Sortland kommune
post@sortland.kommune.no

Arkivsaknr.: 23/6286

Stokmarknes 30.10.2025

Klage på formannskapets vedtak

1. Innledning

Undertegnede representerer Hermann Pedersen og Yvonne Pedersen, eierne av gnr. 13 bnr. 4 i Sortland kommune. Det bes om at fremtidig korrespondanse i saken sendes til meg.

Formannskapet fattet den 14.10.2025 vedtak om å ta klage vedrørende gnr. 13, bnr. 81 til følge, etter tidligere å ha avslått søknad om dispensasjon fra LNFR-formål for etablering av bolig. Behandlingen innebar at vedtak PS-139/24, datert 27.11.2024, ble opphevet.

Begrunnelsen for vedtaket var at formannskapet tidligere hadde vurdert at tiltaket var i tråd med LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel, i vedtak PS-095/24. Tiltaket ble derfor ikke ansett å forutsette dispensasjon fra planformålet, og kan behandles administrativt som en ordinær byggesak.

Klager er ikke enig i formannskapets vurdering, og påklager med dette formannskapets vedtak PS - 100/25 av 14.10.25. Denne klage anses rettidig inngitt, jf. forvaltningsloven § 29.

Begrunnelsen for klagen er at vedtaket mangler hjemmel, at vedtaket lider av feil skjønnsutøvelse og at vedtaket lider av manglende begrunnelse. Feilene må anses å ha virket inn på vedtakets innhold, og vedtaket må derfor anses som ugyldig, jf. forvaltningsloven § 41.

I denne klage foretas først en gjennomgang av de historiske forhold i pkt. 2. Deretter gjennomgås begrunnelse for klagen i pkt. 3, herunder først anførsel om manglende hjemmel, deretter feil i skjønnsutøvelsen og så manglende begrunnelse. Avslutningsvis gis bemerkninger til spørsmålet om dispensasjon, samt fremmes krav om sakskostnader.

2. Gjennomgang av de faktiske forhold

Kommunedirektøren har i klagebehandlingen av 14.10.2025 utførlig gjennomgått sakens tidslinje, og hva som har skjedd i saken.

Denne klage vil derfor nøye seg med å trekke ut de relevante elementer som anses av særskilt betydning når det skal tas stilling til om formannskapets vedtak er ugyldig.

Søknad om tillatelse i ett trinn og søknad om dispensasjon ble mottatt av Jannicke Jenshagen den 28.03.2023. Omsøkt tiltak gjaldt oppføring av enebolig, samt etablering/oppgradering av atkomstvei, på eiendom gnr. 13, bnr. 81.

Sortland kommune sendte søknaden til uttalelse til Nordland Fylkeskommune, Sametinget, Statens Vegvesen Region Nord og Statsforvalteren i Nordland den 28.02.2024. I forsendelsen fremgikk at det «omsøkte tiltaket førte til nedbygging av et, i dag, ubebygget areal innenfor et område som er avsatt til LNFR-formål». All ny teknisk infrastruktur måtte dermed etableres. Kommunens vurdering var at en dispensasjon ville medføre flere ulemper enn fordeler.

Nordland fylkeskommune kom med sin uttalelse den 19.03.2024, og mente at hensynet til eiendommens plassering og behovet for atkomst fra den sterkt trafikkerte fv. 82 med meget streng holdningsklasse tilsa at det ikke burde gis dispensasjon saken.

Statsforvalteren svarte i brev av 22.03.2024 at de frarådet at kommunen innvilget søknad om dispensasjon, ut fra hensyn til landbruket i området, samt hensynet til karbonrike areal.

Kommunedirektøren forberedte deretter saken for formannskapet, og hadde i sin innstilling anbefalt at søknad om dispensasjonen fra arealformålet LNF skulle avslås. Formannskapet fattet imidlertid vedtak i strid med anbefalingen. Den 12.07.24 ble det fattet vedtak om at «*Sortland formannskap vurderer at tiltaket er i tråd med LNFR-formålet i overordnet plan. Følgelig forutsetter ikke tiltaket dispensasjon. Saken kan behandles administrativt som en ordinær byggesak.»*

Som begrunnelse fremgikk «*Som det kommer frem av saksfremlegget er boligen som søkes oppført definert som våningshus. «Av kommentarutgaven til plan- og bygningsloven (Innjord s. 248) står følgende om våningshus i LNFRområder: I områder avsatt til LNF(R) vil utgangspunktet være at det bare er tillatt å oppføre bygninger og iverksette tiltak som er nødvendig for landbruk og reindrift. Det kan for eksempel være oppføring av våningshus, driftsbygninger og innhegninger eller nydyrking og bygging av skogsbilveier.» Gitt forutsetningene at det er snakk om bygging av våningshus på en landbrukseiendom anser vi tiltaket for å være i tråd med overordnet plan – Arealplan og LNFR-formålet.»*

Vedtak PS-095/24 ble deretter oversendt Nordland fylkeskommune av administrasjonen. Administrasjonen redegjorde for sitt syn, og det som var kommunedirektørens innstilling i saken, og ba Nordland fylkeskommune om å gjøre en tolkning av betegnelsen «våningshus».

Statsforvalteren svarte kommunen den 27.08.2024. Her ble det påpekt at det var kommunen som måtte ta endelig stilling til om det var snakk om et «våningshus» i lovens forstand. Om den konkrete vurderingen i saken, uttalte Statsforvalteren at «Det har etter det vi kan se ikke vært snakk om eller argumentert for våningshus, eller at boligen er å anse som nødvendig av hensyn til driften av gården. Det synes dermed ikke å foreligge driftsmessig behov for et ytterligere «byggverk dimensjonert for beboelse i landbruket». Det følger i så fall av dette at omsøkte bolig betinger dispensasjon fra arealformålet».

Formannskapet fattet dermed nytt vedtak den 27.11.2024, og avslo søknad om dispensasjon fra LNFR-formålet, iht. kommunedirektørens innstilling.

Vedtaket ble deretter påklaget den 20.12.2024. Begrunnelsen er oppsummert i formannskapets vedtak av 14.10.2025, og gikk bl.a. ut på at landbruk hele veien har vært planen for bruken av eiendommen, og at våningshuset vil imøtekomme behovet for å bosette seg, men også en effektiv og ansvarlig drift.

I ettertid har det også kommet supplerende uttalelser fra ansvarlig søker Jannicke Jenshagen. I hennes brev fremgår bl.a.: «Det har hele tiden vært min intensjon å dyrke grønnsaker der det er mulig, men jeg mener det er naturlig først å bosette seg på eiendommen før man ser på ressursgrunnlaget. Tomtens beskaffenhet gjør at det er mest hensiktsmessig å plassere et lite våningshus på eiendommen 13/81, da den er relativt flat og dermed gir et enklere og mindre inngrep enn 13/84, som er mer egnet for bygg med kjeller på grunn av bakkehelling.»

Den 24.09.2025 kom fagansvarlig for naturforvaltning i Sortland kommune, Gerhard Osvoll, med et notat vedrørende driftsmessig behov. Det ble her vist til forskrift om produksjonstilskudd og avløsertilskudd i jordbruket, og forklart at for at en grønnsakshage skal være jordbruk, må grunnvilkårene i forskriften § 2 være oppfylt. Herunder kreves at produksjonen har et næringsmessig preg, og at avlingsnivå må holde gjennomsnittlig nivå. Det ble påpekt at det ikke er fremlagt dokumentasjon på at det skal drives landbruksproduksjon som tilfredsstiller kravene i grunnvilkåret. Det ble også vist til arealinformasjonen, og at det ikke er tilstrekkelig fulldyrka jord eller dyrkbar jord til å drive grønnsaksproduksjon av næringsmessig preg. Konklusjonen ble at det ikke er grunnlag for jordbruksproduksjon.

Deretter fattet formannskapet det aktuelle vedtak den 14.10.2025.

3. Rettslig utgangspunkt og vurdering

Det anføres at formannskapets vedtak av 14.10.2025 er ugyldig. Herunder anføres at vedtaket mangler hjemmel, at vedtaket lider av feil ved skjønnsutøvelsen, samt at vedtaket lider av manglende begrunnelse.

Klagen vil i det følgende gjennomgå ugyldighetsgrunnene hver for seg.

3.1 Vedtaket mangler nødvendig hjemmel

Det anføres fra klager at vedtaket mangler nødvendig hjemmel.

For å utbrodere hva som ligger i at vedtaket mangler nødvendig hjemmel, vil det vises til forarbeidene til den nye forvaltningsloven, Prop. 79 L (2024-2025) Forvaltningsloven kap. 30-74. Her fremgår at «Et vedtak kan mangle hjemmel enten det er det rettslige eller det faktiske grunnlaget for avgjørelsen som svikter, og uavhengig av om vedtaket er til gunst eller ugunst for parten.»

I denne saken anføres at vedtaket mangler hjemmel både hva gjelder det rettslige og hva gjelder det faktiske grunnlaget for avgjørelsen. Først grunngis det rettslige aspektet, og deretter det faktiske.

3.1.1. Rettslig aspekt

Den nødvendige hjemmelen i foreliggende sak er Kommuneplanens arealdel § 5.1 nr. 1, som angir at «Med de unntak som følger av §§ 5.2 – 5.4, er det i LNFR-områder ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller anlegg for andre formål enn landbruksdrift, herunder gårdstilknytta næringsvirksomhet.»

Statsforvalteren påpekte i sitt brev til kommunen den 27.08.2024 at kommunen måtte ta endelig stilling til om oppføringen av eneboligen var et «våningshus», og uttalte *Når det gjelder vurderingen av om boligen faller inn under begrepet «våningshus» er det avgjørende om bygningen er nødvendig av hensyn til driften av gården.*

I formannskapets vedtak av 14.10.25, ble det bestemt å ta klagen til følge. Formannskapet viste samtidig til sitt «tidligere vedtak PS-095/24, datert 27.06.2024, hvor det ble vurdert at tiltaket er i tråd med LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel. Tiltaket forutsetter derfor ikke dispensasjon fra planformålet, og saken kan behandles administrativt som en ordinær byggesak.»

Sentralt for formannskapets vurdering den 27.06.24, var at boligen som var søkt oppført, *var definert som våningshus*. Begrunnelsen for vedtaket hitsettes:

> «Av kommentarutgaven til plan- og bygningsloven (Innjord s. 248) står følgende om våningshus i LNFR-områder: I områder avsatt til LNF(R) vil utgangspunktet være at det bare er tillatt å oppføre bygninger og iverksette tiltak som er nødvendig for landbruk og reindrift. Det kan for eksempel være oppføring av våningshus, driftsbygninger og innhegninger eller nydyrking og bygging av skogsbilveier.» Gitt forutsetningene at det er snakk om bygging av våningshus på en landbrukseiendom anser vi tiltaket for å være i tråd med overordnet plan – Arealplan og LNFR-formålet»

I sin vurdering har formannskapet lagt til grunn at den omsøkte bygningen er definert som «våningshus», og derfor er i tråd med overordnet plan. Dette formidles også gjennom formuleringen «gitt forutsetningene at det er snakk om bygging av våningshus på en landbrukseiendom, anser vi tiltaket for å være i tråd med overordnet plan».

Formannskapet har dermed lagt til grunn at den omsøkte bygning er et våningshus fordi klager selv har definert bygningen som et «våningshus», og at dersom dette stemmer, så er tiltaket i tråd med LNFR-formålet. Formannskapet har dermed ikke gjort noen selvstendig vurdering av om omsøkte tiltak faktisk kan anses å ha et landbruksformål, og være et våningshus som er *nødvendig* for landbruket.

Formannskapet har således fattet et vedtak uten å faktisk foreta en vurdering av om det omsøkte tiltak er omfattet av landbruksformål, og nødvendig for landbruket, slik som kommunens arealdel § 5.1 nr. 1 krever.

Vedtak PS - 100/25 må derfor anses å mangle hjemmel. Denne feilen har åpenbart virket inn på vedtakets innhold, og må få den betydning at vedtaket anses ugyldig, jf. forvaltningsloven § 41.

3.1.2 Faktisk aspekt

Videre anføres at det faktiske grunnlaget som formannskapets vedtak er fattet på, må anses sviktende, og således gjøre at vedtaket mangler hjemmel.

Det trekkes herunder frem at kommunens administrasjon har utarbeidet et omfattende kunnskapsgrunnlag, og gjort en grundig vurdering av de faktiske forhold som var av betydning for spørsmålet om tiltaket kunne anses å ha et landbruksformål, bl.a. uttalelser fra kommunens landbrukssjef.

Landbrukssjefen viste i sin uttalelse til forskrift om produksjonstilskudd og avløsertilskudd i jordbruket, og forklarte at for at en grønnsakshage skal være jordbruk, må grunnvilkårene i forskriften § 2 være oppfylt. Herunder kreves at produksjonen har et næringsmessig preg, og at avlingsnivå må holde gjennomsnittlig nivå. Det ble påpekt at det ikke er fremlagt dokumentasjon på at det skal drives landbruksproduksjon som tilfredsstiller kravene i grunnvilkåret. Det ble også vist til arealinformasjonen, og at det ikke er tilstrekkelig fulldyrka jord eller dyrkbar jord til å drive grønnsaksproduksjon av næringsmessig preg. Konklusjonen ble at det ikke er grunnlag for jordbruksproduksjon.

Formannskapet vektla imidlertid ikke dette i sin vurdering. De grunnga heller ikke hvorfor de faktiske forhold slik de var fremstilt av landbrukssjefen, eventuelt ikke lenger kunne anses relevant for avgjørelsen.

Videre vises også til brev - Angående byggesak for eiendom 1870-13-81, innsendt av Jannicke Jenshagen, som var del av vedleggene til saksframlegget til formannskapet. Her fremgår bl.a. at «Det har hele tiden vært min intensjon å dyrke grønnsaker der det er mulig, men jeg mener det er naturlig først å bosette seg på eiendommen før man ser på ressursgrunnlaget.». Disse uttalelsene gir klart grunnlag for å si at omsøkt bygning først og fremst har et boligformål, og at det vil igangsettes dyrking *dersom* forholdene tillater det.

Når Jenshagens uttalelser ses i sammenheng med landbrukssjefens undersøkelser, som allerede har klarlagt at det ikke er grunnlag for jordbruksproduksjon, tilsier en vurdering av de faktiske forhold at tiltaket er utelukket fra å ha et landbruksformål. Heller ikke dette har formannskapet hensyntatt i sin vurdering.

Formannskapets vedtak anses etter dette å være fattet på et sviktende faktisk grunnlag, og gjør at vedtaket mangler hjemmel. Denne feilen har åpenbart virket inn på vedtakets innhold, og må derfor få den betydning at vedtaket anses ugyldig, jf. forvaltningsloven § 41.

3.2 Feil ved skjønnsutøvelsen

Videre anføres at det er feil ved kommunens skjønnsutøvelse, som har virket bestemmende på vedtakets innhold og må få den betydning at vedtaket anses ugyldig, jf. forvaltningsloven § 41.

I begrunnelsen til formannskapets vedtak PS - 100/25, fremgår bl.a. at «Statsforvalteren har i sin uttalelse bekreftet at kommunen selv skal vurdere om et tiltak omfattes av begrepet våningshus. Formannskapet opprettholder derfor sin opprinnelige vurdering fra 27.06.2024

og finner at tiltaket ligger innenfor kommunens skjønnsmyndighet etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5.»

Som nevnt under punkt 3.1.1, uttalte Statsforvalteren i sitt brev til kommunen den 27.08.2024 at kommunen måtte ta endelig stilling til om oppføringen av eneboligen var et «våningshus», og uttalte *Når det gjelder vurderingen av om boligen faller inn under begrepet «våningshus» er det avgjørende om bygningen er nødvendig av hensyn til driften av gården.*

Klager mener at en riktig skjønnsutøvelse, må ta utgangspunkt i bestemmelsen som skal anvendes, herunder § 5.1 nr. 1 i kommunens arealdel. Deretter må de faktiske forhold vurderes opp mot denne. Formannskapet vil da ha myndighet til å foreta en skjønnsmessig helhetsvurdering av de relevante momenter som gjør seg gjeldende.

I saken har imidlertid kun formannskapet vektlagt hva som er klagers definisjon av omsøkt tiltak. Det er ikke foretatt en skjønnsmessig vurdering av de andre relevante momenter av betydning for saken. Herunder landbrukssjefen uttalelse om at det ikke er grunnlag for jordbruksproduksjon, søkers egen uttalelse om at eiendommen først og fremst skal benyttes til boligformål, Statsforvalterens uttalelser i brev av 27.08.2024, og de øvrige hensyn som gjør seg gjeldende i vurderingen av om tiltaket er i samsvar med landbruksformål.

At formannskapet kun har hensyntatt søkers definisjon at tiltaket, uten å se hen til de øvrige faktiske forhold i saken, må anses å utgjøre en feil ved formannskapets skjønnsutøvelse. Denne feilen må anses å ha virket inn på vedtakets innhold, og må føre til at vedtaket anses ugyldig, jf. forvaltningsloven § 41.

3.3 Manglende begrunnelse

Klager anfører at formannskapets vedtak lider av manglende begrunnelse, og at dette har vært bestemmende for klagens innhold, jf. forvaltningsloven §§ 41 og 24.

Formannskapet har i sin begrunnelse lagt til grunn at det foreligger driftsmessig tilknytning og planlagt bruk av eiendommen som støtter opp under LNFR-formålet. Det er imidlertid ikke begrunnet *hvorfor* formannskapet mener det foreligger driftsmessig tilknytning.

Det vises her til det som er sagt i de foregående punkter. I administrasjonens saksfremstilling var det inntatt flere momenter som skulle tilsi at det nettopp ikke forelå en driftsmessig tilknytning og planlagt bruk av eiendommen som støttet opp under LNFR-formålet.

Formannskapet har imidlertid ikke begrunnet hvordan de kan komme til et annet resultat, all den tid både uttalelser fra landbrukssjefen og ansvarlig søker peker mot at tiltaket ikke har et landbruksformål.

Manglende begrunnelse får den konsekvens at partene ikke blir i stand til å sette seg inn i den konkrete vurderingen formannskapet har gjort, slik at deres mulighet for imøtegåelse svekkes. De avskjæres samtidig fra å forstå hvorfor administrasjonens anbefaling fravikes.

Det er klagers syn at manglende begrunnelse har virket bestemmende på vedtakets innhold, og at formannskapet – dersom de hadde gitt en grundigere begrunnelse for sitt standpunkt,

ville ha hatt vanskeligheter med å komme til samme resultat som de gjorde. Resultatet må derfor bli at vedtaket anses ugyldig, jf. forvaltningsloven §§ 41 og 24.

4. Bemerkninger til spørsmålet om dispensasjon

Klager ønsker samtidig å bemerke at dersom formannskapets vedtak blir omgjort, og det vurderes at tiltaket ikke er i samsvar med landbruksformål, så må det vurderes om vilkårene for å gi dispensasjon fra planformålet er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Klager stiller seg i denne sammenheng bak administrasjonens vurdering, og er enig i at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt, herunder at fordelene med å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene.

Det vises herunder særlig til at Statsforvalteren i sitt brev av 22.03.2024 frarådet dispensasjon. Det ble uttalt at «Dispensasjon vil bidra til at det etableres en fritt omsettelig bolig midt i et LNFR område. Erfaring viser at det kan oppstå interessekonflikter i situasjoner hvor boligeiendommer kommer tett innpå landbruksdrift», videre at «Jordvern er en viktig nasjonal interesse. Regjeringen forventer at vi gjør mer for å redusere nedbyggingen av matjorda vår. Stortinget vedtok i juni i fjor en ny nasjonal jordvernstrategi. Den inneholder et nytt og skjerpet nasjonalt mål for omdisponering av dyrka jord. Kommunene er lokal planmyndighet og har et stort ansvar for å forvalte landbruksarealene på en god og bærekraftig måte.»

Det trekkes også frem at Sortland kommune har definert det aktuelle området som hensynssone landbruk (H510_12), og at det dermed omfatter et sårbart område for fremtidig landbruksnæring i Sortland kommune. Dette må tillegges vesentlig vekt ved spørsmålet om det skal gis dispensasjon.

Videre vises også til uttalelser fra Nordland Fylkeskommune i brev av 19.03.2024, hvor det fremgår at «eiendommens plassering og behovet for atkomst fra den sterkt trafikkerte fv. 82 med meget streng holdningsklasse tilsier at det ikke bør gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i denne saken».

Etter dette er det klagers klare oppfatning at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene, og at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

5. Krav om sakskostnader

Dersom formannskapets vedtak blir omgjort som følge av denne klage, kreves klagers sakskostnader i forbindelse med klagen dekket.

Det følger av forvaltningsloven § 36 at når et vedtak blir endret til gunst for en part, skal han tilkjennes dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket.

Det har medgått 6 timer arbeid i forbindelse med klagen, inkludert 0,5 timer etterarbeid. Medregnet en timesats på kr 2 625 inkl. mva., utgjør totalt salærkrav kr 15.750. Det anses at kostnadene har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Beløpet bes overført til vår klientbankkonto med kontonummer 4560 07 03904.

6. Avslutning

Klager imøteser kommunens behandling av saken.

Ved spørsmål eller avklaringsbehov kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Øraker AS

Elise Øraker
Advokat