

Notat: Vurdering av dom fra Agder lagmannsrett – Fynveien 15

Til: Medlemmer av hovedutvalget for plan, teknikk og miljø
Fra: Kommuneadvokaten
Dato: 17.12.2025

1. Sammendrag og orientering til hovedutvalget

Færder kommune mottok den 9. desember 2025 dom fra Agder lagmannsrett i saken om Fynveien 15. Lagmannsretten opprettholder tingrettens resultat, og kommunens vedtak om pålegg og tvangsmulkt anses ugyldig.

Bakgrunnen for at saken ble fulgt opp er at kommunen mottok midler fra Miljødirektoratet til å innhente en juridisk vurdering fra et advokatfirma som direktoratet hadde avtale med. Denne vurderingen anbefalte at tiltaket burde følges opp etter plan- og bygningsloven. Kommunen baserte videre sine vurderinger på anbefalinger fra relevante statlige fagmiljøer, herunder departementet, Regjeringsadvokaten og faglig utredning bestilt av statlige myndigheter. Vurderingene var samstemte i at saken burde overprøves, og at tingrettens dom bygget på feil rettsanvendelse.

Lagmannsrettens dom gir – til tross for resultatet – en større avklaring enn tingrettens dom. Det som ble avgjørende i saken, var lagmannsrettens konkrete vurdering av faktum, særlig hvordan området ble oppfattet av Tjømø kommune og Fylkesmannen på tidspunktet for oppføringen av tiltaket. I tillegg la retten til grunn at tiltaket falt utenfor meldepliktsreglene etter det regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Kommunedirektøren har vurdert spørsmålet om anke og legger til grunn at det finnes rettslige argumenter som i utgangspunktet kunne begrunnet en videre anke. Det anbefales likevel ikke å anke dommen, primært av hensyn til ressursbruk og den økonomiske risikoen en videre rettsprosess vil innebære.

Saken har stor prinsipiell interesse. Kommunen vil derfor undersøke om det foreligger grunnlag for at staten kan dekke hele eller deler av kommunens sakskostnader. Miljødirektoratet og Kommunal- og distriktsdepartementet har blitt kontaktet. Videre vil administrasjonen gjennomgå andre sammenlignbare saker for å vurdere om lagmannsrettens avgjørelse får betydning for disse, og for å sikre at kommunens videre saksbehandling er i tråd med de avklaringene dommen gir.

2. Innledning

Saken gjelder rettslig overprøving av Færder kommunes vedtak av 5. oktober 2023 om pålegg om fjerning av en steinfylling med betongplattning og levegg, samt tvangsmulkt. Tiltaket er plassert på eiendommen Fynveien 15, gbnr. 233/63.

Vedtaket ble påklaget, kommunen behandlet klagen og fastholdt vedtaket, og saken ble oversendt Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse. Før klagen ble behandlet av Statsforvalteren saksøkte tiltakshaver kommunen. Statsforvalteren valgte da å stille klagebehandlingen i bero. Tingretten avsa dom 19. februar 2025, hvor kommunens vedtak ble kjent ugyldig. Kommunen anket dommen 19. mars 2025.

Lagmannsretten behandlet saken 26.–28. november 2025, og avsa 9. desember 2025 dom hvor anken ikke førte frem. Tiltakshaver ble tilkjent sakskostnader.

3. Kortversjon

Lagmannsrettens dom bygger etter Kommuneadvokatens vurdering i hovedsak på en annen bevisvurdering enn den kommunen har lagt til grunn – både når det gjelder om området var «tettbygd strøk» og – i realiteten – også når det gjelder meldeplikten. Særlig la retten vekt på hvordan området faktisk ble oppfattet av Tjøme kommune og Fylkesmannen på tidspunktet for oppføringen av tiltaket.

Retten fremhever at borgerne måtte kunne innrette seg etter myndighetenes samtidige praksis, og forståelsen av den samtidige praksisen fikk avgjørende betydning i bevisvurderingen. Dette er etter kommunens syn hovedforklaringen på at lagmannsrettens resultat avviker fra kommunens vurdering.

Kommuneadvokaten vurderer å undersøke om staten kan dekke deler av sakskostnadene, gitt at saken ble stilt i bero hos Statsforvalteren og fulgt opp av kommunen på bakgrunn av juridiske vurderinger og anbefalinger fra statlige fagmiljøer.

4. Strandplanloven og «tettbygd strøk»

Kommunens standpunkt var at utfallet av saken måtte bero på en rettslig fortolkning og anvendelse av strandplanloven av 1971, særlig forståelsen av unntaket for «tettbygd strøk». Kommuneadvokaten leser imidlertid dommen slik at lagmannsretten i liten grad foretar en selvstendig juridisk fortolkning av begrepet. I stedet legger retten avgjørende vekt på en tidsnær vurdering av faktum, spesielt hvordan ansvarlige myndigheter faktisk oppfattet området i 1970- og 80-årene.

Lagmannsretten uttaler blant annet:

«Slik lagmannsretten vurderer saken, er det ikke nødvendig å ta stilling til om det var grunnlag for et slikt tolkningsresultat da loven ble innført.

Det avgjørende (...) er hvordan strøket som Birkemoes eiendom var del av, rent faktisk var bebygd, og særlig hvordan det ble ansett på det aktuelle tidspunktet av de relevante myndighetene; Bygningsrådet i Tjøme kommune og Fylkesmannen i Vestfold.»

Retten legger særskilt vekt på:

- Fylkesmannens og Tjøme kommunes vurdering i en enkeltsak i området i 1976, hvor området ble ansett som tettbygd strøk.
- Etterfølgende praktisering, herunder behandling av brygger og fradelinger uten bruk av strandplanloven.
- At borgerne måtte kunne innrette seg etter denne myndighetspraksisen.

Lagmannsretten gir dermed uttrykk for at den ikke finner det nødvendig å avklare en generell rettsregel for forståelsen av begrepet «tettbygd strøk», og bygger i stedet vurderingen på hvordan området faktisk ble oppfattet av de ansvarlige myndighetene på oppføringstidspunktet. Retten bemerker samtidig at det i dag kan være noe tvil om området rent faktisk oppfylte vilkårene for å anses som tettbygd strøk etter strandplanloven i 1982/1983, men legger likevel avgjørende vekt på det den anser som den rådende forståelsen hos strandplanmyndighetene i den aktuelle perioden.

Dette avviker fra vurderingene av betydningen av forvaltningspraksis i HR-2024-2211-A og utredningen fra Holth & Winge av 23. juni 2025, der sistnevnte også foretar en grundig lovfortolkning av begrepet. Høyesterett legger til grunn at forvaltningspraksis for å kunne tillegges vekt må oppfylle kriterier om å være omfattende, langvarig, konsekvent og i samsvar med formål og ordlyd. Holth & Winge uttaler at om det foreligger konsekvente og samstemte uttalelser fra fylkesmennene, må det antas at uttalelsene kan bli tillagt stor vekt ved tolkningen av uttrykket «tettbygd strøk». Kommunen mente derfor at en uttalelse fra Fylkesmannen i én enkeltsak, og en lokal forvaltningspraksis som både var sprikende og måtte være i strid med lovens formål, burde ha begrenset vekt.

Lagmannsrettens konklusjon er at tiltaket ble oppført i et område som på oppføringstidspunktet ble ansett som tettbygd strøk, og at byggeforbudet i strandplanloven derfor ikke kom til anvendelse. Retten mener derfor at kommunens vedtak her bygger på feil faktum, og at feilen klart kan ha innvirket på vedtakets innhold.

5. Bygningsloven og meldeplikt

Lagmannsretten mener, i likhet med kommunen, at leveggen og plattingen – herunder sprengsteinfyllingen under betongstøpen – må vurderes samlet som ett tiltak. Når det gjelder meldeplikten etter bygningsloven av 1965, bygger lagmannsrettens resultat formelt på at kommunen har lagt til grunn en uriktig rettsanvendelse ved å anse tiltaket som en meldepliktig «varig konstruksjon» etter § 84. Retten legger Høyesteretts dom HR-2024-2211-A til grunn for lovtolkningen og konkluderer med at tiltaket klart faller utenfor rekkevidden av bestemmelsen.

Samtidig foretar lagmannsretten en konkret vurdering av tiltakets faktiske utforming, størrelse, karakter og plassering, og vurderer dette opp mot de hensyn som etter lovens forarbeider og Høyesteretts praksis begrunner meldeplikten. Kommunen har en annen oppfatning enn retten av hvordan disse momentene burde vært vektlagt, og opplever at retten vurderer det konkrete faktum annerledes enn kommunen – særlig når det gjelder tiltakets omfang, plassering og landskapsvirkning sett i forhold til meldepliktens formål.

Selv om lagmannsretten anser dette som uriktig rettsanvendelse, oppfatter kommunen derfor at resultatet også er uttrykk for en annen konkret vurdering av faktum opp mot rettsregelen.

6. Sakskostnadene

Tiltakshaver ble tilkjent sakskostnader for lagmannsretten på kr. 465 000,-. I tillegg kommer rettsgebyr på kr. 39 420,-. For tingretten var sakskostnadene kr. 539 047,- (inkludert rettsgebyr).

Totale kostnader kommunen må dekke beløper seg dermed til kr. 1 043 467,-.

Kommuneadvokaten kjenner ikke til generelle ordninger for statlig dekning av slike kostnader. Særlig i lys av sakens prinsipielle karakter vurderes det likevel som hensiktsmessig å undersøke muligheten for helt eller delvis dekning fra statlige myndigheter. Dette bakgrunnsbildet er sentralt:

- Statsforvalteren valgte å stille klagesaken i bero.
- Kommunens vurderinger har i stor grad bygget på faglige anbefalinger og vurderinger fra departementet, Miljødirektoratet, Regjeringsadvokaten og eksterne fagmiljøer engasjert av staten.

7. Vurdering av eventuell anke

Kommuneadvokaten har vurdert om dommen bør ankes til Høyesterett. Etter en rettslig gjennomgang er det vår oppfatning at det foreligger flere gode argumenter som kunne begrunnet en anke, både når det gjelder forståelsen av strandplanlovens unntak for «tettbygd strøk» og lagmannsrettens terskel for vektlegging av lokal forvaltningspraksis. Det kan også stilles spørsmål ved om lagmannsrettens begrunnelse i tilstrekkelig grad klargjør den rettsregelen faktum skal vurderes opp mot, og foretar en slik vurdering.

Til tross for dette anbefales det ikke å anke. Hovedbegrunnelsen er hensynet til kommunens ressursbruk og den økonomiske risikoen som en ny runde i rettssystemet innebærer. Det samlede prosessrisikobildet tilsier derfor at anke ikke anbefales.

På denne bakgrunn er kommuneadvokatens anbefaling at kommunen ikke anker dommen.

Kommuneadvokaten har orientert Miljødirektoratet og Kommunal- og distriktsdepartementet om dommen. Staten har adgang til å tre inn i saken og eventuelt anke dommen. Ankefristen er 20. januar 2026.