

Afgørelser – Reg. nr.: 02371.02

Fredningen vedrører: Mariendal

Domme

Taksationskommissionen 31-10-1985

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet 10-03-1959

**Fredningsnævnet 24-08-1957, 18-05-1957,
27-09-1984**

Kendelser

Deklarationer

TAKSATIONSKOMMISSIONEN>

TAKSATIONSKOMMISSIONEN
VEDRØRENDE NATURFREDNING

ADRESSE:

VALIEGADE 13, 1256 KØBENHAVN K
T. 01-11 9565

2371 B

Land 1314 IV SØ

Sag nr. 213. Fredningssag vedrørende en parcel af matr.nr. 8 a
Neder Fløjstrup by, Malling.

Genoptagelse for så vidt angår erstatningsspørgsmålet.

Kendelse:

(Meddelt den 31. oktober 1985)

Ved en afgørelse den 27. september 1984 afslog fredningsnævnet for Århus amts sydlige fredningskreds at genoptage en sag om fredning af en del af matr.nr. 8 a Neder Fløjstrup by, Malling eller at rejse ny fredningssag.

Afgørelsen blev af ejeren, tandlæge Bent Pontoppidan, ved hans advokat, landsretssagfører P. Leth Espensen, Århus, påklaget til overfredningsnævnet. Da ejerens interesse i sagen på nuværende tidspunkt alene vedrører erstatningsspørgsmålet, er der under sagens behandling truffet aftale mellem overfredningsnævnet og ejerens advokat om, at sagen umiddelbart forelægges for taksationskommissionen vedrørende naturfredning til afgørelse af dette spørgsmål.

Overfredningsnævnet har den 19. september 1985 oversendt sagen til taksationskommissionen med anmodning om at tage stilling til spørgsmålet om erstatning til tandlæge Pontoppidan. Taksationskommissionen har foretaget besigtigelse og forhandlet med ejeren og hans advokat den 27. september 1985.

Sagens omstændigheder er følgende:

En del af matr.nr. 8 a Neder Fløjstrup var omfattet af fredningsplan for Århusegnens sydlige del. Denne plan blev godkendt af overfredningsnævnet den 20. december 1955. Det nordøstlige hjørne af arealet var i begyndelsen af 1950'erne blevet lejet ud, og der var blevet opført et sommerhus på parcellen. I 1956 blev der søgt om tilladelse til udstykning og bebyggelse af en parcel lige syd for det udlejede areal. Da fredningsplanen på daværende tidspunkt ikke var bekendtgjort og tinglyst, blev der rejst fredningssag vedrørende de to (ikke udstykkede) parceller, men fredningssagen blev udsat med henblik på, om den burde udvides til at omfatte et større område.

Efter at fredningsplanen var trådt i kraft, søgte ejeren af sommerhuset på den lejede parcel om tilladelse til at opføre et nyt sommerhus, og den 26. april 1957 gav overfredningsnævnet tilladelse hertil. Tilladelsen blev meddelt på vilkår blandt andet, at huset kun måtte forblive på parcellen i den daværende lejers og hans ægtefælles lejertid, hvorefter det skulle fjernes, og at lejeren frafaldt erstatning i anledning af de fastsatte indskrænkninger i benyttelsen af det lejede. Det var endvidere en betingelse, at ejeren af parcellen for den daværende lejers og hans ægtefælles lejertid frafaldt sin ret til at rejse fredningssag vedrørende den udlejede parcel, men ejeren forbeholdt for sig og senere ejere af ejendommen adgang til efter lejemålets udløb at kræve fredningssag rejst, såfremt overfredningsnævnet nægtede at give ham tilladelse til

at udnytte parcellen således, som han ønskede, jfr. den da-gældende naturfredningslovs § 31, stk. 5, som affattet ved lov nr. 129 af 13. april 1938. Disse vilkår blev tinglyst på ejendommen den 18. maj 1957.

Den 24. august 1957 traf fredningsnævnet afgørelse om fredning af en del af matr.nr. 8 a, i det væsentlige omfattende den sydlige af de to parceller, hvis udstykning var blevet opgivet på grund af fredningssagen. Fredningsnævnet anførte i sin afgørelse, at sagen for den udlejede parcels vedkommen-de var stillet i bero indtil lejemålets ophør i overensstem-melse med de ovenfor nævnte servitutbestemmelser. Den 10. marts 1959 stadfæstede overfredningsnævnet fredningsnævnets afgørelse med visse ændringer, der ikke berørte den udlejede parcel. Fredningserstatningen for det areal, der blev under-givet fredning, blev i overensstemmelse med ejerens påstand sat til 5.251,40 kr., svarende til 0,70 kr. pr. alen².

I 1972 solgte den daværende ejer, gårdejer Hans Eriksen, matr. nr. 8 a til tandlæge Bent Pontoppidan, og i oktober 1980 op-hørte lejemålet vedrørende den nævnte parcel af matr.nr. 8 a, hvorefter resterne af det i 1979 nedbrændte sommerhus blev fjernet. I 1982 søgte ejeren om tilladelse til at udstykke den tidligere udlejede parcel, der ligger i landzone, men til-ladelse blev nægtet, først af Århus amtsråd og siden af miljø-ankenævnet i medfør af loven om by- og landzoner. Herefter søgte ejeren fredningssagen genoptaget, hvilket fredningsnæv-net som ovenfor nævnt afslog den 27. september 1984. Frednings-nævnets afgørelse er sket under henvisning til, at den i 1957 gældende fredningslovgivning er ændret, således at frednings-planerne og den deraf følgende adgang for private til at be-gære fredningssag rejst er ophævet, hvorved den i overfred-ningsnævnets afgørelse af 26. april 1957 indeholdte forudsæt-ning for ejerens adgang til at begære rejsning af frednings-sag ikke længere foreligger.

For taksationskommissionen har landsretssagfører Leth Espensen gjort gældende, at behandlingen af den fredningssag, som blev stillet i bero i 1957, nu bør genoptages til fastsættelse af fredningserstatning. Overfredningsnævnets tilladelse af 26. april 1957 til at have et sommerhus stående på arealet er ikke længere virksom, og da tilladelse efter by- og landzoneloven til udstykning og bebyggelse ikke kan opnås, kan arealet nu kun udnyttes landbrugsmæssigt. De servitutbestemmelser, som i 1957 blev tinglyst på ejendommen i forbindelse med tilladelsen til sommerhuset, og hvorved den daværende ejer forbeholdt sig senere at kræve fredningssag rejst og herunder fremsætte krav om fredningserstatning, er udtryk for en aftale mellem ejeren og fredningsmyndighederne, og de sidstnævnte kan ikke med henvisning til senere lovgivning frigøre sig for den forpligtelse, man har påtaget sig ved aftalen. Der bør ydes erstatning for den uindskrænkede adgang, der i 1957 bestod for ejeren af ejendommen til at lade den omhandlede parcel udstykke og bebygge med et sommerhus. Erstatningspåstanden er 80.000 kr., svarende til den nuværende værdi af en sommerhusgrund af tilsvarende beliggenhed, idet det i et tilfælde som det foreliggende ikke ville være rimeligt at vælge det prisniveau, der var gældende på for eksempel tidspunktet for fredningsnævnets kendelse af 24. august 1957 som afgørende for erstatningens størrelse. Hvis taksationskommissionen imidlertid vælger at lægge dette tidligere tidspunkts prisniveau til grund, bør erstatningsbeløbet forrentes fra 1957, og der bør herved tages hensyn til de nu gældende regler om forrentning af fredningserstatninger i naturfredningslovens § 19, stk. 4, som har været gældende siden 1. januar 1979. Der bør ikke ske afkortning i erstatningen for den tid, i hvilken parcellen har kunnet udlejes som sommerhusgrund. Den tidligere ejer fik ingen kontant leje, og i den nuværende ejers tid har årslejen været så beskeden som 250 kr.

Under forhandlingen har afdelingsleder, landinspektør P-H. Knuhtsen, amtsfredningskontoret, på Århus amtskommunes vegne nedlagt påstand om, at der ikke tilkendes ejeren nogen erstatning. Subsidiært bør det fastslås, at ingen del af en eventuel erstatning skal udredes af amtsrådet. Landinspektør Knuhtsen har henvist til, at det erstatningskrav, som nu rejses, i virkeligheden er et krav i henhold til by- og landzoneloven. Kravet blev imidlertid ikke gjort gældende i forbindelse med det erstatningsopgør, som skete efter zoneloven, og der er nu forløbet så lang tid efter dennes ikrafttræden, at kravet ikke bør kunne rejses i skikkelse af et krav om fredningserstatning.

Taksationskommissionens bemærkninger:

Kommissionen må lægge til grund, at den daværende ejer af ejendommen havde kunnet foretage en (frastykning og) bebyggelse af det pågældende ca. 1.100 m² store areal, hvis ikke fredningsplanen og den fredningssag, der blev rejst, havde været til hinder herfor. Ejeren havde, hvis han ikke ønskede at gå ind på de vilkår, der blev tinglyst på ejendommen, kunnet kræve fredningssagen gennemført og ville herunder have fået tilkendt erstatning for de begrænsninger i ejendomsretten, der var blevet fastsat. Når ejeren tiltrådte vilkårene, men forbeholdt for sig og senere ejere af ejendommen at kræve fredningssag rejst, såfremt overfredningsnævnet nægtede ham tilladelse til fortsat at udnytte parcellen således, som han ønskede, må det antages, at hans afkald på fredningserstatning kun var definitivt under den forudsætning, at parcellen kunne forblive bebygget med et sommerhus.

Under disse omstændigheder finder kommissionen, at der bør ydes den nuværende ejer af ejendommen, der ved købet er indtrådt i den tidligere ejers krav, en rimelig erstatning. Kommissionen finder imidlertid ikke, at erstatningen kan fastsættes på grundlag af den særlige prisudvikling, som har fundet sted for sommerhusbyggegrunde i løbet af den år-række, som er gået siden 1957. Herved bemærkes, at arealet i 1980, da lejemålet ophørte, som landzoneareal ikke havde nogen forventningsværdi begrundet i muligheden for sommerhusbyggeri. Kommissionen finder, at erstatningen i princippet bør udgøre det beløb, som i sin tid ville være blevet tilkendt i fredningserstatning, såfremt fredningen var blevet gennemført med forbud mod udstykning og bebyggelse, med til-læg af en passende forrentning, men med fradrag af den økono-miske fordel ved, at arealet har kunnet anvendes som sommer-husgrund i årene frem til 1980. Denne erstatning, som må fastsættes skønsmæssigt med udgangspunkt i den takst, som blev anvendt af overfredningsnævnet i kendelsen af 10. marts 1959, finder kommissionen at kunne bestemme til 15.000 kr., hvilket beløb inkluderer rente for tiden, indtil udbetaling kan forventes at finde sted.

Det falder uden for kommissionens opgave at tage stilling til, hvorledes udgiften til betaling af den fastsatte erstat-ning skal fordeles mellem staten og amtskommunen.

Herefter bestemmes:

Der fastsættes en fredningserstatning på 15.000 kr. til tandlæge Bent Pontoppidan som ejer af ejendommen matr.nr. 8 a Neder Fløjstrup by, Malling.

I godtgørelse for sagsomkostninger under taksationssagen til-

lægges der tandlæge Pontoppidan 3.000 kr.

J. Lunøe

Karl Nielsen

Ehlers Allermann

OVERFREDNINGSNÆVNET >

U D S K R I F T
af
OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL.

År 1959, den 10. marts, afsagde overfredningsnævnet på grundlag af mundtlig og skriftlig votering følgende

k e n d e l s e

i sagen nr. 1269/57 vedrørende fredning af et areal af matr. nr. 8a af Neder Fløjstrup by, Malling sogn.

I den af fredningsnævnet for Århus amt den 24. august 1957 afsagte kendelse hedder det:

"Den 20. december 1955 godkendte overfredningsnævnet i henhold til naturfredningslovens § 31 en af Aarhusegnens Fredningsplansudvalg udarbejdet fredningsplan for Aarhusegnens sydlige del, og den 6. december 1956 fandt tinglysning af planen sted for så vidt angår de i Beder-Malling kommune beliggende ejendomme. Blundt disse er matr. nr. 8a Neder Fløjstrup by, Malling sogn, som tilhører gårdejer Hans Eriksen, og som er således beliggende, at en privat vej fra den offentlige bivej gennem Fløjstrup (offentlig bivej nr. 1) fører langs ejendommens nordlige skel til ejendommen "Mariendal", der er beliggende ved kysten, og af Århus kommune er erhvervet i den hensigt med tiden at åbne arealot for offentligheden. Fredningsplanen omfatter arealerne både nord og syd for nævnte matr. nr. 8a. Fra det østlige skel af matr. nr. 8a falder terrænet - på "Mariendal"s jorder - stærkt mod øst, så at der fra matr. nr. 8a og fra den private vej over dette matr. nr. haves en vid udsigt imod havet og det omgivende stærkt kuperede terræn.

I det nordøstlige hjørne af matr. nr. 8a - umiddelbart ved vejen - er der for nogle år siden opført et træsommerhus på en til trafikinspektør A. Frederiksen, Århus, udlejet grund.

Ved slutseddel af 27. april 1956 solgte gårdejer Hans Eriksen

til civilingeniør Ronald Sivebæk, Viby J., en byggegrund lige syd for den udlejede parcel, langs hvis vestskele køberen skulle have en 8 meter bred adgangsvej. Den aftalte købesum var 1,25 kr. pr. alen² (for ca. 3.000 alen²) - og 0,80 kr. pr. alen² for det 8 meter brede og ca. 50 meter lange vejareal - eller ialt ca. 4.500 kr. Omkostningerne ved udstykning og skødeudstedelse skulle deles lige, grundværdistigningsskylden var sælgeren uvedkommende, og udgifter til anlæg af vej, kloak og andre udgifter til at gøre grunden byggemoden skulle betales af køberen alene. Med skrivelse af 23. maj 1956 modtog nævnet derefter fra fredningsplanudvalget dels et gennem Beder-Malling kommune modtaget andragende om tilladelse til at udstykke parcellen og dels en gennem overfredningsnævnet modtaget forespørgsel fra køberen, der ønskede at bygge en villa på grunden. Da fredningsplanen endnu ikke var bekendtgjort og tinglyst, så at køberen måtte antages at have fuld dispositionsfrihed over grunden, rejste nævnet fredningssag vedrørende denne.

Nævnet holdt første gang møde på stedet den 11. juni 1956 og forhandlede derunder med gårdejer Hans Eriksen. Man udsatte sagen for at forhandle dels med køberen og dels med lejereren af den tilstødende parcel, og endvidere for at man - efter fredningsplanens godkendelse, bekendtgørelse og tinglysning - nærmere kunne overveje betimeligheden af at udvide fredningssagen til et større område end de to omhandlede parceller ved østskellet af matr. nr. 8a - og måske yderligere en parcel syd for disse.

Civilingeniør Sivebæk meddelte den 23. juni 1956 nævnet, at han havde hævet handelen om byggegrunden, da fredningssagen ville forsinke udstykningen, så at han ikke kunne påbegynde byggearbejdet i sommeren 1956.

Efter at fredningsplanen var trådt i kraft, søgte trafikinspektør A. Frederiksen som lejer af parcellen ved vejen overfredningsnævnets tilladelse til at opføre et nyt træsommerhus m.v., og under 26. april 1957 meddelte overfredningsnævnet ham den ønskede tilladelse på følgende vilkår:

1. Det nye hus placeres således på grunden, at dets vestside ligger mindst 10 m fra parcellens vestlige skel.
2. Huset må kun forblive på parcellen i den nuværende lejers og hans ægtefælles lejetid - i det længste i lejerens og hans ægtefælles levetid- og bygningerne skal fjernes af lejeren, hans ægtefælle eller deres bo uden udgift for det offentlige.

3. Det levende hegn om parcellen må ikke blive højere end 2,5 m.
4. Lejeren frafalder erstatning i anledning af de under 1-3 fastsatte indskrænkninger i benyttelsen af det lejede.
5. Ejeren frafalder for den nuværende lejers og hans ægtefælles lejertid adgang til at rejse fredningssag vedrørende den udlejede parcel, men han forbeholder for sig og senere ejere af ejendommen adgang til efter lejemålets udløb at kræve fredningssag rejst i overensstemmelse med naturfredningslovens almindelige bestemmelser, såfremt overfredningsnævnet nægter at give ham tilladelse til at udnytte parcellen, således som han ønsker, jfr. naturfredningslovens § 31, stykke 5.

Derom har tinglysning fundet sted den 18. maj 1957.

Den 20. juli 1957 holdt fredningsnævnet påny møde på ejendommen i nærværelse af ejeren.

Til stede var endvidere fredningsplansudvalget ved formanden, amtskontorchef A. Bach, og medlemmerne, amtsrådsmedlem Knud Thorup, vurderingsformand Justesen og museumsdirektør dr. phil. H. M. Thamdrup, Århus byråd ved rådmand Chr. Nielsen og skovrider Ladefoged samt statsministeriets konsulent i naturfredningssager, civilingeniør Blixencrone Møller.

Ejeren oplyste, at han foruden den udlejede parcel og det til civilingeniør Sivebæk solgte areal, antagelig kunne have solgt endnu en grund ved siden af disse to, dersom fredningssagen ikke var kommet. Såfremt nævnet fredede arealet, mente han sig berettiget til en erstatning. Under hensyn til den konstaterede salgspris med passende fradrag for værdien som landbrugsjord og andel i udstykningsomkostninger påstod han sig tilkendt en erstatning for en eventuel fredning på 0,70 kr. pr. alen².

Med hensyn til fredningens omfang var der i nævnet enighed om, at selvom det i og for sig var ønskeligt og naturligt at udvide sagen til at omfatte hele den del af matr. nr. 8a, som er undergivet fredningsplanen, ville det for tiden næppe være økonomisk gennemførligt, og da heller ikke ejeren har stillet krav derom, har nævnet derfor alene taget stilling til spørgsmålet om fredning af de ved østskellet af matr. nr. 8a beliggende "parceller", hvorved dog bemærkes, at sagen for den udlejede parcels vedkommende er stillet i bero indtil lejemålets ophør i overensstemmelse med den foren citerede servitutbestemmelse.

Som i fredningsplanen forudsat finder nævnet det betydnings-

fuldt at frede bakkekammen ved østskellet af matr. nr. 8a mod bebyggelse, så at den meget smukke udsigt fra vejen over bakkeskråningen imod havet derved kan bevares. Ved afgrænsningen af det fredede areal har navnet lagt vægt på, at den østlige strimmel af matr. nr. 8a falder så stærkt imod syd, at en eventuel bebyggelse fjernest fra vejen næppe væsentligt vil hindre udsigten, hvortil kommer at udgiften ved at frede en sådan strimmel i fuld dybde fra vejen vil være spildt, hvis det ikke under eventuelle fremtidige sager om dispensation til bebyggelse af matr. nr. 8a længere imod vest lykkes at gennemføre fredning i samme dybde fra vejen. Idet endelig navnet af hensyn til størrelsen af erstatningen ikke finder at kunne udstrække fredningen mere end strengt påkrævet for at bevare udsigten fra den eksisterende private vej over bakkeskråningen mod havet, var man enige om at frede arealet således:

Der fredes et areal af matr. nr. 8a Neder Fløjstrup by, Malling sogn, hvilket areal begrænses mod nord af den private vej ved ejendommens nordlige skel, mod øst ved ejendommens østskel, mod syd ved en linie parallelt med den private vejs sydside i en afstand af 60 meter fra denne og mod vest ved en linie parallelt med den udlejede parcels vestskel i en afstand af 8 meter fra dette - selve den udlejede parcel dog undtaget.

Det fredede areal skal kunne anvendes i almindeligt landbrugsmæssigt øjemed som hidtil, men må ikke uden nævnets tilladelse benyttes på anden måde, således navnlig ikke bebygges eller beplantes på en måde, som forringer udsigtsforholdene, ligesom der ikke på arealet må anbringes master, boder eller andre udsigts-hindrende eller landskabeligt skæmmende indretninger.

Disse bestemmelser vil være at tinglyse som servitutstiftende på fornævnte matr. nr. 8a - tilhørende gårdejer Hans Eriksen - med fredningsnævnet som påtaleberettiget og med prioritet forud for pantegæld.

Erstatningen, hvis størrelse fastsættes pr. alen², bliver at udregne efter en af en landinspektør foretagen opmåling af det foran beskrevne areal.

Med hensyn til størrelsen af erstatningen bemærkes, at størstedelen af det af fredningen omfattede areal har været solgt for en pris af 1,25 kr. (vejarbejdet dog 0,80 kr.) pr. alen², at prisen ved salg af yderligere arealer må antages at blive påvirket af

de ret betydelige udgifter ved vejanlæg, kloakvandleddning m.v., og at ejendommen (paa ialt ca. 26 tdr. land) er ansat i ejendoms-skyld til 2.600 kr.pr.ha.Da den af gårdejer Eriksen påståede erstatning herefter findes velmotiveret og rimelig, var der enighed om at fastsætte fredningserstatningen til 0,70 kr. pr. alen².

Idet Århus kommune og de bymæssigt bebyggede forstadskommuner efter nævnets skøn har den overvejende fordel af fredningen, var man enige om at pålægge Århus kommune at udrede en andel af erstatningen, som i betragtning af, at forstadskommunerne yder bidrag gennem amtsfonden, passende vil kunne fastsættes til 1/5. De resterende 4/5 udredes med halvdelen af statskassen og halvdelen af amtsfonden i Århus amt."

Konklusionen er sålydende:

"Ejendommen matr. nr. 8a Neder Fløjstrup by, Malling sogn, fredes i det foran fastsatte omfang.

Der tillægges ejeren, gårdejer Hans Eriksen, i erstatning 0,70 kr. pr. alen², hvoraf 1/5 udredes af Århus kommune, medens resten udredes med halvdelen af statskassen og halvdelen af amtsfonden i Århus amt."

Kendelsen er i henhold til naturfredningslovens § 19, stk. 3, forelagt overfredningsnævnet, som den 9. juli 1958 har besigtiget det pågældende areal og forhandlet med ejeren og andre i sagen interesserede.

Der opnåedes herunder enighed om følgende formulering af fredningsservitutten:

Det fredede areal skal kunne undergives almindelig landbrugs-mæssig og gartnerimæssig dyrkning.

Der må ikke på arealet opføres bygninger af nogen art eller anbringes master, boder eller andre udsigtshindrende eller landskabeligt skæmmende indretninger.

Arealet må ikke beplantes på en måde, som hindrer udsigtsforholdene.

Arealets størrelse er i henhold til stedfundens opmåling $2956 \text{ m}^2 = 7502 \text{ alen}^2$.

Overfredningsnævnet er enig i, at den del af erstatningen, som vil være at udrede af Århus købstadkommune, i det foreliggende tilfælde ansættes til 1/5, men finder, at resten bør udredes med 2/3 af statskassen og 1/3 af amtsfonden.

Da overfredningsnævnet iøvrigt kan tiltræde det i kendelsen anførte, vil denne være at stadfæste med de af det foranstående følgende ændringer. Et kort nr. År. 102a visende grænserne for det fredede areal er vedhæftet nærværende kendelse.

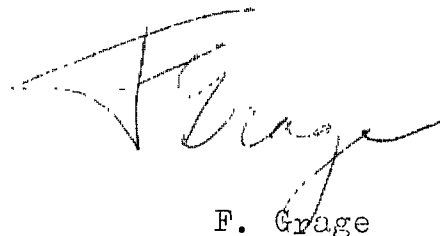
T h i b e s t e m m e s :

Den af fredningsnævnet for Århus amt den 24. august 1957 afsagte kendelse vedrørende fredning af et areal af matr. nr. 8a af Neder Fløjstrup by, Malling sogn, stadfæstes med de af det foranstående følgende ændringer.

I erstatning udbetales der gårdejer Hans Eriksen kr. 5.251,40 med renter 4 $\frac{1}{2}$ % p.a. fra den 24. august 1957 at regne, til betaling sker.

Af erstatningen med renter udreder Århus købstadkommune 1/5, medens resten udredes med 2/3 af statskassen og 1/3 af Århus amtsfond.

Udskriftens rigtighed
bekræftes.



F. Grage
overfredningsnævnets sekretær

FREDNINGSNÆVNET >

U d s k r i f t
a f
forhandlingsprotokollen
f o r
naturfredningsnævnet for Aarhus amt

År 1957 den 24. august kl. 10 afsagde nævnet på Aarhus nordre Herredsrets dommerkontor, Østergade 9³, Aarhus, i

sag nr. 10/1956

om delvis fredning af matr. nr.
8 a Neder Fløjstrup by, Mallingsogn, tilhørende gårdejer Hans Eriksen,

sålydende

k e n d e l s e:

Den 20. december 1955 godkendte overfredningsnævnet i henhold til naturfredningslovens § 31 en af Aarhusegnens Fredningsplansudvalg udarbejdet fredningsplan for Aarhusegnens sydlige del, og den 6. december 1956 fandt tinglysning af planen sted for så vidt angår de i Beder-Malling kommune beliggende ejendomme. Blandt disse er matr. nr. 8 a Neder Fløjstrup by, Mallingsogn, som tilhører gårdejer Hans

FREDNINGSNÆVNET>

Justitsministeriets genpart: Til skøder, skadesløsbreve, kvitteringer til udsættelse og andre påtegninger m. m. (vedr. fast ejendom).

(I København kvarter) Fløjstrup by
eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i tingbogen,
art. nr., ejerlav, sogn.

Stempel- og gebyrfri,
jfr. lov 140/1937.

Gåde og hus nr.:

1170 .. 18 MAJ 1957

Købers }
Kreditors } bopæl:

Anmelder:
Naturfredningsnævnet
i Aarhus amt.

REG. NR. 2371 B

D e k l a r a t i o n .

I anledning af, at overfredningsnævnet i skrivelse af 26. april 1957 på nedenanførte vilkår har tilladt at der opføres et sommerhus med en tilbygning på en til trafikinspektør A. Frederiksen, Assensgade 13, Aarhus, udlejet parcel af ejendommen matr. nr. 8a af Neder Fløjstrup by Mallings sogn tilhørende gårdejer Hans Eriksen, Bomholtgaard pr. Beder skønt ejendommen er omfattet af fredningsplanen vedrørende Aarhusegnen, erklærer undertegnede lejer og ejer, at vi respekterer følgende vilkår for tilladelsen:

1. Det nye hus placeres således på grunden, at dets vestside ligger mindst 10 m fra parcellens vestlige skel.
2. Huset må kun forblive på parcellen i den nuværende lejers og hans ægtefælles lejetid - i det længste i lejerens og hans ægtefælles levetid - og bygningerne skal fjernes af lejeren, hans ægtefælle eller deres bo uden udgift for det offentlige.
3. Det levende hegn om parcellen må ikke blive højere end 2,5 m.
4. Lejeren frafalder erstatning i anledning af de under 1-3 fastsatte indskrænkninger i benyttelsen af det lejede.
5. Ejeren frafalder for den nuværende lejers og hans ægtefælles lejetid adgang til at rejse fredningssag vedrørende den udlejede parcel, men han forbeholder for sig og senere ejere af ejendommen adgang til efter lejemålets udløb at kræve fredningssag rejst i overensstemmelse med naturfredningslovens almindelige bestemmelser, såfremt overfredningsnævnet nægter at give ham tilladelse til at udnytte parcellen, således som han ønsker, jfr. naturfredningslovens § 31, stykke 5.

Nærværende deklaration kan tinglyses som servitutstiftende på matr. nr. 8a Neder Fløjstrup by, Malling sogn.

Påtaleberettiget er fredningsnævnet i Aarhus amt.

Fløjstrup, den 9. maj 1957.

Hans Eriksen.

Som lejer:

Aarhus, d. 15/4 1957,

A. Frederiksen.

Indført i dagbogen for retskreds nr. 60, retten i Odder

den 18. MAJ 1957

Lyst, Tingbøg: Bd.

Akt: Skab

Il. nr. 340

8a Neder Fløjstrup

H. Thaarup a.H.a.

Genpartens rigtighed bekræftes.

Dommerkontoret i Odder den 22. MAJ 1957

[Handwritten signature]

FREDNINGSNÆVNET>

2371 B

NATURFREDNINGSNÆVNET FOR
ÅRHUS AMTS SYDLIGE FREDNINGSKREDS
Adr.: Retten i Århus, 1. afdeling,
Tinghuset, 8000 Århus C.
Tlf. 06 - 12 20 77, lok. 46

Århus, den 27. september 1984
Sag nr. 196/1983

Den 20. december 1955 godkendte Overfredningsnævnet i henhold til den dagældende naturfredningslovs § 31 en af Århus-egnens Fredningsplanudvalg udarbejdet fredningsplan for Århus-egnens sydlige del og den 6. december 1956 tinglystes planen for så vidt angår de i Beder-Malling kommune berørte ejendomme, herunder matr. nr. 8 a Neder Fløjstrup By, Malling, tilhørende Hans Eriksen.

På matr. nr. 8 a var der nogle år forinden opført et træ-sommerhus på en til trafikinspektør A. Frederiksen udlejet grund.

Den 27. april 1956 solgte Hans Eriksen en byggegrund lige syd for den udlejede grund, og da fredningsplanen endnu ikke var bekendtgjort og tinglyst rejste fredningsnævnet fredningssag vedrørende matr. nr. 8 a, hvorefter nævnte handel blev annulleret.

Efter at fredningsplanen var trådt i kraft søgte trafikinspektør A. Frederiksen som lejer af ovennævnte grund tilladelse til at opføre et nyt træsommerhus på denne og den 26. april 1957 meddelte Overfredningsnævnet ham den ønskede tilladelse på nærmere angivne vilkår. Blåndt vilkårene er følgende:

1.nf. "Ejeren frafalder for den nuværende lejers og hans ægte-
2623 7/84
2 NOV. 1984

fælles lejetid adgang til at rejse fredningssag vedrørende den udlejede parcel, men han forbeholder for sig og senere ejere af ejendommen adgang til efter lejemålets udløb at kræve fredningssag rejst i overensstemmelse med naturfredningslovens almindelige bestemmelser, såfremt overfredningsnævnet nægter at give ham tilladelse til at udnytte parcellen, således som han ønsker, jfr. naturfredningslovens § 31, stykke 5."

På et nærmere angivet areal af matr. nr. 8 a pålagdes derefter en række fredningsbestemmelser ved fredningsnævnets kendelse af 24. august 1957. Den til trafikinspektør A. Frederiksen udlejede grund holdtes uden for fredningen. Fredningsnævnets kendelse er den 10. marts 1959 stadfæstet af Overfredningsnævnet.

I 1972 solgte Hans Eriksen matr. nr. 8 a til tandlæge Bent Pontoppidan.

I oktober 1980 udløb lejemålet vedrørende ovennævnte parcel, og resterne af sommerhuset blev fjernet.

Den 10. august 1982 søgte ejeren om tilladelse til at udstykke den ovennævnte tidligere udlejede parcel, men Århus Amtskommune afslog i medfør af lov om by- og landzoner den ansøgte udstykning, hvilket afslag blev stadfæstet ved Miljøankenævnets afgørelse af 14. juni 1983.

Advokat Jørgen Kjærgaard har derefter over for Fredningsstyrelsen begæret den tidligere fredningssag genoptaget. Fredningsstyrelsen har ved skrivelse af 16. november 1983 videresendt begæringen til afgørelse af fredningsnævnet.

På tandlæge Pontoppidans anmodning har fredningsnævnet den 19. september 1984 foretaget en besigtigelse af ejendommen, under hvilken besigtigelse tandlæge Pontoppidan har haft lejlighed til nærmere at motivere sin begæring.

Fredningsnævnets afgørelse:

Der er i fredningsnævnet enighed om, at den fremsatte begæring om genoptagelse eller rejsning af en frednings-

... afgørelse. Fredningsnævnet henviser herved til at den i

1957 gældende fredningslovgivning senere er ændret, således at fredningsplanerne og den deraf følgende adgang for private til at begære fredningssag rejst er ophævet, hvorved den i Overfredningsnævnets afgørelse af 26. april 1957 indeholdte forudsætning for ejerens adgang til at begære rejsning af en fredningssag ikke længere foreligger.

Fredningsnævnets foranstående afgørelse kan af ejeren påklages til Overfredningsnævnet i medfør af naturfredningslovens § 26 eller dennes analogi.

Klagefristen er 4 uger fra den dag afgørelsen er meddelt ejeren.

L. Thorup.

/hn

Sendt til:

Tandlæge Børge Pontoppidan, Karlslundvej 14, Malling
Advokat P. Leth Espensen, Frue Kirkeplads 4, Århus C, og
Amtsfredningskontoret.