

Slots- og Kulturstyrelsen

Fejøgade 1
4800 Nykøbing Falster
Telefon 33 95 42 00

post@slks.dk
www.slks.dk

[Offentliggjort den 18. januar 2024]

15. januar 2024
Jour. nr.: 23/05520

Fastholdelse af fredningen af den tidligere herredsfogedbolig, Sandagervej 49.

Afgørelse

Slots- og Kulturstyrelsen har besluttet ikke at ophæve bygningsfredningen af Den tidligere herredsfogedbolig (1909 af Hother Paludan), Sandagervej 49, 9690 Fjerritslev, Matr. 12f, Fjerritslev By, Kollerup, Jammerbugt Kommune.

Beslutningen er truffet efter § 8, stk. 2, i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Baggrund

Slots- og Kulturstyrelsen underrettede dig i brev af 30. juni 2023 om Det Særlige Bygningssyns udtalelse herom.

Slots- og Kulturstyrelsen har modtaget følgende bemærkninger hertil.

Jammerbugt Kommune skriver i brev af 3. oktober 2023:

Jammerbugt Kommune har på Teknik- og Miljøudvalget den 25. september 2023 drøftet høringen. Teknik- og Miljøudvalget er enig med Det særlige bygningssyn i at bygningen har en stor bevaringsværdi og at den sammen med den gamle retsbygning udgør en vigtig historie for Fjerritslev By.

Desværre har vedligeholdelsen og renoveringen af bygningen gennem mange år været mangelfuld og det har været svært, at finde en brugbar anvendelse der har givet mulighed for at sikre bygningen i fremtiden.

Derfor anbefaler Teknik og Miljøudvalget i Jammerbugt Kommune, at den indvendige fredning ophæves af hensyn til den fremtidige anvendelse. En mere fleksibel indretning af bygningen kan skabe økonomi til en udvendig vedligeholdelse og dermed sikre den markante bygning som en del af byens historie.

Slots- og Kulturstyrelsen har følgende kommentarer hertil:

Styrelsen noterer sig at Jammerbugt Kommune er opmærksom på bygningens høje bevaringsværdi og betydning for kommunen.

Der er ikke i bygningsfredningsloven mulighed for en differentieret fredning, der kun omfatter en bygnings ydre. Der er dog i loven mulighed for at lade bygninger omfatte af bygningsfredningslovens § 7 a, der indebærer lempede retsvirkninger, hvis de væsentlige arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier alene eller i overvejende grad findes i bygningens ydre og i bygningens hovedstruktur. Det er imidlertid styrelsens vurdering, at der i det indre af den tidligere herredsfogedbolig stadig er fredningsværdier samt mulighed for retablering af tabte værdier på sigt. Det er desuden angivet i lovbemærkningerne til bestemmelsen, at den ikke skal anvendes til at lovliggøre ulovlige forhold. Det ville en anvendelse i dette tilfælde gøre.

I forhold til en fremtidig brug af bygningen er styrelsen altid parat til at gå i dialog om behov for fx ændret anvendelse af en fredet bygning, jf. bygningsfredningsloven § 1, stk. 2.

Som repræsentant for ejer skriver advokat Jacob Schousgaard i brev af 9. oktober 2023:

Bygningssynet anfører i sin indstilling:

”Som synet skrev i sin oprindelige indstilling i 2008 knytter de bærende fredningsværdier sig især til bygningens ydre med de kamtakke gavle og det centrale tårn samt til hallens stjernehvælv, til trappeopgangene og de oprindelige døre og vinduer. Dette gør sig stadig gældende”.

Udtalelsen synes i nogen grad at stå i modstrid med den af Søren Kibsgaard i 2022 udførte Tilstandsbeskrivelse og Genopretningsplan. Heraf fremgår, at kamtakke er ommurede og beklædt med bly, at inddækninger er udført som synlige blyinddækninger og skæmmende aftrappede løskanter af zink, at skorstenspiber er ommurede og at en pibe er fjernet.

Hertil kommer, at bygningen indvendigt fremstår fuldstændig uden originale overflader, al puds og de fleste gulve er fjernet. Søren Kibsgaards tilstandsbeskrivelse synes således at vise, at fredningsværdierne i høj grad er gået tabt.

Slots- og Kulturstyrelsen har følgende kommentarer hertil:

De kamtakke gavle, det centrale tårn, hallens stjernehvælv, trappeopgangene og de oprindelige døre og vinduer, der af Det Særlige Bygningssyn nævnes som bærende fredningsværdier, er bevaret. Det forhold, at der f.eks. er foretaget ommuringer og lavet inddækninger i bly og løskanter i zink af en tidligere ejer, har ikke afgørende svækket disse og værdierne kan dertil styrkes i forbindelse med en bygningsrestaurering. I forhold til bygningens indre er der afgjort sket en svækkelse af fredningsværdierne i forbindelse med at tidligere ejer har fjernet puds, gulvbelægninger, døre, gerichter m.m.

Det skal dog bemærkes at bygningen før disse ændringer var præget af nyere overflader. Det er styrelsens vurdering, at mange af de tabte værdier ved en restaurering kan genoprettes med forlæg i de bevarede døre og gerichter og i øvrigt ved af brug traditionelle materialer.

Der står endvidere i brevet:

Det fremgår af Genopretningsplanen, at genopretningsomkostningerne estimeres til DKK 15.462.500. Hertil kommer indeksering siden november 2022. Omkostningerne står ikke i rimeligt mål med fredningsværdierne – slet ikke når der henses til, at der, som ovenfor anført, var foretaget ændringer af ejendommen forinden fredningen i 2008. Jeg bemærker videre, at "nedbrydningsarbejderne" er foretaget af ejendommens tidligere ejer.

Slots- og Kulturstyrelsen har følgende kommentarer hertil:

Det forhold at de omtalte ulovlige arbejder på ejendommen er udført af en tidligere ejer har ikke betydning i forhold til nuværende ejers forpligtigelse til at sikre fysisk lovliggørelse, jf. bygningsfredningslovens § 7 stk.3. En affredning begrundet i ulovlige forhold kan medvirke til at skabe præcedens for, at ejere ved at gennemføre bygningsændringer uden tilladelse kan unddrage sig bygningsfredningslovens bestemmelser.

I forhold til om genopretningsomkostningerne står mål med fredningsværdierne er styrelsen klar over, at opgaven er omfattende. Det er også på den baggrund, at styrelsen i marts 2023 tilbød et direkte tilskud på 1.000.000 kr. samt et lån på 3.000.000 kr. til gennemførelse af første etape af genopretningsplanen. Imod vanlig praksis har styrelsen i dette tilfælde også besluttet at støtte arbejder, der fysisk lovliggør ulovlige bygningsændringer. Derudover skal det bemærkes, at styrelsen ikke stiller krav om, at alle arbejder i rapporten udføres. I forhold til fredningen er det afgørende at sikre fysisk lovliggørelse af ulovlige forhold samt at gennemføre arbejder, der er af afgørende betydning for bygningens klimaskærm.

Det skal endelig bemærkes at omkostningerne for en stor dels vedkommende ikke er direkte relateret til fredningen. Ved en affredning og udpegning af bygningen som bevaringsværdig, ville udgifter til istandsættelse stadig være høje, men styrelsen ville i dette tilfælde ikke have mulighed for at give støtte eller lån.

Der står endvidere i brevet:

Det fremgår af det af SLKS udarbejdede "Sagsoverblik" af 10. oktober 2022, at SLKS d. 14. maj 2012 informeres om, at bygningen er misvedligeholdet. SLKS kvitterer herfor d. 5. juli 2012 og oplyser, at SLKS vil se nærmere på forholdet. Besigtigelsen finder sted over 6 år senere - d. 18. oktober 2018! I december 2018 er SLKS af Jammerbugt kommune udtrykkeligt informeret om, at bygningen "henstår som en ruin". Ej heller dette bevirkede nogle tiltag fra SLKS's side. Forholdet er primært relevant i relation til spørgsmålet om, hvorvidt retshåndhævelsesadgangen er fortabt. Jeg medtager det dog tillige her, idet SLKS's udprægede passivitet har medført, at den tidligere ejer har kunne fortsætte

nedbrydningsarbejderne i perioden efter såvel d. 14. maj 2012 som d. 18. oktober 2018 med den heraf følgende forøgelse af genopretningsomkostningerne.

Slots- og Kulturstyrelsen har følgende kommentarer hertil:

I 2012 var der en gyldig tilladelse til at udføre bygningsarbejder på bygningen efter bygningsfredningslovens § 10. Styrelsen var i dialog med daværende ejere i oktober 2012 og vurderede på dette tidspunkt på baggrund af bl.a. fotodokumentation, at bygningsfredningslovens § 9 ikke var overtrådt. Derfor var styrelsen ikke forpligtet til at indlede en sag på baggrund af informationen fra maj 2012 og der blev ikke gennemført en besigtigelse.

Besigtigelsen i oktober 2018 var ikke relateret til henvendelse om mislighold fra 2012, men var et led i den omfattende fredningsgennemgang af alle fredede bygninger i Danmark, der blev påbegyndt i 2010. Den omstændighed, at styrelsen har besøgt ejendommen i anden anledning uden at bemærke det ulovlige forhold, giver ikke i sig selv grund til at antage, at det ulovlige forhold var accepteret og derfor ikke ville blive krævet lovliggjort.

Myndighedspassivitet kan efter praksis forekomme i de situationer, hvor tilsynsmyndigheden er bekendt med et muligt ulovligt forhold, men ikke inden for et rimeligt tidsrum har søgt forholdet lovliggjort. Det er en betingelse, at tilsynsmyndigheden har gjort ejeren og en evt. bruger bekendt med, at der er indledt en undersøgelse af det ulovlige forhold, f.eks. i forbindelse med en partshøring/varsling af tilsynsbesøg. De oplysninger Jammerbugt Kommune sender ind i forbindelse med deres henvendelse til Slots- og Kulturstyrelsen i december 2018 kan ikke føre til, at styrelsen har fortabt retten til at kræve lovliggørelse, idet det er en betingelse for at statuere myndighedspassivitet, at tilsynsmyndigheden har gjort ejeren bekendt med, at der er indledt en undersøgelse af det ulovlige forhold.

Der står endvidere i brevet:

Forvaltningen har en almindelig pligt til at søge ulovlige forhold afhjulpet ved retlig lovliggørelse, medmindre afgørende hensyn konkret kræver fysisk lovliggørelse. Steen Kroghs anmodning af 31. marts 2023 om ophævelse af fredningen er udtryk for en anmodning om retlig lovliggørelse. Ikke blot ses der ikke at foreligge afgørende hensyn, der taler imod retlig lovliggørelse. Forholdet er tværtimod det, at de anførte forhold taler for retlig lovliggørelse og formentlig i sig selv afskærer adgangen til at kræve fysisk lovliggørelse.

Slots- og Kulturstyrelsen har følgende kommentarer hertil:

Retlig lovliggørelse betyder, at det ulovlige forhold gøres lovligt gennem en efterfølgende tilladelse. Styrelsen vurderer altid om der er mulighed for, at et ulovligt forhold kan retligt lovliggøres inden vi stiller krav om fysisk lovliggørelse. Affredning kan efter vores vurdering ikke betegnes som en retlig lovliggørelse.

Som tidligere nævnt kan en affredning begrundet i ulovlige forhold medvirke til at skabe præcedens for, at ejere ved at gennemføre bygningsændringer uden tilladelse kan unddrage sig bygningsfredningslovens bestemmelser.

Begrundelse

Slots- og Kulturstyrelsen finder, at den tidligere herredsfogedbolig, Sandagervej 49 har de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, der kan begrunde en opretholdelse af fredning.

Klagevejledning

Du kan klage til kulturministeren over Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse.

Klagefristen er 4 uger fra den dag, hvor beslutningen er offentliggjort på styrelsens hjemmeside, <https://slks.dk/omraader/kulturarv/fredede-bygninger/fredningssager-og-hoeringer>. Offentliggørelserne på hjemmesiden er sorteret alfabetisk efter, hvilken kommune ejendommen ligger i.

Klagen skal indgives skriftligt til Slots- og Kulturstyrelsen. Styrelsen sender klagen videre til Kulturministeriet sammen med den påklagede afgørelse og det materiale, der er indgået i sagens bedømmelse. Klagen kan sendes på e-mail til: cfk@slks.dk eller med post til Slots- og Kulturstyrelsen, Center for Kulturarv, Fejøgade 1, 2. sal., 4800 Nykøbing F.

Klage indsendt inden fristens udløb har opsættende virkning for beslutningen. Det betyder, at bygningen fortsat er fredet under behandlingen af en eventuel klagesag, medmindre klagemyndigheden bestemmer andet.

Offentlig bekendtgørelse

Slots- og Kulturstyrelsen vil foretage offentlig bekendtgørelse af beslutningen på sin [hjemmeside](#).