

Kulturministeriet

Nybrogade 2
1203 København K

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

Jacob Schousgaard
Frederiksgade 14
7700 Thisted

jacs@advodan.dk

29. maj 2024

Afgørelse af klage fra Steen Krogh over Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse af 15. januar 2024 om afslag vedr. affredningen af Sandagervej 49, 9690 Fjerritslev, Matr. 12f, Fjerritslev By, Kollerup, Jammerbugt Kommune

Den 15. januar 2024 fremsendte Slots- og Kulturstyrelsen en afgørelse til dig, som advokat for ejer Steen Krogh, hvori der meddeltes afslag på din anmodning om ophævelse af bygningsfredningen af den tidligere herrefogedsbolig med adressen Sandagervej 49, 9690 Fjerritslev.

Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse blev truffet på baggrund af din anmodning om ophævelse af bygningsfredningen. Det bemærkes indledningsvist, at nærværende afgørelse alene vedrører afgørelsen om ikke at ophæve fredningen, da spørgsmålet om lovliggørelse af bygningen inden for fredningens rammer fortsat er under behandling i Slots- og Kulturstyrelsen.

Slots- og Kulturstyrelsen modtog en klage fra dig den 8. februar 2024, som styrelsen videresendte til Kulturministeriets departement den 21. februar 2024.

Afgørelse

Kulturministeriet stadfæster Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse.

Baggrund og begrundelsen for Kulturministeriets afgørelse fremgår nedenfor.

Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse

Slots- og Kulturstyrelsen meddelte den 15. januar 2024 afslag på den ansøgte ophævelse af bygningsfredningen. Som begrundelse for afslaget anførte styrelsen blandt andet:

- At der i det indre af den tidligere herrefogedbolig stadig er fredningsværdier samt mulighed for reetablering af tabte værdier på sigt.
- At 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.
- At mange af de tabte værdier ved en restaurering kan genoprettes med forlæg i de bevarede døre og gerichter og i øvrigt ved brug af traditionelle materialer.
- At de omtalte ulovlige arbejder på ejendommen er udført af en tidligere ejer ikke har 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.
- 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.
- At der i 2012 var 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.
- At besigtigelsen i oktober 2018 ikke var 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.
- At 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 der stilles krav om fysisk lovliggørelse. Affredning kan efter vores vurdering ikke betegnes som en retlig lovliggørelse.
- At den tidligere herrefogedbolig, Sandagervej 49, har de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, der kan begrunde en opretholdelse af fredning.

Klagen

Du har, på vegne af Steen Krogh, den 8. februar 2024 klaget over Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse. Klager har blandt andet anført følgende i klagen:

- At en affredning ikke vil kunne skabe nogen uønsket præcedens for, at en ejer kan unddrage sig bygningsfredningslovens bestemmelser, da bygningsændringerne ikke er gennemført af ejendommens nuværende ejer, Steen Krogh, men af tidligere ejer.
- At en affredning alene vil tage behørigt hensyn til en efterfølgende ejer, der ikke på købstidspunktet var eller burde have været bekendt med de foretagne ulovlige bygningsændringer.
- At SLKS's præcedensbetragtning fremtræder som en generel betragtning, men omvendt ikke en betragtning, der konkret er overvejet i relation til eller er relevant for den eventuelle konkrete affredning.
- At SLKS i perioden fra september 2011 til 2. oktober 2012 modtog 7 henvendelser fra en borger. Borger oplyste, at bygningen var i dårlig stand ligesom borger fremsendte fotos. Klager henviser til, at en myndighed har reaktionspligt, når myndigheden konstaterer – evt. via indgivne anmeldelser – at der muligt foreligger et ulovligt forhold. Klager anfører, at der således foreligger dokumenterbart passivitet i perioden fra 2011 til 2022.
- At SLKS anfører, at dette forløb ikke kan medføre fortabelse af retten til faktisk lovliggørelse, idet myndighedspassivitet forudsætter viden hos ejeren. Klager anfører, at det fremgår af sagsoverblikket, at SLKS i 2012 kontaktede den daværende ejer af ejendommen. Ejeren var således bekendt med, at SLKS havde modtaget underretning om, at ejendommen var misvedligeholdt, og at SLKS desuagtet ikke fandt anledning til udstedelse af påbud eller tiltag i øvrigt. Klager henviser til, at passiviteten i en periode på 13 år medfører på dette grundlag fortabelse af adgangen til retshåndhævelse.
- At Jammerbugt Kommune meddelte SLKS, ved mail af 20. december 2018, at der var begæret tvangsauktion over ejendommen. Jammerbugt kommune anmodede på denne baggrund SLKS om at oplyse, hvorvidt SLKS overfor auktionskøber ville stille krav om retablering eller færdiggørelse af den påbegyndte renovering. SLKS gav d. 10. januar 2019 et "ikke-svar" på Jammerbugts forespørgsel, idet SLKS blot gengav den almindelige bestemmelse i bygningslovens § 9.
- Klager anfører, på baggrund af ovenstående, at det ville have været i overensstemmelse med god forvaltningsskik, såfremt SLKS havde afklaret og over for ejendommens ejer rejst et retableringskrav, således at dette behørigt kunne oplyses på tvangsauktionen forud for budgivningen. Klager finder det stridende mod god forvaltningsskik at undlade denne afklaring, som åbenlyst ville have betydning for en potentiel auktionskøber.
- At klager i øvrigt henviser til sit høringssvar af 9. oktober 2023, hvor det blandt andet fremgår, at Slots- og Kulturstyrelsens udprægede passivitet har medført, at den tidligere ejer har kunne fortsætte nedbrydningsarbejderne med forøgelse af genopretningsomkostningerne til følge, der i øvrigt ikke står i rimeligt mål med fredningsværdierne.

Slots- og Kulturstyrelsens udtalelse

Slots- og Kulturstyrelsen har den 19. marts 2024 fremsendt en udtalelse til Kulturministeriet vedrørende klagen. Af udtalelsen fremgår det, at styrelsen fastholder sin afgørelse i sin helhed, idet Sandagervej 49 har de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, der kan begrunde opretholdelsen af en fredning.

Styrelsen har i udtalelsen blandt andet bemærket følgende:

- At klagetemaerne dels vedrører styrelsens påklagede afgørelse om at opretholde fredningen efter bygningsfredningslovens § 8, stk. 2, og dels vedrører forhold, der relaterer sig til, hvorvidt styrelsen kan kræve lovliggørelse af de ulovlige forhold i bygningen, som vedrører styrelsens lovliggørelsessag med j.nr. 23/03335, der (endnu) ikke er påklaget til Kulturministeriet.
- At 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.
- At det fremgår af styrelsens afgørelse af 15. januar 2023, at de kamtakke gavle, det centrale tårn, hallens stjernehvælv, trappeopgangene og de oprindelige døre og vinduer er bevaret, og styrelsen er enige med Det Særlige Bygnings-syn i, at disse er bærende fredningsværdier.
- At det forhold, at der f.eks. er foretaget ommuringer og lavet inddækninger i bly og løskanter i zink, har ikke afgørende svækket disse, og værdierne kan dertil styrkes i forbindelse med en bygningsrestaurering.
- At mange af 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.
- At klagetemaerne, der relaterer sig til styrelsens lovliggørelsessag under j.nr. 23/03335, der stadig er under behandling ved styrelsen, ikke har betydning for vurderingen af, om betingelserne i bygningsfredningsloven § 8, stk. 2, er opfyldt.

Kulturministeriets faglige rådgivers udtalelse

Kulturministeriets faglige rådgiver fremsendte den 4. april 2024 en udtalelse til Kulturministeriet, hvoraf det fremgår, at der gives medhold i Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse af 15. januar 2024.

Kulturministeriets faglige rådgiver har blandt andet anført følgende:

- At de kamtakke gavle, det centrale tårn, hallens stjernehvælv, trappeopgangene og de oprindelige døre og vinduer er bevaret og udgør bærende fredningsværdier.
- At det ligeledes er muligt at styrke værdierne i forbindelse med bygningsrestaurering.
- At bygningen inden de seneste uhensigtsmæssige ændringer indvendigt var præget af nyere overflader.

- At mange af de tabte værdier i det indre kan genoprettes ved en restaurering med forlæg i de bevarede døre og gerichter samt ved brug af traditionelle materialer.
- At en ophævelse af fredningen ikke kan ske med baggrund i, at bygningen i sin byggeteknik og materialevalg har været eksperimenterende og på den baggrund vist sig vanskelig at opretholde eller restaurere.
- At der er tale om en konkret vurdering i henhold til bygningsfredningslovens § 8, stk. 2, hvor det er vurderet, at bygningens fredningsværdier ikke er gået tabt eller ikke længere opretholdes som grundlag for opretholdelse af fredningen.
- At øvrige klagemaer herunder ejerforhold mv. ikke er relevante for denne konkrete vurdering.
- At faglig rådgivers vurdering af, at bygningen på nuværende tidspunkt besidder de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, der kan berettige opretholdelse af fredningen, er begrundet i fremsendte indstilling til Det Særlige Bygningssyn, hvor der er foretaget og dokumenteret en specifik vurdering af, at en tilstrækkelig stor del af bygningens bærende fredningsværdier er bevaret, som grundlag for at opretholde fredningen, herunder at de kamtakkede gavle, det centrale tårn, hallens stjernehvælv, trappeopgangene og de oprindelige døre og vinduer er bevaret.
- At faglig rådgiver er enig i Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse om at fastholde fredningen af Sandagervej 49.

Partshøring

Slots- og Kulturstyrelsens udtalelse samt Kulturministeriets faglige rådgivers udtalelse har været sendt i partshøring hos dig den 4. april 2024 med frist den 19. april 2024. Klager fik efterfølgende endnu en frist til fremsendelse af afsluttende bemærkninger den 8. maj 2024. Ved fristens udløb var der ikke indkommet bemærkninger fra Jacob Schousgaard.

Retsgrundlaget

Kulturministeriet har truffet sin afgørelse på baggrund af lovekendtgørelse 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. Sandagervej 49, 9690 Fjerritslev, Matr. 12f, Fjerritslev By, Kollerup, Jammerbugt 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. bygningsfredningslovens § 8, stk. 1. Hertil kræves, at fredningsværdierne er gået tabt eller ikke længere kan opret-

holdes efter bestemmelsens stk. 2. Denne kompetence er delegeret til Slots- og Kulturstyrelsen, jf. § 9, nr. 7, i bekendtgørelse nr. 1442 af 12. december 2010 om henlæggelse af opgaver og beføjelser til Kulturarvsstyrelsen (nu Slots- og Kulturstyrelsen). Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse om ikke at ophæve fredningen er truffet efter § 8, stk. 2.

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

Kulturministeriets begrundelse

Kulturministeriet har ved sin afgørelse lagt vægt på bygningsfredningslovens § 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 samt Kulturministeriets faglige rådgivers samlede vurdering af, at en række væsentlige bygningselementer, der er en del af de bærende fredningsværdier, er bevaret, og at det ligeledes er muligt at styrke værdierne i forbindelse med bygningsrestaurering. Kulturministeriet lægger ligeledes vægt på Slots- og Kulturstyrelsens samt Kulturministeriets faglige rådgivers samlede vurdering af, at en række af de bærende fredningsværdier vil kunne genoprettes.

Kulturministeriet vurderer ikke, at vanskeligheder som følge af tidligere tiders restaurering kan føre til andet resultat i den konkrete sag, da det fortsat vurderes muligt at genoprette fredningsværdierne.

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

Kulturministeriet stadfæster på denne baggrund Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse.

Denne afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Med venlig hilsen

Julie Trøjborg Svendsen
Fuldmægtig