

Afgørelse
afsagt den 30. oktober 2025
om erstatning i anledning af fredningen af Marbæk

Indledning

Fredningsnævnet for Sydjylland, sydlig del, har ved særskilt afgørelse i dag truffet afgørelse om fredning af følgende ejendomme:

- Matr.nr. 1q, 1a, 1e, 1x, 1d, 1l, 1k, 1v, 1u, 7000a, 1c, 1t, 1m, 1i og 1g, Myrtue Gde., Hostrup, 12e, 1a, 3h, 64a, 8a, 6g, 6e, 6f, 8i, 7000d, 7000l, 3ab, 6a, 4b, 2b, 2p, 14c, 3ø, 11d, 11g, 2g, 2r, 2q, 2s, 13b og 4p, Kravnsø By, Hostrup, 13, Kokspang By, Hostrup, 2a, 1a, 2k, 2d, 2e, 2f, 2g og 2h, Marbækgård, Hostrup, 1e, 9g, 2b, 2ø, 2m, 7000d, 3h, 2l, 8s, 6bø, 3u, 6a, 9h, 3ai og 2af, Sjølborg By, Hostrup

Det følger af naturbeskyttelseslovens § 40, stk. 1, at fredningsnævnet herefter skal afgøre erstatningsspørgsmål m.v., jf. naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1. Disse spørgsmål er udskilt og behandles selvstændigt ved nærværende afgørelse.

Fredningsnævnet ved formanden Henrik Tosti, det ministerudpegede medlem Christa Jørgensen og det kommunalt udpegede medlem Søren Heide Lambertsen har deltaget i afgørelsen.

Fredningsnævnet skal i medfør af naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1, 1. pkt., fastsætte erstatning til ejere, brugere og andre indehavere af rettigheder over de ejendomme, som omfattes af en fredning, for det tab, som fredningen påfører dem.

Fredningsnævnet sendte den 8. maj 2025 tilkendegivelse om fredning af Marbæk og opfordrede ejere, brugere og andre med rettigheder over de fredede ejendomme, at opføre og fremsende deres eventuelle erstatningskrav til fredningsnævnet senest den 25. maj 2025.

Erstatningskrav

Fredningsnævnet har modtaget følgende erstatningskrav:

Matr.nr. 2af, Sjølborg By, Hostrup (lodsejer Peter Nordahl Jensen – lb.nr. 20, jf. fredningsforslagets bilag 1):

Lodsejer har nedlagt påstand om betaling af 400.000 kr.

Han har til støtte for sin påstand bemærket følgende:

”Erstatningskrav fremsat iht. naturbeskyttelseslovens § 36 og § 39

Jeg fremsætter hermed krav om erstatning for værdiforringelse og indskrænkninger i rådigheden over min ejendom i forbindelse med den vedtagne fredning for Marbækområdet (FN SJS 64/2023).

Fredningen har direkte og væsentlig betydning for min ejendom, navnlig:

- Indskrænkning i retten til ny bebyggelse, herunder opførelse af udhus, anneks, garage, carport, tilbygning mv.
- Forbud mod eller begrænsninger i ændret arealanvendelse, hvilket reducerer anvendelses-, udstykning og udviklingsmuligheder.
- Risiko for indskrænkning af fremtidige ejendomsdispositioner, herunder drift, adgangsret, m.v.

Dette udgør efter min opfattelse et væsentligt indgreb i min ejendomsret, som overstiger, hvad der efter retspraksis og naturbeskyttelseslovens § 36, stk. 1, kan betegnes som en tålelig byrde.

Økonomisk tab og værdiforringelse

Fredningsforslagets restriktioner har forringet min ejendoms fremtidige anvendelighed og markedsværdi betydeligt, idet følgende anvendelsesmuligheder konkret bortfalder:

- Opførelse af sekundære bygninger til beboelse eller fritid (fx anneks/udhus)
- Mulighed for arealomdannelse, udstykning m.v. (ferieformål mv.)

Der foreligger derfor et økonomisk tab, som jeg foreløbigt vurderer til at udgøre 400.000 kr., baseret på forventet nedgang i ejendommens handelsværdi.

Beløbet vil blive dokumenteret gennem sagkyndig vurdering, som eftersendes.

Klage over fristens længde og anmodning om udsættelse

Fredningsnævnets brev af 8. maj 2025 angiver en frist på blot 17 dage (til 25. maj 2025) til indgivelse af erstatningskrav. Det bemærkes, at dette er markant kortere end hvad der normalt gives i tilsvarende sager:

I praksis gives der normalt en frist på 4-6 uger, og i mange tilfælde op til 8 uger, særligt hvor der er behov for vurderinger og indhentning af sagkyndig bistand.

Med den korte varslingsfrist forhindres en forsvarlig sagsforberedelse og indhentning af nødvendige dokumenter og vurderinger, hvilket er i strid med almindelige forvaltningsretlige grundsætninger om partshøring og adgang til effektiv klage og kompensation.

Jeg skal derfor:

- Anmode om, at dette foreløbige krav tages til behandling, og
- Gøre gældende, at fristen bør suspenderes eller forlænges, alternativt at jeg forbeholder mig ret til at supplere med yderligere dokumentation og præcisering af kravets størrelse efter den angivne frist – uden præklusion.

Såfremt der pådrages udgifter til sagkyndig bistand (juridisk eller teknisk vurdering), vil krav om godtgørelse fremsendes særskilt i henhold til naturbeskyttelseslovens § 47.

Jeg anmoder Fredningsnævnet om at tage dette krav til følge og sikre, at der ydes fuld kompensation for det indgreb, fredningen medfører i min ejendomsret og økonomiske råderum.”

Matr.nr. 2s, Kravnsø By, Hostrup (lodsejerne Ina og Jan Caben Iversen – lb.nr. 9, jf. fredningsfor-
slagets bilag 1):

Lodsejerne har påstået erstatning, men har ikke opgjort noget egentligt krav.

Til støtte for påstanden ses anført følgende:

”Vi fremsætter hermed erstatningskrav vedrørende fredningen af vores jord matrikel 2s i Marbæk, idet det tilsendte sætter en begrænsning op for, hvordan vi må anvende vores jord.

Det tilsendte er modsigende, og de kort der henvises til, er der ikke.

Som ejere af jorden kan vi se, at fredningen betyder, at vi ikke kan bruge jorden til afgrænsning hele året rundt, da vi ikke må opsætte løsdрифte.

Ej heller må vi plante juletræer, energipil eller andet der vokser op i højden. Og vi må tilsyneladende heller ikke fælde noget uden tilladelse.

Alt i alt lægger det en begrænsning på brugen af vores jord og derfor mener vi, at vi må stå til erstatning i videst muligt omfang for det.

Ydermere påberåber vi os ret til at vende tilbage vedrørende sagen.”

Fredningsnævnets bemærkninger

Fredningsnævnet skal i medfør af naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1, 1. pkt., fastsætte erstatning til ejere, brugere og andre indehavere af rettigheder over de ejendomme, som omfattes af en fredning, for det tab, som fredningen påfører dem. Fredningsnævnet fastsætter kun erstatning til andre end ejere og brugere, hvis disse inden for en af fredningsnævnet fastsatte frist har fremsat krav herom, jf. naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1, 2. pkt.

Erstatningen fastsættes i henhold til fast praksis med udgangspunkt i standardiserede takster. Der kan dog ved vurderingen af den enkelte lodsejers tab indgå konkrete forhold, som i særlige tilfælde kan begrunde en differentieret vurdering.

Det er grundtaksten, som er gældende på det tidspunkt, hvor fredningsnævnets afgørelse træffes, der skal lægges til grund for beregningen og fastsættelsen af erstatningen. Den af fredningsnævnet senest kendte grundtakst udgør 3.900 kr./ha.

For arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, ferske enge m.v. af en vis størrelse) og for arealer omfattet af forbudsbestemmelser om sten- og jorddiger i museumslovens § 29 a ydes der efter fast praksis ingen erstatning, idet disse allerede er underlagt restriktive beskyttelsesforanstaltninger. Tilsvarende gør sig gældende i relation til allerede fredede arealer, fredskovspligtige arealer og arealer omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

Det følger desuden af naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1, 3. pkt., at der ikke tilkendes erstatning i relation til offentligt ejede arealer, medmindre den fredede ejendom er erhvervet med henblik på midlertidig besiddelse.

Fredningsnævnet har til brug for fastsættelsen af erstatningerne enstemmigt vedtaget at tage udgangspunkt i følgende takster. Arealstørrelsen er angivet med to decimaler, men erstatningsberegningen har taget udgangspunkt i den præcise arealstørrelse, hvilket der ved læsningen nedenfor skal tages højde for.

Grundtakst

- 3.900 kr./ha. (minimumssats for mindre arealer er fastsat til 3.900 kr.)

Arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3

- 0 kr./ha.

Arealer omfattet af strandbeskyttelseslinjen (naturbeskyttelseslovens § 15)

- 0 kr./ha.

Arealer omfattet af sø-, å- og fortidsmindebeskyttelseslinjen (naturbeskyttelseslovens §§ 16 og 18)

- 1.950 kr./ha (svarende til halv grundtakst).

Arealer med fredskovspligt

- 0 kr./ha.

Arealer med ”bebyggelse med have/gårdsplads”

- 0 kr./ha, idet der efter fredningsbestemmelsernes § 13, stk. 3, ikke sker særskilt regulering af disse.

Stier

- 60 kr. pr. løbende meter ny sti og for eksisterende stier 15 kr. pr. løbende meter.

Offentligt ejede arealer

- 0 kr./ha.

Fredningsnævnets udgangspunkt ved fastsættelsen af erstatning er således de oven for anførte takster, som er anvendt, hvis ikke andet er anført.

Der tilkendes herefter de enkelte lodsejere følgende erstatninger:

Lb.nr. 1 (Esbjerg Kommune):

Esbjerg Kommune har et samlet jordtilliggende på ca. 874,53 ha.

Der tilkendes ingen erstatning, da arealet er offentligt ejet.

Lb. nr. 2 (KFUM Spejderne i Esbjergs ejendomsfond):

KFUM Spejderne i Esbjergs ejendomsfond har et samlet jordtilliggende på ca. 2,76 ha., der i forvejen ses omfattet af en/flere eksisterende fredninger.

Der tilkendes som følge heraf ingen erstatning.

Lb. nr. 3 (Bettina Staalby og Flemming Dyg):

Bettina Staalby og Flemming Dyg har et samlet jordtilliggende på ca. 11,18 ha, der i forvejen ses omfattet af enten naturbeskyttelseslovens § 3, strandbeskyttelseslinjen eller en/flere eksisterende fredninger.

Der tilkendes som følge heraf ingen erstatning.

Lb. nr. 4 (Ole Ingrisch):

Ole Ingrisch har et samlet jordtilliggende på ca. 7,01 ha, der i forvejen ses omfattet af enten naturbeskyttelseslovens § 3, strandbeskyttelseslinjen eller en/flere eksisterende fredninger.

Der tilkendes som følge heraf ingen erstatning.

Lb. nr. 5 (Lise Christiansen Ventzel, Torben Christiansen, Marianne Christiansen Veje og Jørgen Christian Christiansen):

Lise Christiansen Ventzel, Torben Christiansen, Marianne Christiansen Veje og Jørgen Christian Christiansen har et samlet jordtilliggende på ca. 13,83 ha., hvoraf hele arealet – med undtagelse af 0,6 ha, som ses underlagt beskyttelse i medfør af naturbeskyttelseslovens §§ 16 og/eller 18 – er omfattet af enten naturbeskyttelseslovens § 3 eller en/flere eksisterende fredninger.

Der tilkendes som følge heraf 1.950 kr. i erstatning.

Lb. nr. 6 (Viggo Kirkegaard Veje):

Viggo Kirkegaard Veje har et samlet jordtilliggende på ca. 1,04 ha, hvoraf 1,03 ha er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Der tilkendes som følge heraf ingen erstatning, i hvilken forbindelse det bemærkes, at differencen på 0,01 ha udgøres af et vejareal, som ikke medfører særskilt erstatning.

Lb. nr. 7 (Harald Dammark):

Harald Dammark har et samlet jordtilliggende på ca. 6,71 ha, hvoraf 0,01 ha er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, mens 0,47 ha er underlagt beskyttelse i medfør af naturbeskyttelseslovens §§ 16 og/eller 18. Den resterende del berettiger til grundtaksten.

Der tilkendes som følge heraf 25.184,41 kr. i erstatning.

Lb. nr. 8 (Christina Husted Andersen og Steen Husted Andersen):

Christina Husted Andersen og Steen Husted Andersen har et samlet jordtilliggende på ca. 19,96 ha, hvoraf 3,01 ha er underlagt beskyttelse i medfør af naturbeskyttelseslovens §§ 16 og/eller 18, mens 0,45 ha udgøres af bebyggelse med have/gårdsplads. Den resterende del berettiger til grundtaksten.

Der tilkendes som følge heraf 71.080,57 kr. i erstatning.

Lb. nr. 9 (Ina og Jan Caben Iversen):

Ina og Jan Caben Iversen har et samlet jordtilliggende på ca. 6,85 ha, der i det hele berettiger til grundtaksten.

Der tilkendes som følge heraf 26.719,55 kr. i erstatning.

Lb. nr. 10 (Sonja Marguritta Hallum Knudsen og Svend Aage Knudsen):

Sonja Marguritta Hallum Knudsen og Svend Aage Knudsen har et samlet jordtilliggende på ca. 2,04 ha, hvoraf 1,12 ha er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, mens den resterende del berettiger til minimumssatsen.

Der tilkendes som følge heraf 3.900 kr. i erstatning.

Lb. nr. 11 (Karen Margrethe Løth og Andelsselskabet Marbæk Vandværk A.m.b.A):

Karen Margrethe Løth og Andelsselskabet Marbæk Vandværk A.m.b.A. har et samlet jordtilliggende på ca. 2,77 ha, der i forvejen er omfattet af enten naturbeskyttelseslovens § 3 eller strandbeskyttelseslinjen.

Der tilkendes som følge heraf ingen erstatning.

Lb. nr. 12 (Peter Erik Tegllhus):

Peter Erik Tegllhus har et samlet jordtilliggende på ca. 0,47 ha, der i forvejen er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

Der tilkendes som følge heraf ingen erstatning.

Lb. nr. 13 /Tina Margrethe Copsø og Flemming Copsø):

Tina Margrethe Copsø og Flemming Copsø har et samlet jordtilliggende på ca. 2,29 ha, hvoraf kun 0,06 ha ikke ses underlagt allerede eksisterende beskyttelsesforanstaltninger m.v.

Der tilkendes som følge heraf 3.900 kr. i erstatning (minimumssatsen).

Lb. nr. 14 (Peter Lybecker Steffensen):

Peter Lybecker Steffensen har et samlet jordtilliggende på ca. 1,69 ha, hvoraf 1,37 ha er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Den resterende del berettiger til minimumssatsen.

Der tilkendes som følge heraf 3.900 kr. i erstatning.

Lb. nr. 15 (Hanne Linding Jørgensen):

Hanne Linding Jørgensen har et samlet jordtilliggende på ca. 7,14 ha, hvoraf 2,33 ha er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, mens 0,64 ha er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, og 0,03 ha udgøres af bebyggelse med have/gårdsplads. Den resterende del berettiger til grundtaksten.

Der tilkendes som følge heraf 16.198,18 kr. i erstatning.

Lb. nr. 16 (Susanne Westeraa):

Susanne Westeraa har et samlet jordtilliggende på ca. 1,51 ha, hvoraf 0,61 ha er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Den resterende del berettiger til minimumssatsen.

Der tilkendes som følge heraf 3.900 kr. i erstatning.

Lb. nr. 17 (Annette Christensen og Birger Christensen):

Annette Christensen og Birger Christensen har et samlet jordtilliggende på ca. 0,52 ha, som i det hele udgøres af bebyggelse med have/gårdsplads.

Der tilkendes som følge heraf ingen erstatning.

Lb. nr. 18 (Lene Mejer Larsen Toubro og Mads Toubro):

Lene Mejer Larsen Toubro og Mads Toubro har et samlet jordtilliggende på ca. 0,22 ha, som i det hele udgøres af bebyggelse med have/gårdsplads.

Der tilkendes som følge heraf ingen erstatning.

Lb.nr. 20 (Ditte Madsen Schmidt og Peter Nordahl Jensen):

Ditte Madsen Schmidt og Peter Nordahl Jensen har et samlet jordtilliggende på ca. 0,66 ha, der i forvejen er omfattet af enten naturbeskyttelseslovens § 3 eller strandbeskyttelseslinjen.

Der tilkendes som følge heraf ingen erstatning. Det af Peter Nordahl Jensen anførte kan ikke føre til et andet resultat.

Fredningsnævnets afgørelse

Der udbetales som følge af fredningen af Marbæk erstatning til de respektive ejere m.v. som følger:

Lb.nr. 1: (Esbjerg kommune)	0 kr.
Lb.nr. 2: (KFUM Spejderne i Esbjergs ejendomsfond)	0 kr.
Lb.nr. 3: (Bettina Staalby og Flemming Dyg)	0 kr.
Lb.nr. 4: (Ole Ingrisch)	0 kr.
Lb.nr. 5: (Lise Christiansen Ventzel, Torben Christiansen, Marianne Christiansen Veje og Jørgen Christian Christiansen)	1.950 kr.
Lb.nr. 6: (Viggo Kirkegaard Veje)	0 kr.
Lb.nr. 7: (Harald Dammark)	25.184,41 kr.
Lb.nr. 8: (Christina Husted Andersen og Steen Husted Andersen)	71.080,57 kr.
Lb.nr. 9: (Ina og Jan Caben Iversen)	26.719,55 kr.
Lb.nr. 10: (Sonja Marguritta Hallum Knudsen og Svend Aage Knudsen)	3.900 kr.
Lb.nr. 11: (Karen Margrethe Løth og Andelsselskabet Marbæk Vandværk A.m.b.A)	0 kr.
Lb.nr. 12: (Peter Erik Tegllhus)	0 kr.
Lb.nr. 13: (Tina Margrethe Copsø og Flemming Copsø)	3.900 kr.
Lb.nr. 14: (Peter Lybecker Steffensen)	3.900 kr.
Lb.nr. 15: (Hanne Linding Jørgensen)	16.198,18 kr.
Lb.nr. 16: (Susanne Westeraa)	3.900 kr.
Lb.nr. 17: (Annette Christensen og Birger Christensen)	0 kr.
Lb.nr. 18: (Lene Mejer Larsen Toubro og Mads Toubro)	0 kr.
Lb.nr. 20 (Ditte Madsen Schmidt og Peter Nordahl Jensen)	0 kr.

De tilkendte erstatningsbeløb forrentes fra datoen for fredningsnævnets afgørelse, og indtil erstatningen udbetales, med en årlig rente, der svarer til Danmarks Nationalbanks diskonto.

Klagevejledning

Der kan inden 4 uger efter den dag, hvor denne afgørelse er blevet offentligt bekendtgjort, klages til Miljø- og Fødevareklagenævnet over afgørelsen. Klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb. Hvis klagefristen udløber en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag. Klagen skal indgives skriftligt til Miljø- og Fødevareklagenævnet via Digital Post på www.borger.dk eller www.virk.dk.

Klageberettigede er, jf. naturbeskyttelseslovens § 43, stk. 3, den, der anser sig berettiget til større erstatning, eller en myndighed, der skal udrede en del af erstatningen.

Christa Jørgensen

Henrik Tosti

Søren Heide Lambertsen