



GRIMSTAD KOMMUNE

Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Malin Lorentzen-Lund
Gunnar Refsland

Statsforvalterens lovlighetskontroll av Grimstad kommunes vedtak om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på gnr. 164 bnr. 16, KNA-veien 32

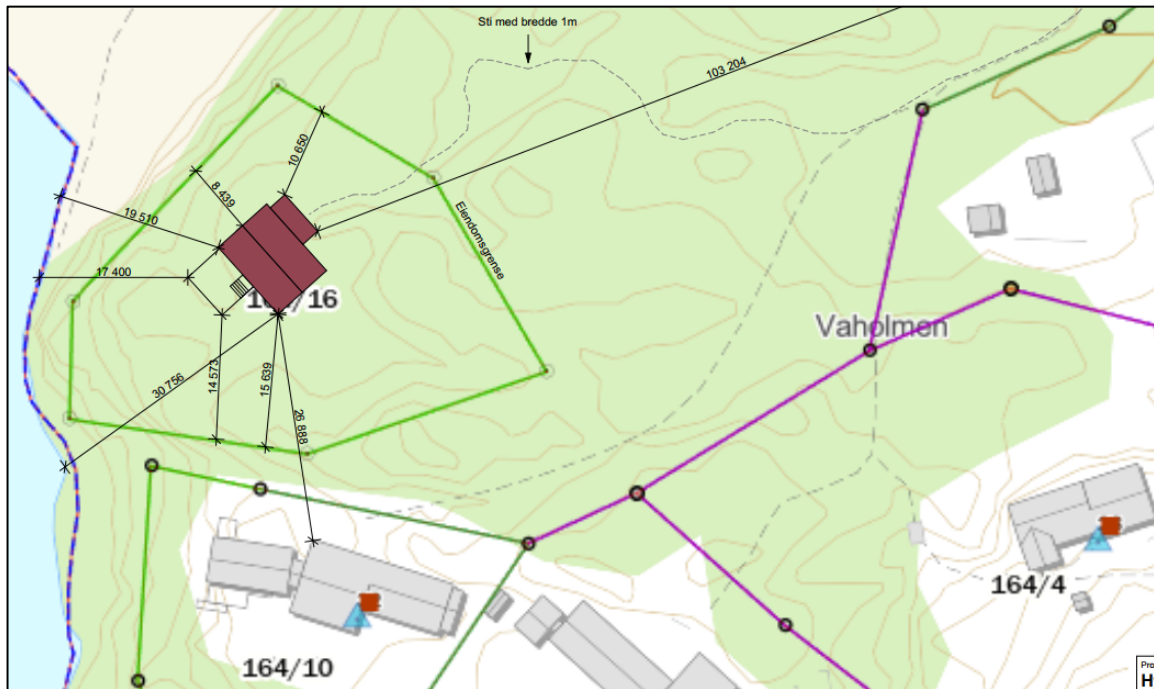
Vi viser til forhåndsvarsel 07.01.2026 om mulig lovlighetskontroll av kommunens vedtak av 01.07.2025, og vår beslutning av 26.01.2026 om å gi kommunens vedtak utsatt iverksettelse inntil Statsforvalteren har tatt stilling til vedtakets lovlighet. Statsforvalteren har funnet at det foreligger forhold som tilsier at det gjennomføres lovlighetskontroll i medhold av kommuneloven § 27-1 andre ledd, og fatter følgende **vedtak**:

Grimstad kommunes vedtak av 01.07.2025 om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet mot sjø i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8 og fra arealformål friluftsområde i gjeldende reguleringsplan oppheves som ugyldig, jf. kommuneloven § 27-3 fjerde ledd.

1. Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad av 04.03.2025 fra Gilje Byggrådgivning AS på vegne av tiltakshaver Kjersti Rørmoen om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet i pbl. § 1-8, og fra arealformål friluftsområde i reguleringsplan for Kastellheia og tilliggende arealer for oppføring av fritidsbolig med terrasse. Det ble søkt om byggetillatelse den 11.11.2025. Fritidsboligen er omsøkt med en størrelse på 90 m² bebygd areal (BYA) og 78 m² bruksareal (BRA) på ovennevnte eiendom, og er på tegninger vist med en mønehøyde på 6,08 meter. Eiendommen ble fradelt i 1970, og har en størrelse på 1 524 m². På situasjonsplan er det også inntegnet det som er angitt som en sti i én meters bredde, som fremstår å skulle kobles på eksisterende sti fra vei og inn til gnr. 164 bnr. 10. Minsteavstand fra fritidsboligen til sjø er angitt til 19,51 m, og fra markterrasse til sjø er minsteavstand 17,4 m.

Søknaden omfatter også etablering av parkeringsplass og renovasjonsløsning, ved «Kanelen» på gnr. 163 bnr. 2, som er opplyst å skulle være et kompensierende tiltak med hensikt å tilrettelegge for friluftsliv. Det er søkt om dispensasjon fra arealformål jord- og skogbruk for dette tiltaket.



Utklipp av situasjonsplan, datert 28.02.2025.



Illustrasjon av omsøkt fritidsbolig, datert 28.02.2025.

Statsforvalteren i Agder frarådet som sektormyndighet at det ble gitt dispensasjon i uttalelse av 21.05.2025. Statsforvalteren pekte på at en dispensasjon i dette tilfellet ikke følger opp statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR), og at kommunen bør vurdere om området kan få økt verdi i fremtiden.

Søknaden ble behandlet av Grimstad kommune v/ teknisk utvalg i møte 01.07.2025. Kommunedirektørens innstilling var at søknaden skulle avslås fordi dispensasjonsvilkårene ikke var oppfylt. Det ble imidlertid i møtet fremmet forslag fra FrP og H om at søknaden likevel skulle innvilges.



Forslaget fra Frp og H ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer. Det ble satt som vilkår at parkeringsplass for allmennheten ved «Kanelen» skulle ferdigstilles før hytta tas i bruk.

Det ble gitt byggetillatelse til tiltaket i vedtak den 11.12.2025.

I brev av 07.01.2026 varslet vi kommunen, tiltakshaver og ansvarlig søker om at vi vurderte å foreta lovlighetskontroll av kommunens vedtak i saken, og om at vi vurderte å beslutte utsatt iverksetting av kommunens vedtak. Vi mottok merknader til forhåndsvarselet fra tiltakshaver i e-post 16.01.2026, hvor det fremgår at grunnarbeider med infrastruktur, opparbeidelse og adkomst til tomta nesten er ferdigstilt, at det er skrevet kontrakt med byggefirma, at materialer er kjøpt og at arbeidet med prefabrikasjon av fritidsboligen pågår. I brev av 26.01.2026 besluttet vi å gi utsatt iverksetting, jf. kommuneloven § 27-3 siste ledd, inntil vi hadde vurdert vedtakenes lovlighet.

Vi mottok ytterligere merknader fra advokat Frode Innjord på vegne av tiltakshaver i brev datert 10.02.2026. Av brevet fremgår det at tiltakshaver har investert ca. 1,8 millioner kroner i tiden etter dispensasjonsvedtaket ble fattet. I merknadene ble vi anmodet om å avslutte lovlighetskontroll og oppheve beslutningen om å gi utsatt iverksetting, noe vi i brev av 15.02.2026 ikke fant at det var grunnlag for.

Adv. Innjord sendte inn ytterligere merknader i brev av 09.03.2026. I brevet fastholdes det at det ikke er grunnlag for lovlighetskontroll av eget tiltak i saken. Det anføres at det hverken foreligger alvorlige feil eller åpenbare mangler ved dette dispensasjonsvedtaket, og et behov for å skape ro om saksforholdet foreligger heller ikke. Adv. Innjord gjør på vegne av tiltakshaver gjeldende at Statsforvalteren ikke kan bruke bestemmelsene om lovlighetskontroll for å reparere sin passivitet, når man har avstått fra å bruke den lovbestemte klageretten. Det anføres at dette vil undergrave både hensynet til forutsigbarhet og systemet i lovgivningen, og er i strid med hvordan lovgiver har forutsatt at bestemmelsen i kommuneloven § 27-1 skal forstås og praktiseres.

I brevet anføres det videre at dispensasjonsvilkårene er oppfylt. Det pekes i korte trekk på at tiltakseiendommen, med henvisning til kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv, er uten særlige verdier knyttet til friluftsliv og landskap. Oppføring av fritidsboligen er i tillegg kombinert med flere avbøtende elementer, ved at det etableres offentlig parkeringsplass og forbedret renovasjonsløsning ved «Kanelen», og ved etablering av sti som kan brukes av de som utøver friluftsliv, som nettopp fremmer allmennhetens friluftsliv. Hensyn bak bestemmelsene det er søkt dispensasjon fra blir på denne bakgrunn ikke vesentlig tilsidesatt. Det anføres videre at heller ikke hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Når det gjelder nasjonale og regionale interesser, ligger tiltakseiendommen ikke i et lokalt pressområde, noe som innebærer at den nasjonale interessen i mindre grad gjør seg gjeldende. Tiltaket er også konsentrert til den eksisterende bebyggelsen på Vaholmen og ligger tilbaketrukket fra sjøen, og kombinert med avbøtende elementer ivaretar det flere punkter i statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR). Nasjonale interesser blir dermed heller ikke vesentlig tilsidesatt. De avbøtende elementene utgjør også fordeler ved en dispensasjon.

For det tilfellet at Statsforvalteren skulle komme til at dispensasjonsvilkårene ikke er oppfylt, anføres det at vedtaket uansett ikke kan oppheves som ugyldig. Tiltakshaver har i god tro innrettet seg i betydelig grad i tillit til vedtaket – både formelt, fysisk og økonomisk. Det er investert mer enn to millioner kroner i prosjektet. Det er her også tale om et tilfelle hvor systemet i loven hviler på en klar forutsetning om at Statsforvalteren skal ivareta eventuelle nasjonale interesser gjennom reglene om forhåndsuttalelse og klagerett. Dette gir derfor grunnlag for en særskilt forventning om at dispensasjonsvedtaket er endelig i forvaltningsrettslig forstand. En oppheving gjennom



lovlighetskontroll lenge etter utløpet av klagefristen vil være sterkt urimelig og fremstå som et overgrep mot tiltakshaver.

Den 28.04.2026 mottok vi henvendelse fra adv. Jan Gudmund Aanerud der vi ble bedt om å avvente lovlighetskontroll i denne saken, samt i ytterligere to saker hvor det er varslet kontroll, inntil representantforslag om å stoppe den pågående prosessen med lovlighetskontroller er behandlet i Stortinget.¹ Vi konkluderte i brev den 07.05.2026 med at det ikke var grunnlag for å stoppe lovlighetskontrollen.

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.²

Det følger av forarbeidene til kommuneloven at det er opp til Statsforvalterens frie skjønn om saken skal tas opp til lovlighetskontroll.³

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 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.

I denne saken orienterte vi i vårt brev av 26.01.2026 om at lovlighetskontroll av vedtakene i saken ble iverksatt. Den nærmere redegjørelsen for de «særlige grunner» som foreligger for å gjennomføre kontrollen, gjennomgår vi i punkt 3.3 under. Vi går imidlertid først gjennom de rettslige utgangspunktene for vurderingen i punkt. 3.1, før vi i punkt 3.2 også redegjør for vår gjennomgang av dispensasjonssaker i strandsonen og sier noe nærmere om hvilke generelle kriterier for identifisering av saker for lovlighetskontroll som er lagt til grunn.

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.⁴ Det er også gitt nærmere retningslinjer for lovlighetskontroll, og for hvilke tilfeller

¹ Dokument 8:230 S (2025-2026)

² Kgl.res 30.08.2019 punkt IX.

³ Prop. 46 L (2017-2018) s. 332

⁴ NOU 2016:4 Ny kommunelov s. 374



det kan være aktuelt å ta saker opp til lovlighetskontroll av eget tiltak, i veileder fra daværende Kommunal- og regionaldepartementet.⁵ 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.⁶ 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 1992.⁷

Til tross for disse føringene er departementet tydelig på at en sak bør tas opp til lovlighetskontroll dersom avgjørelsen åpenbart lider av alvorlige feil.⁸ 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.⁹

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.¹⁰ 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.

Hvor terskelen for kontroll ligger, må antas å bli noe påvirket av at Statsforvalteren som sektormyndighet har en lovbestemt klageadgang på dispensasjonsvedtak, jf. pbl. § 1-9 tredje ledd. Departementet fremhever i sin veileder 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.¹¹

Vi forstår merknadene fra adv. Innjord på vegne av tiltakshaver slik at han mener klagemuligheten Statsforvalteren har, tilsier at den høye terskelen for lovlighetskontroll må legges enda høyere, og at lovlighetskontroll må forbeholdes helt spesielle unntakstilfeller. Etter vårt syn er dette å legge terskelen høyere enn det er dekning for i lov og forarbeider. Samtidig er det et faktum at Statsforvalteren etter de kriterier som gjennomgås under punkt 3.2 har besluttet å vurdere lovlighetskontroll i kun 8 av 178 saker, til tross for at det ble påvist mangler i mer enn 80 % av disse sakene. Dette indikerer at terskelen er lagt høyt.

⁵ Veileder H-2299 av 21.10.2023

⁶ NOU 2016:4 s. 373

⁷ NOU 2016:4 s. 370

⁸ Veileder H-2299 pkt. 6.3.3 på s. 30

⁹ Veileder H-2299 pkt. 6.3.3 på s. 32-33

¹⁰ Prop. 79 L (2024-2025) s. 332

¹¹ Veileder H-2299 pkt. 5.2 på s. 8



Vi begrunner i det følgende noe nærmere hvorfor vi mener at sektormyndighetens klagemulighet normalt ikke kan tillegges avgjørende betydning ved spørsmålet om det skal foretas lovlighetskontroll.

Systemet etter plan- og bygningsloven er at kommunene er tillagt et klart hovedansvar for at det fattes rettslig holdbare dispensasjonsvedtak.

Etter hovedinstruksen (2024) punkt 5.1.7.4 er sektoransvaret, hva gjelder klageretten, 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 allmenne interesser). Sektormyndighetene bidrar 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.

Vi finner også at det er har en viss relevans å vise til Sivilombudets uttalelse i sak 2019/12. Uttalelsen må etter vårt syn oppfattes slik at Sivilombudet mente at hensyn bak byggeforbudet i 100-metersbeltet mot sjøen, og det faktum at tillatelsen var ulovlig, var tunge argumenter for omgjøring etter fvl. § 35, selv der departementet gjennom sin lovtolkning kunne sies å ha aktivt bidratt til den feilaktige tillatelsen. Etter vårt syn vil etablering av en enda høyere terskel for lovlighetskontroll av dispensasjoner fra byggeforbudet i strandsonen, der Statsforvalteren ikke har påklaget vedtaket som sektormyndighet, være lite forenlig med det syn Sivilombudet her gir uttrykk for. Vi legger til grunn at valget mellom å gå fram etter reglene om lovlighetskontroll eller vurdering av omgjøring etter fvl. § 35 ikke kan være avgjørende.

På bakgrunn av de hensyn som er gjennomgått ovenfor må vurderingen av om saken skal tas opp til kontroll 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 innvilgede 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 100-metersbeltet langs sjø.

Statsforvalteren besluttet på bakgrunn av en konkret sak om oppføring av fritidsbolig i Farsund¹², som skapte svært mye oppmerksomhet regionalt og nasjonalt, på nytt å gjennomgå alle de kommunale vedtakene om dispensasjon fra pbl. § 1-8, som embetet mottok i 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 i embetet ble gjort for å avdekke omfanget av tilsvarende lovstridige dispensasjonsvedtak og klarlegge i hvor stor grad hensyn bak byggeforbudet i 100-metersbeltet ble tilsidesatt i de enkelte sakene. Formålet var dels å gi grunnlag for en vurdering av om det burde

¹² Sak med vår ref. 2025/12122, vedtak av 16.12.2025



foretas lovlighetskontroll av flere dispensasjonsvedtak enn den ene saken i Farsund, der vedtaket allerede var kontrollert. Vi legger til grunn 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. Vi viser i denne forbindelse til at Justisdepartementets lovavdeling i en uttalelse fra 2017 fremholdt at hvis plan- og bygningsmyndighetene tar opp saker til ny vurdering, må det skje på en måte som ikke innebærer usaklig forskjellsbehandling.¹³ 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.

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 alvorlig, både når det gjaldt mengden feil og virkningen av feilene for de hensyn byggeforbudet skal ivareta. Embetet anså at det var nødvendig å iverksette tiltak. Vi besluttet derfor å endre praksis for forhåndsuttalelser, slik at kommunene tidligere får klarere signaler. Videre vil vi påklage flere vedtak som sektormyndighet der vesentlige regionale eller nasjonale interesser vurderes å bli skadelidende. 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 100-metersbeltet, 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

¹³ JDLOV-2017-1887



- 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 platting 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 noe 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 uklarheter 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, tar vi utgangspunkt i om det foreligger klare holdepunkter for alvorlige feil ved kommunens vedtak når det gjelder lovforståelse eller saksbehandling.

Det helt klare utgangspunktet er at det ikke tillates ny bebyggelse eller nye anlegg 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.¹⁴ 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.¹⁵

I dette tilfellet gjelder det et dobbelt byggeforbud for eiendommen, gjennom pbl. § 1-8 og friluftsførmålet i reguleringsplanen. Det rettslige handlingsrommet for å tillate oppføring av en ny fritidsbolig på en slik eiendom er dermed svært begrenset. Når kommunen likevel har tillatt nettopp dette, er dette i seg selv en indikasjon på at vedtaket er rettslig tvilsomt.

¹⁴ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 243

¹⁵ HR-2026-730-A avsnitt 59



Grunnlaget for å foreta lovlighetskontroll understøttes videre klart av tiltakets virkning på de hensyn som ligger til grunn for byggeforbudet i strandsonen. Vi merker oss i denne forbindelse særlig de friluftsinteressene man finner i området, og den landskapsvirkningen plasseringen av tiltaket får (vi viser til punkt 4.5 nedenfor). Dette tilsier at terskelen for å dispensere for ethvert byggetiltak må være svært høy. Vi har også sett hen til tiltakets størrelse, privatiserende virkning og nærheten til sjøen. Tiltaket vurderes på bakgrunn av disse faktorene å ha stor negativ innvirkning på hensyn bak byggeforbudet i strandsonen og kvalifiserer derfor til lovlighetskontroll etter de kriterier som er gjennomgått ovenfor under punkt 3.2.

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 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 i områder som ikke er like sårbare som tilfellet er i saken på Vaholmen. Dette kan oppleves klart urimelig.

Når det gjelder tiden som har gått fra kommunen fattet vedtaket i saken den 01.07.2025, 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 1/2 år.¹⁶ I en slik sammenheng er de nærmere 6 månedene som medgikk fram til varsel om lovlighetskontroll ble sendt, 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.¹⁷

Etter vårt syn er det naturlig å se tidsaspektet i sammenheng med graden av innretning etter vedtaket. I dette tilfellet ble det gitt byggetillatelse til tiltaket 11.12.2025. Det er som nevnt over opplyst at grunnarbeidene på tomte er igangsatt. Det er også innkjøpt materialer og igangsatt arbeid med prefabrikkerte elementer til hytta. Totalt har tiltaket så langt, etter at dispensasjonsvedtaket ble fattet, medført kostnader på kr 1 740 100,-. I tillegg har tiltakshaver utført 75 timer egeninnsats i forbindelse med hogst av trær, som etter det opplyste ville ha kostet rundt kr 85 000,- dersom det hadde vært utført av fagfolk. Vi vurderer det slik at kostnadene langt fra er ubetydelige, men at dette ikke utgjør et avgjørende argument mot lovlighetskontroll når man holder dette opp mot de sterke allmenne interessene byggeforbudet i 100-metersbeltet mot sjøen skal ivareta, og virkningen tiltaket i denne saken har på disse interessene, jf. vurderingene i punkt 4.5. Når det gjelder påbegynte grunnarbeider er disse, slik vi forstår saken, knyttet til infrastruktur og sti, og ikke til selve fritidsboligen. Det er boret hull med sikte på sprenging eller liggende i en liten kolle der fritidsboligen er søkt plassert, men området fremstår ellers nokså intakt. Innrettelseshensyn ville veid tyngre hvis oppføringen av selve fritidsboligen var påbegynt og nærmet seg ferdigstillelse.

I dette tilfellet mener vi videre at de hensyn som taler for kontroll er så tungtveiende at det ikke er noe avgjørende argument mot lovlighetskontroll at det ikke er gitt uttalelse eller fremmet klage fra

¹⁶ SOM-2012-1080

¹⁷ SOM-2013-2835



Statsforvalteren som sektormyndighet. Vi viser til det som er sagt ovenfor, under punkt 3.1, om dette.

Oppsummert er vi kommet til at tungtveiende samfunnsmessige hensyn taler for lovlighetskontroll. Vi legger vesentlig vekt på at det foreligger klare indikasjoner på at dispensasjon er innvilget uten at vilkårene for dette er oppfylt, og at det vil skape uklarhet rundt forståelsen av dispensasjonsreglene hvis vedtaket blir stående uten kontroll. Selv om det gikk 6 måneder fra vedtaket ble fattet til det ble forhåndsvarslet mulig lovlighetskontroll, og det er påløpt ikke ubetydelige kostnader, kan hensynet til innrettelse ikke være avgjørende i denne saken. Det er i tillegg et faktum at rammetillatelse ble gitt kun få uker før lovlighetskontroll ble forhåndsvarslet. Vi kan heller ikke se at det kan legges avgjørende vekt på at Statsforvalteren som sektormyndighet ikke har klaget. 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 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), før vi ser på kommunens begrunnelse for å innvilge dispensasjon 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. Området er besiktiget av saksbehandler, men vi har ikke funnet det nødvendig å foreta formell befarings med partene til stede.

4.2. Rettslige rammer for utbygging

4.2.1. Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Grimstad, vedtatt 27.10.2020, hvor den er avsatt til LNF-formål, jf. pbl. § 11-7 andre ledd nr. 5. Det er ikke gitt bestemmelser til ordinært LNF-formål i kommuneplanen.

Eiendommen omfattes videre av reguleringsplan for Kastellheia, vedtatt 04.09.1989 hvor den er regulert til spesialområde friluftsområde etter plan- og bygningsloven av 1985 § 25 nr. 6. Eiendommen ligger i område merket FL1 i reguleringsplankartet, angitt som «friluftsområde, utmark» i reguleringsbestemmelsene punkt 5.2. Av tilhørende reguleringsbestemmelser fremgår følgende:

5.2.1 Områdene har naturdominert preg og skal brukes i samsvar med dette. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og framelskes.

5.2.2 Landbruksdrift i friluftsområdene skal legge til grunn at landskapspreget og naturlige



ferdselsmuligheter skal tas vare på. Flatehogst skal unngås.

5.2.3 Det er ikke tillatt å oppføre bygg anlegg, herunder brygger, og heller ikke å foreta terrenginngrep eller drive virksomhet som reduserer områdets naturpreg. Dette gjelder også etablering av nye kjøreveger og parkeringsplasser m.v. som ikke er vist på plankartet.

5.2.4 Oppstilling av campingvogn og telt for mer enn 3 uker er ikke tillatt uten etter forutgående godkjenning fra bygningsmyndighetene.

5.2.5 Enklere innretninger for å sikre atkomst fra sjøen til egen eiendom og for fortøyning og opplag av egen båt, kan etableres etter forutgående melding til bygningsmyndighetene.

Det er ikke motstrid mellom LNF-formålet i kommuneplanen og friluftformålet i reguleringsplanen, og arealformålene gjelder dermed side om side for tiltaket.

Oppføring av fritidsbolig er i strid med og krever dispensasjon fra gjeldende arealformål jf. reguleringsbestemmelsene punkt 5.2.3. Ettersom LNF-formålet omfatter landbruks- og naturhensyn i tillegg til friluftshensyn, er tiltaket også i strid med dette formålet. Det mangler søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i saken, men dette er uten betydning for resultatet i saken og vi går derfor ikke nærmere inn på dette.

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. Omsøkt tiltak 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.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 areal- og

¹⁸ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242

¹⁹ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242



ressursdisponering av samfunnsmessig betydning som er relevant, og fordeler av privat karakter vil kun helt 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 ikke betydning i denne saken, siden spørsmålet blir om dispensasjonsvilkårene er oppfylt.

4.4. Kommunens begrunnelse for å innvilge dispensasjon

Kommunedirektørens innstilling til teknisk utvalgs behandling av søknaden, var å avslå dispensasjonssøknaden. I utvalgets begrunnelse for å likevel innvilge dispensasjon, er det lagt til grunn at hensyn bak pbl. § 1-8 og friluftsførmålet ikke blir vesentlig tilsidesatt, da tiltaket utgjør en fortetting av et etablert hytteområde, vei, parkering og vann/avløp er ivarettatt, og plasseringen er valgt med hensyn til natur og landskap. Utvalget viser ellers til at reguleringsplanen er over 35 år gammel og ikke tilpasset dagens bruk og behov, og dispensasjon vurderes som hensiktsmessig for å unngå en unødvendig streng praktisering. Det er også lagt til grunn at tiltaket ikke hindrer allmenn ferdsel eller gir vesentlige landskapsmessige inngrep, og at området i liten grad brukes aktivt som friluftsområde i dag.

I vurderingen av det andre vilkåret for dispensasjon, om fordelene er klart større enn ulempene, viser utvalget til at tiltaket innebærer minimal nedbygging, det er ikke synlig fra sjøen eller allmenne ferdselsårer, og det foreligger ingen nabomerknader. Utvalget mener tiltaket åpner for allmenn ferdsel via ny sti og bedre tilgjengelighet. At det tilrettelegges for offentlig tilgjengelig og HC-tilpasset parkering i «Kanelen» anses for å gi et mye større bidrag til friluftslivet, enn tapet det blir for friluftslivet ved å etablere en hytte i et allerede avgrenset og etablert hytteområde. Det anses også som en fordel at tiltaket er godt landskapstilpasset, lite i størrelse og godt innenfor kommuneplanens retningslinjer for fritidsbebyggelse. Utvalget mener området er utsatt for lite press, og at det er særdeles god tilgang på offentlig tilgjengelige friluftsområder i skjærgården, i strandsonen og i nærliggende områder på land som på Kastellheia og Skifjell.

4.5. Statsforvalterens vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt

Vi vurderer først om hensyn bak byggeforbudet i pbl. § 1-8, arealførmålet i reguleringsplanen, hensyn i lovens førmålsbestemmelse, og nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon gis.

²⁰ Prop. 169 L (2020-2021) pkt. 6.6.4 s. 44-45 og HR-2026-730-A avsnitt 81

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



Frilufttsformålet skal ivareta allmennhetens friluftsliv og mulighet for bruk av området til bl.a. rekreasjon og naturopplevelser. Det fremgår av reguleringsbestemmelsene som gjengitt over at områdene har naturdominert preg og skal brukes i samsvar med dette, og at vegetasjon skal bevares og fremelskes. Et sentralt hensyn bak bestemmelsene er altså nettopp å ivareta naturpreget området har.

Hensyn som gjør seg gjeldene bak pbl. § 1-8 fremgår til dels i punkt 4.2.2 over, men vi gjentar kort at bestemmelsen skal ivareta hensyn til natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv, herunder blant annet oppholds- og ferdselsmuligheter og andre allmenne interesser. Om strandsonevern uttales følgende i lovforarbeidene:²²

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 100-metersbeltet 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.²³

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).²⁴ 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 Grimstad 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 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

²² Ot. prp. nr. 32 (2007-2008) side 243

²³ HR-2026-730-A avsnitt 59 og 61

²⁴ Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen av 28.05.2021



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, friluftformålet i gjeldende reguleringsplan og nasjonale og regionale interesser overlapper hverandre på en slik måte at disse kan vurderes samlet.

Tiltakseiendommen er i dag ubebygd, og det er som nevnt opplyst at det ble gitt tillatelse til fradeling av eiendommen til fritidsboligformål i 1970. Den er registrert med en størrelse på 1 524 m² i matrikkelen. Tiltaket er søkt plassert med en minste avstand til sjøkant på 19,5 meter fra selve fritidsboligen og 17,4 meter fra markterrasse. Fasaden mot sjø er på ca. 10 meter.

Området der fritidsboligen er søkt oppført, utgjør sammen med den delen av naboeiendommen gnr. 164 bnr. 1 som ligger vest for KNA-veien, et større sammenhengende ubebygd område. I dette området, nord for tiltakseiendommen, ligger en grunn bukt og et stort område bestående av naturtypen strandeng, som strekker seg ut til motsatt side av Vaholmen og videre innover i bukta nordover langs KNA-veien. Terrenget på selve tiltakseiendommen fremstår småkupert med relativt glissen vegetasjon på de delene som ligger nærmest sjøen, mens områdene mot øst, der det er søkt anlagt sti, har tettere vegetasjon og er mer skogpreget. Ca. 50 meter fra sjøkanten sørvest for tiltakseiendommen, ligger Lille Vaholmen som strekker seg innover mot bukta og strandengen. Holmen er ubebygd.



Skråfoto som viser området. Tiltaket er søkt plassert omtrent innenfor den røde sirkelen. Strandeng sørvest for denne.

Når det gjelder virkningen av tiltaket på friluftinteresser, legger vi til grunn at området utvilsomt har høy verdi for utøvelse av friluftsliv. Vi viser som utgangspunkt for vurderingene i det følgende til at kommunen selv har regulert det til friluftsliv, og da må det legges til grunn at kommunen nettopp mener området er aktuelt og har en verdi for en slik bruk.

Tiltaket er omsøkt på den siste inngrepsfrie delen av det høyereliggende skogområdet, før den nevnte strandengen. I sjøkanten ved strandengen er det sand og langgrunt. Området fremstår svært



aktuelt for utøvelse av friluftslivsaktiviteter av ulik karakter, som f.eks. opphold med lek, vassing, bading og andre vannaktiviteter som f.eks. stand-up paddle, men også som turområde både til fots og hvor man kan komme inn i bukta med f.eks. kajakk. Som det fremgår nedenfor, er naturtypen strandeng en truet naturtype som har en sentral økosystemfunksjon, og en rekke rødlista arter er knyttet til denne naturtypen. På bakgrunn av landskapet og naturtypen som gjør seg gjeldende, legger vi til grunn at området har særlige opplevelseskvaliteter for friluftinteresserte.

Høydekurver i kart viser at det fra strandengområdet og opp til tiltakseiendommen er en høydeforskjell på ca. 6 meter. Det er likevel fullt mulig å ta seg fra vannkanten og opp til området der fritidsboligen er søkt oppført, og også videre bakover i skogområdet der stien er søkt plassert. I grensen mellom tiltakseiendommen og gnr. 164 bnr. 1 i retning mot sjø, viser flyfoto og kart også at det er svaberg som fremstår nokså flate, og tilgjengelige for opphold. En slik bruk vil for de fleste oppleves som uaktuell når det er plassert en fritidsbolig bare få meter bak disse arealene.

Oppføring av ny fritidsbolig vil privatisere denne siste inngrepsfrie delen av det høyereliggende området sør for strandengen, og gjøre det utilgjengelig for allmenn ferdsel. En fritidsbolig som omsøkt vil også fortrenge bruk av svabergene som ligger mellom tiltaket og sjø, hvor det som nevnt er flate partier som egner seg for opphold. Det vil også fortrenge ferdsel fra strandengen, og opp til tiltakseiendommen og nordøst på denne, mot motsatt side av Vaholmen. Det kan ikke være avgjørende om og i hvilken grad området brukes i dag, men at området fremstår egnet som friluftsområde, noe vurderingene over etter vårt syn viser. Det er også slik at friluftsområder skal tjene også de som ikke bare ønsker å gå på ferdigpreparerte gangstier.

Vi bemerker i denne sammenheng at stien/gangveien som er søkt etablert i én meters bredde fra gnr. 164 bnr. 7 og frem til fritidsboligen i seg selv representerer et omfattende inngrep som vil utvide den privatiserende effekten byggeprosjektet vil ha. Arbeidstegning datert 22.09.2025 viser at jord og torv skal renskes til side før stien formes til med masser fra grøft, og jord og torv legges tilbake langs sidene på gangveien. Bilder tatt av kommunen på stedet viser fjerning av jord- og steinmasser fra skogbunnen, ned til fast fjell, i den traséen som gangveien skal følge. Dette innebærer derfor i seg selv et ikke ubetydelig inngrep i naturen på stedet, over en strekning på 60-70 meter som i sin helhet ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjøen. Vi vil minne om at det kun er enkel tilrettelegging for friluftsliv som vil være i tråd med arealformålet.

Det er vanskelig å følge argumentasjonen om at omsøkte sti vil bidra til å øke fremkommeligheten for allmennheten. Man skal ikke gå mange meter inn på denne stien før man forstår at den kun leder til en privat eiendom. I stedet for å tilrettelegge for friluftslivet, vil den dermed ha en avvisende effekt. Etter vår vurdering innebærer dette tiltaket derfor heller en ytterligere privatisering av de sjønære områdene bak den nye fritidsboligen, enn en tilrettelegging for friluftsliv.

I merknader til forhåndsvarsel er det anført at området her ikke har noe særlig verdi i relasjon til friluftsliv og landskap, og at dette ikke er et pressområde ettersom det er lite bebyggelse og tilgangen til friluftsområder er store. Det er vist til at Grimstad kommune har en kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv, som viser at de særlige hensynene er knyttet til andre steder enn Vaholmen, for eksempel Kalvehageneset mot nordøst og Auesøya mot sydvest. Det anføres på denne bakgrunn at nasjonale interesser dermed gjør seg mindre gjeldende. Det er for oss vanskelig å være enige i at området ikke har verdi for friluftslivet, basert på at det ikke er nevnt i kommunedelplanen. Her er som nevnt området nettopp regulert til friluftsliv, i en plan som fortsatt gjelder, og ut fra vurderingene som fremgår over, har området utvilsomt verdi som friluftsområde. Når området her er avsatt til rent LNF-formål i kommuneplanen og friluftsliv i reguleringsplanen, er



det vanskelig å se at det er foretatt en differensiering, jf. SPR pkt. 4 andre avsnitt andre setning, som tilsier at terskelen for å gi dispensasjon her bør ligge lavere.

I merknadene er det videre anført at en dispensasjon for ny fritidsbolig her vil «tette igjen et uhensiktsmessig hull» i reguleringsplanen. Det er vist til at tiltakseiendommen utgjør én av fem eiendommer som ble utparsellert på 1960-70-tallet, hvor det er oppført fritidsbebyggelse på de fire andre, og det anføres at det er høyst uklart hvorfor den fradelte hyttetomta i 1989 ble regulert til friluftsområde i stedet for å bli inkludert i tilliggende byggeområde. Etter vårt syn tilsier det at eiendommen ble regulert til friluftsmål lenge etter at eiendommen ble fradelt, heller at man har tatt et bevisst planfaglig valg ved å regulere gjenværende ubebygde arealer på dette høyereliggende området til friluftsmål. Kommunen må i prosessen ha vært bevisst på at det gjenstod én eiendom som var fradelt til byggeområde, hvor det enda ikke var oppført bebyggelse. Historisk flyfoto viser også at det var oppført bebyggelse på de øvrige fire eiendommene på dette tidspunktet. Man valgte likevel ikke å inkludere tiltakseiendommen i området regulert til bebyggelse.

Det er videre vanskelig å være enig i argumentasjonen knyttet til at tiltaket er i samsvar med forutsetningene i SPR om at ny bebyggelse skal være tilbaketrukket fra sjøen. Vi er ikke enige i at tiltaket må anses for å ligge «i andre linje sett fra sjøen», da sjøen her går rundt og inn på nordsiden av Lille Vaholmen. Fritidsboligen ligger her i første rekke mot sjø, og kan ikke anses for å være «tilbaketrukket» med en slik plassering, 19,5 meter fra sjøkanten. Henvisningen til at tiltaket ikke overskrider arealbegrensningene i reguleringsplan er ikke relevante, ettersom eiendommen her er regulert til friluftsområde og ikke til byggeområde.

Etter vårt syn er det etter dette liten tvil om at en ny fritidsbolig og sti i vesentlig grad tilsidesetter hensynet til friluftinteressene i området.

Dette er i seg selv tilstrekkelig til å konstatere at det første vilkåret for å gi dispensasjon ikke er oppfylt. Når kommunens dispensasjonsvedtak undergis lovlighetskontroll, er det imidlertid hensiktsmessig også å vurdere andre virkninger av tiltaket for å få fram den totale effekten tiltaket har på de hensyn som ligger til grunn for byggeforbudet, jf. det som er uttalt ovenfor om kriterier for utvalg av vedtak for lovlighetskontroll.

Når det gjelder virkningen tiltaket har på landskapshensyn, mener vi det også er utvilsomt at tiltaket med sin plassering og størrelse utfordrer hensynet til å bevare kystlandskapet mest mulig ubebygget. Landskapsbildet i området er preget av den store sammenhengende ubebygde strandengen og av den grunne bukta inn mot denne, men også av skogområdene på det høyereliggende platået der tiltaket er søkt oppført. Fritidsboligen er omsøkt i én etasje, men med loft, slik at mønehøyden blir på 6,08 meter. Tegninger viser at den vil ligge på kote ca. 12,6. Plasseringen på dette platået i landskapet vil medføre at fritidsboligen vil ligge svært eksponert til, særlig sett fra strandengområdet og motsatt side av bukta. Den vil utgjøre et nytt element i et landskapsbilde der det er forutsatt at det skal være mest mulig inngrepsfritt, både gjennom valget av arealmål og byggeforbudet i pbl. § 1-8.

Samlet er det vårt klare syn at oppføring av fritidsbolig som omsøkt medfører at landskapshensyn blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

Byggeforbudet i 100-metersbeltet mot sjøen skal ikke bare ivareta friluft- og landskapsinteresser, men også naturmiljøet i strandsonen. I dette tilfellet ble det gjennomført naturtypekartlegging i området i 2023, og som nevnt er naturtypen strandeng registrert på naboeiendommen like nord/nordvest for tiltakseiendommen. Dette er en truet naturtype som har en sentral



økosystemfunksjon, og en rekke rødlistede arter er knyttet til naturtypen. Tilstanden på strandengen ble i kartleggingen vurdert som god, men området er vurdert å ha moderat kvalitet, på bakgrunn av at det ble funnet få habitatspesifikke arter.²⁵ Det er likevel ingen vurderinger i saksdokumenter eller kommunens vedtak knyttet til om en ny fritidsbolig så nærme strandengen vil utgjøre en negativ effekt på naturtypen og den økosystemfunksjonen naturtypen har, jf. prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

Når det gjelder selve tiltakseiendommen finner vi ikke registreringer i Naturbase. Når det i dispensasjonsvedtaket pekes på at området er uframkommelig, og at det derfor vil være en fordel for utøvelse av friluftslivet med ytterligere en sti, kan det se ut til at man unnlater å ta med i vurderingen at hensynet til å bevare eksisterende natur som leveområde for dyr og planter også er blant de hensyn byggeforbudet skal ivareta. Vi kan i denne forbindelse ikke se at det er avgjørende om det er registrert spesielt verdifulle naturtyper i området. Siden kommunens vedtak uansett oppheves, finner vi det imidlertid ikke nødvendig å vurdere om kommunen burde ha gjort ytterligere undersøkelser rundt dette.

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 regulert området til friluftsmål, 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 bekostning av hensynet til både forutsigbarhet og medvirkning som byggeforbudet og arealformålet i reguleringsplanen skal sikre.

Konklusjonen er etter dette at hensynet til friluftsliv og landskap, slik disse interessene skal ivaretas gjennom byggeforbudet i pbl. § 1-8 og i gjeldende reguleringsplan, blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Det samme gjelder hensyn i lovens formålsbestemmelse og nasjonale og regionale interesser. 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, altså om fordelene er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. 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 en eiendom som ble fradelt med hensikt å bebygge denne i 1970, blir benyttet til nettopp dette. En slik fordel har imidlertid ikke forankring i plangrunnlaget, hvor kommunen nesten 20 år etter at tomta ble fradelt nettopp bestemte at det *ikke* skal oppføres ytterligere bebyggelse i dette området. Dette er også bekreftet gjennom at kommunen i gjeldende kommuneplan har avsatt eiendommen til LNF-formål. Dermed kan vi vanskelig se en utbygging av eiendommen som annet enn en privat utbyggerinteresse, og ikke et relevant areal- og

²⁵ Kartlagt 15.08.2023, faktaark fra Naturbase med ID NINFP2310131312, <https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper/?id=NINFP2310131312>

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



ressursdisponeringshensyn. At tiltakshaver får en hytte i nærheten av barndomshjemmet er også en rent personlig fordel, som ikke har vekt i vurderingen av om det andre vilkåret for dispensasjon er oppfylt.

Utvalget vektlegger ellers som fordeler at tiltaket er godt landskapstilpasset, lite i størrelse og godt innenfor kommuneplanens retningslinjer for fritidsbebyggelse. Til dette vil vi påpeke at en god landskapstilpasning uansett er et krav etter loven når det bygges nytt, jf. pbl. § 29-2, og derfor neppe utgjør en fordel i lovens forstand. Det er videre vanskelig å være enig i med utvalget i at det er en fordel at tiltaket er lite, når det dreier seg om ny bebyggelse på 90 m² i et område som er forutsatt å skulle være ubebygget. Retningslinjen om størrelse på fritidsbebyggelse i kommuneplanen gjelder også kun for områder avsatt til LNF spredt fritidsbebyggelse, og er ikke relevant for rene LNF-områder som i denne saken. I utvalgets oppregning av fordeler ved tiltaket, inkluderes det ellers en del forutsetninger for å få bygge og også rene faktaopplysninger, som at det ikke foreligger nabomerknader, og at parkering, veirett og vann og avløp er sikret. Dette er ikke «fordeler» i lovens forstand. Som det fremgår av vurderingene over, er vi heller ikke enige i at stien som etableres frem til fritidsboligen er egnet til bruk for utøvelse av friluftsliv, og den kan dermed heller ikke anses som en fordel ved dispensasjon.

Når det gjelder den anførte fordelen som oppnås ved at det etableres en offentlig parkeringsplass ved «Kanelen» som del av tiltaket, er det etter vårt syn problematisk å gi dispensasjon for fritidsbolig basert på at det samtidig utføres «avbøtende» tiltak et helt annet sted. Behov for parkeringsplasser i området, og nærmere vurderinger av hvor disse skal plasseres, bør gjøres gjennom en planprosess og ikke som et avbøtende tiltak i en dispensasjonssak. Dette mener vi særlig gjør seg gjeldende i en situasjon der det avbøtende tiltaket i seg selv ikke er i samsvar med gjeldende arealformål og forutsetter at det gis dispensasjon, slik situasjonen er her. Det å «reparere» at dispensasjonsvilkårene ikke er oppfylt gjennom å kreve eller godta avbøtende tiltak, som i seg selv krever dispensasjon, kan vi vanskelig se at er i samsvar med lovgivers intensjon om at dispensasjon skal være en sikkerhetsventil, og ikke et alternativ til planendring.

5. Er vedtaket ugyldig?

Som det fremgår av punkt 4 er vi kommet til at det foreligger klare innholdsmangler ved kommunens vedtak. 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 tilleggsbetingelser (ut over selve feilen) 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.

Når det gjelder innholdsmangler, presiserer departementet i veilederen at det klare utgangspunktet er at en avgjørelse som etter sitt innhold er i strid med gjeldende rett skal kjennes ugyldig.²⁸ Innholdsmangelen består i dette tilfellet av at kommunen har innvilget dispensasjon på tross av at kommunen ikke hadde materiell kompetanse til å fatte et slikt vedtak. Vi viser til vurderingene under punkt 4.5.

²⁷ Veileder H-2299 punkt 7.1.1 på s. 36

²⁸ Veileder H-2299 punkt 7.1.2 på s. 36



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.²⁹ Det må foretas en interesseavveining hvor relevante momenter vil være feilens art og omfang, hvorvidt ugyldighet er til gunst eller skade for parten, hvor lang tid som har gått, partens innrettelse og om parten selv er å bebreide for feilen.³⁰

Advokat Innjord har i brev av 10.02.2026 redegjort nærmere for påbegynte arbeider og påløpte kostnader.

Det er ikke redegjort for tidspunktet for innkjøp av materialer og utførelse av grunnarbeider, men vi forutsetter at tidspunktet ligger etter tidspunktet for rammetillatelse, altså 11.12.2025.

Påløpte kostnader utgjør:

- Grunnarbeider, kr 374 492.-
- Materialer og prefabrikkerte elementer, kr 1 294 000,-
- Prosjektering og søknad om byggetillatelse, kr 304 565,-, men bare kr 70 000,- av disse kostnadene er påløpt etter dispensasjonsvedtaket.

Kostnadene utgjør i alt kr 1 740 100,-. I tillegg har tiltakshaver utført 75 timer egeninnsats i forbindelse med hogst av trær.

En betydelig del av de påløpte kostnadene er knyttet til materialer og prefabrikkerte bygningselementer. Det er vanskelig å se for seg at disse materialene er uten verdi, selv om fritidsboligen ikke kan føres opp på det sted saken gjelder. Etter vår vurdering er det sannsynlighetsovervekt for at det reelle tapet dermed er lavere enn 1,74 millioner kroner, uten at det er mulig å tallfeste dette.

De avtaler som er inngått, innkjøp som er foretatt og arbeider som er utført, taler for at graden av innrettelse ikke er ubetydelig og strekker seg klart utover den rent psykologiske forventningen som alltid vil være til stede hos den som har fått en tillatelse. Selv om vi foran har lagt til grunn at det har relativt begrenset betydning at Statsforvalteren ikke påklaget vedtaket, bidrar dette likevel i noen grad til å styrke forventningen om at vedtaket blir stående. På den annen side er det her et faktum at byggetillatelsen ble gitt kun snaue fire uker før forhåndsvarsel om mulig lovlighetskontroll ble sendt tiltakshaver og ansvarlig søker. Et annet moment er at det i forbindelse med Statsforvalterens omgjøring av en byggesak i strandsonen i Farsund kommune 16.12.2025 ble gitt et tydelig signal om at Statsforvalteren ville vurdere å foreta lovlighetskontroll av andre dispensasjonssaker i strandsonen,³¹ og at det var mye medieoppmerksomhet rundt dette som det må antas at tiltakshaver fikk med seg.

Det avgjørende for gyldighetsspørsmålet blir i stor grad om hensynet til tiltakshavers innrettelse, slik denne er beskrevet ovenfor, likevel må vike for de hensyn som taler for at vedtaket kjennes ugyldig. I praksis innebærer dette langt på vei en avveining mellom innrettelseshensyn på den ene siden og hensyn som taler for at den materielle retten gis gjennomslag på den andre.

²⁹ Eckhoff/Smith. Forvaltningsrett 8. utg. s 444 og HR-2016-2017-A avsnitt 73

³⁰ SOM-2018-4232

³¹ Pressemelding 16.12.2025, <https://www.statsforvalteren.no/nb/agder/Nyheter/2025/12/ugyldig-vedtak-i-farsund/>



Ser man på juridisk teori, gir Anders Løvlie uttrykk for at vernet om borgernes innrettelse begrenses når tunge offentlige hensyn taler for å gi den materielle retten gjennomslag, og vernet vil således kunne variere mellom rettsområder og innenfor enkelte rettsområder.³² Løvlie påpeker at overordnede trekk ved forvaltningsområdet kan kaste lys over karakteren av interessevernet og i hvilken utstrekning innrettelse vil kunne vernes. Han nevner allemannsretten som eksempel på et område hvor offentlige hensyn står sterkt. I Rt. 1998 s. 1164, som gjaldt et vedtak om å fjerne gjerder i strandsonen av hensyn til allmennhetens ferdsel, legger Høyesterett til grunn at allemannsrettens karakter gjør at retten ikke bortfaller som følge av manglende utøvelse, og at det skal ses bort fra myndighetenes passivitet når loven gir eieren pålegg om å fjerne hindringer. Av samme grunner mener Løvlie at en innrettelse i tråd med et vedtak som ulovlig åpner for lysthus i strandsonen, trolig vil stå svakt i møte med sterke politiske føringer om at strandsonen ikke skal privatiseres.

Vi viser også til at Sivilombudet i den aktuelle saken om lysthus i strandsonen 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.³³ Dette selv om Sivilombudet samtidig la til grunn at departementet hadde bidratt til at tillatelsen ble gitt ved å gi uttrykk for feil lovforståelse.

Vi legger på denne bakgrunn til grunn at det ikke kan være tvilsomt at hensyn bak byggeforbudet i § 1-8 og byggeforbudet i reguleringsplanen, og i hvilken grad disse hensynene tilsidesettes i den konkrete saken, må tillegges stor vekt i vurderingen av om vedtaket skal kjennes ugyldig.

Løvlie påpeker videre at kravet til lovformelighet tilsier at det bør stilles strengere krav til gyldighet ved materielle feil i form av manglende hjemmel enn ved materielle feil i form av mangler ved forvaltningsskjønnet.³⁴ Henriette N. Tøssebro gir uttrykk for mye av det samme og fremhever at avgjørelser med utilstrekkelig hjemmel bør omgjøres, og at dette understøttes av hensynet til lovlighetskorreksjon og likhetsprinsippet.³⁵

Forvaltningslovutvalget utdyper de samme hensynene i forarbeidene til ny forvaltningslov:³⁶

«Etter utvalgets syn taler hensynet til klare regler for at avgjørelser som mangler nødvendig hjemmel i lov, eller er i strid med lov eller forskrift som begrenser forvaltningsorganets myndighet, uten videre er ugyldige. Det bør i så fall gjelde uansett om ugyldighet er til gunst eller skade for parten. Spørsmålet er om en slik regel vil kunne ramme parten for hardt, især der det har gått lang tid og hvor vedkommende har innrettet seg etter avgjørelsen. En slik begrensning av ugyldighetsregelen vil bety at parten kan få en rettsposisjon som han eller hun ikke har krav på, og som andre ikke får på grunn av loven. Det kan betraktes som uheldig i et demokratisk perspektiv, og kan bli oppfattet som urettferdig overfor dem som får avslag i tråd med loven.»

For ordens skyld skal det presiseres at det med utilstrekkelig eller manglende hjemmel siktes til at lovens vilkår ikke er oppfylt eller at avgjørelsens innhold ligger utenfor lovens ramme, eller ev. begge deler.³⁷ Et dispensasjonsvedtak som innvilges uten at lovens vilkår er oppfylt faller altså innenfor denne kategorien vedtak.

³² Anders Løvlie, «Feil og ugyldighet i forvaltningsretten», punkt 5.2.3.2 *Kritisk juss* 2021/4, *Juridika*

³³ SOM-2019-12

³⁴ Anders Løvlie, «Feil og ugyldighet i forvaltningsretten», punkt 5.2.3.5 *Kritisk juss* 2021/4, *Juridika*

³⁵ Henriette N. Tøssebro, *Omgjøring. En forvaltningsrettslig fremstilling*, Universitetsforlaget, 2021 s. 376, *Juridika*

³⁶ NOU 2019:5 punkt 33.4.1.1 på s. 538-539

³⁷ NOU 2019:5 punkt 33.4.1.1 på s. 537



Dersom det så å si er sikkert at feilen har virket inn, vil hensynene til å fremme den materielle retten og likebehandling tale sterkt mot å opprettholde lovstridige vedtak, mens hensynene avdempes dersom det er mindre trolig at feilen har hatt betydning.³⁸

Holder man de hensyn som her er nevnt opp mot kommunens vedtak, blir det etter vårt syn tydelig at det foreligger tungtveiende grunner som tilsier at vedtaket kjennes ugyldig. Vi viser spesielt til at kommunen i dette tilfellet er satt til å utøve et rettsanvendelsesskjønn, ikke et fritt forvaltningsskjønn, og dispensasjonens omfang og områdets karakter gjør det åpenbart at kommunen har gått ut over sin materielle kompetanse.

Dersom slike klart lovstridige dispensasjoner ikke kjennes ugyldige, kan dette etter vår vurdering svekke byggeforbudets legitimitet og effektivitet. Det kan også med rette oppfattes som forskjellsbehandling når svært mange andre har fått avslag på dispensasjon for mindre betydningsfulle tiltak enn oppføring av ny fritidsbolig drøyt 20 meter fra sjøen, med tilhørende maskinelt opparbeidet gangvei i en strekning på 60-70 meter, i et friluftsområde.

Hensynet til lovformelighet eller lovlighetskorreksjon og likhetsprinsipper gjør seg dermed gjeldende med betydelig tyngde ved vurderingen av om vedtaket er ugyldig eller ikke. I tillegg kommer som nevnt hensynet til de konkrete allmenne interessene som skal ivaretas gjennom to strenge byggeforbud (reguleringsplan og pbl. § 1-8), og som blir skadelidende dersom vedtaket opprettholdes. I dette tilfellet er skadevirkningene store med tanke på de hensyn byggeforbudene skal ivareta.

Vi er etter dette kommet til at selv om det å kjenne dispensasjonsvedtaket ugyldig er inngripende overfor tiltakshaver, må de hensyn som taler for ugyldighet tillegges klart større vekt.

Konklusjonen må etter dette bli at kommunens vedtak av 01.07.2025 er ugyldig. At vedtaket dermed skal oppheves følger direkte av kommuneloven § 27-3 fjerde ledd.

6. Konklusjon og avsluttende merknader

Grimstad kommunenes vedtak om dispensasjon av 01.07.2025 oppheves som ugyldig, jf. kommuneloven § 27-3 fjerde ledd. Kommunen har her også gitt byggetillatelse til tiltaket i vedtak 11.12.2025. Vedtaket om byggetillatelse har ikke vært gjenstand for lovlighetskontroll, men det er klart at dette vedtaket lider av en innholdsmangel når vedtaket om dispensasjon er ugyldig. Kommunen må selv vurdere omgjøring av eget tiltak av gitte byggetillatelse.

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

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.

³⁸ Anders Løvlie, «Feil og ugyldighet i forvaltningsretten», *Kritisk juss* 2021/4, *Juridika*



Med hilsen

Gina Lund
statsforvalter
i

Monica Bjørkholt Breive
justis og kommuneøkonomidirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

ADVOKATFIRMAET HJORT AS
Kjersti Rørmoen
GILJE BYGGRÅDGIVNING AS

Frode A. Innjord

Postboks 471 Sentrum
Kna-Veien 41
Vafjellveien 1

0105	OSLO
4887	Grimstad
4887	GRIMSTAD