



LARVIK KOMMUNE

Postboks 2020

3255 LARVIK

Saksbehandler, innvalgstelefon

Axel Nenseth, 33371095

Lovlighetskontroll - Larvik 1030/1 festenummer 40 - Lamøya 71 - vedtak i planutvalg

Statsforvalteren viser til vårt brev av 20. januar 2026, der vi varslet lovlighetskontroll etter eget initiativ, jamfør kommuneloven (koml.) § 27-1 annet ledd, av kommunens vedtak av 18. november 2025.

Statsforvalterens vedtak

Lovlighetskontroll av kommunens vedtak av 18. november 2025 med Planutvalgets saksnummer 154/25 har avdekket saksbehandlingsfeil som etter Statsforvalterens vurdering medfører at vedtaket må anses ugyldig.

Med hjemmel i kommuneloven § 27-3 fjerde ledd **oppheves** vedtaket av 18. november 2025.

Statsforvalterens vedtak i lovlighetskontrollsaker er endelig og kan ikke påklages til høyere forvaltningsorgan.

Sakens bakgrunn

Denne lovlighetskontrollen gjelder vedtak fattet den 18. november 2025 av Planutvalget i Larvik kommune, med utvalgets saksnummer 154/25. Vedtaket er del av et sakskompleks knyttet til eiendom med gårds-, bruks- og festenummer 1030/1/40 («eiendommen») som har pågått over lengre tid. Statsforvalteren legger til grunn at part og kommune er kjent med sakshistorikken, og vil derfor kun redegjøre for de siste vedtak i sakskomplekset.

I vedtak av 29. november 2024 påla kommunen retting av flere tiltak på eiendommen, herunder retting av høydeplasseringen til fritidsboligen på eiendommen. I mars 2025 fremsatte Lund Hagem Arkitekter AS søknad om rammetillatelse og dispensasjon for fasadeendring og endret høydeplassering for fritidsboligen. Ved vedtak av 23. april 2025 avslo kommunen søknaden, begrunnet med at vilkårene for nødvendige dispensasjoner ble vurdert å ikke være oppfylt.



Avslaget av 23. april 2025 ble påklaget av Lund Hagem Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver. Mens klagen var under behandling ble Statsforvalterens Miljøavdeling bedt om å gi uttalelse til dispensasjonssøknaden. I brev av 30. oktober 2025 uttalte Miljøavdelingen at de ikke hadde merknader til eventuell innvilgelse av omsøkte dispensasjon.

I vedtak av 18. november 2025 (Planutvalgets saksnummer 154/25) tok kommunen ved Planutvalget klagen til følge, og gav dispensasjon som omsøkt.

I brev av 20. januar 2026 til tiltakshaver og kommune varslet Statsforvalteren at det var besluttet å gjennomføre lovlighetskontroll av kommunens vedtak av 18. november 2025. I brev av 30. januar og 10. februar 2026 gav henholdsvis advokat Sam E. Harris på vegne av tiltakshaver, og kommunen, merknader til den varslede lovlighetskontrollen.

Statsforvalterens generelle merknader

Lovlighetskontroll etter kommuneloven – vilkår og omfang

Det følger av kommuneloven (koml.) § 27-1 annet ledd jamfør § 27-2 første ledd bokstav a at dersom særlige grunner tilsier det, har departementet hjemmel til på eget initiativ kontrollere om et endelig vedtak fattet av et kommunalt folkevalgt organ er lovlig. Departementets myndighet til å utøve lovlighetskontroll av kommunale vedtak er i hovedsak delegert til Statsforvalteren, jamfør kongelig resolusjon av 30. august 2019 punkt IX.

Ved lovlighetskontroller skal departementet (Statsforvalteren) etter koml. § 27-3 første ledd med bokstav a, b og c i utgangspunktet ta stilling til om vedtaket har et lovlig innhold, om vedtaket er vedtatt av noen som har myndighet til å treffe et slikt vedtak, og om vedtaket har blitt til på lovlig måte. Ved lovlighetskontroll etter eget tiltak bestemmer departementet (Statsforvalteren) imidlertid selv omfanget av lovlighetskontrollen, jamfør koml. § 27-3 annet ledd annen setning.

Videre følger det av koml. § 27-3 fjerde ledd at departementet (Statsforvalteren) skal oppheve vedtaket dersom lovlighetskontrollen avdekker slike saksbehandlingsfeil ved vedtaket at det må anses ugyldig. Dette innebærer at en lovlighetskontroll etter koml. kapittel 27 ikke kan resultere i at Statsforvalteren omgjør et kommunalt vedtak, kun at eventuelt ugyldig vedtak blir opphevet.

Statsforvalterens konkrete vurderinger

Lovlighetskontrollens tema og avgrensning

Denne lovlighetskontrollen gjelder hvorvidt kommunens vedtak av 18. november 2025 (Planutvalgets saksnummer 154/25) er lovlig. I vedtaket ble det gitt dispensasjon fra arealformålet LNFR og fra byggeforbudet i strandsonen jamfør plan- og bygningsloven § 1-8 for dels etterhåndsgodkjenning og dels endring av en fritidsbolig.

Som nevnt i vårt varselbrev av 20. januar 2026 har Statsforvalteren besluttet å avgrense lovlighetskontrollens tema til kommunens anvendelse, og begrunnelse for sin vurdering, av vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2.

Det påpekes for ordens skyld at det er Justis- og vergemålsavdelingen hos Statsforvalteren i Vestfold og Telemark som behandler denne lovlighetskontrollen, og ikke Miljøavdelingen.

Sakens utredning

Kommunen har i sitt merknadsbrev av 10. februar 2026 anmodet om at Statsforvalteren gjennomfører befarings av den aktuelle eiendommen sammen med de berørte parter.



Statsforvalteren vurderer at saken er tilstrekkelig utredet til at lovlighetskontrollsaken kan behandles. Statsforvalteren har ikke ansett det nødvendig å gjennomføre befaring eller besiktigelse, ettersom det er kommunens rettsanvendelse og begrunnelse slik det fremgår av vedtaket av 18. november 2025 som lovlighetskontrollen er avgrenset til.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemarks habilitet

I lys av sakskompleksets historikk, der en klagesak ble behandlet av en settestatsforvalter i 2020/2021, finner Statsforvalteren det nødvendig å uttrykkelig vurdere vår habilitet i denne lovlighetskontrollsaken. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har ikke klaget på vedtaket av 18. november 2025, i motsetning til saksgangen i 2020/2021 da Miljøavdelingen hos Statsforvalteren i Vestfold og Telemark klagde på kommunens vedtak av 20. oktober 2020. I vedtaket fra 2020 ble det gitt dispensasjoner fra det alminnelige byggeforbudet i 100-metersbeltet i strandsonen og fra arealformålet «grønnstruktur» for omsøkt bebyggt areal (BYA) og fritidsboligens høydeplassing.

Omstendigheten at Miljøavdelingen hos Statsforvalteren i Vestfold og Telemark ved brev av 28. august 2025 uttalte at de ikke hadde merknader til dispensasjonssøknaden vurderes å ikke være noen slik omstendighet som er egnet til å reise tvil ved Statsforvalterens habilitet ved behandling av denne lovlighetskontrollen.

Etter en samlet vurdering anser Statsforvalteren i Vestfold og Telemark at det ikke foreligger slike omstendigheter, jamfør fvl. § 6 annet ledd, som tilsier at Statsforvalteren i Vestfold og Telemark er inhabil til å behandle denne lovlighetskontrollsaken.

Reglene om dispensasjon i plan- og bygningsloven kapittel 19

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan det gis dispensasjon dersom to rettslige vilkår er oppfylt. For det første må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, ikke bli vesentlig tilsidesatt. Dette vilkåret omtales også som «vesentlighetsvilkåret», og følger av pbl. § 19-2 annet ledd første setning. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemperne. Dette vilkåret omtales også som «fordels- og ulempeavveivingsvilkåret», og følger av pbl. § 19-2 annet ledd annen setning. Begge vilkår må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Dersom begge nevnte vilkår er oppfylt, faller det inn under kommunens forvaltningsskjønn, jamfør vilkåret «kan» i pbl. § 19-2 første ledd første setning «Kommunen kan gi (...) dispensasjon», å bestemme om det skal gis dispensasjon eller ikke. Dette innebærer at selv om begge de to rettslige vilkårene for dispensasjon er oppfylt, oppstår det likevel ingen automatisk rett til å få dispensasjon.

Søknader om tillatelse og dispensasjon for tiltak som allerede er oppført, også omtalt som søknader om etterhåndsgodkjenning, skal behandles som om tiltaket enda ikke er gjennomført. Ved behandling av søknader om dispensasjon for etterhåndsgodkjenning skal prøvingen av de to rettslige vilkår for dispensasjon i pbl. § 19-2 annet ledd følgelig gjøres som om det omsøkte tiltaket ikke hadde vært oppført. Dette prinsippet er lagt til grunn både i lagmannsrettsdommen LA-2022-95573 og i senere tolkningsuttalelse fra Departementet (TUDEP-2023-3405), og innebærer at vurderinger av ressurs- og miljømessige konsekvenser av å måtte rette tiltaket ikke vil være relevante for vurderingen av de to rettslige vilkårene for dispensasjon.

Planutvalgets begrunnelse i vedtaket

Fra vedtakets begrunnelse i vedtaket av 18. november 2025 siterer Statsforvalteren følgende utdrag:



«I saksfremlegget henvises det til at en søknad om etterhåndsgodkjenning av et ulovlig oppført tiltak skal behandles som om tiltaket ikke er gjennomført – i dette tilfellet altså som om hytta ikke er oppført, og at ulemper ved retting ikke skal tillegges vekt. Det er planutvalget enig i.

(...)

Det er tydeliggjort at konsekvensene ved retting er tilsvarende konsekvensene av bygging lavere da hytta ble oppført. Det måtte sprenges like langt ned, med påfølgende konsekvenser for naturen rundt. Således tilsvarer konsekvensene ved retting, lavere hytte da den ble bygget i 2005.

Planutvalget er ikke enig med administrasjonen i at uttalelsen fra Statsforvalterens miljøavdeling må forstås som å legge vekt på miljø- og ressursbesparelser ved å unngå retting (ved å rive), og derfor har begått en rettsanvendelsesfeil.

I lys av innholdet i dispensasjonssøknaden og det som er blitt påvist ved befaring, er det tvert om entydig for planutvalget at det særlig er hensynene til negative konsekvenser for omkringliggende vegetasjon og terreng ved en bygging som godkjent i 2005, miljøavdelingen sikter til når det i vurderingen vises til negativ innvirkning på nasjonale interesser i 100-metersbeltet.

(...)

Natur: Søknaden har i stor grad tatt hensyn til naturen. Løsningen vil i større grad enn følgende av avslaget medføre at mer natur blir ivaretatt. Flere trær får stå. Det blir mindre terrenginngrep.

(...)

Friluftsliv: Slik terrenget ligger nå vil det medføre mindre ulemper for friluftslivet. Hvis hytta må senkes og det lages en mur eller kant mot nord vil det skape en barriere som er negativt for friluftslivet. Slik strandsonen nå fremstår vil det være mulig å ferdes langs stranden øst for hytta.

(...)

Hyttas omsøkte plassering og høyde gir altså langt mindre konsekvenser for landskapet, naturmiljøet og allmennhetens interesser i strandsona enn om hytta senkes 85 cm med de konsekvensene det medfører - herunder felling av store levedyktige furutrær, sprenging og skjæring i svaberg, samt vesentlig terrengendring i 100-metersbeltet. Planutvalget mener derfor at hensynet bak strandsoneforbudet blir noe tilsidesatt ved en dispensasjon, men ikke vesentlig.

(...)

Høyden i terrenget er bedre tilpasset fremtidig vannstandheving og det er en klart større fordel at området sikres mot utglidning, enn at det foretas ytterligere terrengsenking i strandsonen. Hvis hytta senkes (som avslaget legger opp til) vil den ligge lavere i terrenget og den vil føles nærmere strandlinjen. Det kan medføre en opplevelse av økt privatisering av stranda enn hvis hytta ligger på den høyden den nå har.

Det er lagt inn et forslag til tiltak hvor det høyeste punktet på hytta (takoppbygget) blir fjernet. Det er en større fordel å senke denne delen enn at hele hytta må sprenges/graves ned i terrenget.

(...)

Ulempene ved en dispensasjon er at hoveddelen av hytta blir liggende noe høyere i terrenget sammenlignet med vedtaket fra 2005. Dette kompenseres ved av at dagens 1 meter høye takoppbygg reduseres slik at det ikke blir synlig fra sjø. Videre vil hytta med en høyere plassering i terrenget oppleves som lenger unna og dermed mindre privatiserende sett fra sjøen. Planutvalget mener dermed at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.»

Som vist har kommunen i vedtaket ansett at de to rettslige vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Videre fremgår det at kommunen ønsker å benytte seg av sitt skjønn, jamfør «kan»-vilkåret i pbl. § 19-2 første ledd første setning, til å gi dispensasjon som omsøkt.

Statsforvalterens konkrete vurdering

Det er ikke omtvistet at de to tiltakene som vedtaket av 18. november 2025 gjelder, jamfør søknaden om dispensasjon datert 3. mars 2025 og klagen av 14. mai 2025 fra Lund Hagem Arkitekter AS, utløser krav om dispensasjoner.



Fritidsboligen har allerede den høydeplasseringen som er omsøkt i mars 2025 og som vedtaket av 18. november 2025 gjelder. Denne delen av dispensasjonssøknaden gjelder følgelig etterhåndsgodkjenning av et allerede oppført tiltak.

Som nevnt ovenfor under presentasjonen av reglene om dispensasjon må vurderingen av de to rettslige vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 annet ledd, i tilfeller der det søkes om dispensasjon for tiltak som allerede er oppført, gjøres som om det omsøkte tiltak ikke er oppført.

Det fremgår imidlertid av begrunnelsen av vedtaket av 18. november 2025, jamfør siterte utdrag ovenfor, at kommunen dels har vurdert de rettslige vilkårene for dispensasjon som om fritidsboligen allerede er oppført med sin eksisterende høydeplassering. Kommunen har i begrunnelsen vektlagt omstendigheter ved retting/senkning av fritidsboligens fasadetopp. Videre har kommunen i sin begrunnelse vektlagt omstendigheter ved retting tilsvarende en nedjustering av kotehøyden til deler av terrenget på eiendommen med 0,85 meter.

Etter Statsforvalterens syn lider derfor vedtaket av 18. november 2025 av feil i rettsanvendelse ved den konkrete prøvingen av de to rettslige vilkårene for dispensasjon. Denne uriktige rettsanvendelsen er en saksbehandlingsfeil som det er grunn til å tro har påvirket resultatet i vedtaket. Vedtaket kan derfor etter Statsforvalterens vurdering ikke anses gyldig på tross av saksbehandlingsfeilene med henvisning til fvl. § 41. Etter Statsforvalterens vurdering fører nevnte rettsanvendelsesfeil til at vedtaket må anses ugyldig.

Ettersom vedtaket av 18. november 2025 anses ugyldig **opphever** Statsforvalteren vedtaket med hjemmel i koml. § 27-3 fjerde ledd.

Statsforvalteren finner det ikke nødvendig for resultatet dette lovlighetskontrollvedtaket å gå nærmere inn på hva som må anses å være fritidsboligens lovlige etablerte høydeplassering. Statsforvalteren bemerker at vi i klagevedtak av 25. mars 2026 har opphevet den delen av kommunens vedtak om pålegg om retting datert 29. november 2024 som gjelder fritidsboligens høydeplassering. I den nye behandlingen av ulovlighetsoppfølgningssaken vil kommunen måtte avklare nærmere hva kommunen anser at er fritidsboligens lovlige etablerte høydeplassering.

Veiledning til kommunens videre behandling

Vedtaket av 18. november 2025 er fattet under kommunens behandling av klage på kommunens avslagsvedtak av 23. april 2025, jamfør Planutvalgets forutgående behandlinger av klagesaken i møter den 17. juni 2025 (saksnummer 093/25) og 26. august 2025 (saksnummer 106/25).

Opphevelsen i denne lovlighetskontrollen medfører følgelig at kommunen står igjen med en ubehandlet klage på vedtaket av 23. april 2025, og at kommunen må behandle klagen på vedtaket av 23. april 2025 på nytt.

I den nye behandlingen av klagen må kommunen legge til grunn en riktig anvendelse av reglene om dispensasjon slik disse reglene gjelder ved søknader om tillatelse av tiltak som allerede er oppført. Dette innebærer at det ved vurderingen av de rettslige vilkår for dispensasjon ikke kan vektlegges omstendigheter knyttet til retting av tiltak på eiendommen. I den nye behandlingen bør kommunen også uttrykkelig avklare hva som anses som fritidsboligens lovlige etablerte høydeplassering. Dette er viktig for å kunne ha et riktig faktisk grunnlag for dispensasjonsvurderingen.

Konklusjon



Lovlighetskontrollen av kommunens vedtak av 18. november 2025 med Planutvalgets saksnummer 154/25 har avdekket at vedtaket er ugyldig. Vedtaket oppheves derfor med hjemmel i kompl. § 27-3 fjerde ledd.

Med hilsen

Mette Biering (e.f.)
assisterende direktør i Justis- og
vergemålsavdelingen

Henriette Granlund
fagsjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

ADVOKATFIRMAET BAHR AS
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
John Markus Lervik

Postboks 1524 Vika
Filipstadveien 5
Kjøiaveien 30

0117	OSLO
0250	OSLO
1386	Asker