

Kirsten og Peter Plum

Lappen 28

3000 Helsingør

Sendt pr. mail til: [kirsten@marieplum.dk](mailto:kirsten@marieplum.dk)

**Kulturministeriet**

Nybrogade 2  
1203 København K

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

BY & LAND Helsingør

Foreningen for by og landskabskultur

Att: Hanne von Bülow

Sendt pr. mail til: [havbu@live.dk](mailto:havbu@live.dk)

17. november 2020

**Kulturministeriets afgørelse vedr. klage over Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse af 19. juni 2019 om ophævelse af fredning af Lappen 28, Helsingør**

I har den 14. juli 2019 klaget over Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse af 19. juni 2019 om ophævelse af fredning af Lappen 28, 3000 Helsingør, matr.nr. 7, Helsingør Bygrunde, Helsingør Kommune.

**Kulturministeriets afgørelse**

Kulturministeriet stadfæster Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse af 19. juni 2019 om ophævelse af fredning af Lappen 28, Helsingør.

Baggrunden for Kulturministeriets afgørelse følger nedenfor.

Det Særlige Bygningssyns udtalelse

Den 1. november 2018 afholdt Slots- og Kulturstyrelsen møde med Det Særlige Bygningssyn vedr. affredningen af Lappen 28. På baggrund heraf kom Det Særlige Bygningssyn med en udtalelse, som blev sendt i høring til jer. Af udtalelsen fremgik følgende:

- Bygningssynet finder ikke, at forhuset på Lappen 28 har de kulturhistoriske eller arkitektoniske værdier, der kan begrunde en fortsat fredning.

- Bygningssynet er opmærksomt på, at Lappen 28 er blandt de ældste bygninger i den totalrestaurerede husrække Lappen 22-38.
- Bygningssynet anerkender, at bygningen indgår i det værdifulde bebyggelsesmiljø på Lappen som ”en tand i rækken”.
- Bygningssynet finder, at forhuset på Lappen 28 udvendigt har opretholdt et i hovedtrækkene traditionelt ydre, men bemærker dog den genskabte svalegangs noget spinkle udformning og den nye køkkendør af standardtype på bygningens bagside.
- I det indre er bygningen præget af en næsten fuldstændig materialeudskiftning i forbindelse med restaureringen i 1970’erne. Det gælder således skillevægge, gulve, trappe, døre og den ny, usædvanlige skorstenskonstruktion, som står på etageadskillelsen.
- Endvidere er der ny, åben planløsning på begge etager, og navnlig førstesalens indretning med åbning til kip, hems og glasruder i hovedskillevæggen passer dårligt til bygningens alder og ydre arkitektoniske udtryk. Af ældre bygningsdele ses kun enkelte loftsbjælker bevaret.
- Bygningssynet finder på den baggrund, at de indvendige fredningsværdier i forhuset på Lappen 28 er gået tabt, og indstiller derfor til, at fredningen ophæves.
- Bygningssynet noterer sig, at ejendommen er omfattet af en tinglyst deklaration, ifølge hvilken udvendige ændringer kun må udføres med tilladelse fra Helsingør Kommune. Det Særlige Bygningssyn er derfor overbevist om, at bygningens traditionelle ydre også fremover vil være sikret.

#### Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse

Den 19. juni 2019 meddelte Slots- og Kulturstyrelsen, at de havde besluttet at ophæve fredningen af det femfags forhus på Lappen 28, 3000 Helsingør. Afgørelsen var begrundet med, at

- forhuset ikke havde de kulturhistoriske eller arkitektoniske værdier, der kunne begrunde en fortsat fredning.
- Når det gælder fredningsværdier i ”anonym” arkitektur, som bygningerne på Lappen må henregnes til, lægger Slots- og Kulturstyrelsen særlig vægt på oprindelighed og på, at evt. udskiftninger er udført på traditionel vis. Da graden af oprindelighed i Lappen 28 er lav, og da hverken de nye konstruktioner eller de anvendte materialer er traditionelle, er udfaldet af styrelsens samlede vurdering, at bygningens indvendige fredningsværdier er gået tabt.

- Det er en misforståelse, at styrelsen ved gennemgangen ”skulle indhente data til en vedligeholdelsesplan”. Slots- og Kulturstyrelsens medarbejdere har alene haft til opgave at registrere og beskrive bygningernes fredningsværdier. Efterfølgende har langt de fleste ejere fået tilsendt en fredningsbeskrivelse sammen med et tilbud om en gratis handlingsplan udarbejdet af en rådgiver efter eget valg. Handlingsplanerne er således kun blevet tilbudt til ejere af bygninger, som opretholder deres fredningsstatus.
- Styrelsen er opmærksom på, at Lappen 28 er blandt de ældste bygninger i den totalrestaureerede husrække Lappen 22-38.
- Styrelsen anerkender også, at bygningen indgår i det værdifulde bebyggelsesmiljø på Lappen som ”en tand i rækken”.
- Styrelsen finder, at forhuset på Lappen 28 udvendigt har opretholdt et i hovedtrækkene traditionelt ydre. Styrelsen bemærker dog den genskabte svalegangs noget spinkle udformning og den ny køkkendør af standardtype på bygningens bagside.
- I det indre er bygningen præget af en næsten fuldstændig materialeudskiftning i forbindelse med restaureringen i 1970’erne. Det gælder således skillevægge, gulve, trappe, døre og den ny, usædvanlige skorstenskonstruktion. Endvidere er der ny, åben planløsning på begge etager, og navnlig førstesalens indretning med åbning til kip, hems og glasruder i hovedskillevæggen passer dårligt til bygningens alder og ydre arkitektoniske udtryk.
- Slots- og Kulturstyrelsen finder, at de indvendige fredningsværdier i forhuset på Lappen 28 er gået tabt, hvorfor fredningen ophæves.
- Styrelsen noterer sig, at ejendommen er omfattet af en tinglyst deklARATION, ifølge hvilken udvendige ændringer kun må udføres med tilladelse fra Helsingør Kommune.
- Beslutningen er truffet efter § 8, stk. 2, i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Nedenfor fremgår henholdsvis klagen fra ejerne Kirsten og Peter Plum og klagen fra foreningen BY & LAND. Foreningen Stad & Egn har også klaget, men er blevet afvist som klageberettiget af Kulturministeriet pr. brev den 7. august 2019.

#### Klage fra ejerne Kirsten og Peter Plum

Den 14. juli 2019 klager bygningens ejere Kirsten og Peter Plum, over Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse af 19. september 2019. Den 3. september 2019 fremsender de uddybende klagepunkter. Af klagen fremgår følgende:

### *Godkendelse af byggesag og materialer*

- Byggesagen blev godkendt af Det Særlige Bygningssyn (DSB). Arkitekt Jørgen Rasmussen udarbejdede et samlet projekt, som blev godkendt af arkitekt Bent Ruud fra Det Særlige Bygningssyn ved underskrift.
- Det er ud fra dette projekt, istandsættelsen er foretaget, under vejledning af Helsingør Kommunes Saneringsafdeling (HKS) ved ark. Per Gotfredsen, som efter eget udsagn havde fået denne bemyndigelse af ark. Bent Ruud (DSB).
- Der har løbende været telefonisk kontakt om projektets detaljeudformning.
- Der har ikke kunne gives ibrugtagningstilladelse, før alle huse samlet opfyldte de stillede krav.
- Det er ikke rigtigt, at der er fornyet i konstruktionerne, men at alle brugbare materialer er genanvendt - for konstruktionerne er det ca. 80 %. Mursten er blevet afrenset og genanvendt, tømmer er genanvendt osv. Skorstenen er udført, som den daværende skorstensfejer forlangte det, og det var den eneste konstruktion, der kunne gives tilladelse til på grund af brændekomfuret.
- Svalegangen er udført i 1973 efter de tegninger, Det Særlige Bygningssyn og HKS blev enige om, og den er aldrig ændret siden.
- Der er "ulovligt" opsat en overdækning på 1/4 af arealet, som tilbydes fjernet.
- Indretningen er udført efter projektet i 1973, og der er ikke foretaget ændringer siden.
- De fleste af husene på Lappen har åbne planløsninger og loft til kip og er fortsat fredet.
- Gulvene stod ikke til at redde og blev udskiftet i 1973 som en del af istandsættelsesprojektet.
- Der ses aftryk af den gamle trappe op til lejlighederne.

### *Styrelsens gennemgang*

- Styrelsen oplyste ejerne om, at der skulle laves en gennemgang for at lave en vedligeholdelsesplan. Gennemgangen varede 10 minutter og var meget overfladisk, hvorefter styrelsen på baggrund heraf affredede bygningen, hvilket anføres at være usagligt.
- Siden gennemgangen er der ikke udført forandringer, bortset fra udskiftning af 3 ovenlysvinduer med tilladelse. Herudover er køkkendøren udskiftet, og den lille overdækning på svalegangen er opsat uden tilladelse, men begge dele er tilbudt udskiftet/nedtaget.

### *Istandsættelsen*

- Ved istandsættelsen blev der pålagt flere udgifter end nødvendigt, fordi f.eks. tag og vinduer skulle have en særlig standard, ligesom facaderne skulle behandles på en særlig måde, der var dyrere og mere besværlig.
- Fritagelse for ejendomsskat kan ikke have betydning, fordi grunden kun er ca. 320 m<sup>2</sup>, hvilket må siges at være småpenge i et statsbudget.
- I forbeholder jer ret til at sagsøge Slots- og Kulturstyrelsen for alle de unødvendige udgifter, I er blevet pålagt uden at få nogen som helst kompensation, herunder udgifter til advokat og rådgivere.

### Klage fra foreningen BY & LAND

Den 15. juli 2019 klager Foreningen BY & LAND over Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse. Den 3. september 2019 fremsender de uddybende klagepunkter. Af klagen fremgår følgende:

- Styrelsen har flere gange fået at vide, at en overdækning af svalegangen vil blive fjernet. Slots- og Kulturstyrelsen kan derfor ikke anføre dette som argument. Desuden er max en tredjedel overdækket.
- Styrelsen konstaterer at Det Særlige Bygningssyn ikke har været involveret i ombygningen af skorstenen. Ud fra ark. Per Gotfredsens erindringer er det helt evident, at dette spørgsmål har været drøftet, men på den tid var der ikke så meget skriftlighed om sagerne som i dag.
- Den ”svævende” skorsten er opstået som følge af, at man af arkitektoniske grunde ønskede at bevare skorstenspipen midt på tagryggen. Derfor løste man det i samarbejde med skorstensfejeren på denne usædvanlige måde til ejernes store irritation. Tegningen er udarbejdet af Peter Plum fordi han, som ingeniør kunne den slags. Det skal ikke ses som udtryk for, at det var et ønske fra ejernes side.
- Skillevæggen er fra projektet ved restaureringen i 1972 og er ikke ændret siden.
- Gennemgangen af sagen indeholder ikke korrekte årstal. Der står, at man orienterer ejer om, at sagen ophæves den 25. oktober 2019, altså 16 dage efter at man sender svar til Kulturministeriet, hvilket taler imod kvalitetssikring af arbejdet.
- BY & LAND Helsingør anmoder om en samtale med ministeren, da de finder det væsentligt at det politiske niveau bliver informeret om sagsgangen, inden beslutningen træffes.
- BY & LAND Helsingør anfører afslutningsvist, at de er blevet bekendt med et sagsanlæg fra 11 husejere i Dragør, hvor problemstillingerne er analoge til denne sag. BY & LAND Helsingør skal derfor opfordre til, at man stiller sagen i bero, indtil

der ligger en afgørelse i sagen fra Dragør. Såfremt man ikke kan imødekomme dette, opfordrer de til, at man anvender den nye paragraf 7a i bygningsfredningsloven, da husene på Lappen er af stor betydning for Helsingør by.

#### Slots- og Kulturstyrelsens udtalelse

Den 11. oktober 2019 kom Slots- og Kulturstyrelsen med bemærkninger til klagen, hvor de anførte følgende:

- Slots- og Kulturstyrelsen henholder sig i det hele til afgørelsen af 19. juni 2019 om ophævelse af fredningen af forhuset på Lappen 28, Helsingør Kommune, og til det oplæg, der blev fremlagt for Det Særlige Bygningssyn den 6. december 2018.
- Formålet med fredningsgennemgangen 2010-16 var at beskrive bygningernes fredningsværdier og herunder at vurdere, om disse fortsat er til stede. Spørgsmålet om fredningsophævelse har været forelagt for Det Særlige Bygningssyn, som udtalte, at fredningen af Lappen 28 kan ophæves.
- Det er fortsat Slots- og Kulturstyrelsens opfattelse, at forhuset på Lappen 28 indvendigt savner de væsentlige arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier, der kan begrunde en fredning.

#### *Ad. Godkendelse af byggesag og materialer*

- Det er ikke dokumenteret i klagen, at der skulle være bevaret ældre bygningsdele i huset, som styrelsen har overset, og som kunne begrunde en ændret afgørelse.
- At skillevæggene i 1970'erne er muret op med genbrugte sten, og at der kan ses aftryk af den gamle trappe, udgør ikke i sig selv nogen fredningsværdi.
- Slots- og Kulturstyrelsen er i øvrigt forundret over, at den meget specielle skorstenskonstruktion skulle have været et krav fra skorstensfejeren og eneste mulige løsning.
  - o For det første er styrelsen ikke bekendt med lignende skorstenskonstruktioner i andre fredede bygninger.
  - o For det andet fremgår det af Helsingør Kommunes byggesagsarkiv, at ejer Peter Plum i 1974 ulovligt havde opført en skorsten, der stod på etageadskillelsen i stedet for – som traditionelt – at være muret op fra grunden.
  - o Skorstenens nuværende udformning er et resultat af Helsingør Kommunes lovliggørelse samme år. Det Særlige Bygningssyn ses ikke at have været involveret i skorstensspørgsmålet.

- Slots- og Kulturstyrelsen anerkender ikke, at fredningsophævelsen skulle være udtryk for ”en desavouering af landets højeste ekspertise på det tidspunkt”. Heller ikke i 1970’erne var det en anerkendt praksis ved restaurering af 1700-tals huse at etablere hems, montere glas i skillevægge og trappeværn eller at bygge ”svævende” skorstene.
- BY & LAND Helsingør fremfører i sin klage, at de øvrige fredede bygninger på Lappen ved restaureringsprojektet på samme måde blev gjort ”tidssvarende” med nedlæggelse af skillevægge, loft til kip og hems, og at fredningsophævelsen af Lappen 28 derfor er usaglig.
- Slots- og Kulturstyrelsen vil gerne understrege, at der ved fredningsgennemgangen er foretaget en konkret og individuel beskrivelse og vurdering af de samlede fredningsværdier i hver enkelt bygning. Der kan derfor godt findes identiske forandringer af enkeltelementer, f.eks. åbning til kip, uden at det fører til forslag om affredning, fordi forandringerne er afvejet i forhold til andre fredningsværdier i bygningen.

#### *Ad. Styrelsens gennemgang*

- Slots- og Kulturstyrelsens besigtigelse i forbindelse med fredningsgennemgangen kritiseres for at have været overfladisk og for kun at have varet 10 minutter. Hertil må styrelsen anføre, at det var rutinerede medarbejdere, der gennemførte besigtigelserne, og at besigtigelsen af en bygning med meget få indvendige fredningsværdier i sagens natur kan afvikles hurtigere end besigtigelsen af en bygning, hvor der er behov for at registrere og dokumentere mange bevarede originale detaljer.
- Formålet med fredningsgennemgangen 2010-16 var at beskrive bygningernes fredningsværdier og herunder at vurdere, om disse fortsat er til stede. Spørgsmålet om fredningsophævelse har været forelagt for Det Særlige Bygningssyn, som udtalte, at fredningen af Lappen 28 kan ophæves.

#### *Ad. Istandsættelsen*

- Hvad angår det samlede restaureringsprojektet på Lappen i 1970’erne, er Slots- og Kulturstyrelsen klar over, at det var en vanskelig og krævende opgave for gruppen af nye ejere. I afgørelsen af 19. juni 2019 omtales projektet også som en vigtig sejr for bygningsbevaringsindsatsen i Danmark, da hele husrækken sikredes for eftertiden.

- Til oplysning er den grundskyldsfritagelse, der gælder for fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration, et kommunalt og ikke et statsligt anliggende

#### Bemærkninger fra klager (ejerne)

I bemærkningerne af 12. november 2019 anfører ejeren af Lappen 28, at:

- De stadig synes, at indstillingen om affredning er skævvredet.
- Det er urigtigt, at hele bygningen er nedtaget og genopført igen. Alle ydervægge, de fleste indervægge og 80 % af taget er, som da de overtog det - men nu istandsat.
- Skorstenen er udført sådan, fordi det var vigtigt, at de ikke flyttede den fra midten af huset.
- Svalegangen er blevet overdækket med en meget let konstruktion på en fjerdedel af arealet, som kan fjernes på en eftermiddag, hvilket de har tilbudt at gøre.
- Svalegangen må siges at være meget tæt på den originale.
- Naboerne kan få fredet deres huse til trods for, at de har haft nedrevet hele bygningen, fjernet den oprindelige ruminddeling og lavet samtale køkkener m.v.
- Der anmodes om et møde med ministeren, inden sagen afgøres.

#### Bemærkninger fra klager (Foreningen BY & LAND)

Den 12. november 2019 fremkom Foreningen BY & LAND med deres bemærkninger til sagen.

Heraf fremgik følgende:

- Trods styrelsen flere gange har fået at vide at en overdækning af svalegang vil blive fjernet, anfører styrelsen, at svalegangen i dag har overdækning, hvilket ikke er korrekt, idet max en tredjedel er overdækket.
- Styrelsen anfører, at Det Særlige Bygningssyn ikke har været involveret i projektet vedr. skorstenen. Ud fra ark. Per Gotfredsens erindringer er det helt evident, at dette spørgsmål har været drøftet, men på den tid var der ikke så meget skriftlighed om sagerne som i dag.
- Styrelsen har ikke styr på årstallene, da det fremgår, at man orienterede ejer om at sagen forelægges den 25. oktober 2019 altså 16 dage efter, at man sender svar til Kulturministeriet. Hertil anføres det, at der vel også i statslige institutioner bør være en form for kvalitetssikring af arbejdet.
- Hvis et velbevaret hus fra 1700-tallet ikke er værd at bevare fredet, så er der ikke meget at drøfte.



- Man har fastholdt fredning af et andet hus på Lappen, der har været helt nedtaget til fundament og bygget op igen.
- BY & LAND anmoder om en samtale med ministeren.

#### Slots- og Kulturstyrelsens udtalelse

Slots- og Kulturstyrelsen udtaler pr. brev d. 4 december 2019 at de ikke har yderligere kommentarer til sagen.

#### Kulturministeriets udtalelse

Den 1. januar 2020 oplyser Kulturministeriet ejerne Kirsten og Peter Plum, at det ikke er muligt for Kulturministeren at afholde et møde. Ministeriet oplyser endvidere, at sagen nu er færdigoplyst, og at der vil blive truffet en afgørelse hurtigst muligt.

#### **Retsgrundlaget**

Grundlaget for Kulturministeriets afgørelse udgøres af lovgivningen, Slots- og Kulturstyrelsens sagsbehandling og de indkomne bemærkninger.

Det følger af lovbekendtgørelse nr. 219 af 6. marts 2018 om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer (bygningsfredningsloven) § 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 og andre væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling.

I medfør af bygningsfredningslovens § 8, stk. 2, kan Kulturministeren ophæve en fredning, når fredningsværdierne er gået tabt eller ikke længere kan opretholdes.

Kompetencen til at træffe en afgørelse om ophævelse af fredning efter bygningsfredningsloven er delegeret til Slots- og Kulturstyrelsen i medfør af bekendtgørelse nr. 1442 af 12. december 2010 om henlæggelse af opgaver og beføjelser til Kulturarvsstyrelsen – nu Slots- og Kulturstyrelsen - § 9, nr. 7.

Sagen er påklaget til Kulturministeriet i medfør af bygningsfredningslovens § 24, stk. 3, og delegationsbekendtgørelsens § 12, stk. 1.

## **Kulturministeriets begrundelse**

Kulturministeriet stadfæster som nævnt oven for Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse af 19. juni 2019 om at ophæve fredningen af huset på Lappen 28, 3000 Helsingør, matr.nr. 7, Helsingør Bygrunde, Helsingør Kommune.

### Slots- og Kulturstyrelsens og Det særlige Bygningssyns vurdering

Kulturministeriet har i afgørelsen lagt vægt på, at både Slots- og Kulturstyrelsen og Det Særlige Bygningssyn vurderer, at forhuset ikke har de kulturhistoriske eller arkitektoniske værdier, der kan begrunde en fortsat fredning. Derudover lægges der vægt på, at både styrelsen og Det Særlige Bygningssyn finder, at Lappen 28 i det indre er præget af en næsten fuldstændig materialeudskiftning i forbindelse med restaureringen i 1970'erne, herunder skillevægge, gulve, trappe, døre og en ny, usædvanlige skorstenskonstruktion, som står på etageadskillelsen. Endvidere er der en ny, åben planløsning på begge etager, hvor navnlig førstesalens indretning med åbning til kip, hems og glastruder i hovedskillevæggen passer dårligt til bygningens alder og ydre arkitektoniske udtryk.

Endelig lægger ministeriet vægt på styrelsens udtalelse om, at når det gælder fredningsværdier i "anonym" arkitektur, som bygningerne på Lappen må henregnes til, lægger Slots- og Kulturstyrelsen særlig vægt på oprindelighed, og at graden af oprindelighed i Lappen 28 er lav. Da hverken de nye konstruktioner eller de anvendte materialer er traditionelle, vurderer styrelsen, at bygningens indvendige fredningsværdier er gået tabt, hvorfor fredningen ophæves.

### Ejernes klagepunkter

Ejerne anfører, at der blev udarbejdet et samlet projekt, som blev godkendt af Det Særlige Bygningssyn, og som dannede grundlag for istandsættelsen, der blev foretaget under vejledning af Helsingør Kommunes Saneringsafdeling. Derudover var der løbende telefonisk kontakt om projektets detaljeudformning.

Kulturministeriet lægger vægt på, at Det Særlige Bygningssyn i brev af 10. januar 1972 til den projekterende arkitekt gav sin *principielle* godkendelse til et forslag om *ydre* istandsættelse af Lappen 22-38. Af brevet fremgår også, at "forslag til indvendige arbejder må forelægges for Bygningssynet, idet det dog på forhånd kan oplyses, at Bygningssynet vil stille sig meget velvillig over for ønsker om indvendige forandringer." Ministeriet lægger også vægt på, at styrelsen anfører, at denne procedure er i overensstemmelse med de dagældende regler for bygningsarbejder i B-fredede bygninger, jf. bygningsfredningslovens § 6, stk. 3, af 8. juni 1966,

og at bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse (ikke facadearbejder), skal meddels Bygningssynet, som herefter vurderer, om arbejdet vil forringe bygningens arkitektoniske eller kulturhistoriske værdi.

Ejerne anfører videre, at der ikke er fornyet i konstruktionerne, og at alle brugbare materialer er genanvendt, hvilket for konstruktionerne er ca. 80 %. Mursten er blevet afrenset og genanvendt, tømmer er genanvendt osv. Skorstenen er udført, som den daværende skorstensfejer forlangte det, og det var den eneste konstruktion, der kunne gives tilladelse til på grund af brændekomfuret. Svalegangen er udført i 1973 efter de tegninger, Det Særlige Bygningssyn og Helsingør Kommunes Saneringsafdeling blev enige om. Indretningen er udført efter projektet i 1973, og der er ikke foretaget ændringer siden.

Kulturministeriet lægger her vægt på styrelsens udtalelse om, at det faktum at skillevæggene i 1970'erne er muret op med genbrugte sten, og at der kan ses aftryk af den gamle trappe, ikke i sig selv udgør nogen fredningsværdi. Derudover lægges der vægt på, at Det Særlige Bygningssyn ifølge Slots- og Kulturstyrelsen ikke ses at have været involveret i skorstensspørgsmålet og at styrelsen undrer sig over, at den meget specielle skorstenskonstruktion skulle have været et krav fra skorstensfejeren og eneste mulige løsning. For det første fordi styrelsen ikke er bekendt med lignende skorstenskonstruktioner i andre fredede bygninger. For det andet fordi det fremgår af Helsingør Kommunes byggesagsarkiv, at ejer Peter Plum i 1974 ulovligt havde opført en skorsten, der stod på etageadskillelsen i stedet for – som traditionelt – at være muret op fra grunden.

Kulturministeriet lægger i forbindelse med ovenstående også vægt på bemærkningerne til bygningsfredningslovens § 8, stk. 2, hvoraf fremgår, at "Den foreslåede ændring skal skabe hjemmel for miljø- og energiministeren [nu kulturministeren] til at ophæve fredninger, hvor fredningsværdierne er gået tabt eller ikke efter en ny vurdering er til stede". Det er derfor ikke afgørende, *hvordan* de væsentlige indre fredningsværdier er gået tabt, men om de efter en ny vurdering er *til stede* i et omfang, der kan begrunde en fredning efter det nye lovgrundlag.

Derudover anfører ejerne, at de af Slots- og Kulturstyrelsen blev oplyst om, at der skulle laves en gennemgang for at lave en vedligeholdelsesplan. Gennemgangen varede 10 minutter og var meget overfladisk, hvorefter man affredede bygningen. Det var efter ejernes opfattelse usagligt.

Kulturministeriet lægger vægt på, at Slots- og Kulturstyrelsen på s. 9 i afgørelsen af 19. juni 2019 oplyser, at det er en misforståelse, at styrelsen ved gennemgangen skulle indhente data til en vedligeholdelsesplan. Slots- og Kulturstyrelsens medarbejdere har alene haft til opgave at registrere og beskrive bygningernes fredningsværdier. Efterfølgende har langt de fleste ejere fået tilsendt en fredningsbeskrivelse sammen med et tilbud om en gratis handlingsplan udarbejdet af en rådgiver efter eget valg. Handlingsplanerne er således kun blevet tilbudt til ejere af bygninger, som opretholder deres fredningsstatus. Handlingsplanerne har ikke som primært formål at genskabe allerede tabte fredningsværdier. De ejere, hvis bygninger Slots- og Kulturstyrelsen har overvejet at ophæve fredningen af, har i stedet for en fredningsbeskrivelse og et tilbud om en handlingsplan modtaget et orienteringsbrev om den påtænkte fredningsophævelse, hvori styrelsen gør rede for baggrunden, lovhjemlen, proceduren og konsekvenserne heraf. Et sådant orienteringsbrev er sendt til ejerne af Lappen 28 den 4. april 2014. Hertil kommer, at spørgsmålet om fredningsophævelse blev forelagt Det Særlige Bygningssyn, som har udtalt, at fredningen af Lappen 28 kunne ophæves.

#### Foreningen BY & LANDs klagepunkter

Foreningen BY&LAND sammenligner huset på Lappen 28 med en række andre huse på Lappen, der også har foretaget ændringer som nedlæggelse af skillevægge, loft til kip mv., men som har bevaret deres fredning.

Kulturministeriet lægger her vægt på Slots- og Kulturstyrelsens udtalelse om, at der ved fredningsgennemgangen blev lavet en konkret og individuel beskrivelse og vurdering af de samlede fredningsværdier i hver enkelt bygning. Af den grund kan der godt findes identiske forandringer af enkeltelementer, f.eks. åbning til kip, uden at det fører til forslag om affredning, fordi forandringerne er afvejet i forhold til andre fredningsværdier i bygningen.

Endelig lægger Kulturministeriet i det hele vægt på Slots- og Kulturstyrelsens udtalelse på side 5 i afgørelsen af 19. juni 2019 om, at styrelsen på ingen måde er uenig i klagerens karakteristik af Lappen 28, men at formålet med bygningsfredning i den nugældende bygningsfredningslov imidlertid er at sikre enkeltbygninger af væsentlig arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi. Det er således ikke muligt at forvalte bymæssige helheder, herunder værdifulde gadeforløb, med bygningsfredningsinstrumentet.

Som styrelsen henviser til på side 6 i afgørelsen, fremgår det af lovbemærkningerne til bygningsfredningsloven, at fredning efter bygningsfredningsloven ikke tager sigte på bevaring

af sammenhængende bygningsmiljøer. Det fremgår også, at sammenhængende bygningsmiljøer af arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi, hvis enkelte elementer ikke opfylder bygningsfredningslovens kvalitetskrav for fredning, må sikres gennem anden lovgivning: kommuneplanloven, saneringsloven, byggeloven og naturfredningsloven, og at beføjelserne til at værne sammenhængende bygningsmiljøer ligger hos kommunalbestyrelserne.

Kulturministeriet lægger i den forbindelse også vægt på, at der på alle ejendommene Lappen 22-38 er tinglyst en deklaration af 1. marts 1972, ifølge hvilken ”bebyggelsernes ydre fremtidigt skal bevares i samme skikkelse, i hvilken den forefindes, således at ændringer af disse forhold kun må udføres med forudgående godkendelse af Helsingør Kommune.” Helsingør Kommune har således et ret vidtgående redskab til at sikre, at den bevaringsværdige helhed på Lappen opretholdes.

Kulturministeriet har ud fra en samlet vurdering af ovenstående ikke fundet grundlag for at ændre Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse, og Kulturministeriet stadfæster derfor Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse af 19. juni 2019.

Denne afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Venlig hilsen

Josefine Juel Schiøtt  
Fuldmægtig

Kulturministeriet vedlægger kopi af afgørelsen vedr. klage over affredningen af Lappen 38.

Kopi sendt til:

- Slots- og Kulturstyrelsen
- Ejerne af Lappen 38