

Afgørelser – Reg. nr.: 02775.00

Fredningen vedrører: Nybrogård

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet 09-02-1963

Fredningsnævnet 27-03-1962

Kendelser

Deklarationer

OVERFREDNINGSNÆVNET>

U D S K R I F T

a f

OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL

År 1963, den 9. februar afsagde overfredningsnævnet på grundlag af skriftlig og mundtlig votering følgende

k e n d e l s e

i sagen 1512/61 vedrørende fredning af ejendommen matr. nr. 1a og 6 a, Østergårde, Vive sogn, kaldet "Nybrogaard".

I den af fredningsnævnet for Ålborg amtsrådsreds den 27. marts 1962 afsagte kendelse hedder det:

"Ved slutseddel af 15. januar 1961 købte gårdejer Holger Petersen, Bjørnstrup pr. Kalundborg, af gårdejer Hans Pedersen, Vive, landbrugsejendommen, matr. nr. 1a og 6a Østergårde, Vive sogn, "Nybrogård" kaldet, for en pris af 250.000 kr. til overtagelse den 15. februar 1961 med udstykning til sommerhusgrunde for øje. I begyndelsen af samme måned lod Holger Petersen indrykke en annonce i Berlingske Tidende, hvori han udbød til salg et 1ste prioritetspantebrev, stort 400.000 kr. På denne annonce reflekterede direktør Egon Jensen, Søborg, og den 8. s.m. opnåedes enighed om pantebrevets formulering og kurs. Det blev blandt andet bestemt, at det skulle udstedes til landsretssagfører Lærkholm, København. Derefter udstedtes det den 25. s.m. ting-

lyste skøde til Holger Petersen. Det hedder heri blandt andet, at Holger Petersen kontant har betalt 5.000 kr. medens de resterende 245.000 kr. ved skødets underskrift deponeredes efter nærmere aftale. Af købesummen angives ca. 50.000 kr. at være vederlag for medfulgt løsøre. Samtidig hermed udstedte Holger Petersen pantebrev til landsretssagfører Lænkholm med 1ste prioritet i ejendommen, tinglyst samme dag som skødet, hvilket pantebrev s.d. blev transporteret til ovennævnte direktør Egon Jensen, der overtog pantebrevet til kurs 68, således at Holger Petersen skulle have udbetalt 272.000 kr. Han modtog straks 257.600 kr., idet restbeløbet, 14.400 kr., først skulle betales når udstykningsplanen var i orden. De første afdrag, henholdsvis 200.000 kr. og 185.000 kr., forfaldt til betaling henholdsvis den 15. februar 1962 og 15. februar 1963. Holger Petersen havde allerede i februar 1961 sat sig i forbindelse med Hadsund kommune, der straks udfærdigede et udkast til deklaration efter at have forkastet en af Holger Petersen forelagt udstykningsplan. Den 10. marts indgik Holger Petersen med det svenske A/S Hjultevad Industri overenskomst om levering af 170 stk. sommerhuse. Af overenskomsten skal citeres følgende:

"3. Hjultevad forpligter sig til, så snart de nødvendige tilladelser fra myndighederne foreligger, at påbegynde opstillingen af husene, således at der senest 15/7 1961 skal være opstillet mindst 60 huse, og senest 15/11 1961 yderligere 60 huse samt senest 15/6 1962 de resterende 50 huse Prisen pr. hus andrager d. kr. 12.600,-, hvilke danske kroner berigtiges derved, at Petersen til Hjultevad udsteder i hver enkelt grund, efterhånden som denne foreligger behørigt udstykket og bebygget, pantebrev, stort kr. 16.000,-..... Pantebrevet, der fra kreditors side inde-

står uopsigeligt fra ejer til ejer i indtil 10 år efter dets udstedelse, og på hvilket der ved hvert ejerskifte erlægges et ekstraordinært afdrag på 2.300 kr., bortset fra 1. ejerskifte, skal stedse respektere foranstående prioriteter på tilsammen maksimum kr. 7.000,- til ikke over 7% årlig rente. Såfremt der ved prioritering af den pågældende bebyggede parcel opnås større offentlige lån end nominelt kr. 7.000,-, skal Hjaltevads pantebrev respektere hele det eller de offentlige lån, mod at den del af nettoprovenuet, der fremkommer ved, at det offentlige lån er mere end 7.000 kr. stort, afdrages ekstraordinært på Hjaltevads pantebrev.

Såfremt de offentlige lån som nævnt bliver større end kr. 7.000,-, skal der for hver kr. 80.-, der betales til Hjaltevad, afskrives kr. 100,- på Hjaltevads pantebrev.

4. Det er fra Hjaltevads side en forudsætning, at der til de pågældende arealer inden opstillingen er anlagt en farbar vej. Såfremt dette ikke er sket senest 15/4 1961, udskydes Hjaltevads leveringsforpligtelser tilsvarende."

"5. Hjaltevad har krav på senest inden 2½ måned efter leveringen af hver enkelt hus at få overleveret et i parcellen tinglyst pantebrev med ovennævnte vilkår, og Hjaltevad er på intet tidspunkt pligtig til at have opstillet mere end 20 huse, der ikke er solgt og prioriteret som ovenfor nævnt. Nærværende pantebrev skal leveres anmærkningsfrit.

6. Til sikkerhed for Hjaltevad til enhver tid i ejendommen værende tilgodehavende for huse, i hvilke der ikke foreligger udstedt særskilt pantebrev til Hjaltevad, overdrager Petersen til Hjaltevad i håndpant ejerpantebrev, stort kr. 350.000.- til rente 6 %

p.a. og med 14 dages opsigelsesvarsel. Det pågældende ejerpantebrev skal til enhver tid respektere foranstående pantebreve på nominelt maksimum kr. 900.000.- Ejerpantebrevet skal omfatte alle usolgte parceller og stamparceller."

Formanden for fredningsnævnet for Ålborg amtsrådsreds, der var gjort bekendt med de påtænkte udstykningsplaner, foretog den 14. marts en besigtigelse af ejendommen og tilskrev den 22. s.m. naturfredningsrådet, idet der vedlagdes en af landinspektør Bøgeholt-Laursen for Holger Petersen omarbejdet plan omfattende ca. 180 sommerhusgrunde. Nævnet omtalte i denne forbindelse, at en del af ejendommen formentlig var omfattet af naturfredningslovens § 25, stk. 2, (300 meter fra skov) og bad rådet, af hensyn til de store økonomiske interesser, der tilsyneladende var knyttet til udstykningsplanen, om en udtalelse snarest.

Under 13. april tilskrev Hadsund kommune Holger Petersen sålydende:" I skrivelse af 20. marts d.å. har landinspektør L. Bøgeholt-Laursen, Terndrup på Deres vegne ansøgt sognerådet om godkendelse af en udstykningsplan for ejendommen matr. nr. 1a og 6a Østergårde, Vive sogn, Hadsund kommune, hvorefter der agtes udstykket ca. 182 parceller til sommerhusbebyggelse á ca 1200 m². Således foranlediget skal man herved anbefale udstykningen dog på følgende betingelser:

- 1) le planen kan godkendes af fredningsmyndighederne, hvorved bemærkes, at sagen af formanden for fredningsnævnet for Ålborg amt er oversendt til naturfredningsrådet.

- 2) at planen kan godkendes af boligministeriets kommitterede i byplansager, der efter anmodning har fået sagen til udtalelse 10. april s.å.
- 3) at vejanlæg udføres i henhold til vejvedtægt for områder af Hadsund kommune, hvorved bemærkes, at vejvedtægten er ansøgt udvidet til også at gælde for "Nybrogård" m.v.
- 4) at vejtilslutningen til landevej nr. 11 Hobro-Hadsund kan godkendes af Ålborg amtsråd.
- 5) at spildevandsanlæg for området kan godkendes af sundhedskommissionen for Hadsund kommune.
- 6) at områdets vandforsyning kan godkendes af sundhedskommissionen for Hadsund kommune.
- 7) at sommerhuse og bygninger opføres i henhold til bygningsreglement for købstæder og landet af 1961.
- 8) at der tinglyses deklaration på samtlige fra ejendommen udstykkede parceller forud for al **pantegæld**. Det fremsendte deklarationsudkast må ændres på enkelte punkter, hvorom sognerådet er villig til forhandling eventuelt stille forslag."

Den 26. april tilskrev nævnet ved anbefalet brev Holger Petersen således:" I anledning af Deres erhvervelse af Nybrogård, ma nr. 1a og 6a Østergårde, Vive sogn, undlader nævnet ikke at henledes Deres opmærksomhed på den omstændighed, at der kan rejses det spørgsmål, at i hvert fald en del af ejendommen eventuelt omfattes af naturfredningsloven. Iøvrigt henvises til telefonsamtale d.d. med landsretssagfører Lænkholm, København."

Nævnsformanden havde nemlig samme dag under en telefonsamtale med landsretssagføreren, der på dette tidspunkt repræsenterede Holger Petersen, gjort denne bekendt med, at en fredningssag

eventuelt ville blive rejst, når forhandling herom var blevet tilendebragt med myndighederne, og at der muligvis kunne blive af spørgsmål om, at en del af ejendommen var omfattet/naturfredningslovens § 25, stk. 2.

Samme dag, altså den 26. april, blev der på ejendommen tinglyst et ejerpantebrev stort 350.000 kr. formentlig til det svenske aktieselskab, der skulle levere sommerhusene.

Boligministeriets kommitterede i byplansager tilskrev under 4. maj naturfredningsrådet sålydende: "Efter henvendelse til Hadsund kommune har den kommitterede modtaget en plan udarbejdet af landinspektør L. Bøgeholt-Laursen, Terndrup, dateret marts 1961, der viser forslag til udstykning af foreløbig ca. 182 parceller. Kommunen har samtidig oplyst, at sagen er forelagt fredningsnævnet for Ålborg amt, som har fremsendt den til naturfredningsrådet, samt, at sognerådet ikke vil modsætte sig oprettelse af feriebyen, men på den anden side ønsker sagen løst på en i alle henseender absolut forsvarlig måde."

"På det foreliggende grundlag skal man ikke herfra på nærværende tidspunkt tage stilling til selve tanken om at oprette en ferieby på dette sted, specielt da de naturfredningsmæssige forhold ikke er afklaret."

"Man skal derimod oplyse, at man finder udstykningsforslaget overordentlig uheldigt, idet der slet ikke er gjort forsøg på at indarbejde parcellerne og bebyggelsen i terrænet og derved udnytte områdets naturværdier til fælles fordel for beboerne."

"Såfremt udstykning til sommerhusbebyggelse eller lignende i det hele taget bør gennemføres, bør det efter den kommitteredes opfattelse ikke ske på grundlag af den foreliggende udstykningsplan, men en helt omarbejdet plan må tilvejebringes, hvorved de

foran anførte hensyn er tilgodeset."

Naturfredningsrådets svarsskrivelse af 5. maj til fredningsnævnet er sålydende:"..... skal naturfredningsrådet efter foretagen besigtigelse og efter at sagen har været behandlet ved rådets møde den 4. ds. udtale:

Efter naturfredningsrådets opfattelse drejer det sig om et særdeles naturskønt og fredningsværdigt område, og man må fra rådets side fraråde at der, såfremt der kræves dispensation fra bestemmelserne vedrørende skovbyggelinie, gives tilladelse til den foreslåede bebyggelse, ligesom man fra rådets side vil anbefale, at der om fornødent rejses fredningssag til hindring af planens gennemførelse " Naturfredningsrådet skal sluttelig bemærke, at man må finde Mariager fjords kystområder af en så betydelig værdi i landskabelig henseende, at man må finde det meget betænkeligt, at der foretages isolerede udstykninger som den i nærværende sag påtænkte. Man skal henstille, at der søges tilvejebragt en samlet plan for hele Mariager fjord, således at eventuelle udstykninger til sommerhuse o.l. kan indpasses i en helhedsordning."

Den 17. maj blev der for et beløb af ca. 125.000 kr. foretaget og tinglyst udlæg i ejendommen efter begæring af gårdejer Ørndrup, Hesseldalgård pr. Rørvig og tømrermester Ernst Nielsen, Tåstrup.

Under 30. s.m. indkaldte nævnet de i ejendommen berettigede til et åstedsmøde den 16. juni til drøftelse af eventuel fredning, og til belysning af spørgsmålet om, hvorvidt naturfredningslovens § 25, stk. 2, for en del omfattede ejendommen.

Under nævnte møde, hvor ejendommen påny blev besigtiget, og hvor bl.a. Danmarks naturfredningsforening og naturfredningsrådet var repræsenteret ved højesteretssagfører Bondo Svane, København, blev det tilkendegivet Holger Petersens befuldmægtigede, landinspektør Bøgeholt-Laursen, at fredningssag ville blive rejst i nær fremtid.

Den 22. s.m. tilskrev Hadsund kommune højesteretssagfører Bondo Svane således:"..... man over for Holger Petersen har krævet, at sommerhuse og bygninger på ejendommen skal opføres i overensstemmelse med kravene i bygningsreglement for købstæderne og landet af 1961. Reglementet af 1961 er endnu ikke trådt i kraft for kommunen, men om fornødent kan det hurtigt ordnes, ligesom man eventuelt/kan lade reglementet fra 1940 udvide med bestemmelser om sommerhusbyggeri svarende til bestemmelserne i reglementet af 1961."

"Med hensyn til vejvedtægten bemærkes, at man for tiden søger dens gyldighedsområde udvidet til at omfatte yderligere et område af Vive sogn, hvorved hele "Nybrogård" kommer ind under vedtægtsens område. Ålborg amtsråd har den 17. maj d.å. ved påtegning på ansøgning om udvidelse udtalt, at det vil være sindet at give godkendelse."

Under 23. s.m. foretog landsretssagfører Lego Andersen, København for direktør Egon Jensen udlæg i "Nybrogård", der samtidig blev taget til brugelig pant, og 28. s. m. indgav han politianmeldelse mod Holger Petersen for at have "afklædt" ejendommen for inventar, besætning og afgrøde. Fremsendelsesskrivelsen til politier slutter således:" Da min klient indgik på at financiere hr. Holger Petersen, var han ganske indforstået med, at han løb en vis risiko."

"Men det tab han nu lider, skyldes i det væsentligste hr. Holger Petersens ulovlige adfærd - hans salg af besætning m.v., undladelse af at holde gården i drift m.v."

"Under fogedforretningen blev ejendommen med det forefundne inventar vurderet til kr. 130.000,-."

I skrivelse af 14. juli 1961 til nævnet begærede Danmarks naturfredningsforening fredningssag rejst, og i tilslutning her- til lod nævnet under henvisning til naturfredningslovens § 10 indrykke bekendtgørelse herom i Statstidende for den 24. juli og i lokale blade for den 23. s.m.

På tvangsauktion den 13. september blev "Nybrogård" over- taget af entreprenør Niels Larsson, Julius Blomsgade 9, København som ufyldestgjort panthaver, idet han havde fået tiltransporteret direktør Egon Jensens pantebrev på de 400.000 kr. Larsson havde nemlig kort forinden solgt en større ejendom i Tåstrup til Egon Jensen, der som et led i Købesummens berigtigelse transporterede det heromhandlede pantebrev til Larsson, der overtog det for 280.000 kr. Under 31. oktober 1961 indgik Larsson overenskomst med Holger Petersen. Det omtales heri blandt andet, at Petersens personlige skyld til Larsson ifølge pantebrevet blev ansat til 250.000 kr. Det hedder videre i overenskomsten: "Såfremt Larsson ved den rejste fredningssag får tilkendt erstatning, der andrager mere end kr. 50.000,00 nedskrives Larssons personlige fordring på Petersen med det overskydende beløb..... Larsson afgiver erklæ- ring om, at han frafalder at gøre ansvar gældende mod Petersen i anledning af påstået gårdafklødning vedr. ovennævnte ejendom." ...

Efter udløbet af ankefristen vedrørende tvangsauktion indkaldte nævnet til det første egentlige fredningsmøde, der i

overensstemmelse hermed afholdtes den 6. november 1961.

Danmarks naturfredningsforening, der påny var repræsenteret af højesteretssagfører Bondo Svane, nedlagde påstand på, at ejendommen blev fredet, "således at den fortsat skal henligge som landbrugsareal, idet det dog skal være tilladt på området at opføre de for landbruget fornødne bygninger og forny disse samt foretage rimelig udvidelse af de eksisterende bygninger."

"Der må ikke uden nævnets samtykke opstilles boder master eller andre lignende indretninger. Endvidere må der ikke foretages træplantning på de nu træfrie arealer, og terrænformerne må ikke ændres."

Niels Larsson og Holger Petersen, der var repræsenteret af henholdsvis højesteretssagfører Sandager og landsretssagfører Harald Qvist, protesterede mod fredning og fremsatte subsidiær erstatningskrav. Under dette møde, hvor sagen, herunder erstatningsspørgsmålet blev procederet, var der enighed om at udsætte sagen, for at give de mødende lejlighed til blandt andet at producere nogle supplerende oplysninger.

Efte mødet besigtigede nævnet ejendommen.

Ved skrivelse af 21. december fra højesteretssagfører Bondo Svane med påtegninger af 22. og 23. s.m. fra de to andre under sagen mødende advokater blev fremsendt nogle afskrifter af overfredningsnævnets afgørelser vedrørende naturfredningslovens § 25, stk. 2.

Ved skrivelse af 2. januar 1962 tilskrev nævnet de lignævnte 3 advokater, at sagen herefter måtte kunne optages til kendelse, men ved skrivelse af 10. s.m. meddelte nævnet de samme advokater, at en vurdering af ejendommen først burde finde sted og foreslog som vurderingsmænd formanden for amtsskyldrådet

M. Lundby, Storevorde og konsulent Norup, Langholt, hvilket advokaterne tiltrådte. Vurderingsforretningen blev foretaget den 24. februar 1962 og udskrift heraf blev tilsendt nævnet den 1. marts s.å. Sagen blev optaget til kendelse i et møde den 24. marts 1962.

Nævnet skal foreløbig bemærke følgende:

"Nybrogård" er beliggende på nordsiden af Mariager fjord, ca. 4 km vest for Hadsund delvis på en halvø. Fjorden har her en bredde af ca. 1,5 km. Fra Hadsund til Mariager går på sydsiden af fjorden en landevej, der på store strækninger passerer tæt ud til fjorden, således at der herfra haves en særdeles god udsigt ud over fjorden, og de nord for denne liggende omtrent ubebyggede kyststrækninger, herunder også "Nybrogårds" ca. 70 ha. store areal. På sydsiden af fjorden er beliggende cementfabrikken "Dania" i relativ kort afstand sydvest for "Nybrogård", således at røgen og cementpartikler herfra i tilfælde af sydvestlige vinde let føres ind over det her til sommerhusbebyggelse udsete areal, der fra nordøst skråner jævnt ned mod fjorden. Under en besigtigelse den 8. marts konstateredes, at der på træer og buske samt græsset, dels ved den sydlige oldtidshøj og dels ved brandtomten af den ældre "Nybrogård" forefandtes et hvidt lag som kridt eller lignende. Den vestlige halvdel af ejendommen, på hvilken dens ca. 12 år gamle landbrugsbygninger ligger, er eller har indtil Holger Petersens ejertid været under plov, hvorimod den østlige halvdel henligger udyrket (bortset fra en del mod nord og øst) og er et sjældent smukt kuperet græsareal med forskelligt vildtvoksende træer og buske, dog enkelte steder afbrudt af mindre plantager. På denne østlige halvdel er beliggende to

oldtidshøje (Nationalmuseets 1614 - nr. 44 og 46) i en indbyrdes afstand af 180 meter og ca. 200 meter fra skellet ind mod nabo-ejendommen mod øst, Dalsgaard Hovedgaard. Fra den nordligste af disse (nr. 46) haves en endog særdeles smuk udsigt til alle sider. Medens den sydlige høj er fritliggende mod vest, er der både nordøst og syd for den hen til østskellet en del bevoksning bestående henholdsvis af plantage med mindre nåletræer og af vildtvoksende løvtræer. På ejendommen "Thygeslund" ca. 400 meter øst for dette østskel findes en ca. 113 ha stor skov. Herfra strækker sig hen mod "Nybrogård" forskellige plantager, større og mindre bevoksninger, sammenhængende eller delvist sammenhængende, idet mellemrummene er udfyldt med mindre marker eller græsarealer, på hvilke igen findes spredtvoksende buske og mindre samlinger af træer. Mod syd og i en afstand af ca. 200 meter fra den for græsvækst blottede strandbred og parallelt med denne strækker sig en træbevoksning lige fra "Thygeslund" til ca. 120 meter ind på "Nybrogårds" jorder. Denne træbevoksning, der på de sidste 2 - 300 meter, regnet fra dens vestspids, vokser på en skråning og som set fra fjorden og den ovennævnte landevej har udseende som et skovbryn, består overvejende af løvtræ. Mod øst (på "Dalsgård"s jorder) består den af større bøge, der ifølge en til sagen indhentet erklæring af 4. september 1961 fra Statens tilsynsførende med de private skove i Ålborg amt er belagt med fredskovspligt, medens dens vestlige del, hvor den bliver smallere, består af forsømt og uregelmæssig bevoksning af rodskudtræer og skovbuske med spredte større træer blandt andet eg imellem. Nævnets spørgsmål om den heromhandlede bræmme, der inde på "Nybrogård"s jord kun har en bredde af ca. 25 meter, har skovkarakter, har den ovennævnte tilsynsførende i erklæringen besvaret

bekræftende. Det hedder iøvrigt blandt andet i erklæringen: "... Der er næppe tvivl om, at den vestlige del af bræmmen er rester af jævngod skov, som er blevet vanrøgtet og som på grund af sit ringe areal ikke er medtaget som fredskovspligtigt areal ved den sidste almindelige fredskovskonstatering i Ålborg amt....." Den heromhandlede bevoksning vil i sagen blive betegnet som "bræmmen".

På ovennævnte naboejendom, "Dalsgård hovedgård", findes på højde med den nordligste af "Nybrogård"s to oldtidshøje en højgruppe (Nationalmuseets 1614-41, 42 og 43), bestående af tre oldtidshøje, der ligger 10 - 15 meter fra skellet indtil "Nybrogård". Denne højgruppe er beliggende i en ældre nåletræsplantage, der mod syd går over i en langs skellet værende nyplantning af nåletræer, der afgrænses mod øst af plantage af ældre nåletræer, ca. 80 meter fra skellet.

Holger Petersen, der principalt har protesteret mod fredning, har subsidiært påstået sig tilkendt en nærmere specificeret erstatning for tabt fortjeneste på henholdsvis 233.000 kr. og 910.000 kr.

Holger Petersen har til støtte for sit krav om erstatning blandt andet anført følgende: Inden for de senere år har han opkøbt flere større landejendomme med henblik på udstykning til sommerhusbebyggelse, hvorfor han havde erfaringer på dette område, da han i begyndelsen af 1961 købte "Nybrogård" uden kendskab til den nye naturfredningslov, der først blev vedtaget og trådte i kraft 4 måneder efter købet. Det må derfor være de almindelige under den dagældende naturfredningslov anvendte erstatningsregler, der må komme til anvendelse på nærværende sag, der

formelt først er rejst, efter at den nye naturfredningslov er trådt i kraft. Denne lov synes vel at indføre nogle begrænsninger med hensyn til erstatningsberegning for de forhold, der omfattes af dens § 22, nemlig blandt andet med hensyn til spekulationsgevinster, men nærværende sag omfattes kun af lovens § 1, hvor de almindelige erstatningsregler gælder. Han vil iøvrigt ikke bestride, at han er spekulant, men anfører, at han kun er en sådan, der - ved at fremme egne interesser - tillige gavner samfundet, nemlig ved at skabe mulighed for folk til at erhverve grunde med sommerhuse til rimelige priser på smukt beliggende steder. Det er - efter Holger Petersens videre anbringende - udelukkende fredningsmyndighedernes indgriben i foråret 1961 med den derpå følgende fredningssag, der er årsag til, at han ikke har set sig i stand til at gennemføre projektet. De betingelser Hadsund kommune havde stillet, ville han uden vanskelighed kunne have opfyldt, og han har på intet tidspunkt af økonomiske grunde været hindret heri. Han har i så henseende henvist til de for ham særdeles favorable afdragsvilkår i pantebrevet på de 400.000 kr. i forbindelse med den gode overenskomst med det svenske aktieselskab. Han har ikke været insolvent, da han købte "Nybrogård" og i tiden herefter, men derimod været mindre likvid. Det af gårdejer Ørndrup den 17. maj 1961 lyste udlæg på de ca. 125.000 kr., skyldtes et forlig, baseret på et ret indviklet forhold, som nu skal søges udredet - eventuelt ved domstolene. Han har endelig bestridt, at der foreligger gårdafklædning, i hvert fald har Larsson ved den mellem dem i oktober 1961 indgæede overenskomst afstået fra at gøre dette gældende.

Danmarks naturfredningsforening har heroverfor blandt andet gjort gældende, at det udelukkende skyldes Holger Petersens økonomiske forhold, at han ikke har set sig i stand til at gennemføre sine planer, og har i denne forbindelse navnlig peget på det af Ørndrup foretagne udlæg, der bevirkede, at han ikke kunne give det svenske selskab den af dette ønskede sikkerhed. Desuden har han ikke på grund af sine dårlige økonomiske forhold været i stand til at opfylde de af Hadsund kommune stillede krav, hvortil kommer det ved den nye naturfredningslovs § 22 yderligere opstillede krav. Det må være de ved denne lovs indførte principper om erstatning jfr. lovens § 42, der skal komme til anvendelse her under denne sag.

Det er oplyst, at Holger Petersen inden for de senere år har opkøbt tre landejendomme til sommerhusbebyggelse, at ovennævnte gårdejer Ørndrup, med hvem Holger Petersen tidligere har stået i forretningsforbindelse, også vedrørende disse ejendomme har foretaget udlæg på ca. 125.000 kr., og at ejendommene herefter i Holger Petersens ejertid, og inden planerne om sommerhusbebyggelsen var realiseret, er blevet bortsolgt ved tvangsauktion.

Larsson, hvem der under 27. februar 1962 er meddelt fogedudlægsskøde, har, ligesom Holger Petersen, protesteret mod fredning og har subsidiært påstået sig tilkendt erstatning for den nedgang i ejendommens værdi, som må blive følgen af en fredning.

Han har til støtte for sin påstand nærmere blandt andet anført følgende:

Efter at fredningssagen var rejst, har han i handlen med Egon Jensen erhvervet det under sagen omhandlede pantebrev, stort 400.000 kr., for en pris af 280.000 kr. Ved overtagelsen af "Ny-brogård" har han som ufyldestgjort panthaver måttet udrede de i forbindelse hermed forbundne omkostninger, således at ejendommen i hvert fald står ham i ca. 290.000 kr. Han, der har råd til at gennemføre det af Holger Petersen påtænkte sommerhusprojekt, må som enhver anden erhverver af ejendommen være berettiget til at blive stillet økonomisk således, som om ingen fredning forelå. Der bør derfor - efter hans videre opfattelse - tillægges ham erstatning, ikke blot for det tab han måtte lide ved at projektet ikke kan gennemføres, men også erstatning for den nedgang i ejendommens værdi, som iøvrigt måtte være følgen af en fredning. - Den omstændighed at han ved erhvervelsen af pantebrevet og senere af ejendommen var vidende om den rejste fredningssag, skal ikke forringe hans ret til nævnte erstatning. Ved beregningen af denne har han ligesom Holger Petersen gjort gældende, at det må være de almindelige erstatningsregler, således som de med støtte i naturfredningslovens § 1 hidtil er praktiseret, der bringes til anvendelse og ikke de eventuelt strengere til den nye naturfredningslovs § 22 knyttede bestemmelser. Han har ikke villet bestride, at der kan foreligge omstændigheder, der - uafhængigt af fredningssagen - kan medføre en forringelse af handelsværdien, såsom tilstedeværelse af kystfredningslinie, oldtidshøje og skove, men han bestrider, at der på selve ejendommen eller på Dalsgård Hovedgårds jorder findes skove, der bevirker, at naturfredningslovens § 25, stk. 2, kan bringes til anvendelse på "Nybrogård".

Danmarks naturfredningsforening, der ikke har bestridt,

at Larsson muligvis er således økonomisk stillet, at han har kunnet gennemføre sommerhusprojektet, har - bortset herfra - gjort de samme synspunkter gældende som ovenfor vedrørende Holger Petersen. Larsson er - efter foreningens opfattelse - ligesom Holger Petersen spekulant, der endog ved sin erhvervelse var vidende om fredningssagen, hvorfor der ikke bør tilkendes ham nogen erstatning, da der for Larsson ikke kan blive tale om nogen berettiget forventning, som ved en fredning bliver skuffet.

Nævnet er enig om, at hele ejendommen "Nybrogård" i nedennævnte omfang bør underkastes fredning i henhold til naturfredningslovens § 1 på grund af ejendommens skønhed og beliggenhed. En bebyggelse af sommerhuse her må antages i høj grad at ville virke forstyrrende og skæmmende, set fra den forømtalte på sydsiden af fjorden førende landevej, der navnlig i sommerhalvåret befares af mange trafikanter. Da "Nybrogård", som tidligere anført, er delvist beliggende på en halvø, vil en friholdelse for bebyggelse være af stor skønhedsbevarende værdi set fra selve Mariager fjord.

Fredningen går ud på, at ejendommen - med nedennævnte begrænsninger - ingensinde må bebygges eller beplantes med udsigtshindrende bevoksning. Opsætning af skure, master og andre skæmmende indretninger er forbudt, ligesom etablering af campingpladser og lignende ikke er tilladt. Offentligheden har ingen adgang til ejendommen ud over, hvad ejeren måtte tillade. Bortset fra de på vedhæftede kort med rødt og blå markerede områder må ejendommen fortsat drives som landbrug. Hvor driften heraf måtte nødvendiggøre opførelse af bygninger, skal dette

være tilladt, dog således at disse bygninger opføres i umiddelbar tilslutning til de nuværende landbrugsbygninger. Nævnet skal dog være berettiget til at pålægge ejeren, at disse bygninger eller bygninger, der træder i stedet for de nuværende, fremtræder i diskrete farver. Opførelse af andre landbrugsbygninger inden for landbrugsområdet iøvrigt skal kunne tillades med skriftlig samtykke af begge de nedenfor omtalte påtaleberettigede. De med rødt på kortet markerede arealer må opretholdes og drives som have eller plantage, således at nyplantning her er tilladt. De nåletræsplantninger, der findes inden for en afstand af 40 meter fra foden af den sydligste af oldtidshøjene (1614-44), må forblive indtil den 1. januar 1969. Hvad der inden denne frist ikke er fjernet heraf, skal ved nævnets foranstaltning kunne fældes, uden udgift for ejeren og uden ansvar for nævnet. Med hensyn til de med blå markerede arealer skal bemærkes, at de stedse skal henligge i naturtilstand. Oldtidshøjene og en zone på 2 meter fra højfod skal således stedse henligge i græs, lyng og lignende. For at beskytte højene, blandt andet mod kreaturbeskadigelse, skal ejeren være pligtig til at opsætte effektivt trådhegn 2 meter fra højfod og tåle, at nævnet i tilfælde af undladelse heraf - på hans bekostning lader det i så henseende fornødne udføre. Selvsået træ- eller buskbevoksning, der hindrer udsigten mod højene, og som ikke omfattes af bevoksningen inden for "røde arealer", skal af nævnet - uden udgift for ejeren - kunne fjernes. Det samme gælder bevoksning på selve højene. Skovning inden for det med blå markerede område, hvor skovbræmmen mod syd findes, skal naturligvis være ejeren tilladt, blot at dette områdes karakter af spredt skov og kratbevoksning ikke ændres væsentligt.

Såfremt ejeren måtte ønske at udvide de til have og plantning forbeholdte områder (de "røde"), skal dette kunne tillades med begge de påtaleberettigedes skriftlige samtykke.

De med hjemmel i nærværende kendelse af de påtaleberet-
tigede meddelte tilladelser skal nævnet af hensyn til kontrollen
drage omsorg for fremtræder som en overenskomst, der uden udgift
for ejeren tinglyses, idet det dog påhviler ejeren at foranledige,
at en sådan overenskomst kan tinglyses med samme prioritet som
nærværende kendelse.

Påtaleret tillægges i fællesskab Danmarks naturfrednings-
forening og fredningsnævnet for Ålborg amtsrådsreds.

Selv om det ved afgørelsen af erstatningsspørgsmålet,
jfr. nedenfor, ikke tillægges selvstændig betydning, i hvilket
omfang ejendommen måtte være omfattet af naturfredningslovens
§ 25, stk. 2, skal det dog anføres, at nævnet er af den opfat-
telse, at de på "Dalsgårds" jorder ved dettes skel ind mod
"Nybrogård" eller i nærheden heraf værende ældre plantager samt
bræmmen mod syd - også i den udstrækning, den er beliggende
inde på "Nybrogård" - hjemler den i nævnte lovbestemmelse om-
talte begrænsning i retten til at bygge, således at den øst-
lige halvdel af ejendommen i det væsentlige dækkes af bestem-
melsen, samt inden for samme område tillige i nogen grad af
lovens § 2. Såfremt fredningssag ej var rejst og andragende om
dispensation fra nævnte to bestemmelser var fremsat, må det
antages, at nævnet vel ville have meddelt en sådan dispensation
om end kun i mindre omfang, uden at det anses fornødent nærmere
at præcisere dette.

Nævnet skal med hensyn til Holger Petersen bemærke følgende:

Efter det foreliggende har Holger Petersen til en overpris i forhold til dens værdi som landbrugsejendom købt den heromhandlede ejendom i februar 1961 i tillid til, at han kunne opnå en særlig fortjeneste ved at udstykke den til grunde med sommerhuse, såfremt han blandt andet fik myndighedernes tilladelse til at nedlægge den som landbrugsejendom, hvilken tilladelse endnu ikke ses meddelt. Han vidste eller burde vide, at ^{ikke} købet ville rumme en ikke ringe risiko for, at han ikke blot/ opnåede en sådan fortjeneste, men også, at de afholdte udgifter, i hvert fald i det omfang de oversteg ejendommens værdi som landbrugsejendom, ikke kunne forventes dækket gennem ejendommens videresalg, såfremt den påtænkte udstykning med sommerhuse ikke lod sig gennemføre, enten dette nu skyldtes økonomiske, byplanmæssige, fredningsmæssige eller andre grunde.

På et tidspunkt, hvor fredningssag endnu ikke var rejst eller stillet i udsigt, men hvor fredningsnævnets henvendelse til ham udelukkende indskrænkede sig til at gøre ham bekendt med, at også den dagældende naturfredningslovs § 25, stk. 2, eventuelt kunne komme til anvendelse, blev det ovenfor omtalte udlæg den 17. maj 1961 tinglyst, hvilket efter alt foreliggende må antages at have umuliggjort projektets gennemførelse; der er i hvert fald tilvejebragt en overvejende sandsynlighed herfor, i hvilken henseende blandt andet henvises til det oven anførte vedrørende de tre af Holger Petersen i samme øjemed indkøbte ejendomme.

Med disse bemærkninger finder nævnet, at det udelukkende skyldes Holger Petersens egne, ikke blot økonomiske forhold, at projektet ikke har kunnet gennemføres. Der vil allerede af denne

grund herefter ikke være at tillægge ham erstatning.

Med hensyn til Larsson skal bemærkes følgende:

Det er ubestridt, at den nugældende naturfredningslov, lov nr. 194 af 16. juni 1961, der trådte i kraft den 30. s.m. kommer til anvendelse ved behandlingen af nærværende sag. I forhold til den tidligere lovgivning på dette område er lovens § 22 en nydannelse. Ifølge motiverne hertil skulle der almindeligvis ikke være hjemmel til at erstatte mulige spekulationsgevinster. I så henseende skal fra motiverne, som en af flere i samme retning gående udtalelser, citeres folketingstidende for den 9. juni 1961 spalterne 4424 og 25, hvori det blandt andet hedder: "... Med hensyn til erstatningsbestemmelsen i lovens § 22, stk. 2, er der enighed om, at der i stedet for den billighedserstatning, der blev indføjet ved lovforslagets anden behandling skal ydes en erstatning for den nedgang i ejendommens almindelige handelsværdi, der konstateres som følge af et af fredningsmyndighederne nedlagt byggeforbud. Det er dog en udtrykkelig aftale, at der kun kan ydes erstatning til ejeren af vedkommende landejendom for det tab, han måtte lide ved ikke at kunne udstykke. Derimod kan der ikke ydes erstatning til den, der erhverver en ejendom med udstykning og bebyggelse for øje, selv om han påberåber sig at kunne opnå en større eller mindre fortjeneste, såfremt byggeforbudet ikke var nedlagt....."

Det må antages, at dette citat har relation til sådanne udstykninger, der befinder sig i områder, hvortil den almindelige udvikling endnu ikke er nået, hvilket efter de foreliggende oplysninger ikke ses at være tilfældet med hensyn til "Nybrogård" og nabogrunde, i hvert fald foreligger intet

dokumenteret om en sådan almindelig udvikling. § 22 vedrører andragende om såvel enkelt bebyggelse som flere bebyggelser og går ud på, at nævnet kan forbyde sådan bebyggelse mod, at der eventuelt ydes ejeren en erstatning efter lige nævnte retningslinier.

Nævnet finder, at disse retningslinier med så meget større vægt også må følges, hvor det som her under sagen drejer sig om erstatningsspørgsmål i henhold til lovens § 1 (jfr. § 14), idet de med hjemmel i § 22 etablerede fredninger kan vise sig kun at være midlertidige fredninger, eftersom et nævn eller vedkommende ankenævn altid senere, når forholdene har ændret sig, kan ophæve dem, medens de på § 1 støttede fredninger er permanente.

Med disse bemærkninger findes Larssons påstand, i det omfang den har relation til de tab, der ved fredningen skal være forvoldt ham, og som skyldes, at han ikke opnår den ved spekulation forventede fortjeneste, ikke at kunne tages til følge, jfr. nedenfor vedrørende post 4 og ovenfor ved omtalen af naturfredningslovens § 25, stk. 2.

Vedrørende hans påstand iøvrigt skal bemærkes:

Det er oplyst, at "Nybrogård" har et samlet areal på 689357 m² (heraf veje 8410 m²). Ifølge vurderings- og skatteattest er den pr. 1. september 1960 vurderet til 100.000 kr., hvoraf grundværdien andrager 37.500 kr. Matr. nr. 1a Østergårde er skyldsæt for hartkorn 3-3-0-1 3/4. Matr. nr. 6a for hartkorn 0-5-1-2.

Udskrift af ovennævnte vurderingsforretning af 24. februar 1962 er sålydende: "Samlet værdi for fast ejendom og løsøre 235.000 kr. fordelt således:

1. værdi af bygninger og løsøre.....	95.000 kr.
2. jordens landbrugsmæssige værdi.....	55.000 "
3. ejendommens herlighedsværdi incl. jagt m.m. liebhaverikøb.....	45.000 "
4. værdi af muligheder for salg af sommerhus- grunde	40.000 "
	235.000 kr.

Specifikation af jordens værdi.

ad post 2. 40 ha under plov= landbrugsarealet....	40.000 kr.
- 6 ha engjord.....	6.000 "
- 10 ha strandareal.....	2.000 "
- 13 diverse arealer	7.000 "
ad post 4. udstykningsværdi.....	40.000 "
	95.000 kr.

Udskriften er underskrevet af begge vurderingsmænd og har sålydende af skyldsrådsformand M. Lundby den 1. marts s.å. underskrevet tilføjelse: "Det skal tilføjes, at bygningerne er af passende størrelse i forhold til ejendommens landbrugsmæssige arealer."

Sidstnævnte vurderingmand har over for nævnet oplyst følgende:" Ad post 3. Værdiansættelsen hviler bl.a. på den opfattelse, at jagtretten må kunne udlejes for 1.000 kr. årligt. Antal af køb af lystejeendomme ved Mariager fjord har i de senere år været stigende."

"Ad post 4. Vurderingsmændene har - da de jo er uden kendskab til, om naturfredningslovens § 25, stk. 2, kommer til anvendelse, og i bekræftende fald i hvilket omfang - regnet med, at en køber måtte være indstillet på, at bestemmelsen i vist omfang bringes til anvendelse, men dog kun i en sådan udstrækning, at der på det udyrkede område ville være plads for ca. 40-50 sommerhusgrunde, der med fradrag af udgift til kloak m.v. ville give en nettoindtægt på 40.000 kr."

Vurderingen har relation til tidspunktet for afholdelse af tvangsauktion. (September 1961).

Nævnet skal herefter med henblik på de enkelte poster i vurderingsforretningen bemærke følgende:

Der findes at burde tillægge Larsson erstatning for den ved fredningen forvoldte nedgang i ejendommens værdi i nedennævnte omfang:

Da fredningen ikke lægger hindringer i vejen for den fortsatte drift af ejendommen, og da landbrugsbygningerne skønnes at være passende i størrelse i forhold hertil, vil der ikke være at tillægge erstatning vedrørende post 1. Med hensyn til post 2, værdiansættelse af jorden 55.000 kr., finder nævnet at burde lægge denne til grund ved erstatningsberegningen. Da der ikke kan bortses fra, at fredningen, i tilfælde af salg af ejendommen vil kunne medføre en nedgang i værdien, beregnes erstatningen herfor således: Det "blå" areal, på hvilket bræmmen er beliggende, udgør ca. 3 ha og henføres af vurderingsmændene til "diverse arealer" (ca. 530 kr. pr. ha.) Da dette areal er belagt med fuldstændig fredning, vil erstatning herfor være at udrede med 1.600 kr. De resterende arealer er vurderet til

55.000 kr. med fradrag af nævnte 1.600 kr. eller 53.400 kr. Da lige omtalte nedgang i værdien antages højst at andrage 15 %, vil der yderligere være at betale 8.000 kr. eller for post 2 ialt 9.600 kr. Vedrørende post 3, 45.000 kr., er oplyst, at vurderingsmændene er gået ud fra, at jagtretten må kunne udlejes for ca. 1.000 kr. årlig (selv om der på ejendommen opsættes 40-50 sommerhuse). Da værdien af denne jagtleje i hvert fald ikke forringes ved, at fredningen hindrer opførelsen af nævnte sommerhuse, vil der ikke være at tillægge erstatning herfor, således at den kapitaliserede værdi, ca. 20.000 kr., vil være at fradrage de nævnte 45.000 kr.

Herefter bliver tilbage af denne post den værdi, der måtte være knyttet til salg af ejendommen som lystgård. En fredning må antages næppe at ville forringe ejendommens værdi i så henseende. Da nævnet dog ikke ganske kan bortse fra, at en køber sandsynligvis vil benytte en fredning til at trykke prisen, finder nævnet at burde tage et vist hensyn hertil, således at den samlede erstatning for post 2 og 3 ansættes til ialt 12.000 kr.

Med disse bemærkninger og idet tilføjes, at der ikke, jfr. ovenfor, vil være at tillægge erstatning for post 4, vil der herefter være at tillægge Larsson i erstatning nævnte 12.000 kr. som nedenfor nærmere bestemt.

Nærværende kendelse vil være at tinglyse på de af kendelsen omfattede to matr. nr. med prioritet forud for pantehæftelser og byrder. Om påtaleretten henvises til side 19."

Konklusionen er sålydende:

"Ejendommen, matr. nr. 1a og 6a Østergårde, Vive sogn, bør underkastes naturfredning i oven for angivne omfang jfr. vedhæftede kort, med Danmarks naturfredningsforening og fredningsnævnet for Ålborg amtsrådsreds som i fælleskab påtaleberettigede.

Der udredes ingen erstatning til Holger Petersen.

Der tillægges entreprenør Niels Larsson, København, i erstatning 12.000 kr. tillige med renter heraf 5 % årlig fra den 6. november 1961, indtil betaling sker, samt til dækning af udgift til advokatassistance 1.250 kr., der alt udredes med 3/4 af statskassen og 1/4 af Ålborg amtsfond og de i amtet værende købstadskommuner i overensstemmelse med bestemmelsen i naturfredningslovens § 17, stk. 1, inden 15 dage efter at denne kendelse er endelig."

Kendelsen er indanket for overfredningsnævnet af ejendommens ejer, entreprenør Niels Larsson, København.

Overfredningsnævnet har den 16. september 1962 besigtiget de pågældende arealer og forhandlet med ejeren og dennes advokat, højesteretssagfører Erik Sandager. Herunder nedlagde denne principalt påstand om fredningens ophævelse; subsidiært nedlagdes påstand om en højere erstatning beregnet i forhold til den som følge af fredningsservitutten indtrådte nedgang i ejendommens værdi med udgangspunkt i den i nævnets kendelse omhandlede vurderingsforretning af 24. februar 1962. Det blev i denne forbindelse gjort gældende, at erstatningen ikke burde fastsættes under hensyntagen til § 22 i naturfredningsloven, som ændret ved lov af 16. juni 1961, idet det

drejede sig om en fredning i medfør af § 1, samt at sagen måtte anses for rejst inden ikrafttrædelsen af loven af 16. juni 1961.

Endvidere nedlagdes der påstand om ophævelse af den i kendelsen, pag. 18 . foreskrevne pligt til indhegning af oldtidshøjene samt om ret til indvinding af ral fra strandengen med adgang til fremførsel af el-ledninger og opsætning af skure i et eventuelt graveområde. Begge disse påstande har overfredningsnævnet imødekommet, dog med hensyn til ralindvinding således, at master og skure inden opsætningen skal godkendes af fredningsnævnet og skal fjernes ved gravningens ophør.

Med hensyn til spørgsmålet om karakteren af de på ejendommen værende træbevoksninger bemærkes, at overfredningsnævnet kun betragter den langs stranden værende "bræmme" som et skovbryn, men at dette spørgsmål ikke influerer på erstatningen, da overfredningsnævnet i givet fald ikke vil le håndhæve skovbrynsgrænsen for de bagved højere liggende arealers vedkommende.

Med bemærkning at bedømmelsen af erstatningen beregnet som i den nedlagte påstand efter overfredningsnævnets opfattelse vil blive den samme i den foreliggende sag, hvad enten lovebekendtgørelse nr. 106 af 21. marts 1959 eller lovebekendtgørelse nr. 194 af 16. juni 1961 lægges til grund, og uanset om man i sidstnævnte tilfælde lægger vægt på lovens § 22 eller ej, er der herefter overfor ejeren fremsat tilbud om en erstatning på 50.000 kr , hvilket denne har akcepteret.

Da overfredningsnævnet iøvrigt kan tiltræde det i kendelsen anførte, vil denne være at stadfæste med de af det foranstående følgende ændringer.

Et kort nr. Ål 109 udvisende grænserne for det fredede område er vedhæftet nærværende kendelse. De i kendelsen som henholdsvis rødt og blå markeret beskrevne arealer er på kortet angivet med forskellig signatur jfr. kortets angivelse..

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

Den af fredningsnævnet for Ålborg amtsrådsreds den 27. marts 1962 afsagte kendelse vedrørende fredning af ejendommen, matr. nr. 1a og 6a af Østergårde, Vive sogn, stadfæstes med de af det foranstående følgende ændringer vedrørende hegnspligt ved oldtidshøjene og indvinding af ral.

I erstatning tillægges der

entreprenør Niels Larsen, København.....	50.000 kr.
samt som i nævnets kendelse til dækning af ad- vokatudgifter.....	<u>1.250 "</u>
	<u>51.250 kr.</u>

med renter 5% p.a. af 50.000 kr. fra den 6. november 1961
at regne til betaling sker.

Erstatningen udredes med 3/4 af statskassen og 1/4 af Ålborg amtsfond og de i amtet værende købstadskommuner efter folketal i henhold til den senest offentliggjorte folketælling.

Udskriftens rigtighed
bekræftes:

Kaas-Petersen
Kaas-Petersen

FREDNINGSNÆVNET>

Afsagt den 27. marts 1962.

Fr. 79/61

K E N D E L S E:

Ved slutseddel af 10. januar 1961 købte gårdejer Holger Petersen, Bjørnstrup pr. Kalundborg, af gårdejer Hans Pedersen, Vive, landbrugsejendommen, matr. nr. 1a og 6a Østergaarde, Vive sogn, "Nybrogaard" kaldet, for en pris af 250.000 kr. til overtagelse den 15. februar 1961 med udstykning til sommerhusgrunde for øje.

I begyndelsen

i Berlingske

pantebrev, i

Egon Jensen,

vets formulering

skulle udstede

CITERET FULDT UD I OFN K AF 9/2 1963

udrykke en annonce

ste prioritets-

kterede direktør

ed om pantebre-

temt, at det

enhavn. Derefter

ter udstedtes det den 25. s. m. tinglyste skøde til Holger Petersen.

Det hedder heri blandt andet, at Holger Petersen kontant har betalt

5000 kr. medens de resterende 245.000 kr. ved skødets underskrift

deponeres efter nærmere aftale. Af købesummen angives ca. 50.000 kr.

at være vederlag for medfulgt løsøre. Samtidig hermed udstedte Hol-

ger Petersen pantebrevet til landsretssagfører Lankholm med 1^{ste}

prioritet i ejendommen, tinglyst samme dag som skødet, hvilket pan-

tebrev s. d. blev transporteret til ovennævnte direktør Egon Jensen,

der overtog pantebrevet til kurs 68, således at Holger Petersen skul-

le have udbetalt 272.000 kr. Han modtog straks 257.600 kr., idet rest-

beløbet, 14.400 kr., først skulle betales når udstykningsplanen

var i orden. De første afdrag, henholdsvis 200.000 kr. og 185.000

kr., forfaldt til betaling henholdsvis den 15. februar 1962 og

15. februar 1963. Holger Petersen havde allerede i februar 1961

sat sig i forbindelse med Hadsund Kommune, der straks udfærdigede

KORT>

Matr. nr. 1^a og 6^a
Østergaarde

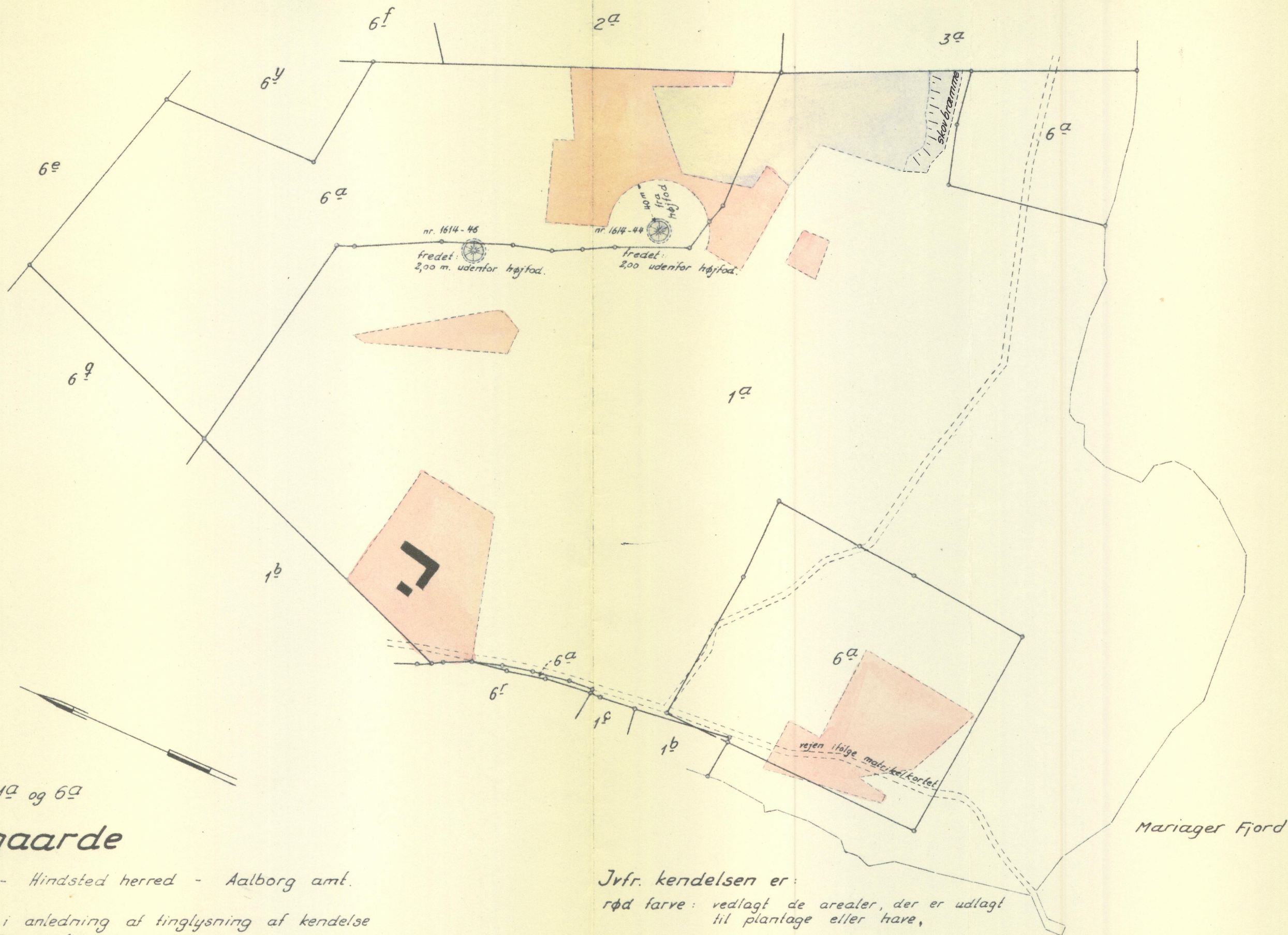
Vive sogn - Hindsted herred - Aalborg amt.

Udfærdiget i anledning af tinglysning af kendelse
af 27/3 1962 om fredning.

Bjergenholt Lars Sørensen
landinspektør.

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

REG. NR. 2775



Jvfr. kendelsen er:

rød farve: vedlagt de arealer, der er udlagt
til plantage eller have,

blå farve: vedlagt det areal, der er totalt
fredet.

Målforhold 1:4000

Fredningsnævnet for Nordjylland, sydøstlig del,
Badehusvej 17, 9000 Aalborg,
telefon 3025 5459
mail:nordjyllandsyd@fredningsnaevn.dk

Den 2. december 2024

FN-NJS-34-2024: Opførelse af nyt og større af stuehus på Nybrogårdsvej 59, Østergårde.

Fredningsnævnet har den 16. september 2024 fra Bjarne Sørensen modtaget ansøgning om tilladelse til at nyopføre og udvide eksisterende stuehus på matr.nr. 6ad Østergaarde By, Vive, der ejes af Morten Schack og Julie Jacobsen.

Fredningsnævnet har efter besigtigelse af ejendommen besluttet at meddele dispensation. Begrundelsen for afgørelsen fremgår neden for i afsnittet om fredningsnævnets afgørelse.

Sagens baggrund.

Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 9. februar 1963 om fredning af Nybrogård, der er en tilstands- og landskabsfredning og med bestemmelse om at ejendommen ingen-
sinde må bebygges eller beplantes med udsigtshindrende bevoksning. Afgørelsen omfatter desuden bestemmelse om, at der på området ved de eksisterende landbrugsbygninger må opføres yderligere bygninger, hvis driften nødvendiggør det. Tilladelse til andre landbruget henhørende bygninger kan meddeles af fredningsnævnet og Danmarks Naturfredningsforening som påtaleberettigede.

Ansøger anfører om baggrunden for det ansøgte og udvidelsen af bygningsarealerne, at det nye stuehus opføres på eksisterende sokkel mod vest. Det anføres særligt, at idet det nye stuehus udvides mod nord og syd, vil det, med de bagvedliggende landbrugsbygninger, som er betydeligt større, ikke tage udsigten fra fjorden, og vil stadig være skjult af de eksisterende landbrugsbygninger set fra syd og vest. Boligarealet udvides fra 260m² til 482m² og således med en udvidelse på 222m².



Ovenfor ses visualisering.

Mariagerfjord Kommune har i mail af 11. oktober 2024 om Natura2000- og Habitatforhold blandt andet oplyst:

”...

Kommunen kan ikke give dispensation til det ansøgte, hvis det er til ugunst for de arter og naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område.

Arealet ligger 1,64 km fra Natura 2000 område nr. 223, Kastbjerg Ådal. Det ansøgte har en meget lokal påvirkning af omgivelserne. Det ansøgte vurderes til ikke at have nogen indflydelse på de arter og naturtyper der er på udpegningsgrundlaget.

Kommunen kan heller ikke dispensere, hvis projektet kan beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder samt levesteder for dyre- og plantearter omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV. Jf. Naturbeskyttelsesloven: § 29 a. De dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til loven, må ikke forsætligt forstyrres med skadelig virkning for arten eller bestanden. Forbuddet gælder i forhold til alle livsstadier af de omfattede dyrearter. Stk. 2. Yngle- eller rasteområder for de arter, der er nævnt i bilag 3 til loven, må ikke beskadiges eller ødelægges.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at det ansøgte projekt har en neutral effekt på levesteder samt yngle-og rasteområder for de nævnte arter.

En række dyr og planter omfattet af habitatdirektivets bilag IV kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i området.

I forhold til Bilag IV. arter er der registreret 3 observationer af odder sydvest for det planlagte byggeri (Naturbasen.Dk). Det vurderes dog, at det planlagte ikke vil påvirke arter eller levesteder for arter omfattet af Bilag IV.

Fredning.

Matrikel nr. 1a, Østergårde By, Vive er reguleret af arealfredning for Nybrogård nr. 02775.00. af 9. februar 1963.

I fredningskendelsen angives at: Fredningen går ud på, at ejendommen – med nedennævnte begrænsninger - ingensinde må bebygges eller beplantes med udsigtshindrende bevoksning. Opsætning af skure, master og andre skæmmende indretninger er forbudt, ligesom etablering af campingpladser og lignende ikke er tilladt. Offentligheden har ingen adgang til ejendommen ud over, hvad ejeren måtte tillade.

Bortset fra de på vedhæftede kort med rødt og blå markerede områder må ejendommen fortsat drives som landbrug. Hvor driften heraf måtte nødvendiggøre opførelse af bygninger, skal dette være tilladt, dog således at disse bygninger opføres i umiddelbar tilslutning til de nuværende landbrugsbygninger.

Nævnet skal dog være berettiget til at pålægge ejeren at disse bygninger, eller bygninger der træder i stedet for de nuværende, fremtræder i diskrete farver. Opførelse af andre landbrugsbygninger inden for landbrugsområdet i øvrigt skal kunne tillades med skriftligt samtykke af begge de nedenfor omtalte påtaleberettigede. Såfremt ejeren måtte ønske at udvide de til have og plantning forbeholdte områder (de med røde), skal dette kunne tillades med begge de påtaleberettigedes skriftlige samtykke.

Påtaleret tillægges i fællesskab Danmarks naturfredningsforening og fredningsnævnet for Ålborg amtsrådskreds.

Det ansøgte projekt kræver godkendelse af de påtaleberettigede, Danmarks Naturfredningsforening og Fredningsnævnet.

...”.

Fredningsnævnets behandling af sagen

Fredningsnævnet har behandlet sagen på et møde med besigtigelse den 25. november 2024. I besigtigelsen deltog fredningsnævnet ved formanden, dommer Torben Bybjerg Nielsen, det statsligt udpegede medlem Poul Roesen og det kommunalt udpegede medlem Finn Kjems. For Mariagerfjord Kommune mødte Bo Christian Sørensen og Kenneth Magnussen. Ejeren Morten Schack var mødt sammen med arkitekt Bjarne Sørensen.

Projektet blev på mødet nøje gennemgået. Ejeren redegjorde herunder for, at den eksisterende ejendom lider af væsentlige mangler, og en renovering skønnes ikke at være en relevant mulighed.

Fredningsnævnets afgørelse

Fredning af arealer ved Nybrogård betyder, at projektet kræver fredningsnævnets dispensation i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, hvorefter fredningsnævnet kan meddele dispensation, hvis det ansøgte ikke strider mod fredningens formål.

Det fremgår endvidere af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2, at fredningsnævnet kun kan meddele dispensation fra en fredning i eller uden for et internationalt naturbeskyttelsesområde, hvis det ansøgte ikke indebærer en forringelse af naturtyper og levesteder for arter eller betydelig forstyrrelse af arter, som området er udpeget for. Fredningsnævnet kan endvidere i medfør af § 50, stk. 3 kun meddele dispensation, hvis det ansøgte ikke kan ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til loven, eller ødelægge de plantearter, der er nævnt i bilag 5 til loven, i alle livsstadier.

Det er fredningsnævnets vurdering på baggrund af Mariagerfjord Kommunes udtalelse og sagens øvrige oplysninger, at det ansøgte projekt ikke i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke Natura 2000-området væsentligt. Fredningsnævnet må antage, at projektet har en naturneutral karakter, og at det ansøgte ikke vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivet.

Endelig er det fredningsnævnets vurdering, at projektet ikke strider mod fredningens landskabsbeskyttende formål, idet bemærkes, at nævnet er enig i den beskrivelse, som ansøger har givet om beliggenheden tæt sammen med ejendommens øvrige bygninger.

Efter en samlet vurdering kan fredningsnævnet derfor meddele dispensation til det ansøgte.

Danmarks Naturfredningsforening er i fredningsafgørelsen indsat som påtaleberettiget. Foreningen ved formand Michael Kau har i mail af 2. december 2024 tiltrådt, at der kan meddeles, dispensation.

Klagevejledning

Der kan klages over denne afgørelse til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Klagen skal ifølge naturbeskyttelseslovens § 87 indgives via Miljø- og Fødevareklagenævnets digitale selvbetjening, jf. vejledningen på Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside www.naevneneshus.dk. Klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Klageberettigede er, jf. naturbeskyttelseslovens § 86:

- Adressaten for afgørelsen,

- ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører,
- offentlige myndigheder,
- en berørt nationalparkfond,
- lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen,
- landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø, og
- landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige, rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Det er en betingelse for Miljø- og Fødevareklagenævnets behandling af en klage, at den, der klager, indbetaler et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer (2016-niveau). Klagegebyret reguleres den 1. januar hvert år efter den af Finansministeriet fastsatte sats for det generelle pris- og lønindeks som løbende offentliggjort i forslag til finanslov med virkning for klager, der modtages i Miljø- og Fødevareklagenævnet fra og med den 1. februar 2017. Miljø- og Fødevareklagenævnet offentliggør størrelsen af klagegebyret på sin hjemmeside www.naevneneshus.dk. Gebyret opkræves i forbindelse med klagens oprettelse i Miljø- og Fødevareklagenævnets digitale selvbetjening. Klagen behandles først, når gebyret er betalt. Vejledning om gebyrbetalingen kan ligeledes findes på Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside www.naevneneshus.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Miljø- og Fødevareklagenævnets kompetence. Det bemærkes, at hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er forlængelse af en frist for efterkommelse af en afgørelse som følge af den tid, der er medgået til at behandle sagen i Miljø- og Fødevareklagenævnet, så tilbagebetales gebyret dog ikke. Miljø- og Fødevareklagenævnet kan også beslutte at tilbagebetale klagegebyret, hvis der er indledt forhandlinger med afgørelsens adressat og/eller førsteinstansen om projektilpasninger, og disse forhandlinger fører til, at klager trækker sin klage tilbage, eller hvis klager i øvrigt trækker sin klage tilbage, før Miljø- og Fødevareklagenævnet har truffet afgørelse i sagen. Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis Miljø- og Fødevareklagenævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, f.eks. hvis klagen trækkes tilbage meget sent, herunder efter at klager har haft et afgørelsesudkast i parts-høring.

En dispensation må i henhold til naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 3, ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet, eller behandling af en eventuel klage måtte være afsluttet.

Det følger endvidere af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, jf. § 66, stk. 2, at dispensationen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 3 år efter, at den er meddelt.



Torben Bybjerg Nielsen

Denne afgørelse sendes til:

1. Poul Roesen,
2. Finn Kjems,
3. Miljøstyrelsen,
4. Mariagerfjord Kommune, att. Bo Christian Sørensen,
5. Danmarks Naturfredningsforening, København,
6. Danmarks Naturfredningsforening, Mariagerfjord,
7. Dansk Ornitologisk Forening, København,
8. Dansk Ornitologisk Forening, Mariagerfjord,
9. Dans Botanisk Forening v/ Flemming Thorning-Lund,
10. Friluftsrådet, centralt,
11. Friluftsrådet, kreds Himmerland-Aalborg,
12. Tegnestuen Blåkilde v/ Bjarne Sørensen,
13. Morten Schack og Julie Jacobsen.