



Hol Kommune  
3576 Hol

Ansvarlig advokat: Stian Erlandsen Sjøvik  
Vår ref.: 3025  
Tønsberg, 10.03.2026  
Deres ref.: 453/25

## **KLAGE TIL STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS - MIDTHOVDA 4**

### **1. Innledning**

Undertegnede er kontaktet av tiltakshaver, Tord Fleime, for bistand i anledning klage på avslag av dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad. Fremtidig korrespondanse i saken kan rettes til undertegnede.

Saken angjelder eiendommen Midthovda 4, 3580 Geilo, gbnr. 66/1010 i Hol kommune.

Avslag på søknad om dispensasjon er datert 17. februar 2026. Klagen er sendt innen tre uker etter dette og er dermed rettidig.

### **2. Sakens bakgrunn**

Tiltakshaver har oppført en garasje på sin fritidseiendom på Geilo.

Min klient ønsket å bygge en garasje tilknyttet sin hytte på Geilo. Dette blant annet fordi hytten, som har 5 soverom, kun har en bod på 4,5 m<sup>2</sup>. I denne boden er også både varmtvannsbereider og sikringsskapet plassert, slik at tiltakshaver har leiet bodplass i Geilo sentrum (Lagersjefen Geilo), for å unngå lagring av løse gjenstander utendørs på eiendommen.

I tillegg var det en åpenbar fordel for ham og i tillegg kunne ha bilen stående innendørs.

I begynnelsen av april 2025, var tiltakshaver i kontakt med prosjektleder Ole Enertvedt, for å få opplyst hvordan man kunne bygge en slik garasje for lagring og biloppstilling.

Tiltakshavers prosjektleder var i kontakt med Hol kommune for å få opplyst hva som kunne oppføres på den aktuelle eiendommen. Kommunen opplyste om at tomten var på 1,3 daa, og at det var dette man måtte forholde seg til i forbindelse med søknaden.

Prosjektlederen beregnet ut ifra planbestemmelsen som sier at tillatt BYA er 18%, inkludert utvendig parkering 3% BYA. Utklipp av hans e-post til tiltakshaver hitsettes.

*«Med dette som utgangspunkt og 18% BYA kan en bygge 234m<sup>2</sup> med 2 parkeringsplasser utvendig. Men om en da bygger med 1 parkeringsplass inne og en ute blir status følgende: 3% av 1300 = 39m<sup>2</sup>, delt på 2 får en da  $234 - 39/2 = 214,5m^2$ . Dvs at en kan bygge totalt 54,5m<sup>2</sup> mer på tomte, men garasje maks 40m<sup>2</sup>. Men en kan da bare ha en parkeringsplass inne.»*

Det ble etter dette lagt opp til at man skulle sette opp en garasje på 40 m<sup>2</sup>, ettersom dette ble ansett å være innenfor planbestemmelsene. Man ser nå i ettertid at prosjektlederen hadde oversett at BYA er 15% når parkeringen legges innendørs.

Søknaden, som da fra tiltakshavers side fremstod som en enkelt og fullstendig korrekt søknad, ble sendt inn den 29. april 2025.

Etter at det hadde gått mer enn tre uker, kontaktet tiltakshaver igjen prosjektleder og ansvarlig søker, Ole Enertvedt, for å etterspørre svar på søknaden. Svaret han fikk var da at det egentlig bare var å begynne byggingen, ettersom man hadde lagt seg så vidt godt innenfor kravene, og siden det ikke forelå noen merknader fra naboene.

Garasjen ble etter dette oppført på eiendommen.

Omtrent 10 uker etter at søknaden var sendt, rundt 10. til 14. juli 2025, ble det mottatt et avslag fra kommunen på søknaden, begrunnet med at garasjen ville medføre en samlet bygningsmasse på 15,38 BYA, og at dette ville være en overskridelse på 0,38 %, eller ca. 5 m<sup>2</sup>. Dette fordi at BYA var 15% og ikke 18%, slik som man tiltakshaveren hadde blitt rådgitt om.

Det ble etter dette sendt en søknad om dispensasjon, som ble avslått i vedtak av den 17. februar 2026.

### **3. Dispensasjon**

#### **3.1 Rettslig utgangspunkt**

En dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan bare gis dersom to vilkår er oppfylt.

- 1) Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.
- 2) Fordelene ved å gi dispensasjon skal være kvalifisert større enn ulempene.

Denne side er enig med kommunen at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, ikke blir tilsidesatt.

En overskridelse på 0,38 prosent BYA er objektivt sett svært liten. Garasjen er helhetlig tilpasset eksisterende bebyggelse og den påvirker heller ikke naboene i nevneverdig grad.

Dersom hensynene bak bestemmelsen – i dette tilfellet lys, luft, helhetlig utforming og siktkorridorer – ikke blir vesentlig tilsidesatt, kan dette tale for dispensasjon.

### 3.2 Fordeler og ulemper

Det er imidlertid som ovennevnt slik at fravær av ulemper alene ikke er tilstrekkelig for å gi en dispensasjon. Det kreves også at det foreligger fordeler som er klart større enn ulempene.

I dette tilfellet anses ulempene en dispensasjon vil medføre som svært små. Denne side er for så vidt også her enige med kommunen i at dette i seg selv heller ikke er et argument for dispensasjon. Men det vil i alle fall ha en betydning for hvor store fordeler som kreves for å innvilge en dispensasjon. Jo mindre ulemper, jo mindre må det til før fordelene er klart større.

Kommunen har i sitt avslag vist til en dom fra Agder lagmannsrett, LA-2022-95573.

For det første er ikke teksten i dommen som er inntatt i avslaget korrekt gjengitt, og i tillegg er dommen det vises til direkte inkonsekvent.

Det hitsettes.

*En etterhåndsgodkjennelse for et tiltak som i sin tid ble utført ulovlig, skal i utgangspunktet behandles som om tiltaket ennå ikke er gjennomført, jf. Odd Jarl Pedersen mfl., Plan- og bygningsrett, del II, 3. utgave, Universitetsforlaget, 2018 s. 627 flg. Juridika. Dette innebærer for det første at tiltakshaver verken skal «straffes» for å fremsette søknaden for sent, ved å undergi den en særlig streng behandling, eller at tiltaket lettere skal godkjennes som følge av at det allerede er utført. For det andre innebærer det at det normalt er reglene på vedtakstidspunktet – ikke utførelsestidspunktet – som skal legges til grunn ved vurderingen av en etterhåndssøknad, se også Sivilombudsmannens uttalelse i SOM-2011-1482.*

(Min understreking).

Det fremgår klart av teksten som Lagmannsretten har innhentet fra læreboken *Plan- og bygningsrett, del II, 3. utgave*, at en slik søknad om etterhåndsgodkjennelse i **UTGANGSPUNKTET** skal behandles som om tiltaket enda ikke er gjennomført.

Samtidig i neste avsnitt i den aktuelle dommen har dette plutselig blitt en absolutt regel, som det ikke finnes grunnlag for hverken i den aktuelle teori, men heller ikke i ordlyden i bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 19-2.

Slik denne side ser det, må bruken av ordet «i utgangspunktet» klart nok også legge opp til at det må kunne tenkes unntak fra dette utgangspunktet. Dersom det var slik at man skulle behandle alle søknader om etterhåndsgodkjennelse på denne måten, vil man ikke ordlagt seg på denne måten.

Betydningen av dette er at det kan tenkes spesielle tilfeller hvor man likevel vil måtte ta hensyn til forhold på tiden for dispensasjonssøknaden og eventuelle uheldige påvirkninger e mangel av dispensasjon vil kunne gi, i en sak som dette med mer eller mindre «ikke-tilstedeværende» ulemper.

Aktuelle unntak vil, slik denne side ser det, blant annet kunne være miljø og klima. Norge, etter sine folkerettslige forpliktelser innenfor klima og miljøområdet, plikter å fortolke loven slik at det miljømessige konsekvensene ved rivning vil kunne være relevante i gitte tilfeller. I miljø- og klimarett er det særlig relevant at norsk rett tolkes i lys av internasjonale avtaler som Norge har ratifisert, f.eks. Parisavtalen og Århuskonvensjonen.

Det hitsettes fra HR-2020-02472-P.

(56) Den internasjonale klimaavtala – Parisavtala – vart vedteken under klimatoppmøtet 12. desember 2015 og er den sist vedtekne protokollen til FNs klimakonvensjon. Noreg ratifiserte Parisavtala 20. juni 2016, sjå Prop. 115 S (2015-2016) og Innst. 407 S (2015-2016). Avtala tok til å gjelde 4. november 2016. Den kongelege resolusjonen som er angripen i saka her, vart gjeven eit halvår etter at Parisavtala var signert, men ti dagar før Noreg ratifiserte avtala, og om lag fem månader før ho tok til å gjelde.

(57) Føremålet med avtala er å halde auken i den globale gjennomsnittstemperaturen godt under 2 °C samanlikna med førindustrielt nivå, og å arbeide for å avgrense temperaturauken til 1,5 °C over det same nivået, jf. Parisavtala artikkel 2 nr. 1.

Det samme vil også kunne utledes fra Grunnloven § 112. Det hitsettes fra HR-2020-02472-P.

(138) Grunnlova § 112 fyrste ledd er tvillaust relevant for tolkinga av lover og for skjønnsutøvinga i forvaltninga. Dessutan er fyrste ledd eit direktiv for Stortingets lovgjevande makt og andre tiltak frå styresmaktene etter § 112 tredje ledd.

145) Ved forvaltningsvedtak som Stortinget *ikkje* har vore involvert i, vil Grunnlova § 112 ha relevans som moment ved lovtolkinga og som tvunge omsyn ved utøvinga av skjønnet. Ut over dette gjev saka her ikkje grunn til å gå nærare inn på kor inngåande slike vedtak skal kunne prøvast.

I dette tilfellet vil resultatet av en manglende dispensasjon, kunne medføre at garasjen må helt eller delvis rives, som følge av en overskridelse av BYA på 0,38%.

Som kommunen selv har påpekt, vil ikke dette gi noen som helst effekt/bedring av noen ulemper, ettersom disse ikke eksisterer. Det eneste dette vil gi er en fullstendig unødvendig negativ påvirkning på miljø og klima.

Vi snakker i dette tilfellet om en svært spesiell situasjon, som denne side anfører at må falle innunder unntaksmuligheten «i utgangspunktet».

Dersom garasjen ikke godkjennes og det gis pålegg om rivning, vil dette innebære betydelig ressursbruk og miljøbelastning. Bygget er allerede oppført og representerer et ferdigstilt tiltak hvor det er benyttet materialer, transport og arbeidsinnsats. En rivning vil medføre unødvendig avfall, transport og ressursbruk, uten at dette nødvendigvis ivaretar de hensyn bestemmelsen om utnyttelsesgrad er ment å beskytte.

Overskridelsen av tillatt BYA fremstår som svært begrenset, og tiltaket synes ikke å medføre negative konsekvenser for hverken naboer eller omgivelsene. I en slik situasjon kan et eventuelt fremtidig rivningspålegg fremstå som uforholdsmessig sett opp mot de hensyn reguleringsbestemmelsen skal ivareta.

Det kan i denne forbindelse vises til den generelle forholdsmessighetsbetraktningen som kommer til uttrykk i Granelova § 10, hvor det fremgår at retting eller fjerning av et tiltak ikke kan kreves dersom kostnadene eller ulempene ved dette står i klart misforhold til nytten. Selv om bestemmelsen gjelder naboettslige forhold, illustrerer den et generelt rettslig prinsipp om at inngrep ikke bør pålegges dersom tiltaket fremstår som uforholdsmessig i forhold til den nytten det skal oppnå.

#### 4. Reelle hensyn

Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. En dispensasjon skal ikke undergrave planens funksjon som informasjons- og beslutningsgrunnlag.

Imidlertid ser vi i denne saken at tiltakshaver, delvis uforskyldt, har havnet i en situasjon hvor BYA er marginalt overskredet. Det han ble rådgitt til, viser seg å være uriktig. Man ønsket å følge kommunen bestemmelser, og oppsøkte informasjon. Dersom kommunens avgjørelse hadde kommet innen normal svartid, ville tiltaket blitt omprosjektert.

Garasjen er bygget helhetlig, og gir en fin form på den totale bygningsmassen på eiendommen, og fremstår ikke totalt sett som noe omfattende tiltak.

Det er ingen negative nabokonsekvenser, og kommunen selv har for øvrig ikke funnet noen nevneverdige negative virkninger som medfører en tilsidesettelse av hensynene bak regelverket.

Det er et reelt behov. Hytten har svært begrenset bodplass (ca. 4,5 m<sup>2</sup>), hvor tekniske installasjoner opptar en betydelig del av arealet. Tiltakshaver har tidligere måttet leie ekstern bod i Geilo sentrum.

På grunn av fraværet av ulemper, anføres det at fordelene ved en dispensasjon vil være klart større enn ulempene, og særlig da hensynet til klima og miljø.

#### 5. Avslutningsvis

På bakgrunn av ovennevnte anføres det at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Overskridelsen av tillatt utnyttelsesgrad er marginal og utgjør kun 0,38 % BYA. Tiltaket påvirker verken naboer, lys- eller siktforhold eller områdets helhetlige karakter. Hensynene bak planbestemmelsen må derfor anses ivaretatt, og blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Samtidig foreligger det klare fordeler ved å gi dispensasjon. Garasjen dekker et reelt behov på eiendommen, og tiltaket ble oppført i den oppfatning at det var innenfor gjeldende rammer. Et eventuelt krav om rivning vil medføre betydelig ressursbruk og miljøbelastning uten at dette gir noen reell planfaglig gevinst.

Samlet sett fremstår fordelene ved dispensasjon klart større enn ulempene. På denne bakgrunn bes det om at vedtaket av 17. februar 2026 omgjøres, og at det gis dispensasjon slik at tiltaket kan godkjennes.

Med vennlig hilsen  
ZENIT ADVOKATER AS



Stian Erlendsen Sjøvik, ADVOKAT MNA  
ses@zenitadvokater.no



Zenit Advokater AS  
Kaldnes - 3119 Tjønsbo