

Fra: Karl-Petter Hagvåg Ildahl <Karl.Ildahl@flakstad.kommune.no>
Sendt: tirsdag 10. februar 2026 07:03
Til: Alf Kirkesæther
Kopi: Kjell Løvold; Tyra Ræder Breivoll; Dag Edvard Walle; Postmottak Flakstad kommune
Emne: SV: Gnr. 34 bnr. 44 - Vikten - byggesaksbehandling

Hei Alf,

Viser til din e-post med redegjørelse og vedlagte dokumenter knyttet til byggesaksbehandling for eiendommen gnr. 34 bnr. 44 i Flakstad.

Kommunen er kjent med og har gjennomgått dokumentasjonen du viser til, herunder byggesøknad fra 2009, administrativt avslag, klagebehandling og formannskapets vedtak av 02.03.2010 (FS-022/10), samt brev til tiltakshaver datert 04.03.2010.

1. Om hovedbygget oppført i 2008

Det er korrekt at eiendommen ble fradelte fra gnr. 34 bnr. 34 i perioden 2006–2009, og at fradelingen ble matrikkelført 22.12.2009. Kommunen er også kjent med at bygningen er tildelt bygningsnummer i matrikkelen.

Kommunen kan imidlertid ikke, basert på tilgjengelig arkivmateriale, bekrefte at det foreligger byggesaksvedtak, tillatelse eller ferdigattest etter plan- og bygningsloven for hoveddelen av bygget. Matrikkelføring, tildeling av bygningsnummer og gjennomføring av delingsforretning er ikke i seg selv dokumentasjon på at det er gitt byggetillatelse etter plan- og bygningsloven.

Kommunen må derfor legge til grunn at rettslig status for hovedbygget ikke kan fastslås ut fra eksisterende arkiv.

2. Om tilbygget og formannskapets vedtak i 2010

Når det gjelder tilbygget på ca. 70 m², er det korrekt at saken ble behandlet som klagesak og at formannskapet fattet vedtak 02.03.2010 om at tiltaket kunne gjennomføres, og at dette ble meddelt tiltakshaver i brev av 04.03.2010.

Kommunen tar til etterretning dine anførsler om delegasjon, tillit og forvaltningsloven § 35. Det presiseres at kommunen per i dag ikke har truffet vedtak om omgjøring, og heller ikke har tatt stilling til om vilkårene for omgjøring foreligger.

Samtidig må kommunen forholde seg til at:

- vedtaket ikke er fulgt opp med ordinær byggesaksbehandling,
- det ikke foreligger ramme-/igangsettstillatelse, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse,
- og at nødvendig teknisk og sikkerhetsmessig dokumentasjon ikke er arkivert.

På denne bakgrunn kan kommunen ikke bekrefte at det foreligger dokumentert lovlig etablert bebyggelse etter plan- og bygningsloven, verken for hovedbygg eller tilbygg.

Dette er en konstatering av dagens dokumentasjons- og statusgrunnlag, og ikke et uttrykk for at kommunen nå tar stilling til ugyldighet eller omgjøring av tidligere vedtak.

3. Om kommunens rolle og videre håndtering

Kommunen har ansvar for å forvalte plan- og bygningslovgivningen også i saker hvor eldre arkivmateriale er mangelfullt. I slike tilfeller må kommunen forholde seg til hva som kan dokumenteres i dag.

For videre bruk, endret bruk, ombygging eller annen rettslig avklaring knyttet til eiendommen, må det derfor påregnes at forholdet avklares gjennom ny byggesaksbehandling etter gjeldende regelverk, herunder vurdering av:

- tiltakets lovliggheit,
- tekniske krav,
- sikker byggegrunn (rasfare),
- og eventuelle nødvendige sikringstiltak.

Dette innebærer ikke at kommunen legger til grunn at tidligere vedtak er ugyldige, men at kommunen ikke kan gi en rettslig bindende bekreftelse på lovliggheit uten slik avklaring.

4. Salgsprosessen

Kommunen tar til orientering at vedtak og brev fra 2010 vil bli fremlagt i salgsprosessen. Det er samtidig viktig at det fremgår at kommunen per i dag ikke kan bekrefte ferdigbehandlet byggesak etter plan- og bygningsloven for eiendommen.

Kommunen vil kunne gi veiledning til bostyrer eller ny eier om hvordan en avklarende byggesak eventuelt kan gjennomføres.

Ta gjerne kontakt dersom det er ønskelig med et møte for å gjennomgå dette nærmere.

Mvh

Karl-Petter Ildahl

Kommunalsjef teknisk

Telefon: +47 416 28 992

Servicetorget: 760 52 201



Flakstad kommune

Kvalitet – Omsorg – Respekt – Lojalitet

Fra: Alf Kirkesæther <alf@angelladvokatfirma.no>

Sendt: lørdag 17. januar 2026 14:28

Til: Karl-Petter Hagvåg Ildahl <Karl.Ildahl@flakstad.kommune.no>

Kopi: Kjell Løvold <kjell.lovold@snn.no>; Tyra Ræder Breivoll <tyra@advokatfirmaetrb.no>

Emne: Gnr. 34 bnr. 44 - Vikten - byggegodkjenning

Hei Karl-Petter,

Jeg viser til vår tidligere dialog knyttet til byggesaksbehandling for **tilbygg** på ca 70 kvm oppført på gnr. 34 bnr. 44 i Flakstad i 2010/2011.

Hoveddelen av bygget på gnr. 34 bnr. 44 ble oppført i 2008. Jeg har ifm salgsarbeidet mottatt info fra kommunen at kommunens arkiv er svært mangelfulle i eldre byggesaker og at det ikke finnes noen dokumenter om dette opprinnelige bygget.

Det som er en kjensgjerning, er at kommunen i perioden 2006 – 2009 saksbehandlet og godkjente fradeling av gnr. 34 bnr. 44 fra gnr. 34 bnr. 34 ved kartforretning, delingsforretning og matrikkelføring avsluttet 22.12.2009. Fradelingen var omsøkt i den hensikt å oppføre den eldste delen av bygningen. Ved innføring i Matrikkelen ble denne del av bygningen gitt bygningsnummer 189513313. Dette kan bare bety at det i sin tid var saksbehandling og vedtak iht plan- og bygningsloven for den eldste del av dagens bygg.

03.09.2009 søkte eier av gnr. 34 bnr. 44 Ingvar Eriksen om tilbygg på 70 m². Søknaden ble av administrasjonen avslått ved brev 19.10.2009. Eriksen klaget på vedtaket. Klagesaken ble behandlet i

Formannskapet i Flakstad kommune 02.03.2010. Rådmannens innstilling var at «klagen avvises». Formannskapet fattet imidlertid slikt vedtak:

«FS-022/10 VEDTAK:

Formannskapet har etter befaring vurdert søknaden på ny, og kommet til den beslutning om at tiltaket kan gjennomføres.

Enstemmig vedtatt.»

Kommunen sendte 04.03.2010 brev til Eriksen med informasjon om vedtaket.

De dokumentene jeg har omtalt ovenfor, er vedlagt her i eposten.

Etter at Eriksen fikk vedtaket, oppførte han tilbygget.

Ugyldig vedtak?

Om Formannskapets vedtak i 2010 skriver du til meg at:

«Vår vurdering er at formannskapet etter plan- og bygningslovens struktur, ikke innehar delegert myndighet til å gi tillatelse til tiltak etter pbl. kap. 20. Vedtaket kan derfor ikke legges til grunn som gyldig byggesaksvedtak som erstatter ordinær behandling. Bygget må dermed anses som oppført uten nødvendig tillatelse etter loven.»

Og videre:

«For videre bruk, ombygging, endret bruk eller salg som forutsetter dokumentert lovlighet, må det:

Sendes inn ny søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.

Legges fram nødvendig prosjekteringsmateriale og dokumentasjon.

Avklares forhold til sikker byggegrunn og eventuelle nødvendige sikringstiltak.»

Dette er ikke riktig lovforståelse.

Eriksen fikk altså i 2010 brev fra kommunen om at Formannskapet hadde gitt ham byggetillatelse. I tillitt til vedtaket oppførte han tilbygget. Spørsmålet må derfor bli om kommunen 15 år etterpå kan påberope seg at Formannskapets vedtak var forvaltningsrettslig ugyldig. Jeg tolker deg slik at du mener at Formannskapet manglet materiell kompetanse til å fatte vedtaket.

Kommunens øverste myndighet innehas av kommunestyret, inkludert myndighet til å fatte vedtak etter plan- og bygningsloven. Kommunestyret kan delegere sin myndighet. Det er særdeles vanlig i norske kommuner at myndighet til å avgjøre klager i byggesaker er delegert til et fast bygningsutvalg/teknisk utvalg som består av noen av politikerne som sitter i kommunestyret. Dette for å avlaste kommunestyret.

Om kommunestyret i Flakstad i 2010 hadde delegert myndighet til å behandle klager i byggesaker til Formannskapet vet jeg ikke. Men det er en særdeles sterk indikasjon at Rådmannen 18.02.2010 legger klagesaken frem for avgjørelse i Formannskapet med sitt forslag til vedtak. Samt at Formannskapet faktisk også fatter vedtak, og endelig at teknisk sjef sender informasjon til Eriksen om vedtaket. Kommunens saksbehandling vil nok av domstolene bli ansett for å gi uttrykk for riktig saksgang iht delegert myndighet per 2010.

Jeg ser også av kommunens hjemmeside at Formannskapet per i dag **har myndighet** til å avgjøre byggesaker. Det fremgår av sakslisten til møtet 20.01.2026.

Det er kommunen som i tilfellet selv må bevise at Formannskapet i 2010 manglet kompetanse til å fatte vedtak i Eriksens klagesak. Slike bevis foreligger ikke per i dag.

Hvis Flakstad kommune i 2010 likevel gjorde feil: Formannskapet hadde ikke myndighet til å avgjøre klagesaken. Så er det ikke noe Flakstad kommune nå kan påberope seg i dag.

Forvaltningsloven gjelder i saker etter plan- og bygningsloven, se plbl. § 1-9. Avgjørelse av byggesøknader, inkludert klager i byggesaker, er enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven § 2 bokstav b). Omgjøring av et vedtak er i seg selv et enkeltvedtak. Altså må spørsmålet om omgjøring følge saksbehandlingsreglene i forvaltningsloven. Kommunens adgang til å omgjøre Formannskapets godkjenning av byggesøknaden for tilbygget i 2010 styres av forvaltningsloven § 35 – Omgjøring av vedtak uten klage.

Omgjøring vil være til stor skade for den private parten som er eier, samt for Sparebank 1 Nord-Norge som er panthaver i bygget. Det er også slik at omgjøringsadgangen svekkes over tid.

Det er i vår sak gått meget lang tid siden vedtaket ble fattet i 2010. Det er alminnelig antatt at dersom det går meget lang tid fra vedtak treffes til det kommer for dagen at et vedtak er ugyldig, må det kreves het utvetydige mangler ved det opprinnelige vedtaket for kommunen skal ha omgjøringsadgang. Se om dette uttalelse i Sivilombudmannens Årsmelding 1985 s. 71 og professor Geir Woxholth, Forvaltningsloven med kommentarer, 5. utg. side 575.

Oppsummering

Eriksen har søkt og fått byggetillatelse for tilbygget på gnr. 34 bnr. 44. Byggetillatelsen ble gitt av Formannskapet i vedtak 02.03.2010. Vedtaket ble 2 dager senere meddelt Eriksen i brev og Eriksen oppførte tilbygget slik det var omsøkt i tillitt til vedtaket. Kommunen har ikke omgjøringsadgang av byggetillatelsen 16 år etterpå.

I videre arbeid med salg av eiendommen vil kopi av kommunens vedtak og brev fra 2010 bli offentlig fremlagt.

Med vennlig hilsen

Alf Kirkesæther

Partner | Advokat

Mobil: + 47 915 10 906

Epost: alf@angelladvokatfirma.no

angelladvokatfirma

Sentralbord: +47 75 54 45 00

Avdelingskontor Hammerfest:

Hamnegata 15

Postboks 475, 9615 Hammerfest

www.angelladvokatfirma.no