

**Afgørelser – Reg. nr.: 04376.01**

**Fredningen vedrører: Krogsande Huse**

**Domme**

**Taksationskommissionen**

**Naturklagenævnet**

**Overfredningsnævnet                      12-12-1988**

**Fredningsnævnet                              14-06-1988**

**Kendelser**

**Deklarationer                                  21-08-1967**

DEKLARATIONER>

555 BLÅVANDSHUK

113 III NV

IKKE FREDNING

INDHOLDSFORTEGNELSE

- Deklaration af 21/8 1967 [~~hævn~~<sup>privat</sup>], lyst 8/9 1967, om vilkår for udstykning og bebyggelse (NFL § 22).
- Afgørelse af 14/6 1988 [nævn - 239/87] - krav om fjernelse af sommerhus.
- Afgørelse af 21/12 1988 [ofn - 1534/61] - ophævelse af afgørelse af 16/6 1988, idet dekl.s-påtaleret ikke længere er ved nævn.

MATRIKELFORTEGNELSE

(ajour pr. 8/9 1967)

~~Fredningen~~ omfatter (helt eller delvis) følgende matrikelnumre:

55<sup>c</sup> Vandflod By, Oksby

Gældende matrikulært kortbilag: vids

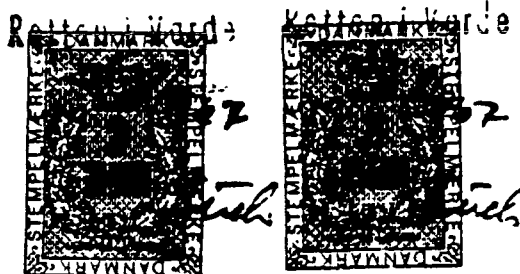
Se også REG. NR.: 02742.010  
04376.000

J. nr. 28.426.

Akt:Skab F nr. 38

Matr. nr. 55 c Vandflod  
by m.m., Oksby sogn.

BILAG 5.



Anmelder:

P. J. PEDERSEN  
Landskabsingeniør

-8.SEP.1967= 688.

D E K L A R A T I O N

---

Underskrevne **V a l d e m a r H a n s e n**, Blaavand, der er ejer af ejendommen matr. nr. 55 c Vandflod by m.m., Oksby sogn, forpligter herved mig og efterfølgende ejere og brugere af ejendommen og herfra udstykkede parceller til, når udstykning til sommerhusbebyggelse og/eller bebyggelse med sommerhuse på ejendommen eller herfra udstykkede parceller skal finde sted, at overholde følgende bestemmelser:

§ 1. Byggetilladelse.

Inden bebyggelse påbegyndes, skal byggetilladelse være indhentet hos Ribe amtsråd.

§ 2. Udstykning.

Ejendommen udstykkes i overensstemmelse med den vedhæftede udstykningsplan af januar 1967, hvorved der fremkommer 6 parceller.

§ 3. Veje.

Adgangen til parcellerne sker ad den på vedhæftede udstykningsplan viste offentlige vej samt ad de ligeledes på planen viste

private udstykningsveje, der udlægges i 8 meters bredde.

Parkering på private veje må ikke finde sted.

#### § 4. Grundens benyttelse.

På ejendommen og herfra udstykkede parceller må kun opføres bebyggelse, der alene anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum til kortvarige ferieophold, weekends o.lign. -

#### § 5. Grundenes bebyggelse og bebyggelsens placering.

På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres en enkelt bebyggelse med de dertil sædvanligt hørende udhuse og garager, alt efter amtsrådets nærmere godkendelse.

Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,10.

Sommerhuse med dertil hørende udhuse og garager holdes mindst 4 meter fra skel mod nabogrund og mindst 10 meter fra vejmidte. Bygninger med tag af strå eller andet let antændeligt materiale skal altid holdes mindst 10 meter fra naboskel.

Denne afstand kan dog nedsættes, såfremt bebyggelsen sker i overensstemmelse med en af amtsrådet godkendt bebyggelsesplan, der sikrer mindst 20 meters afstand mellem huse med let antændeligt tag.

Der må ikke bygges på eller ved klittop eller foretages udjævning af klit.

Bebyggelse placeres stedse således, at husenes længderetning bliver øst-vest. Bebyggelsen placeres endvidere efter de på planen angivne retningslinier.

#### § 6. Bebyggelsens udformninger.

Bygningerne må ikke opføres med mere end een etage og med tagskrænkelse ikke mere end 2,5 meter over middelkoten for husets hjørner bortset fra gavltrekanter.

Tagets vinkel med det vandrette terræn skal være 45°. Taget tørres af strå.

Husets ydre bygningsdele skal fremtræde i farver, der er dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra di siena, umbra, engelskrødt, italienskrødt og dodenkop) eller disse sidste farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

Sokler holdes sorte (asfalteret eller tjæret) eller udføres i facadernes materiale.

Hegn mod veje og stier må kun være levende hegn med eller uden een eller to vandrette, glatte tråde.

#### § 7. Vandforsyning og afløb.

Vandforsynings- og afløbsforholdene indrettes i overensstemmelse med Kommunens sundhedsvedtægt.

#### § 8. Grundejerforening.

Ved bestemmelse af sognerådet eller amtsrådet kan det pålægges alle ejere (og brugere) af sommerhuse og sommerhusgrunde på ejendommen og herfra udstykkede parceller at være medlem af en grundejerforening for området, der derefter straks vil være at oprette med en bestyrelse ~~der derefter straks vil være at oprette med en bestyrelse~~ på 3-5 medlemmer, hvoraf eet medlem udpeges af sognerådet. Foreningen kan kun ophæves med sognerådets og amtsrådets samtykke.

Grundejerforeningens vedtægt kræver godkendelse af sognerådet og amtsrådet og må indeholde bestemmelser om, at foreningen har indseende med overholdelsen af de i nærværende deklaration indeholdte bestemmelser, og om at det påhviler den at forestå vedligeholdelse af fællesveje og -stier i området og forlods at afholde alle omkostninger i forbindelse hermed.

#### § 9. Dispensation.

Dispensationer fra deklarationens bestemmelser kan meddeles af amtsrådet med fredningsnævnets tilslutning efter forud indhentet erklæring fra sognerådet.

10. Tinglysning og påtaleret.

Nærværende deklaration tinglyses som servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 55 c Vandflod by m.m., Oksby sogn, forud for al pantegæld. Påtaleret har Ho-Oksby sogneråd, Ribe amtsråd og fredningsnævnet i Ribe amtsrådsreds.

Overtrædes deklarationens bestemmelser, og bringes forholdene på stedet ikke efter sognerådets eller amtsrådets påtale inden for en nærmere angivet frist i overensstemmelse med bestemmelserne, er sognerådet eller amtsrådet berettiget til at lade nødvendige arbejder udføre på ejerens eller brugerens regning.

p.t. V a r d e , den 21. august 1967.

Som ejer af matr. nr. 55 c  
Vandflod by m.m., Oksby sogn:

*Vald. Hansen*

Stiftelsen af foranstående byggeservitut tiltrædes.

Ribe amtsråd, den 5. september 1967

*Muller*  
Indført i dagbogen for retten

§ 12: 10 kr. -  
§ 1: 4 " -  
§ 14<sup>1</sup>: 3 " -  
§ 14<sup>2</sup>: 3 " -

i Varde den - 8 SEP. 1967

Lyst.

Tingbog bd. Oksby II bl. 75.a

Akt: Skab F nr. 98

Gengort af vedhæftede kort henlagt på akten.

Indl. 18/9 1967.

Retsanmærkning:

Torvald Kasper:  
Serv. + pantegæld.

*Paul Buch*  
Paul Buch

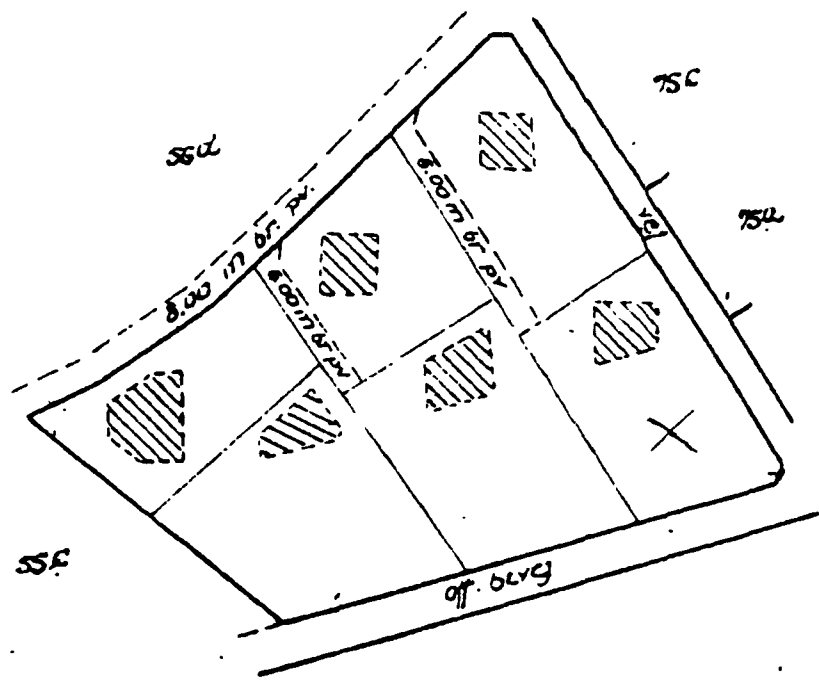
mærkningen ophæves  
ang. pantegæld, men  
ang. serv. + pantegæld.  
Paul Buch, d. 18/10 1967

*Paul Buch*  
Paul Buch

10/11

10/11

 Byggefelt



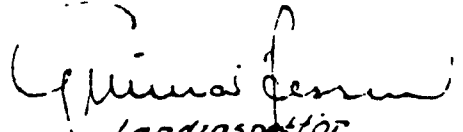
Del af matr. nr. 55C,

Vandflod By mm.,

Okoby Sogn, Vester Horne herred, Ribe amt

Udfærdiget i jan. 1967 til tinglysning af deklaration

ca. 1:2000.

  
Landspektør



128/67

Ribe amtsråd frafalder hermed sin påtaleret og dispensationsbeføjelse for foranstående deklARATION, idet dispensationsbeføjelsen overføres til Blåvandshuk kommune.

Ribe amtsråd,  
udvalget for teknik og miljø.  
Ribe, den

27 SEP, 1979

*E. Bech Nygaard*  
E. BECH NYGAARD

*Jesper O. Termanen*  
JESPER O. TERMANSEN  
amtsarkitekt

Indført i dagbogen for rektor  
i Varde den 2. okt. 1979

Lyst

Tingbog bd. *Skole, 1. 500.*

Akt: Skole *F. 111. 38.*

*Overenskomstens gældende.*

*H. Esdell*

H. Esdell  
fu.

*9/11*

FREDNINGSNÆVNET >



FREDNINGSNÆVNET

FOR

RIBE AMTS FREDNINGSKREDS

Rolfsgade 94 . Postbox 60  
6701 Esbjerg . Tlf. 05 13 66 77

Formanden

Modtaget i  
Skov- og Naturstyrelsen

15 JUNI 1988

REG. NR. 043.76.010

Esbjerg, den

sp/iø

Nævnet har dags dato tilskrevet Blåvandshuk kommune således:

J.nr. 239/87

Sag vedrørende krav om fjernelse af sommerhus beliggende Østkrogen 13,  
Ho, matr.nr. 55 c Vandflod by, Oksby.

Ved skrivelse af 16. august 1987 fra Niels B. Termansen, Rannkelvej 9, 5700 Svendborg til Fredningsnævnet, fremsendte denne bl. a. en kopi af sin skrivelse af samme dato til Blåvandshuk kommune, udvalget for teknik og miljø. I nævnte skrivelse til Blåvandshuk kommune fremsatte Niels Termansen krav om, at et igangværende byggeri på matr. nr. 55 c Vandflod by, Oksby omgående skulle standses, samt at arealet snarest bringes tilbage til sin oprindelige tilstand. Niels Termansen gjorde i skrivelsen til kommunen nærmere rede for kravets baggrund. Ved skrivelse af 31. august 1987 fra Niels Termansen til Fredningsnævnet anmodede denne nævnet om at tage sagen op til vurdering. Med skrivelsen fremsendtes en række bilag, heriblandt Blåvandshuk kommunes svar på Niels Termansens ovennævnte skrivelse af 16. august 1987.

Kommunen meddelte heri bl. a. Niels Termansen, at dennes krav om standsning af byggeriet ikke kunne imødekommes.

Fredningsnævnet fremsendte sagen til høring i Ribe amtsråd, teknisk forvaltning, der den 16. oktober 1987 afgav sålydende udtalelse vedrørende sagen:

Vedrørende indsigelse mod byggeri på matr. nr. 55 c, Vandflod, Oksby, Blåvandshuk kommune.

Ved høring af 19. august 1987 under j.nr. 239/87 har Fredningsnævnet for Ribe amts fredningskreds anmodet amtsrådet om en udtalelse over en fra overlæge Niels B. Termansen, Ranunkelvej 9, Svendborg, modtaget skrivelse af 12. august 1987 vedrørende indsigelse mod byggeri på matr. nr. 55 c, Vandflod by, Oksby i Blåvandshuk kommune. Termansen har senere suppleret med skrivelser af henholdsvis 16. august 11., 24. og 26. september 1987. De tre sidstnævnte skrivelser er sendt direkte til amtsrådet, men det fremgår af skrivelserne, at nævnet er tilsendt tilsvarende materiale. Amtsrådet har endvidere modtaget kopier af skrivelse af 11. august 1987 fra J. M., Westergaard, Mikkelsborg Alle 7, 2980 Kokkedal, til Blåvandshuk kommune vedrørende samme sag.

Da amtsrådet således både har modtaget sagen som høringssag fra fredningsnævnet og direkte har modtaget skrivelser fra grundejere i området, skal nærværende skrivelse betragtes som både en udtalelse til nævnet og en besvarelse af grundejerne.

På grundlag af det således modtagne materiale og gennemgang af gamle sagsakter (helt tilbage til 1966), samt interne drøftelser med jurister og teknikere her i forvaltningen, skal man afgive efterfølgende udtalelse/besvarelser.

- Af udstyknings sagen i amtsrådets arkiv (j.nr. 325-1-2-67) fremgår, at landinspektør Gunnar Jessen, Varde, i efteråret 1966 fremsendte forslag til udstykningsplan til det daværende
- ./ Ho - Oksby sogneråd med anmodning om godkendelse (se bilag 1). Denne plan omhandlede hele det oprindelige matr. nr. 55 c, og man opererede med en byggelinie på 50 m. regnet fra vejmidte (off. bivej, Oksby - Ho). Efter forhandlinger omarbejdedes planen, og en ny plan, dateret maj 1967, kom kun til at omfatte den del af ejendommen, der reelt kunne anvendes til
  - ./ sommerhusbebyggelse. Denne plan (bilag 2) fastlagte byggefelter for de kommende 6 sommerhuse på ejendommen, og 50 m vejbyggelinien blev fastholdt. Planen er tilsyneladende helt identisk med den plan, der er dateret januar 1967, og som er bilag til den endelige deklaration, der er tinglyst 8. sep-
  - ./ tember 1967 (se bilag 3).

Af et internt notat, dateret 1. september 1967, i udstyknings sagen fremgår det, at man har diskuteret, hvorvidt restparcellen ("fællesarealet") skulle vises på den endelige udstykningsplan og omtales i deklarationsteksten. Denne interne diskussion er endt i, at man har fundet det unødvendigt at vise/omtale disse forhold, idet fredningskendelse af 25. november 1963 sikrer almenhedens adgang til det fredede. Denne konklusion er imidlertid forkert, idet denne kendelse omfatter området syd for kommunevejen Oksby - Ho. Den omtalte kendelse (Krogsande-Boldbyeenge fredningen) er gennemført i henhold til naturfredningsloven.

- 2 -

Fredningen på matr. nr. 55 c, som er angivet på det oprindelige udstykningsforslag fra 1966, er en såkaldt klitfredning og gennemført i henhold til sandflugtsloven. Den på udstykningsforslaget angivne grænse mod fredet areal er sammenfaldende med deklara-tionskortets grænse mellem matr. nr. 55 c og de seks udstykkede parceller. Dette kan måske delvis forklare forvaltningens konklusion i 1967.

Herefter over til besvarelsen af de spørgsmål, der er stillet i det efterhåndende ret omfattende materiale. Forvaltningen her har tilladt sig at konkretisere og komprimere spørgsmålene således:

1. Er deklara-tionen gyldig for matr. nr. 55 c ?
2. Dispensation - er procedurereglerne overholdt i relation til amtsrådet og fredningsnævnet ?
3. Hvorledes kan restparcellens ("fællesarealets") status ændres fra "fællesareal" til byggegrund ?
4. Hvorledes er offentlighedens ret til adgang til "fællesarealet" ?
5. Kan det accepteres, at "fællesarealet" (restparcellen), den er vurderet som "uden byggeret" overgår til byggegrund ?
6. Er vejadgangsspørgsmålet i relation til den gennemførte klitfredning i orden ?
7. Kan andre end kommunalbestyrelsen tage initiativ til standsning af byggeriet ?
8. Er det rimeligt, at "lovlydige borgere skal bringes til at gå rettens vej for at få en offentlig instans til at overholde tinglyste bestemmelser ?"

Ad 1 (deklara-tionsområde).

For forvaltningens jurister og teknikere er der ingen tvivl om, at den tinglyste deklara-tion er gældende for hele den oprindelige ejendom, altså både de 6 sommerhusgrunde og restparcellen (det nuværende matr. nr. 55 c). Her skal bemærkes, at deklara-tionens ordlyd må gå forud for deklara-tionsridset, idet ridset er at betragte som et bilag til deklara-tionen.

Det skal her også bemærkes, at den foreløbige deklara-tion med tilhørende rids ("udstykningsplanen") i dag formentlig ikke kan tillægges nogen juridisk værdi, hvorfor der ikke synes grundlag for at kommentere disse forhold yderligere, end det allerede er sket indledningsvis.

Det opførte sommerhus er efter forvaltningens opfattelse stridende mod flere af deklara-tionens bestemmelser.

Som det også fremgår af kommunens skrivelse af 26. august 1987 til Niels B. Termansen, har kommunens udgangspunkt for behandlingen af byggesagen været, at deklara-tionen ikke omfattede restparcellen. Sagen er derfor hos kommunen behandlet ud fra byggelovens generelle bestemmelser (en deklara-tion, som her omhandlede, er at betragte som skærpene bestemmelser i forholdt til byggelovens almindelige bestemmelser).

-3-

Ad 2 (dispensationsprocedure).

Med udgangspunkt i, at deklARATIONEN er gældende for restparcellen, vil et byggeri på restparcellen kræve en dispensation i henhold til deklARATIONENS § 9. Her skal man imidlertid være opmærksom på, at amtsrådet ved påtegning af 27. september 1979 har overdraget kommunen dispensationsbeføjelserne; men fredningsnævnet ses fortsat at have beføjelser i henhold til § 9.

I relation til nævnets stilling til sagen skal bemærkes, at der i forvaltningen er en vis usikkerhed om, hvorvidt nævnets afgørelse i denne sag kan ankes til Overfredningsnævnet, men dette tvivlsspørgsmål vil blive klarlagt i forbindelse med nævnets behandling af sagen.

Det kan her tilføjes, at en kommune ikke er pligtig til at foretage en nabohøring i en sag som omhandlede, men en del kommuner vil nok være tilbøjelige til at foretage høring i en sag som denne, idet de dispensationer, der er nødvendige, må siges at være ret vidtgående i forhold til deklARATIONSBESTEMMELSERNE.

Ad 3 (matr. nr. 55 c's status).

Som det allerede er beskrevet foran, er der i 1967 sket en fejlsvurdering med hensyn til restparcellens "beskyttelse", således at det ikke direkte kom til at fremgå af deklARATIONSTEKSTEN, at området var at betegne som et "fællesareal", hvilket formentlig også har været medvirkende til, at kommunen har disponeret, som man har gjort.

Ad 4 (almenhedens adgang).

En bebyggelse af restparcellen vil betyde, at almenhedens ret til færdsel og ophold i henhold til naturfredningslovens § 56 indskrænkes i området, idet disse bestemmelser bl.a. angiver, at færdsel og ophold ikke må finde sted inden for en afstand af 150 m fra beboede bygninger. 150 m - bestemmelsen vil således helt udelukke almenhedens (og herunder også de 6 grundejere) ret til at færdes hen over ejendommen, også selv om de lyngklædte klitter ikke er indhegnet.

Ad 5 (ejendomsvurdering).

Dette forhold tilkommer det ikke amtsrådet (og vel næppe heller fredningsnævnet) at vurdere; men det kan oplyses/-bekræftes, at tidligere ejer af restpacellen med henvisning til at grunden ikke kunne bebygges, har fået vurderingen "sat i bund" (blev klassificeret som "uden byggeret"). Vurderingen er nu i forbindelse med udstedelsen af byggetilladelsen blevet sat op svarende til niveauet for de øvrige sommerhusgrunde i området, er det oplyst for kommunens ejendomsskattekontor.

Ad 6 (adgangsforhold).

Det kan oplyses, at Oksbøl skovdistrikt, hvorunder tilsynet med fredede klitområder hører, telefonisk har oplyst, at sagen ikke ses at give problemer i forhold til den gennemførte klitfredning.

Ved en herfra foretaget besigtigelse er det konstateret, at det opførte hus' tagudhæng tangerer linien mellem klitfredningspæl nr. K 231 og K 230.

Ligeledes blev det konstateret, at "adgangshullet" ("hullet" mellem klitfredningslinien K 231/K 232 og vestskellet af matr. nr. 55 b $\ddot{o}$ , smst.) til Østkrogen tilsyneladende er godt 3 m bredt. Denne konstatering er således sammenstemmende med landinspektør Niels Kr. Nielsens afgivne erklæring af 10. september 1987, pkt. 2, til kommunen.

Vejadgangsforholdet synes således ikke umiddelbart at være et problem.

#### Ad 7 (standsning af byggeriet).

Ud fra de forhold, der gør sig gældende i denne sag, må det siges, at det er kommunalbestyrelsen (bygningsmyndigheden), der er den primære ansvarlige myndighed, hvorfor et sådant initiativ, i givet fald, skal tages herfra.

Hertil kan føjes, at det tidligere var den enkelte ansøger, der havde ansvaret for, at samtlige godkendelser var indhentet. I dag har kommunalbestyrelsen ansvaret for, at godkendelser fra andre myndigheder er indhentet, inden der udstedes en byggetilladelse (se evt. bygningsreglementet, udfærdiget i medfør byggeloven, bestemmelserne i pkt. 1.3, stk 1).

#### Ad 8 (evt. retssag).

Umiddelbart synes det ikke rimeligt, men man vil herfra anbefale beboerne at afvente fredningsnævnets behandling af sagen. Afhængigt af sagens udfald hos nævnet (Overfredningsnævnet), kan man så herefter tage stilling til, om man vil "gå rettens vej".

For fredningsnævnets vurdering af sagen kan oplyses, at sagen ikke er berørt af bygge- eller beskyttelseszoner samt gennemførte fredninger i henhold til naturfredningsloven; men det opførte sommerhus ligger i et område, der er klassificeret som fredningsinteressezone I. Endvidere er området i regionplanmæssig sammenhæng henført til kategorien naturområde, hvor naturbeskyttelsesinteresserne er et primært udgangspunkt for arealanvendelsen. - Endvidere kan oplyses, at det opførte sommerhus ligger i udlagt sommerhusområde.

Alslutningsvis skal bemærkes, at ud fra en ren landskabelig/fredningsmæssig vurdering, synes det opførte sommerhus det pågældende sted at være yderst uheldigt placeret. Hertil kommer, at de intentioner, der har ligget bag deklarationens udformning bl.a. med hensyn til byggeriets indpasning i landskabet, ikke synes tilgodeset.

- ./.. For Nævnets vurdering er endvidere vedlagt kopi af diverse kortmateriale (i alt 4 kort, mærket bilag 4 til 7), hvorpå
- ./.. det opførte hus skitse-mæssigt er vist. - Endelig er vedlagt 2 fotoark (bilag 8).

Denne skrivelse er enslydende tilsendt til fredningsnævnet i Esbjerg, overlæge Niels B. Termansen i Svendborg og hr. J. M. Westergaard i Kokkedal. Blåvandshuk kommune er blevet orienteret ved en kopi af skrivelsen. - De i skrivelsen nævnte bilag er kun sendt til fredningsnævnet."

Af sagen fremgår i øvrigt, at der den 8. september 1967 på ejendommen, matr.nr. 55 c Vandflod by m.m. Oksby sogn blev tinglyst en deklaration, hvori det bl.a. hedder: "....."

§ 2 Udstykning.

Ejendommen udstykkes i overensstemmelse med den deklaration vedhæftede udstykningsplan af januar 1957, hvorved der fremkommer 6 parceller.

.....

§ 5 Grundenes bebyggelse og bebyggelsens placering.

På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres en enkelt bebyggelse med de dertil sædvanligt hørende udhuse og garager alt efter amtsrådets nærmere godkendelse.

..... bebyggelse placeres stedse således, at husenes længere retning bliver øst-vest. Bebyggelsen placeres endvidere efter de på planen angivne retningslinier.

§ 6 Bebyggelsens udformninger.

..... taget tækkes med strå..... blank eller reflekterende tagmateriale må ikke anvendes..

§ 9 Dispensation.


Dispensationer fra deklarationens bestemmelser kan meddeles af amtsrådet med Fredningsnævnets tilslutning efter forud indhentet erklæring fra sognerådet.

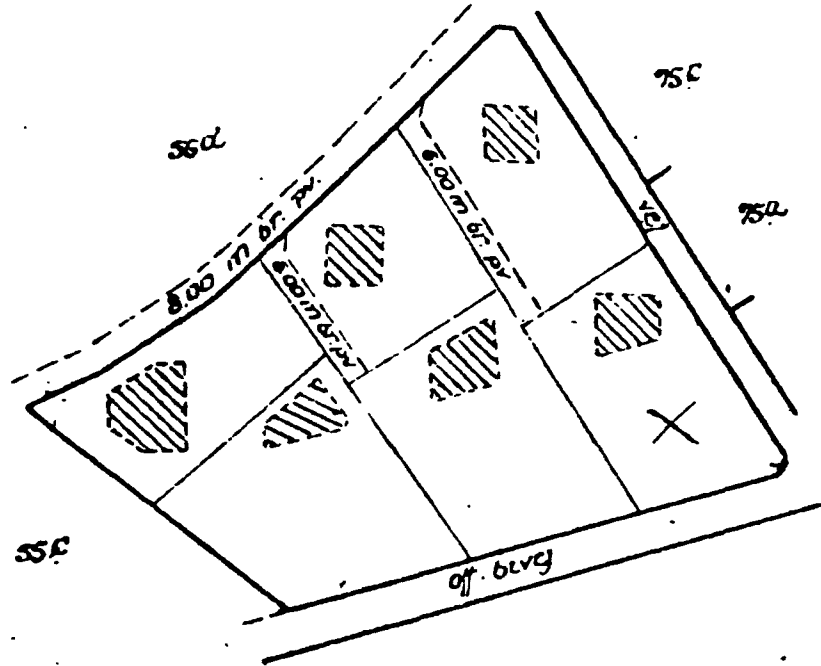
§ 10 Tinglysning og påtaleret.

Nærværende deklaration tinglyses som servitutstiftende på ejendommen, matr.nr. 55 c Vandflod by m.m. Oksby sogn forud for al pantegæld. Påtaleret har Ho/Oksby sogneråd, Ribe amtsråd og Fredningsnævnet i Ribe amtsrådskreds. Overtrædes deklarationens bestemmelser, og bringes forholdene på stedet ikke efter sognerådets eller amtsrådets påtale indenfor en nærmere angivet frist i overensstemmelse med bestemmelserne, er sognerådet eller amtsrådet berettiget til at lade nødvendigt arbejde udføre på ejerens eller brugerens regning.....



Til deklarationen er vedhæftet følgende rids.

 Dyggfæll



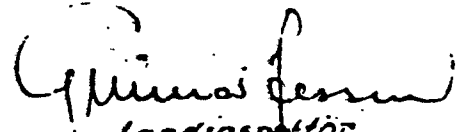
Del af matr. nr. 55c,

Vandflod By mm,

Okoby Sogn, Vester Horne herred, Ribe amt.

Udfærdiget i jan. 1967 til tinglysning af deklaration.

ca. 1:2000.

  
Landsinspektør

Den 2. oktober 1979 er der tinglyst sålydende tilføjelse til deklARATIONEN:

"Ribe amtsråd frafalder hermed sin påtaleret og dispensationsbeføjelse for foranstående deklARATION, idet dispensationsbeføjelsen overføres til Blåvandshuk kommune....."

Det nu opførte sommerhus er beliggende umiddelbart nord for kommunevejen Oksby-Ho. Arealerne syd for denne kommunevej blev fredet ved nævnets kendelse af 25. november 1963, hvilken fredning blev stadfæstet af Overfredningsnævnet, den 7. januar 1966. Ifølge denne kendelse skal disse arealer bevares i deres nuværende tilstand og må ikke beplantes, opdyrkes, opfyldes eller afgraves, ligesom henkastning af affald m.v. er forbudt. Arealerne må endvidere ikke bebygges.

Med de i sandflugtslovgivningen indeholdte begrænsninger der tillagt almenheden ret til færdsel til fods og ophold på hele området.

Fredningsnævnet har den 14. april 1988 foretaget en besigtigelse af området, og det nu opførte sommerhus, hvorunder de fra Blåvandshuk kommune mødende repræsentanter har anført, at deklARATIONEN ikke er gældende for det område, hvor huset er opført, idet de har henvist til det deklARATIONEN vedhæftede rids. Dette støttes bl.a. på, at det er den landinspektør, der har været med til at udarbejde deklARATIONEN, der er kommet med forslag til byggeriet.

Klageren fastholdt sin påstand om, at huset fjernes bl.a. under henvisning til dets beliggenhed samt udseende, der er i strid med deklARATIONEN, hvis hensigt også har været en fredningsmæssig sikring af området.

Ved besigtigelsen fremgik, at huset er opført i røde mursten med rødt tegltag. Huset er beliggende umiddelbart op til kommunevejen, hvorfra det er helt synligt, ligesom det ligger ganske udækket og meget markant i landskabet. De øvrige seks huse på matr.nr. 55 c er delvis dækkede af den eksisterende bevoksning.

De for Blåvandshuk kommune mødende oplyste iøvrigt under be-

8

sigtigelsen, at man fra ejeren af huset har en ny byggesag liggende, hvorefter denne ansøger om tilladelse til at opføre en tilbygning indeholdende swimmingpool. Denne byggesag er under hensyn til nærværende sag stillet i bero indtil videre.

Som advokat for ejeren Morten Hansen har advokat Norlén, Vejen tilskrevet nævnet den 8. juni 1988 således:

#  
Sag: Matr. nr. 55 c, Vandflod by, Oksby, beliggende Østkrogen 13, Blåvand

Jeg tillader mig herved at rette henvendelse til Dem på foranledning af hr. Morten Hansen, Toften 33, 6650 Brørup, der er ejer af ovennævnte ejendom.

Min klient er i forbindelse med indgivelse af ansøgning om byggetilladelse til svømmehal på ejendommen Østkrogen 13 blevet gjort opmærksom på, at der verserer sag i fredningsnævnet.

Foranlediget af en efterfølgende telefonsamtale med min klient har Blåvandshuk Kommune fremsendt nogle bilag i sagen, men jeg tillader mig herved at anmode om aktindsigt for Morten Hansen og beder Dem venligst foranledige, at samtlige sagens bilag fremsendes til mit kontor til gennemgang forinden Fredningsnævnet træffer afgørelse i sagen.

Jeg skal dog allerede på nuværende tidspunkt gøre opmærksom på, at jeg ikke finder, at der er noget grundlag for at nægte min klient at opføre svømmehal på ejendommen, såfremt § 6 i deklARATION af 21. august 1967, tinglyst den 8. september 1967 overholdes.

9

Det bemærkes her, at min klient naturligtvis ikke har kendskab til de indledende forhandlinger, der måtte have været ført vedrørende deklARATIONENS udformning mellem diverse købere af de fra matr. nr. 55 c udstykkede parceller og hr. Valdemar Hansen, men alene kan henholde sig til deklARATIONENS indhold.

Med hensyn til deklARATIONEN i sig selv bemærkes, at det i § 5 er anført, at der på selvstændigt matrikuleret ejendom må opføres en enkelt bebyggelse og opførelse af en enkelt bebyggelse på matr. nr. 55 c er således hjemlet i deklARATIONEN, ligesom det i øvrigt er forudsat ved § 2, at der fremkommer i alt 7 selvstændige matrikel numre, idet der frastykkes 6 parceller og således resterer tilbage hovedparcellen.

Der kan således ikke være nogen tvivl om, at der ikke er behov for dispensation i overensstemmelse med deklARATIONENS § 9 og således ikke behov for Fredningsnævnets tilslutning, da opførelsen af een ejendom på matr. nr. 55 c umiddelbart er i overensstemmelse med deklARATIONENS indhold.

Det bemærkes i øvrigt, at min klient har været i kvalificeret god tro med hensyn til muligheden for at opføre byggeri på ejendommen, idet der allerede forinden handlens indgåelse forelå byggetilladelse udstedt til den tidligere ejer Leif Jensen den 21.10.1986.

Må jeg på baggrund af ovenstående venligst snarest høre nærmere fra Fredningsnævnet.

Med venlig hilsen

Mogens Worlén

Fredningsnævnet finder navnlig under hensyn til, at de om-  
liggende arealer dels er fredet ved en kendelse, dels er omfattet  
af lov om klitfredning, at den, den 8. september 1967, tinglyste  
deklaration er at betragte som en fredningserstattende deklaration.

Der er herved også henset til deklarationens indhold, der  
nøje regulerer udformningen af bebyggelsen af de seks parceller, der  
fremkom ved den foretagne udstykning. Fredningsnævnets påtaleret  
findes herefter ikke at være bortfaldet ved senere lovændringer.

Fredningsnævnet finder byggeriet skæmmende både under hen-  
syn til dets placering samt til bebyggelsens udformning, som er i  
strid med flere af deklarationens bestemmelser.

Herefter og idet bemærkes, at Blåvandshuk kommune har givet  
byggetilladelse uden at sikre sig, at Fredningsnævnets dispensation  
i medfør af naturfredningslovens § 34 forelå, finder nævnet ikke, at  
der kan meddeles dispensation til bibeholdelse af det opførte sommer-  
hus i strid med nævnte deklaration, hvorfor huset beliggende Østkrogen  
13, Blåvand, på matr.nr. 55 c Vandflod by, Oksby, skal fjernes inden  
udgangen af året 1988.

For så vidt angår den i advokat Norléns førnævnte skrivelse  
til Fredningsnævnet indeholdende begæring om udlån af sagens bilag  
forinden nævnet træffer afgørelse i sagen, bemærkes

at nævnet umiddelbar efter besigtigelsen den 14. april 1988  
foretog rådslagning i sagen og traf enstemmig beslutning  
til denne afgørelse og

at nævnet ikke finder, at der i advokat Norléns skrivelse  
er grundlag for at ændre denne afgørelse, hvorfor den  
klageren meddelte afgørelsesdato fastholdes.

Nævnets afgørelse kan senest 4 uger efter at afgørelsen er  
meddelt de pågældende, indbringes for Overfredningsnævnet, Slots-

//  
marken 15, 2970 Hørsholm, af ejeren, Ribe amtsråd, primærkommunen,  
Danmarks Naturfredningsforening og Skov- og Naturstyrelsen, jfr.  
naturfredningslovens § 58.


P.n.v.

  
Terkel Svendsen

//

hvilket herved meddeles

P.n.v.  
E.b.

  
Søren Pedersen  
sekr.

skov- og Naturstyrelsen

4. kontor

Slotsmarkne 13

2970 Hørsholm.

OVERFREDNINGSNÆVNET >

Advokat Thomas Harder  
Vestergade 1  
6840 Oksbøl

Den 21.12.88

J.nr. 1534/61-1/88

Advokat Mogens Norlén  
Torvegade 2  
6600 Vejen

Deres j.nr. C 7177 (advokat Harder) og j.nr. 42103 (advokat Norlén).

Fredningsnævnet for Ribe Amts Fredningskreds har den 14. juni 1988 truffet en afgørelse, hvorefter der ikke kan meddeles tilladelse til bibeholdelse af et sommerhus på matr.nr. 55 c Vandflod By, Oksby. Afgørelsen er truffet i medfør af naturfredningslovens § 34, jfr. en på ejendommen den 8. september 1967 tinglyst deklARATION. Fredningsnævnets afgørelse er påklaget til Overfredningsnævnet af Blåvandshuk Kommune v/advokat Harder og af ejendommens ejer Morten Hansen v/advokat Norlén.

Klagen angår i første række spørgsmålet, om Fredningsnævnet har været beføjet til at træffe afgørelse vedrørende den nævnte bebyggelse. Til belysning af dette spørgsmål kan nævnes følgende:

I 1967/68 blev der udstykket 6 sommerhusgrunde fra matr.nr. 55 c, der mod syd grænsede til den offentlige bivej Oksby- Ho, og hvis vestligste del var klitfredet i henhold til loven om sandflugtens bekæmpelse. Efter udstykningen af de 6 parceller var størstedelen af matr.nr. 55 c omfattet af klitfredningen.



Arealerne på den anden side af bivejen var tilstandsfredet ved Overfredningsnævnets kendelse af 7. januar 1966.

Udstykningen af de 6 parceller var godkendt af Ribe Amtsråd på baggrund af den dagældende landsbyggeloys § 5, stk. 2, hvorefter Amtsrådet kunne nedlægge forbud mod sommerhusudstyknings.

Efter indstilling fra det daværende Byudviklingsudvalg for den vestlige del af Ribe Amt havde Amtsrådet som betingelse for sin godkendelse af udstykningen forlangt oprettet en deklARATION med nærmere bebyggelsesregulerende bestemmelser. En sådan deklARATION blev godkendt af Amtsrådet og tinglyst på matr.nr. 55 c den 8. september 1967.

Som andre deklARATIONer, der i 1960'erne krævedes oprettet på baggrund af landsbyggelovens § 5, stk. 2, behandler denne deklARATION især de enkelte parcellers afgrænsning, bebyggelsens omfang, udformning og placering på grundene samt bebyggelsens anvendelse (kun til sommerbeboelse). Bestemmelserne herom i deklARATIONen svarer i det væsentlige til de bestemmelser, der almindeligvis blev optaget i byplan- og bygningsvedtægter for sommerhusområder. DeklARATIONen indeholder herudover bestemmelser om oprettelse af en grundejerforening.

DeklARATIONen giver Amtsrådet kompetence til med Fredningsnævnets tilslutning og efter høring af Kommunalbestyrelsen at dispensere fra deklARATIONens bestemmelser. DeklARATIONen tillægger disse 3 myndigheder påtaleret.

DeklARATIONen ses ikke at have været forelagt Fredningsnævnet forud for dens oprettelse og tinglysning. Den dagældende naturfredningslov indeholdt da heller ikke bestemmelser, som krævede Fredningsnævnets tilladelse til en udstykning som den omhandlede.

Det fulgte imidlertid af den dagældende naturfredningslovs § 22, at der ikke uden Fredningsnævnets tilladelse måtte opføres sommerhuse i området, og at ejendommens ejer var berettiget til erstatning for ejendommens værdinædgang, hvis Fredningsnævnet nægtede tilladelse. Det er ikke oplyst, om Fredningsnævnet har meddelt tilladelse til bebyggelse af de 6 frastykkede grunde, og om Fredningsnævnet i så fald samtidig er blevet bekendt med deklARATIONen.

De frastykkede 6 sommerhusgrunde og den ikke-klitfredede del af matr.nr. 55 c ligger nu i udkanten af et større sommerhusområde fastlagt oprindeligt i den af Miljøministeriet den 14. december 1973 stadfæstede bygningsvedtægt for Blåvandshuk Kommune og senere ved lokalplan. Efter at arealet således var blevet overført fra landzone til sommerhusområde, frafaldt Amtsrådet sin påtaleret ifølge deklarationen og overdrog samtidig sin dispensationskompetence til Blåvandshuk Kommune. Dette tinglystes den 2. oktober 1979.

Efter det således foreliggende finder Overfredningsnævnet, at den omhandlede deklaration ikke indeholder fredningsbestemmelser, til hvis fravigelse Fredningsnævnets tilladelse efter naturfredningslovens § 34 er nødvendig.

Selv om det kunne lægges til grund, at deklarationens retsgrundlag også er den dagældende naturfredningslovs § 22, er Fredningsnævnets påtaleret overgået til Amtsrådet ved ikrafttrædelsen af by- og landzonenloven den 1. januar 1970, da området blev landzone.

Fredningsnævnets tilladelse til bibeholdelse af sommerhuset på matr.nr. 55 c Vandflod By, Oksby, er således ikke nødvendig, og den påklagede afgørelse ophæves derfor.

I sagens behandling har deltaget samtlige Overfredningsnævnets 11 medlemmer. .  
Afgørelsen er enstemmig.

./.  
Til Deres orientering vedlægges kopi af Overfredningsnævnets skrivelse af dags dato til Niels B. Termansen, Svendborg, som ejer af naboejendommen matr. nr. 55 bø sstd.

Med venlig hilsen

*Michael Christiansen*  
Michael Christiansen

fm.