

Slots- og Kulturstyrelsen

Fejøgade 1
4800 Nykøbing Falster
Telefon 33 95 42 00

post@slks.dk
www.slks.dk

14. maj 2025
Jour. nr.: 23/10702

Beslutning om ikke at frede Klammerhøj 10, Gribskov Kommune

Afgørelse

Slots- og Kulturstyrelsen har besluttet ikke at frede sommerhuset med spændhus, Klammerhøj 10, 3220 Tisvildeleje, Schäffer-huset, Matr.14aq, Tibirke By, Tibirke i Gribskov Kommune.

Beslutningen er truffet efter § 3 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Baggrund

Slots- og Kulturstyrelsen underrettede jer i brev af 6. november 2024 om, at Det Særlige Bygningssyn har indstillet sommerhuset med spændhus på ejendommen til fredning. Samtidig igangsatte styrelsen en høring herom.

Slots- og Kulturstyrelsen har modtaget to høringssvar i perioden.

Gribskov Kommune støtter en fredning da denne ”vurderes at bidrage til bevaring af områdets identitet og arkitektoniske arv.”

Slots- og Kulturstyrelsens kommentar:

Slots- og Kulturstyrelsen noterer sig kommunens opbakning.

Det andet høringssvar kommer fra ejer, Axel Schäffers og Gerda Schäffers Familielegat, repræsenteret ved bestyrelsen.

Ejer er imod en fredning, bl.a. begrundet med, at det vil lægge en markant begrænsning på muligheden for at efterleve den fundats, som bestyrelsen har ansvar for at forvalte. Heri står der bl.a., at ejendommen skal bevares som et ferie- og samlingssted for familien. Dette vil ifølge bestyrelsen vanskeliggøres af en fredning, da huset f.eks. i dag står uisolaret.

Derudover skriver bestyrelsen:

En evt. fredning imod ejers ønske er desuden et meget voldsomt indgreb i den private ejendoms- og råderet og vil i bestyrelsens øjne være at sidestille med en ekspropriation. Ved en ekspropriation har ejer ret til fuldstændig erstatning ifølge Grundlovens §73, hvilket der imidlertid ikke er lagt op til i indstillingen.

Endelig er det bestyrelsens vurdering, at en fredning vil medføre et betydeligt værditab, som vil undergrave legatets formål:

Værditabet har ikke kun betydning, hvis legatet vælger eller ser sig nødsaget til at afhænde ejendommen på et tidspunkt og anvende provenuet til legatets sekundære formål ("yde hjælp til trængende familiemedlemmer eller hjælp til uddannelse af medlemmer af familien"). Værditabet vil også forringe eller helt fjerne legatets mulighed for at optage lån i ejendommen til fx vedligeholdelse af grund og hus. Begge dele vil begrænse vores muligheder for at leve op til legatets formål, og som bestyrelse må vi derfor også af denne grund være imod en evt. fredning.

Slots- og Kulturstyrelsens kommentarer:

I forhold til muligheden for at istandsætte huset til en moderne standard medgiver styrelsen, at en fredning vil udgøre en begrænsning i den konkrete sag. Udvendig isolering vil forringe evt. fredningsværdier. Derudover vil husets begrænsede indvendige mål, og den særlige planløsning med et 30 graders knæk, vanskeliggøre indvendig isolering eller andre løsninger. Såfremt der er tilstrækkeligt tungtvejende fredningsværdier, er der dog hjemmel i bygningsfredningsloven til at beskytte disse gennem en bygningsfredning uanset, at dette begrænser ejers mulighed for at gennemføre en række tiltag.

I forhold til ejers bemærkning om at bygningsfredning vil være at sidestille med ekspropriation, skal Slots- og Kulturstyrelsen bemærke, at dette ikke er korrekt. Ved ekspropriation overtager en offentlig myndighed en privat ejendom. Ved en fredning er der ingen ændring i ejerforholdene. I forhold til ejers råderet vil denne ofte være begrænset gennem lovgivning, uden at det dermed betyder, at der er tale om ekspropriation. Kulturministerens ret til fredning fremgår af § 3 i lov om bygningsfredning.

I forhold til ejers bemærkning vedrørende værditab har Slots- og Kulturstyrelsen ikke mulighed for at efterprøve denne. Helt overordnet er der en lang række forhold, der afgør om en fredning har betydning for værdien af en ejendom, som er vanskelige for styrelsen at efterprøve. Der er tillige flere økonomiske kompensationsordninger, i forbindelse med en fredning.

Styrelsen bemærker generelt, at formålet med bygningsfredning at værne landets værdifulde ældre bygninger, således at også fremtidige generationer kan få gavn og glæde af dem. Derudover lægges der i bygningsfredningsloven vægt på, at de fredede bygninger har – eller får – en hensigtsmæssig funktion, så de kan bevares på længere sigt.

Begrundelse

Slots- og Kulturstyrelsen finder ikke, at der er tilstrækkeligt grundlag for en fredning af sommerhus og spændhus på Klammerhøj 10.

Det er styrelsens vurdering, at udbygning på sommerhuset mod nord forringer det samlede arkitektoniske udtryk, ligesom udskiftningen af en række vinduer samt terrassedøren svækker helheden. Styrelsen deler dog Det Særlige Bygningssyns vurdering af hus og spændhus som et kulturhistorisk vidnesbyrd om pionerindsatsen for at skabe en bredere sommerhuskultur, der underordner sig landskabet og er i pagt med naturen.

Styrelsen lægger vægt på at ejer modsætter sig en fredning, sammenholdt med det forhold, at der er dissens i synet omkring indstillingen.

Ejers ønske om energirenovering i et tilfælde, hvor en fredning sandsynligvis vil vanskeliggøre dette, er en central indvending, som også indgår i vurderingen.

Slots- og Kulturstyrelsen har på denne baggrund og ud fra en samlet vurdering besluttet ikke at gennemføre en fredning af Klammerhøj 10.

Klagevejledning

I kan klage til kulturministeren over Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse. Klagefristen er 4 uger fra den dag, hvor beslutningen er offentliggjort på styrelsens hjemmeside, <https://slks.dk/omraader/kulturarv/fredede-bygninger/fredningssager-og-hoeringer>. Offentliggørelserne på hjemmesiden er sorteret alfabetisk efter, hvilken kommune ejendommen ligger i.

Klagen skal indgives skriftligt til Slots- og Kulturstyrelsen. Styrelsen sender klagen videre til Kulturministeriet sammen med den påklagede afgørelse og det materiale, der er indgået i sagens bedømmelse. Klagen kan sendes på e-mail til: cfk@slks.dk eller med post til Slots- og Kulturstyrelsen, Center for Kulturarv, Fejøgade 1, 2. sal., 4800 Nykøbing F.

Klage indsendt inden fristens udløb har opsættende virkning for beslutningen. Det betyder, at bygningerne anses for fredet under behandlingen af en eventuel klagesag.

Offentlig bekendtgørelse

Slots- og Kulturstyrelsen vil foretage offentlig bekendtgørelse af beslutningen på styrelsens hjemmeside www.slks.dk.

Kontakt os gerne, hvis der er spørgsmål.

Henvisning til lovgivning

- Bygningsfredningsloven
lovbekendtgørelse nr. 219 af 6. marts 2018 om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, www.retsinformation.dk/eli/lta/2018/219
- Underretningsbekendtgørelsen
bekendtgørelse nr. 1565 af 9. december 2024 om hvilke bygningsarbejder i fredede bygninger der ikke kræver forudgående tilladelse, <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2024/1565>

Sendt til

- Ejer

Kopi sendt til

- Gribskov Kommune, borgerservice@gribskov.dk
- Fredningsnævnet for Nordsjælland
- Museum Nordsjælland, post@museumns.dk
- Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, mail@bygogland.dk
- Europa Nostra Danmark, kontakt@europa-nostra.dk
- Historiske Huse, sekretariat@historiskehuse.dk
- Foreningen til Gamle Bygningers Bevaring, ulla.kjaer@natmus.dk
- Akademisk Arkitektforening, hoeringssvar@arkitektforeningen.dk

Venlig hilsen

Johan Daniel Westh Hage
Specialkonsulent
Center for Kulturarv
Bygningsfredning og Arkitektur

jdwh@slks.dk
+4530120713

*Slots- og Kulturstyrelsen behandler dine oplysninger efter reglerne i Databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven.
[Sådan håndterer vi dine personoplysninger.](#)*