



# HØJESTERETS KENDELSE

afsagt mandag den 25. maj 2020

---

Sag BS-50278/2019-HJR

X ApS  
(advokat Steffen Olsen-Kludt)

mod

Miljøstyrelsen  
(advokat Stig Grønbæk Jensen)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Glostrup den 6. december 2018 (BS-10N-2583/2015) og af Østre Landsrets 20. afdeling den 13. maj 2019 (BS-2820/2019)

I påkendelsen har deltaget tre dommere: Thomas Rørdam, Jan Schans Christensen og Jens Kruse Mikkelsen.

## **Påstande**

X ApS har nedlagt påstand om, at Østre Landsrets dom af 13. maj 2019 ophæves og sagen hjemvises til behandling i realiteten ved landsretten.

Miljøstyrelsen har påstået stadfæstelse.

## **Sagsfremstilling**

Fredningsnævnet for København afsagde den 31. marts 2011 kendelse om fredning af 120,18 hektar af ... og erstatningsudmålingen i den forbindelse. Denne afgørelse blev af X ApS påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet.

Ved afgørelse af 25. september 2014 bestemte Natur- og Miljøklagenævnet, at fredningen skulle gennemføres, og der blev ved afgørelse af samme dato truffet bestemmelse om erstatningen. X blev i den forbindelse tilkendt en erstatning på 66.500 kr. for et landbrugsareal på 0,95 hektar. Af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 25. september 2014 om erstatning fremgår bl.a.:

”Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse

...

Fredningserstatningerne fastsættes under hensyn til den nedgang i arealernes handelsværdi, der er en følge af fredningsbestemmelserne, herunder bestemmelserne om arealernes fremtidige drift.

...

Natur- og Miljøklagenævnet har videre besluttet at tilkende 70.000 kr./ha for landbrugsarealer, som ikke længere kan dyrkes, sprøjtes eller gødskes.

...

Lodsejer 12

X ApS

Matr.nr. ... Fredet areal 7,21 ha, heraf 6,26 ha § 3-område.

Erstatning for 0,95 ha landbrugsarealer: 66.500 kr.

...”

X påklagede Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om erstatning til Taksationskommissionen, som ved afgørelse af 9. april 2015 stadfæstede nævnets afgørelse. Af Taksationskommissionens afgørelse fremgår bl.a.:

”Lb. nr. 12

Natur- og Miljøklagenævnet har fastsat erstatningen for fredningen, der omfatter en del af matr.nr. ..., til 66.500 kr., svarende til 70.000 kr. pr. ha for 0,95 ha landbrugsjord, mens der ikke er givet erstatning for det resterende fredede areal på 6,26 ha under henvisning til, at dette areal er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Ejeren har under den mundtlige forhandling nedlagt påstand om, at erstatningen fastsættes til 2.800.000 kr.

Kravet fremkommer således:

1. Erstatning for forringelse af ejendommens værdi ved fredningen, der omfatter ca. 1/3 af ejendommen, 33 % af købesummen for ejendommen, 5 mio. kr.

1.700.000 kr.

2. Foringelse af jagt og fiskeri på ejendommen, 35.000 kr. årligt kapitaliseret med 20

700.000 kr.

3. Erstatning for forringelse af 0,95 ha landbrugsareal

400.000 kr.

Ejeren har til støtte for kravet om erstatning for forringelse af jagt navnlig henvist til, at den øgede offentlige adgang til området og forbuddet mod at fodre andefugle medfører en væsentlig forringelse af jagten. Han, der ikke selv driver jagt, har ikke hidtil fodret andefugle. Det må antages, at fodring af andefugle vil medføre en forbedring af jagtmulighederne ved søen på ejendommen.

...

Taksationskommissionens bemærkninger

...

Ad lb.nr. 12

Der er ikke grundlag for at tilkende erstatning for de restriktioner, der ved fredningen er lagt på driften af de arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, idet det ikke kan antages, at der herved er sket en værdiforringelse af ejendommen. Efter det foreliggende er der endvidere ikke grundlag for at forhøje erstatningen for det landbrugsareal, der fredes, hvorved i øvrigt bemærkes, at det ved besigtigelsen konstateredes, at den landbrugsmæssige værdi af en ikke uvæsentlig del af dette areal er meget ringe. Der er herefter ikke grundlag for at forhøje erstatningen for værdiforringelse af ejendommen som følge af de dyrkningsmæssige begrænsninger, fredningen medfører.

For så vidt angår kravet om erstatning for værdiforringelse af ejendommen på grund af plejebestemmelserne og forringelse af jagt og fiskeri bemærkes, at der ikke ved Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er etableret nye stier eller på anden måde hjemlet adgang for offentligheden til det fredede område. Der er derfor ikke grundlag for at tilkende erstatning for forringelse af jagt og fiskeri på grund af øget offentlig benyttelse af det fredede område. Det må endvidere lægges til grund, at der ikke hidtil er foretaget fodring af ænder ved den større sø på ejendommen, og at det ikke vil være hensigtsmæssigt at foretage fodring af

ænder her. Det kan herefter ikke antages, at jagten forringes som følge af fredningen. Da det endvidere ikke kan antages, at plejebestemmelserne medfører en værdiforringelse, stadfæstes Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse, hvorved erstatningen er fastsat til 66.500 kr.”

X anlagde herefter sag mod Naturstyrelsen (senere Miljøstyrelsen) med påstand om, at erstatningen skulle udmåles til 1.700.000 kr.

Under sagens behandling i byretten opstod der mellem parterne tvist om syn og skøn, og Retten i Glostrup afsagde den 20. april 2016 følgende kendelse:

”Sagsøgerens spørgsmål 1 kan tillades, hvis sagsøgeren anfører det relevante vurderingstidspunkt. Hvis der er tvist om, hvorvidt det relevante vurderingstidspunkt er tidspunktet for Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse eller tidspunktet for Taksationskommissionens afgørelse, må der spørges alternativt til begge datoer.

Spørgsmål 2 pålægger skønsmanden at indhente jagtsagkyndig bistand. Der er ikke grundlag for dette, når der ikke er udmeldt skønsmand/skønsmænd, og da det er uklart, om der er behov for at den/de pågældende antager jagtsagkyndig bistand, eller om den/de pågældende selv har de fornødne kvalifikationer til at svare på dette.

Der er endvidere vedrørende spørgsmål 2 tvist om, hvorvidt sagsøgeren må spørge konkret til jagtlejeværdien. Retten finder ikke grundlag for at afskære sagsøgerens konkrete spørgsmål herom, selvom det måtte blive lagt til grund, at en sådan værdi indgår i besvarelsen af spørgsmål 1.

Der er imidlertid tvist om, hvorvidt der tidligere har været fodret ænder på ejendommen, og om det nu vil være lovligt at påbegynde fodring af ænder. På denne baggrund skal spørgsmål 2 omformuleres som følger; Skønsmanden bedes vurdere ejendommens årlige jagtlejeværdi før og efter fredningstidspunktet. Spørgsmålet bedes derefter besvaret under den forudsætning, som der er uenighed om, at der før fredningen har været fodret ænder i søen, og at dette ikke er tilladt efter fredningen.”

Da der også var tvist om antallet af skønsmænd og hvem der skulle bringe skønsmændene i forslag, afsagde retten samme dag endvidere følgende kendelse:

”Det følger af fast praksis, at der i sager af den omhandlede karakter udmeldes to skøns mænd, én efter indstilling fra Dansk Ejendomsmæglerforening og én efter indstilling fra Realkreditrådet. Der er ikke grundlag for at fravige denne praksis i denne sag, herunder henset til det betydelige krav, der er rejst i sagen. Da sagen vedrører vurdering af fast ejendom, er der ikke grundlag for at én af skøns mændene skal bringes i forslag af Dansk Jægerforbund. Når der er udmeldt skøns mænd, og når de pågældendes kvalifikationer og erfaringsgrundlag er belyst, må der tages stilling til, om der er behov for, at de pågældende indhenter jagtsagkyndig bistand.”

Der blev herefter til brug for sagens behandling ved byretten indhentet to syn- og skønserklæringer, som er gengivet i Retten i Glostrups dom af 6. december 2018. Af dommens gengivelse af syn- og skønserklæringerne fremgår følgende:

”Syn- og skønsmand Pernille Sams har i sin erklæring af 13. juni 2017 vurderet ejendommens værdi også efter fredningen til ca. 3.900.000 kr. og værdien af jagtlejen på ejendommen til 12.000-15.000 kr. før fredningen og ca. 8.000 kr. efter fredningen.

Syn- og skønsmand Olav Traberg har i sin erklæring af 4. maj 2017 vurderet ejendommens værdi med Fredningsnævnets kendelse til 3.950.000 kr. og uden Fredningsnævnets kendelse til 4.200.000 kr. og den årlige jagtlejeværdi før fredningen til 15.000 kr. og efter fredningen, såfremt der ikke må fodres til 12.000 kr. og på grund af den øgede offentlige trafik via de ”nye stier” til anslået ca. 10.000 kr.”

Ved Retten i Glostrups dom blev Miljøstyrelsen frifundet. Af dommens begrundelse og afgørelse fremgår bl.a.:

”De fremgår af Miljøministeriets vejledning om de nye fredningsbestemmelser i naturbeskyttelsesloven, lovbekendtgørelse nr. 884 af 18. august 2004, at fredningsnævnet fastsætter erstatningen efter naturbeskyttelseslovens § 39 til de ejere, brugere og andre indehavere af rettigheder over de fredede områder, som fredningen påfører dem. Det fremgår endvidere, at dette i praksis forstås således, at det tab, som en ejer kan forlange erstatning for, svarer til nedgangen i ejendommens handelsværdi som følge af fredningen.

Den 31. marts 2011 afsagde Fredningsnævnet for København kendelse om fredning af 120,18 ha af ... Kendelsen blev af blandt andet sagsøger indbragt for Natur- og Miljøklagenævnet, som den 25. september 2014 traf afgørelse om fredning og erstatningsudmåling.

Af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er det lagt til grund, at et areal på 7,21 ha af sagsøgers ejendom var omfattet af fredningen. Heraf var et areal på 6,26 ha beskyttet naturområde, jf. naturbeskyttelseslovens § 3 og for det resterende areal landbrugsjord blev sagsøger tilkendt en erstatning på 66.500 kr.

Efter sagsøgers indbringelse af afgørelsen for Taksationskommissionen blev afgørelsen stadfæstet.

Det kan ved sagens afgørelse lægges til grund, at de oplysninger vedrørende ejendommen, der har foreligget for syns- og skønsmændene, er de samme, som også har foreligget for Taksationskommissionen.

Der er ikke efter det fremkomne grundlag for at antage, at Taksationskommissionens skønsmæssige afgørelse er fejlbehæftet eller afgjort på et ufuldstændigt grundlag. Der er endvidere ikke efter det fremkomne grundlag for at lægge syn og skønsmændenes vurdering af ejendommens handelsværdi til grund fremfor Taksationskommissionens vurdering, idet herved særligt bemærkes, at der mellem de til sagen indhentede syn- og skønserklæringer er en betydelig uoverensstemmelse omkring fastsættelsen af ejendommens værdi efter fredningen.

Endelig bemærkes, at der ikke efter bevisførelsen er fremkommet oplysninger, der kan medføre en tilsidesættelse af Taksationskommissionens vurdering, hvorefter der ikke er grundlag for at tilkende erstatning for forringelse af jagt og fiskeri, som følge af øget offentlig benyttelse af det fredede område eller for de fastsatte plejebestemmelser.

På denne baggrund har sagsøger ikke godtgjort et tilstrækkeligt sikkert grundlag for at tilsidesætte den af Taksationskommissionens fastsatte skønsmæssige erstatning som følge af fredningen af en del af sagsøgers ejendom, hvorfor sagsøgte frifindes.”

X ankede byrettens dom til landsretten, som ved dom af 13. maj 2019 afviste ankesagen. Af landsrettens begrundelse og resultat fremgår bl.a.:

”Efter retsplejelovens § 368 a, stk. 1, kan landsretten afvise at behandle en sag i 2. instans, hvis der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald end i byretten, og sagen ikke er af principiel karakter, eller andre grunde ikke i øvrigt taler for, at sagen skal behandles af landsretten.

Appellanten nedlagde ved sagens indbringelse for Natur- og Miljøklagenævnet påstand om, at erstatningen for den foretagne fredning skulle

fastsættes til 2,8 millioner kr. Ved afgørelse af 25. september 2014 fastsatte Natur- og Miljøklagenævnet erstatningen til 66.500 kr.

Denne afgørelse blev af appellanten indbragt for Taksationskommissionen, der ved afgørelse af 9. april 2015 stadfæstede afgørelsen.

Byretten kom efter en bevisførelse, der bl.a. omfattede to syns- og skønserklæringer, til samme resultat.

Landsretten finder herefter, og efter det der er anført til støtte for appellants påstand, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald end i byretten. Da sagen ikke er af principiel karakter, og da heller ikke andre grunde i øvrigt taler for, at sagen skal behandles af landsretten, afviser landsretten anken.”

### **Parternes synspunkter**

X har anført navnlig, at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for at tilsidesætte udgangspunktet om, at en sag kan prøves i to instanser.

Fredningens formål mv. er endnu ikke afklaret, og det har ikke været muligt at dokumentere, at der til stadighed har været foretaget jagt og fordring på det omhandlede areal, selv om der er fundet vidner, som kan forklare om dette.

Det er helt centralt og principielt for kærende at få fastslået værditabet ved fredningen. Jagt- og fiskerilejetab kapitaliseres over 20 år, og der vil derfor være tale om et betydeligt tab, som endnu ikke er erstattet og opgjort korrekt. Det er af selvstændig og væsentlig økonomisk betydning, at jagtlejeværdien af det fredede areal før og efter fredningen under en realitetsbehandling nøje fastsættes af en skønsmand, som helt konkret er sagkyndig i jagtlejeværdier for området.

Miljøstyrelsen har anført navnlig, at betingelserne for at afvise ankesagen i medfør af retsplejelovens § 368 a er opfyldt. Landsrettens afvisning er derfor sket med rette.

Kærende har ikke anført oplysninger eller synspunkter, som kan føre til, at sagen kan anses for at have udsigt til at få et andet udfald end i byretten.

Spørgsmålet om erstatning er prøvet ved to sagkyndige klageinstanser forud for retssagen, og der er ikke ved sagens behandling ved byretten fremkommet oplysninger, som på nogen måde sandsynliggør, at Natur- og Miljøklagenævnets eller Taksationskommissionens erstatningsfastsættelse, som byretten har tiltrådt, skulle være forkert.

Kærendes synspunkter om nyt syn og skøn med bistand fra Danmarks Jægerforbund bør ikke føre til ankesagens realitetsbehandling. Spørgsmålet om og rammerne for syn og skøn blev indgående drøftet under byrettens behandling af sagen, og kærende har ikke forsøgt at opnå tilladelse til at få prøvet byrettens kendelser af 20. april 2016 ved landsretten.

Det bestrides, at byretssagen blev gennemført uden deltagelse af to centrale vidner. De af kærende angivne vidner og vidnetemaer er således ikke relevante for sagens afgørelse.

Kærende er ikke længere ejer af det omtalte areal, og synspunkter om begrænsninger i kærendes rådighed mv. kan således ikke tillægges særlig betydning.

Sagen er desuden ikke af principiel karakter, og der foreligger heller ikke andre grunde, der kan føre til, at sagen skal prøves ved to instanser.

### **Højesterets begrundelse og resultat**

Sagen angår anvendelsen af bestemmelsen i retsplejelovens § 368 a, hvorefter landsretten kan afvise at behandle en sag i 2. instans, hvis der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald end i byretten, og sagen ikke er af principiel karakter, eller andre grunde i øvrigt taler for, at sagen skal behandles af landsretten.

Den afviste ankesag angår erstatningsudmålingen i forbindelse med fredningen af et landbrugsareal, som på fredningstidspunktet tilhørte X ApS.

Det fremgår af forarbejderne til retsplejelovens § 368 a, at bestemmelsen forudsættes benyttet i tilfælde, hvor landsretten på grundlag af en indledende vurdering har fundet, at der ikke af ankesagens parter er oplyst forhold, som gør, at der er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald end i byretten, og hvor landsretten endvidere har fundet, at sagen ikke er af principiel karakter, og at der ikke i øvrigt foreligger grunde til, at sagen skal prøves i to instanser. Landsretten har foretaget en sådan vurdering.

Af de grunde, der er anført af landsretten, og da det, som X har anført for Højesteret, ikke kan føre til et andet resultat, stadfæster Højesteret dommen om at afvise ankesagen.

### **THI BESTEMMES:**

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal X ApS betale 5.000 kr. til Miljøstyrelsen.



Det idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretskendelses afgørelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.