

[Offentliggjort den 20. juni 2019]

Slots- og Kulturstyrelsen

Fejøgade 1, 2.sal
4800 Nykøbing F

Telefon +45 3395 4200
bygogplan@slks.dk
www.slks.dk

CVR 34072191

19. juni 2019

Jour.nr.: 18/06720

Ophævelse af fredningen af Lappen 38, Helsingør

Afgørelse

Slots- og Kulturstyrelsen har besluttet at ophæve bygningsfredningen af det nifags forhus på Lappen 38, 3000 Helsingør, matr.nr. 1, Helsingør Bygrunde, Helsingør Kommune.

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

Baggrund

Slots- og Kulturstyrelsen underrettede jer i brev af 22. november 2018 om Det Særlige Bygningssyns udtalelse herom. I fik samtidig lejlighed til at komme med bemærkninger til den påtænkte fredningsophævelse. Forslaget om ophævelse af bygningsfredningen har endvidere været i offentlig høring.

Slots- og Kulturstyrelsen har modtaget følgende bemærkninger hertil:

Foreningen Stad & Egn skriver i mail af 6. marts 2019, at foreningen ”er af den opfattelse, at Det Særlige Bygningssyn ikke har anført nogen væsentlige eller betydende argumenter, som skulle begrunde en affredning af forhusene for Lappen 28 og Lappen 38.

Stad & Egn skal derfor anføre, at bygningsfredningen af forhusene og ejendommen på Lappen 28 og Lappen 38 og tilhørende arealer, skal ses i en helhed og sammenhæng med de øvrige ejendomme, arealer og kulturmiljø på Lappen, som samlet fortæller en historie for et område og en betydende arkitektonisk landskabsfortælling for en tidstypisk periode af Helsingørs og Lappens historie og område.

Stad & Egn finder derfor, at ejendommen og det omkringliggende område har en sådan kulturhistorisk, bygningsfredningsmæssig, byggehistorisk, arkitektonisk og landskabsmæssig værdi for eftertiden, at nævnte to ejendomme og forhusene på Lappen 28 [...] og Lappen 38 [...] fortsat skal være bygningsfredede.”

Helsingør Kommune meddeler i mail af 28. marts 2019, at kommunens By-, Plan- og Miljøudvalg på sit møde den 11. marts 2019 besluttede at sende ”en henvendelse til Slots- og Kulturstyrelsen med en protest mod de påtænke affredninger pga. det helt unikke gademiljø og en husrække, hvor alle ”tænderne i tandrækken” skal sikres. Helheden og beliggenheden gør, at der vil blive tale om tab af umistelige værdier, hvis der ikke holdes et fast greb om dem, og det sker bedst ved forsat fredning”.

Foreningen By og Land Helsingør sender med mail af 31. marts 2019 en indsigelse mod affredning af Lappen 28 og Lappen 38: ”By og Land Helsingør skal hermed på det skarpeste protestere imod den påtænkte affredning af de 2 ovennævnte ejendomme.

Vi finder at grundlaget for affredningen er så mangelfuldt og til tider ukorrekt, at der ikke er saglige argumenter for en sådan beslutning.”

Herefter redegøres der for fredningen og istandsættelsen af bygningerne på Lappen omkring 1970.

”Hvis Center for Kulturarv nu ikke finder, at den rådgivning man udøvede på daværende tidspunkt i Det Særlige Bygningssyn, som var landets højeste kapacitet på området, rent kvalitetsmæssig har været god nok, er det ikke ejerne, der skal klandres for det.

Det kunne påkalde et erstatningsansvar mod Center for Kulturarv fra ejernes side for den ”fejlagtige” rådgivning.

Der er ikke foretaget ændringer på ejendommene siden 1972 ud over de i materialet beskrevne og de må siges at være så beskedne, at de ikke i sig selv kan danne grundlag for en affredning.

Hvis de i materialet anførte grunde skulle være gældende for en affredning, burde Center for Kulturarv omgående indstille Jørn Utzons Romerhuse i Helsingør til affredning, idet de i overvejende grad er så kraftigt ombyggede, at man ikke kan påstå, at der ikke er meget af de originale huse tilbage. Der er inddraget garager og skure og lavet om på rumfordelinger og materialer, blot som nogle eksempler.

Ejerne på Lappen har fået godkendt alle planer og materialer i 1972 af Det Særlige Bygningssyn og har været underlagt langt skrapere krav end en normal B-fredning kunne kræve uden at få nogen som helst kompensation herfor. Det vidner kun om deres stolthed og engagement i deres huse og det er også den ånd der præger bebyggelsen i dag.

De har gjort som de har fået besked på af Det Særlige Bygningssyn og nu 40 år efter synes nogen i den samme forvaltning ikke, det var den måde, det skulle have været gjort på.

Sådan kan man ikke agere i en offentlig forvaltning og en retsstat.

By og Land Helsingør finder at det vil være katastrofalt at ophæve fredningen også af disse 2 huse [Lappen 28 og Lappen 38], fordi de huse er et meget værdifuldt stykke historie for Helsingør og fordi der er et udpræget hensyn at tage til Marienlyst Slot.

Det samlede billede giver et unikt tidsbillede som ikke findes mange steder i landet.

Vi finder at den eneste måde at sikre det på er ved fredning.

Vi finder at Det Særlige Bygningssyns og Professor Sten Eiler Rasmussen stadig har ret, når de gør gældende, at det er vigtigt at helheden bevares.

Vi skal hermed opfordre Center for Kulturarv til at tage den varslede affredning for de 2 ejendomme af bordet omgående.”

By og Lands indsigelse er bilagt et omfattende materiale med gengivelse af bl.a. avisartikler og sagsdokumenter fra perioden omkring fredningen i 1972 og senere samt aktuelle fotografier af bygningsdele, bl.a. fra loft og kælder.

Advokat Henriette Soja, der repræsenterer ejer, har med mail af mail af 1. april 2019 indsendt høringssvar på sine klienters vegne. Høringssvaret er bilagt samme historiske redegørelse for Lappen 38 som høringssvaret fra By og Land Helsingør, jf. ovenfor.

Advokat Soja skriver bl.a.: ”På vegne af mine klienter skal jeg henlede styrelsens opmærksomhed på, at der skal foreligge hjemmel i lovgivningen eller andre retskilder, hvis styrelsen lovligt skal kunne foretage en affredning af mine klienters ejendom.

Det gøres gældende, at Slots- og Kulturstyrelsens høringsbrev af 22. november 2018 afslører et foruroligende ukendskab til lovgivningen på området. Høringsbrevet vidner desuden om en helt utilstrækkelig og forkert sagsoplysning.

Lappens historie – Styrelsen sørgede for fredning

Lappen i Helsingør har et helt særligt forløb med hensyn til fredningen af min klients ejendom, fordi fredningen skete på styrelsens eget initiativ 23. januar 1970 og 28. februar 1971. Dette var før, ejendommene blev erhvervet af ”9 mandsgruppen” og istandsat.

Derudover har styrelsen ved møder udtalt sig om både ud og indvendige arbejder, hvilket er temmelig usædvanligt ved en B-fredning, der jo alene dækker

det udvendige. Jeg henviser til [formand for By og Land Helsingør] Hanne von Bülow's redegørelse.

Arbejder på Lappen 38 – alle er sket efter forudgående godkendelse

Alle arbejder på bygningen, der er foretaget efter styrelsens fredning af ejendommen, er sket i henhold til forudgående godkendelse af den behørig myndighed. Jeg henviser til Hanne von Bülow's redegørelse.

Det bemærkes, at retablering af trappe kan ske uden videre ved at fjerne en løs plade. Jeg erklærer hermed på vegne af mine klienter, at disse arbejder vil blive udført, hvorefter disse forhold ikke længere kan begrunde en affredning.

Der er en række faktuelle fejl i styrelsens beskrivelse af mine klienters ejendom. Det gælder gulvbrædder, fundament mv. For korrekte data om ejendommen henvises i det hele til redegørelse fra Hanne von Bülow.

Hjemmel til affredning:

1) I høringsbrevet har styrelsen ikke oplyst hjemlen for affredning.

2) Med henvisning til de lovændringer, der skete af lov om bygningsfredning m.v. i 2010, var formålet med ændringerne, at der blev iværksat en fredningsgennemgang, som på baggrund af det opdaterede overblik havde til formål at udarbejde individuelle handlingsplaner med henblik på at få de fredede bygninger bragt i en god vedligeholdelsesmæssig stand og sikre fredningsværdierne.

Med dette kommunikerede formål foretog styrelsen en gennemgang af mine klienters ejendom maj 2013 og varighed 15 minutter for at vende tilbage – ikke med en vedligeholdelsesplan – men med et udkast til affredning af ejendommen.

Jeg gør gældende, at det juridiske grundlag, styrelsen har anvendt som grundlag for at få adgang til mine klienters ejendom, er blevet misbrugt. Jeg gør gældende, at styrelsen har vildledt mine klienter, og forhåbentlig ikke har haft fortsæt til at gøre det.

Jeg gør videre gældende, at styrelsen i sagens natur – inden gennemgangen af mine klienters ejendom – må have forberedt sig på at skulle indhente data til en vedligeholdelsesplan, og ikke til en afgørelse om affredning.

Jeg gør på den baggrund gældende, at det juridiske grundlag for høringsbrevet er tilsidesat af styrelsen. Jeg gør videre gældende, at forløbet med indsamling af data for det første er utilstrækkeligt og forkert, og for det andet iværksat på et juridisk grundlag, der ikke eksisterer.

3) Hvis der er en hjemmel til affredning, kan der alene være tale om bygningsfredningslovens § 8, stk. 2. Denne hjemmel kræver, at bevaringsværdierne er gået tabt eller ikke længere kan opretholdes.

Da mine klienter har opretholdt det fysiske grundlag, der i sin tid dannede baggrund for en fredning, er betingelserne for en lovlig beslutning om affredning ikke til stede. Jeg henviser til redegørelsen fra Hanne von Bülow.

Berettigede forventninger

Ved meddelelsen af fredning har mine klienter i sin tid måttet indrette sig på, at deres råden over bygningen fremover skal foregå på en særlig måde, og det har de accepteret og stedse overholdt ved at indhente alle foreskrevne tilladelser.

Samtidigt har mine klienter med fredningen opnået en begunstigende forvaltningsakt, som ikke kan tilbagekaldes uden erstatning.

Hvis styrelsen under de beskrevne omstændigheder mod forventning måtte fastholde en affredning, tages hermed forbehold for at rejse erstatningskrav mod styrelsen for det tab, mine klienter lider, samt for erstatning af de udgifter, mine klienter har måttet afholde med henblik på at imødekomme myndighedernes krav til indretning og vedligeholdelse af en fredet ejendom.”

Slots- og Kulturstyrelsen har følgende kommentarer hertil:

Slots- og Kulturstyrelsen noterer sig den markante modstand mod en ophævelse af fredningen af forhuset på Lappen 38, sådan som den kommer til udtryk i de indsendte høringssvar.

Styrelsen er fuldt ud bekendt med det forløb, der omkring 1970 førte til fredning af den forfaldne og nedrivningstruede bebyggelse på Lappen 22-38 (dog Lappen 34 undtaget). Forløbet er udmærket skildret i bilagsmaterialet fra By og Land Helsingør.

Det er styrelsens opfattelse, at ”redningsaktionen” på Lappen står som en vigtig sejr for bygningsbevaringsindsatsen i Danmark. Det er samtidig styrelsens opfattelse, at bebyggelsen på Lappen samlet set udgør et værdifuldt kulturmiljø.

Varetagelsen af værdifulde kulturmiljøer og gadeforløb

Høringssvarene fra Helsingør Kommune og fra foreningen Stad & Egn understreger i særlig grad Lappens betydning som unikt gademiljø, helhed og arkitektonisk landskabsfortælling.

Slots- og Kulturstyrelsen er på ingen måde uenig i karakteristikken. Formålet med bygningsfredning i den nugældende bygningsfredningslov er imidlertid

at sikre enkeltbygninger af væsentlig arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi. Det er således ikke muligt at forvalte bymæssige helheder, herunder værdifulde gadeforløb, med bygningsfredningsinstrumentet.

Dette fremgår af lovbemærkningerne, da Folketinget i 1979 vedtog en ny bygningsfredningslov, og da denne i 1997 blev revideret:

- ”Fredning efter bygningsfredningsloven tager ikke sigte på bevaring af sammenhængende bygningsmiljøer. Derimod er der i planlægningslovgivningen, især i kommuneplanloven og i naturfredningsloven, bestemmelser om bevaring af arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde miljøer, hvis enkelte elementer ikke hver for sig opfylder bygningsfredningslovens krav.” (Spalte 1648 til 1979-loven).
- ”... 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.” (Spalte 1687 til 1979-loven).
- ”Beføjelserne til at værne sammenhængende bygningsmiljøer ligger hos kommunalbestyrelserne”. (Spalte 1705 til 1979-loven).
- ”Fredning efter bygningsfredningsloven tager ikke sigte på bevaring af sammenhængende bygningsmiljøer. Derimod er der i planlovens bestemmelser om kommune- og lokalplanlægning muligheder for bevaring af arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde miljøer, hvis enkelte elementer ikke hver for sig opfylder bygningsfredningslovens krav.” (Lobemærkninger til 1997-ændringsloven, 4.2.1 Styrkelse af kommunernes bevarende planlægning).

Det fremgår heraf, at Folketinget har ønsket, at bevaringen af sammenhængende bebyggelsesmiljøer er en kommunal opgave.

Slots- og Kulturstyrelsen noterer sig i den forbindelse, at der på alle ejendommene Lappen 22-38 er tinglyst en deklaration af 1. marts 1972, ifølge hvilken ”bebyggelsernes ydre skal fremtidig 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. Lappen 34, som aldrig har været fredet, men som alene er omfattet af ovennævnte deklaration, fremstår da også lige så velbevaret i facaden som de fredede bygninger i husrækken.

Bygningsarbejderne og bygningens alder

Advokat Henriette Soja og By og Land Helsingør fremhæver, bl.a. i bilagsmaterialet, at alle bygningsarbejder på Lappen 38 har været godkendt af Det Særlige Bygningsyn, eller – som advokat Soja formulerer det – af den ”behørig myndighed”.

Slots- og Kulturstyrelsen anerkender, at Det Særlige Bygningssyn ikke havde bemærkninger til en meget summarisk ansøgning om byggetilladelse i 1972. Slots- og Kulturstyrelsen anerkender også, at der flere gange efterfølgende er blevet ansøgt om og givet tilladelse til såvel udvendige som indvendige bygningsarbejder. Dog ses der i styrelsens arkiv ingen ansøgning om nedrivning af væggen mellem de to stuer mod gaden eller om etablering af en intern trappe sammesteds.

For god ordens skyld er det ikke korrekt, som det anføres, at de tidligere B-fredninger alene dækkede det udvendige, jf. lov om bygningsfredning af 8. juni 1966¹.

I By og Lands materiale er gengivet et registreringsskema for den aktuelle matrikel fra "Helsingør Købstads bygrunde før 1900". Ifølge registreringen, der er foretaget for Helsingør Kommunes Museer, skulle der i 1761 være brandtakseret et bindingsværkshus i seks fag med lude på grunden.

Slot- og Kulturstyrelsen baserer sine oplysninger om ejendommens historie på Nationalmuseets bygningsregistant "Historiske huse i Helsingør" (1973) og på Helsingør Kommunes byggesagsarkiv. Styrelsen kan ikke redegøre for, om Nationalmuseet evt. skulle have overset en arkivalisk oplysning. Det har dog ikke betydning for styrelsens vurdering af den nuværende bygnings fredningsværdier, om der tidligere har stået en bindingsværksbygning på grunden.

Ifølge de ovennævnte kilder er bygningens sydlige del opført 1841. Den nordlige del er bygget til i 1903 samtidig med, at det eksisterende hus afkortedes, og hele stueetagen indrettedes til to butikker. Forholdsvis kort tid efter, før 1941, blev butikkerne nedlagt, og stueetagen bygget om til beboelse. Facadeudtrykket og den indvendige rumstruktur kan således ikke være ældre end dette, ligesom andelen af bygningselementer fra 1800-tallet nødvendigvis må være begrænset som følge af senere radikale ombygninger.

Slots- og Kulturstyrelsen finder ikke, at der i det fremsendte billedmateriale er dokumenteret væsentlige arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier ved bygningen, som styrelsen hidtil har overset. Dog medgiver styrelsen, at de brede gulvbrædder i stuen mod gården sandsynligvis er ældre end fra 1970'erne.

¹ Lov om bygningsfredning af 8. juni 1966, §2: "Bygninger, hvis arkitektoniske eller kulturhistoriske værdi er særlig stor, fredes i klasse A. Andre bygninger kan fredes i klasse B."

§6, stk. 1: "Alle bygningsarbejder vedrørende A-fredede bygninger og bygningsarbejder vedrørende B-fredede bygningers facader, herunder tagflader, mod gade, vej eller plads i bymæssige bebyggelser, kræver tilladelse fra bygningssynet, hvis arbejderne går ud over almindelig vedligeholdelse. Det samme gælder udvendig skiltning." §6, stk. 3: "Om bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, vedrørende en B-fredet bygning i øvrigt skal der gives bygningssynet meddelelse mindst 2 måneder inden arbejdets påtænkte påbegyndelse. Meddelelsen skal være ledsaget af beskrivelse og tegninger i 2 eksemplarer. Finder bygningssynet, at arbejdet vil forringe bygningens arkitektoniske eller kulturhistoriske værdi, skal det inden 2 måneder give ejeren meddelelse herom ledsaget af eventuelle ændringsforslag. Vil ejeren ikke efterkomme et rettidigt meddelt svar, skal han give bygningssynet meddelelse herom mindst 1 uge inden arbejdets påbegyndelse."

Slots- og Kulturstyrelsen finder således ikke anledning til at ændre sin samlede vurdering af, at forhuset på Lappen 38 ikke har de tilstrækkelige arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier til en fortsat fredning.

Styrelsen forstår i øvrigt ikke By og Lands sammenligning af bygningerne på Lappen med den fredede bebyggelse Romerhusene, tegnet af Jørn Utzon og opført 1957-61. Styrelsen kan henvise til beskrivelser af bygningernes fredningsværdier på nettet.²

Fredningsgennemgangen 2010-16 og hjemlen til at ophæve fredninger

Det er helt korrekt, at der med en ændring af bygningsfredningsloven i 2010 blev skabt lovhjemmel til at iværksætte ”en fredningsgennemgang, som på baggrund af det opdaterede overblik havde til formål at udarbejde individuelle handlingsplaner med henblik på at få de fredede bygninger bragt i en god vedligeholdelsesmæssig stand og sikre fredningsværdierne”.

Af bemærkningerne til lovændringen fremgår det imidlertid også, at der i forbindelse med gennemgangen må forventes fredningsophævelser: ”Målet med fredningsgennemgangen er at sikre de bærende fredningsværdier for eftertiden. Men en konsekvens af gennemgangen forventes at blive, at der blandt de eksisterende fredede bygninger også findes bygninger, som ikke længere har tilstrækkelige fredningsværdier, eller hvor det ikke vil være muligt at re-etablere disse, og at der som en følge heraf vil ske en affredning af bygninger. Derved fjernes de særlige rettigheder, forpligtelser og krav, som stilles for fredede bygninger i forbindelse med gennemførelse af bygningsændringer.”³

Slots- og Kulturstyrelsen har således med fredningsgennemgangen udført en opgave, som Folketinget har besluttet. Styrelsen har besigtiget langt de fleste af landets fredede bygninger og har beskrevet deres fredningsværdier. I den forbindelse har styrelsen tillige vurderet, om den enkelte bygning fortsat har de tilstrækkelige arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier til, at fredningen bør opretholdes.

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

² Romerhusene, Baggesensvej, <https://www.kulturarv.dk/fbb/sagvis.pub?sag=6033029>
 Romerhusene, Carl Plougsvej, <https://www.kulturarv.dk/fbb/sagvis.pub?sag=6033149>
 Romerhusene, Hauchsvej, <https://www.kulturarv.dk/fbb/sagvis.pub?sag=6033281>
 Romerhusene, Holger Drachmannsvej, <https://www.kulturarv.dk/fbb/sagvis.pub?sag=6032911>
 Romerhusene, Kingosvej, <https://www.kulturarv.dk/fbb/sagvis.pub?sag=6033168>
 Romerhusenes Friarealer, <https://www.kulturarv.dk/fbb/sagvis.pub?sag=6033267>

³ Forslag til Lov om ændring af lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, ligningsloven og skattekontrolløven, fremsat den 16. december 2009, afsnit ”3.3.3.3 Fredede bygningers tilstand og adgang til fredede bygninger” <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=128136>

bygninger, som opretholder deres fredningsstatus. Det primære formål med handlingsplanerne er at sikre de bærende fredningsværdier ved at skabe overblik over fremtidige vedligeholdelsesarbejder. 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. I brevet gør styrelsen rede for baggrunden for dette skridt, lovhjemlen, proceduren og konsekvenserne af en evt. fredningsophævelse. Et sådant orienteringsbrev er sendt til ejer af Lappen 38 den 4. april 2014.

Hjemlen til at ophæve fredninger findes i bygningsfredningsloven, § 8, stk. 2: ”Kulturministeren kan ophæve en fredning, når fredningsværdierne er gået tabt eller ikke længere kan opretholdes.”

Adgangen til at ophæve fredninger blev lempet ved førnævnte ændring af bygningsfredningsloven i 1997. Af lovbemærkningerne fremgår det således:

”Mange af de tidligere B-fredede bygningers indre er uden væsentlige fredningsværdier. Som hovedregel kan disse bygningers bevaringsværdier i dag begrundes i de værdier, der knytter sig til gadefacadens kvalitet og betydning for gadebilledet, og mange af disse bygninger ville antageligvis ikke være blevet fredet i dag. En del af disse bygninger er efterhånden også blevet omfattet af bevarende lokalplaner, byplanvedtægter og tinglyste bevaringsbestemmelser, der sikrer bygningernes ydre fremtræden.

Der er derfor behov for løbende at vurdere, om de fredede bygninger fortsat repræsenterer de væsentlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, der kan begrunde deres status som fredede bygninger. Der har hidtil ikke været gennemført en systematisk gennemgang af de tidligere B-fredninger, men det bør efter regeringens opfattelse være muligt at ophæve fredningen af en bygning, hvor fredningsværdierne er gået tabt. Med forslaget lettes adgangen til at ophæve fredninger, der har mistet deres fredningsværdi, og mere generelt at revidere fredningslisten.” (Lovbemærkninger til 1997-ændringsloven, 4.3.4. Ophævelse af fredninger).

Det kan tilføjes, at forløbet i nærværende sag har været præcis det samme som i de godt 200 tilsvarende sager om fredningsophævelse, Slots- og Kulturstyrelsen indtil nu har gennemført.

Slots- og Kulturstyrelsen stiller sig på den baggrund uforstående over for påstanden om, at nærværende sag om fredningsophævelse skulle være ”iværksat på et juridisk grundlag, der ikke eksisterer”.

Til spørgsmålet om, hvorvidt der med fredningen er opnået en begunstigende forvaltningsakt, som ikke kan tilbagekaldes uden erstatning, må Slots- og Kulturstyrelsen henviser til lovhjemlen i bygningsfredningslovens § 8, stk. 2. Det er således underordnet, hvorvidt en affredning vil være gunstig eller ugunstig for ejeren af en ejendom, idet bygningsfredningsloven giver mulighed for at affrede bygninger, såfremt fredningsværdierne er gået tabt eller ikke længere kan opretholdes.

Sammenfattende må Slots- og Kulturstyrelsen fastholde, at en ophævelse af fredningen af forhuset på Lappen 28 er i overensstemmelse med gældende lovgivning, herunder ansvarsfordelingen mellem stat og kommuner på bygningsbevaringsområdet.

Begrundelse

Slots- og Kulturstyrelsen finder ikke, at forhuset på Lappen 38, Helsingør Kommune, har de kulturhistoriske eller arkitektoniske værdier, der kan begrunde en fortsat fredning.

Styrelsen anerkender, at Lappen 38 udgør en harmonisk afslutning på rækken af totalrestaureerede huse på Lappen 22-38, og at forhuset dermed indgår i det samlede værdifulde bebyggelsesmiljø.

Slots- og Kulturstyrelsen 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 således 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. De fleste overflader synes at stamme fra restaureringen i 1970'erne eller senere.

Slots- og Kulturstyrelsen 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.

Styrelsen noterer sig, at ejendommen er omfattet af en tinglyst deklaration, ifølge hvilken udvendige ændringer kun må udføres med tilladelse fra Helsingør Kommune.

Klagevejledning

I kan klage til kulturministeren over Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse. Klagefristen er 4 uger fra den dag, hvor beslutningen er offentligt bekendtgjort på styrelsens hjemmeside,

<https://slks.dk/omraader/kulturarv/bygningsfredning/fredning-saadan-foregaar-det/nye-fredninger-ophaevselser-mv/>. Offentliggørelserne på hjemmesiden er sorteret alfabetisk efter, hvilken kommune ejendommen ligger i.

Hvis I ønsker at klage, skal I indgive klagen skriftligt til Slots- og Kulturstyrelsen. I kan indsende klagen pr. mail til bygogplan@slks.dk. Styrelsen sender klagen videre til Kulturministeriet sammen med den påklagede afgørelse og det materiale, der er indgået i sagens bedømmelse.

Hvad I skal være opmærksomme på

Når Slots- og Kulturstyrelsen har offentliggjort beslutningen om ophævelse af fredningen, må der ikke inden for 4 uger foretages byggearbejde e.l. ud over almindelig vedligeholdelse uden tilladelse fra styrelsen.

Offentlig bekendtgørelse og tinglysning

Slots- og Kulturstyrelsen vil foretage offentlig bekendtgørelse af beslutningen på sin hjemmeside, <https://slks.dk/omraader/kulturarv/bygningsfredning/fredning-saadan-foregaar-det/nye-fredninger-ophaevselser-mv/>, og aflyse fredningen. I vil modtage en kopi af aflysningen, når den foreligger.