

Mariann Møller og Christian Sørensen

Lappen 38

3000 Helsingør

Sendt pr. mail til: [christian@lappen38.dk](mailto:christian@lappen38.dk)

BY & LAND Helsingør

Foreningen for by og landskabskultur

Att: Hanne von Bülow

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

**Kulturministeriet**

Nybrogade 2

1203 København K

Tel : 33 92 33 70

E-mail : [kum@kum.dk](mailto:kum@kum.dk)

Web : [www.kum.dk](http://www.kum.dk)

17. november 2020

**Kulturministeriets afgørelse vedr. klage over Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse af 19. juni 2019 om ophævelse af fredning af Lappen 38, Helsingør**

I har den 14. juli 2019 klaget over Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse af 19. juni 2019 om at ophæve fredningen af nifagsforhuset på Lappen 38, 3000 Helsingør, matr.nr. 1, Helsingør Bygrunde, Helsingør Kommune.

Kulturministeriets afgørelse

Kulturministeriet stadfæster Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse af 19. juni 2019 om ophævelse af fredning af Lappen 38, Helsingør.

Begrundelsen 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 38. 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 38, har de kulturhistoriske eller arkitektoniske værdier, der kan begrunde en fortsat fredning.

- Bygningssynet anerkender, at Lappen 38 udgør en harmonisk afslutning på rækken af totalrestaurerede huse på Lappen 22-38, og at forhuset dermed indgår i det samlede værdifulde bebyggelsesmiljø.
- Bygningssynet finder imidlertid, at forhusets værdier næsten udelukkende ligger i facaden. Bygningen er opført i to faser, henholdsvis i 1841 og 1903, hvilket kommer tydeligt til udtryk på bagsiden.
- Endvidere er der foretaget flere store, til dels udokumenterede ombygninger, som har svækket autenticiteten betydeligt. I begyndelsen af 1900-tallet fungerede bygningen som to butikker, senere i århundredet har den været indrettet med et varierende antal lejligheder, og senest er den omdannet til en enfamiliebolig. Indvendigt ses kun få bygningsdele af ældre dato, bl.a. en aflukket trappe fra 1903. Interiøret præges af en nyere planløsning med en større åbning i stueplan, en nyere intern trappe og en tagetage, der er åben til kip. Alle overflader synes at stamme fra restaureringen i begyndelsen af 1970'erne eller senere.
- Det Særlige Bygningssyn finder, at Lappen 38 med sin relativt unge alder og sin brogede bygningshistorie står svagt som vidnesbyrd om det gamle lods- og færgemandssamfund med rødder tilbage i 1500-1600-tallet.
- 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 traditionelt udseende facade også fremover vil være sikret.

#### Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse

Den 19. juni 2019 traf Slots- og Kulturstyrelsen afgørelse om at ophæve fredningen af nifagsforhuset på Lappen 38, Helsingør. Afgørelsen var begrundet med, at

- forhuset ikke havde de kulturhistoriske eller arkitektoniske værdier, der kunne begrunde en fortsat fredning,
- bygningen i det indre er præget af en næsten fuldstændig materialeudskiftning i forbindelse med restaureringen i 1970'erne. Det gælder således skillevægge, gulve, trappe, døre og den nye usædvanlige skorstenskonstruktion, som står på etageadskillelsen,
- der er en ny åben planløsning på begge etager,

- navnlig førstesalens indretning med åbning til kip, hems og glasruder i hovedskillevæggen passer dårligt til bygningens alder og ydre arkitektoniske udtryk,
- de indvendige fredningsværdier i forhuset er gået tabt, hvorfor fredningen ophæves.
- Beslutningen er truffet efter § 8, stk. 2, i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

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

#### Klage (ejerne)

Den 14. juli 2019 klager ejerne Mariann Møller og Christian Sørensen, over Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse. Den 3. september 2019 fremsender de uddybende klagepunkter. Af klagen fremgår følgende:

#### *Godkendte byggeprojekter*

- Istandsættelsen er foretaget under vejledning af Helsingør Kommunes Saneringsafdeling, og der har løbende været telefonisk kontakt om projektets detaljeudformning.
- Ejerne var ikke ejere af ejendommen, da denne blev restaureret, men har hørt meget om forløbet fra de ejere, der har været med gennem hele byggesagen. Alle siger samstemmende, at byggeriet blev fulgt nøje af DSB (Det Særlige Bygningssyn) og HKS (Helsingør Kommunes Saneringsafdeling) ved arkitekt Per Gotfredsen.
- Ejerne har fået udført flere arbejder på huset så som bad, nyt tag, kviste og facaderenovering, hvor de hver gang har søgt om tilladelse, og er blevet mødt med krav, som har kostet betydelige summer ekstra i forhold til et ikke fredet hus, men som er blevet opfyldt
- Ejerne har i den forbindelse også hver gang spurgt ind til, om det pågældende arbejde skulle udføres under tilsyn eller specielle materialevalg.

### *Fredningsgennemgangen*

- Ejerne blev informeret om, at gennemgangen blev foretaget for at lave en vedligeholdelsesplan, som de opfattede som et fint tiltag til fremtidig vedligeholdelse.
- Gennemgangen varede 10 minutter og var meget overfladisk.
- På baggrund af gennemgangen indstillede Slots- og Kulturstyrelsen fem af husene til affredning, hvorefter tre påbud blev trukket tilbage.

### *Økonomiske forhold*

- Ejerne anfører endelig, at de vil sagsøge Slots- og Kulturstyrelsen for alle de unødvendige udgifter, de er blevet pålagt uden at få kompensation, fordi man efter deres opfattelse underkender de afgørelser og anvisninger, som DSB traf i 1973, og som de har fulgt. Ligeledes har dette forløb medført udgifter til advokat og rådgivere, som de også vil inddrage i opgørelsen.

### Klage (Foreningen BY & LAND)

Den 15. juli 2019 klager Foreningen BY & LAND over Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse. Den 3. september 2019 fremsender de uddybende klagepunkter. Det anføres at:

- Ejendommen er langt ældre, end der angives i affredningsgrundlaget. Ved besigtigelsen blev kælderens ikke besigtiget, hvor det ellers tydeligt ses, at ejendommen er langt ældre.
- Gulvene ikke er nye. De har meget tydeligt ligget der i mange hundrede år.
- Styrelsen og Helsingør Kommune har fået forelagt og godkendt alle byggearbejder.
- En oprindelig trappe er spærret med en plade, fordi man udlejer en del af huset og derfor ikke benytter trappen, ikke kan begrunde en affredning.
- BY & LAND anmoder om en samtale med ministeren, da de finder det væsentligt, at det politiske niveau bliver informeret om sagsgangen inden beslutningen træffes.
- De er blevet bekendt med et sagsanlæg fra 11 husejere i Dragør, hvor problemstillingerne er magen til denne sag. BY & LAND derfor opfordrer til at sagen stilles 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 anfører følgende:

- Slots- og Kulturstyrelsen henholder sig i det hele til afgørelsen af 19. juni 2019 om ophævelse af fredningen af forhuset på Lappen 38, Helsingør og til det oplæg, der blev fremlagt for Det Særlige Bygningssyn den 1. november 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 38 kan ophæves.
- Det er fortsat Slots- og Kulturstyrelsens opfattelse, at forhuset på Lappen 38 savner de væsentlige arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier, der kan begrunde en fredning.

Slots- og Kulturstyrelsen begrundet affredningen med nedenstående forhold:

#### *Ad. Bygningens alder*

- Styrelsen anfører, at bygningen er relativt ung og har en broget bygningshistorie, som står svagt som vidnesbyrd om det gamle lods- og færgemandssamfund med rødder tilbage i 1500-1600-tallet. I klagen fremføres det, at bygningen er langt ældre (end 1800-tallet) og muligvis den ældste i husrækken.
- Bygningsundersøgelsen viste, at bygningen på Lappen 38 ikke kan være ældre end 1800-tallet, hvilket bl.a. dokumenteres af de historiske kort, som ses i bilaget til bemærkningerne s. 9.
- Styrelsen har i afgørelsen af 19. juni 2019 medgivet, at de brede gulvbrædder i stuen mod gården sandsynligvis er ældre end fra 1970'erne. Men at gulvene skulle være mange hundrede år gamle, er en umulighed, jf. bygningens alder og omskiftelige historie igennem 1900-tallet (fx fra butik til beboelse), sådan som der er redegjort for i oplægget til Det Særlige Bygningssyn.

#### *Ad. Fredningsgennemgangen*

- Fredningsgennemgangen kritiseres for at have været overfladisk og for kun at vare 10 minutter. Hertil anfører styrelsen, 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.
- Styrelsen medgiver, at ejendommens kælder burde have været besigtiget i forbindelse med fredningsgennemgangen, men det havde dog ikke givet sagen et andet udfald.

#### *Ad. Godkendte byggearbejder*

- Slots- og Kulturstyrelsen er opmærksom på, at DSB i 1972 var orienteret om de påtænkte bygningsarbejder på ejendommen – om end meget summarisk og ikke helt retvisende, og at DSB ikke havde bemærkninger hertil.
- Ligeledes anerkender styrelsen, at en del af de bygningsarbejder, der siden er udført, har haft fredningsmyndighedens tilladelse.
- De understreger, at det ikke er disse bygningsarbejder i sig selv, der er årsag til fredningsophævelsen, men at bygningen generelt ikke har den væsentlige arkitektoniske eller kulturhistoriske værdi, der kan begrunde en status som fredet.

#### *Ad. Økonomiske forhold*

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

Slots- og Kulturstyrelsen gør opmærksom på, at den nye bestemmelse § 7a i bygningsfredningsloven ikke vil finde anvendelse på Lappen 38. Lovændringen, der trådte i kraft den 1. januar 2018, gælder for bygninger, hvis fredningsværdier alene eller i overvejende grad findes i bygningens ydre og i bygningens hovedstruktur. Det er ikke Slots- og Kulturstyrelsens opfattelse, at forhuset på Lappen 38 har fredningsværdier i sin hovedstruktur.

### Bemærkninger fra klager (ejerne)

I bemærkningerne af 12. november 2019 anfører ejerne af Lappen 38, at:

- De stadig er stærkt utilfredse med undersøgelsen, som de havde indtryk af omhandlede en handlingsplan for fremtidig vedligeholdelse.
- Forløbet har været usaglig.
- Gulvbrædderne er gamle, ligesom bindingsværket, som i øvrigt er håndhugget, og at begge dele er hårdt som beton, hvilket vidner om en betydelig alder for materialerne.
- De stiller sig undrende overfor, at lige nr. 38 og 28 skal affredes i en række af 9 huse, hvor man ikke kan spore den store diversitet i anvendelse af overflader i indretning og vedligehold.
- Der er huse i gaden, der er langt mere ombyggede end nr. 38.
- De ønsker et møde med Kulturministeren, inden sagen afgøres endeligt.

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

Den 12. november 2019 fremkom Foreningen BY og LAND med deres bemærkninger til sagen, hvoraf fremgik, at

- Helsingør Kommunes Museumsinspektør Lars Bjørn Madsen har oplyst, at der har været hus på det sted, der er ældre end angivet i affredningsgrundlaget.
- BY og LAND også selv har slået efter i rigsarkivet.
- Dele af det hus, der står på grunden matr.nr. 1, med overvejende sandsynlighed synes at være langt ældre, end der angives i materialet.
- Når kortene viser noget andet langt senere, kan det skyldes det simple faktum, at adressen har været en anden tidligere, da man kan se, at der flyttes rundt på afgrænsningerne i løbet af årene.
- Gulvbrædder, der er lagt i forskellige bredder, er særdeles gamle, fordi de er lavet inden savværker og maskiner kom til, ligesom træet er meget kompakt og hårdt, hvilket også tyder på alder.
- Bindingsværkets udførelse og tæthed tyder på en betydelig alder.
- Når der er tvivl, bør man gå dybere ned i materien og lave en egentlig udredning af bygningen og dens historie.
- By og Land ligesom ejerne ønsker en samtale med ministeren, da de finder det væsentligt, at det politiske niveau informeres om sagsgangen, inden beslutningen træffes.

- By og Land er bekendt med et sagsanlæg fra 11 husejere i Dragør, hvor problemstillingerne er analoge til denne sag, hvorfor der opfordres til, at man stiller sagen i bero, indtil der ligger en afgørelse i sagen fra Dragør.
- Såfremt man ikke kan imødekomme dette, opfordres der til, at man anvender den nye § 7a i bygningsfredningsloven, da husene på Lappen er af stor betydning for Helsingør by.

#### Slots- og Kulturstyrelsens bemærkninger

Den 4. december 2019 oplyser Slots- og Kulturstyrelsen, at styrelsen ikke har yderligere bemærkninger til sagen.

#### Kulturministeriets svar på anmodning om møde med ministeren

Den 14. januar 2020 oplyser Kulturministeriet ejerne om, at det ikke er muligt for Kulturministeren at afholde et møde.

#### Kulturministeriets høring af Slots- og Kulturstyrelsen

Den 21. oktober 2020 kontakter Kulturministeriet Slots- og Kulturstyrelsen vedr. spørgsmålet (og uenigheden) om bygningens alder. Kulturministeriet spørger, om det ville kunne ændre Slots- og Kulturstyrelsens vurdering, såfremt bygningen viste sig at være ældre end fra 1800-tallet. Slots- og Kulturstyrelsen oplyser, at der er så få fredningsværdier tilbage i huset, at det ikke ville ændre udfaldet af styrelsens afgørelse såfremt bygningen ved en yderligere undersøgelse – mod styrelsens forventning – skulle vise sig at være ældre.

#### Kulturministeriets partshøring af ejerne samt BY & LAND

Den 28. oktober 2020 hører Kulturministeriet pr. mail ejerne samt BY & LAND over Slots- og Kulturstyrelsens udtalelse.

#### Bemærkninger fra BY & LAND

Den 11. november 2020 fremsender BY & LAND bemærkninger til styrelsens udtalelse.

Heraf fremgår, at

- Det er en rigtig god ide at foretage en ordentlig undersøgelse af huset, da den tidligere undersøgelse varede 10 minutter og ikke omfattede kælderen.
- Den meget uens sagsbehandling er et problem, og at fredningsværdierne bliver tilfældige og subjektive størrelser.



- Det har haft stor betydning for Helsingør og byens historie at bevare husene på Lappen.
- Istandsættelsen blev fremhævet som eksempel for megen senere byfornyelse i hele landet.
- Foreningen ser frem til at husene på både Lappen 38 og 28 får en ordentlig gennemgang og vurdering af husenes stand, kvalitet og alder.

Ejerne af Lappen 38 er ikke fremkommet med bemærkninger.

#### Kulturministeriets afsluttende bemærkninger

Den 12. november 2020 oplyste Kulturministeriet BY & LAND om, at:

- Idet Slots- og Kulturstyrelsen havde afvist, at det ville ændre udfaldet af styrelsens afgørelse, såfremt huset, ved yderligere undersøgelser, viste sig at være ældre end fra 1800-tallet, ville der ikke blive foretaget en yderligere gennemgang af huset.
- Idet høringssvaret ikke indeholdt nye oplysninger, vil Kulturministeriet træffe afgørelse på det foreliggende grundlag.

#### **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 nifagsforhuset på Lappen 38, 3000 Helsingør, matr.nr. 1, Helsingør Bygrunde, Helsingør Kommune.

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

Kulturministeriet har i afgørelsen lagt vægt på Slots- og Kulturstyrelsens og Det Særlige Bygningssyns vurderinger af, at forhuset ikke har de kulturhistoriske eller arkitektoniske værdier, der kan begrunde en fortsat fredning.

Ministeriet har desuden lagt vægt på udtalelsen om, at bygningen i det indre er præget af en næsten fuldstændig materialeudskiftning i forbindelse med restaureringen i 1970'erne, hvilket gælder skillevægge, gulve, trappe, døre og den nye usædvanlige skorstenskonstruktion, som står på etageadskillelsen. Desuden er der en ny åben planløsning på begge etager, hvor navnlig førstesalens indretning med åbning til kip, hems og glasruder i hovedskillevæggen passer dårligt til bygningens alder og ydre arkitektoniske udtryk, hvorfor de indvendige fredningsværdier i forhuset er gået tabt.

Der lægges også vægt på udtalelserne om, at bygningen har været igennem adskillige store, til dels udokumenterede, ombygninger, som gør det vanskeligt at tidsfæste bygningselementerne, endsige fastslå nogen oprindelig tilstand.

Endelig lægges der vægt på udtalelserne om, at gavlen, gårdsiden og det indre efterlader et noget sammensat indtryk, ligesom der lægges vægt på udtalelsen om, at Lappen nr. 38 med sin relativt unge alder og sin brogede bygningshistorie står svagt som vidnesbyrd om det gamle lods- og færgemandssamfund på Lappen, hvorfor fredningen ophæves.

#### Ejernes klagepunkter

Ejerne oplyser, at de blev informeret om, at gennemgangen blev foretaget for at lave en vedligeholdelsesplan, som de opfattede som et fint tiltag til fremtidig vedligeholdelse.

Kulturministeriet har her lagt vægt på Slots- og Kulturstyrelsen bemærkning i afgørelsens s. 8-9, hvoraf fremgår, 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 haft 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 af en evt. fredningsophævelse. Et sådant orienteringsbrev er sendt til ejerne af Lappen 38 den 4. april 2014. Hertil kommer, at spørgsmålet om fredningsophævelse blev forelagt Det Særlige Bygningssyn, som har udtalt, at fredningen af Lappen 38 kunne ophæves.

Ejerne oplyser videre, at de har fået udført flere arbejder på huset, og at de hver gang har søgt om tilladelse, og er blevet mødt med krav, som har kostet betydelige summer ekstra i forhold til et ikke fredet hus, men som er blevet opfyldt. Ejerne har i den forbindelse også hver gang spurgt ind til, om det pågældende arbejde skulle udføres under tilsyn eller med specielle materialevalg.

Kulturministeriet lægger vægt på, at der har været mange ombygninger i huset. Blandt andet fremgår det af styrelsens materiale til Det Særlige Bygningssyn, s. 4, at Helsingør Kommune i 1997 gav tilladelse til, at de tre ejelejligheder blev sammenlagt til en enfamiliebolig. De nuværende ejere ejede i forvejen to af lejlighederne og har etableret intern trappe mellem etagerne. Samme år giver Skov- og Naturstyrelsen (som var fredningsmyndighed dengang) tilladelse til bl.a. nye åbninger mellem stue og køkken og noterer sig i den forbindelse, at *"der er intet af antikvarisk interesse i husets indre"*. Kulturministeriet lægger særligt vægt på Skov og Naturstyrelsens udtalelse om, at der allerede i 1997 intet var af antikvarisk interesse i huset. At der senere er givet tilladelse til nye byggearbejder, genskaber ikke de værdier, der allerede var gået tabt på det tidspunkt.

Kulturministeriet skal hertil bemærke, at det fremgår af bemærkningerne til bygningsfredningslovens § 8, stk. 2, 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.

Ejerne stiller sig også undrende overfor at lige nr. 28 og 38 skal affredes i en række af 9 huse, hvor man ikke kan spore den store diversitet i anvendelse af overflader i indretning og vedligehold. Efter ejernes udsagn er der huse i gaden, der er langt mere ombyggede end nr. 38.

Kulturministeriet lægger her vægt på, at Slots- og Kulturstyrelsen ved fredningsgennemgangen laver 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, uden at det fører til forslag om affredning, fordi forandringerne er afvejet i forhold til andre fredningsværdier i bygningen.

#### Foreningen BY & LANDs klagepunkter

Foreningen BY & LAND anfører, at ejendommen er langt ældre, end der angives i affredningsgrundlaget, hvilket bl.a. kan ses i kælderen, som ikke blev besigtiget ved gennemgangen.

Kulturministeriet lægger her vægt på Slots- og Kulturstyrelsens bemærkninger om, at bygningsundersøgelsen viste, at bygningen på Lappen 38 ikke kan være ældre end 1800-tallet, hvilket også dokumenteres af de historiske kort, jf. ovenfor, og at en gennemgang af kælderen ikke havde ændret styrelsens afgørelse. Ministeriet lægger også vægt på styrelsens udtalelse om, at selv hvis bygningen efter yderligere undersøgelser viste sig at være ældre, var der stadig så få fredningsværdier tilbage i huset, at det ikke ville ændre styrelsens afgørelse.

Foreningen BY & LAND gør endvidere gældende, at det faktum at en oprindelig trappe er spærret med en plade, fordi man udlejer en del af huset og derfor ikke benytter trappen, ikke kan begrunde en affredning. Kulturministeriet lægger her vægt på, at

dette ikke er det eneste forhold, der begrundet affredningen, men at afgørelsen herom bygger på en samlet vurdering af huset.

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 38, 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 anden administrativ myndighed.

Venlig hilsen

Josefine Juel Schiøtt

Fuldmægtig

Kulturministeriet vedlægger i kopi afgørelsen vedr. affredningen af Lappen 28.

Kopi sendt til:

- Slots- og Kulturstyrelsen
- Ejerne af Lappen 28