

Advokat Ole Bang ApS  
Stengade 75  
3000 Helsingør

[ob@advbang.dk](mailto:ob@advbang.dk)

**Kulturministeriet**  
Nybrogade 2  
1203 København K

Tlf : 33 92 33 70  
Fax : 33 91 33 88  
E-mail : kum@kum.dk  
Web : www.kum.dk

17. januar 2012

### **Afgørelse vedrørende fredning af Stengade 58, Helsingør**

Kulturarvsstyrelsen traf den 5. april 2011 afgørelse om at frede forhus, sidehus, baghus og gårdsplads på ejendommen Stengade 58, matr.nr. 211 Helsingør Bygrunde, Helsingør Kommune.

Den 13. april 2011 blev afgørelsen påklaget Kulturarvsstyrelsens afgørelse til Kulturministeriet af dig som repræsentant for ejeren af ejendommen.

Kulturarvsstyrelsen har den 1. januar 2012 skiftet navn til Kulturstyrelsen.

#### **Afgørelse**

Kulturministeriet *stadfæster* Kulturarvsstyrelsens afgørelse om at frede ejendommen Stengade 58, 3000 Helsingør.

Baggrunden for Kulturministeriets afgørelse følger nedenfor.

#### **Sagens forløb**

Kulturarvsstyrelsen underrettede i et brev af 26. august 2010 ejeren af Stengade 58, Aage Slot, om, at Det Særlige Bygningssyn på et møde samme dag havde indstillet ejendommen til fredning.

Kulturarvsstyrelsen traf den 5. april 2011 afgørelse om at frede forhus, sidehus, baghus og gårdsplads på ejendommen Stengade 58, Helsingør Kommune. Beslutningen er truffet i medfør af § 3 i lovbekendtgørelse nr. 685 af 6. juni 2011 om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer (bygningsfredningsloven).

Den 13. april 2011 har du på vegne af ejeren påklaget Kulturarvsstyrelsens afgørelse til Kulturministeriet. Du anmoder samtidig styrelsen om at få tilsendt konkrete støttemuligheder til ejendommen, såfremt fredningen opretholdes.

Kulturarvsstyrelsens oversendte den 3. maj 2011 klagen samt sagens akter til Kulturministeriet.

Kulturarvsstyrelsen fremsendte den 27. juni 2011 en udtalelse i sagen, som blev sendt i partshøring.

Kulturministeriet modtog et brev om, at du anmodede Kulturministeriet om at udsættes sagens afgørelse grundet et muligt salg af ejendommen. Kulturministeriet besvarede, at ministeriet ville fortsætte sagsbehandlingen.

Du og Kulturarvsstyrelsen er efterfølgende gået i dialog omkring eventuelle muligheder for at give støtte til vedligeholdelse af ejendommen. Kulturarvsstyrelsen har i udtalelse til Kulturministeriet anført, at styrelsen stiller sig positiv over for at støtte den umiddelbart forestående, basale sikring af ejendommen.

#### **Kulturarvsstyrelsens afgørelse**

Af Kulturarvsstyrelsens afgørelse fremgår, at du har anført, at en istandsættelse af ejendommen ville koste 27.857.000 kr. inkl. moms. Det fremgår derudover, at Kulturarvsstyrelsen har modtaget et overslag på sikring og genopretning af de bærende konstruktioner i tag, facader og etagedæk samt genopretning af tagbeklædning, facadepuds og indvendige gulve og lofter ville beløbe sig til 4.375.625 kr. inkl. moms. Ifølge et andet overslag er det estimeret, at istandsættelse med tilhørende indretning af bygningerne til bolig m.v. ville koste ca. 15.5 mio. kr. ekskl. moms. Kulturarvsstyrelsen finder ikke, at forholdet mellem hensynet om beskyttelse af bygningerne og de økonomiske omkostninger ved istandsættelse står i et sådant misforhold til hinanden, at det kan begrunde en nedrivning og dermed et tab af fredningsværdier.

I afgørelsen redegør Kulturarvsstyrelsen for ejendommens historie, der for så vidt angår kælderen skønnes at være fra omkring år 1600, hvor forhuset skønnes at være fra omkring 1720, sidehuset fra samme alder og ombygget i 1760, baghuset fra samme alder, forhøjet i 1760 og indrettet til bolig i 1854.

Derudover begrundes Kulturarvsstyrelsens afgørelsen med ejendommens arkitekturhistorie, miljømæssige værdi, kulturhistoriske værdi og arkitektoniske værdi. Det anføres i afgørelsen, at formålet med fredningen er at opretholde købmandsgården som en del af en sammenhængende række af bevarede eksempler på ældre købmandsgårde i Stengade. Det anføres samtidig vedrørende miljømæssig værdi, at forhuset indgår som en meget væsentlig bygning i rækken af ensartede forhuse i denne del af Stengade.

#### **Processuelle bemærkninger**

Du har klaget over Kulturarvsstyrelsens afgørelse af 5. april 2011, som er en afgørelse, der freder ejendommen Stengade 58. I spørgsmålet om fredning indgår spørgsmålet om proportionalitet mellem udgifter til istandsættelse set i forhold til fredningens værdi.

Spørgsmålet om Kulturarvsstyrelsens tilskud til en eventuel istandsættelse af ejendommen samt størrelsen af et eventuelt tilskud fra Kulturarvsstyrelsen er ikke en del af afgørelsen, men beror på en efterfølgende korrespondance mellem dig og Kulturarvsstyrelsen. Kulturministeriet kan derfor ikke behandle størrelsen af tilskuddet.

### **Klagepunkterne**

Det fremgår af klagen af 13. april 2011, at du mener, at udgifterne i forbindelse med fredning er ude af proportioner i forhold til ejendommen.

Samtidig anmodes der om oplysninger om konkrete støttemuligheder. På denne baggrund gik styrelsen i dialog med dig herom.

Du henviser derudover til tidligere indsigelser, herunder til brev af 15. november 2010 hvoraf fremgår, at det som udgangspunkt er prisværdigt at beskytte gamle bygninger, men at forholdet mellem beskyttelseshensynet og økonomien samfundsmæssigt må spille en afgørende rolle, og at økonomi i denne sag står i skærende misforhold til en fredning. Du anfører, at det vil være en umulig opgave at løfte for ejeren af ejendommen. Der henstilles til, at ejendommen nedrives og genopføres som det eksisterende.

Der henvises desuden til et notat af 2. november 2010, udarbejdet af arkitektfirmaet KHS, hvoraf fremgår, at ejendommen bør rives ned, idet alle konstruktioner er meget dårlige, ligesom det vil være teknisk meget besværligt og økonomisk uoverskueligt at renovere og istandsætte ejendommen. Et overslag viser, at istandsættelse af ejendommen ifølge arkitektfirmaet vil koste 27.857.000 kr. inkl. moms.

### **Kulturarvsstyrelsens bemærkninger**

Kulturarvsstyrelsen fremsendte den 27. juni 2011 en udtalelse til Kulturministeriet.

Det fremgår heraf, at der har været ført forhandlinger om konkrete støttemuligheder til istandsættelse af ejendommen, og at Kulturarvsstyrelsen stiller sig positiv heroverfor - under forudsætning af bevillingsmæssig dækning - at støtte den umiddelbart forestående, basale sikring af ejendommen med maks. 4,4 mio. kr., hvor den ene halvdel heraf gives som direkte støtte og den anden halvdel som et lån med en afviklingsperiode på 30 år og en forrentning med 2 % p.a. af den til enhver tid værende restgæld.

Det fremgår, at du har anført, at dette var utilstrækkeligt, og at klagen opretholdes.

### **Retsgrundlag**

Afgørelsen er truffet i henhold til lovbekendtgørelse nr. 685 af 9. juni 2011 om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer (bygningsfredningsloven og af bekendtgørelse nr. 1442 af 12. december 2010 om henlæggelse af opgaver og beføjelser til Kulturarvsstyrelsen (delegationsbekendtgørelsen).

Grundlaget for Kulturministeriets afgørelse udgøres af lovgivningen, af Kulturarvsstyrelsens sagsbehandling samt af de fremkomne bemærkninger.

Kulturministeriet skal indledningsvist fastslå, at det af bygningsfredningslovens § 1 fremgår, at formålet med loven er 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 § 3, stk. 1, kan kulturministeren frede bygninger og selvstændige landskabsarkitektoniske værker af væsentlig arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi, som er over 50 år gamle, m.v. Denne beføjelse er delegeret til Kulturarvsstyrelsen ved delegationsbekendtgørelsen § 9, nr. 2.

Kulturarvsstyrelsens afgørelse om fredning af Stengade 58 er påklaget til Kulturministeriet jf. delegationsbekendtgørelsens § 12, stk. 1, jf. § 9, nr. 2. Klagen er indgivet rettidigt jf. bekendtgørelsens § 12, stk. 5.

#### **Kulturministeriets begrundelse**

Kulturministeriet stadfæster Kulturarvsstyrelsens afgørelse af 5. april 2011 om, at såvel forhus, sidehus, baghus samt den brolagte gårdsplads ejendommen Stengade 58, matr.nr. 211, Helsingør Kommune, fredes.

Kulturministeriet har ved afgørelsen lagt vægt på, at ejendommen Stengade 58, matr. nr. 211 Helsingør Bygrunde, Helsingør Kommune, har de arkitekturhistoriske og kulturhistoriske værdier, der kan begrunde en fredning efter bygningsfredningslovens § 3.

Der lægges vægt på Kulturarvsstyrelsens vurdering af, at ejendommen (forhuset) indgår som en meget væsentlig bygning i rækken af ensartede forhuse i Stengade, og at bebyggelsen ned mod stranden udgør den ældste og væsentligste del af byen, hvor bebyggelsestræk for ejendommen udgør en meget væsentlig strukturelt element i den centrale senmiddelalderlige del af Helsingør. Der lægges vægt på, at Stengade 58 føjer sig til rækken af karakteristiske købstadsbygninger fra 1500-1700-tallet i Stengade, og at ejendommen er en karakteristisk repræsentant for den tætte bebyggelse af de lange, smalle grund i gaden, og at ejendommen teknisk, arkitektonisk og historisk er tæt forbundet med det fredede Stengade 56.

De bærende fredningsværdier for ejendommen knytter sig til bebyggelsesstrukturen, til bygningens ydre og til dele af det indre. Herunder til det bevarede bindingsværk, vinduerne, de stort set ubrudte tagflader. Indvendigt omfatter de bærende fredningsværdier især hovedtrappen i luden samt alle bevarede snedkerdetaljer fra 1600, 1700- og 1800-tallet i form af døre, gerichter, brystnings- og fodpaneler, skab og spejl i trappe- rum samt stukgesimser og rosetter samt opretholdelsen af bygningens ældre materialeholdning.

Kulturministeriet har desuden lagt vægt på ejendommens alder, hvor dele af huset kan dateres til 1700-tallet, og hvor kælderens formentlig kan dateres tilbage til 1600-tallet. Formålet med fredningen er at opretholde købmandsgården som en del af sammenhæ-

gende række af bevarede eksempler på ældre købmandsgårde i Stengade, hvor Stengade 58 indgår som en meget væsentlig bygning.

For så vidt angår klagepunktet om, at udgifterne i forbindelse med en fredning er ude af proportioner i forhold til ejendommen, idet forholdet mellem beskyttelseshensynet og økonomien samfundsmæssigt må spille en afgørende rolle, og at økonomi i denne sag står i skærende misforhold til en fredning, skal Kulturministeriet bemærke, at ministeriet finder, at hensynet til bevaringen af Stengade 58 med dens fredningsværdier og kulturhistoriske betydning bør iagttages med en fredning af ejendommen.

Kulturministeriet finder dermed ikke, at de beskyttelsesværdige værdier vedrørende Stengade 58 står i misforhold med eventuelle vedligeholdelsesudgifter. Kulturministeriet har taget i betragtning, at det ikke er præcist afklaret, hvad istandsættelse ville koste, idet der foreligger forskellige vurderinger heraf, ligesom ministeriet har taget i betragtning, at der pågår dialog omkring tildelingen af støtte til den mest akutte vedligeholdelse af ejendommen, hvor Kulturarvsstyrelsen har erklæret sig positive over for at tildele støtte hertil.

Denne afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Med venlig hilsen



Helene Nordborg Kiær  
Fuldmægtig

Kopi til:

Kulturstyrelsen: [post@kulturstyrelsen.dk](mailto:post@kulturstyrelsen.dk)

Helsingør Kommune: [teknisk@helsingor.dk](mailto:teknisk@helsingor.dk); [teb51@helsingor.dk](mailto:teb51@helsingor.dk)

Helsingør By Museer: [museerne@helsingor.dk](mailto:museerne@helsingor.dk)

Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur: [mail@bygogland.dk](mailto:mail@bygogland.dk)

By & Land Helsingør: [nthougaard@stofanet.dk](mailto:nthougaard@stofanet.dk)

Bygningskultur Danmark: [info@bygningskultur.dk](mailto:info@bygningskultur.dk)

Europa Nostra Danmark: [e.vind@mail.dk](mailto:e.vind@mail.dk)

Bygnings Frednings Foreningen BYFO: [sekretariat@byfo.dk](mailto:sekretariat@byfo.dk)

Foreningen til Gamle Bygningers Bevaring: [ulla.kjaer@natmus.dk](mailto:ulla.kjaer@natmus.dk)