



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

22.10.2025

Vår ref:

2024/32970

Deres dato:

28.07.2025

Deres ref:

2022/4504

Tor Brekke
Skipanesvegen 369
5259 Hjellevad

Saksbehandler, innvalgstelefon
Siri Kjeldaas, 69 24 70 00

Svar på omgjøringsbegjæring - byggesak - Hol - 66/581 - Nipen 57 - Geilo - avslag tilbygg - dispensasjon utnyttingsgrad

Sakens bakgrunn

Tiltakshaver Tor Brekke, heretter «klager», har den 28. juli 2025 sendt inn begjæring om omgjøring av Statsforvalterens vedtak av 9. desember 2024, der Statsforvalteren stadfestet Hol kommunes avslag på søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad for tilbygg til fritidsbolig.

I begjæringen er det blant annet anført at vedtaket er i strid med en konsekvent, langvarig og alminnelig kjent praksis i Hol kommune for alle byggesakene i området H2/TB. Hol kommune har opptrådt helt konsekvent i denne perioden. Kommunen må derfor dokumentere når, og for hvilke saker de har endret denne langvarige og konsekvente praksisen i byggesakene for H2/TB og at de er konkrete på hva de mener vedr. svalgangen når de sier «at det er godt mulig at de har endret praksis fra hvordan det er vurdert tidligere, noe kommunen ikke kan si har vært helt entydig». Dette utsagnet er upresist og intetsigende. Klager ber derfor om at Statsforvalteren ber kommunen dokumentere hvilke andre byggesaker dette gjelder, når disse er behandlet, og i særdeleshet de andre sakene om «svalgang». Klager viser til at både eiendom 66/571 og klagers eiendom 66/581 fikk godkjent svalgang i 2005 uten dispensasjon. Det har ikke vært noen annen praksis enn at disse har blitt godkjent. Etter klagers syn er dette en indikasjon på at Hol kommune definerer «svalgang» som et rom som ikke er innredet til opphold. Klager viser også til at forvaltningsloven skal sikre likebehandling og forutberegnelighet. Det vises til omgjøringsbegjæringen i sin helhet.

Den 29. september 2025 sendte klager en henvendelse der han spurte om status og ba Statsforvalteren sette en frist for kommunen til å dokumentere sin praksis.

Den 8. oktober 2025 sendte Statsforvalteren et brev til klager, der vi blant annet gjorde oppmerksom på at omgjøringsbegjæringer ikke gir partsrettigheter og at vi ville vurdere behovet for eventuell ytterligere dokumentasjon når vi tok begjæringen til behandling.

Statsforvalteren vurderer at saken er tilstrekkelig opplyst til å behandle begjæringen.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Det forutsettes at partene er kjent med saken og de ulike anførslene, og Statsforvalteren gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Rettslig grunnlag

Et vedtak er ugyldig hvis det er beheftet med feil som det er grunn til å regne med at har virket inn på vedtakets innhold, jf. prinsippet som er nedfelt i forvaltningsloven § 41. Videre kan et forvaltningsorgan omgjøre sitt eget vedtak dersom endringen ikke er til skade for noen som vedtaket retter seg mot eller tilgodeser, jf. forvaltningsloven § 35.

På bakgrunn av mottatt anmodning om omgjøring av Statsforvalterens vedtak av 9. desember 2024 og de anførte forholdene, vil Statsforvalteren ta stilling til om det hefter feil ved vedtaket, og om det er grunnlag for omgjøring etter forvaltningsloven § 35.

Vurdering av klagers anførsler:

Slik Statsforvalteren forstår omgjøringsbegjæringen, anføres det ikke noe nytt når det gjelder begrepet «boder». Vi viser derfor i hovedsak til vårt svar på forrige omgjøringsbegjæring når det gjelder dette spørsmålet. Det gjengis fra vår konklusjon:

«Etter Statsforvalterens syn taler dermed de beste grunner for en tolkning som innebærer at rom som inngår i hovedbygningens grunnflate, herunder boder, skal inngå i beregning av grunnflaten, mens eksterne bygg unntas, og vi kan heller ikke se at saken er dokumentert fra kommunens side med fast, langvarig og entydig praksis som kan stille denne tolkningen i en annen rolle.

Når det er sagt, ønsker Statsforvalteren å være varsom med å binde kommunen på tvers av langvarig og konsekvent kommunal praksis som kommunen ønsker å fastholde. Vi holder dermed muligheten åpen for at tolkningen av begrepet «boder» kan stille seg annerledes dersom kommunen ønsker å fortsette denne praksisen og kan dokumentere at dette har vært gjort konsekvent, langvarig og er allment kjent.

I tilfelle kommunen er av den oppfatning at indre boder ikke skal regnes med i grunnflaten, bør det i alle tilfeller foretas en presisering av ordlyden i reguleringsplanen.

Det har imidlertid uansett ikke noen avgjørende betydning for klagers sak, siden også svalgangen medfører at tiltaket krever dispensasjon.»

Grunnen til at Statsforvalteren henviste til kommunal praksis i forbindelse med boder, er at kommunen har vist til at de har en praksis for å unnta indre boder fra beregningen av grunnflaten. Generelt når kommunen tolker en plan på tvers av ordlyden, er det relevant å se på hvor fast, omfattende, langvarig og velkjent kommunens praksis på dette punktet har vært. Det er imidlertid en høy terskel for å tolke en plan på tvers av ordlyden.

Når det gjelder begrepet «svalgang», er derimot kommunens tolkning i tråd med ordlyden. Kommunen trenger da ikke å underbygge sin tolkning av dette begrepet med langvarig praksis. Statsforvalteren ser følgelig ikke noen grunn til å pålegge kommunen å dokumentere sin praksis på dette punktet.



Statsforvalteren finner også grunn til å bemerke at selv om forvaltningen har ansvar for sakens opplysning, har vi ingen plikt til å foreta en full utredning av ethvert spørsmål eller enhver påstand fra klagers side, hvis det ikke er holdepunkter for at det påvirker sakens stilling. Ressurshensyn tilsier at forvaltningen kan legge visse fakta til grunn ut fra sannsynlighet.

Klager har henvist til to saker fra 2005 der svalgangen ifølge ham ikke inngikk i beregning av grunnflaten. Dette utgjør ingen langvarig og fast praksis, og som nevnt påberoper heller ikke kommunen seg noen slik praksis når det gjelder svalganger. Når det gjelder svalganger, skriver kommunen at det er godt mulig at de har endret praksis fra hvordan det er vurdert tidligere, noe kommunen ikke kan si har vært helt entydig, men de vurderer nå at svalgang ikke er unntatt.

Som nevnt i svaret på forrige omgjøringsbegjæring, har Høyesterett fastsatt en svært høy terskel for hva slags praksis som skal til for en tolkning på tvers av lovens ordlyd. Den aktuelle praksisen i høyesterettssaken¹ var «betydelig eldre» enn fra 1950, praktisert «helt konsekvent og entydig, uten lokale variasjoner», meget omfattende og «velkjent, slik at berørte parter har innrettet seg etter den». Høyesterett omtalte det som en «festnet rettsoppfatning».

Statsforvalteren finner det ikke tvilsomt at det ikke foreligger noen slik festnet praksis om svalganger i strid med bestemmelsens ordlyd og kommunens tolkning i vår sak. Vi viser til at vi tidligere har forutsatt at dette vilkåret heller ikke er oppfylt for begrepet «bod», som vi antar det finnes langt flere saker om.

Vi finner imidlertid også grunn til å understreke - som nevnt i vårt vedtak av 9. desember 2024 og svar av 7. juli 2025 på forrige omgjøringsbegjæring - at kommunen uansett ikke er bundet av sine tidligere avgjørelser, og har adgang til å legge om til en strengere praksis så lenge dette gjøres konsekvent.

Kommunen opplyser at deres vurdering er at svalganger skal inngå i beregning av grunnflaten, noe som er i tråd med ordlyden. Dersom kommunen nå praktiserer dette konsekvent, kan vi ikke se at en eventuell tidligere praksis kan stille dette i noe annet lys. Klager har etter det vi kan se, ikke påberopt seg at det foreligger usaklig forskjellsbehandling sammenlignet med andre byggesaker i nyere tid. Statsforvalteren kan dermed ikke se at krav til likebehandling og forutberegnelighet ikke er oppfylt.

Klager har følgelig ikke blitt hørt med sine anførsler, og omgjøringsbegjæringen tas ikke til følge.

¹ Rt. 1987 s. 729.



Konklusjon

Begjæringen tas ikke til følge. Statsforvalterens vedtak 9. desember 2024 omgjøres ikke.

Denne beslutningen kan ikke påklages etter forvaltningsloven.

Med hilsen

Juridisk avdeling

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

HOL KOMMUNE

Ålmannvegen 8

3576

HOL