

MRF 2024.94/4

Retten i Viborgs dom af 4. marts 2024, sag BS-45791/2022-VIB

A (adv. Mads Flemming Petersen) mod Miljø- og Fødevarerklagenævnet (adv. Louise Solvang Rasmussen v/adv.fm. Thomas Haugsted)

Ubebygget grund i udbygget sommerhusområde i landzone var § 3-beskyttet hede og ikke omfattet af naturtypebekendtgørelsens § 1. Ikke grundlag for dispensation til opførelse af sommerhus, bl.a. fordi ejeren ikke var bibragt berettiget forventning om at kunne opføre et fritidshus.

A erhvervede i 2017 en ubebygget grund i området Færker Vig på den østlige del af øen Fur. Grunden havde et areal på 2.513 m² og var beliggende i landzone. I Skive Kommunes Kommuneplan 2009-2021 var Færker Vig beskrevet som et fuldt udstykket sommerhusområde i landzone, der bestod af ca. 110 sommerhusgrunde, hvoraf ca. 85 var bebygget. På flere ejendomme i området var i 1967 tinglyst en bebyggelsesregulerende servitut, der havde til formål at ”skabe pæne og velordnede natur- og bebyggelsesforhold”. Hele A’s ejendom blev i 2014 registreret som hede omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 på baggrund af en besigtigelse af Miljøstyrelsen. I oktober 2019 tog A kontakt til Skive Kommune med et spørgsmål om byggemodning af fritidsgrunden, hvortil kommunen svarede, at byggeri ville forudsætte dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3. Efter en besigtigelse af A’s ejendom, hvor der blev konstateret karakteristisk hedevegetation, traf kommunen i december 2020 afgørelse om registrering af § 3-beskyttet hede. A påklagede afgørelsen til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, der den 16. maj 2022 (j.nr. 21/00977) stadfæstede § 3-registreringen. I mellemtiden ansøgte A om dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til opførelse af et sommerhus på ejendommen, hvilket kommunen afslog i januar 2022. Afslaget blev ligeledes påklaget af A, der anførte, at A havde en berettiget forventning om at kunne opføre et sommerhus, bl.a. fordi kommunen i en mail fra oktober 2017 til ejerne af to nabogrunde havde oplyst, at § 3-beskyttelsen ikke var til hinder for opførelse af et sommerhus, da området var udlagt som sommerhusområde før 1992. Ved afgørelse af 10. juni 2022 (j.nr. 22/01453) stadfæstede Miljø- og Fødevarerklagenævnet afslaget. Nævnet fandt, at A’s ejendom ikke var omfattet af undtagelsen fra kravet om dispensation i naturtypebekendtgørelsens § 1, da ejendommen uanset servitutten fra 1967 ikke var udlagt til sommerhusområde i lokalplan, bygningsvægttægt eller byplanvedtægt den 1. juli 1992. Nævnet afviste endvidere, at A havde en berettiget forventning om at kunne opføre et sommerhus, idet udmeldingen fra oktober

2017 var afgivet til to andre grundejere i området, og sagen ikke indeholdt oplysninger om, at A forud for købet af grunden i 2017 havde spurgt kommunen, om opførelse af sommerhus på grunden krævede dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, uanset at ejendommen forud for købet var registreret som § 3-beskyttet hede. Endelig fandt nævnet, at det forhold, at området omkring Færker Vig i udbredt grad var bebygget med sommerhuse, ikke kunne begrunde en dispensation, da disse sommerhuse, bortset fra A’s nabo, ikke sås at være beliggende i § 3-beskyttet natur, og da nævnet i alle tilfælde ikke var bundet af kommunens dispensationspraksis, når den ikke havde været prøvet af nævnet i andre sager. A anlagde herefter sag mod Miljø- og Fødevarerklagenævnet med påstand om, nævnet skulle anerkende, at A’s ejendom ikke var omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, subsidiært at nævnets afgørelser om § 3-registrering og afslag på dispensation skulle ophæves og hjemvises. Miljø- og Fødevarerklagenævnet påstod frifindelse. Under retssagen blev det oplyst, at Skive Kommune i 2022-23 registrerede størstedelen af Færker Vig som § 3-beskyttet hede, og A fremlagde en række sager fra Skive Kommune vedr. byggeri mv. på andre ejendomme i området. Med henvisning hertil gjorde A gældende, at A havde krav på dispensation til at opføre et sommerhus. Klagenævnet bestred dette med henvisning til, at ingen af de fremlagte sager indeholdt oplysninger om, at kommunen skulle have meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til byggeri på andre ejendomme i Færker Vig, og at en række af sagerne ikke rejste spørgsmål om naturbeskyttelseslovens § 3, da der var tale om byggeri opført enten uden for § 3-beskyttede arealer, eller inden arealet blev omfattet af § 3. Under retssagen oplyste A endvidere, at hun havde udtaget stævning mod den ejendomsmægler, der formidlede salget, da A mente, at mægleren i forbindelse med salget burde have oplyst om eksistensen af beskyttet natur. Byretten konstaterede, at A ikke under sagen havde anfægtet, at vegetationen på ejendommen efter sin karakter udgjorde beskyttet hede, hvorfor A ikke

kunne gives medhold i den principale påstand om, at ejendommen ikke var omfattet af § 3. Byretten bemærkede herefter, at efter naturtypebekendtgørelsens § 1 gælder naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2, kun for tilstandsændringer til landbrugsformål for så vidt angår bl.a. heder, der den 1. juli 1992 lå i byzone eller sommerhusområde. Da A's ejendom lå i landzone, var den ikke beliggende i et område omfattet af naturtypebekendtgørelsens § 1, uden det kunne tillægges betydning, at området blev udstykket til sommerhusgrunde inden 1992, eller at området var omtalt som sommerhusområde i kommuneplanen. Byretten konstaterede, at det fremgik af A's stævning i retssag mod ejendomsmægleren, at A i for-

bindelse med købet af grunden modtog en ejendomsdatarapport, hvoraf fremgik, at der på grunden var beskyttet natur, og at A havde drøftet forholdet med mægleren, da A var ”bekymret for, om naturbeskyttelsen vil være til hinder for, at hun kan få lov til at bebygge grunden”, hvilket A tillige havde bekræftet under sin vidneforklaring. Byretten fandt derfor, at A ikke havde en berettiget forventning om at kunne opføre et fritidshus på grunden. På den baggrund af i øvrigt af de grunde, som var anført i klagenævnets afgørelse af 10. juni 2022, fandt byretten, at der ikke var grundlag for at meddele A dispensation. På den baggrund blev Miljø- og Fødevareklagenævnet frifundet.

Kommentar: Dommen viser den meget vidtgående fortolkning af forbuddet mod tilstandsændringer i naturbeskyttelseslovens § 3 og den tilbageholdende dispensationspraksis, som kendetegner de senere års praksis. Dommen betyder, at den udstykkede sommerhusgrund reelt blev ubrugelig og tæt på værdiløs for ejeren, da grunden blev registreret som § 3-beskyttet natur i 2014, uanset denne vidtgående rådighedsbegrænsning ikke var tinglyst på ejendommen. Byrettens præmisser afskærer ikke helt muligheden for, at der kunne være meddelt dispensation fra § 3, hvis ejeren havde været helt uvidende om beskyttet natur, men må opfattes som en skærpet undersøgelsespligt for køber, når køber er vidende om, at der kan være § 3-natur på ejendommen. Sammenholdes dommen med, at der er tale om et udbygget sommerhusområde med enkelte ledige byggegrunde, er der tale om et meget vidtgående erstatningsfri indgreb i ejendomsretten, hvis naturforbedrende virkning nok er beskeden. Se til sammenligning **MRF 2024.318 B**, hvor byretten ikke fandt grundlag for at underkende lovliggørende dispensation til sommerhusbyggeri i udbygget sommerhusområde, der først i 1995 blev lokalplanlagt som sommerhusområde.



RETEN I VIBORG DOM

afsagt den 4. marts 2024

Sag BS-45791/2022-VIB

A
(advokat Mads Flemming Petersen)

mod

Miljø- og Fødevareklagenævnet
(advokat Louise Solvang Rasmussen ved advokatfuldmægtig Thomas
Haugsted)

Denne afgørelse er truffet af kst. dommer Rasmus Foged.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 14. november 2022.

Sagen drejer sig i første række om, hvorvidt sagsøgerens grund er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Hvis dette er tilfældet, drejer sagen sig i anden række om dispensation til opførelse af fritidshus på grunden.

A har nedlagt principal påstand om, at Miljø- og Fødevareklagenævnet skal anerkende, at ejendommen matr. nr. ^{Matr. Nr. 1}, Fur Præstegård, beliggende Adresse 1, Fur, ikke er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Subsidiært har A nedlagt påstand om, at Miljø- og Fødevareklagenævnet afgørelser af 16. maj 2022 i sagen 21/00977 og af 10. juni 2022 i sagen 22/01453 ophæves, og at sagerne hjemvises til Miljø- og Fødevareklagenævnet til fornyet behandling.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har nedlagt påstand om frifindelse.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Forklaring

A har afgivet forklaring.

A har forklaret, at hun inden købet af Adresse 1 havde budt 325.000 kr. på et andet sommerhus, hvilket var blevet afslået. Det var mægleren, der foreslog hende at købe en ubebygget grund og selv bygge et sommerhus på grunden.

Hun fik den opfattelse, at det var vigtigt at søge landzonetilladelse for at kunne bygge et sommerhus på grunden. Hun var ikke nervøs for, om det kunne lade sig gøre at bygge på grunden. Hun forsøgte at sikre sig ved at spørge kommunen. Hun var tryk ved det, fordi der i svaret fra kommunen kun blev nævnt landzonetilladelse. Hun fik kendskab til kommunens mail af 5. oktober 2017, fordi hun havde en god kontakt til ejerne af Adresse 2 .

I perioden fra 2017-2019 fandt hun frem til et sommerhus, som var tegnet af en færøsk arkitekt. Det var mere bæredygtigt og ca. 30 % mindre end et traditionelt sommerhus. Det bestod af to igloer, og det ville blive leveret i sektioner, som ville kunne samles i løbet af en enkelt dag. Hun vil gerne passe på naturen, og byggeriet skulle ikke larme i området. Naturen ville kun blive påvirket meget lidt. Foruden igloerne ville der blive to parkeringspladser.

Det var først i forbindelse med kommunens besigtigelse i 2020, at det for alvor gik op for hende, at hun ikke ville få lov til at bygge. I forbindelse med besigtigelsen blev det undersøgt, om der var sket ændringer siden registreringen, og om der var steder på matriklen, hvor der godt kunne bygges. Hun har ikke kendskab til andre, der har fået afslag på at bygge.

Færker Vig er et lille hyggeligt sted, og det er tydeligt, at det er et sommerhusområde. Det inderste område er den ældste del, mens det ydre område er nyere. Huset på nabogrunden, Adresse 3 , er helt nyt.

Grunden har tidligere været vurderet som en sommerhusgrund i den offentlige ejendomsvurdering. Hun har også betalt for rottebekæmpelse på grunden. De andre grundejere i Færker Vig er også frustrerede, og der har været holdt et borgermøde, hvor to biologer fra kommunen kom og redegjorde for optællinger mv. Der var tale om at gå til politikerne på Christiansborg, men hun ved ikke, om det er sket.

Det er rigtigt, at hun i forbindelse med købet af grunden fik oplyst, at der var noget beskyttet natur på grunden. Hun fik at vide, at hun skulle huske at søge landzonetilladelse, hvilket ville give hende dispensationen til at bygge. Hun ved, at der er blevet bygget på Adresse 3, og hun rettede selv henvendelse til kommunen. Hun synes, det er urimeligt, hvis hun ikke må bygge et lille hus, når naboen har fået lov til at bygge et nyt stort hus.

Parternes synspunkter

A har i sit påstandsdokument anført:

" ...

Til støtte for den i sagen principale påstand gøres følgende gældende:

at ejendommen matr. nr. ^{Matr. Nr. 1}, Fur Præstegård, beliggende Adresse 1, 7884 Fur, ikke er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3,

idet

at ejendommen er beliggende i et sommerhusområde, som ikke er omfattet af NBL §3, jf.

- ejendommens servitutter,
- Kommuneplan for Færker Vig,
- Skive Kommunes sagsbehandling, og
- byggeansøgninger mv. for sommerhusområdet Færker Vig,

at sagsøger ud fra et lighedsprincip, har krav på at bebygge ejendommen, da der ikke ses andre ejendomme i Færker Vig, som er vurderet ud fra NBL §3, hverken før eller efter Skive Kommunes tilkendegivelse af at ejendommen er omfattet af NBL §3. Dette uanset at en lang række byggetilladelser i sommerhusområdet Færker Vig kræver en vurdering efter NBL §3, hvis det lægges til grund, at ejendommen er omfattet af NBL §3.

Til støtte for den i sagen subsidiære påstand gøres følgende gældende:

at Naturklagenævnets afgørelse i sagen 21/00977 af d. 16. maj 2022, og i sagen 22/01453 af d. 10. juni 2022 ophæves og sagerne hjemvises til Naturklagenævnet til fornyet behandling, og

at sagsøger skal gives dispensation efter NBL §65, stk. 2, og Vejledning til Naturbeskyttelseslovens, pkt. 3. 7.,

idet

- at det påtænkte indgreb i sig selv ikke skønnes at medføre nogen afgørende forrykning af tilstanden i området (jf. Karnov, note 474 til NBL §65, stk. 2),
- at området, ud fra et fredningsmæssige hensyn vurderes som uden særlig interesse (jf. Karnov, note 474 til NBL §65, stk. 2),
- at der ikke sker ændringer i den beskyttede natur ved at der opføres et bæredygtigt sommerhus på en beskeden del af et eventuelt beskyttet område, hvorved det ikke vil ødelægge bestanden af lyng mv. på ejendommen, eller i området,
- at det ikke er forventeligt, at der vil ske varige skader, også når henses til, at der allerede er bygget sommerhuse på 85 af de i alt 110 udstykninger i sommerhusområdet, jf. Kommuneplan, herunder på Adresse 3 , og en lang række andre ejendomme i området, der er en del af det pågældende sommerhusområde og beskyttede natur,
- at andre særlige interesser kan tages i betragtninger, når det skal vurderes om der kan gives dispensation efter NBL §3, jf. Vejledning til Naturbeskyttelsesloven,
- at sagsøger har en berettigede forventning, om at ejendommen kan bebygges, jf.
 - Skive Kommunes besvarelse af henvendelser vedrørende Færker Vig,
 - ejendommens servitutter,
 - de af Skive Kommune udarbejdede kommuneplaner for Færker Vig,
 - Skive Kommunes sagsbehandling af byggeansøgninger mv. i sommerhusområdet Færker Vig,
- at sagsøger ud fra et lighedsprincip, har krav på at bebygge ejendommen, da der ikke ses andre ejendomme i Færker Vig, som er vurderet ud fra NBL §3, hverken før eller efter Skive Kommunes tilkendegivelse af at sommerhusområdet er omfattet af NBL §3, uanset at en lang række byggetilladelser i sommerhusområdet Færker Vig kræver en vurdering efter NBL §3,

- at ejendommen inden ansøgning iht. NBL §3, ud fra Skive Kommunes besvarelser og Kommuneplaner er at betragte som et sommerhusområde, hvorfor ejendommens bebyggelse blot er en fortsættelse, at ejendommens hidtidige lovlige anvendelse, som sommerhus, i sommerhusområdet Færker Vig,
- at NBL §65, stk. 2, skal generelt administreres, med væsentlig hensyntagen til målsætningerne i Bern-konventionen, idet det gøres gældende at opførelse af sagsøgers fritidshus ikke vil være i strid med lovens formål, da ejendommen er en lille del af et stort udlagt sommerhusområde, hvor der er bebygget på 85 ud af 110 sommerhusgrunde,
- at Skive Kommunes/Naturklagenævnets afgørelser er udtryk for en tilsidesættelse af det offentligretlige proportionalitetsprincip og den kommunale skønspflicht, idet der ikke er foretaget den fornødne afvejning/skøn mellem hensynet til en effektiv håndhævelse af reglerne i naturbeskyttelsesloven på den ene side, og ønsket om at undgå urimeligt samfundsmæssigt værdispild på den anden side, og
- at det anføres i pkt. 3. 7. 1. i Vejledning til naturbeskyttelseslovens, at "at andre særlige interesser må tages i betragtning, herunder særlige samfundsmæssige interesser i et projekt samtidig med at den pågældende naturlokalitet er af mindre interesse".

..."

Miljø - og Fødevareklagenævnet har i sit påstandsdokument anført:

" ...

4. ANBRINGENDER

4.1 Sagens genstand og overordnede anbringender

Denne sag angår en prøvelse af to afgørelser truffet af Miljø- og Fødevareklagenævnet, som begge vedrører ejendommen matr.nr. ^{Matr. Nr. 1}, Fur Præstegård, Fur beliggende Adresse 1, 7884 Fur i Skive Kommune, der er ejet af sagsøger.

Den første afgørelse er Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 16. maj 2022 (bilag 11) om stadfæstelse af Skive Kommunes afgørelse af 10. december 2020 (bilag 8) om registrering af beskyttet hede på sagsøgers ejendom som omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2, nr. 1.

Den anden afgørelse er Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 10. juni 2022 (bilag 12) om stadfæstelse af Skive Kommunes afgørelse af 18. januar 2022 (bilag 9) om afslag på dispensation til opførelse af et sommerhus i beskyttet hede på sagsøgers ejendom.

Efter nævnets opfattelse skal retten i den forbindelse tage stilling til tre separate spørgsmål: (1) Om sagsøgers ejendom er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2, nr. 1, (2) om sagsøgers ejendom er undtaget fra kravet om dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 i medfør af naturtypebekendtgørelsens § 1, og endelig (3) om Miljø- og Fødevareklagenævnet med rette har stadfæstet Skive Kommunes afslag på dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2, jf. § 3, til opførelse af et sommerhus på sagsøgers ejendom.

Det fremgår ikke tydeligt af sagsøgers processkrifter, hvilke af sagsøgers anbringender der retter sig mod hvilke af disse tre spørgsmål. Miljø- og Fødevareklagenævnets anbringender er i det følgende disponeret omkring de tre spørgsmål, og nævnet bestrider i det hele sagsøgers anbringender, uanset hvilket af de tre spørgsmål de måtte vedrøre.

Til støtte for påstanden om frifindelse gøres det overordnet gældende, at Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelser af 16. maj 2022 (bilag 11) og af 10. juni 2022 (bilag 12) er lovlige og gyldige. Afgørelserne er ikke truffet på et mangelfuldt eller fejlagtigt grundlag, og de er ikke behæftet med mangler, som medfører, at afgørelserne er ugyldige. Der er ikke under sagen fremkommet væsentlige nye oplysninger af betydning for sagen i forhold til dem, der forelå ved nævnets afgørelser.

4.2 Ejendommen er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 (bilag 11)

Miljø- og Fødevareklagenævnet har med rette fundet, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte Skive Kommunes vurdering af, at sagsøgers ejendom er beskyttet hede efter naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2, nr. 1. Det var derfor med rette, at nævnet ved afgørelsen af 16. maj 2022 (bilag 11) stadfæstede kommunens afgørelse af 10. december 2020 (bilag 8) om registrering af beskyttet hede på sagsøgers ejendom.

Det bestrides, at der i denne sag er væsentlig tvivl om arealets tilstand, som må komme sagsøger til gode.

Under besigtigelsen den 27. oktober 2020 konstaterede Skive Kommune karakteristisk hedevegetation, heriblandt syv såkaldte stjernearter, hvori dværgbuskene hedelyng og revling indgår, ligesom vegetationen beskrives som tør hede med spredte vedplanter og med aldersvariation

i hedelyngen, jf. mødenotatet fra besigtigelsen (bilag F, s. 2) og afgørelsen af 10. december 2020 (bilag 8, s. 2).

Det bemærkes, at der ikke er foreskrevet brug af en bestemt metode ved afgørelse af, om arealer er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Registreringen af hedearealet på sagsøgers ejendom er foretaget på grundlag af oplysninger indsamlet ved Skive Kommunes besigtigelse af ejendommen den 27. oktober 2020. Kommunen har oplyst (jf. bilag H, s. 1), at kommunens besigtigelser og registreringer følger "Teknisk anvisning til besigtigelse af naturarealer omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 mv.", version 1.05, oktober 2018, der er udarbejdet af DCE - Nationalt Center for Miljø og Energi, Aarhus Universitet.

Skive Kommune har endvidere oplyst (jf. bilag H, s. 1), at besigtigelsen den 27. oktober 2020 blev udført ekstensivt, og at der ikke blev lavet et dokumentationsfelt (f.eks. en 5 meter dokumentationscirkel), men derimod en samlet planteliste for det pågældende areal. Der er således foretaget en samlet vurdering af områdets naturindhold som forudsat i Miljøstyrelsens vejledning om naturbeskyttelseslovens § 3-beskyttede naturtyper, december 2019, pkt. 3.1.

Kommunens registrering af arealet som beskyttet hede understøttes yderligere af, at væsentlige dele af ejendommen på de tilgængelige luftfotos (jf. bilag D) fremstår lysåbne, hvilket generelt er en forudsætning for hedevegetationens udbredelse.

Det bemærkes, at også ved Miljøstyrelsens besigtigelse i august 2013 (bilag A) blev arealet anset for hede omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, ligesom Skive Kommune efter det oplyste (jf. bilag 9, s. 6-7) den 27. september 2021 foretog endnu en besigtigelse af arealet, hvor ovennævnte arter blev genfundet, og der blev fundet yderligere tre stjernearter. Som anført i Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 16. maj 2022 (bilag 11, s. 6) er det desuden ikke en forudsætning for hedearealers beskyttelse, at der på arealet findes "særlig værdifulde" arter.

Det kan således lægges til grund, at såvel Skive Kommune som Miljø- og Fødevareklagenævnet har foretaget en konkret vurdering af, hvorvidt sagsøgers ejendom er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. I overensstemmelse med naturbeskyttelseslovens forarbejder og nævnets praksis er der lagt betydelig vægt på den konstaterede vegetation på arealet og de for området tilgængelige luftfotos.

Det bestrides, at Miljø- og Fødevareklagenævnet ved afgørelsen burde have fundet, at Skive Kommunes afgørelse af 10. december 2020 (bilag 8) om registrering af sagsøgers ejendom som beskyttet hede er behæftet med mangler, herunder at kommunen har sat skøn under regel, at begrundelsen er mangelfuld, eller at registreringen tilsidesætter proportionalitetsprincippet. Det er desuden uden betydning for vurderingen af, om sagsøgers ejendom er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, hvorvidt arealet er beliggende i et (udlagt) sommerhusområde eller i et område med eksisterende bebyggelse.

4.3 Ejendommen er ikke undtaget efter naturtypebekendtgørelsens § 1 (bilag 12)

Miljø- og Fødevareklagenævnet har med rette fundet, at sagsøgers ejendom ikke var beliggende i et sommerhusområde ved naturbeskyttelseslovens ikrafttræden den 1. juli 1992. Opførelsen af et sommerhus på ejendommen er derfor *ikke* undtaget kravet om dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 i medfør af § 1 i bekendtgørelse nr. 1067 af 21. august 2018 om beskyttede naturtyper (naturtypebekendtgørelsen).

Undtagelsen i naturtypebekendtgørelsens § 1 for beskyttede naturtyper i byzone og sommerhusområder skal efter Miljø- og Fødevareklagenævnets praksis ikke fortolkes udvidende. Det følger af nævnets faste praksis, at "sommerhusområde" i naturtypebekendtgørelsens § 1 skal forstås i overensstemmelse med planlovens bestemmelser, jf. f.eks. MAD 2001.437 Nkn, MAD 2011.1899 Nmk og MRF 2021.315 Mfk.

Efter planlovens § 34, stk. 3, er sommerhusområder 1) områder, som i en bygningsvedtægt eller en byplanvedtægt er udlagt til sommerhusbebyggelse, 2) områder, som i en lokalplan er overført til sommerhusområde, og 3) områder, som ved kommunalbestyrelsens beslutning efter § 33, stk. 1, nr. 2, har opretholdt zonestatus som sommerhusområde.

Sagsøgers ejendom var ikke den 1. juli 1992 eller forud herfor omfattet af en lokalplan, bygningsvedtægt eller byplanvedtægt, der udlagde ejendommen til sommerhusområde. Sagsøgers ejendom er derimod beliggende i landzone, hvilket heller ikke bestrides af sagsøger, jf. f.eks. klagen af 5. januar 2021 (bilag G, s. 1), hvoraf fremgår, at sagsøger blev oplyst ved ejendommens erhvervelse, at opførelsen af et sommerhus forudsatte landzonetilladelse efter planlovens § 35.

Det er ikke tilstrækkeligt til at anvende undtagelsen i naturtypebekendtgørelsens § 1, at området i kommuneplanen er omtalt som et "sommerhusområde i landzone", eller at området som følge af dets be-

byggelse kan fremstå som et sommerhusområde. Det bemærkes, at det af Skive Kommunes Kommuneplan 2009-2021 (bilag E, s. 6) fremgår, at betegnelsen "sommerhusområde i landzone" netop sigter til områder langs kysten med sommerhuse, der ikke har opnået status som sommerhusområder i planlovens forstand, og at dette betyder, at kommunen ved bl.a. ansøgning om nyopførelse skal anvende forskellige procedurer, alt efter om området efter planloven er udlagt til sommerhusområde eller ej. Også Skive Kommunes Kommuneplan 2020-2032 (bilag 29) er uden betydning for, om sagsøgers ejendom er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 eller naturtypebekendtgørelsens § 1.

Det er heller ikke tilstrækkeligt til at anvende undtagelsen i naturtypebekendtgørelsens § 1, at sagsøgers ejendom ifølge sagsøger *"allerede er en del af sommerhusområdet før den specifikke sommerhusdeklaration, der tinglyses den 25-07-1967, hvorfor den ikke eksplicit er anført heri"* (stævningen, s. 4).

Uanset om sagsøgers ejendom måtte være omfattet af den nævnte deklaration fra 1967 (bilag 1) eller ej, var sagsøgers ejendom den 1. juli 1992 ikke udlagt til sommerhusområde i en lokalplan, bygningsvedtægt eller byplanvedtægt, men var derimod beliggende i landzone. Sagsøgers opfattelse af området og dets udstykningshistorie er ikke egnet til at ændre herpå.

4.4 Afslag på dispensation til opførelse af sommerhus (bilag 12)

Da opførelsen af et sommerhus på sagsøgers ejendom ikke er undtaget fra kravet om dispensation, og da opførelsen af et sommerhus udgør en tilstandsændring omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, forudsætter opførelsen af et sommerhus dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2.

Det var med rette, at Miljø- og Fødevarerklagenævnet ved afgørelsen af 10. juni 2022 (bilag 12) stadfæstede Skive Kommunes afgørelse af 18. januar 2022 (bilag 9) om afslag på dispensation til opførelse af et sommerhus på sagsøgers ejendom. Der er ikke grundlag for at tilsidesætte nævnets skønsmæssige afvejning af hensynet til sagsøgers interesse i at opføre et sommerhus på ejendommen over for de hensyn, som skal varetages ved administrationen af beskyttelsesreglen i naturbeskyttelsesloven, og risikoen for en uønsket præcedensvirkning i fremtidige sager.

4.4.1 Berettigede forventninger

Miljø- og Fødevareklagenævnet har med rette fundet, at sagsøger ikke har en berettiget forventning om at kunne opføre et sommerhus på ejendommen med den konsekvens, at sagsøger har krav på at opnå en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Som anført i Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 10. juni 2022 (bilag 12, s. 10) udgør den tinglyste deklaration fra 1967 (bilag 1) ikke i sig selv et tilstrækkeligt grundlag for en berettiget forventning om, at der meddeles dispensation til opførelse af et sommerhus, idet den må anses for fortrængt af den senere lovgivning om beskyttelse af heder og derved den samfundsmæssige interesse, der knytter sig til beskyttelsen i naturbeskyttelseslovens § 3. Hertil kommer, at den forventning, der eventuelt kunne opstå hos sagsøger som følge af den privatretlige servitut, ikke er foranlediget af en forvaltningsmyndighed.

Det bemærkes for fuldstændighedens skyld, at sagsøgers ejendom dog ikke ses at være omfattet af den pågældende servitut, idet sagsøgers ejendom (matr.nr. ^{Matr. Nr. 1}) ikke er nævnt i servitutten (jf. bilag 1, s. 4).

Miljø- og Fødevareklagenævnet har ligeledes med rette fundet, at sagsøger ikke på grundlag af Skive Kommunes tilkendegivelse i e-mail af 5. oktober 2017 (bilag 4) til ejerne af Adresse 2 og Adresse 4 har en berettiget forventning om at kunne opføre et sommerhus uden dispensation, eller at der ville blive meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3. Tilkendegivelsen er en generel udtalelse afgivet til to andre grundejere i området og kan derfor ikke anses for at forpligte kommunen i forhold til sagsøger.

Det bemærkes, at kommunen (jf. citatet fra kommunens mail af 5. december 2019 i bilag G, s. 2) desuden har afvist at have handlet på en måde, som har givet sagsøger en berettiget forventning om at kunne opføre et sommerhus på ejendommen. Det bemærkes videre, at da sagsøger den 4. oktober 2019 (bilag 6, s. 2) tog kontakt til Skive Kommune med et spørgsmål om byggemodning, oplyste kommunen allerede den 7. oktober 2019, at byggeri ville forudsætte dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 (jf. sagsøgers klage af 5. januar 2021 (bilag G, s. 2)), og at sagsøgeren allerede forud for erhvervelsen var (eller burde være) bekendt med ejendommens beliggenhed i et § 3-registreret område.

Miljø- og Fødevareklagenævnet bemærker endvidere, at det af stævningen og svarskriftet i den verserende retssag anlagt af sagsøger mod Furmægleren v/ B , der er fremlagt som bilag 14 og 15 i nærvæ-

rende sag, fremgår, at sagsøger og ejendomsmægleren drøftede spørgsmålet om naturbeskyttelse forud for sagsøgers køb af ejendommen. Det fremgår, at der i den forbindelse blev rettet henvendelse herom til Skive Kommune. Efter det oplyste svarede kommunen ved e-mail af 20. januar 2017, at der på ejendommen er registreret beskyttet hede, at byggeri derfor kræver dispensation, og at dispensation ikke kan forventes (jf. bilag 14, s. 2 og bilag 15, s. 2-5). Af bilag 15, s. 5, fremgår desuden et citat fra sagsøgers brev af 30. september 2020 fremsendt til borgmesteren i Skive Kommune, hvor sagsøger angiveligt skulle have anført: *"Jeg bliver af ejendomsmægler informeret om, at der er noget naturbeskyttelse i området, men at der tidligere er givet dispensation til at der må bebygges på*

Adresse 3 , Fur (nabogrunden)".

4.4.1.1 Oplysninger om andre ejendomme

Sagsøger har fremlagt i alt 11 sager fra perioden 9. august 2013 til 28. april 2023 fra Skive Kommune vedr. andre ejendomme beliggende i området omkring sagsøgers ejendom (bilag 17-27). Miljø- og Fødevarerklagenævnet bestrider, at de fremlagte sager/bilag kan føre til, at nævnets afgørelse af 10. juni 2022 (bilag 12) er ugyldig som følge af princippet om berettigede forventninger eller lighedsgrundsætningen. For så vidt angår lighedsgrundsætningen henvises til afsnit 4.4.2 nedenfor.

Ingen af de 11 fremlagte sager indeholder oplysninger om, at Skive Kommune skulle have meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til byggeri på andre ejendomme i Færker Vig. Sagsøger kan derfor ikke med henvisning til disse sager have en berettiget forventning om at kunne opnå dispensation fra § 3 til opførelse af et sommerhus på sagsøgers ejendom.

De i bilag 17-27 fremlagte afgørelser fra perioden 2013 til 2023 vedrører desuden forhold på andre ejendomme end sagsøgers og kan allerede af den grund ikke bibringe sagsøger en berettiget forventning om at opnå dispensation til at opføre et sommerhus på sin ejendom. Hertil kommer, at en række af de fremlagte sager slet ikke rejser spørgsmål om naturbeskyttelseslovens § 3, idet der er tale om byggeri, der er opført uden for § 3-beskyttede arealer og/eller opført på den pågældende ejendom, inden arealet er blevet beskyttet. Det bemærkes, at efter fast praksis kan arealer på grund af den naturlige dynamik vokse sig henholdsvis ind i eller ud af beskyttelsen efter naturbeskyttelseslovens § 3. Bestemmelsen omfatter således de arealer, der til enhver tid opfylder lovens kriterier for at være en beskyttet naturtype. Der foreligger ingen oplysninger om, at de berørte arealer på ejendommene i bilag 17, 18 og 26 på de relevante tidspunkter skulle have været omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

For så vidt angår bilag 19 (Adresse 3) bemærkes, at ejendommen i sin helhed blev omfattet af § 3-registrering på samme tidspunkt som sagsøgers ejendom, dvs. den 30. oktober 2014 (bilag M). I bilag 19 er fremlagt en landzonetilladelse fra april 2015 og en byggetilladelse fra maj 2015 til et anneks på 19 m². Det bemærkes, at det fremgår af byggetilladelsen (bilag 19, s. 3): *"Det planlagte arbejde overlapper med beskyttet natur. Indhent tilladelse fra kommunen. Når tilladelsen foreligger, skal du vedhæfte den nedenfor"*. Der foreligger ikke oplysninger om, hvorvidt ejeren af Adresse 3 har opnået en sådan dispensation. Under alle omstændigheder gøres det gældende, at sagsøger ikke på grundlag af dokumenterne i bilag 19 kan aflede en berettiget forventning om at opnå dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Sagsøgers synspunkter om skattemyndighedernes tidligere ansættelse af grundværdien af sagsøgers ejendom bestrides. Det bemærkes, at Vurderingsankenævn Vestjyllands afgørelser af 7. september 2022 (bilag 30-33) efter deres indhold og form ikke fremstår som egnet til at kunne bibringe sagsøger en berettiget forventning om at opnå dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til opførelse af et sommerhus på ejendommen.

4.4.2 Lighedsgrundsætningen

Sagsøger gør gældende, at lighedsgrundsætningen fører til, at sagsøger bør opnå dispensation til at opføre et sommerhus. Sagsøger henviser herved til, at der på flere andre ejendomme beliggende i samme område er givet byggetilladelse og dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til opførelse af sommerhuse.

Sagsøger henviser i den forbindelse bl.a. til, at det af Skive Kommunes Kommuneplan 2009-2021 (bilag E, s. 9) fremgår, at ud af de 110 sommerhusgrunde i Færker Vig er ca. 85 bebyggede og 25 ubebyggede. Sagsøger har endvidere henvist til, at der på naboejendommen til sagsøgers ejendom – matr.nr. ^{Matr. Nr. 2}, Fur Præstegård, Fur beliggende Adresse 3 – er opført et sommerhus i 2013 og et anneks i 2015.

Miljø- og Fødevareklagenævnet fastholder, at den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning ikke kan føre til, at sagsøger har krav på dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til opførelse af et sommerhus på sin ejendom.

Det forhold, at Skive Kommune ifølge sagsøger for omkringliggende sommerhusgrunde har meddelt dispensation fra forbuddet mod tilstandsændringer i naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2, til byggeri, giver ikke sagsøger en ret til også at opnå dispensation i nærværende sag. Der er ikke i sagen fremlagt eksempler på, at kommunen skulle have meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til byggeri på omkringliggende sommerhusgrunde. Ifølge sagsøgers egne oplysninger (jf. replikken, s. 3) har kommunen i perioden fra 9. august 2013 til 28. april 2023 behandlet 12 sager om bl.a. byggeri i området, og i samtlige sager på nær sagsøgers har kommunen ikke inddraget naturbeskyttelseslovens § 3.

Under alle omstændigheder vil Miljø- og Fødevareklagenævnet hverken ud fra lighedsbetragtninger eller øvrige retsgrundsætninger være bundet af praksis fra en førsteinstans, som ikke efterfølgende har været prøvet af nævnet. Nævnets praksis er som anført restriktiv. Desuden kan dispensation fra beskyttelsen i naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2, alene meddeles efter en konkret vurdering.

4.4.3 Kommuneplanen og områdets planlægningsmæssige historie

Skive Kommunes Kommuneplan 2009-2021 (bilag E) og Kommuneplan 2020-2032 (bilag 29) har karakter af overordnede principper for kommunens planlægning, jf. planlovens § 12, stk. 1, og sagsøger kan ikke støtte ret på kommuneplanernes oplysninger og retningslinjer med den virkning, at kommunen skulle være forpligtet til at meddele sagsøger dispensation til opførelse af et sommerhus på ejendommen.

Det fastholdes, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte Miljø- og Fødevareklagenævnets skønsmæssige vurdering af, at hverken områdets planlægningsmæssige historie eller deklarationen fra 1967 (bilag 1) i sig selv kan begrunde en dispensation i den konkrete sag, jf. bilag 12, s. 9-10.

Sagsøger har henvist til Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelser af 27. juni 2021 og 28. september 2021 (jf. replikken, s. 5).

I afgørelsen af 27. juni 2021 (j.nr. 20/02656) ophævede og hjemviste nævnet Ringkøbing-Skjern Kommunes dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til opførelse af et sommerhus i beskyttet hede på Holmsland Klit. Ophævelsen blev begrundet med, at kommunen ikke havde foretaget fornødne undersøgelser af det ansøgte projekts indvirkning på bilag IV-arter, idet nævnets flertal dog bemærkede, at der efter flertallets foreløbige vurdering kunne være tale om sådanne særlige omstændighe-

der i sagen, at det ikke umiddelbart kunne afvises, at der ud fra en samlet vurdering af de konkrete omstændigheder ville kunne meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til det ansøgte.

I afgørelsen af 28. september 2021 (j.nr. 20/06776) stadfæstede nævnet Ringkøbing-Skjern Kommunes dispensation til opførelse af et sommerhus i beskyttet hede på Holmsland Klit. I denne afgørelse fandt et flertal i nævnet tilsvarende, at der var tale om et sådant særligt tilfælde, der kunne begrunde dispensation til det ansøgte sommerhus.

Forholdene i disse to sager kan efter Miljø- og Fødevarerklagenævnets opfattelse ikke sammenlignes med de faktiske omstændigheder i nærværende sag.

I begge afgørelser fremhævede nævnets flertal bl.a., at de ansøgte sommerhuse var beliggende i områder, som længe havde været planlagt til at være sommerhusområde, og at der konkret var tale om *”så særlige forhold, at afgørelsen har en begrænset præcedensvirkning”*. Det fremgår således af oplysningerne i nævnets afgørelser af 27. juni 2021 og 28. september 2021, at de pågældende områder næsten var fuldt udbygget den 1. juli 1992 i lighed med andre nærliggende sommerhusområder, at områderne i lokalplaner fra 1995 henholdsvis 1998 blev udlagt som sommerhusområder, at lokalplanlægningen i begge områder var blevet igangsat umiddelbart efter 1992, og at begge områder havde været udpeget som sommerhusområder i en kommuneplan fra 1985.

Miljø- og Fødevarerklagenævnet fastholder, at der ikke foreligger sådanne særlige omstændigheder i nærværende sag, der kan begrunde, at sagsøger har krav på dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til opførelse af et sommerhus. Det bemærkes særligt, at sagsøgers ejendom på intet tidspunkt har været omfattet af en lokalplan og fortsat er beliggende i landzone.

4.4.4 Øvrige anbringender

Det bestrides, at opførelsen af et sommerhus på sagsøgers ejendom ikke vil medføre væsentlige ændringer eller varige skader i den beskyttede natur. Der er tale om et væsentligt indgreb, som vil medføre en varig inddragelse og negativ påvirkning af det beskyttede hedeareal.

Den omstændighed, at Skive Kommune i afgørelsen af 18. januar 2022 (bilag 9) har vurderet, at en eventuel opførelse af et sommerhus på sagsøgers ejendom ikke vil kunne påvirke det nærmeste Natura 2000-område nr. 16, Løgstør Bredning, Vejlerne og Bulbjerg, der er belig-

gende ca. 2 km nordøst for ejendommen, fører ikke til, at sagsøger har krav på at opnå dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Det er ikke en mangel ved Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 10. juni 2022 (bilag 12), at Skive Kommunes Kommuneplan 2009-2021 ikke er omtalt i relation til spørgsmålet om dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3. Nævnet har med rette lagt vægt på (bilag 12, s. 9), at områdets planlægningsmæssige forhistorie ikke i sig selv kan begrunde en dispensation i den konkrete sag, og der er ikke grundlag for at tilsidesætte denne skønsmæssige vurdering.

Det bestrides, at Skive Kommunes og Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelser om afslag på dispensation til opførelse af et sommerhus på sagsøgers ejendom er i strid med proportionalitetsprincippet, eller at der ikke er foretaget den fornødne afvejning mellem hensynet til en effektiv håndhævelse af naturbeskyttelsesloven over for ønsket om at undgå et samfundsmæssigt værdispild.

Hensynet til sagsøgerens økonomiske interesser i at kunne bebygge grunden, herunder at sagsøger har fået en arkitekt til at tegne et sommerhus, er ikke et hensyn, som efter § 65, stk. 2, kan tillægges vægt i vurderingen af, om der kan meddeles dispensation.

Det bemærkes, at det er uklart, hvad sagsøger mener med, at dispensationsbeføjelsen i naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2, generelt skal administreres under væsentlig hensyntagen til Bernerkonventionen.

...”

Parterne har under hovedforhandlingen redegjort nærmere for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Miljø- og Fødevareklagenævnet har fundet, at der ikke var grundlag for at tilsidesætte Skive Kommunes vurdering af, at A's ejendom er beskyttet hede efter naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2, nr. 1.

A har under sagen ikke anfægtet, at vegetationen på ejendommen efter sin karakter udgør beskyttet hede. A

kan herefter ikke gives medhold i sin principale påstand om, at ejendommen ikke er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Efter naturtypebekendtgørelsens § 1 gælder naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2, kun for tilstandsændringer til landbrugsformål for så vidt angår heder, stran-

denge og strandsumpe samt ferske enge og overdrev, der den 1. juli 1992 lå i byzone eller sommerhusområde. Da A's ejendom er beliggende i landzone, jf. planlovens § 34, er ejendommen ikke beliggende i et område, der er omfattet af naturtypebekendtgørelsens § 1.

Det kan ikke føre til et andet resultat, at området blev udstykket til sommerhusgrunde inden 1992, eller at området er omtalt som sommerhusområde i Skive Kommunes kommuneplaner.

Det fremgår af A's stævning i en sag mod Furmægleren ved B, at A i forbindelse med købet af grunden modtog en ejendomsdatarapport, hvoraf det fremgik, at der på grunden var beskyttet natur. Det er endvidere anført, at A og Furmægleren ved B drøftede forholdet, idet A var "bekymret for, om naturbeskyttelsen vil være til hinder for, at hun kan få lov til at bebygge grunden". A har også under sin forklaring i retten bekræftet, at hun i forbindelse med købet fik oplyst, at der var registreret beskyttet natur på grunden.

Retten finder, at de oplysninger, som A har modtaget fra Skive Kommune forud for købet af grunden, ikke er af en karakter, der har kunnet bibringe hende en berettiget forventning om at kunne opføre et fritidshus på grunden.

På denne baggrund og i øvrigt af de grunde, som er anført i Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse, finder retten, at der ikke er grundlag for at meddele A dispensation til at opføre et fritidshus på grunden. Da A's subsidiaire påstand herefter ikke kan tages til følge, frifindes Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til advokatudgift med 35.000 kr. Miljø- og Fødevareklagenævnet er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Miljø- og Fødevareklagenævnet frifindes.

A skal til Miljø- og Fødevareklagenævnet betale sagsomkostninger med 35.000 kr.

Sagsomkostningerne skal betales inden 14 dage og bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.