



KARMØY KOMMUNE  
Postboks 167  
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Odd-Arild Holen, 51568714  
[fmrooah@statsforvalteren.no](mailto:fmrooah@statsforvalteren.no)

## Omgjøringsbegjæring tas ikke til følge – Karmøy kommune – gnr. 85, bnr. 39 – tiltakshaver: Øyvind Grinde

**Etter en fornyet vurdering av saken har Statsforvalteren kommet til at det ikke er grunnlag for å kjenne vårt vedtak av 06.09.2022 ugyldig. Det foreligger derfor ikke grunnlag for omgjøring jf. fvl. § 35 første ledd bokstav c. Statsforvalteren gir vedtaket utsatt iverksetting.**

Vi viser til brev av 04.10.2022, hvor det anmodes om at Statsforvalteren omgjør vårt klagevedtak av 06.09.2022 hvor klage fra Øyvind Grinde ikke ble tatt til følge.

### Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om endring av tidligere gitt tillatelse til oppføring av bolig. Endringen består i å øke boligens maksimale kotehøyde samt å heve terrenget noe rundt boligen.

Boligen ble godkjent med kotehøyde 19,5 på en relativt flat, ferdig planert tomt. Boligens etasjer var prosjektert med feil høyde i to av etasjene, 2,2 m. Under bygging ble etasjehøyden endret til en høyde på 2,4 m jf. byggt teknisk forskrift (TEK17) § 12-7, og dette førte til et høyere bygg enn det som følger av kommuneplanen og det som var tillatt og godkjent i rammetillatelsen. For å komme tilbake til tillatt høyde på 8 m valgte ansvarlig søker/tiltakshaver å heve terrenget rundt boligen.

Det har kommet inn nabomerknader mot søknaden.

Kommunen avsto 04.06.2021 endringssøknaden med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 11-6, om virkning av kommuneplanen, herunder byggehøyde.

Vedtaket ble påklaget 08.06.2021 og Statsforvalteren opphevet 31.01.2022 kommunens vedtak under henvisning til at høyde ikke var korrekt målt, og at tiltaket trolig ikke ville kreve dispensasjon for høyde.

Karmøy kommune behandlet saken på ny og fattet 12.05.2022 følgende vedtak:

*"Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 29-4, om byggverkets plassering, herunder høydeplassering.*



*Søknaden gjelder terrengheving for å tilfredsstille høydekrav i kommuneplan og gitt tillatelse. Tiltaket er allerede oppført."*

Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker, Hereid Hus AS, i brev datert 02.06.2022. Klager anfører i det vesentlige at terrengendringen er naturlig da den følger stigningen av tilgrensede vei. Det pekes på at dersom terrenget ikke skulle følge stigningen til veggen, blir det en smal stripe langs huset som er flat og som ikke fremstår som naturlig.

Hovedutvalg teknisk og miljø i Karmøy kommune behandlet klagen 21.06.2022 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Ansvarlig søker har i brev av 19.07.2022 gitt merknader og har vedlagt skisser som viser hvor liten terrengendring det gjelder.

Statsforvalteren behandlet saken igjen 06.09.2022 og stadfestet denne gangen kommunens vedtak.

Kvala Arkitekter AS har på vegne av Øyvind Grinde i (vedlagt) brev av 04.10.2022 bedt om at Statsforvalteren omgjør vårt vedtak og omgjør eller opphever kommunens avslag. Det anføres at Statsforvalteren har lagt for mye vekt på kommunens frie skjønn, og at ulempene med omsøkt høydeplassering/høyde ikke er så store at kommunen kan kreve dette endret jf. pbl. § 29-4 første ledd. Det bes om at Statsforvalteren eksplisitt vurderer om tiltaket er i tråd med plan. Videre bes det om at Statsforvalteren henstiller kommunen til å omgjøre sitt vedtak om å frata Heried Hus ansvarsrettene i saken. Dersom Statsforvalteren ikke omgjør sitt vedtak vil saken bli klaget inn for Sivilombudet.

Statsforvalteren viser for øvrig til sakens dokumenter.

### **Statsforvalterens vurdering**

Hjemmel for eventuell omgjøring av vedtaket vil i dette tilfelle være forvaltningsloven (fvl) § 35 første ledd bokstav c), dvs. dersom Statsforvalterens vedtak er å anse som ugyldig.

### **Endring av høyde**

Ved vår forrige behandling 06.09.2022 skrev vi følgende:

*"Da det nå er enighet om hvordan høyde skal måles vil vi ikke kommentere dette i denne behandlingen saken. For hva gjelder at kommunen har gitt avslag til terrengendringene, er det uklart hvordan dette er hjemlet. Statsforvalteren peker på at det kun er «vesentlige terrengendringer» som er å regne som tiltak etter pbl. § 1-6 jf. § 20-1 bokstav k. Terrengendringer som ikke er vesentlige er dermed ikke tiltak, og skal normalt ikke byggesaksbehandles. Terreng kan endres med inntil 1,5 m høyde fra opprinnelig terreng uten søknad eller tillatelse jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 bokstav f nr. 7. Dersom terrengendringene ikke er vesentlige, vil tiltakshaver kunne utføre disse uavhengig av hva kommunens vedtak sier, og vi vil derfor ikke gå videre inn på dette."*

Vi skrev ikke rett ut at endringene ikke var vesentlige, fordi vi ikke var kjent med hvordan opprinnelig terreng var. Slik vi har forstått det i telefonsamtaler med Kvala Arkitekter, vil ikke den omsøkte fyllingen være mer enn 1,5 m høyde fra opprinnelig terreng, og med forbehold om at dette stemmer, og at fyllingsfot er minst 1 m fra nabogrense, vil ikke den konkrete terrengendringen være



søknadspiktig jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 første ledd bokstav f nr. 7. I så tilfelle vil omsøkt bolighøyde være i tråd med plan etter fylling av terreng rundt bolig.

Ved forrige behandling 06.09.2022 konkluderte vi med følgende:

*"Kommunen har vist til at dersom det opprinnelig ble søkt om en slik terrengheving kombinert med en så høy bolig, ville ikke dette blitt godkjent. Statsforvalteren finner ikke grunn til å tvile på dette. Dersom det ble søkt om en så høy bolig, er det ikke usannsynlig at kommunen ville kreve den senket noe i terrenget med å fastsette en noe lavere kote for topp gulv, slik at ulemper for naboer og omkringliggende miljø ble redusert. Tiltak skal vurderes som de ikke er oppførte. Dersom boligen ikke var oppført ville det sannsynligvis være relativt små ulemper med å senke boligen for tiltakshaver sammenlignet med ulempene for naboer og nærmiljøet med å ha en så høy bolig plassert høyt i terrenget. Om det ikke var aktuelt å senke boligen ville det også være et alternativ for kommunen å fastsette at boligen skulle tegnes lavere (selv om takhøyde må tilfredsstillende tekniske krav). Statsforvalteren har etter dette kommet til at den omsøkte høyde og høydeplassering medfører kvalifiserte ulemper, og at kommunen har hjemmel til å kreve annen plassering etter pbl. § 29-4 første ledd. Vurdering av høyde og plassering etter pbl. § 29-4 første ledd skjer etter kommunens frie skjønn. Statsforvalteren legger stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøvingen av det frie skjønn jf. fvl. § 34 annet ledd."*

Statsforvalteren bemerker at vi var i noe tvil om hvorvidt plassering/høyde medførte kvalifiserte ulemper, men fant å måtte legge avgjørende vekt på kommunens frie skjønn. I tillegg til at det følger av fvl. § 34 annet ledd at vi skal legge stor vekt på kommunens vurderinger når det gjelder det frie skjønn, er det også slik at saken ikke berører statlige interesser, men kun lokale forhold. Dette tilsier at vi skal legge enda større vekt på kommunens vurderinger. Statsforvalteren kan etter dette ikke se at vårt vedtak av 06.09.2022 er ugyldig eller at det er grunn til å omgjøre dette jf. fvl. § 35 første ledd bokstav c.

### **Utsatt iverksetting**

I omgjøringsbegjæringen opplyses det om at saken vil bli klaget inn til Sivilombudet dersom ikke Statsforvalteren omgjør vårt vedtak. Ettersom vi ovenfor er kommet til at vårt vedtak ikke er ugyldig, vil vi ikke omgjøre dette. Vi vil derfor ta stilling til om det skal gis oppsettende virkning. Det følger av fvl. § 42 at:

*"Underinstansen, klageinstans eller annet overordnet organ kan beslutte at vedtak ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort. (...) Det samme gjelder når en part eller en annen med rettslig klageinteresse akter å bringe eller har brakt en sak inn for Stortingets ombudsmann for forvaltningen."*

Vi viser til at en beslutning om utsatt iverksetting er en avgjørelse etter fritt skjønn. Sivilombudet har uttrykt vurderingen slik: «Avgjørelsen vil måtte bero på et helhetlig skjønn basert på en foreløpig vurdering av klagen og av de ulike interesser og forhold knyttet til selve klagesaken» jf. Sivilombudets årsmelding 1985 s. 154.

I rundskriv H-17/92 uttaler Justisdepartementet følgende om vurderingen som skal gjøres:

*«Det sentrale for vurderingen vil være en avveining av de fordeler og de ulemper en beslutning om utsatt iverksetting vil gi. De momenter som taler for at det gis utsatt iverksetting vil bl.a. være de hensyn som nevnt under formålet med bestemmelsen. Et viktig moment i avveiningen er hvorvidt det konkrete tilfelle er slik at en klage bør medføre utsatt*



*iverksetting av vedtaket for at klagen skal få en reell behandling. Man må vurdere sakens art, hva vedtaket går ut på og hvilke konsekvenser gjennomføring av vedtaket før klagen er avgjort vil gi. Dette vil f.eks. særlig være aktuelt i forbindelse med rivingstillatelser. I disse tilfeller er det nærmest en forutsetning for en reell klagebehandling at den aktuelle bygning ikke er revet når klagebehandlingen tar til.»*

Vår beslutning baserer seg på en skjønnsmessig vurdering. Vi har vurdert hvilken betydning en umiddelbar iverksetting av vedtaket har for den enkelte og samfunnet, og veid dette opp mot hvilke samfunnsmessige konsekvenser en utsettelse eventuelt vil ha.

Karmøy kommune har gitt pålegg om retting til tiltakshaver. Konsekvensen av at det stadfestes et avslag på endring av boligens maks kotehøyde er dermed at deler av boligen vil måtte rives i henhold til pålegget. Utsatt iverksetting av avslagsvedtaket vil derimot medføre at pålegg om retting vil måtte stilles i bero frem til Sivilombudet har tatt stilling til saken.

Statsforvalteren vurderer det slik at det ville vært svært uheldig dersom Sivilombudet skulle avdekke feil i saken, og boligen da allerede var revet. Vi viser her til at riving av en nybygget bolig både har økonomiske konsekvenser og miljøkonsekvenser. Følgene av at det gis utsatt iverksetting er at boligen blir stående som den er litt lenger. Statsforvalteren kan ikke se at dette vil medføre særlige negative konsekvenser for samfunnet eller for nærmiljøet.

Vi finner etter en helhetlig vurdering grunnlag for å gi vedtaket utsatt iverksetting frem til Sivilombudet har tatt stilling til klagen.

### **Ansvarsretter**

Dersom klagen ikke fører frem, vil retting måtte gjennomføres og den som utfører rettingen vil måtte ha de nødvendige ansvarsretter. For tiltakshaver er det ønskelig at Hereid Hus utfører rettingen siden det var de som prosjekterte med feil etasjehøyde, og dermed er årsaken til høydeendringen som er avslått. Kommunen har for øvrig fratatt Hereid Hus ansvarsrettene i saken. Vedtaket om å frata ansvarsrett har ikke blitt påklaget og er ikke behandlet av Statsforvalteren. Vi vil likevel kort kommentere dette. I omgjøringsbegjæringen av 04.10.2022 er det sitert følgende fra kommunens begrunnelse for å frata ansvarsretter:

*"Det er avdekket at boligen er oppført betydelig høyere enn tillatt, og kommunen har bedt ansvarlig søker Hereid Hus AS om å rette avviket. Dette er ikke blitt gjort. I stedet har Hereid Hus AS sendt inn reviderte tegninger der avvik på byggehøyden ønskes kamuflert med oppfylling av terrenget rundt huset, for dermed å hevde at huset er bygget lavere i forhold til den nye terrenghevingen. Det er også påpekt at boligen ble prosjektert med for lav innvendig høyde."*

*"Karmøy kommune mener Hereid Hus AS i denne saken har vist manglende forståelse og vilje til å bygge i henhold til gjeldende lovverk og byggetillatelse, og vurderer derfor vedtak om å frata ansvarsretten som ansvarlig søker, prosjekterende og utførende."*

Statsforvalteren bemerker at dersom begrunnelsen i hovedsak er basert på kommunens tidligere forståelse for hvordan høyde måles, som medførte at kommunens første vedtak ble opphevet, så kan det være grunn for kommunen å vurdere om vedtaket om å frata ansvarsrett bør omgjøres etter fvl. § 35.



Uansett vil Hereid Hus kunne erklære ansvarsrett på ny for å utføre rettingen dersom vilkårene for dette er oppfylt jf. SAK10 § 6-9 fjerde ledd. Statsforvalteren har etter dette ingen vesentlige merknader.

**Konklusjon:**

**Statsforvalteren har etter en ny gjennomgang av saken kommet til at vedtak av 06.09.2022 må anses gyldig og at det ikke er grunnlag for omgjøring av vedtaket. Vedtaket fastholdes.**

**Statsforvalteren i Rogaland finner grunnlag for å gi utsatt iverksetting av vårt vedtak av 06.09.2022 frem til Sivilombudet har tatt stilling til saken jf. forvaltningsloven § 42.**

Denne avgjørelsen er ikke et enkeltvedtak og den kan derfor ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28.

Christina Tangen Bendikssen (e.f.)  
fagleder/juridisk seniorrådgiver

Odd-Arild Holen  
juridisk seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Vedlegg

- 1 Begjæring om omgjøring.pdf
- 2 Begjæring omgjøring

Kopi til:

SIVILOMBUDET STORTINGETS OMBUD FOR KONTROLL  
MED FORVALTNINGEN  
KARMØY KOMMUNE  
HEREID HUS AS  
Øyvind Grinde

Postboks 3            0101    OSLO  
Sentrum  
Postboks 167        4291    KOPERVIK  
Postboks 33         4299    AVALDSNES  
Rehaugvegen 21    4262    AVALDSNES