

# BYGNINGSFREDNING - lovgivning og praksis

Slots- og Kulturstyrelsen, *Vibe Ødegaard*  
Odense, 23. maj 2019



# Lovgrundlaget – fredede bygninger

- **Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer (bygningsfredningsloven)**
  - Bek. nr. 1442 af 12.12.2010 om henlæggelse af opgaver og beføjelser til Kulturarvsstyrelsen
  - Bek. nr. 840 af 24.06.2018 om Det Særlige Bygningssyn
  - Bek. nr. 159 af 05.02.2013 om iværksættelse af bygningsarbejder på fredede bygninger på grundlag af skriftlig underretning
  - Bek. nr. 838 af 03.10.2002 om udpegning af bevaringsværdige bygninger i kommuneplanen
  - Bek. nr. 589 af 27.06.1994 om fremgangsmåden ved indeholdelse i løn m.v. for misligholdte lån ydet af Statens Bygningsfredningsfond
  - Bek. nr. 499 af 12.12.1979 om tinglysning af særlige bestemmelser for fredede bygninger i offentlig eje

# Bygningsfredningslovens formål - og undtagelsesparagraffen

## § 1

Loven har til formål at værne landets ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi, herunder bygninger, der belyser bolig-, arbejds-, produktionsvilkår og andre væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling.

Ved lovens administration skal der lægges vægt på, at de bygninger, der værnes, får en hensigtsmæssig funktion, der under hensyntagen til bygningernes særlige karakter tjener til deres opretholdelse på længere sigt.

## § 5

...gælder ikke for kirkebygninger, så længe de er omfattet af loven om folkekirken.

# Bygningsbevaring - ansvarsfordeling stat og kommuner

## Fredede bygninger

- Bygninger af national betydning
- Bygningsfredningsloven
- Statens ansvarsområde (SLKS)
- Gælder både det ydre og det indre
- Ca. 3900 fredningssager svarende til ca. 9000 fredede bygninger

## Bevaringsværdige bygninger

- Bygninger af lokal betydning
- Bygningsfredningsloven og planloven
- Kommunernes ansvarsområde
- Kommuneplan/lokalplan
- Kan også udpeges af kulturministeren
- Gælder kun bygningens ydre
- Anslået ca. 300.000 bygninger





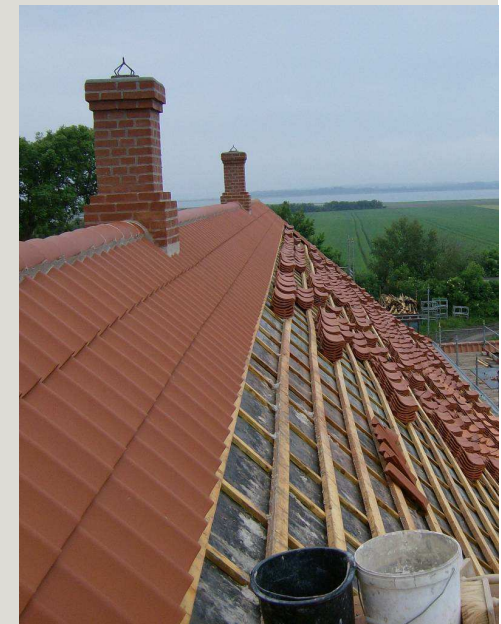
## Hvad kan fredes?

- Væsentlig arkitektonisk værdi
- Væsentlig kulturhistorisk værdi
- Umiddelbare omgivelser (have, gårdsplads mv.)
- Selvstændige landskabsarkitektoniske værker
- Almindeligvis: ældre end 50 år
- Hvis fremragende værdi: også yngre end 50 år
- Bygninger og bygningsdele fra før 1536 er automatisk fredede



## Hvad betyder en fredning?

- Erstatningsfri regulering af ejendomsretten
- Bygningen skal holdes i forsvarlig stand, "tæt på tag og fag"
- Mur- og nagelfast inventar er fredet
- Løst inventar kan ikke fredes
- Bygningsarbejder ud over almindelig vedligeholdelse kræver tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen
- Lempede regler pr. 1/3-2013 om underretning af visse arbejder, bl.a. ændring af nyere køkken og bad
- Ændrede regler for indvendige bygningsarbejder i visse fredede bygninger pr. 1/1-2018
- Nedrivning af fredet bygning kræver tilladelse
- Mulighed for tilskud til restaurering
- Fritagelse for grundskyld
- Fradrag for drifts- og vedligeholdelsesudgifter
- Mulighed for at opdele i ejerlejligheder til beboelse





# Middelalderen - og det moderne



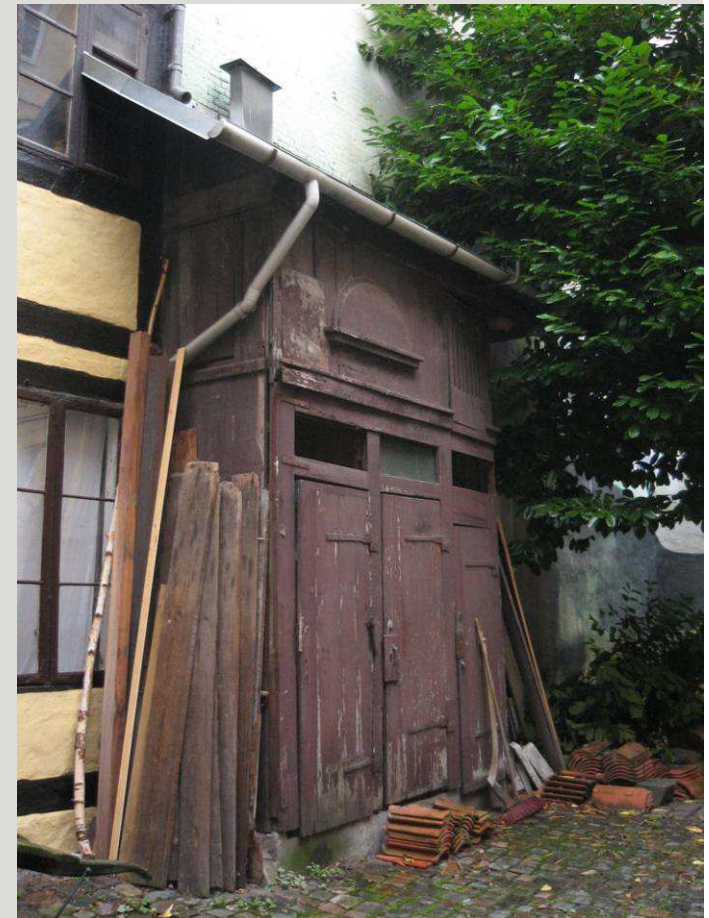
LO-Skolen, Helsingør

Vesterport, Faaborg

# Det storslåede - og det ydmyge



Holckenhavn, Nyborg



Krystalgade, København



# Det traditionelle - og det overraskende



Kaleko Mølle, Faaborg



Stevnsfort



# Bygningsværker, som ikke er huse



Amtmand Hoppes Bro, Randers



Niels Juel-statuen, København

..... flere eksempler

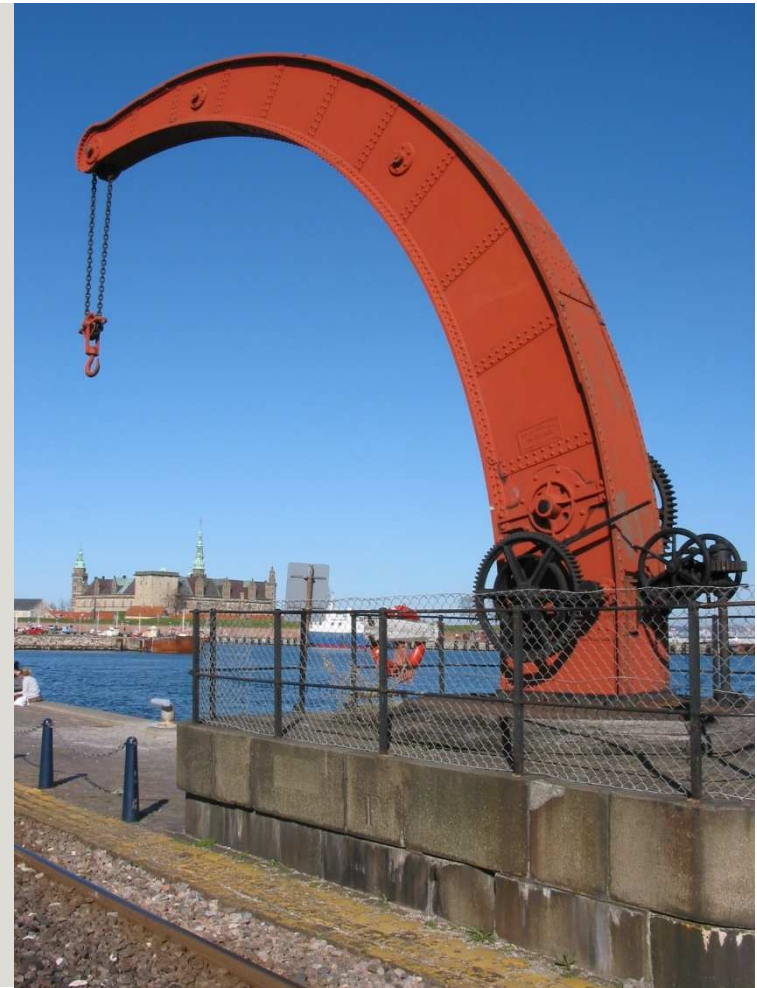


Haurvig Båke,  
Ringkøbing- Skjern



Mur i Mariegade,  
Sønderborg

Fairbairn-kran, Helsingør





# Umiddelbare omgivelser - have, park, gårdrum, fortov ....



Liselund, Møn



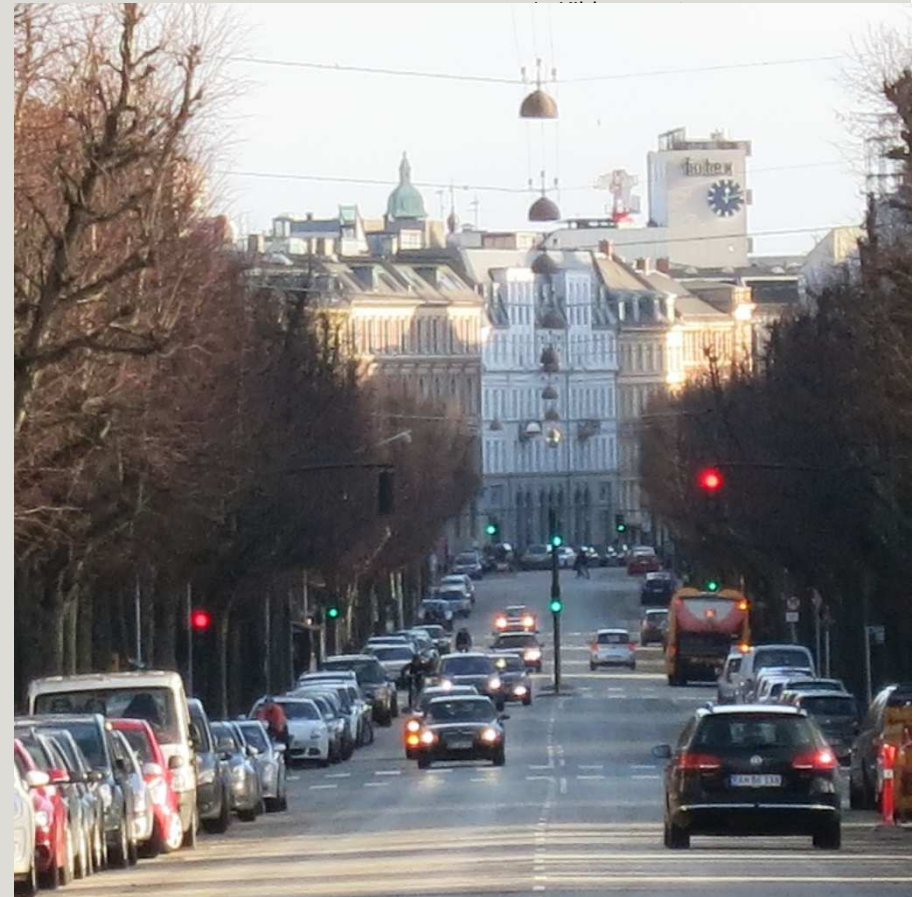
Bies Bryggeri, Hobro



# Selvstændige landskabsarkitektoniske værker



Vitus Berings Park, Horsens



Frederiksberg Allé

# Andre trossamfunds kirker kan fredes



Brødremenighedens Kirke, Christiansfeld

Alexander Newsky Kirke, København



# Nedlagte kirker kan fredes - før 1536 er automatisk fredet



Sankt Ibs Kirke, Roskilde



Nikolaj Kirketårn, København

# De fleste fredede bygninger er boliger!



Store Pottergade 9, Aabenraa



Romerhusene, Helsingør



## Lovhistorien kort

### **1918: Den første bygningsfredningslov træder i kraft**

- Klasse A: "Bygninger, hvis Værdi i ovennævnte Henseende [kunstnerisk eller historisk] maa siges at være saa fremragende, at deres Nedrivning, Forvanskning eller Vanrøgt vilde medføre en betydelig Mindskning af Nationens Kulturskatte."
- Bygningsarbejder ud over almindelig vedligeholdelse kræver tilladelse
- Klasse B: "Bygninger, hvis Værdi vel er mindre fremragende, men hvis Bevaring dog er af væsentlig Betydning."
- Påtænkte bygningsarbejder skal anmeldes
- Aldersgrænse: som regel ældre end 100 år
- Myndighed: Det Særlige Bygningssyn



## Lovhistorien kort - forts.

### **1966: Ny bygningsfredningslov**

- Beskyttelsen af de klasse B-fredede bygninger udvides
- Herefter kræver bygningsarbejder på facader og tagflader mod gade tilladelse
- Mulighed for at frede andre arkitektoniske værker, monumenter og fæstningsværker

### **1980: Ny bygningsfredningslov**

- Klasse A og B afskaffes. Herefter kræver *alle* bygningsarbejder tilladelse
- Fredning af umiddelbare omgivelser bliver mulig
- Automatisk fredning af middelalderbygninger (før 1536)
- Ny myndighed: Fredningsstyrelsen under Miljøministeriet

## Lovhistorien kort - forts.

### **1997: Lovændring**

- Aldersgrænsen for fredning nedsættes til 50 år
- Adgangen til at ophæve fredninger lettes
- Nyt kapitel om bevaringsværdige bygninger

### **2010: Lovændring**

- Mulighed for at frede selvstændige landskabsarkitektoniske værker
- Gennemgang af alle landets fredede bygninger
- Klageadgang i byggesager

### **2018: Lovændring**

- Ændrede retsvirkninger for visse bygningsarbejder i visse fredede bygninger (ny § 7 a)

# Hvordan foregår en fredning?

1. Fredningsforslag, f.eks. fra forening eller privatperson
2. Besigtigelse
3. Styrelsen udarbejder skriftligt oplæg med tegninger og fotografier
4. Forslaget forelægges for Det Særlige Bygningssyn
5. Hvis indstillet af Bygningssynet: offentlig høring i mindst tre måneder
6. Afgørelse om fredning eller ikke-fredning inden for tre måneder fra høringsfristens udløb
7. Afgørelsen kan påklages til kulturministeren inden for fire uger
8. Fredning tinglyses på ejendommen

Udvidelse og ophævelse af fredning: samme procedure (§ 8, stk. 1 og 2)

## FREDNINGSFORSLAG

VESTRÅD

RIBØDVIE OG BRINDØY KOMMUNER KOMMUNE





# En bygning bliver *ikke* et museum af at blive fredet!



Københavns Hovedbanegård



Skolen ved Sundet, Amager

## Det Særlige Bygningssyn

- Kulturministerens rådgiver vedrørende bygningsbevaring
- Består af indtil 13 medlemmer
- Udpeget af kulturministeren efter indstilling fra institutioner og organisationer
- Forelægges alle forslag om fredninger. En bygning kan kun fredes, hvis Bygningssynet indstiller til det
- Forelægges alle ansøgninger om nedrivning af fredede bygninger
- Kulturministeren (SLKS) indhenter en udtalelse fra Bygningssynet om ophævelse af fredning
- En fredet bygning kan tillades nedrevet, og en fredning kan ophæves, selv om Bygningssynet er imod det
- Forelægges ansøgninger om bygningsarbejder
- Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur har ret til at få forelagt fredningsforslag for Bygningssynet
- En årlig besigtigelsestur

## Medlemmer af Det Særlige Bygningssyn 2015-2019

- Formand Lars Juel Thiis, arkitekt, indehaver, Cubo Arkitekter A/S
- Trine Neble, arkitekt, partner, Erik Møller Arkitekter (udtrådt)
- Morgens A. Morgen, arkitekt, professor, Arkitektskolen i Aarhus
- Dorte Mandrup, arkitekt, indehaver, Dorte Mandrup Arkitekter
- Jens Toftgaard, ph.d., kulturarvschef, Odense Bys Museer
- Ulla Kjær, dr.phil., seniorforsker, Nationalmuseet
- Jannik Nyrop, arkitekt, Dansk Byplanlaboratorium
- Holger Bisgaard, arkitekt, kontorchef, Erhvervs- og Vækstministeriet
- Peter Hee, arkitekt, Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur
- Birthe Iuel, formand, Bygnings Frednings Foreningen BYFO
- Anja Kongsdal, byrådsmedlem (V), Nyborg
- Annemarie Lund, landskabsarkitekt MDL, forfatter og redaktør, Danske Landskabsarkitekter
- Mette Slyngborg, museumsinspektør, Organisationen Danske Museer



## Hvor mange fredninger, fredningsudvidelser og -ophævelser?

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nyfredning	13	7	9	8	9	9	4	3	4
Udvidelse	2	12	5	1	3	2	4	5	1
Ophævelse	1	3	13	23	22	12	8	33	82

# Fredningssagens omfang - to yderpunkter

- **Badstuestræde 12, Horsens:** Forhuset (1700-tallet). F. 1919

- **Holmen, København:**

- På Arsenaløen: Værftbrovagtten med de to vagtbygninger (1863 af J.G. Zinn)\*, Artillerigårdens to længer (1742-43 af Philip de Lange), Kongeporten (1744 af Philip de Lange og Jacob Fortling), de to fløje og de to forbindelsesbygninger til Artillerigårdens længer (1771-72 i alt væsentligt efter Philip de Langes tegninger) samt gårdrummet "Kuglegården" mellem bygningerne.

På Dokøen: De to kraner med tilhørende jernbroer med nære omgivelser (1927 og ca. 1935), pumpestationen for dokken (1858 af Alfred Giles), Dokken (1858 af Alfred Giles).

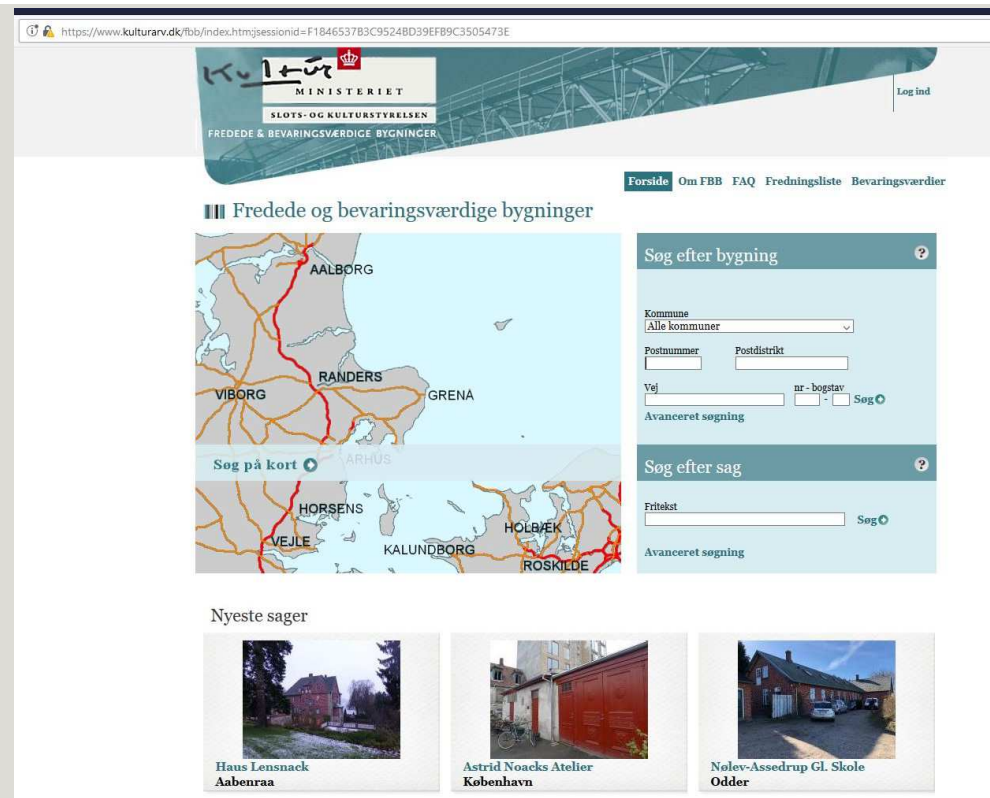
På Frederiksholm: Søndre Mærsehus (1829 af Kolbye), Søndre Masteskure (ca. 1745-1830), Nordre Hovedmagasin og Søndre Hovedmagasin (1767-72 af Philip de Lange og Johan Bernhardt Schottmann, forhøjet med een etage 1860), Bohlendachhuset (1801 af Boye Mogens)\*, Bådeværftet (1865 af C.T. Andersen)\*, de seks kanonbåds-kure (1805-27), Gymnastik- og Eksercerhuset (1892 af C.T. Andersen), Kobbersmedien (1884 af C.T. Andersen), Kabysse- og vandkassemagasin (1860-62 af Ferdinand Meldahl, forlænget med fire fag mod syd, 1892 af C.T. Andersen), Nordre kedelsmedie og elværk (1887 af C.T. Andersen), Grov- og Kleinsmedien (1861 af Ferdinand Meldahl), Modelsamlingsbygningen (1893 af C.T. Andersen), Beklædningsmagasinet (1888 af C.T. Andersen).

På Nyholm: Vestre Takkelagehus, østre del og vestre del (1729 af Olaus Judichær), Østre Takkelagehus (1729 af Olaus Judichær), Kontorbygningen i forlængelse af Østre Takkelagehus (1801 af Boye Mogens), Spanteloftsbygningen (1742-43 af J.G. Kreysig og S. Sørensen), Planbygningen (1763-64 af Philip de Lange, tagkonstruktionen ændret 1913-14), Mastekranen (1748-51 af Philip de Lange), Hovedvagtten (1744-45 af Philip de Lange), Marinekasernebygningen (1908-10 af V. Birkmand), Pavillonbygningen (1908-10 af V. Birkmand), Arresthuset (1890 af C.T. Andersen), Schrødersee's monument på Batteriet Sixtus (1797-99 af C.F. Harsdorff).

På Margretheholm: Hangar H med tilhørende fritstående skorsten (1921 af Kampmann, Kierulff & Saxild og Christian Olrik, udvidet med to lave sidefløje 1941-42 af Jens Klok). Fredet 1918. Udvidet 1924, 1950, 1964, 1997, 1999, 2016

# Fredningslisten - i dag på nettet

By og Gade/vej	Sløt. Nr.	År for opf. af B.	Bygningstype	Kategori
Festnings T.	23	1800	Bygning	A
— 11	30	1800	Bygning	A
<b>Holbæk</b>				
Hj. af Havnegade og Kalundborg l.v.	100	1800	Bygning	B
— 10	101	1700	Bygning	B
— 11	110	18. Aarb.	Bygning	B
— 12	111	18. Aarb.	Bygning	B
— 13	112	18. Aarb.	Bygning	B
— 14	113	18. Aarb.	Bygning	B
— 15	114	18. Aarb.	Bygning	B
— 16	115	18. Aarb.	Bygning	B
— 17	116	18. Aarb.	Bygning	B
— 18	117	18. Aarb.	Bygning	B
— 19	118	18. Aarb.	Bygning	B
— 20	119	18. Aarb.	Bygning	B
— 21	120	18. Aarb.	Bygning	B
— 22	121	18. Aarb.	Bygning	B
— 23	122	18. Aarb.	Bygning	B
— 24	123	18. Aarb.	Bygning	B
— 25	124	18. Aarb.	Bygning	B
— 26	125	18. Aarb.	Bygning	B
— 27	126	18. Aarb.	Bygning	B
— 28	127	18. Aarb.	Bygning	B
— 29	128	18. Aarb.	Bygning	B
— 30	129	18. Aarb.	Bygning	B
— 31	130	18. Aarb.	Bygning	B
— 32	131	18. Aarb.	Bygning	B
— 33	132	18. Aarb.	Bygning	B
— 34	133	18. Aarb.	Bygning	B
— 35	134	18. Aarb.	Bygning	B
— 36	135	18. Aarb.	Bygning	B
— 37	136	18. Aarb.	Bygning	B
— 38	137	18. Aarb.	Bygning	B
— 39	138	18. Aarb.	Bygning	B
— 40	139	18. Aarb.	Bygning	B
— 41	140	18. Aarb.	Bygning	B
— 42	141	18. Aarb.	Bygning	B
— 43	142	18. Aarb.	Bygning	B
— 44	143	18. Aarb.	Bygning	B
— 45	144	18. Aarb.	Bygning	B
— 46	145	18. Aarb.	Bygning	B
— 47	146	18. Aarb.	Bygning	B
— 48	147	18. Aarb.	Bygning	B
— 49	148	18. Aarb.	Bygning	B
— 50	149	18. Aarb.	Bygning	B
— 51	150	18. Aarb.	Bygning	B
— 52	151	18. Aarb.	Bygning	B
— 53	152	18. Aarb.	Bygning	B
— 54	153	18. Aarb.	Bygning	B
— 55	154	18. Aarb.	Bygning	B
— 56	155	18. Aarb.	Bygning	B
— 57	156	18. Aarb.	Bygning	B
— 58	157	18. Aarb.	Bygning	B
— 59	158	18. Aarb.	Bygning	B
— 60	159	18. Aarb.	Bygning	B
— 61	160	18. Aarb.	Bygning	B
— 62	161	18. Aarb.	Bygning	B
— 63	162	18. Aarb.	Bygning	B
— 64	163	18. Aarb.	Bygning	B
— 65	164	18. Aarb.	Bygning	B
— 66	165	18. Aarb.	Bygning	B
— 67	166	18. Aarb.	Bygning	B
— 68	167	18. Aarb.	Bygning	B
— 69	168	18. Aarb.	Bygning	B
— 70	169	18. Aarb.	Bygning	B
— 71	170	18. Aarb.	Bygning	B
— 72	171	18. Aarb.	Bygning	B
— 73	172	18. Aarb.	Bygning	B
— 74	173	18. Aarb.	Bygning	B
— 75	174	18. Aarb.	Bygning	B
— 76	175	18. Aarb.	Bygning	B
— 77	176	18. Aarb.	Bygning	B
— 78	177	18. Aarb.	Bygning	B
— 79	178	18. Aarb.	Bygning	B
— 80	179	18. Aarb.	Bygning	B
— 81	180	18. Aarb.	Bygning	B
— 82	181	18. Aarb.	Bygning	B
— 83	182	18. Aarb.	Bygning	B
— 84	183	18. Aarb.	Bygning	B
— 85	184	18. Aarb.	Bygning	B
— 86	185	18. Aarb.	Bygning	B
— 87	186	18. Aarb.	Bygning	B
— 88	187	18. Aarb.	Bygning	B
— 89	188	18. Aarb.	Bygning	B
— 90	189	18. Aarb.	Bygning	B
— 91	190	18. Aarb.	Bygning	B
— 92	191	18. Aarb.	Bygning	B
— 93	192	18. Aarb.	Bygning	B
— 94	193	18. Aarb.	Bygning	B
— 95	194	18. Aarb.	Bygning	B
— 96	195	18. Aarb.	Bygning	B
— 97	196	18. Aarb.	Bygning	B
— 98	197	18. Aarb.	Bygning	B
— 99	198	18. Aarb.	Bygning	B
— 100	199	18. Aarb.	Bygning	B
— 101	200	18. Aarb.	Bygning	B
— 102	201	18. Aarb.	Bygning	B
— 103	202	18. Aarb.	Bygning	B
— 104	203	18. Aarb.	Bygning	B
— 105	204	18. Aarb.	Bygning	B
— 106	205	18. Aarb.	Bygning	B
— 107	206	18. Aarb.	Bygning	B
— 108	207	18. Aarb.	Bygning	B
— 109	208	18. Aarb.	Bygning	B
— 110	209	18. Aarb.	Bygning	B
— 111	210	18. Aarb.	Bygning	B
— 112	211	18. Aarb.	Bygning	B
— 113	212	18. Aarb.	Bygning	B
— 114	213	18. Aarb.	Bygning	B
— 115	214	18. Aarb.	Bygning	B
— 116	215	18. Aarb.	Bygning	B
— 117	216	18. Aarb.	Bygning	B
— 118	217	18. Aarb.	Bygning	B
— 119	218	18. Aarb.	Bygning	B
— 120	219	18. Aarb.	Bygning	B
— 121	220	18. Aarb.	Bygning	B
— 122	221	18. Aarb.	Bygning	B
— 123	222	18. Aarb.	Bygning	B
— 124	223	18. Aarb.	Bygning	B
— 125	224	18. Aarb.	Bygning	B
— 126	225	18. Aarb.	Bygning	B
— 127	226	18. Aarb.	Bygning	B
— 128	227	18. Aarb.	Bygning	B
— 129	228	18. Aarb.	Bygning	B
— 130	229	18. Aarb.	Bygning	B
— 131	230	18. Aarb.	Bygning	B
— 132	231	18. Aarb.	Bygning	B
— 133	232	18. Aarb.	Bygning	B
— 134	233	18. Aarb.	Bygning	B
— 135	234	18. Aarb.	Bygning	B
— 136	235	18. Aarb.	Bygning	B
— 137	236	18. Aarb.	Bygning	B
— 138	237	18. Aarb.	Bygning	B
— 139	238	18. Aarb.	Bygning	B
— 140	239	18. Aarb.	Bygning	B
— 141	240	18. Aarb.	Bygning	B
— 142	241	18. Aarb.	Bygning	B
— 143	242	18. Aarb.	Bygning	B
— 144	243	18. Aarb.	Bygning	B
— 145	244	18. Aarb.	Bygning	B
— 146	245	18. Aarb.	Bygning	B
— 147	246	18. Aarb.	Bygning	B
— 148	247	18. Aarb.	Bygning	B
— 149	248	18. Aarb.	Bygning	B
— 150	249	18. Aarb.	Bygning	B
— 151	250	18. Aarb.	Bygning	B
— 152	251	18. Aarb.	Bygning	B
— 153	252	18. Aarb.	Bygning	B
— 154	253	18. Aarb.	Bygning	B
— 155	254	18. Aarb.	Bygning	B
— 156	255	18. Aarb.	Bygning	B
— 157	256	18. Aarb.	Bygning	B
— 158	257	18. Aarb.	Bygning	B
— 159	258	18. Aarb.	Bygning	B
— 160	259	18. Aarb.	Bygning	B
— 161	260	18. Aarb.	Bygning	B
— 162	261	18. Aarb.	Bygning	B
— 163	262	18. Aarb.	Bygning	B
— 164	263	18. Aarb.	Bygning	B
— 165	264	18. Aarb.	Bygning	B
— 166	265	18. Aarb.	Bygning	B
— 167	266	18. Aarb.	Bygning	B
— 168	267	18. Aarb.	Bygning	B
— 169	268	18. Aarb.	Bygning	B
— 170	269	18. Aarb.	Bygning	B
— 171	270	18. Aarb.	Bygning	B
— 172	271	18. Aarb.	Bygning	B
— 173	272	18. Aarb.	Bygning	B
— 174	273	18. Aarb.	Bygning	B
— 175	274	18. Aarb.	Bygning	B
— 176	275	18. Aarb.	Bygning	B
— 177	276	18. Aarb.	Bygning	B
— 178	277	18. Aarb.	Bygning	B
— 179	278	18. Aarb.	Bygning	B
— 180	279	18. Aarb.	Bygning	B
— 181	280	18. Aarb.	Bygning	B
— 182	281	18. Aarb.	Bygning	B
— 183	282	18. Aarb.	Bygning	B
— 184	283	18. Aarb.	Bygning	B
— 185	284	18. Aarb.	Bygning	B
— 186	285	18. Aarb.	Bygning	B
— 187	286	18. Aarb.	Bygning	B
— 188	287	18. Aarb.	Bygning	B
— 189	288	18. Aarb.	Bygning	B
— 190	289	18. Aarb.	Bygning	B
— 191	290	18. Aarb.	Bygning	B
— 192	291	18. Aarb.	Bygning	B
— 193	292	18. Aarb.	Bygning	B
— 194	293	18. Aarb.	Bygning	B
— 195	294	18. Aarb.	Bygning	B
— 196	295	18. Aarb.	Bygning	B
— 197	296	18. Aarb.	Bygning	B
— 198	297	18. Aarb.	Bygning	B
— 199	298	18. Aarb.	Bygning	B
— 200	299	18. Aarb.	Bygning	B
— 201	300	18. Aarb.	Bygning	B



https://www.kulturarv.dk/fbb/index.htm?sessionid=F184653783C9524BD39EFB9C3505473E

Kultur MINISTERIET SLOTS- OG KULTURSTYRELSEN FREDEDE & BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

Forside Om FBB FAQ Fredningsliste Bevaringsværdier

### III Fredede og bevaringsværdige bygninger

Søg efter bygning

Kommune:

Postnummer:  Postdistrikt:

Vej:  nr - bogstav:  Søg

Avanceret søgning

Søg efter sag

Fritekst:  Søg

Avanceret søgning

Nyeste sager

- Haus Lensnaek Aabenraa
- Astrid Noacks Atelier København
- Nølev-Assedrup Gl. Skole Odder

www.kulturarv.dk/fbb

1. fredningsliste 1920



# Retsvirkninger for bygningsarbejder

- § 9: En fredet bygning skal af ejeren eller brugeren holdes i forsvarlig stand, herunder tæt på tag og fag
- § 10: Alle bygningsarbejder vedrørende en fredet bygning kræver tilladelse fra kulturministeren, hvis arbejderne går ud over almindelig vedligeholdelse
- § 16: Kulturministeren kan yde støtte til bygningsarbejder på fredede bygninger m.m.



## Man kan ikke frede en funktion...

Bygningsfredningsloven, § 1, stk. 2:

“Ved lovens administration skal der lægges vægt på, at de bygninger, der værnes, får en hensigtsmæssig funktion, der under hensyntagen til bygningernes særlige karakter tjener til deres opretholdelse på længere sigt.”

Ingen benyttelse –  
ingen beskyttelse!

De Danske Spritfabrikker, Aalborg



# Ny funktion - et vilkår og en udfordring!



Borreby, Skælskør: fra ridehus til teatersal



Højbro Plads, København: fra pakhus til boliger



## Alle ændringer kræver tilladelse – indvendigt og udvendigt

- Alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, kræver tilladelse fra SLKS
- Almindelig vedligeholdelse defineres meget stramt
- At ændre, fjerne eller tilføje materiale til en fredet bygning kræver forudgående tilladelse
- SLKS skal tage stilling til en ansøgning om bygningsarbejde inden for tre måneder

### *Undtagelser:*

- Lempeligere regler for visse bygningsarbejder (underretning), jf. § 10, stk. 5
- Lempeligere regler for visse bygningsarbejder i visse fredede bygninger, jf. § 7 a og § 10, stk. 6



## Almindelig vedligeholdelse Hvad behøver ikke ansøgning?

- Kalkning i eksisterende farve(r)
- Løbende vedligeholdelse med maling af samme farve og type som eksisterende
- Udskiftning af *enkelte* tagsten eller skifersten
- Mindre pudsreparationer
- Fornyelse af mønning og vindskeder på stråtag
- Almindelig indvendig istandsættelse såsom malerbehandling og lakering af gulve
- Arbejder på samme niveau som ovenstående
  
- I tvivl? Så spørg!



## Behandling af byggesager

- Ikke to fredede bygninger er ens!
- Altid behov for konkret sagsbehandling på baggrund af de bærende fredningsværdier
- Afvejning af hensyn til fremtidig funktion vs. bygningens bevaring
- En tilladelse forudsætter et projekt med udgangspunkt i bygningens bærende fredningsværdier
- SLKS kan støtte bygningshistoriske undersøgelser o.l.
- Dialogbaseret sagsbehandling i større sager
- Man kan klage til kulturministeren, hvis man får afslag





## Støtte til bygningsarbejder

- Mulighed for tilskud, når bygningsarbejderne er med til at fastholde og/eller genskabe fredningsværdier
- F.eks.: tagomlægning, retablering af skorstenspiber, vinduesrestaurering, istandsættelse af gamle døre og panelering
- Ikke tilskud til: nye gulve, isolering, moderniseringer, tekniske installationer
- Også mulighed for tilskud til konsulentarbejde, f.eks. bygningshistoriske undersøgelser eller konservatorundersøgelser
- Tilskud kan ydes som direkte skattefrit tilskud eller som lån
- Landets yderområder prioriteres
- Årligt ca. 39,5 mio. kr. på finansloven



# Støttemuligheder via skattelovgivningen

- **Fritagelse for grundskyld**
- Forudsætter tinglyst bevaringsdeklaration og fraskrivelse af ret til at kræve statslig overtagelse
- Bygningsfredningsloven § 15 og ejendomsskatteloven § 7
  
- **Fradrag for faktiske driftsudgifter**
- Udgifter til bygningens vedligeholdelse, forsikring, vej-, kloak- og vandtilslutningsafgift, renovation, skorstensfejning m.m. (ikke forbrugsafhængige udgifter)
  
- **Forfald pr. år-fradrag**
- Udgifter til vedligeholdelse og forbedring, beregnet ud fra forventet levetid for de enkelte bygningsdele
- Administreres af ejerorganisationen BYFO
  
- Ligningsloven § 15 K

## Underretning (i stedet for ansøgning)

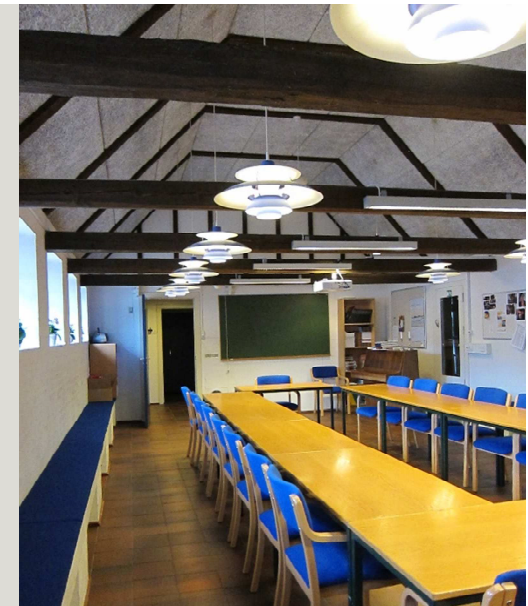
- Ændringer af nyere køkken og bad
  - Bygningsarbejder som udføres i overensstemmelse med en manual for bygningen. Manualen skal være godkendt af SLKS og skal beskrive, hvorledes bygningsændringer må udføres
  - Indvendig opsætning af greb til brug for personer med nedsat funktionsevne
  - Fremføring af rør under terræn
  - Opsætning af skilte i overensstemmelse med regler fastsat i en lokalplan, en byplanvedtægt eller tilsvarende
- 
- Bygningsfredningsloven, § 10, stk. 5
  - Bek. nr. 159 af 05.02.2013 om iværksættelse af bygningsarbejder på fredede bygninger på grundlag af skriftlig underretning





## Nye regler for visse fredede bygninger pr. 1/1-2018 (§ 7 a og § 10, stk. 6)

- I visse fredede bygninger kan
- visse typer af bygningsarbejder udføres
- uden ansøgning om tilladelse
  
- Visse bygninger = bygninger, hvis fredningsværdier findes i det ydre og i hovedstrukturen
- Hovedstrukturen = bærende vægge, bjælkelag, tagkonstruktion, portrum, ildsteder, skorstene, trapper m.v.
- Kun for bygninger, som i forvejen er fredede
- Hele bygningen forbliver fredet, men retsvirkningerne lempes
- Ingen økonomiske ulemper for ejer
  
- Udvælgelsen af bygninger er i gang



## Hvad må man i disse bygninger uden ansøgning om tilladelse?

- Ændre rumstørrelser og -forløb
  - Flytte på ikke-bærende skillevægge
  - Opsætte nye skillevægge
  - Udskifte køkken og bad
  - Flytte placering af køkken og vådrum
  - Tilføje flere baderum
  - Brandsikre
  - Opsætte nye lofter
  - Lave nye vægoverflader
  - Lægge nye gulve (f.eks. flise- eller parketgulve)
  - Og flere andre ting.....
- 
- Bekendtgørelse og vejledning er på vej!

# Opdeling i ejerlejligheder

- Fredede bygninger kan opdeles i ejerlejligheder
- Opdelingen kræver samtykke fra SLKS
- Dog ikke, hvis andre regler om opdeling gælder (erhvervsbygninger, bygninger opført efter 1/7-1966 mv.)
- SLKS giver afslag, hvis en opdeling vil forringe bygningens fredningsværdier
- SLKS kan stille vidtgående krav til bygningsarbejder i forbindelse med en opdeling i ejerlejligheder
- Ejerlejlighedsloven § 10
- Bygningsfredningsloven § 27





## Landsdækkende gennemgang af de fredede bygninger 2010-2016

- Anbefaling fra "Udvalget om bygningsbevaring" 2009
- Vedtaget af Folketinget 2010
- Ny § 8 a: "Kulturministeren udarbejder og ajourfører oversigter over fredninger efter loven, herunder fredningernes bærende fredningsværdier."
- Overblik over bygningernes fredningsværdier og tilstand
- Tilbud til ejerne om en gratis handlingsplan
- Øget forståelse hos ejerne for bygningernes fredningsværdier samt redskab til vedligeholdelse
- Styrkelse og forkortelse af sagsbehandlingen
- Udgangspunkt for særlige initiativer for bygningskulturen
- Afdækning af uheldige/ulovlige forhold samt tabte fredningsværdier
- Finanslovsbevilling: 16,5 mio. kr.



# Initiativer på baggrund af Fredningsgennemgangen 2010-2016

- Lovændring 2017: Ændrede retsvirkninger for visse fredede bygninger (§ 7 a)
- Undersøgelse af forholdene for udsatte fredede bygninger i landområderne
- Undersøgelse af muligheder for modernisering af støtte- og fradragsordninger
- Udviklingsprojekt med henblik på en forenklet og mere ensartet sagsbehandling, herunder beskrivelse af sagsgange og faglige retningslinjer
- Forbedret information til ejere og rådgivere
- Strategi for fremtidens fredninger, bl.a. af velfærdssamfundets bygninger

## En fredning kan ophæves (§ 8, stk. 2)

- **Når fredningsværdierne er gået tabt eller ikke længere kan opretholdes**
- Typiske årsager: Ombygning, brand, ekstremt forfald
- Knap 250 fredninger ophæves som følge af fredningsgennemgangen
- En fredning kan ophæves imod Det Særlige Bygningssyns indstilling





# Hvornår er fredningsværdierne gået tabt pga. ombygning?

## I det ydre:

- For bygningen fremmede tilbygninger i form af altaner, terrasser, overdækninger og lignende
- Fjernede skorstenspiber eller utraditionel udførelse af samme
- Fjernede facadedekorationer og utraditionel overfladebehandling
- Stærkt ændrede adgangsforhold
- Udskiftning til ikke-traditionelt udførte vinduer og døre
- Ikke-traditionel overfladebehandling og materialebrug

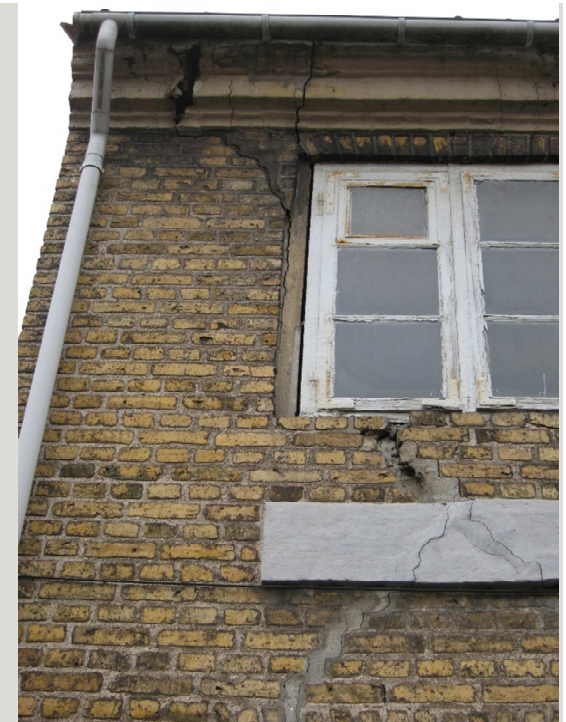
## I det indre:

- Udviskning af den oprindelige planløsning, f.eks. ved sammenlægning af rum
- Fjernelse af hovedskillevæg og udviskning af overgang mellem forhus og sidehus
- Køkkenfunktion flyttet fra sidehus eller gårdside ud mod gade eller indrettet i en hjørnestue
- Udskiftning af hovedtrappe eller indbygning af elevator
- Fjernelse af bitrappe eller tilføjelse af udvendige ståltrapper
- Fjernelse af oprindelige snedkerinteriører og stuklofter
- Udskiftning af fyldingsdøre til glatte døre
- Fjernelse af maskineri og funktionsbestemt inventar, f.eks. staldinventar

# Nedrivning af en fredet bygning

## Statslig overtagelse

- Nedrivning af en fredet bygning kræver tilladelse fra SLKS
- Ved afslag på nedrivning kan ejeren forlange statslig overtagelse mod erstatning
- Dog ikke, hvis der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration på ejendommen
- Staten har kun overtagelsespligt, "hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, men som ikke er omfattet af nedrivningsforbud"
  
- Bygningsfredningsloven § 11-13
- Klageinstans: Taksationskommissionen



# Statsligt køb – istandsættelse - salg

- § 16, stk. 3: "..... købe, forvalte, istandsætte og afhænde fast ejendom...."



Før

Lige overfor Brahetrolleborg Gods på Sydøen ligger den gamle Brahetrolleborg Vandmølle.

Ejendommen er opført tilbage i slutningen af 1700-tallet, og består dels af en boligdel, og dels af den gamle vandmølle som er blevet gennemgribende renoveret af Kulturstyrelsen i 2014-2016.

Boligdelen er opdelt i to enheder, hvoraf den ene ligeledes er blevet renoveret i samme omgang som vandmøllen og fremstår tom. Den anden del er pt udelejet.

Brahetrolleborg Vandmølle har fungeret som traditionel vandmølle frem til 1943, hvor der blev installeret turbinedrift.

Ejendommen ligger naturskønt lige uden for den lille by Korinth, og Faaborg kun ca. 10 km væk. Odense kan nås i bil på under 45 min.

"Brahetrolleborg Vandmølle i omgivelser til salg."

UDSKRIV DENNE SIDE SOM PDF

DOWNLOAD SALGSOPSTILLING

Efter



# “Dobbeltfredning” Museumsloven kap. 8 a (fortidsminder)



Sandagergård, Nordfyn



Nyborg Volde



# “Dobbeltfredning” Naturbeskyttelsesloven kap. 6



Bundsbæk Mølle, Ringkøbing-Skjern



Tadre Mølle, Lejre

# Organisation og opgaver

## **Center for Kulturarv, Nykøbing Falster Fredede Bygninger**

- Nye fredninger
- Udvidelse af fredning
- Ophævelse af fredning
- Sekretariat for Det Særlige Bygningssyn
- Byggesager på fredede bygninger
- Tilskud til restaurering af fredede bygninger
- Aktindsigt
- Ministerbetjening

18 sagsbehandlere (arkitekter og magistre)

3 sekretærer

2 jurister



Tak for opmærksomheden  
- og god sommer!

