

Har du en ejendom tæt på kysten?

Beskyttelse af kystområder - flere domme fastholder restriktiv praksis.

NATUR

Af Lars Møgelvang Hansen
advokat, Lou Advokatfirma

RANDERS: Strandbeskyttelseslinjen er en beskyttelseszone, der løber langs de danske kyster. Oprindeligt havde beskyttelseslinjen en bredde på 100 meter fra strandbredden, men i 1994 blev zonen udvidet til - som udgangspunkt - 300 meter.

Formålet med strandbeskyttelseslinjen er at beskytte det helt nære kystlandskab, således at kystområderne generelt friholdes for indgreb, der ændrer den hidtidige tilstand og anvendelse.

Reglen om strandbeskyttelseslinjen findes i naturbeskyttelseslovens § 15. Iht. denne regel må der ikke foretages ændringer i tilstanden af strandbredden eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen, herunder ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende.

Hvis der på en ejendom ved kysten påhviler en strandbeskyttelseslinje, så vil det både være registreret på ejendommens matrikel og i tingbogen.

Forbuddet mod ændringer inden for strandbeskyttelseslinjen er rettet mod både ejere og brugere af de omfat-

tede arealer.

§ 15-forbuddets nærmere indhold

Forbuddet i § 15 gælder ikke for (1) landbrugsmæssig drift, bortset fra tilplantning, (2) genplantning af skovarealer og beplantning i eksisterende haver, (3) sædvanlig hegning på jordbrugsjendomme, (4) bestående forsvarsanlæg, (5) havneanlæg og de arealer, der ved lokalplan er udlagt til havneformål, (6) mindre vedligeholdelsesarbejder på bygninger, (7) byggeri, der er nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsjendom eller for fiskerierhvervet, og (8) kyststrækninger, der er klitfede.

Hvis ikke ændringerne falder ind under én af disse kategorier, så har reglen i naturbeskyttelseslovens § 15 traditionelt været håndhævet meget restriktivt.

Nyopførelse

En afgørelse fra Vestre Landsret i 2015 viser - i tråd med tidligere afgørelser - at ethvert nybyggeri indenfor forbudslinjen er forbudt, medmindre der foreligger en dispensation (som kun gives i helt særlige tilfælde).

I 2004 fik en ejer byggetilladelse til at opføre seks hytter, hvoraf de fire var placeret



Formålet med strandbeskyttelseslinjen er at beskytte det helt nære kystlandskab, så vi alle fortsat kan nyde en nogenlunde uspolet natur ved vandet. Arkivfoto: Jan Jørgensen/Scanpix

inden for strandbeskyttelseslinjen. Kommunen havde ikke været opmærksom på dette. Naturklagenævnet traf afgørelse om, at de fire hytter skulle nedrives. Landsretten var - uanset kommunens fejl og det med nedrivningen forbundne værdispild - enig i Naturklagenævnets afgørelse.

I en anden afgørelse fra Aarhus Byret i 2015 havde en sommerhusejer opført en fliseterrasse delvist indenfor strandbeskyttelseslinjen. Retten fandt - selv om selve sommerhuset var bygget helt op til beskyttelseslinjen, at der var udstedt en byggetilladelse, og man ikke kunne se fliseterrassen nede fra stranden - at påbuddet om delvis fjernelse af fliseterrassen skulle opretholdes.

med en større hældning end det tidligere tag (fra 15-20 til 25-30 grader), isat fire ovenlysvinduer, etableret en skorsten samt isat vinduer og døre i husets nordside mod vandet. Selv om ændringerne var udført over en længere årrække, og taget var udført iht. en lokalplan, fastholdt landsretten påbuddet om fjernelse af ændringerne.

Ombygning og vedligeholdelse

Ved ombygning kan der opnås dispensation, når bygningsdimensioner ikke ændres væsentligt, og bygningsformål opretholdes.

Der skal dog ikke store ændringer til, før dispensation ikke gives. I en afgørelse fra Østre Landsret i 2015 havde ejeren af et udhus, der var placeret indenfor strandbeskyttelseslinjen, foretaget en udskiftning af taget til et tegltag

hvor der ikke kunne ske genplantning af nogle opgravede planter uden ny dispensation, da der var gået 2½ års siden opgravningen.

Den udvidede beskyttelseslinje

Den del af strandbeskyttelseslinjen, som ligger mellem de oprindelige 100 meter og de nugældende 300 meter fra strandbredden, er som udgangspunkt omfattet af samme restriktive regelsæt som de første 100 meter fra strandbredden.

Der er dog praksis for, at der mellem de 100 og 300 meter kan gives dispensation i videre omfang, navnlig vedrørende eksisterende erhverv og helårsboliger, men også for visse tilplantninger.

Sammenfatning

Sideløbende med at der er en politisk diskussion om, hvorvidt reglerne om strandbeskyttelseslinjen skal lempes, kan det konstateres - med henvisning til den seneste retspraksis - at man fortsat skal være meget påpasselig med at ændre tilstanden på ejendomme ved kysten uden forinden at have indhentet en dispensation.

På samme måde skal man ved vedligeholdelse af eksisterende forhold sikre sig, at det vedligeholdte ikke ændres, idet selv små ændringer kan udløse krav om fjernelse.

En landsretsafgørelse fra 2015 drejede sig om en ejer af en strandgrund, som havde etableret kystsikring i form af en række kampesten samt en trappe med gelænder ned til stranden. Ejeren gjorde gældende, at der tidligere havde været tilsvarende forhold, og at der derfor kun var tale om en løbende vedligeholdelse af disse. Landsretten fastholdt Naturstyrelsens påbud om fjernelse, idet landsretten fandt, at kystsikringen ikke havde været der i samme omfang tidligere, og at den tidligere trappe ikke havde haft noget gelænder.

Tidsforløbet kan også være afgørende. Det viser en anden nyere dom fra landsretten,

↓ Advokaterne skriver

I hver udgave af ErhvervsMagasinet vil advokater fra Lou Advokatfirma på skift skrive om aktuelle og alment interessante juridiske problemstillinger.

Lou Advokatfirma udfører rådgivning og bistand især til danske og udenlandske virksomheder samt organisationer og private.

Firmaet beskæftiger 60 medarbejdere heraf over

20 jurister med individuelle kompetencer inden for juras kerneområder.

En del af firmaets ydelser er tillige ejendomsadministration af cirka 7000 enheder.

Med kontorer i Randers, Aarhus og København yder Lou Advokatfirma rådgivning og bistand over hele landet, og gennem international deltagelse i The Gene-

va Group har firmaet adgang til lokal ekspertise inden for juridiske og skattemæssige forhold i lande over det meste af verden.

Denne uges skribent er:
LARS MØGELVANG HANSEN

