

11. Juridiske forhold

11.1.1. Å eie et fredet hus

Dette informasjonsheftet er for private eiere av fredete hus og anlegg. Her tar vi for oss hva fredning etter kulturminneloven innebærer og konsekvensene for bygningene, eierne og myndighetene. Vi går også gjennom de viktigste sidene ved lovverket.

Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kulturminneloven) kan bestilles fra Statens forurensningstilsyn (SFT), som er sentral for miljøinformasjon. Tlf. 22 57 34 00 (publikasjonsbestilling), faks: 22 67 67 06, e-post: bestilling@sft.no.

Her kan også MDs rundskriv om tilskuddordninger bestilles.

Loven er også å finne på internett www.lovdatab.no, eller som link på Riksantikvarens hjemmesider, www.riksantikvaren.no.

*Utgitt i januar 2009
Trykk: DMT® • 62 35 18 30*

*Lyststedet «Brødretomten» i Bergen stod ferdig i 1797. Det er tegnet av arkitekt J. Reichborn for brødrene Fredrich og Hendrich Meyer – derav navnet på eiendommen. Slike fornemme hus i byene ble forbilder og påvirket byggeskikken på landsbygda. Bygningen ble fredet i 1927.
Foto: Morten Thorkildsen, Riksantikvaren.*

Den som eier en fredet bygning, har fått ansvar for å ta vare på en viktig del av landets verdifulle kulturarv. Myndighetene – det vil si stat, fylke og kommune – skal legge forholdene til rette og bistå eierne med råd og veiledning. De fleste eiere er stolte over å eie et fredet hus, samtidig som vi vet at det til tider kan være store utfordringer med et slikt eierskap. Vi vil legge forholdene til rette slik at eieren skal føle glede og stolthet over eierskapet, samtidig som de grunnleggende verdiene ved bygningen blir ivaretatt.

Det er kulturminneloven som er grunnlaget i forholdet mellom myndighetene og eier av et fredet hus. Det er derfor viktig å være klar over

hvilken paragraf i kulturminneloven bygningen er fredet i henhold til. Dette har blant annet betydning for hvor henvendelser med spørsmål skal rettes og hvor søknader skal sendes. Fredningsparagrafen er oppgitt i vedtaksdokumentet. For de eldste fredningene fra 1920-årene står det ikke henvist til paragraf, men dette kommer vi tilbake til senere. For bygninger som er eldre enn 1650 og for samiske bygninger eldre enn 100 år fremgår fredningen direkte av kulturminneloven, disse er altså ikke fredet ved eget vedtak, men er automatisk fredet. Bygninger fra perioden 1537-1649 må være erklært av Riksantikvaren som et stående byggverk fra denne perioden for å være automatisk fredet.



RIKSANTIKVARENS INFORMASJON OM KULTURMINNER

Riksantikvaren, Dronningens gt. 13, Postboks 8196 Dep. 0034 Oslo
Tlf. 22 94 04 00. Telefax 22 94 04 04.
e-post: riksantikvaren@ra.no. Internett: www.riksantikvaren.no

11.1.1



De første bygningsfredningene fant sted i begynnelsen av 1920-årene. Mange av våre vakreste gårdsanlegg i dalførene på Østlandet hører med til disse. I 1924 ble ni hus på gården Bjølstad i Heidal fredet. Det er lett å forstå at det må omtanke til når slike hus skal innredes med bad, toalett og andre nyere bekvemmeligheter. For uthusbygningenes del har overgangen fra hest til landbruksmaskiner skapt problemer.
Foto: Jiri Havran.

I dag er 5507 bygninger fredet. Av disse er ca. 3400 i privat eie. De fleste private eiere har en eller to fredete bygninger, mens enkelte kan ha opp til 10–20 å ta hånd om. I noen tilfeller er også bygningenes omgivelser fredet, for eksempel hager, alleer og kulturmark.

Hvorfor er bygningen fredet?

Målet for fredningsarbeidet er å sikre varig vern for et tverrsnitt av kulturminner fra hele landet. De skal illustrere forskjellige etniske og sosiale grupper, tidsepoker, næringsveier og virksomheter. Fredete bygninger har den strengeste vernestatusen fordi bygningene blir vurdert som verneverdige i nasjonal målestokk. De representerer det beste innen byggeskikk og håndverk, gir oss kunnskap om fortiden og øker gleden ved å ferdes rundt i landet.

De fredete bygningene hører med til de kulturminner som er synlige i våre daglige omgivelser og som gir oss følelse av tilhørighet. Det kan likevel være problematisk for eierne

å forene fortid og nåtid på en hensiktsmessig måte i hverdagen. Mange fredete bygninger på gårdsbruk er det ikke lenger bruk for, men likevel skal de holdes ved like. Våningshus bygget på 1700-tallet hadde verken toalett eller bad. I slik tilfelle må det vurderes om det er mulig å få installert bekvemmeligheter som tilfredsstillers dagens behov for komfort. I de fleste tilfeller lar det seg gjøre å finne løsninger. Det vesentlige blir å foreta bygningsarbeidene på en måte som ivaretar de kvalitetene huset hadde da det ble fredet.

Huset er fredet

– hva betyr det i praksis?

En eier av et fredet hus er pålagt et ansvar, men har også rettigheter. Kulturminneloven forutsetter samarbeid mellom eier og forvaltning. Her redegjøres det for når eieren *kan* ta kontakt med myndighetene og når eieren *må* ta kontakt.

Rettigheter

Eierne har krav på råd og veiled-

ning fra kulturminneforvaltningen. Det gjelder alt som vedkommer bygningen, fra veiledning om vedlikehold til utforming av søknader og informasjon om saksbehandlingsrutiner.

Den økonomiske støtten til eiere av fredede bygg og anlegg har økt de siste årene. Stortingsmeldingen ”Å leve med kulturminner, som kom i 2005 tar opp eiernes situasjon, og her er målet at alle fredete bygninger skal settes i stand i løpet av 15 – 20 år. Hovedansvaret for drift, vedlikehold og utvikling av en eiendom skal fortsatt ligge hos eieren.

De midlene som kulturminneforvaltningen rår over, og som er rettet mot private eiere, strekker likevel ikke til for å kunne dekke hele behovet. Søkerne kan ikke regne med å få tilskudd automatisk. Vær derfor oppmerksom på at tidsfristen for innsendelse av søknader kan variere fra fylke til fylke.

Hvis eieren har søkt om og fått tilatelse (dispensasjon) til å foreta en endring av bygningen, kan det fra myndighetenes side bli satt vilkår som fordyrer arbeidet. Etter kulturminneloven skal eier eller bruker få helt eller delvis vederlag for denne utgiftsøkningen.

Tilskuddsordninger

- *Riksantikvaren*: Eiere av middelalderbygninger (eldre enn 1537) kan søke Riksantikvaren om tilskudd.
- *Fylkeskommunen/Sametinget*: Eiere av alle typer fredete bygninger kan søke fylkeskommunen eller Sametinget om tilskudd. Dette er midler som er overført fra Riksantikvarens tildeling over Statsbudsjettet. Enkelte kommuner og fylkeskommuner kan ha egne tilskuddsmidler i tillegg.

Eiers ansvar

Etter plan- og bygningsloven har

alle som eier et hus en generell plikt til å holde det ved like. Vedlikeholdet av en fredet bygning er i tillegg underlagt kulturminneforvaltningens overvåking. Det kan oppstå usikkerhet om hva eier kan utføre uten å spørre, og når det må søkes om lov.

Tommelfingerregelen er at vanlig løpende vedlikehold kan utføres uten myndighetenes godkjenning, mens det må søkes om tillatelse til å foreta endringer. Mange eiere har, uten å vite det og i beste mening, utført vedlikeholdsarbeider på en slik måte at det fra myndighetenes side vil kunne bli karakterisert som inngrep.

Vanlig vedlikehold?

Hovedprinsippet for vedlikehold av fredete bygninger er å bevare de opprinnelige eller gamle bygningsdelene og detaljene så langt det er mulig; kledning, vinduer, dører, listverk og overflatebehandling. Til vedlikeholdet skal det brukes de samme materialene som ble brukt opprinnelig, med opprinnelige teknikker og utførelse. I praksis vil dette noen ganger bety merarbeid. Andre ganger krever det bare omtanke, for eksempel ved valg av malingstype. Et jevnt vedlikehold er den beste form for vern, og er i det lange løp også den mest økonomiske.

Vanlig vedlikehold kan altså utføres uten å måtte kontakte myndighetene for annet enn råd og veiledning. Kulturminnemyndighetene definerer imidlertid begrepet vanlig vedlikehold forholdsvis snevert, ut fra ansvaret for å sikre kulturhistoriske verdier. Ved å bevare alle deler av et hus mest mulig intakt, er huset ekte – det beholder sin autenticitet.

Er du usikker på hva som er vanlig vedlikehold – spør om råd hos fylkeskommunen eller Sametinget. Større vedlikeholdsarbeider og endringer

Kulturminneloven § 15a sier at det i særlige tilfeller kan gjøres unntak fra vedtak om fredning og fredningsbestemmelser for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i det fredete kulturminnet. Det vil i praksis si at det må søkes om tillatelse for større reparasjoner og for endringer. Som oftest blir det gitt tillatelse når endringene er små og nødvendige for fortsatt bruk. Kulturminneforvaltningens oppgave er å passe på at det ikke blir gjort så mange endringer i årenes løp at det til slutt er lite igjen av det opprinnelige huset. Før større utbedringsarbeider settes i gang, må eier sende henvendelse til fylkeskommunen eller Sametinget, helst på et tidlig stadium i planleggingen. Der vil det bli gitt råd og veiledning om hva som kan forventes å bli godkjent. Det er viktig å merke seg at både søknad om og vedtak om dispensasjon skal være skriftlig.



Spisestuen på Strømbo gård ved Arendal har et eksklusivt tapet, datert til 1810–15. Mønsteret er håndmalt med sjablon, oljemaling på lerret. Borden oppe under taket er malt på frihånd. Den som eier et fredet hus med et slikt sjeldent interiør, kan ikke gjøre endringer som forringer dekoren. Foto: Jon Brønne, NIKU.



Stabburet på gården Berdal sudistog, Nesland i Telemark, er en middelalderbygning og følgelig automatisk fredet. Dette er ikke bare en svært gammel bygning. Beitskiene på begge sider av døråpningen er spesielle, sjeldne og vakre. Stabburet har vært ivaretatt av mange generasjoner eiere gjennom århundrene. I tillegg er det underlagt kulturminnelovens beskyttelse som et nasjonalt kulturminne. Foto: Birger R. Lindstad, NIKU.



1920-tallets fredninger av hus på landsbygda omfattet storgårder, med hovedvekt på anlegg i dalførene på Østlandet. Tiden var ikke moden for å dokumentere husmennenes boliger og levekår. Av de få husmannsplassene som er bevart, finner vi Hesthagen, Ringsaker i Hedmark, som i dag (2001) er under fredning. Stuebygningen er oppført i rippet tømmer. Foto: Toril Sættem Vestad. Riksantikvaren.

Bygningen har en historie. Slik den står i dag, har den kanskje deler fra forskjellige tidsperioder. Når myndighetene skal vurdere forslag til endringer, vil de også ta hensyn til hvilken periode i bygningens historie fredningen søker å bevare. Når det har vært foretatt endringer i nyere tid, kan det i noen få tilfeller være aktuelt å føre bygningen tilbake til et tidligere eller opprinnelig utseende. Dette er også en form for endring. Mulighetene for et vellykket resultat avhenger av at den opprinnelige bygningens utseende er godt dokumentert.

Bygningsmessige inngrep skal utføres slik at de lar seg tilbakeføre. Det vil si at endringer og tilføyelser skal kunne fjernes uten at bygningen blir forringet. I praksis kan det for eksempel bety at eventuell ny kledning av et rom legges utenpå den gamle og at nye skillevegger settes opp slik at de lett kan tas ned igjen uten å sette spor.

Det er i utgangspunktet lettere å akseptere at noe tilføres enn at noe fjernes i fredete bygninger. Løs-

ningsalternativene kan imidlertid være ulike fra objekt til objekt. Det viktigste er at eventuelle endringer gjøres på bygningens premisser, og at vurderingene baseres på hva som er formålet med den aktuelle fredningen. Beslutningene skal bygge på en analyse av det aktuelle kulturminnets verdier og hva som anses å være objektets tålegrense sett i forhold til å skulle ivareta dets autenticitet og derigjennom også dets kildeverdi.

Nødvendig å gjøre endringer?

Det å opprettholde fredningens formål og ivaretagelse av kulturminnets kildeverdi er viktig når det skal vurderes om det kan gis dispensasjon fra fredningsbestemmelsene. Hvert fredet kulturminne er unikt og krever individuell behandling. Dersom det er nødvendig å gjøre endringer, er hovedprinsippet at endringene skal utføres slik at de i størst mulig grad er reversible. Det vil si at endringer og tilføyelser i teorien skal kunne fjernes uten å sette spor, og uten å forringe de kvalitetene som gjorde at kulturminnet i sin tid ble fredet.

Ikke alle hus er fredet både ut- og innvendig. Hvis ikke fredningspapirene forteller noe om det, regnes hele bygningen som fredet. Ved tvil, kan fredningens omfang kan eier henvende seg til fylkeskommunen eller Sametinget som vil avklare dette i samråd med Riksantikvaren.

Kulturminneforvaltningens ansatte vil kunne hjelpe til med å komme frem til en hensiktsmessig innredning og bruk av fredete hus. Et godt samarbeid og god planlegging gir grunnlag for at eieren blir tilfreds, og at bygningen fortsatt skal fortjene sin status som fredet.

Krav til håndverkere

Vi vil anbefale å undersøke om de håndverkere som skal benyttes, har de nødvendige kunnskaper om ulike tradisjonelle byggeteknikker og/eller har erfaring fra antikvarisk istandsetting. Dette er oftest en fordel for å oppnå et best mulig resultat. Dersom kulturminnemyndighetene innvilger dispensasjon fra fredningen etter § 15a, kan det settes som vilkår at man benytter håndverkere med antikvarfaglig kompetanse.

Når det gjelder automatisk fredete bygninger (middelalderbygninger, erklærte stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649, og samiske bygninger eldre enn 100 år), vil også grunnen under bygningen og den lovfestede sikringssonen rundt bygningen inngå i fredningen. Det må derfor søkes om dispensasjon også for inngrep i grunnen.

Dersom en eier foretar endringer på fredet kulturminne/område/kulturmiljø uten tillatelse, vil kulturminneforvaltningen måtte vurdere om dette skal anmeldes som brudd på kulturminneloven.



En bygning må ikke nødvendigvis være gammel for å bli fredet. Da Villa Busk i Bamble kommune ble fredet i 1993, var det bare tre år siden huset sto ferdig. Det er tegnet av Sverre Fehn. Eksteriør og interiør henger nøye sammen, og derfor er huset fredet i sin helhet.
Foto: Jiri Havran.

Plan og bygningsloven

Plan- og bygningsloven gjelder uavhengig av kulturminneloven, selv om bestemmelser gitt i medhold av kulturminneloven veier tyngre enn plan- og bygningslovens bestemmelser. Endringer det er gitt dispensasjon for etter kulturminneloven, kan være meldepiktige etter plan- og bygningsloven. Man bør derfor også kontakte kommunen dersom det skal gjøres bygningsmessige endringer.

Fredete bygninger og anlegg skal reguleres til bevaring i reguleringsplan eller avsettes som båndlagte områder i kommuneplan. Både bevaring og båndlegging kan kombineres med andre formål, for eksempel byggeområde, dersom dette ikke er i strid med fredningen. Det skal også utarbeides bestemmelser til planen der framtidig bruk og vern av bygningen eller anlegget omtales.

Gjennom plan- og bygningsloven kan det avsettes et større område rundt et fredet kulturminne til bevaring eller båndlegging. Slik er det mulig også å ta vare på omgivelsene eller miljøet som bygningen eller anlegget er en del av.

Søknad om bygningsendring

Søknaden skal ledsages av materiale som forklarer hva eieren har tenkt å gjøre, i form av fotografier, tegninger og beskrivelse. Et godt søknadsunderlag letter saksbehandlingen. Hvis opplysningene er mangelfulle, vil saksbehandler måtte be om supplerende materiale.

Kanskje vil det være nødvendig med en befaring på stedet for å kunne se virkningen av det foreslåtte tiltaket eller eventuelt komme frem til andre løsninger hvis myndighetene ikke er tilfredse med forslaget.



Tinglysing

Fredningsvedtak tinglyses som en heftelse på eiendommen. Denne heftelsen følger eiendommen ved salg. I kulturminneloven er det nedfelt at alle fredninger skal tinglyses. Det er Riksantikvaren som sørger for at fredningen blir tinglyst.

Bygningsfredning etter kulturminneloven – forvaltningen:



Lov om kulturminner

Det sterkeste juridiske redskapet myndighetene har for å kunne bevare bygninger og andre kulturminner for ettertiden, er lov om kulturminner (kulturminneloven) av 9. juni 1978, nr. 50 med senere endringer. Kulturminneloven av 1978 erstatter «Lov um Bygningsfredning» av 1920 og «Lov om Fortidsminner» av 1951. En god del av de fredete bygningene er fredet etter Lov um Bygningsfredning. Disse behandles nå etter gjeldende kulturminnelov.

Kulturminneloven omhandler ulike typer bygningsfredning. Det vil si at bygninger er fredet etter ulike paragrafer i loven, og dette får blant annet konsekvenser for hvordan bygningene kan og skal behandles etter at de er blitt fredet. Det er to hovedgrupper av fredninger: automatisk fredning og vedtaksfredning. Skillet mellom de to typene går ved år 1649. Tidligere var skillet ved år 1537, som er et merkeår i norsk historie. Norge gikk da ved reformasjonen over fra katolisisme til protestantisme, og historisk regnes dette som slutten på middelalderen. Fra 2001 er grensen for automatisk fredning forskjøvet til og med 1649. Dette året er valgt ut fra endringer i bygge- og boskikk.

Samiske bygninger står i en særstilling, da alle slike bygninger eldre enn 100 år er automatisk fredet.

Midlertidig fredning kommer til anvendelse når en verdifull bygning står i umiddelbar fare for å bli forringet.

Det er viktig å sette seg inn i hvilken paragraf bygningen er fredet etter, og hvilke bestemmelser som gjelder.

Automatisk fredning, § 4

Alle bygninger eldre enn år 1537

(middelalderbygninger) og samiske bygninger eldre enn 100 år. Fredningen omfatter eksteriør, interiør, fast inventar og en sikringssone på fem meter rundt kulturminnets synlige ytterkant.

Alle byggverk bygget i perioden 1537 til og med 1649 som er erklært automatisk fredet av Riksantikvaren. Fredningen omfatter eksteriør, interiør og fast inventar, samt en sikringssone på fem meter rundt kulturminnets synlige ytterkant.

Bygninger blir automatisk fredet på grunn av alder eller en kombinasjon av alder og kulturell tilhørighet. Det vil si at de enten kan dateres til før 1650, eller at de er definert som samiske kulturminner eldre enn 100 år. Det er i dag registrert ca. 450 automatisk fredete bygninger på landsbasis. Dette tallet endres stadig, etter hvert som vi får kjennskap til flere bygninger som viser seg å oppfylle kriteriene.

Endring i automatisk fredet bygning eldre enn 1537 og samiske bygninger eldre enn 100 år

Dersom det er ønskelig å gjøre endringer i en slik bygning eller i dens umiddelbare omgivelser, må det søkes om dispensasjon (tillatelse) etter § 8, jf § 3. Søknaden sendes Riksantikvaren når bygningen er eldre enn 1537, og Sametinget når det gjelder en samisk bygning. Sametinget forbereder disse sakene for Riksantikvaren, og sammen vurderer de om endringen vil forringe eller skjemme bygningen på en utilbørlig måte.

Dersom eier ikke er enig i Riksantikvarens avgjørelse, kan vedtaket påklages jf forvaltningsloven. I følge kulturminneloven må dette skje innen seks uker. Riksantikvaren vil da behandle saken på nytt. Opprettholdes vedtaket, sendes klagen til Miljøverndepartementet for endelig avgjørelse.

Endring i automatisk fredet bygning, perioden 1537 til og med 1649.

Bygningen er ikke fredet før Riksantikvaren har erklært den som fredet. Foreløpig er 83 bygninger fredet på denne måten.

Det er anledning til å gi dispensasjon for endringer som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturminnet. Vanlig vedlikehold er det ikke nødvendig å søke dispensasjon for. Søknad om dispensasjon behandles av fylkeskommunen etter § 15a. Dersom eieren ikke er enig i fylkeskommunens avgjørelse, kan eieren påklage vedtaket. I følge forvaltningsloven må dette gjøres innen tre uker. Fylkeskommunen vil da behandle saken på nytt. Opprettholdes vedtaket, oversendes klagen til Riksantikvaren, som tar den endelige avgjørelsen.

Vedtaksfredning, § 15

Bygninger og anlegg som er oppført etter år 1649, kan fredes ved eget vedtak. Fredningen omfatter eksteriør, interiør og fast inventar, dersom ikke annet er nevnt i fredningsvedtaket. Loven gir også anledning til å frede større løst inventar.

I alt finnes det i dag ca. 3300 vedtaksfredete bygninger. Den fredete bygningsmassen skal samlet representere ulike tidsperioder, geografiske områder, funksjoner, sosiale og etniske grupper.

Kulturminneloven fastlegger hvordan fredningen skal gjennomføres formelt. Som regel er det fylkeskommunen eller Sametinget som fremmer forslag om fredning, men i prinsippet kan hvem som helst, også privatpersoner, komme med forslag. Det er Riksantikvaren som fatter det formelle vedtaket.



Endring i vedtaksfredet bygning, § 15a

Endringer i bygninger som er fredet ved vedtak, behandles etter § 15a, dette gjelder også de bygninger som ble vedtaksfredet før 1978 etter den gamle Lov om bygningsfredning, og stående byggverk fra perioden 1537 – 1650 som er erklært som automatisk fredet.

Det er verdt å merke seg at også hager kan være fredet etter § 15 og skal behandles etter § 15a.

Det er anledning til å gi dispensasjon fra fredningsvedtak og fredningsbestemmelser for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturminnet. Søknad om dispensasjon behandles av fylkeskommunen eller Sametinget. Dersom eieren ikke er enig i avgjørelsen, kan vedtaket påklages. I følge forvaltningsloven må det skje innen tre uker. Fylkeskommunen eller Sametinget vil da behandle saken på nytt. Opprettholdes vedtaket, oversendes klagen til Riksantikvaren, som tar den endelige avgjørelsen.

Utbedring etter skade, § 16

Eier eller bruker som gjør skade på bygningen i strid med vedtaksfredningen kan pålegges å føre kulturminnet tilbake til tidligere stand. Det samme gjelder når noen andre (for eksempel en håndverker) gjør

slik skade og eier eller bruker kjente til dette, uten å søke å forhindre skaden.

Vedlikehold, § 17

Eier eller bruker kan pålegges å sikre og istandsette bygning som er i ferd med å forfalle av mangel på vedlikehold.

Brann m.v., § 18

Eier eller bruker skal gi fylkeskommunen/Sametinget melding om brann eller annen ulykke som har skadet kulturminnet. Det blir så tatt stilling til om kulturminnet skal istandsettes eller gjenreises.

Områdefredning, § 19

Fredning av et område rundt en fredet bygning.

Området rundt en fredet bygning kan fredes etter § 19 for å bevare virkningen av bygningen i miljøet eller for å beskytte vitenskapelige interesser som knytter seg til det. Det er da bygningen som er årsaken til fredningen og som derfor blir bestemmende for hva som kan skje innenfor fredningsområdet.

Endringer innenfor områdefredninger, § 19 siste ledd

Alle forslag til tiltak innenfor området må vurderes i forhold til den fredete bygningen. Innenfor området kan det imidlertid også være andre bygninger. Alle tiltak, både

Skoltebyen i Neiden er et skoltesamisk område som ligger i Sør-Varanger i Finnmark. Området er fredet som kulturmiljø. Innenfor grensene for fredningen ligger det flere samiske bygninger som er eldre enn 100 år, og som derfor er automatisk fredet. De automatisk fredete bygningene omfatter bla. et lite ortodoks kapell med gamle russiske ikoner. Foto: Arve Kjersheim, NIKU.

endringer i landskapet og i bygningene behandles etter § 19 siste ledd. Fredningen av disse bygningene er gjeldende så langt den er vesentlig for den fredete bygningen.

Det er fylkeskommunen eller Sametinget som behandler dispensasjonsøknader. Saksgangen for dispensasjonsbehandlingen er som for vedtaksfredning etter § 15.

Bygninger i fredete kulturmiljøer, § 20

Bygningene er fredet etter § 20 og behandles etter egne vedtatte forskrifter. Fredningen gjelder bare eksteriør. Vedtaket om fredning fattes av Kongen i statsråd (Kongelig resolusjon) og kan ikke påklages.

En del bygninger blir forskriftsfredet som del av et kulturmiljø, etter en forskrift som er utarbeidet for dette spesielle kulturmiljøet. Hvor mange bygninger det dreier seg om i hvert tilfelle, avhenger av hvilken type kulturmiljø som fredes, om dette er et landlig miljø med forholdsvis få



Midlertidig fredning kan forhindre at verdifulle bygninger blir revet. I september 1997 gikk Nordland fylkeskommune til midlertidig fredning av den over 100 år gamle avholdslosjebygningen i Mo i Rana. Til tross for dette vedtaket ble bygningen revet i mars 1998. Utbyggeren ble idømt ett års fengsel for grov overtredelse av kulturminneloven. Foto: Edvard Olav Forselv.

bygninger, eller et byområde med mange bygninger.

Endringer innenfor fredete kulturmiljøer

Hver kulturmiljøfredning vil ha egne bestemmelser for de kulturminnene som inngår i fredningen. Derfor er det viktig at eiere av bygninger innenfor et fredet kulturmiljø setter seg nøye inn i bestemmelsene som gjelder for den spesielle fredningen. Forvaltnings- og skjøtelsesplanen for kulturmiljøet vil avklare den praktiske gjennomføringen av fredningsbestemmelsene.

Eventuelle søknader om dispensasjon fra bestemmelsene må sendes fylkeskommunen eller Sametinget.

Forskriftsfredning, § 22a

Kulturminneloven gir åpning for en egen type fredning av statlig eiendom, «forskriftsfredning». Rettsvirkningen og konsekvensen av fredningen er den samme som ved vedtaksfredning, men prosedyren fram til vedtaket er forenklet.

Endring i bygninger fredet etter § 22a

Dispensasjonssøknad og eventuell klage følger de samme rutiner som

er beskrevet under vedtaksfredning. Forblir bygningen i statlig eie, vil det gå fram av forskriften hvilken instans som er dispensasjonsmyndighet.

Dersom bygningen er solgt til private, er det fylkeskommunen/Sametinget som behandler søknad om dispensasjon. (Dispensasjon vurderes etter § 15a.)

Midlertidig fredning, § 22.4

Vedtaket om midlertidig fredning kan fattes dersom det er umiddelbar fare for at et kulturminne/kulturmiljø skal bli ødelagt. Midlertidig fredning kan også være påkrevd for å sikre muligheten til å vurdere om bygningen eller området har slike kvaliteter at fredningssak bør igangsettes. Midlertidig fredning gjøres i tilknytning til en av de paragrafene som er beskrevet ovenfor. Kulturminnelovens bestemmelser gjelder.

Midlertidig fredning skal følges opp av en permanent fredning, eller oppheves. Det er Riksantikvaren og Miljøverndepartementet som har myndighet til å oppheve en midlertidig fredning.

Mer informasjon

Riksantikvarens informasjon om kulturminner - samleperm med informasjonsark om blant annet vedlikehold av bygninger.

- Holme, Jørn (red.): Kulturminnevern: lov, forvaltning, håndhevelse. Utgitt av Økokrim. 2. utgave Oslo 2005, 2 bind. Boken selges blant annet i Økokrim og i Fortidsminneforeningen.
- Aanensen, Hans-Olaf, Tore Drange og Jon Brønne: Gamle trehus, Universitetsforlaget.
- «Gode råd», utgitt av Fortidsminneforeningen. Temahefter om blant annet vedlikehold av vegger, tak, vinduer og om gamle maleteknikker.

Lovverk m.m.

- Lov om kulturminner, (kulturminneloven) av 9. juni 1978 nr. 50.
- Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) av 10.02.1967.
- Plan- og bygningsloven av 14.06.1985 nr. 77.
- Forskrift om faglig ansvarsfordeling etter kulturminneloven av 29.mai 2000
- Miljøverndepartementets rundskriv om tilskudds- og låneordninger