

Marianne og John Kling  
Sandvej 7  
Svenstrup  
6430 Nordborg  
[John.kling@privat.dk](mailto:John.kling@privat.dk)

**Kulturministeriet**  
Nybrogade 2  
1203 København K

Tel : 33 92 33 70  
E-mail : kum@kum.dk  
Web : www.kum.dk

6. juni 2025

## **Afgørelse vedrørende jeres klage**

Den 5. december 2025 sendte Slots- og Kulturstyrelsen en afgørelse til jer vedrørende en anmodning om affredning.

Sagen vedrører Sandvej 7, 6430 Nordborg, matr.nr, 78, Svenstrup, Sønderborg Kommune.

På baggrund af anmodningen om affredning af den fredede bygning på ovenstående adresse, traf Slots- og Kulturstyrelsen den 5. december 2025 afgørelse om fastholdelse af fredningen.

Den 31. januar 2025 sendte I en klage til Slots- og Kulturstyrelsen over afgørelsen af den 5. december 2025. Slots- og Kulturstyrelsen sendte denne til Kulturministeriets departement den 13. februar 2025.

Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen blev meddelt jer, jf. § 7 i bekendtgørelse nr. 1566 om henlæggelse af opgaver og beføjelser til Slots- og Kulturstyrelsen vedrørende bygningsfredningsloven af den 9. december 2024. Klagefristen er derfor overskredet, da I først klagede efter otte uger.

I Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse er der imidlertid givet den klagevejledning, at klagefristen er 4 uger fra den dag, hvor beslutningen er offentliggjort på styrelsens hjemmeside. Beslutningen er ikke offentliggjort på hjemmesiden, hvorfor I kan have haft en berettiget forventning om at kunne klage. Kulturministeriet behandler derfor jeres klage.

## **Afgørelse**

Kulturministeriet stadfæster Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse.

Baggrund og begrundelsen for Kulturministeriets afgørelse fremgår nedenfor.

## **Kulturministeriets begrundelse**

Kulturministeriet har ved sin afgørelse lagt vægt på lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøers (bygningsfredningsloven) § 1, stk. 1, hvoraf det fremgår, at loven har til formål at værne om landets ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi.

Kulturministeriet lægger særligt vægt på Slots- og Kulturstyrelsens vurdering samt Kulturministeriets faglige rådgivers vurdering af, at der i det ydre blandt andet knytter sig bærende fredningsværdier til bygningens stråtag og facader, som fremstår meget intakt. Kulturministeriet lægger endvidere særligt vægt på Slots- og Kulturstyrelsens vurdering samt Kulturministeriets faglige rådgivers vurdering af, at der i det indre knytter sig bærende fredningsværdier til den oprindelige planløsning, som fortsat er aflæselig, ligesom de vigtigste elementer fortsat er på deres oprindelige placering på trods af, at der i det indre er sket mindre svækkelser af fredningsværdierne.

Kulturministeriet lægger ligeledes vægt på Slots- og Kulturstyrelsens vurdering samt Kulturministeriets faglige rådgivers vurdering af, at de tabte fredningsværdier i det indre kan genoprettes ved en restaurering.

Kulturministeriet finder derfor, at bygningens fredningsværdier ikke er gået tabt, jf. bygningsfredningslovens § 8, stk. 2.

Kulturministeriet vurderer ikke, at vanskeligheder med at sælge den fredede bygning kan føre til et andet resultat. Kulturministeriet vurderer ligeledes, at det ikke kan føre til et andet resultat, at der i bygningens indre er sket en mindre svækkelse af fredningsværdierne, da det fortsat vurderes muligt at genoprette fredningsværdierne.

Kulturministeriet stadfæster på denne baggrund Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse.

Denne afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

## **Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse**

Slots- og Kulturstyrelsen anfører i sin afgørelse af den 5. december 2024 følgende begrundelse for fastholdelsen:

- Slots- og Kulturstyrelsen finder, at Sandvej 7 har de kulturhistoriske og arkitektoniske værdier, der kan begrunde en opretholdelse af fredningen.
- Sandvej 7 er et velbevaret eksempel på et lille beskedent beboelseshus - tidligere degnebolig - indrettet med udhus i forlængelse af boligen. På egnstypisk vis har den brede bygningskrop halvvalmet stråtag med stejl taghældning, og bygningens repræsentative sider er opført af gule flensborgsten, mens haveside og nordgavl står i rødt opstolpet bindingsværk. Med opførelse i starten af 1800-tallet er Sandvej 7 et vidnesbyrd om landsbyen Svenstrups ældre bebyggelse.
- I det ydre knytter de bærende fredningsværdier sig til det syvfags længehus med lude mod nord og ubrudte tagflader. Hertil kommer det halvvalmede strå-

tag med halmmønning, kragtræer og skorstenspipe med sokkel og gesims i rygningen. Tillige er der bærende fredningsværdier ved de grundmurede facader i gule flensborgsten og den hvidmalede gesims samt den traditionelle og enkle bindingsværkskonstruktion med rødt opstreget bindingsværk med udmurede og hvidkalkede tavler. Endvidere kommer de ældre og traditionelt udførte vinduer og døre, herunder den tofløjede hoveddør med fyldinger og ludens revledøre samt den traditionelle farve- og materialeholdning.

- I det indre knytter de bærende fredningsværdier sig til den overordnet bevarede traditionelle planløsning med forstue, stue og værelse mod gaden; køkken, bryggers og badeværelse mod haven samt til de to gavlværelser i tagetagen. Hertil kommer det gennemgående udhusrum mod nord. De bærende fredningsværdier knytter sig endvidere til de ældre og oprindelige bygningsdele og konstruktioner, herunder synlige loftbjælker, profilerede gerichter og fyldingsdøre med beslåning.

## **Klagen**

I har den 31. januar 2025 klaget over Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse. I har blandt andet anført følgende i klagen:

- I har anført, at I har sat huset til salg. Huset var udbudt i over et år med moderat interesse; flere har dog givet utrykt for stor begejstring for huset, men har, på grund af fredningen, ikke villet gå ind i et køb. I har anført, at det er jer magtpåliggende, at en ny ejer vil holde af huset og fortsat vedligeholde og bevare det; hvis huset om nødvendigt må sælges væsentligt under markedspris, er der flere eksempler på, at køber alene fokuserer på en billig bolig og lader huset forfalde. Huset er, i samråd med mægler, midlertidigt taget af markedet og henlagt som skuffesag, indtil fredningsspørgsmålet er endeligt afklaret.
- Som I tolker, er fredning et spørgsmål om bevarelse af særlige arkitektoniske værdier og at fortælle historien om, hvordan tidligere generationer har bygget, boet og levet. Jeres hus fremstår som et smukt, egnstypisk eksempel på et landsbyhus omkring år 1800 og som skal bevares for eftertiden. Imidlertid afspejler husets planløsning en gennemgående renovering og modernisering, foretaget af tidligere ejer, i 1980'erne: sammenlægning af rum til en forholdsvis stor stue, til køkken alrum, værelse og badeværelse med gulvvarme. Værelser på 1. sal mod syd har I selv forestået opførelsen af efter nugældende principper og metoder. Indretningsmæssigt er huset således rimeligt tidssvarende (1980 – 2010), mere end at det afspejler nogen kulturhistorisk værdi.
- Det fremgår, at I mener, at en nedskalering fra fredet til bevaringsværdigt ville være passende. Dette selvfølgelig med tankerne på, at fredningen så ikke ville afskrække en seriøs interesseret køber i fremtiden

## **Udtalelse**

Slots- og Kulturstyrelsen har den 18. marts 2025 sendt en udtalelse til Kulturministeriet vedrørende klagen, hvoraf det fremgår, at Slots- og Kulturstyrelsen fastholder sin

afgørelse, idet Sandvej 7 har de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, der kan begrunde en opretholdelse af fredningen. Slots- og Kulturstyrelsen har i udtalelsen blandt andet bemærket følgende:

- At Slots- og Kulturstyrelsen orienterede Det Særlige Bygningssyn den 7. november 2024 om det påtænkte afslag til ophævelse af fredningen, hvor Det Særlige Bygningssyn ikke gjorde brug af dets mulighed for at få sagen forelagt.
- En ophævelse af fredning kan ske, hvis fredningsværdierne er gået tabt eller efter en ny vurdering ikke længere er til stede, eksempelvis som følge af manglende vedligeholdelse eller misligholdelse.
- Sandvej 7 fremtræder udvendigt meget intakt og er et velbevaret eksempel på et lille beskedent beboelseshus i en landsby indrettet med et udhus i forlængelse af boligen. Bygningen har på egnstypisk vis en bred bygningskrop, halvvalmet stråtag med stejl taghældning og de repræsentative sider opført i gule flensborgsten, mens haveside og nordgavl står i rødt opstolpet bindingsværk. Ligeledes har bygningen ældre og traditionelt udførte døre og vinduer samt en for Als traditionel farveholdning.
- I forhold til bygningens indre er der sket en mindre svækkelse af fredningsværdierne i forbindelse med, at tidligere ejer har nedlagt en væg, så der er opstået et større køkken med spiseplads, og at tre døråbninger er tilmuret – to i forstuen og et i hovedskillevæggen mellem stue og køkken – et nyt er etableret ved siden af. Imidlertid er den ældre planløsning fortsat aflæselig, og de vigtige elementer i den beskedne bolig er fortsat på deres oprindelige placering. Det gælder de repræsentative rum, som er orienteret mod gaden: en forstue flankeret af en stue og et værelse, og de sekundære rum som køkken og bagindgang, der er orienteret mod haven. Det er i øvrigt ikke sjældent, at en bygning fra starten af 1800-tallet i løbet af sin levetid gennemgår mindre ændringer, så den fortsat kan danne rammen om en god bolig, og disse eksempler forefindes også på fredningslisten.
- Fredningen af en bygning kan også ophæves, hvis det viser sig umuligt at opretholde fredningsværdierne.
- Dette kan eksempelvis være tilfældet, hvis den fredede bygning i sin byggeteknik og materialevalg har været eksperimenterende og på den baggrund har vist sig vanskelig at opretholde eller restaurere. Styrelsen vurderer ikke, at Sandvej 7 i sin byggeteknik eller materialevalg har været eksperimenterende, men derimod er det styrelsens vurdering, at de tabte værdier i det indre ved en restaurering kan genoprettes med forlæg i de bevarede døre og gerichter og i øvrigt ved brug af traditionelle materialer.
- Bygningsfredningsloven forholder sig ikke direkte til spørgsmål om fredede bygningers salgbarhed, men i § 1, stk. 2 står der: ”Ved lovens administration skal der lægges vægt på, at de bygninger, der værnes, får en hensigtsmæssig funktion, der under hensyntagen til bygningernes særlige karakter tjener til deres opretholdelse på længere sigt”. I dette tilfælde har bygningen en hensigtsmæssig funktion og fredningen er ikke en hindring for opretholdelse af ejendommen som bolig. En fredet bygning kan godt undergå mindre forandringer, så den kan

danne rammen om en tidssvarende og komfortabel bolig, så længe forandringerne understøtter de bærende fredningsværdier.

### **Kulturministeriets faglige rådgivers udtalelse**

Kulturministeriets faglige rådgiver sendte den 4. april 2025 en udtalelse til Kulturministeriet Af udtalelsen fremgår blandt andet:

- At faglig rådgiver finder den fredede ejendom meget værdig til opretholdelse af fredningen og er således enig i Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse.
- At Sandvej 7 besidder høj signifikans som et velbevaret eksempel på et egnstypt mindre beboelseshus i en landsby med et udhus i forlængelse af boligen.
- At bygningen i det ydre fremstår meget intakt, hvilket indbefatter bygningens hovedkonstruktioner, traditionelle materialer og ældre traditionelt udførte bygningsdele.
- At den oprindelige planløsning fortsat er aflæselig på trods af, at der i det indre er sket mindre svækkelser af fredningsværdierne.
- At de tabte fredningsværdier i det indre, ikke er svækket i en sådan grad, at det berettiger en ophævelse af fredningen.
- At de tabte fredningsværdier i det indre, vurderes at kunne genoprettes ved en fremtidig restaurering med traditionelle materialer og med udgangspunkt i de bevarede ældre bygningsdele.

### **Partshøring**

Kulturministeriet sendte den 7. april 2025 Slots- og Kulturstyrelsens udtalelse samt Kulturministeriets faglige rådgivers udtalelse i høring hos jer med frist for bemærkninger den 24. april 2025. I fik efterfølgende endnu en frist til fremsendelse af bemærkninger den 5. maj 2025. Ved fristens udløb have Kulturministeriet ikke modtaget nogen bemærkninger fra jer.

### **Retsgrundlaget**

Kulturministeriet har truffet sin afgørelse på baggrund af lovbekendtgørelse nr. 219 af 6. marts 2018 om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer (bygningsfredningsloven).

Det følger af bygningsfredningslovens § 1, stk. 1, at loven har til formål at værne om landets ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi, herunder bygninger, der belyser bolig-, arbejds- og produktionsvilkår samt andre væsentlige træk ad den samfundsmæssige udvikling. Sandvej 7, 6430 Nordborg, matr.nr. 78, Svenstrup, Sønderborg Kommune, er fredet i medfør af bygningsfredningslovens § 3, stk. 1. En bygningsfredning skal desuden respekteres af alle indehavere af rettigheder over ejendommen, jf. bygningsfredningslovens § 7, stk. 3.

Kulturministeren kan ændre omfanget af en fredning, jf. bygningsfredningsloven § 8, stk. 1. Hertil kræves, at fredningsværdierne er gået tabt eller ikke længere kan oprettholdes efter bestemmelsens stk. 2. Denne kompetence er delegeret til Slots- og Kultur-

styrelsen, jf. § 1, i bekendtgørelse nr. 1566 af 9. december 2024 om henlæggelse af opgaver og beføjelser til Slots- og Kulturstyrelsen vedrørende bygningsfredningsloven (delegationsbekendtgørelsen).

Det følger af bygningsfredningslovens § 23, stk. 3, at Kulturministeren indhenter en udtalelse fra Det Særlige Bygningssyn om ophævelse af fredninger, jf. § 8, stk. 2. Denne kompetence er også delegeret til Slots- og Kulturstyrelsen, jf. § 1 i delegationsbekendtgørelsen.

Sagen er påklaget til Kulturministeriet i medfør af bygningsfredningslovens § 24, stk. 3, og delegationsbekendtgørelsens § 5, stk. 1.

Med venlig hilsen

Julie Trøjborg Svendsen  
Fuldmægtig

*Nærværende afgørelse er sendt i kopi til:*

- *Slots- og Kulturstyrelsen*
- *Kulturministeriets faglige rådgiver*