



## Når bygningen er fredet

Kulturarvsstyrelsen gør i dette hæfte rede for nogle af de forhold man skal være særligt opmærksom på som ejer eller bruger af en fredet bygning. Hvad omfatter en bygningsfredning og hvilke rettigheder og forpligtelser følger der med en fredet bygning?

I forbindelse med publikationen udgiver Kulturarvsstyrelsen også en CD rom med Kulturarvsstyrelsens informationsblade om bygningsbevaring, hvor man kan hente hjælp, råd og vejledning til vedligeholdelse og istandsættelse.

### KULTURARVSTYRELSEN

SLOTSHOLMSGADE 1  
1216 KØBENHAVN K

TELEFON 72 26 51 00  
kuas@kuas.dk  
www.kuas.dk



# Når bygningen er fredet

Vejledning til ejere og  
brugere af fredede bygninger

## **Når bygningen er fredet**

Udgivet af	Kulturarvsstyrelsen Kulturministeriet December 2004
Grafisk design	Etcetera Design
Foto	Ole Akhøj (hvor intet andet er anført)
Tryk	J. P. Schmidt
Oplag	8.000
ISBN	87-91298-19-9

Forsidefoto / Gammel Estrup, Sønderhald Kommune.

Opført ca. 1500, stærkt ombygget 1590-1625, fredet 1918.

- 5 Fredningens omfang og betydning
- 7 Vedligeholdelse er afgørende
- 9 God håndværksmæssig kvalitet
- 11 Bygninger skal kunne bruges
- 13 Ansøgning om tilladelse om byggearbejde
- 17 Støtte
- 27 Ret og pligt
- 30 Hvad er almindelig vedligeholdelse
- 32 Nyttige adresser
- 33 Information om bygningsbevaring



Hangar H, Holmen, Københavns Kommune.

Opført som vandflyverhangar 1921 efter tegning af Kampmann, Kierulff & Saxild og Christian Olrik. Konverteret til storrums kontor 2001.

Størstedelen af de 9.000 fredede bygninger i Danmark er i privat eje. Ejere og brugere af disse bygninger er derfor vigtige aktører for sikringen og udviklingen af denne umistelige del af vores kulturarv.

*Sikringen* fordi ejere og brugere sammen med Kulturarvsstyrelsen skal fastholde det, som vi i dag betegner som de bærende fredningsværdier, det der principielt er urørligt.

*Udviklingen* fordi de fredede huse ikke er museumsgenstande, men fortsat skal kunne tilpasses, så de kan anvendes til at bo og arbejde i.

De fredede bygninger repræsenterer det ypperste af dansk bygningskultur; den bedste arkitektur og den vigtigste kulturhistorie. De står som håndgribelige vidnesbyrd om, hvordan man gennem historien har bygget, arbejdet og levet i Danmark. De fredede bygninger er således af national interesse og bygningsfredningen er derfor også et statsligt anliggende, der hører under kulturministeren. Administrationen varetages i det daglige af Kulturarvsstyrelsen.

Men Kulturarvsstyrelsen er ikke bare myndighed på bygningsfredningsområdet. Vi ser det også som vores opgave at informere, vejlede og hjælpe ejere af de fredede bygninger. Derfor har Kulturarvsstyrelsen gennem de sidste mange år udarbejdet informationsblade om bygningsbevaring. Bladene er samlet på den CD, som er indlagt bagest i publikationen, og som vi håber også vil finde anvendelse blandt ejere og brugere af de fredede bygninger.

**Steen Hvass**

*direktør*



Kaleko Mølle, Faaborg Kommune.

Opført før 1643, fire fag tilbygget 1736 og udvidet ca. 1770, fredet 1944. Fredningen udvidet 1979 og 2004. Møllehjul, stemmeværk og den pigstensbelagte gårdsplads er omfattet af bygningsfredningen.

## Fredningens omfang og betydning

Såvel det ydre som det indre af en fredet bygning er omfattet af fredningen. Der skelnes i dag ikke mellem de tidligere A og B fredninger.

De fredede bygninger er beskrevet i 'Fredede bygninger 2003' - en fortegnelse over fredede bygninger som Kulturarvsstyrelsen reviderer og udsender hvert 4. år. Listen kan ses på Kulturarvsstyrelsens hjemmeside [www.kuas.dk](http://www.kuas.dk).

Bygningsfredningen tinglyses på ejendommen. Udearealer som gårdspladser og haver er kun omfattet af fredningen, hvis dette udtrykkeligt er nævnt i Kulturarvsstyrelsens fredningsliste og tinglyst på ejendommen.

### **At en bygning er fredet betyder i korte træk**

/ at bygningen skal holdes i forsvarlig stand og navnlig holdes tæt på 'tag og fag' (klimaskærmen)

/ at bygningen ikke må ændres eller ombygges i det ydre eller indre uden tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen

/ at ejeren kan få økonomisk støtte til de restaureringsarbejder, der falder ind under Kulturarvsstyrelsens støttekriterier

/ at ejeren kan fritages for ejendomsskat (dækningsafgift samt grundskyld til amt og kommuner)

/ at ejeren har visse skattemæssige fradragmuligheder

/ at ejeren under særlige omstændigheder kan forlange statslig overtagelse af ejendommen (såfremt man ikke har skrevet under på en særlig bevaringsdeklaration)

I det følgende vil disse punkter blive uddybet, men det er ikke muligt at dække alle konkrete spørgsmål, der kan opstå i forbindelse med en fredet bygning. Man er i sådanne tilfælde velkommen til at henvende sig til Kulturarvsstyrelsen.





Ørslev Kloster, Skive Kommune.

Opført ca 1500, ombygget i 1700-tallet, fredet 1918. Foto: Ebbe Keld Pedersen.

# Vedligeholdelse er afgørende

Det ligger i selve fredningsbegrebet, at bygningsfredning drejer sig om at bevare frem for at ændre.

Erhverver man en fredet bygning, må man derfor være indstillet på, at der er begrænsninger for hvilke bygningsmæssige ændringer, der kan tillades.

Det er først og fremmest gennem vedligeholdelse, at man opretholder fredningsværdierne, og vedligeholdelse er derfor det helt afgørende.

Vedligeholder man sit hus i overensstemmelse med de anvendte materialers behov og med anvendelse af den for huset rigtige byggeteknik, kan et hus principielt holde evigt. Hvis små skader aldrig får lov at udvikle sig til alvorlige problemer, men løbende bliver repareret, vil det kun være materialernes nedslidning og almindelige forgængelighed, som vil gøre det nødvendigt af og til at udskifte bygningsdele. Udskiftning af materialer bør ske løbende, men kun når det er nødvendigt.

Materialers levetid og slidstyrke er forskellig. Et stråtag f.eks. har en levetid som begrænses af stråenes holdbarhed på 30 - 50 år. Men taget forfalder hurtigere, hvis man undlader at reparere efter storme og fugle. En stentrappe derimod har en meget lang levetid. Det tager hundredvis af år at slide hulninger i trædefladen på en stentrappe.

Slidte overflader bør ikke betragtes som et problem. Ofte er der tale om en smuk patinerings. Man bør derfor ikke overfladebehandle unødigt.

I det danske klima er vejr og vind hårde ved de udvendige bygningsdele. Især udgør vand en trussel mod de fleste materialer og konstruktioner. Det er derfor vigtigt altid at være opmærksom på, om der sker brud på husets 'klimaskærm', som skal beskytte mod vejr og vind. Selv små skader kan i løbet af nogle år ganske stille udvikle sig til alvorlige problemer med råd og svamp i trækonstruktioner og mure.

Det er derfor et godt råd en gang om året at gå bygningen efter i sømmene. Man skal undersøge, om katten er hel i vinduerne, og om de trænger til maling, om facaden trænger til kalk, om tagrenderne er tilstoppede, om taget er helt og tæt, o.s.v.

Det kan imidlertid være vanskeligt at vurdere en fredet bygning tilstand. Kulturarvsstyrelsen anbefaler derfor, at man rådfører sig med en arkitekt med kendskab til historiske bygninger.

Bag i dette hæfte er en oversigt over hvilke arbejder, Kulturarvsstyrelsen anser som almindelig vedligeholdelse.



Bernstorffsvej 17, Gentofte Kommune.

Opført 1931 efter tegning af Frits Schegel, fredet 1996. Modernismens bygninger er ofte udført i en eksperimenterende byggeskik, der kan give særlige vedligeholdelsesproblemer. Her udføres omfattende facaderestaureringer i samarbejde med Kulturarvsstyrelsen.

# God håndværksmæssig kvalitet

De fredede bygninger bør fremstå som eksempler på korrekt og god vedligeholdelse.

En fredet bygning bevares bedst, hvis man i forbindelse med reparationer og vedligeholdelse anvender den samme byggeteknik og de samme materialer, som blev anvendt ved bygningens opførelse. Såvel materialer som byggeteknik har tidstypiske og regionale træk, som er en uadskillelig del af bygningskulturen og dermed en del af fredningsværdien. Dette gælder naturligvis særligt, hvor der er tale om gennemprøvede materialer og byggeteknikker, som er udviklet gennem lang tids erfaring.

Hvis der i en fredet bygning er anvendt eksperimenterende materialer og teknikker, som senere er opgivet, kan det være nødvendigt at finde brugbare erstatninger for disse.

Den håndværksmæssige kvalitet i forbindelse med vedligeholdelse og reparationer bør være på linie med den, der er præsteret ved bygningens opførelse. Mange vedligeholdelsesopgaver vil ejeren selv kunne udføre, men selv en dygtig 'gør det selv' person bør rådføre sig med en professionel rådgiver.

Kulturarvsstyrelsen har udarbejdet en række informationsblade om bygningsbevaring, som fortæller om de traditionelle håndværksmetoder m.v. Informationsbladene er vedlagt på den CD, som sidder bagest i denne publikation, men kan også ses på Kulturarvsstyrelsens hjemmeside [www.kuas.dk](http://www.kuas.dk)

Fra disse sider henvises også til relevant litteratur.



Hagenskov, Assens Kommune.

Opført 1744 - 76 efter tegninger af G. E. Rosenberg, fredet 1918.

## Bygninger skal kunne bruges

Bygninger fredes for at kunne stå som vidnesbyrd om dansk arkitektur og kulturhistorie langt ind i fremtiden. Det begrænser naturligvis mulighederne for større ændringer.

Samtidig med at de fredede bygninger skal værnes, lægges der i loven vægt på, at bygningerne har en hensigtsmæssig funktion, der under hensyntagen til bygningernes særlige karakter kan sikre deres opretholdelse på længere sigt.

Det er imidlertid ikke muligt at lægge faste rammer for, hvor meget der kan ændres på en fredet bygning, uden fredningsværdierne går tabt. Hertil er de fredede bygninger for forskellige. Det er derfor nødvendigt at tage stilling konkret fra sag til sag.

En stor del af de ombygningsprojekter, som indsendes til Kulturarvsstyrelsen, drejer sig om bygninger, som er opført til et bestemt formål, men hvor denne funktion er ophørt. Det kan f.eks. være gamle industribygninger, pakhuse, forsvarsanlæg og lignende.

I sådanne tilfælde er det af meget stor betydning, at man prøver at finde en ny funktion, som kan rummes indenfor bygningens bærende fredningsværdier. Man skal ikke forsøge at

presse en ny funktion ind i modstrid med den fredede bygnings karakter og kvalitet. Det kan f.eks. betyde, at Kulturarvsstyrelsen vil give afslag på en ansøgning om udnyttelse af en tagetage, hvis det er i modstrid med fredningsværdierne at sætte kviste i taget, eller hvis der er tale om et smukt og interessant tagværk, som ikke bør indklædes i isolering.

Selvom en bygning fortsat rummer sin oprindelige funktion, kan der være behov for ændringer. Det gælder f.eks. også for en bolig på landet, hvor man i dag næppe vil acceptere at leve uden toilet og bad. Kulturarvsstyrelsen vil altid søge at finde en løsning, der med fornødent hensyn til bygningens fredningsværdier, prøver at imødekomme sådanne helt basale krav.

Hvis en ejer af en fredet bygning søger om at gennemføre store bygningsændringer eller nye tilføjelser vil der i behandlingen af sagen blive lagt vægt på at bygningens bærende fredningsværdier fastholdes. Endvidere vil der blive lagt vægt på, at nye tilføjelser er af høj arkitektonisk kvalitet og at de kan leve op til de øvrige kvaliteter i den fredede bygning.



Salling Østergaard, Sundsøre Kommune.

Opført mellem 1516 og 1550, fredet 1918. Staten overtog den stærkt forfaldne hovedbygning i 1999 og Kulturarvsstyrelsen har nu istandsat det lille firefløjede anlæg på tag og fag.

# Ansøgning om tilladelse til byggearbejder

Ved byggearbejder, som går videre end almindelig vedligeholdelse, skal der altid sendes ansøgning til Kulturarvsstyrelsen. Det kan f.eks. være arbejder som:

/ Ændring af overflader og farver

/ Udskiftning af bygningsdele

/ Nedtagning af mur- og nagelfast inventar (f.eks. paneler, fliser og kakkelovne)

/ Flytning af vinduer og døre

/ Ændring af skillevægge og trapper

En ansøgning skal være ledsaget af et materiale som viser, hvad det er, man ønsker at udføre. Jo bedre projektet er belyst i tegninger, fotos og beskrivelse, jo lettere og hurtigere vil ansøgningen kunne behandles. Mangler der oplysninger, må Kulturarvsstyrelsen bede om supplerende materiale.

Ved større sager vil der ofte være behov for, at en arkitekt fra Kulturarvsstyrelsen ser på forholdene på stedet, før sagen kan afgøres. Større sager af principiel karakter skal forelægges til udtalelse for Det Særlige Bygningssyn, som er kulturministerens og Kulturarvsstyrelsens rådgiver i fredningsspørgsmål.

I sådanne tilfælde vil sagsbehandlingen tage lidt længere tid.

Ved større opgaver vil Kulturarvsstyrelsen have behov for et professionelt projektmateriale, og af hensyn til den historiske interesse vil det desuden ofte være nødvendigt, at restaureringsprocessen dokumenteres. Styrelsen kan give tilskud til undersøgelser, dokumentationsmateriale og udarbejdelse af projekt (se herom i næste afsnit).

Af hensyn til tilrettelæggelse af byggeprocessen vil det altid være klogt så tidligt som muligt at kontakte Kulturarvsstyrelsen og forhøre sig om krav til projektmateriale og tidsfrister.

En ansøgning om byggetilladelse skal efter loven besvares af styrelsen inden tre måneder. Overholdes denne frist ikke, kan ejeren udføre arbejderne uden tilladelse.

Kulturarvsstyrelsen kan stille betingelser i forbindelse med tilladelse til byggearbejder. F.eks. kan der i forbindelse med en tagomlægning stilles krav om fjernelse af et skæmmende ovenlys i tagfladen.





Hvedemagasinet, Havnegade 23, Maribo Kommune.

Opført i 1800 tallets midte, fredet 1994.

### **Den gode ansøgning**

Det må af ansøgningen tydeligt fremgå, hvilken bygning, sagen drejer sig om. Det vil sige: bygningens postadresse og ejendommens matrikelnummer, samt navnet på den kommune, bygningen ligger i.

### **Ansøgningen bør altid indeholde**

- / En kort indledende beskrivelse af det påtænkte arbejde
- / Tegninger, der viser situationen før og efter de arbejder, der ansøges om tilladelse til
- / Adressen og telefonnummeret, hvor Kulturarvsstyrelsen kan træffe ansøgeren.
- / Det vil ofte være nødvendigt, at der fremsendes målfaste, præcise og detaljerede tegninger.



Paradedrivhuset på Gisselfeld, Haslev Kommune.

Opført 1876 efter tegninger af J.D. Herholdt, ombygget 1894 efter tegninger af Hans J. Holm.

# Støtte

Der findes for øjeblikket forskellige former for direkte og indirekte støtte til istandsættelse og restaurering af de fredede bygninger.

## Direkte støtte

Kulturarvsstyrelsen kan yde støtte til istandsættelse og restaurering af fredede bygninger.

Støtten kan gives i form af tilskud, lån, brugte byggematerialer og sagkyndig bistand. Der gives kun støtte til fredede bygninger i privat eje. Den samlede årlige bevilling har de seneste år været ca. 30 millioner kroner.

Til sikring af de fredede bygninger og de særlige bygningsmæssige kvaliteter, der knytter sig hertil, stiller Kulturarvsstyrelsen ofte særlige krav til materialerne, forarbejdningen og den håndværksmæssig udførelse, når styrelsen giver tilladelse til en given istandsættelse eller restaurering. Disse krav kan i en række tilfælde gøre det pågældende arbejde dyrere end ellers. Støtten rettes derfor primært mod de særlige arbejder på de fredede bygninger, som selve bygningsfredningen afstedkommer, og kun sekundært mod de arbejder, som under alle omstændigheder skulle have været udført. Der gives derfor heller ikke støtte til almindelig vedligeholdelse og moderniseringer.

## Et par eksempler på arbejder, som kan opnå støtte

- / Restaurering af bygninger, som grundet fredningen ikke længere kan anvendes til deres oprindelige formål.
- / Restaurering af facader, hvis restaureringen indebærer brug af særlige mursten, udførelse af særlige fuger, istandsættelse af særlige udsmykningselementer etc.
- / Restaurering af tage, hvis restaureringen indebærer brug af særlige tagsten, særlige tømnersamlinger i forbindelse med reparation af tagværket etc.
- / Restaurering af døre og vinduer, hvis restaureringen indebærer udskiftning af bundstykker, hjørnebånd eller lignende gennemgribende arbejder.
- / Restaurering af særlige og for fredningen afgørende indvendige bygningsselementer som f.eks. særlige dekorerede lofter eller vægge.



Salling Østergaard, Sundsøre Kommune.

Opført mellem 1516 og 1550, fredet 1918. Kalkmalerier fra 1500-tallets begyndelse, delvis skjult under senere pudslag.

### **Eksempler på arbejder, som ikke kan opnå støtte**

- / Almindelig vedligeholdelse som f.eks. kalkning af facader og maling af vinduer.
- / Restaurering af ordinære tage på f.eks. boliger uden særlige bygningsmæssige detaljer.
- / Moderniseringer som f.eks. installering af centralvarme, badeværelser og nye køkkener.

### **Hvordan opnår man støtte?**

Ejere af fredede bygninger kan søge Kulturarvsstyrelsen om støtte. En ansøgning om støtte skal være ledsaget af et projekt, som viser de arbejder, der ønskes udført, samt et overslag over udgifterne hertil.

Alle ansøgninger om støtte bliver behandlet inden for tre måneder. Ansøgningerne behandles individuelt, og støtten beregnes som en andel af de støtteberettigede udgifter.

Tilskuddet udbetales først, når de tilskudsberettigede arbejder er udført og godkendt af Kulturarvsstyrelsen, og når et fyldestgørende og afsluttet byggereskrab med kvitteringer er indsendt til styrelsen. Kulturarvsstyrelsen kan stille krav om, at regnskabet er godkendt af en revisor. Udbetaling af tilskud er desuden betinget af, at eventuelle øvrige vilkår for tilskuddet er opfyldt.

Lån ydes normalt til projekter med støtteberettigede udgifter på mere end 1 million kroner, således at støtten ydes som et tilskud på en million kroner suppleret af et lån. Lån ydes som hovedregel som 30-årige afdragsfrie lån med en rente på 2 procent. Renter betales løbende, mens lånet først skal tilbagebetales ved ejerskifte. Lånet frigives, når byggearbejderne er afsluttet og godkendt, og der er indsendt et revisorgodkendt regnskab med tilhørende kvitteringer.



Skovsgaards Mølle, Sydlangeland Kommune.

Opført i begyndelsen af 1800-tallet, fredet 1983.

## Forløbet af en støttesag

- / Ejeren indsender et projekt for det påtænkte byggeri med overslag over forventede udgifter
- / Kulturarvsstyrelsen behandler ansøgningen og indhenter eventuelt supplerende oplysninger
- / Kulturarvsstyrelsen sender ejeren en godkendelse af det ansøgte projekt samt et eventuelt tilsagn om støtte og vilkårene herfor
- / Ejer returnerer acceptskrivelse for tilskud
- / Projektet gennemføres efter betingelserne i godkendelsesskrivelsen
- / Ejeren fremsender regnskab med kvitteringer til Kulturarvsstyrelsen og anmoder om udbetaling af støtten
- / Kulturarvsstyrelsen besigtiger de udførte arbejder og godkender disse (er arbejderne ikke udført som aftalt, kan styrelsen kræve det udførte ændret som betingelse for udbetaling af støtten)

/ Er arbejder udført som aftalt og regnskabet tilfredsstillende kan støtten udbetales. Hvis ikke, vil Kulturarvsstyrelsen anmode om yderligere dokumentation

/ Støtten udbetales til ejers konto i pengeinstitut.

Kulturarvsstyrelsen kan lade sit tilsagn om støtte være betinget af, at der inddrages f.eks. en restaureringskyndig arkitekt i projektet. Restaureringer af fredede bygninger er ofte komplicerede, og tit er det ikke muligt for selv erfarne bygherre og håndværkere at overskue en større restaureringssag uden sagkyndig bistand. Honoraret hertil kan være en del af Kulturarvsstyrelsens støtte.

Ved tilskud eller lån over en vis størrelse (pt. 95.000,- kr.) skal der være tinglyst en bevaringsdeklaration (se nedenfor) på ejendommen. Er der tale om en ejendom opdelt i ejerlejligheder, er det en forudsætning for tilskud over en vis størrelse (pt. 190.000,- kr.), at der er oprettet en grundfond på ejendommen (se nedenfor).





Skovbøllingvej 35, Christiansfeld Kommune.

Opført 1934 efter tegninger af Peder Gram. Husmandssted indstillet til fredning 2004 i forbindelse med Kulturarvsstyrelsens temagennemgang 'Landbrugets bygninger' 1850 - 1940.

## Bevaringsdeklaration

En bevaringsdeklaration er en aftale, der indgås mellem ejeren af en fredet bygning og staten. Med en sådan aftale fraskriver ejeren sig retten til nu og fremover at kunne kræve statslig overtagelse af ejendommen, hvis en senere ansøgning om nedrivning af den fredede bygning afvises.

Aftalen indebærer udover muligheden for at kunne modtage større tilskud også muligheden for at blive fritaget for ejendomsskat (se følgende side).

## Fritagelse for ejendomsskat

Ejeren af en fredet bygning kan blive fritaget for ejendomsskat. Fritagelsen omfatter grundskyld og dækningsafgift for den del af ejendommen, som er fredet herunder også fredede gårdspladser og haver. Det er en forudsætning for at opnå fritagelse, at der er tinglyst en bevaringsdeklaration på ejendommen.

## Fradrag for driftsudgifter / 'Forfald pr. år'

Ejeren af en fredet bygning kan desuden fratrække de faktiske driftsudgifter, der er afholdt til bygningens vedligeholdelse.

Ejere af fredede bygninger - bortset fra fredede ejerlejligheder, der bebos af ejeren - kan vælge at fordele istandsættelsesudgifterne gennem den såkaldte 'forfald pr. år-ordning'. Ordningen går ud på, at ejere af fredede bygninger kan opnå et årligt skattefradrag beregnet på grundlag af, hvilke istandsættelses- og vedligeholdelsesarbejder mv., der vurderes at være påkrævede for at undgå forfald af den fredede bygning; beregningen af dette forfald pr. år-beløb sker ud fra en beregning af den enkelte bygningsdels levetid sat i forhold til prisen for en fornyelse af bygningsdelen. Forfald pr. år-beløbet er altså det beløb, som ejeren kan anvende på sit fredede hus med ret til skattefradrag.

Hvis man et givent år ikke opbruger forfald pr. år-rammen, gør ordningen det muligt at overføre det resterende beløb til de kommende år og dermed spare forfald pr. år op til større restaureringsarbejder. Man kan også bruge sit forfald pr. år på forskud, når man gennemfører større opgaver. Opspartet forfald pr. år kan ikke overføres til en ny ejer.

Nærmere oplysning om forfald pr. år-ordningen kan fås hos BYFO.



Grønnegade 74-76, Faaborg Kommune.

Opført 1916 efter tegninger af Carl Pedersen, fredet 2000.

## Ejerlejligheder

Kan en fredet ejendom ikke opdeles efter ejerlejlighedsloven kan man ansøge om opdeling i ejerlejligheder efter bygningsfredningsloven. Der skal bl.a. indsendes et projekt til Kulturarvsstyrelsen, som viser den ønskede opdeling og indretning.

Styrelsens samtykke til opdeling af ejerlejligheder forudsætter ofte krav om gennemførelse af en række supplerende bygningsarbejder.

Ved opdeling i ejerlejligheder vil Kulturarvsstyrelsen stille krav om, at der oprettes en grundfond svarende til 4 procent af ejendomsvurderingen. Beløbet indbetales over en fireårig periode og skal sikre finansieringen af fremtidige vedligeholdelses- og istandsættelsesarbejder. Når indeståendet på grundfonden bruges, skal der ske en fornyet indbetaling over de næste 4 år. Kulturarvsstyrelsen kan i visse tilfælde forlænge fristen til 6-8 år, f.eks. hvis det vurderes, at ejendommen generelt er i god stand.

## Offentlig støtte i øvrigt

Kommunerne har mulighed for at yde støtte til ejer- og andelsboliger, herunder også fredede og bevaringsværdige bygninger. Dette kan bl.a. ske gennem et kommunalt nedsat bygningsforbedringsudvalg.

Nærmere oplysning herom fås hos kommunerne eller hos socialministeriet.



Skolen ved Sundet, Samosvej 50, Københavns Kommune.

Opført 1938 efter tegninger af Kaj Gottlob, fredet 1990.

## Ret og pligt

En ejer af en fredet bygning er ifølge loven forpligtiget til at holde bygningen i forsvarlig stand. Det betyder, at bygningen skal være tæt på 'tag og fag'. Det vil sige, at bygningens ydervægge, vinduer og tag skal være tætte. Men det er ikke tilstrækkeligt, at kun den ydre klimaskærm er tæt. Hele bygningen skal holdes i en stand, som sikrer de enkelte bygningsdele mod unødigt forfald.

Hvis der f.eks. konstateres ægte hus-svamp i en bygning, skal dette udbedres, selv om bygningen er tæt på tag og fag. Vinduer skal ikke kun være tætte, men skal holdes vedlige, så træet ikke nedbrydes. Tagrender og nedløb må ikke være tilstoppede, så der løber vand ned over facaden o.s.v.

### Tilsyn

Kulturarvsstyrelsen besøg på en fredet bygning sker helt overvejende på baggrund af en ansøgning om byggearbejder sendt ind af ejeren. Ejeren kan altså ikke regne med, at fejl og mangler observeres ved tilsyn fra Kulturarvsstyrelsen.

Det er ejerens pligt selv at holde øje med sin fredede bygnings tilstand. Bliver Kulturarvsstyrelsen imidlertid opmærksom på, at en fredet bygning er udsat for forfald, vil styrelsen kon-

takte ejeren og aftale en besigtigelse af forholdene.

Er forholdene i strid med loven, vil Kulturarvsstyrelsen i første omgang anmode ejeren om at bringe forholdene i orden straks, og styrelsen vil ofte stille krav om ændring af forholdene som vilkår for fremtidige godkendelser eller tilskud.

Hvis arbejderne ikke er udført indenfor en bestemt tidsfrist kan Kulturarvsstyrelsen blive nødt til at indlede en påbudssag. Overholder ejeren ikke fristen, gives påbud om udbedring af de ulovlige forhold. Hvis ejeren stadig ikke udfører de nødvendige arbejder, overdrages sagen til politiet, og kan ende med retssag og dom.

Det er sjældent nødvendigt at give påbud. Langt de fleste problemer løses ved forhandling mellem ejeren og Kulturarvsstyrelsen og efter rådgivning fra styrelsen.

Kommunerne har ifølge byggeloven pligt til at gribe ind, hvis en bygnings tilstand er til fare for brugerne eller forbipasserende. Kommunerne har også pligt til at indberette til Kulturarvsstyrelsen om ulovlige arbejder eller misligholdelse af en fredet bygning, når kommunen har kendskab til sådanne forhold.



Terminalbygningen, Københavns Lufthavn, Tårnby Kommune.

Opført 1939 efter tegninger af Vilhelm Lauritzen, flyttet til sin nuværende placering 2000. Fredet 2000.

### **Ejeren skal kende loven**

Kulturarvsstyrelsen støder jævnligt på ændringer på et fredet hus, som styrelsen ikke har givet tilladelse til. Nogle undskylder sig med at man troede, at bygningen kun var fredet i det ydre og ikke i det indre. Andre at man har spurgt i kommunen som ikke har oplyst, at Kulturarvsstyrelsen skulle ansøges.

Fredning tinglyses på ejendommen, og ejeren af en fredet bygning må derfor sætte sig ind i den lovgivning, som omhandler fredede bygninger. Det sker, at ulovlige arbejder først registreres længe efter, at en ejendom har skiftet ejer. Den nye ejer vil kunne pålægges at ændre de ulovlige forhold. Det er derfor klogt i forbindelse med køb af en fredet ejendom, at få sikkerhed for, at alle forhold er lovlige.

### **Skader som følge af forfald, storm eller brand**

En fredet bygning kan af forskellige årsager komme ud i et omfattende forfald uden, at det er kommet til myndighedernes kendskab. Hvis en ejer af økonomiske eller andre grunde ikke magter at holde en fredet bygning ved lige, kan den bedste løsning være,

at ejendommen skifter ejer. Er det ikke muligt for ejeren at afhænde bygningen, kan Kulturarvsstyrelsen i ganske særlige tilfælde erhverve en sådan ejendom med henblik på istandsættelse.

Er en bygning blevet ødelagt af storm eller brand, kan man ved omfattende skade ansøge om tilladelse til nedrivning af den del af bygningen, som er ødelagt, eller om ophævelse af fredningen, hvis hele det fredede bygningssanlæg er ødelagt. En konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde vil blive lagt til grund for Kulturarvsstyrelsen afgørelse. Ejers forsikringsselskab vil som regel blive indraget i sådanne sager.

### **Forsikring**

Det forhold, at en bygning er fredet, stiller ikke i sig selv særlige krav om forsikring, men det anbefales, at de fredede bygninger forsikres forsvarligt. Ved henvendelse til Bygnings Frednings Foreningen, BYFO kan ejere af fredede bygninger få rådgivning i forsikrings-spørgsmål.



# Hvad er almindelig vedligeholdelse?

Almindelig vedligeholdelse af et fredet hus kræver ikke tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen.

Nedenfor er de arbejder, som Kulturarvsstyrelsen henregner under almindelig vedligeholdelse beskrevet for tre karakteristiske bygningstyper. Listen er samtidig en oversigt over de emner, der skal holdes øje med jævnligt for at modvirke forfald.

## Bindingsværkshus med stråtag

---

På et stråtag skal man sørge for	<ul style="list-style-type: none"><li>- at forny mønningen med ca. 5 års mellemrum</li><li>- at inddækninger ved skorstene og kviste er tætte</li><li>- at bræt eller lukning af sugfjæl sidder fast</li><li>- at udhæng og vindskeder sidder fast og er malerbehandlet</li><li>- at der ikke er skader forårsaget af fugle</li></ul>
----------------------------------	---

---

På bindingsværksfacader skal man sørge for	<ul style="list-style-type: none"><li>- at vand fra tagdryp bliver ledt væk fra fundamentet</li><li>- at mørtelfuger imellem tavl og bindingsværk er hele og tætte</li><li>- at kalke og male med 2-3 års mellemrum</li><li>- at holde øje med, at der ikke udvikles sætningsskader</li></ul>
--	---

---

Ved vinduer skal man sørge for	<ul style="list-style-type: none"><li>- at kitter er hel og alle flader dækket af maling</li><li>- at der er hele mørtelfuger omkring vinduerne</li></ul>
--------------------------------	---

## Grundmuret hus med tegltag

---

På et tegltag skal man sørge for	<ul style="list-style-type: none"><li>- at rygningsssten og gratsten ligger fast i mørtel</li><li>- at skotrendens beklædning er tæt og ligger fast</li><li>- at understrygningen og forskellingene er hel</li><li>- at inddækninger ved skorsten og kviste er hele og slutter tæt</li><li>- at vindskeder og udhæng sidder fast og er malet</li><li>- at afløb og tagrender er tørre og rene</li></ul>
----------------------------------	---

---

Hvad angår murene skal man sørge for	<ul style="list-style-type: none"><li>- at murene har hele og tætte fuger</li><li>- at overfladen er hel, når huset står pudset og kalket</li><li>- at der ikke udvikles sætningsskader</li></ul>
--------------------------------------	---

---

Ved vinduer skal man sørge for	<ul style="list-style-type: none"><li>- at kittene er hel og alle flader dækket af maling</li><li>- at der er hele mørtelfuger omkring vinduerne</li><li>- at sålbænke under vinduer er hele og tætte</li></ul>
--------------------------------	---

## Betonhus med fladt paptag

---

På taget skal man sørge for	<ul style="list-style-type: none"><li>- at der ikke er luftblærer under tagpappen</li><li>- at afløbene altid er rene og kraverne tætte</li><li>- at inddækninger og kanter ikke er revnet</li></ul>
-----------------------------	--

---

Hvad angår murene skal man sørge for	<ul style="list-style-type: none"><li>- at holde øje med udslag af rust fra armeringsjern</li><li>- at gå mure og evt. altaner efter for afskalninger og revner</li><li>- at holde malede overflader intakte</li><li>- at afvaske grønalg med rent vand</li></ul>
--------------------------------------	---

---

Ved vinduerne skal man sørge for	<ul style="list-style-type: none"><li>- at kit eller glasliste er hel</li><li>- at alle flader er dækket af maling</li><li>- at skader på jernrammer behandles mod rust</li><li>- at rammer af ædeltræ behandles med olie hvert år</li><li>- at der er hele mørtelfuger omkring vinduerne</li><li>- at sålbænke under vinduer er hele og tætte</li></ul>
----------------------------------	--

# Nyttige adresser

## **Kulturarvsstyrelsen**

Slotsholmsgade 1  
1216 København K  
Telefon 72 26 51 00  
Telefax 72 26 51 01  
kuas@kuas.dk  
www.kuas.dk

## **Bygningsfredningsforeningen BYFO**

Borgergade 111  
1022 København K  
Telefon 45 57 12 22  
Telefax 45 57 10 11  
sekretariatet@byfo.dk  
www.byfo.dk

## **Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur**

Borgergade 111  
1022 København K  
Telefon 70 22 12 99  
Telefax 70 22 12 90  
mail@byogland.dk  
www.byogland.dk

## **Bygningskulturelt Råd**

Borgergade 111  
1022 København K  
Telefon 33 33 99 10  
Telefax 33 33 99 17  
info@bygningskultureltraad.dk  
www.bygningskultuteltraad.dk

## **Information om Bygningsbevaring**

I 1989 påbegyndte Styrelsen udarbejdelse af en række informationsblade, der henvender sig til ejere af bevaringsværdige bygninger. Bladene vil i mange tilfælde også kunne anvendes af ejere af fredede bygninger.

De trykte blade blev i 2001 afløst af en revideret internetudgave, som ligger til grund for Kulturarvsstyrelsens udgivelse af en CD i 2004.

Informationsbladene vil løbende blive opdateret og nye blade vil blive tilføjet på [www.kuas.dk](http://www.kuas.dk)

---

---