

Kvinnherad kommune
5470 Rosendal

Bergen, 8. april 2026
Vår ref.: 70892.159980
Ansvarlig advokat: Kenneth Steffensen

Kun sendt per e-post til:
post@kvinnherad.kommune.no

Løesaka – klage på vedtak i sak 2025/11764

1 Innledning

Det vises til vedtak av 18. mars 2026 om igangsettingsløyve for innvendig endring av driftsbygning på gnr. 129 bnr. 4.

På vegne av nabo og berørt part i saken, Ivar Kåre Døssland (gnr. 129 bnr. 1), påklages vedtaket. Klagegrunnene gjelder feil rettsanvendelse relatert til krav om nabovarsling og saksbehandlingsfeil knyttet til manglende utredning og begrunnelse. Feilene er både samlet og isolert sett av en karakter som gjør at vedtaket må oppheves.

Klagesaken inngår i komplekset som over lang tid har vært omtalt som «Løesaka», og må ses i sammenheng med kommunestyrets vedtak av 22. mai 2025, etterfølgende korrespondanse og kommunens ulovlighetsoppfølging av tiltak på gnr. 129 bnr. 4.

Den 18. november 2025 oversendte vi et brev til Kvinnherad kommune, hvor vi blant annet redegjorde for:

- (i) at det foreligger flere søknadspliktige tiltak på driftsbygningen på 129/4,
- (ii) at tiltakene må vurderes samlet,
- (iii) at krav til nabovarsling er utløst, og
- (iv) at kommunen har plikt til å sikre en forsvarlig og korrekt saksbehandling både i byggesak og pågående ulovlighetsoppfølging

Brevet var ment å inngå i kommunens videre behandling av sakskomplekset, og nabomerknader datert 13. november 2025 fra 129/1 ble også vedlagt.

Bilag 1: E-post til kommunen med vedlagt brev og nabomerknader

Til tross for det som ble påpekt i brevet ble det 18. mars 2026 truffet vedtak om tillatelse uten krav om nabovarsling, og uten at de forhold som er påpekt i nevnte brev er vurdert i vedtaket. Brevet av 18. november 2025 samt nabomerknadene danner dermed bakgrunnen for denne klagen, og skal legges til grunn i klagesaken.

Merk at brevet av 18. november også berører anførsler om at kommunen ikke behandler ulovlighetssaken i samsvar med reglene i pbl. kapittel 32 eller vedtaket fra kommunestyret. Det er ikke sendt ut formelt forhåndsvarsel eller krav om retting slik loven krever.

2 Nærmere om klagegrunnene

2.1 Ikke grunnlag for å unnta søknaden fra nabovarsling – samt manglende utredning og begrunnelse

Kommunen har for det første lagt til grunn at nabovarsling kan unnlates, med henvisning til at det er tale om innvendige tiltak i eksisterende bygning, jf. pbl. § 21-3 og SAK10 § 5-2.

Dette bygger på en for snever og uriktig forståelse av unntaksbestemmelsen, og innebærer at kommunen har anvendt pbl. § 21-3 og SAK10 § 5-2 i strid med bestemmelsenes formål.

Som grundig redegjort for i brevet av 18. november 2025 og i nabomerknadene:

- (i) Tiltakene er del av en sammenhengende og omfattende ombygging,
- (ii) Det er tilrettelagt for vesentlig endret og utvidet bruk som ikke er omsøkt, og
- (iii) Tiltakene har klare og betydelige konsekvenser for nabo, herunder økt støy, lukt, trafikk og sikkerhetsmessige ulemper.

Etter pbl. § 21-3 andre ledd kan varsel bare unnlates når arbeidet «ikke, eller i liten grad» berører interessene til naboer. Dette vilkåret er klart ikke oppfylt.

Det vises videre til veilederen til SAK10 § 4-1 og § 5-2, jf. bilag 1 punkt 3. Lovens forutsetninger er at flere tiltak som utføres i samme tidsrom skal bedømmes samlet, og unntak fra krav til nabovarsling er ikke forutsatt å gjelde for omfattende arbeid.

Kommunens aksept av en oppdelt søknadsprosess, til tross for at tiltakene er utført samlet og over et sammenhengende tidsrom, er i strid med de forutsetninger som følger av loven og undergraver hensynet til reell nabomedvirkning.

Fremgangsmåten vil i praksis frata klager grunnleggende muligheter til å fremme sitt syn i byggesaken. Vedtaket bygger dermed på feil rettsanvendelse når det legges til grunn at nabovarsling ikke er påkrevd.

På tross av brevet som ble sendt 18. november 2025 er nabointeressene heller ikke vurdert et eneste sted i vedtaket, og det fremgår heller ikke hvilke konkrete forhold kommunen har lagt til grunn ved vurderingen av unntaket fra nabovarsling. Dette er et selvstendig brudd på utredningsplikten i fvl. § 17 og krav til begrunnelsen etter fvl. § 25.

Den bruken som det er lagt opp til gjennom de fysiske tiltakene som er utført, innebærer dessuten en søknadspliktig bruksendring iht. SAK 10 § 2-1 bokstav b, jf. pbl. § 20-1 bokstav d. Det er så vidt vi kan se ikke søkt om slik bruksendring. Den forutsatte bruken viser hvor sterke nabointeresser som gjør seg gjeldende i byggesaken.

Både søknaden og vedtaket lider av klare mangler med hensyn til hva som skulle vært utredet og vurdert før vedtak ble truffet.

2.2 Søknaden inneholder feil opplysninger om avstand – vedtaket bygger på uriktig faktum og rettsanvendelse

Kommunen har i sitt vedtak lagt til grunn følgende:

«Plassering: Tiltaket er i samsvar med planar og vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, medrekna vassforsyning, avløp, tilkomst, avstands- og høgdereglar, grunn og miljøkrav og tekniske krav»

I søknaden er det lagt til grunn at tiltaket oppfyller krav til 4 meters avstand:

Avstand	Minste avstand til nabogrense	4	m	Dette skal visast på situasjonsplanen
	Minste avstand til anna bygning	11,3	m	
	Minste avstand til midten av veg	7,7	m	

Dette er ikke riktig, og det vises til illustrasjoner i bilag 1 punkt 4. Både fasadelivet og utstikkende låvebro er under 3,5 meter fra nabogrensen. Det foreligger altså brudd på avstandskrav i pbl. § 29-4 og måleregler i TEK 17 § 6-3. Dette er påberopt i tidligere brev, men ikke vurdert av kommunen. Det er altså ikke korrekt at tiltaket er i samsvar med avstandsregler, og det fremgår uansett heller ikke hvordan kommunen har vurdert dette kravet.

3 Videre behandling

Gjennom kommunens vedtak er klager fratatt grunnleggende rettigheter som sterkt berørt nabo. Søknaden og vedtaket av 18. mars 2026 lider av flere feil som må lede til oppheving, med den konsekvens at saken må sendes tilbake til ny behandling.

Tiltakene må omsøkes og vurderes samlet slik at alle tiltakene som er utført – herunder både innvendige og utvendige arbeider – gis korrekt behandling. Som kjent er det foretatt et samlet omfang av tiltak som innebærer at bygget i det vesentlige er blitt fornyet – det fremstår som et nytt bygg i forhold til det som tidligere har vært der. Bruken er også klart utvidet uten tillatelse.

I tillegg må vi igjen understreke at ulovlighetssaken krever særskilt oppfølging *i en egen sak*, da kommunen snart 1 år etter kommunestyrets vedtak fortsatt ikke har fulgt den instruksjonen som ble vedtatt. Kommunen skal parallelt, helt uavhengig av byggesaken, utarbeide og utstede forhåndsvarsel i tråd med pbl. § 32-2. Her må det fremgå blant annet både 1) hvilke søknadspåkravende tiltak som skal forfølges, samt 2) hvilke konsekvenser det får at tiltakene ikke rettes/omsøkes innen en angitt frist, jf. bilag 1 punkt 2. Den oppfølgingen som kommunen nå står for, er både i strid med kommunestyrets instruks og ufravikelige regler i pbl. kapittel 32. Kommunen fraviker i praksis reglene som skal ivareta rettsikkerheten til de involverte partene. Om nødvendig vil dette følges opp i særskilt henvendelse.

Med vennlig hilsen
SANDS Advokatfirma DA



Endre Skogland
Advokat
endre.odland.skogland@sands.no