

Knut Fostad
Kun pr epost til
kfostad@gmail.com

Trondheim, 19.12.2025

Vår ref.: 120674-001

E-post: Prosessfullmektig e-post

Deres ref.:

TILBAKEMELDING PÅ DINE HENVENDELSER TIL OPPDAL KOMMUNE

1. INNLEDNING

Det vises til følgende henvendelser du har sendt til ansatte i Oppdal kommune:

- Epost av 05.11.25 til Marte Dørum Lauritzen
- Epost av 06.11.25 til Marte Dørum Lauritzen
- Epost av 07.11.25 til Marte Dørum Lauritzen
- Epost av 19.11.25 til kommunedirektør, Morten Johansen
- Epost av 02.12.25 (kl 16.20) til Johann Petur Johannsson
- Epost av 02.12.25 (kl 22.36) til Johann Petur Johannsson
- Epost av 04.12.25 til Johann Petur Johannsson
- Epost av 10.12.25 til kommunedirektør, Morten Johansen

Videre vises til epost av 10.12.25 fra kommunedirektør, Morten Johansen, hvor du er informert om at kommunen har engasjert juridisk rådgiver i saken og at de fem førstnevnte epostene vil bli besvart av advokat. Når vi også nevner henvendelsene til Dørum Lauritzen fra november 2025, skyldes det at tematikk og innhold i disse er noenlunde tilsvarende.

Det er noe uklart for oss om dine henvendelser til kommunen er gjort i egenskap av å være én av seksjonseierne i Trevaren Sameie («**Sameiet**»), eller om de skal anses som henvendelser fra styret i Sameiet, hvor du er styreleder. Dersom det siste er tilfelle, legges til grunn at denne tilbakemelding distribueres blant styrets medlemmer.

2. NÆRMERE OM HVA SAKEN OMHANDLER

2.1. Kommunens vedtak

Saken gjelder fem vedtak som Oppdal kommune har truffet i perioden 2017-2020, knyttet til eiendommen gnr 288 bnr 61 («**Eiendommen**»), i kronologisk rekkefølge:

- Vedtak om rammetillatelse av 11.05.17, hvor kommunen godkjente oppføring av boligblokk i 3-4 etasjer på Eiendommen, heretter «**Rammetillatelsen**».

- Vedtak om mindre endring av områdereguleringsplan av 29.08.19, heretter «**Reguleringsvedtaket**».
- Vedtak om deling av Eiendommen av 29.08.19, heretter «**Delingsvedtaket**».
- Vedtak om seksjonering av Eiendommen av 30.08.18, heretter «**Seksjoneringsvedtaket**».
- Vedtak om ferdigattest av 15.01.20, knyttet til tiltaket nevnt ovenfor, heretter «**Ferdigattesten**».

De nevnte vedtak er også gjort til tema i ditt forslag om endring av regulert eiendomsgrense i nevnte områdereguleringsplan, hvor kommunen i vedtak av 03.11.25 avslo søknaden. Kommunens vedtak er krevd forelagt kommunestyret, jfr pbl. § 12-14, jfr 12-11, jfr ditt brev av 19.11.25.

2.2. Oppsummering av dine anførsler

I korte trekk oppfatter vi dine anførsler slik:

- a) Reguleringsvedtaket lider av saksbehandlingsfeil og er ugyldig, ved at kjøperne av leilighetene ikke ble gitt anledning til å uttale seg som berørt av vedtaket, jfr pbl. § 12-14.
- b) Delingsvedtaket lider av saksbehandlingsfeil og er ugyldig, ved at kommunen ikke vurderte om Eiendommen var sikret atkomst, jfr pbl. § 27-4, og at Delingsvedtaket medførte at bygget på Eiendommen kom nærmere nabogrense enn kravet i pbl. § 29-4.
- c) Seksjoneringsvedtaket er ugyldig, da seksjoneringen omfatter to grunneiendommer, jfr vilkåret i eierseksjonsloven § 7, første ledd, bokstav f.
- d) Ferdigattesten skulle aldri vært utstedt, da det forelå avvik fra Rammetillatelsen.
- e) Dine henvendelser inneholder en rekke påstander og antydninger om at ansatte i kommunen har begått straffbare handlinger, herunder medvirket til bedrageri, korrupsjon, begått tjenesteforsømmelse o.l.

Disse forhold kommenteres og vurderes enkeltvis nedenfor.

3. VURDERING AV DET ENKELTE VEDTAK

3.1. Ansvar i byggesaker

Plan- og bygningslovens regler om byggesaker er basert på et «ansvarssystem».

Det grunnleggende er at *tiltakshaver* alltid vil ha et ansvar for at tiltaket utføres i samsvar med relevante krav i lovgivningen. Dette følger eksplisitt av pbl. § 23-1, første ledd.

Videre følger det av § 23-1, annet ledd, at tiltak som omfattes av § 20-3 skal forestås av ansvarlig foretak og at det er disse foretak som innestår for at tiltaket blir utført i samsvar med krav gitt i eller i medhold av pbl.

De ansvarlige foretak innestår for dette ved innsending av kontroll- og samsvarserklæringer.

Dette prinsipp framgår også av pbl. § 21-4, første ledd, annet pkt: *Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav.*

Kommunens saksbehandling av byggesaker, og hvilke oppgaver kommunen skal utføre, er ikke uttømmende regulert i lov/ forskrift. Av regelverket kan det likevel utledes at kommunens oppgaver blant annet er å påse at søknad og dokumentasjon er fullstendig, påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket, samordne med andre myndigheter, m.v.

Denne ansvarsfordeling er sentral å ha med seg ved vurderingen av kommunens behandling av de nevnte sakene.

Dette ansvarssystemet gjelder ikke i plansaker.

3.2. Det enkelte vedtak

a) *Reguleringsvedtaket*

Pbl. § 12-14, tredje ledd, lyder:

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg.

«Slikt vedtak» refererer til vedtak om endringer i reguleringsplanen.

Begrepet «andre berørte» er nærmere omtalt i lovforarbeidene, Prop. 149 L (2015-2016) s. 76:

Plikten til foreleggelse er utvidet med "andre berørte". Dette er nødvendig for å sikre tilstrekkelig medvirkning og opplysning av saken før vedtak treffes. Det er viktig når muligheten til enklere prosess utvides, jf. forvaltningslovens krav til at saken skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Begrepet "andre berørte" er generelt, og det må derfor vurderes i det konkrete tilfellet hvem som skal få forslag til endring til uttalelse. Naboer vil måtte anses som berørte, og likedan rettighetshavere som for eksempel et berørt reinbeitedistrikt. Velforeninger og organisasjoner vil også kunne anses for å være berørt av en reguleringsendring, avhengig av de konkrete forholdene i saken.

Muligheten til å uttale seg vil sikre at alle hensyn kommer frem og blir vurdert. Det er imidlertid ikke slik at enhver negativ uttalelse vil forhindre at saken behandles på en enkel måte. Dersom berørte myndigheter gir merknader som klart har karakter av innsigelse, vil det imidlertid være nødvendig å behandle saken videre som en ordinær planendring.

Framtidige rettssuksessorer som ikke framgår av offentlige registre, er det praktisk sett ikke mulig å varsle. Eller for å si det på en enklere måte: *Framtidige eiere*, altså kjøpere som ennå ikke har overtatt leiligheten, og derfor ikke er hjemmelshavere, har kommunen ingen

kunnskap om. Det finnes ingen offentlig register hvor slike kontrakter registreres. De enkelte kjøpere overtok sine leiligheter og ble hjemmelshavere av sine seksjoner først i oktober/november 2019.

Når foreleggelse ikke er praktisk mulig, kan det åpenbart heller ikke oppstilles noen plikt til slik varsling.

Dette er du tidligere informert om, det vises til epost fra Dørum Lauritzen av 17.11.25.

Det må presumeres at utbygger ivaretar kjøpernes interesser, i den forstand at utbygger må sørge for at tiltaket og boligen som senere leveres, blir i tråd med den avtale som er inngått etter bustadoppføringslovas bestemmelser.

Vi kan etter dette ikke se det hefter saksbehandlingsfeil ved Reguleringsvedtaket.

Man må også spørre seg om en eventuell foreleggelse av forslaget til reguleringsendring til kjøperne ville gitt noe annet utfall. Som vi kommer tilbake til nedenfor; kommunen hadde ikke kunnskap om at deler av parkeringskjelleren lå på den andre siden av reguleringsgrensen og det er høyst uklart for oss hvordan boligkjøperne kunne avdekket dette. Skulle det likevel foreligge saksbehandlingsfeil, er det derfor svært lite trolig at det har innvirket på vedtaket. Det vil derfor uansett være gyldig, jfr forvaltningsloven § 41:

Er reglene om behandlingsmåten i denne lov eller forskrifter gitt i medhold av loven ikke overholdt ved behandlingen av en sak som gjelder enkeltvedtak, er vedtaket likevel gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold.

Selv om manglende varsling til boligkjøperne hadde vært en saksbehandlingsfeil, ville det i dette tilfellet ikke medført ugyldighet, slik vi ser det.

Kommunen avviser etter dette at Reguleringsvedtaket er ugyldig.

b) Delingsvedtaket

Det er anført at delingsvedtaket lider av saksbehandlingsfeil da det hevdes at vilkåret om sikret atkomst ikke ble vurdert, jfr pbl. § 27-4.

Det er ikke tvilsomt at den fradelte parsellen, gnr 288 bnr 193, var sikret atkomst. Dette ved at den offentlige vei, Høgmovegen, går inntil (og langs med parsellen).

Din anførsel er knyttet til 288/193 sin eventuelle rett til å benytte nedkjøring til garasjekjelleren på Eiendommen som atkomst til framtidig parkeringskjeller på 288/193. På tidspunktet delingssøknaden ble behandlet var det ikke godkjente tiltak på 288/193 med slik forutsetning om atkomst «via» parkeringskjelleren på Eiendommen. Det er det for øvrig fortsatt ikke, så vidt vi er kjent med.

Når det gjelder anførsel om at Delingsvedtaket medførte at bygget på Eiendommen kom nærmere eiendomsgrensen enn kravet i pbl. § 29-4, annet ledd, så er dette bestemmelser som kan fravikes dersom eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke. Her var begge eiendommer eid av Håvardsli Eiendom AS, som selv hadde søkt om deling, og det var derfor

Videre inneholdt søknaden *«plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft, som tydelig angir grensene som bruksenhetene (...)»*, jfr eierseksjonsloven § 11, bokstav c. Herunder forelå det plantegning over kjelleren. Plantegninger som nevnt i bokstav c skal vise den «innbyrdes» fordeling av arealene mellom seksjonene, samt ev fellesarealer. Det er ikke krav om at disse plantegningene angir eiendomsgrensene.

Seksjoneringsvedtaket ble truffet den 30. august 2019, dagen etter at fradelingen av 288/193 var godkjent. Spørsmålet blir da om kommunen likevel burde ha avdekket at fradelingen godkjent dagen før, medførte at deler av arealet som ble seksjonert, ble liggende utenfor eiendomsgrensen.

Det kan vi klart avvise: Den «nye» grensen var vurdert av kommunen, ref det som ovenfor er nevnt om oppdatert situasjonsplan. Bygget som skulle seksjoneres var vist innenfor Eiendommens grenser.

Plantegningen som viste kjellerens omriss angav som nevnt ikke eiendomsgrensene, heller ikke grensen etablert dagen før. Det er imidlertid ikke, som nevnt ovenfor, krav om at disse plantegningene inneholder eiendomsgrenser.

Påstanden om at kommunen på vedtakstidspunktet *hadde kunnskap* om at deler av det seksjonerte arealet lå på naboeiendommen (som følge av fradelingsvedtaket truffet dagen før), avvises derfor bestemt. Delingssaken og seksjoneringssaken er for øvrig behandlet av ulike saksbehandlere, uten at det i seg selv har hatt noen betydning.

Kommunen kunne derfor heller ikke se at erklæringen utfylt av søker, hvor det var avkrysset for at *«seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom»*, var uriktig.

At saksbehandlerne som fattet Seksjoneringsvedtaket skulle være inhabile ved behandlingen av senere saker som berører sakskomplekset, fordi de *«åpenbart visste at de brøt loven»*, kan derfor også klart avvises.

Kunnskap om at parkeringskjelleren delvis lå inne på 288/193 var ikke kjent for kommunen (eller andre, så vidt vi forstår), før langt senere. Slik vi oppfatter det, blir problemstillingen først kjent for beboerne i Sameiet i 2023.

Et aktuelt spørsmål vil være om kommunen, etter man fikk kunnskap om at seksjoneringen omfattet to grunneiendommer, hadde plikt til å omgjøre vedtaket fra 2019.

Kommunen kan i prinsippet omgjøre et vedtak uten klage i henhold til forvaltningsloven § 35, første ledd:

Et forvaltningsorgan kan omgjøre sitt eget vedtak uten at det er påklaget dersom
a) endringen ikke er til skade for noen som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser eller
b) underretning om vedtaket ikke er kommet fram til vedkommende og vedtaket heller ikke er offentlig kunngjort, eller
c) vedtaket må anses ugyldig.

Av Norsk Lovkommentar, Bernt og Tøssebo (2025), framgår blant annet følgende:

Loven oppstiller et kan-skjønn. Et kan-skjønn innebærer en plikt til at det skal foretas et forvaltnings- eller hensiktsmessighetsskjønn, se f.eks. Rt-2010-376 avsnitt 40. I denne vurderingen må man ta hensyn til tiden som har gått, hvem som kan skyldes for feilen, hvorvidt parten har innrettet seg etter enkeltvedtaket, feilens art, avgjørelsens karakter og forvaltningens eller privates tilbakebetalings- eller erstatningsplikt, se nærmere Tøssebro, Omgjøring (2021) s. 369 flg.

Omgjøring etter bokstav a og b er uansett ikke reelle alternativ. Hva gjelder ulempe for «noen vedtaket retter seg mot», jfr bokstav b, så vil både en opphevelse av vedtaket og en endring, ved at seksjoneringen av den del som ligger på 288/193, eventuelt anses som ugyldig, etter vår oppfatning medføre en uheldig situasjon og være til skade for seksjonseierne, samt panthavere. Sistnevnte løsning vil innebære at én parkeringsplass og teknisk rom vil ikke lenger omfattes av det seksjonerte arealet, det medfører mulig endring eierbrøk, etc.

I vurderingen av eventuell omgjøring i henhold til bokstav c, er det i et hensiktsmessighetsskjønn avgjørende at det har gått lang tid siden vedtaket er gjort, samt at både opprinnelig part og «suksessorer» har innrettet seg etter vedtaket, ved at seksjonene er solgt, pant er etablert, etc. Det vises også til de ulemper og uklarheter som da kan oppstå, jfr forrige avsnitt. Når det er sagt: Selv om vi kommenterer omgjøringsadgangen for «ugyldige vedtak», kan det ikke forstås som at Oppdal kommune har konkludert med at vedtaket er ugyldig. Omgjøringsadgangen kommenteres for å synliggjøre at dette ikke er et reelt alternativ, heller ingen plikt for kommunen, selv om vedtaket skulle anses som ugyldig.

Etter dette kan det konkluderes som følger:

- Det foreligger ikke saksbehandlingsfeil fra Oppdal kommunes side, ved behandlingen av seksjoneringsbegjæringen.
- Saksbehandler hadde ikke kunnskap om at seksjoneringen omfattet mer enn én grunneiendom.
- Oppdal kommune har ikke plikt til å omgjøre sitt vedtak, og omgjøring er i realiteten ikke et alternativ, heller ikke vil det «avhjelpe» beboerne i Sameiet.

Vi legger også at kommunen med grunnlag i forvaltningsloven § 35 ikke kan omgjøre *andre* vedtak, selv om Seksjoneringsvedtaket eventuelt skulle være å anse som ugyldig. Kommunen har altså ikke grunnlag for å omgjøre verken Delingsvedtaket eller Reguleringsvedtaket, med grunnlag i et eventuelt ugyldig seksjoneringsvedtak.

d) Ferdigattesten

Du har i epost til Johann Petur Johannsson av 02.12.25 stilt spørsmål ved om kommunen før utstedelse av ferdigattest har vurdert forhold i pbl. § 5-4. Korrekt henvisning antas å være byggesaksforskriften («**SAK**») § 5-4, tredje ledd, bokstav b, d og e.

Disse punktene kommenteres nærmere nedenfor, men innledningsvis bemerkes at SAK § 5-4 inneholder krav til hvilke opplysninger om tiltaket som skal gis i *byggesøknaden*. Det er ikke en liste over kontrollpunkter som kommunen plikter å gjennomgå ved behandling av søknad om ferdigattest.

Derimot utstedes ferdigattest basert på søknad og erklæringer fra ansvarlig søker og de ansvarlige foretak, jfr det som innledningsvis er sagt om ansvarssystemet i byggesaker. Dette følger eksplisitt av pbl. § 21-10:

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

Min understreking.

Videre er det grunn til å merke seg at det først ble utstedt midlertidig brukstillatelse den 28.08.19, i henhold til søknad av 15.08.19. I søknaden er gjenstående arbeider beskrevet å være:

FDV-dokumentasjon. Slutføring avfallsplan.
Mindre utomhusarbeider med planering og hellelegging.
Litt innredningsarbeider i 3 leiligheter som ikke er solgt og skal flyttes inn i nå.
Brannvarsling, sprinkling og rømningsveier er i orden for hele bygget.

Det innebærer at tiltaket var godkjent tatt i bruk fra dette tidspunkt og at behandling av søknad om ferdigattest, som senere ble utstedt i januar 2020, var begrenset til de gjenstående forholdene.

Til det enkelte punkt:

Det er anført at kommunen har latt være å vurdere SAK § 5-4, tredje ledd, bokstav b, om eiendom som berøres av tiltaket. Det er vist til at en del av tiltaket/ bygget står på bnr 193. Dette var ikke mulig for kommunen å avdekke, verken på det tidspunkt midlertidig brukstillatelse eller den senere ferdigattest ble utstedt. Kunnskap om at deler av det seksjonerte bygg lå på bnr 193 kom først lang tid senere. Det var heller ikke mulig for kommunen å avdekke dette ut fra søknadene om hhv deling og seksjonering, som var under behandling i samme periode. Det vises til behandlingen av Seksjoneringsvedtaket, se punkt c ovenfor.

Videre er det anført at kommunen har unnlatt å vurdere SAK § 5-4, tredje ledd, bokstav d, om tiltakets grad av utnyttning, da det er hevdet at bnr 61 var redusert til under halv størrelse i perioden fra rammetillatelse ble gitt, til ferdigattest ble utstedt. Den midlertidige brukstillatelsen ble utstedt før Delingsvedtaket. Uansett er utnyttingsgraden for reguleringsområde BKB7 angitt til maks 70 %, ref reguleringsbestemmelsene punkt 6.5:

BKB 7 Trevarefabrikken	Maks 70 %	Gesim14 m Møne16 m	Bolig/forretning. Bygningene skal bygges med parkeringskjeller. Parkeringskjelleren tillates bygd helt ut til eiendomsgrense.
---------------------------	-----------	-----------------------	---

Tiltaket var ikke i nærheten av denne maksimale utnyttingsgrad, heller ikke etter delingen av Eiendommen.

Det er også stilt spørsmål om forholdet til plangrunnlaget, jfr SAK § 5-4, tredje ledd, bokstav e. Dette under henvisning til at reguleringsplanen ble endret i perioden mellom vedtakene om

hhv rammetillatelse og ferdigattest. Også Reguleringsvedtaket er truffet etter utstedelse av midlertidig brukstillatelse. Uansett kan vi heller ikke her se relevansen av spørsmålet.

Reguleringsvedtaket innebar som kjent ikke annet enn at eiendomsgrensen ble inntatt i reguleringsplanen. Dersom dette skulle ha betydning for vurderingen av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, så måtte det være fordi kommunen hadde positiv kunnskap om at deler av tiltaket på «andre siden» av den regulerte grensen. Det hadde man altså ikke, ref punkt c ovenfor.

Til sist er det anført at SAK § 5-4, tredje ledd, bokstav j, ikke er vurdert. Bestemmelsen gjelder atkomst. Som tidligere er anførselen basert på et uriktig premiss om at Oppdal kommune hadde kunnskap om at deler av parkeringskjelleren lå på gnr 288 bnr 193.

Det foreligger etter dette ikke saksbehandlingsfeil ved behandlingen av Ferdigattesten.

4. PÅSTANDER OM STRAFFBARE FORHOLD/ KOMMUNIKASJONEN MED ENKELTANSATTE I KOMMUNEN

Innholdet og ordlyden i henvendelsene nevnt i punkt 1 utløser behov for å angi enkelte prinsipielle standpunkt fra kommunens side.

Dine henvendelser gjelder forvaltningssakene gjennomgått i punkt 3.2 ovenfor, saker som er avsluttet med bindende vedtak for flere år siden.

Kommunen har en generell veiledningsplikt i fvl. § 11, hvis formål er å *«gi parter og andre interessenter adgang til å ivareta sitt tarv i bestemte saker på best mulig måte»*. Det kan av dette ikke utledes noen plikt for den enkelte saksbehandler til i ettertid å redegjøre for «hvilke vurderinger som ble gjort», «hvordan man nå ser på saken», etc, flere år etter at sakene er avsluttet.

Det følger også av fvl. § 11 at *«omfanget av veiledningen må likevel tilpasses det enkelte forvaltningsorgans situasjon og kapasitet til å påta seg slik virksomhet»*. Oppdal kommune v/ plan og byggesak har ikke kapasitet til å svare ut det betydelige antall henvendelser som du over tid har sendt til enheten.

Dine henvendelser inneholder også dels direkte anklager, dels antydninger, om at enkeltansatte i Oppdal kommune har vært involvert i straffbare handlinger, som bedrageri, korrupsjon o.l. Dette er alvorlige anklager. Vi har nå foretatt en grundig gjennomgang av sakskomplekset og vi har ikke funnet indikasjoner på at disse alvorlige anklagene på noen som helst måte medfører riktighet. Det vises til gjennomgang av det enkelte vedtak ovenfor. Anklagene avvises derfor bestemt.

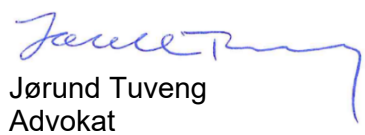
Dine henvendelser er dels sendt til kommunedirektør, hvilket er bakgrunnen for at vårt kontor ble engasjert for å vurdere saken. Kommunedirektør har som øverste administrative leder i kommunen et overordnet ansvar for ivaretagelse av kommunens ansatte, herunder deres arbeidsmiljø. Det er belastende å få anklager om deltakelse i/ medvirkning til straffbare forhold rettet mot seg. På vegne av Oppdal kommune v/ kommunedirektør anmodes det derfor om at slike henvendelser til enkeltansatte opphører.

Ut over gjennomgangen i dette brev, vil Oppdal kommune v/ enkeltansatte ikke svare ut de konkrete spørsmål som er stilt i de nevnte eposter – heller ikke eventuelle senere tilsvarende henvendelser - med den begrunnelse som ovenfor er gitt.

Eventuelle pågående saker hvor du er part vil naturligvis bli behandlet etter gjeldende regelverk.

Dette til orientering.

Med hilsen
Bjerkan Stav Advokatfirma AS


Jørund Tuveng
Advokat