Statsforvalteren i Agder

Vår dato: 23.09.2026
Vår ref.: 2025/11722
Deres dato:
Deres ref.: 2025/1301

LINDESNES KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING

Nordre Heddeland 26
4534 MARNARDAL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Anne-Marthe Bakkerud, 37 01 78 39

Statsforvalterens behandling av klage over avslag på søknad om arealoverføring, herunder søknad om dispensasjon, på gnr. 25 bnr. 8 og 58

Vi viser til kommunens oversendelse av saken den 13.11.2025. Statsforvalteren har vurdert klagesaken og fatter følgende **vedtak:**

Lindesnes kommunes vedtak av 24.09.2025 opprettholdes.

Klager har ikke fått medhold i klagen.

***

Sakens bakgrunn
Saken gjelder søknad fra Steinar Skjervik, datert 08.03.2024, om arealoverføring fra gnr. 25 bnr. 8 til gnr. 25 bnr. 58, herunder søknad om dispensasjon fra arealformål (LNF) og pbl. § 1-8. Arealet er to parseller som grenser til bnr. 58, og er angitt til å være 289 m2 og 78 m2.

Saken har en lenger forhistorie, som vi forutsetter at partene er kjent med, og i det følgende bare gjengir i korte trekk. I vedtak av 01.10.2024 avviste kommunen dispensasjonssøknaden under henvisning til at vilkår, forutsetninger og premisser for vedtak om dispensasjon av 27.10.2023 var til hinder for behandling av søknaden. Etter klage opphevet Statsforvalteren avvisningsvedtaket den 08.09.2025. Vi mente at kommunen ikke hadde grunnlag til å avvise søknaden og derfor skulle realitetsbehandlet den. Som vi presiserte i vedtaket, tok vi ikke stilling til verken dispensasjons- eller arealoverføringssøknaden i vår vurdering av avvisningsvedtaket.

Kommunen tok deretter søknaden til realitetsbehandling. Kommunen avslo søknaden om arealoverføring, herunder søknad om dispensasjon den 24.09.2025. Vedtaket ble påklaget av Advokat Bård K. H. Berge ved advokatkontor Arntzen Grette, i brev av 13.10.2025. Statsforvalteren viser til klagen.

Kommunen tok ikke klagen til følge den 13.11.2025. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til kommunens innstilling og sakens øvrige dokumenter.

Formelle forhold og Statsforvalterens kompetanse
Statsforvalteren kan ved klagebehandlingen prøve alle sider av saken, og ta hensyn til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunktene klageren kommer med, men kan også ta opp forhold som klageren ikke har nevnt. Ved prøving av *det frie skjønn* skal vi legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret. Vi viser til forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd.

Statsforvalteren kan selv treffe nytt vedtak i saken, eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Avgjørelsen som er påklaget er et enkeltvedtak, og klager har klagerett. Klagen er fremsatt innen utløpet av klagefristen. Vilkårene for å ta klagen under behandling i fvl. §§ 28 og 29 er dermed oppfylt.

Saken anses tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17, og Statsforvalteren finner derfor å kunne avgjøre den på grunnlag av de opplysningene som foreligger. Statsforvalteren finner det heller ikke nødvendig å foreta befaring, da de faktiske forholdene er forsvarlig belyst med kart og flyfoto.

Klagen
Klager anfører at området er utbygd, og at hensynene bak pbl. § 1-8 og LNF dermed er svekket, og mener dette har stor betydning for vurderingen av fordeler og ulemper i saken. Det vises til at tiltaket ikke medfører «nevneverdige» ulemper og at fordelene ved en dispensasjon er klart større. Det anføres at det kun er en formell endring av hjemmelshaver, at området ikke er egnet for allmenn ferdsel, og at dette er naboer m.fl. enige i. Når det gjelder fordeler ved arealoverføringen anføres det bla.:

> *Den vestlige parsellen er et mindre areal uten noe nevneverdig formål. Per i dag ligger denne parsellen som et mindre, isolert område uten sammenheng med dens hovedbøl, og som eksisterende eiere ikke benytter.*
>
> *Arronderingen av eiendommen har ingen logisk form eller tilhørighet til annet areal, og representerer i så måte det motsatt av hensikten bak plan- og bygningsloven § 26-1. Å innlemme dette arealet i tilgrensende eiendom, og med dette oppnå en naturlig arrondering av eiendommer i strandsonen, er i seg selv en relevant fordel.*
>
> *På den østlige parsellen står det i dag et naust. Dette naustet eier Tiltakshaver. For denne parsellen vil derfor arealoverføringen innebære at eierforholdene til grunnen også stemmer med eierforholdene til bygningsmassen på parsellen, noe som vil skape ryddigere eiendomsforhold. Dette er også en relevant fordel. På denne bakgrunn vil dispensasjonen skape ryddigere arrondering av eiendomsgrensene og mer tjenlige eiendomsforhold. I forlengelsen vil dette bidra til bedre og ryddigere areal- og ressursutnyttelse og et tydeligere ansvarsforhold for den reelle rettighetshaver og bruker, både for eiendommen og for de to parsellene. Disse fordelene veier klart mer enn de marginale eller ikke-eksisterende ulemper som dispensasjonen konkret fører med seg.*

I søknaden anføres også sikring av eksisterende trær og mulighet til tilkobling til offentlig vann og avløp uten store terrenginngrep og sprengning, som fordeler.

Statsforvalterens vurdering av saken

1. Innledning

Problemstillingen i saken er om de rettslige vilkårene for dispensasjon fra pbl. § 1-8 og arealformål LNF, for overføring av areal, er oppfylt.

Vi går i det følgende først gjennom de rettslige rammene for saken, herunder spørsmålet om søknadsplikt, hvilke rammer for utbygging som er gitt i gjeldende arealplaner, og i plan- og bygningsloven. Deretter gjennomgår vi vilkårene som må være oppfylt for å innvilge dispensasjon, kommunens begrunnelse for avslag på dispensasjon og klagers anførsler i saken, og prøver kommunens vedtak om å avslå dispensasjon i saken.

2. Rettslige rammer for utbyggingen/tiltaket

2.1 Søknadsplikt

Omsøkt arealoverføring er søknadspliktig etter pbl. § 20-2 første ledd, jf. § 20- 1 første ledd bokstav m.

2.2 Planstatus

Eiendommene omfattes av kommuneplan for Lindesnes, vedtatt 07.09.2023, hvor både parsellen og mottakereiendommen er avsatt til landbruk-, natur-, og friluftsformål samt reindrift (LNF-formål), jf. pbl. § 11-7 nr. 5. Dette innebærer at tiltak som ikke er forbundet med primærnæring eller enkel tilrettelegging for allment friluftsliv, ikke er tillatt. Arealoverføring til en fritidseiendom, er derfor i utgangspunktet i strid med kommuneplanen og forutsetter at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt.

2.3 Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen

Etter pbl. § 1-8 første ledd, skal det i 100-metersbeltet langs sjøen tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det følger av bestemmelsens andre ledd 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».

Om strandsonevern uttales følgende i lovforarbeidene:[1]

> *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.*

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Vi legger til grunn at det ikke er fastsatt en avvikende byggegrense i plan, jf. pbl. § 1-8 tredje ledd.

Parsellen ligger umiddelbart til sjø, og nær i sin helhet innenfor 100-metersbeltet. Arealoverføringen er da også i strid med tiltaksforbudet i pbl. § 1-8 andre ledd

[1] Ot. prp. nr. 32 (2007-2008) side 243

3. Statsforvalterens dispensasjonsvurdering

3.1 Generelt om vilkårene for dispensasjon

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd oppstiller to vilkår for dispensasjon. For det første kan ikke dispensasjonen vesentlig tilsidesette «hensynene bak bestemmelsen som 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. Begge disse vilkårene må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon.

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.[2] Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres.[3] Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet, jf. pbl. § 19-2 tredje ledd.

Når det gjelder vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene, er det primært samfunnsmessig areal- og ressursdisponering som er relevant. Fordeler av privat karakter vil kun helt unntaksvis kunne vektlegges i interesseavveiningen.[4]

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. 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. Hensynet til det kommunale selvstyret har som nevnt over stor vekt i vår prøving av det frie skjønnet, men er ikke relevant i prøvingen av kommunens rettanvendelse.

En dispensasjon endrer ikke en plan, men gir tillatelse til å fravike planen for det aktuelle tiltaket søknaden gjelder.

3.2 Kommunens dispensasjonsvurdering

Kommunen finner at fradeling og arealoverføring anses å bidra til ytterligere privatisering av området og vanskeliggjøre allmenhetens ferdsel i strandsonen. Det uttales bl.a.

> *Fradelingen vil også kunne ha negativ innvirkning på «bevaring» av arealet for allmennheten, samt kunne innvirke negativt på uberørte arealer i strandsonen. Muligheten for å kunne ivareta natur- og friluftsinteresser i området kan bli forverret.*

Kommunen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsene er tilsidesatt, men ikke i vesentlig grad. Om fordeler og ulemper ved arealoverføringer viser kommunen bla. følgende:

> *Å fravike formålet i kommuneplanen, og å fravike lovens regelverk om delingsforbud i 100-metersbeltet langs strandsonen, utgjør i seg selv ulemper, sett fra et samfunnsmessig ståsted. Hertil kommer ulempene som er nevnt ovenfor mht. privatisering og dårligere reelle muligheter for ferdsel langs strandsonen. Ytterligere ulempe utgjør potensialet for reduksjon av ellers uberørte*

---

[2] Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242

[3] Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) på side 242

[4] Prop. 169 L (2020-2021) pkt. 6.6.4 s. 44-45 og HR-2026-730-A

arealer/ kulturlandskap langs strandsonen, og dårligere forhold for ivaretakelse av natur- og friluftsinteresser i et samfunnsmessig perspektiv.
De samfunnsmessige fordelene ved å gi dispensasjon anses som svært marginale – om noen – konkret i denne saken. Ulempene ved å skulle innvilge dispensasjon konkret i denne saken, er langt flere og større enn eventuelle fordeler.

3.3 Vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt

Tradisjonelt har man i dispensasjonsvurderinger etter pbl. § 19-2 først vurdert det første vilkåret for dispensasjon, hvorvidt det foreligger en «vesentlig tilsidesettelse» av aktuelle hensyn, før man eventuelt har gått videre til å vurdere om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkårene er imidlertid kumulative, noe som innebærer at begge må være oppfylt før det kan innvilges dispensasjon, og dermed er det også slik at en dispensasjonssøknad må avslås om et av vilkårene ikke er oppfylt. I to relativt nye lagmannsrettsdommer, har retten valgt å gå rett på vurderingen av om det andre vilkåret for dispensasjon var oppfylt og avgjort saken her.[5] En slik løsning mener vi også er hensiktsmessig i foreliggende sak.

Spørsmålet for det følgende er dermed om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vi vurderer her at dispensasjon fra tiltaksforbudet i 100-metersbeltet og dispensasjon fra tiltaksforbudet i kommuneplanens LNF-formål kan vurderes samlet, ettersom forbudene i stor grad synes å ivareta de samme interesser for akkurat dette området.

Ifølge lovforarbeidene må det foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at fordelene skal anses klart større enn ulempene.[6] Sivilombudet har uttalt at det i utgangspunktet er areal- og ressursdisponeringshensyn som utgjør relevante fordeler, og videre at det under enhver omstendighet ikke er tilstrekkelig til å innvilge en dispensasjon, at ulempene ved dispensasjonen eventuelt skulle være beskjedne. Vurderingen må vise at det foreligger relevante, klare og positive fordeler som er klart større enn ulempene dispensasjonen medfører.[7]

Når det gjelder personlige ønsker om en bestemt utnyttelse av en eiendom, har ombudet fremholdt at slike i mange tilfeller vil være sammenfallende med de hensyn plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og arealplaner er satt til å ivareta, for eksempel der dispensasjon begrunnes med høyere funksjonalitet ved et byggverk eller et uteoppholdsareal, eller der tiltaket vil gi høyere arkitektonisk kvalitet.[8] Det er likevel presisert at fordelen må veies opp mot ulempene, og at det i avveiningen vil være aktuelt å se hen til fordelens størrelse og betydning. Dette medfører at personlig hensyn først og fremst vil være sammenfallende med plan- og bygningslovens areal- og ressursdisponeringshensyn der tiltaket avhjelper en mangel eller dekker et behov ved eiendommen.

I den aktuelle saken, fremholder tiltakshaver/klager at hensikten med arealoverføringen er å få ryddigere eiendomsforhold og mer logisk oppdeling av eiendommene. Øvrige anførte fordeler er etter vår vurdering å anse kun som fravær av ulemper, og er ikke tilstrekkelig til å kunne konstatere at fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene. Vi finner også grunn til å påpeke at det rent privatrettslig heller ikke er nødvendig å overføre eiendomsretten og sammenføye arealet med

---

[5] LB-2019-183702 og LA-2022-95573
[6] Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242
[7] Uttalelse i sak 2018/4760, jf. også dom i LA-2019-8060
[8] Uttalelse i sak 2014/334

tiltakshavers eiendom, for å kunne opprettholde tidligere avtalt bruk. Vi kan derfor ikke se at det foreligger noen tungtveiende og relevante fordeler i lovens forstand, ved å gjennomføre tiltaket.

Samtidig er det flere uheldige konsekvenser ved å godkjenne en arealoverføring. Vi viser til at det meste av arealet som ønskes overført ligger mellom eksisterende fritidseiendom og sjøen. Begge parsellene som ønskes overført har strandlinje. Arealoverføringen innebærer at dette arealet blir en del av fritidseiendommen, noe som på sikt *kan* medføre en økt risiko for at arealet privatiseres ytterligere i fremtiden. Vi bemerker her at bygningsmyndighetene, herunder Statsforvalteren som klageinstans, er forpliktet til å vurdere saken løsrevet fra nåværende eiers ønsker og bruk, men i et langt større tidsperspektiv. Vi mener derfor at arealoverføringen er egnet til å tilrettelegge ytterligere for en bruk som ikke samsvarer med arealformålet. Vi hitsetter kommunens vurdering av anførslene i klagen vedrørende fordeler og ulemper og tilslutter oss denne:

> *De samfunnsmessige fordelene ved å gi dispensasjon anses fortsatt som svært marginale – om noen –konkret i denne saken. Å fravike formålet i kommuneplanen, og å fravike lovens regelverk om delingsforbud i 100-metersbeltet langs strandsonen, utgjør i seg selv ulemper, sett fra et samfunnsmessig ståsted. Hertil kommer de ytterligere ulemper nevnt i vedtaket.*
> *Klagers advokat har i klagen fokusert på vekting og angivelig fravær av forskjellige ulempemomenter.*

Oppsummeringsvis kan vi ikke se at klager har vist til at en dispensasjon som omsøkt vil medføre relevante og kvalifiserte fordeler, slik fordelsbegrepet skal forstås i plan- og bygningslovens forstand. Vi kan heller ikke se at det faktum at mottakereiendommen øker i størrelse i seg selv er en areal- og ressursmessig fordel, da denne eiendommen allerede har et betydelig arealomfang. Det er heller ikke anført i saken at arealoverføringen skal avhjelpe en ressursmessig mangel eller svakhet ved mottakereiendommen. Vi kan etter dette ikke se at fradeling av parsellene på til sammen ca. 360 m2 i uregulert LNF-areal i 100-metersbeltet, og sammenføye disse med en eiendom med fritidsbebyggelse, vil medføre kvalifiserte fordeler i plan- og bygningslovens forstand.

Etter en samlet vurdering er vi da kommet til at det ikke er sannsynliggjort at fordelene ved å innvilge dispensasjon fra LNF-formål, samt tiltaksforbudet i pbl. § 1-8 er «klart større» enn ulempene. De to rettslige vilkårene for dispensasjon, gitt i pbl. § 19-2 annet ledd er kumulative, hvilket vil si at dispensasjon ikke kan innvilges dersom minst ett av vilkårene ikke er oppfylt. Vi ser derfor ikke at det er grunn til å ta stilling til øvrige vilkår for dispensasjon.

Konklusjon
Under henvisning til vurderingen over opprettholder Statsforvalteren Lindesnes kommunes vedtak av 24.09.2025. Det vil si at klager ikke har fått medhold i sin klage.

Statsforvalterens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Med hilsen

Toril Smith Konradsen (e.f.)
seniorrådgiver
Seksjon justis og kommuneøkonomi

Anne-Marthe Bakkerud
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STEINAR SKJERVIK	Biskop Hognestads gate 11	4344	BRYNE
ANNE CATRINE TRÆGDE MARTINSEN	Bjørnemyrsvingen 46	1453	BJØRNEMYR
ADVOKATFIRMAET ARNTZEN AS	Postboks 2734 Solli	0204	OSLO