsforvalteren besluttet på bakgrunn av en konkret sak om oppføring av fritidsbolig i Farsund¹¹, som skapte svært mye oppmerksomhet regionalt og nasjonalt, på nytt å gjennomgå alle disse vedtakene fra 2025. Saken fra Farsund var et eksempel på en dispensasjon for et omfattende tiltak i strandsonen langs sjø, gitt i strid med gjeldende regelverk.

Gjennomgangen ble gjort for å avdekke omfanget av lovstridige dispensasjonsvedtak og klarlegge i hvor stor grad hensyn bak byggeforbudet i hundremetersbeltet langs sjø ble tilsidesatt i de enkelte sakene. Formålet var dels å gi grunnlag for en vurdering av om det burde foretas lovlighetskontroll av flere dispensasjonsvedtak enn den ene saken i Farsund, der vedtaket allerede var kontrollert. Vi viser til at det å ta en enkelt sak opp til lovlighetskontroll, slik det her var gjort, uten å undersøke om det finnes andre saker som burde undergis tilsvarende kontroll, kan oppfattes som vilkårlig myndighetsutøvelse. Dels var formålet at undersøkelsene skulle gi grunnlag for en vurdering av om Statsforvalteren burde innskjerpe egen praksis for uttalelse og klage.

Gjennomgangen av sakene avdekket at det var mangler ved ca. 80 prosent av vedtakene.

¹⁰ Veileder H-2299 pkt. 5.2 på s. 8

¹¹ Sak med vår ref. 2025/12122, vedtak av 16.12.2025



Andelen vedtak med mangler samsvarer med det Sivilombudet fant i sin undersøkelse av dispensasjoner i strandsonen i 2021. Manglene var av ulik karakter og alvorlighetsgrad, der gjengangere var at dispensasjoner var gitt uten at ett eller begge dispensasjonsvilkår i loven er oppfylt, eller at kommunen ikke hadde gjort noen reell vurdering av lovens vilkår. Antallet mangler indikerte at Sivilombudets tidligere funn fortsatt gjør seg gjeldende.

Statsforvalteren fant etter gjennomgangen, at situasjonen var såpass alvorlig, både når det gjaldt mengden feil og virkningen av feilene for de hensyn byggeforbudet skal ivareta, at det var nødvendig å iverksette tiltak. Vi besluttet derfor å endre praksis for forhåndsuttalelser, slik at kommunene får klarere signaler. Videre vil vi vurdere å påklage flere vedtak som sektormyndighet. Vi fant det også nødvendig å vurdere de sakene som fremsto mest alvorlige nærmere med tanke på mulig lovlighetskontroll. Vi la imidlertid til grunn at lovlighetskontroll måtte forbeholdes et mindre antall av de alvorligste sakene for ikke å utfordre rammene for hva lovlighetskontrollordningen er ment brukt til.

I 23 av sakene skjedde det etter vår vurdering utvilsomt en vesentlig tilsidesettelse av hensyn bak byggeforbudet, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller vesentlige regionale interesser, altså var det første vilkåret for dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd ikke oppfylt. Sett hen til at det i 2025 kun ble gjennomført 10 lovlighetskontroller av eget tiltak på landsbasis, og at ordningen er ment som en sikkerhetsventil, fant vi at også 23 lovlighetskontroller ville bli et for stort antall.

Ved den nærmere utvelgelsen av hvilke saker det er aktuelt å gjøre kontroll av, er det lagt vekt på å identifisere de dispensasjonene som har klarest negativ innvirkning på de hensyn som er angitt i pbl. § 1-8 første ledd, og som fra lovgivers side er forutsatt særlig hensyntatt i hundremetersbeltet, dvs. hensynet til natur- og kulturmiljøer, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Følgende momenter er vektlagt ved vurderingen:

- Hvor stor avstand tiltaket har til sjø
- Hvor uberørt området er
- Om det dreier seg om en vesentlig økning i bebygd areal/bryggeareal
- Om tiltaket søkes oppført i verdifullt landskap
- Om tiltaket har en negativ visuell landskapsvirkning
- I hvilken grad tiltaket krever bearbeiding av terreng (graving, fylling, sprenging)
- Om tiltaket har negativ innvirkning på kulturmiljøer
- I hvilken grad tiltaket påvirker natur- og naturmangfold
- Privatiseringseffekten tiltaket har
- Arealplanstatus i området
- Mulighet for allmenn ferdsel og opphold (også i sjøen)
- Om tiltaket medfører utfylling og inngrep i sjø

Det er foretatt en konkret vurdering av hver enkelt av de 23 sakene med tanke på hvilke av disse momentene som gjør seg gjeldende, og i hvor sterk grad. De alvorligste sakene ble vurdert å være de sakene der mange av momentene slo inn, eller enkelte av momentene gjorde seg særlig sterkt gjeldende. De sakene vi fant at hadde størst negativ betydning, var følgende:

- En sak om oppføring av fritidsbolig på ubebygd eiendom, som er regulert til friluftsområde
- En sak om oppføring av bolig på ubebygd eiendom, avsatt til LNF-formål
- En sak om riving og oppføring av ny fritidsbolig med betydelig større areal enn eksisterende, der eiendommen er avsatt til LNF-formål med hensynssone friluftsliv



- En sak om riving og oppføring av ny fritidsbolig, der det skjedde noe mindre, men likevel betydelige utvidelser, i et område med store landskapsverdier og eksponert beliggenhet
- En sak som gjelder brygge og plutting nær sjøkanten, der tiltaket også innebar utfylling i sjø
- To saker som gjelder oppføring av store og eksponerte bryggeanlegg

Den nærmere begrunnelsen for at den enkelte sak tas opp til kontroll vil nødvendigvis måtte fremgå i detalj ved behandlingen av den enkelte sak. Vi viser til punkt 3.3 under. Årsaken til at de 16 resterende sakene ikke vil bli tatt opp til lovlighetskontroll, er i hovedsak at alvorlighetsgraden er vurdert å være lavere enn i de nevnte syv sakene. I enkelte av sakene var det også andre grunner som gjorde seg gjeldende. I en av sakene var byggearbeidene fullført og det var gitt ferdigattest for det omsøkte tiltaket. I en annen sak hadde kommunen selv endret de mest problematiske delene av eget vedtak, mens det i en tredje sak var uklare knyttet til historikk tilbake til 1950-tallet. I en av sakene var vedtaket fattet i 2024, slik at det av den grunn ikke var aktuelt å vurdere lovlighetskontroll.

3.3. Foreligger det «særlige grunner» til å gjennomføre lovlighetskontroll av denne saken?

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.

Ved gjennomgangen vi foretok av de 178 dispensasjonsvedtakene fra 2025, som redegjort for i punkt 3.2, så vi at det på denne eiendommen gjelder et dobbelt byggeforbud, gjennom pbl. § 1-8 og LNF-formålet i kommunedelplanen. Det var likevel innvilget dispensasjon fra begge forbudene for oppføring av en ny enebolig med garasje og hagestue med BYA på totalt 246 m². Dette tilsier i seg selv at skadevirkningene en dispensasjon i denne saken har på de hensyn byggeforbudet skal ivareta, potensielt er store. Som vi kommer nærmere inn på under punkt 4, er det helt klare utgangspunktet at det ikke skal tillates ny bebyggelse i 100-metersbeltet mot sjøen, jf. pbl. § 1-8. Dispensasjonsadgangen er fra lovgivers side forutsatt praktisert strengt.¹² I en nylig avsagt dom fra Høyesterett er dette bekreftet, og det er uttalt at dispensasjon fra byggeforbudet står i en særstilling, ettersom lovens utgangspunkt er at det gjelder et absolutt forbud mot å sette i verk tiltak nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen.¹³ Det rettslige handlingsrommet for å tillate oppføring av ny bebyggelse i slike områder, er altså svært begrenset.

Når det gjelder virkningen av tiltaket på hensyn som gjør seg gjeldende bak byggeforbudet i hundremetersbeltet, merker vi oss særlig tiltakets størrelse og plasseringen i et spesielt landskap hvor det gjør seg gjeldende sterke friluft- og landskaps- og kulturmiljøinteresser. Tiltaket vurderes derfor å ha stor negativ innvirkning på hensyn bak byggeforbudet, og inngår blant de 7 sakene som er vurdert å ha størst betydning i denne sammenheng. Vedtaksordlyden i saken, hvor dispensasjon kun er begrunnet med en henvisning til søkers dispensasjonssøknad, tilsier at det også foreligger klare feil ved kommunens saksbehandling. Manglene ved saksbehandlingen utdypes nærmere under punkt 4.4.

Situasjonen er dermed at det er klare holdepunkter for at dispensasjonsvedtaket bygger på en feil forståelse av dispensasjonsreglene. Blir vedtaket stående, uten kontroll, kan dette skape usikkerhet om hvor de rettslige grensene for dispensasjoner i strandsonen mot sjø 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

¹² Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 243

¹³ HR-2026-730-A avsnitt 59



dispensasjoner oppheves eller omgjøres av Statsforvalteren som klageinstans i saker om mindre omfattende tiltak enn saken i Farsund. Dette kan oppleves klart urimelig.

Tiden som har gått fra kommunen fattet vedtaket i saken den 06.05.2025 er 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 har gått 2,5 år.¹⁴ I en slik sammenheng er de ca. 11,5 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 eiendommen ble godkjent fradelt til boligformål i 2005, og det er gitt utslippstillatelse, forberedt infrastruktur, gitt avkjørselstillatelse og etablert avkjøring fra kommunal vei. Statsforvalteren vil påpeke at en del av disse forberedelsene ut fra det opplyste ble gjort for over 20 år siden, og tiltakshaver har tatt en risiko ved ikke å påbegynne en byggeprosess på eiendommen før nå. Vi kan vanskelig anse dette som «innrettelse» etter kommunens vedtak av 06.05.2025. At det er foretatt en full arkeologisk utgraving etter at kommunen innvilget dispensasjon, kan vi vanskelig se et er et moment av særlig vekt, når utgravingen ble bekostet av staten. Det er heller ikke gitt ramme- eller igangsettingstillatelse, og byggeprosjektet er ikke påbegynt. Samlet mener vi derfor graden av innrettelse er 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 i noen grad 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. Vi viser til det som er sagt ovenfor om ordningenes forskjellige formål.

Oppsummert er vi kommet til at tungtveiende samfunnsmessige hensyn taler for lovlighetskontroll. Vi legger vesentlig vekt på at det foreligger klare holdepunkter for at kommunens vedtak kan være feil. Samtidig gjelder saken her utbygging av en ubebyggt eiendom i et sårbart landskap hvor det i dag er relativt lite bebyggelse, og hvor det også er et spesielt kulturmiljø. Vi viser til den nærmere vurderingen av dette under punkt 4.5. Selv om det er gått nærmere et år fra vedtaket ble fattet, er graden av innrettelse beskjeden. Vi kan heller 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

¹⁴ SOM-2012-1080

¹⁵ SOM-2013-2835



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 i området 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 foretar en 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.

4.2. Rettslige rammer for utbygging

4.2.1. Planstatus

Kommuneplanen for Farsund består av seks kommunedelplaner. Eiendommen her omfattes av kommunedelplan for Farsund-Lista, vedtatt 08.03.2018, 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.

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

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 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.¹⁶

¹⁶ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242



Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres.¹⁷ Når det gjelder vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene, er det primært areal- og ressursdisponering av samfunnsmessig betydning som er relevant, og fordeler av privat karakter vil kun helt unntaksvis kunne vektlegges i interesseavveiningen.¹⁸

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.¹⁹ 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 ikke betydning i denne saken, siden spørsmålet 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 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.²⁰ 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».²¹ 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 «relevante, klare og positive fordeler som er 'klart større' enn ulempene dispensasjonen medfører» for at vilkåret kan anses oppfylt.²²

4.4.2. Om kommunens begrunnelse for dispensasjon

I utvalgets vedtak om å innvilge dispensasjon i denne saken, er det kun vist til at «Begrunnelsen for vedtaket fremgår av søkers dispensasjonssøknad». Det er ingen henvisning til de to rettslige

¹⁷ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242

¹⁸ Prop. 169 L (2020-2021) pkt. 6.6.4 s. 44-45 og HR-2026-730-A avsnitt 81

¹⁹ Sivilombudets undersøkelser av dispensasjoner i strandsonen, *temarapport om dispensasjonsvedtak i strandsonen i Lindesnes, Kragerø og Askøy kommuner*, s. 10

²⁰ Sivilombudets uttalelse i sak 2011/2812

²¹ Sivilombudets undersøkelser av dispensasjoner i strandsonen, s. 12

²² Sivilombudets undersøkelser av dispensasjoner i strandsonen, s. 15



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. Det skal i tillegg vurderes om hensyn i lovens formålsbestemmelse og nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Disse vurderingene mangler også i vedtaket.

Som det fremgår over, er det et grunnleggende krav at det er foretatt slike vurderinger, og en ren henvisning til søkers dispensasjonssøknad som begrunnelse for hvorfor vilkårene for dispensasjon er oppfylt, vil ikke være tilstrekkelig. Det er kommunen som skal foreta vurderingene, og som skal begrunne hvorfor vilkårene er oppfylt. Dispensasjonsvedtaket oppfyller altså ikke 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.

Utvalget har riktignok foretatt en vurdering av dispensasjonsvilkårene i møte den 10.03.2026, som ble oversendt oss som merknader til saken. Utvalget viser der til at tiltaket fremstår som en fortetting av etablert boligstruktur, og ikke som ny bebyggelse i et ubebygget og sammenhengende strandareal. Utvalget mener tiltaket ikke fører til ytterligere privatisering av strandsonen eller hindrer allmenn ferdsel, da adkomst er sikret med havneområdet der det er offentlig kai og molo. Konflikten med kulturminnehensyn anføres å være avklart ved at det er gjennomført arkeologisk utgraving og steinalderboplassen er frigitt. Det vises ellers til at markeringen som dyrket mark er feil, og at reviderte tegninger gjør at tiltaket blir bedre tilpasset landskapet og demper eksponeringen mot sjø. Hensynene bak byggeforbudet vurderes på denne bakgrunn å ikke bli vesentlig tilsidesatt. Utvalget viser til at fordelene ved en dispensasjon anses for å være areal- og ressurdisponeringsmessige, ved at man her får benyttet en tomt innenfor et etablert bebygget område, som vil avlaste presset på omdisponering av dyrka mark. Det pekes på at en stor andel områder utlagt til byggeområde på Lista i kommunedelplanen er dyrket mark. Det er også vist til at det er lagt betydelige midler i arkeologisk undersøkelse. Utvalget mener det ikke foreligger ulemper, og at fordelene ved en dispensasjon derfor er «klart større».

Selv om utvalget her har foretatt en vurdering av de to dispensasjonsvilkårene, er det vanskelig å se at manglene ved vedtaket fullt ut kan anses reparert, når begrunnelsen først kommer ca. 10 måneder etter at vedtaket ble fattet. Vi viser til at det følger direkte av fvl. § 24 første ledd andre punktum at begrunnelse skal gis samtidig som vedtaket treffes. Hensikten med dette er både å sikre at de avgjørelsene som fattes er riktige, og å gjøre sakens parter, herunder også naboer og eventuelle andre, som sektormyndigheter, i stand til å forstå hva som er lagt til grunn for avgjørelsen og til å vurdere om det er grunnlag for å klage. Denne vurderingen blir nødvendigvis vanskelig når man ikke vet hva utvalget har lagt til grunn for avgjørelsen.

4.5. Statsforvalterens vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt

Vi vurderer i det følgende 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.

LNF-formålet skal ivareta hensynet til landbruk, natur og/eller friluftsinnteresser. 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 ledd skal ivareta hensynet til natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv, herunder blant annet oppholds- og ferdselsmuligheter og andre allmenne interesser. Om strandsonevern uttales følgende i lovforarbeidene:²³

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.

Høyesterett har uttalt at dispensasjonsbestemmelsen i pbl. § 19-2 er generell og gjelder svært mange ulike sakstyper, og at den nærmere terskelen for dispensasjon derfor må fastlegges konkret. Når det gjelder tiltak i hundremetersbeltet langs sjø er det uttalt at disse i så måte står i en særstilling, ettersom lovens utgangspunkt er at det gjelder et absolutt forbud mot å sette i verk tiltak nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen. Det heter videre at lovens ordlyd og forarbeider samlet sett klargjør at vilkårene for dispensasjon skal tolkes «særlig strengt» der hensynene bak strandsoneforvaltningen gjør seg gjeldende, og søknaden i tillegg gjelder byggetiltak i et område med stort utbyggingspress.²⁴

Statsforvalteren bemerker også at regjeringen med hjemmel i pbl. § 6-2 første ledd har fastsatt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR).²⁵ Planretningslinjenes formål er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. De gjelder i 100-metersbeltet langs sjøen, med den rekkevidde som følger av pbl. § 1-8. Det følger av retningslinjene punkt 5 at kommunen skal legge retningslinjene til grunn 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». Det følger av retningslinjene pkt. 9.2 at ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Etter punkt 9.2 skal det også 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 boliger og 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.

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.

Tiltakseiendommen er i dag ubebygd, og det er opplyst at det ble gitt tillatelse til fradeling av eiendommen til boligformål i 2005. Den er som nevnt registrert med en størrelse på 972,5 m² i

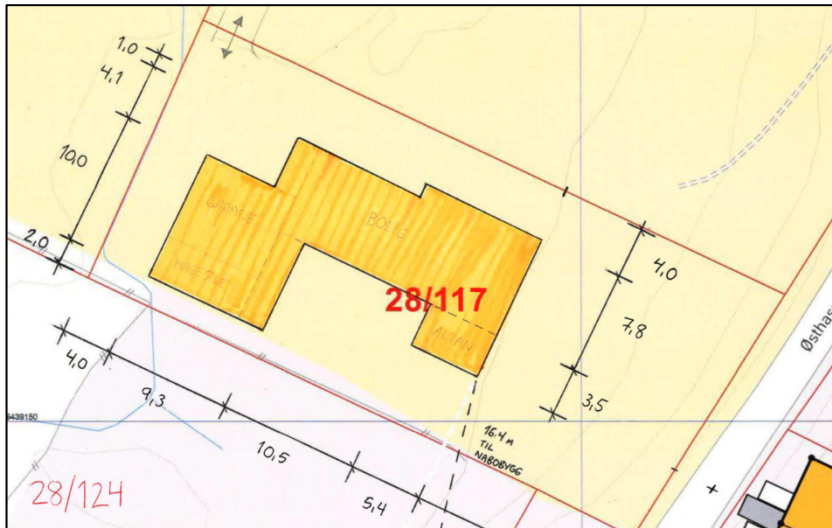
²³ Ot. prp. nr. 32 (2007-2008) side 243

²⁴ HR-2026-730-A avsnitt 59 og 61

²⁵ Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen av 28.05.2021



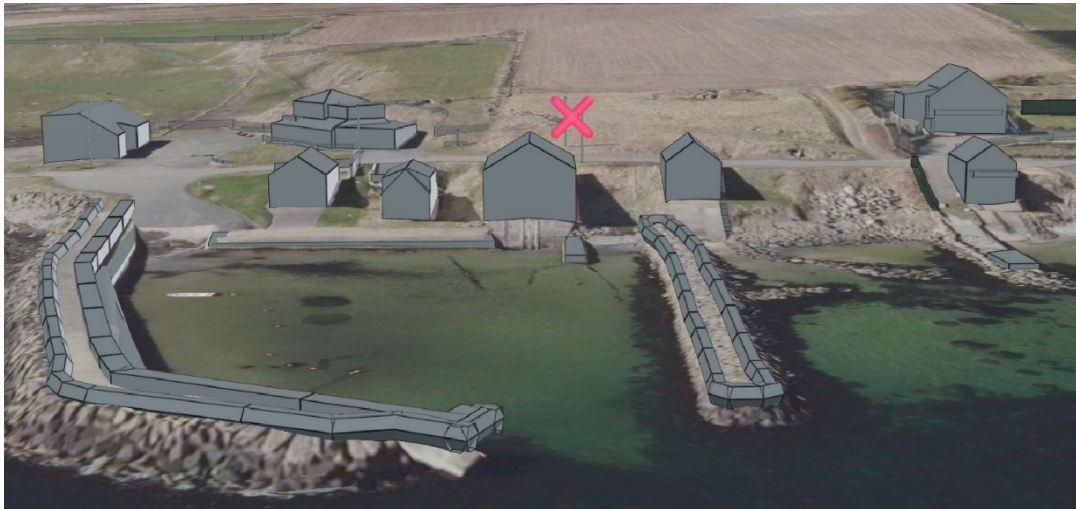
matrikkelen. Tiltaket er på opprinnelig situasjonsplan 16.02.2024 vist med en fasade mot sjø på 11,3 meter, og er søkt plassert med en minste avstand til sjøkant på ca. 45 m.



Situasjonsplan datert 16.02.2024. Det ble sendt inn revidert situasjonsplan 05.01.2026, men denne lå til grunn for dispensasjonsvedtaket.



Flyfoto 19.04.2023, hentet fra www.norgebilder.no. Området der tiltaket er søkt oppført er markert med rød sirkel.



Utsnitt hentet fra kommunens 3D-kartløsning. Området der tiltaket er søkt oppført er markert med rødt kryss.

Som kart og flyfoto viser, fremstår området åpent og vidstrakt, som et kystterreng med lav vegetasjon, uten skog eller høye formasjoner i landskapet. I nord grenser eiendommen til en ubebygde eiendom, i vest mot eiendom bestående av dyrket mark, og i sør delvis mot en ubebygde eiendom og delvis mot en eiendom bebygde med enebolig. «Langhuset på Lista» er oppført vest for disse eiendommene. Langs eiendomsgrensen i øst passerer den kommunale veien mellom tiltakseiendommen og havneområdet, med Østhassel redningsstasjon.

Områdene sør-øst for den kommunale veien er del av Listastrendene landskapsvernområde. Av forvaltningsplanen for landskapsvernområdet fremgår det at formålet med landskapsvernområdet er å bevare egenartet natur- og kulturlandskap med spesielle strandtyper og geologiske, botaniske, zoologiske og kulturhistoriske kvaliteter av meget høy verneverdi.²⁶

Landskapsbildet og kulturmiljøet i området preges ellers av havnen og Østhassel redningsstasjon, som er oppført i 1896, hvor bygningen og havneområdet er et vedtaksfredet kulturminne. Området ligger ved sjøkanten, delvis foran tiltakseiendommen. I beskrivelsen av kulturminnet fremgår det at anlegget består av selve redningsstasjonen, som er en sjøbod med båttopprekk og en liten steinbrygge. Inne i havnen er det en allmeningskai og to tidligere sjøboder som er ombygget til fritidsboliger og er i privat eie. Havnen omkranses av to moloer. Den tidligere fiskerihavnen er i dag havn for fritidsbåter.²⁷ Agder fylkeskommune har som kulturminnemyndighet i uttalelse til dispensasjonssøknaden omtalt kulturmiljøet tiltaket blir en del av slik:²⁸

I en samlet vurdering, er det avgjørende å vektlegge det helhetlige kulturmiljøet eiendommen er en del av. Den historiske havnen med tilhørende bebyggelse er lett gjenkjennelig med tradisjonelle proporsjoner og materialer. Flere av bygningene er SEFRAK-registrert med oppføring før 1850. I 1880 lå det hele 31 båtstøer langs strendene på Østhassel. Ved siden av de mange krigsminnene, ligger den fredete redningsstasjonen like nedenfor tiltaksområdet (ID 127039). Redningsstasjonen er den mest komplette og best bevarte i hele Norge. Mellom 1855 og 1930 ble over 200 mennesker reddet fra stasjonen på Østhasselstrand. Den fredete stasjonen og helhetlige havnen innebærer at Østhasselstrand utgjør et kystmiljø av nasjonal interesse. Videre utbygging i dette området må

²⁶ Forvaltningsplan for Listastrendene landskapsvernområde, særutdrag Østhasselstrand til Tjørveneset, forvaltningsområde 6 Østhasselstrand, s. 26

²⁷ Beskrivelse av kulturminnet Østhassel redningsstasjon, kulturminneID 127039, tilgjengelig på <https://www.kulturminnesok.no/>

²⁸ Uttalelse datert 31.01.2025



avveies mot miljøets historiske karakter og verdier som kystmiljø. Vi viser for øvrig til Farsund kommunes kulturminneplan: «Moloen i Østhasselstrand er omtalt som en av tre havneanlegg på Lista som er omfattet av verneplanen», og til kommuneplanens samfunnsdel 2018-2013.

Med bakgrunn i det betydningsfulle kulturhistoriske verdiene i området, anbefalte fylkeskommunen å avslå søknaden.

Selv om området altså har noe bebyggelse fra før, er det åpenbart at tiltaket vil utfordre hensynet til å bevare dette kyst- og kulturlandskapet mest mulig ubebygget, særlig ut fra det spesielle landskapet og kulturmiljøet tiltaket er søkt plassert i. Tiltaket er omsøkt i to fulle etasjer, med et fotavtrykk på 246 m² BYA, og reviderte tegninger viser en gesimshøyde på 5,2 m og mønehøyde på 8,3. Ettersom tiltaket skal plasseres på kote 10, vil bebyggelsen stikke godt opp over eksisterende bebyggelse langs sjøkanten på stedet. Den vil utvilsomt utgjøre et nytt element og bli godt synlig i landskapsbildet, både sett fra sjø bak og mellom den eksisterende bebyggelsen i området, og for de som ferdes langs den kommunale veien, eller langs og ut på moloene.

Det spesielle kystmiljøet som gjør seg gjeldende i området, slik det også er beskrevet av fylkeskommunen, underbygger etter vårt syn behovet for å bevare landskapsbildet som her gjør seg gjeldende, og for å ivareta ubebygde områder. Som nevnt gjelder det her et dobbelt byggeforbud gjennom LNF-formålet og byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, og når forholdene er slik må kommunen som planmyndighet anses for å ha tatt stilling til at den ikke ønsker ytterligere bebyggelse her. Utvalget har i den utdypende vurderingen av dispensasjonsvilkårene pekt på at de mener dette er en fortetting av etablert boligstruktur, og at reviderte tegninger viser et tiltak som er bedre landskapsmessig tilpasset med en dempet eksponering mot sjø. Statsforvalteren vil bemerke at «fortetting» etter SPR skal være godkjent i oppdaterte planer, noe det ikke er her. Det er videre vanskelig å være enig med utvalget i at den endrede utformingen av tiltaket utgjør noen vesentlig forskjell på virkningen tiltaket får i dette kystmiljøet, slik det er beskrevet over. Det dreier seg fortsatt om en nokså massiv utbygging av et område som er forutsatt å skulle være ubebygget, og hvor en ny enebolig med tilhørende anlegg uansett vil ha stor innvirkning på landskapsbildet i dette spesielle kystmiljøet.

Samlet er det vårt klare syn at det å oppføre boligbebyggelse med tilhørende garasje, hagestue og atkomstvei på eiendommen, og virkningen den har på landskapet og det kystmiljøet tiltakseiendommen er en del av, medfører at landskaphensyn blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

Det er videre slik at Østhasselstrand er kartlagt som et «svært viktig friluftsområde».²⁹ Området er lett tilgjengelig med bil, og det er anlagt offentlig parkeringsplass og satt opp informasjonstavler på gnr. 28 bnr. 124, som grenser til tiltakseiendommen. Det er videre anlagt sti i retning marka skytefelt, hvor kommunen har vist til at det bl.a. er en rekke krigsminner. I saksfremstillingen har kommunen også pekt på at det i tilliggende område mot syd, i område som er statlig sikret, er en kanonstilling fra siste krig som har allmenn interesse som et utsiktspunkt. Området ligger videre nær Fuglevika fuglefredningsområde, og redningsstasjonen og havneområdet inkludert moloene representerer i seg selv opplevelseskvaliteter i området. Etter vårt syn kan det vanskelig være tvil om at området har stor verdi som friluftsområde. Vi viser i denne sammenheng også til at området er kartlagt med «ganske stor» brukerfrekvens, og «mange» opplevelseskvaliteter i naturbase.

²⁹ Naturbase faktaark, ID FK00024374



Det går ikke stier over tiltakseiendommen og vi er ikke kjent med om det pågår friluftsliv på den i dag, men vi legger til grunn at den er åpen for allmenn ferdsel og opphold ettersom den er ubebygget, og det er opplyst at markeringen i AR5 om at den består av dyrket mark er feil. Ut fra de nevnte opplevelseskvalitetene i området, den nærheten eiendommen har til den offentlige parkeringsplassen, og det at den ligger på et høyere nivå enn havneområdet og med utsyn over dette, legger vi til grunn at den har verdi for utøvelse av friluftsliv. Vi påpeker i denne sammenheng at friluftslivet skal vurderes i et langsiktig perspektiv. En dispensasjon for oppføring av omsøkte bebyggelse på tiltakseiendommen vil nødvendigvis medføre at eiendommen blir privatisert, og at den dermed blir utilgjengelig for allmenn ferdsel og opphold.

En utbygging av tiltakseiendommen vil også påvirke de opplevelseskvalitetene området har som friluftsområde gjennom at landskapsbildet endres, slik det er redegjort for over. Etter vår vurdering vil en dispensasjon her medføre at hensynet til friluftsliv blir vesentlig tilsidesatt.

Når det gjelder hensynet til landbruket som gjør seg gjeldende bak LNF-formålet i kommunedelplanen, bemerker vi at det er store arealer registrert med fulldyrket jord i området, herunder på naboeiendommen som grenser mot tiltakseiendommen i vest. En dispensasjon for oppføring av ny bolig i et slikt område, som ikke er nødvendig for landbruksdrift, vil kunne legge til rette for fremtidige arealbrukskonflikter mellom boligen og landbruksdriften i nærheten, i form av miljøulempere som støy, støv og lukt. Selv om tiltakshaver selv ikke skulle anse dette som problematisk, må arealbruken vurderes på lang sikt, da eierforhold gjerne er skiftende. Faren for konflikt er også spesielt stor der sammenblanding av boliger og landbruksdrift skjer gjennom tilfeldige dispensasjoner, uten at større arealer ses i sammenheng. Vi anser på denne bakgrunn også hensyn til landbruket for å bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Det neste spørsmålet blir om hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Et sentralt hensyn bak både byggeforbudet i pbl. § 1-8 og det at man har avsatt området til LNF-formål, 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.³⁰ 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. I saksdokumentene³¹ fremgår det også at grunneier av naboeiendommen gnr. 28 bnr. 118 har ønske om å bygge bolig på sin eiendom, noe som kan indikere at det er visst byggepress i området, slik at disse hensynene gjør seg særlig gjeldende. Etter vårt syn vil en dispensasjon i denne saken klart medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynet til både forutsigbarhet og medvirkning som byggeforbudet og LNF-formålet skal sikre.

Det er etter dette 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. Fordelen ved tiltaket vil i første rekke være at eiendom som ble tillatt fradelt til boligformål i 2005, blir benyttet til nettopp dette. En slik fordel har imidlertid ikke forankring i plangrunnlaget, hvor kommunen nettopp har bestemt at det *ikke* skal oppføres

³⁰ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 243 og «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen», pkt. 6

³¹ Vedtak fra Agder fylkeskommune datert 14.07.2025



ytterligere bebyggelse. Dermed kan vi vanskelig se det som annet enn en privat utbyggerinteresse, og ikke et relevant areal- og ressursdisponeringshensyn. Vi påpeker i denne sammenheng at det er vanskelig å se at tiltakshaver kan ha en forventning om å få bygge på eiendommen, når det har gått 20 år siden tillatelsen til fradeling ble gitt. Lovens system er slik at en søknad om byggetillatelse krever ny dispensasjon fra arealformålet, selv om man har fått dispensasjon i forbindelse med at det ble gitt tillatelse til fradeling. Anførte fordeler knyttet til at tomta har veiadkomst og vann og avløp er videre å anse som *forutsetninger* for at det skal kunne gis byggetillatelse, og ikke som relevante fordeler ved en dispensasjon. Vi viser også her til Høyesteretts vurdering av hva som er relevante fordeler i den nylig avsagte dommen om brygge i Bærum.³²

5. Er vedtaket ugyldig?

Som det fremgår av punkt 4 er vi kommet til at det foreligger klare og alvorlige feil ved kommunens vedtak, 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.³³ 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.³⁴

Det er i dette tilfellet ingen tvil om at den begrunnelsen som ble gitt da kommunen fattet dispensasjonsvedtaket var mangelfull, og at dette var en saksbehandlingsfeil. Mangelen kan likevel til dels anses som reparert ved tilleggsmerknadene av 10.03.2026, jf. vurderingen over.

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.³⁵ 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 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.³⁶

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

³² HR-2026-730-A

³³ Veileder H-2299 punkt 7.1.1 på s. 36

³⁴ Veileder H-2299 punkt 7.1.1 på s. 36

³⁵ Veileder H-2299 punkt 7.1.2 på s. 36

³⁶ Eckhoff/Smith. Forvaltningsrett 8. utg. s 444



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.³⁷ De samme hensynene gjør seg gjeldende med betydelig vekt i saken i denne saken.

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.

Konklusjonen må etter dette bli at kommunens vedtak av 06.05.2025 er ugyldig. At vedtaket dermed skal oppheves følger direkte av kommuneloven § 27-3 fjerde ledd.

6. Konklusjon og avsluttende merknader

Farsund kommunenes vedtak av 06.05.2025 oppheves som ugyldig, jf. kommuneloven § 27-3 fjerde ledd.

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

Statsforvalterens myndighet er begrenset til å *opphève* 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.

Med hilsen

Monica Bjørkholt Breive
justis og kommuneøkonomidirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

G-TAKK AS
Arne Kolnes

Vollmonaveien 38
Kådeveien 68

4550
4560

FARSUND
Vanse

³⁷ SOM-2019-12



Sven Gunnar Kolnes

Kådeveien 70

4560

Vanse