

Oktober 2019

BAGGRUNDSNOTAT

1. Problemstilling

På baggrund af en henvendelse fra Danmarks Naturfredningsforening er Ringkøbing-Skjern Kommune blevet opmærksom på en problemstilling vedrørende naturbeskyttelseslovens (NBL) § 3 i forhold til enkelte sommerhusområder på Holmsland Klit.

Store dele af områderne på Holmsland Klit har karakter af hede eller strandeng mv. For sådanne arealer må der ikke ske ændringer af tilstanden, herunder i form af ny bebyggelse, jf. NBL § 3, medmindre der meddeles dispensation. Ifølge den såkaldte naturtypebekendtgørelses § 1, gælder dette dog ikke for heder og strandenge mv., der den 1. juli 1992 lå i byzone eller sommerhusområde.

En række områder på Holmsland Klit var pr. 1. juli 1992 udlagt som *sommerhusområde* i planlovens og naturtypebekendtgørelsens forstand. For disse områder har der derfor ikke været krav om dispensation fra NBL § 3 ved ny bebyggelse eller andre tilstandsændringer. Nogle mindre områder på Holmsland Klit, som ikke var overført til sommerhusområde før 1. juli 1992, var dog også inden dette tidspunkt bebygget med sommerhuse i større eller mindre omfang.

I forbindelse med henvendelsen fra Danmarks Naturfredningsforening er Ringkøbing-Skjern Kommune blevet opmærksom på, at nogle af sidstnævnte områder ved administrationen af § 3 er blevet behandlet som om, der var tale om områder, der lå i sommerhusområde før 1. juli 1992, selv om områderne først formelt er blevet overført til sommerhusområde efter dette tidspunkt.

De omhandlede sommerhusejendomme er omfattet af 11 lokalplaner, som blev vedtaget af tidligere Holmsland Kommune i perioden fra 1994 – 1999. Ringkøbing-Skjern Kommune har herudover konstateret en lignede problemstilling for et mindre område i Hvide Sande, som med en lokalplan fra 2013 blev overført til byzone.

Ud fra Ringkøbing-Skjern Kommunes gennemgang er der antagelig meddelt byggetilladelse til nyopførelse af ca. 210 sommerhuse, hvortil kommer ca. 380 byggesager vedrørende til- og ombygninger, overdækninger, garager, udhuse og carporte mv. af eksisterende sommerhuse i perioden fra 1992 til 2018, inden for de områder, som først formelt er overført til sommerhusområde efter 1. juli 1992. For de nyopførte sommerhuse har der i en del tilfælde været tale om afløsning af ældre sommerhuse, som så samtidig er blevet nedrevet.

En ikke ubetydelig del af disse byggerier lå antagelig på arealer, som på opførelses-/tilbygningstidspunktet havde karakter af hede eller strandeng mv. efter NBL § 3. Det tidligere amt og senere kommunen har imidlertid siden 1992 fortolket Naturtypebekendtgørelsen således, at NBL § 3 ikke var gældende inden for de pågældende (lokalplan)områder. Ved meddelelse af byggetilladelser mv. er det derfor samtidig blevet lagt til grund, at eventuelle dispensationer fra NBL § 3 var uforholdne.



I det følgende redegøres der for den historiske baggrund for den anlagte administrationspraksis, og hvor det geografisk gør sig gældende, samt for Ringkøbing-Skjern Kommunes stillingtagen til det videre forløb.

2. Den historiske baggrund

2.1 Udlæg af aftaleområder og den efterfølgende overførsel heraf til sommerhusområder

Som anført har Ringkøbing-Skjern Kommune hidtil anset sommerhusbebyggelse mv. inden for de omhandlede områder som undtaget fra det generelle forbud i NBL § 3.

Denne fortolkning var udtryk for en fortsættelse af daværende Holmsland Kommune og Ringkøbing Amt forståelse af reglerne, og skal ses i sammenhæng med, at de pågældende områder i slutningen af 1970'erne fik karakter af såkaldte *aftaleområder*, før de formelt blev overført til egentlige sommerhusområder med de respektive lokalplaner fra 1994 til 1999.

De omhandlede lokalplanområder ligger alle i den gamle Holmsland Kommune på tangen mellem Vesterhavet og Ringkøbing Fjord, hvor der fra gammel tid har været opført sommerhuse, således at den fysiske fremtræden i vidt omfang har været "udbyggede sommerhusområder". Store dele af området var også i byplanvedtægter og i den tidligere bygningsvedtægt for Holmsland Kommune udlagt som sommerhusområder. Det gjaldt dog *ikke* for de omhandlede områder, som fortsat lå i *landzone*.

Ud fra tilgængeligt arkivmateriale mv. ses det, at der i 1970'erne var drøftelser om disse områder mellem Holmsland Kommune og Miljøministeriet i forbindelse med godkendelsen af kommunens forslag til § 15-rammer (foreløbige rammer for planlægningen forud for de senere kommuneplaner). Miljøministeriet fastlagde herefter i marts 1976 de pågældende landzoneområder som *aftaleområder*. Der blev herved henset til, at der inden for områderne var eksisterende sommerhusbebyggelser og udstykninger hertil, og der blev lagt op til mulighed for fremtidige udstykninger også. Med udgangspunkt heri og efter forudgående godkendelse af Miljøministeriet vedtog Holmsland Kommune herefter i januar 1977 kommunens § 15-rammer. I § 15-rammerne for de forskellige aftaleområders blev anvendelsen generelt fastlagt til *sommerhusbebyggelse*, dog med forskellige variationer for de enkelte områder.

Miljøministeriet udstedte den 16. juni 1977 cirkulæret om planlægning for sommerhusområder, hvor der blev indført et stop for udlæg af nye sommerhusområder, som ikke havde baggrund i en godkendt regionplan. Cirkulæret blev afløst af kystcirkulæret af 28. august 1981, hvor det i overgangsbestemmelsen blev anført, at de midlertidige § 15-rammer fortsat var gældende indtil der forelå vedtagne kommuneplaner.

I april 1985 vedtog Holmsland Kommune den første kommuneplan, hvor områderne blev udlagt som sommerhusområder. På grundlag af kommuneplanen kunne aftaleområderne herefter overføres til egentlige sommerhusområder i kommende lokalplaner. I Ringkøbing Amts Regionplan 1985, som blev vedtaget herefter, blev det i retningslinje 1 om sommerhuse anført, at der i kommuneplanerne kunne fastlægges bestemmelser for anvendelsen af *udlagte ubebyggede sommerhusområder*. "Sommerhusområder" blev i Regionplan 1985 defineret som "Eksisterende sommerhusområder og områder, som skal forbeholdes til bebyggelse med sommerhuse og lignende i henhold til en endelig vedtaget lokalplan". Ved indtegningen af sommerhusområder på regionplanens kortbilag 1 havde aftaleområderne endvidere samme signatur som de egentlige sommerhusområder, hvilket også var

tilfældet i Regionplan 1989 og senere regionplaner. I rammerne i Kommuneplan 1985, som også var gældende i 1992, var aftaleområderne også fastholdt som sommerhusområder til sommerhusformål.

I november 1992 offentliggjorde Holmsland Kommune i overensstemmelse hermed et forslag til lokalplan 46 for et sommerhusområde i Houvig. Miljøministeriet fremsatte imidlertid med henvisning til kystcirkulæret indsigelse herimod. Holmsland Kommune og Ringkøbing Amt anfægtede dette med henvisning til det tidligere forløb. Efter forhandlinger mellem parterne tilbagekaldt Miljøministeriet i et brev af 19. april 1994 indsigelsen, hvor det bl.a. blev anført:

”Ved behandlingen af det omhandlede lokalplanforslag er Miljøministeriet ligeledes blevet bekendt med at godt halvdelen af alle sommerhuse i kommunen i dag er beliggende i områder, som har landzonestatus – i de såkaldte aftaleområder.

For at opfylde planlovens bestemmelser om en entydig inddeling af landet i sommerhusområder, byzoner og landzoner har Miljøministeriet, Landsplanafdelingen under drøftelserne med Holmsland Kommune tilkendegivet, at kommunen successivt bør overføre de resterende aftaleområder til sommerhusområder ved lokalplaner.”

Et nyt forslag til lokalplan 46 med et lidt reduceret område blev herefter offentliggjort og vedtaget endeligt i oktober 1994, hvorved lokalplanområdet blev overført til sommerhusområde. I årene herefter fra 1995-1999 tilvejebragte Holmsland Kommune yderligere 10 lokalplaner, herunder et tillæg til lokalplan 46, hvor de forskellige aftaleområder blev overført til egentlige sommerhusområder, dvs. helt i overensstemmelse med Miljøministeriets udmelding.

I relation til Miljøministeriets bemærkning om, at godt halvdelen af kommunens sommerhuse var placeret i aftaleområderne, må det dog bemærkes, at det nærmere drejede sig om godt 10% (ca. 700 ejendomme ud af i alt ca. 6.300 - 6.500 sommerhusejendomme). Arealmæssigt var de aftaleområder, som med de 11 lokalplaner blev overført til sommerhusområder, også af begrænset størrelse sammenholdt med størrelsen af de allerede udlagte sommerhusområder, som de mindre aftaleområder i øvrigt var omgivet af.

Ringkøbing-Skjern Kommune lægger således til grund, at Miljøministeriet ifm. drøftelserne med kommunen og amtet i 1992-1994 tiltrådte, at de *aftaleområder*, som i kommuneplanen var udlagt som sommerhusområder, skulle anses som allerede udlagte sommerhusområder i relation til kystcirkulæret, og at det blev fastholdt, da disse regler med lov 439/1994 blev lovfæstet i planlovens § 2a om planlægning i kystområderne.

2.2 Håndteringen af NBL § 3 i de nye lokalplaner og den efterfølgende administration heraf

En del af *aftaleområderne* var i 1992 omfattet af NBL § 3 som hede eller strandeng mv.

I de første lokalplaner, som blev vedtaget frem til 1995/1996 (nr. 46, 53, 55 og 46B), blev forholdet til § 3 ikke omtalt. I de efterfølgende lokalplaner (nr. 56, 62, 63, 64, 65, 66 og 68) er det i lokalplanernes bestemmelser om tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder med forskellige formuleringer anført, at de respektive lokalplanområder eller dele heraf er omfattet af NBL § 3, og at ændringer kræver godkendelse fra amtsrådet. Det fremgår, at oplysning herom i hvert fald for én af disse lokalplaners vedkommende blev indsat på baggrund af en henvendelse fra Ringkøbing Amt i høringsfasen.

Mht. den efterfølgende administration af forholdet til NBL § 3, kan det imidlertid samtidig konstateres, at de pågældende *aftaleområder* blev sidestillet med områder, som pr. 1. juli 1992 var sommerhusområde, jf. naturtypebekendtgørelsens § 1, selv om den formelle overførsel hertil først skete i forbindelse med de 11 lokalplaner, som blev vedtaget fra 1994-1999.

Meget tyder på, at Ringkøbing Amt og Holmsland Kommune havde en fælles forståelse heraf. Der er således eksempler på, at amtet forud for lokalplanlægningen og overførslen til sommerhusområder gav landzonetilladelse til sommerhusbyggeri i aftaleområderne uden samtidig hermed at forholde sig til NBL § 3, selv om amtet dengang var myndighed efter såvel landzonereglene som NBL § 3. Ringkøbing Amt fremkom heller ikke med bemærkninger i relation til NBL § 3, selv om amtet var vidende om, at Holmsland Kommune løbende gav byggetilladelser til sommerhuse inden for områderne i takt med, at disse fra 1994 og frem formelt blev overført til sommerhusområder via lokalplaner.

Det har ikke været muligt at udlede en forklaring på, at amtet og kommunen sidestillede udlagte aftaleområder med egentlige sommerhusområder i relation til administrationen af NBL § 3 og naturtypebekendtgørelsen. Der findes heller ikke en forklaring på, hvorfor amtet på den ene side ønskede oplysninger om forholdet til NBL § 3 indsat i lokalplanerne, men på den anden side ikke tilrettelagde deres administration eller håndhævelse i overensstemmelse hermed.

En sandsynlig forklaring kan være, at amtets vurdering heraf – og i konsekvens heraf også kommunens – skete på baggrund af den tidligere dialog med Miljøministeriet mv. kombineret med, at de pågældende områder i 1992 rent faktisk også fremstod som stort set udbyggede sommerhusområder med sommerhusbebyggelser og uudnyttede udstykninger hertil.

Det må under alle omstændigheder konstateres, at konsekvensen af denne fortolkning var, at Holmsland Kommune i forbindelse med behandling af byggesager mv. inden for disse områder stiltiende lagde til grund, at byggeri mv. ikke var i strid med NBL § 3 uanset om arealerne opfyldte kriterierne i § 3, og at dette skete i forståelse med Ringkøbing Amt, som dengang var myndighed efter NBL § 3.

Det må endvidere konstateres, at Ringkøbing-Skjern Kommune, som efter kommunalreformen blev myndighed efter NBL § 3, fortsatte den praksis og fortolkning, som var anlagt af Ringkøbing Amt og Holmsland Kommune i relation til NBL § 3 og naturtypebekendtgørelsen.

For hele perioden gælder det således, at det i forbindelse med byggesagsbehandlingen af de konkrete sager generelt også er truffet en indirekte afgørelse om, at opførelse af byggeriet mv. har kunnet ske uden forudgående dispensation fra NBL § 3, jf. naturtypebekendtgørelsens § 1.

3. De vedtagne lokalplaner og ejendommene omfattet heraf

Ud fra en gennemgang af materialet inden for de omhandlede lokalplanområder på Holmsland Klit vurderer Ringkøbing-Skjern Kommune, at der er behandlet og givet tilladelse til i alt ca. 590 byggearbejder i form af nyopførelse af sommerhuse og om- eller tilbygning af eksisterende sommerhuse. Nogle af de gennemførte om- og tilbygninger af eksisterende sommerhuse har antagelig alene bestået i mindre ændringer uden væsentlige udvidelser. Der vil herudover være opført småbygninger/mindre bebyggelser, som ikke har krævet byggetilladelse eller anmeldelse efter bygningsreglementet. Modsat er der ikke sikkerhed for, at alle de gennemførte byggearbejder er sket på § 3 beskyttede arealer.

På det foreliggende grundlag må det imidlertid under alle omstændigheder konstateres, at der på baggrund af den anlagte fortolkning ikke er meddelt dispensation fra NBL § 3 i nogen af sagerne.

De berørte ejendomme ligger inden for følgende lokalplaner:

Lokalplan nr.	Vedttaget	Overført til sommerhusområde med lokalplanen	Andre oplysninger fra lokalplanen	Ca. antal byggesager fra 1992 ¹⁾
46 og 46 B	1994 og 1996	Hele lokalplanområdet	Der er iflg. redegørelsen tale om et større sammenhængende område til sommerhusbebyggelse, som i forvejen bærer præg af bebyggelser til fritidsformål.	Nybyg.: 24 Tilbyg.: 18
53	1995	Delområde I, II, V og VI (V og VI = friarealer)	Området bærer iflg. redegørelsen i forvejen præg af bebyggelser til fritidsformål. (Byplanvedtægt 10 aflyses)	Nybyg.: 19 Tilbyg.: 53
55	April 1995	Delområde I og II	Området er iflg. redegørelsen et næsten fuldt udbygget sommerhusområde (Lokalplan nr. 9 aflyses)	Nybyg.: 23 Tilbyg.: 75
56	Nov. 1995	Delområde V	Området er iflg. redegørelsen stort set fuldt udbygget med sommerhuse. (Lokalplan nr. 13, 14 og 16 og byplanvedtægt 9 aflyses)	Nybyg.: 36 Tilbyg.: 69
62	Maj 1996	Hele lokalplanområdet	Området er iflg. redegørelsen et næsten fuldt udbygget sommerhusområde	Nybyg.: 13 Tilbyg.: 20
63	Juni 1996	Hele lokalplanområdet	Området er iflg. redegørelsen et fuldt udbygget sommerhusområde	Nybyg.: 4 Tilbyg.: 17
64	Aug. 1996	Delområde I	Området bærer iflg. redegørelsen i forvejen præg af at være et næsten fuldt udbygget sommerhusområde. (Lokalplan nr. 17 og 19 aflyses)	Nybyg.: 16 Tilbyg.: 39
65	Sept. 1996	Del af delområde II (den del, som ligger vest for grænsen for bygningsvedtægten af 1964)	Området bærer iflg. redegørelsen i forvejen præg af at være et næsten fuldt udbygget sommerhusområde.	Nybyg.: 20 Tilbyg.: 14
66	Aug. 1998	Hele lokalplanområdet	Områder omfatter iflg. redegørelsen et eksisterende sommerhusområde med 98 grunde, heraf 34 ubebyggede.	Nybyg.: 23 Tilbyg.: 46
68	Maj 1999	Delområde I og II	Området omfatter iflg. redegørelsen et eksisterende halvt udbygget sommerhusområde med 102 grunde, heraf 49 ubebyggede. (Lokalplan nr. 39 aflyses)	Nybyg.: 32 Tilbyg.: 35

1) De opgjorte byggesager omfatter nyopførelser, til- og ombygninger samt småbygninger og garager, som efter tidligere bygningsreglementer krævede byggetilladelse eller anmeldelse.

4. Ringkøbing-Skjern Kommunes stillingtagen til det videre forløb

4.1 Ringkøbing-Skjern Kommunes fortolkning af naturtypebekendtgørelsen er underkendt

Danmarks Naturfredningsforening gjorde i efteråret 2018 Ringkøbing-Skjern Kommune opmærksom på, at Natur- og Miljøklagenævnet i en afgørelse fra Thisted Kommune har lagt til grund, at tidligere

udlæg som aftaleområde i § 15-rammerne og kommuneplanlægningen ikke er tilstrækkeligt til, at et sådant område kan anses som sommerhusområde i naturtypebekendtgørelsens forstand. Da det pågældende aftaleområde lå i landzone pr. 1. januar 1992, lagde nævnet herefter i afgørelsen til grund, at § 1 i naturtypebekendtgørelsen ikke fandt anvendelse.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse blev ikke indbragt for domstolene. På det foreliggende grundlag har Ringkøbing-Skjern Kommune imidlertid konkluderet, at den hidtidige praksis, hvor det ved behandlingen af byggesager mv. inden for de pågældende aftaleområder implicit er lagt til grund, at byggeri og andre tilstandsændringer ikke kræver dispensation fra NBL § 3, ikke kan opretholdes, når nævnet har afvist denne fortolkning af naturtypebekendtgørelsen.

4.2 Håndtering af nye byggesager mv. (efter den ændrede administrationspraksis)

På baggrund af ovenstående konkluderede Ringkøbing-Skjern Kommune allerede i efteråret 2018, at den hidtidige administration af reglerne ikke kunne opretholdes. Fremadrettet blev kommunens administration af NBL § 3 inden for disse områder derfor ændret i overensstemmelse hermed.

Ved behandlingen af ansøgninger om byggetilladelser inden for de pågældende områder afklares det herefter først, om der er tale om arealer beskyttet efter NBL § 3. I givet fald stilles byggesagsbehandlingen i bero på afklaring af, om der kan opnås dispensation herfra. Det samme gælder, hvis der i øvrigt indkommer henvendelser om tilstandsændringer af sådanne arealer.

4.3 Håndtering af allerede opførte bebyggelser (inden den ændrede administrationspraksis)

Bagudrettet må det konstateres, at der i perioden fra 1992 til 2018 er opført sommerhuse og tilbygninger mv. inden for disse områder, hvor amtet og senere kommunen antagelig med urette har truffet stiltiende afgørelser om, at ændringerne ikke var omfattet af NBL § 3. I konsekvens heraf, må det endvidere antages, at der også er opført småbygninger mv., som ikke har krævet byggetilladelse eller anmeldelse, men hvor ejerne tilsvarende er gået ud fra, at der ikke har været krav om dispensation fra NBL § 3.

Det må herefter vurderes, hvordan der i relation til NBL § 3 skal forholdes i forhold til disse byggearbejder.

Ringkøbing-Skjern Kommune blev først opmærksom på problemstillingen i 2018, og må derfor nu tage stilling til, om sagerne skal genoptages med henblik på eventuelt at annullere de tidligere afgørelser som følge af den anlagte fortolkning, for herefter at foretage en ny vurdering og sagsbehandling af de pågældende byggerier set i forhold til NBL § 3.

Ringkøbing-Skjern Kommune kan være forpligtet til at genoptage en sag af egen drift, hvis der foreligger nye oplysninger, herunder af retslig karakter, som med en vis sandsynlighed vil føre til et andet resultat. I de konkrete sager er spørgsmålet derfor navnlig, om der som følge af først amtets og senere kommunens forkerte fortolkning af naturtypebekendtgørelsen, er grundlag for at erklære de trufne afgørelser ugyldige og annullere dem.

Det må konstateres, at den forkerte fortolkning af naturtypebekendtgørelsen har haft afgørende betydning for sagernes behandling, da det som følge heraf generelt er bestemt, at de pågældende byggearbejder ikke var omfattet af NBL § 3. Det kan tale for, at Ringkøbing-Skjern Kommune gennemgår alle byggesagerne og undersøger omfanget af opførte småbygninger mv. med henblik på konstatering af, hvor der kan være tale om § 3 problemstillinger, for herefter i disse sager at tage

stilling til om de respektive stiltiende afgørelser vedrørende NBL § 3 skal omgøres, og i givet fald hvorledes lovliggørelse kan ske.

I lighed med de retningslinjer, som gælder i sager om lovliggørelse, forstår Ringkøbing-Skjern Kommune dog også retsstillingen sådan, at særlige omstændigheder kan føre til, at genoptagelse med henblik på eventuel omgørelse kan undlades. Særlige omstændigheder kan navnlig foreligge, hvor adressaten for afgørelsen har indrettet sig herpå i god tro. I en sag som den foreliggende må disse forhold navnlig afvejes i forhold til de samfundsmæssige interesser, som ligger bag den naturmæssige beskyttelse af de pågældende områder.

Efter Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering må det i relation hertil lægges til grund, at de respektive grundejere har opført byggearbejderne i god tro i relation til NBL § 3.

Der må herved henses til, at manglen ved de trufne afgørelser skyldes en fortolkningsfejl, som langt fra har været åbenbar. De pågældende aftaleområder er i flere henseender blevet sidestillet med egentlige sommerhusområder, og det var en forudsætning fra Miljøministeriets side, at den formelle overførsel hertil via lokalplaner blev gennemført successivt. Selv om sådanne aftaleområder i den kommunale og amtslige planlægning og i daglig tale er blevet benævnt som sommerhusområder, fremgår det heller ikke eksplicit af NBL § 3, naturtypebekendtgørelsen eller af § 3-vejledningen, at sådanne områder ikke kunne sidestilles med sommerhusområder i bekendtgørelsens forstand.

Hertil kommer, at de omhandlede aftaleområder fra gammel tid har været bebygget med sommerhuse i mere eller mindre intensiv grad, og også i fysisk henseende fremtrådte som "sommerhusområder", før de formelt blev overført hertil via lokalplanlægningen. Aftaleområderne støder typisk op til områder, som pr. 1. juli 1992 var egentlige sommerhusområder i naturtypebekendtgørelsens forstand. Synsmæssigt har der således ikke været nogen forskel på arealernes fremtræden i "marken", hvor det er fremstået som et sammenhængende sommerhusområde uden, at det har været muligt at se, at en mindre del af områderne formelt havde en anden planlægningsmæssig status. Grundejerne har herudover i lighed med grønne foreninger og offentligheden i øvrigt kunnet observere, at grunde inden for aftaleområderne også efter 1992 rent faktisk er blevet bebygget, uden at amtets og senere kommunens vurdering i relation til NBL § 3 er blevet anfægtet.

På den baggrund er det Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering, at de grundejere, der gennem tiden har modtaget byggetilladelser til etablering eller udvidelse af sommerhuse, og dermed også stiltiende afgørelse om, at deres byggeansøgninger ikke forudsatte dispensation fra NBL § 3, generelt har været i god tro om, at Ringkøbing Amts og senere Ringkøbing-Skjern Kommunes fortolkning af loven og bekendtgørelsen, og de i medfør heraf trufne afgørelser i de enkelte sager, var korrekte. Det forhold, at det i nogle af lokalplanerne er anført, at ændringer inden for områder, som er omfattet af NBL § 3, kræver amtets tilladelse, kan under disse særlige omstændigheder ikke ændre herpå.

Som følge heraf må der ved kommunens stillingtagen til det videre forløb tages hensyn til disse grundejeres berettigede forventninger til, at afgørelserne var korrekte, og at de tilladte byggerier derfor lovligt kunne opføres. Det må endvidere indgå i vurderingen, at de meddelte byggetilladelser er udnyttet, herunder i mange tilfælde mange år tilbage. Grundejerne har således med vidtgående dispositioner indrettet sig i tillid til amtets og senere kommunens afgørelser af § 3 spørgsmålet. En genoptagelse og eventuel omgørelse af disse vurderinger vil derfor være meget indgribende for den enkelte grundejer.

Ringkøbing-Skjern Kommune finder ikke, at der ved vurdering af spørgsmålet om genoptagelse bør sondres mellem ældre og nyere byggerier. Den anlagte fortolkning er udtryk for en "systemfejl", hvor først Ringkøbing Amt og senere Ringkøbing-Skjern Kommune generelt har lagt til grund, at NBL § 3 ikke gjaldt for sommerhusbyggerier mv. inden for aftaleområderne, hvilket de respektive grundejere har indrettet sig i tillid til. For den enkelte grundejer vil en beslutning om genoptagelse derfor have den samme indgribende karakter uanset, hvornår et byggeri måtte være tilladt og opført.

Heroverfor står de særlige og tungtvejende hensyn om beskyttelse af naturområder, som NBL § 3 varetager, og som i sager om eventuel lovliggørelse tillægges afgørende vægt. I relation hertil vurderer Ringkøbing-Skjern Kommune imidlertid, at der må henses til sagens helt særlige karakter og den meget vidtrækkende betydning, som en generel beslutning om genoptagelse vil have over for de berørte grundejere, jf. ovenfor.

Ud over det tidsmæssige forløb må det herved også indgå, at der er tale om områder, som i vidt omfang har været bebygget med og udstykket til sommerhusbebyggelse, også forud for 1. juli 1992, samt at områderne i hvert fald i nogle henseender også fra Miljøministeriets side blev sidestillet med egentlige sommerhusområder.

Der må endvidere henses til det samfundsmæssige værdispild, som en generel genoptagelse af de tidligere afgørelser kan risikere at medføre, hvis en sådan sagsbehandling måtte føre til omgørelse i form af krav om fysisk lovliggørelse. Særligt i relation til de ældste afgørelser, må det i øvrigt antages, at adgangen til at kræve fysisk lovliggørelse i forlængelse af en beslutning om omgørelse må anses for bortfaldet som følge af den forløbne tid.

På denne baggrund har Ringkøbing-Skjern Kommune besluttet ikke at genoptage behandlingen af de stiltiende afgørelser, om at byggearbejder mv. inden for de pågældende aftaleområder ikke har været omfattet af NBL § 3, selv om områderne ikke var sommerhusområder pr. 1. juli 1992, jf. naturtypebekendtgørelsens § 1. Det samme gælder efter omstændighederne i relation til de småbygninger mv., som i perioden måtte være opført uden byggetilladelse eller anmeldelse iht. bygningsreglementets bestemmelser herom, og hvor de respektive kommuner således ikke har været direkte involveret. I konsekvens heraf finder Ringkøbing-Skjern Kommune derfor heller ikke, at der er tale om ulovlige forhold, hvorfor der ikke vil ske yderligere håndhævelse i relation hertil, jf. NBL § 73, stk. 5.