

FREDEDE BYGNINGER

HVAD MÅ MAN I ET FREDET HUS?

De fredede bygninger i Danmark har national betydning og er statens ansvar. De fleste fredede bygninger er ældre end 100 år, men også yngre bygninger kan fredes, hvis de har helt særlige værdier. Alle typer bygninger kan fredes – fæstningsanlæg, fabrikker, fyrtårne, kraner, mindesmærker, husmandssteder, slotte, hospitaler, etageejendomme, villaer og sommerhuse. Kirker, der hører under folkekirken, er omfattet af deres egen lov og kan ikke fredes.



Alle bygninger opført før 1536 er automatisk fredet.



Fra 1997 blev det muligt at frede bygninger, der kun er 50 år gamle, hvis de har helt særlige værdier. Et af de yngste fredede huse i Danmark ligger på Nybrovej 116 i Kgs. Lyngby. Det er opført i 1994.

En bygnings nærmeste omgivelser kan også medtages i en fredning. Det kan være en allé, en have eller en gårdsplads. Nagelfast inventar er også omfattet af fredningen. En bygningsfredning gælder alle bygningsdele både ude og inde.



Kolonihaverne, De Ovale Haver, i Nærum blev anlagt af C. Th. Sørensen i 1948 og fredet i 1991.

Hvad må man i et fredet hus?

Fredningsmyndighederne stiller krav om, at ejere vedligeholder deres fredede bygninger rigtigt. Man skal fx vælge traditionelle byggematerialer svarende til husets alder.

Det er bedst rent byggeteknisk, og det er i høj grad med til at bevare bygningens karakter. Selv helt almindelig vedligeholdelse skal tage hensyn til den håndværksmæssige tradition, som bygningen repræsenterer.



Kaleko mølle ved Faaborg på Sydfyn er landets ældste fungerende vandmølle.

En fredet bygning behøver ikke at være dårligt vedligeholdt, fordi der er slidte overflader. For kraftigt istandsatte huse risikerer at miste deres særlige karakter – deres 'sjæl'. Fredningsmyndighederne rådgiver gerne om, hvordan man opnår den rette balance.

En fredning betyder, at man skal søge om tilladelse til ændringer, der går ud over almindelig vedligeholdelse. Det betyder ikke nødvendigvis, at man ikke må ændre noget, men blot at ændringerne skal godkendes og evt. justeres af fredningsmyndighederne.



Støvlet Katrines hus i Bondebyen i Kongens Lyngby er fredet. Huset fremstår med en velbevaret klassicistisk facade mod gadesiden og er fint vedligeholdt med brug af traditionelle materialer.



FREDEDE BYGNINGER

HVILKE BYGNINGSARBEJDER KÆRVER TILLADELSE?

Almindelig vedligeholdelse kræver ikke tilladelse

Man skal ikke have tilladelse fra fredningsmyndighederne til almindelig vedligeholdelse. Det vil sige arbejder, der ikke ændrer på bygningens farver, overflader, materialer, omfang og indretning, og hvor vedligeholdelsesarbejdet ikke indebærer egentlig udskiftning af materiale. Man skal huske at bruge samme materialer som fx maling eller mørtel som det oprindelige.

Er man i tvivl om, hvorvidt et arbejde kan betegnes som almindelig vedligeholdelse eller ej, så kontakt fredningsmyndighederne.

Vedligehold på fredede bygninger er fx:

- Løbende vedligeholdelse med maling af samme farve og type som eksisterende
- Kalkning i eksisterende farver
- Udskiftning af enkelte tagsten eller skifersten
- Pudsreparationer
- Fornyelse af mønninger på stråtage
- Almindelig indvendig istandsættelse som fx malerbehandling og lakering af gulve.

Arbejder der kræver tilladelse

Arbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse kræver tilladelse fra Fredningsmyndighederne. Det kan være:

- Pudsning af en facade
- Ændring af farver
- Omlægning af et tage
- Restaurering/udskiftning af døre og vinduer
- Omlægning af gårdsplads
- Ændring af nagelfast inventar som panelering, indbyggede skabe og kakkelovne
- Ændring af planløsning ved fjernelse eller etablering af skillevægge
- Etablering af nye gennembrydninger i ydervægge, skillevægge, lofter eller gulve.



Etablering af et vindfang i en fredet ejendom kræver tilladelse fra fredningsmyndighederne.

Hvordan søger man om tilladelse?

Når man søger om tilladelse til byggearbejder, kan sagsbehandlingen tage op til 3 måneder. Ansøgningen foregår digitalt og skal typisk indeholde følgende:

- Kort beskrivelse af hvilke arbejder eller ændringer der ønskes gennemført
- Redegørelse for historiske forhold
- Tegninger og fotos af eksisterende forhold
- Tegninger af fremtidige forhold
- Detailtegninger
- Detaljeret beskrivelse til forståelse af projektet fx med oplysning om, hvilke materialer og arbejdsmetoder der anvendes.

DET SÆRLIGE BYGNINGSSYN

Nogle arbejder kræver blot en underretning

Underretning gælder ombygninger, der ikke kræver egentlig tilladelse. Underretningen skal ske for at sikre, at myndighederne altid har opdaterede informationer om alle de fredede bygninger.

Bygningsarbejder, der kun kræver en underretning til fredningsmyndighederne, kan være:

1. Bygningsarbejder vedrørende fornyelse af eksisterende køkken og bad, som sker inden for de eksisterende køkken- og baderums afgrænsning. Dette gælder dog kun for køkner og badeværelser, der er yngre end 50 år og som ikke er en del af den oprindelige indretning.
2. Bygningsarbejder som udføres i overensstemmelse med en manual der er godkendt af fredningsmyndighederne.
3. Indvendig opsætning af greb til brug for personer med nedsat funktionsevne.
4. Fremføring af rør under terræn til kælder.
5. Opsætning af skilte, hvor der er fastsat regler i en lokalplan, en byplanvedtægt eller tilsvarende.



Større og principielle byggesager vil blive forelagt Det Særlige Bygningssyn, som er kulturministerens rådgivende organ inden for bygningsfredning. Synet holder møder ca. 8 gange om året, så hvis en ansøgning skal forelægges bygningssynet, vil det som regel medføre en længere behandlingstid.



FREDEDE BYGNINGER

KAN MAN FÅ TILSKUD TIL VEDLIGEHOLDELSE OG RESTAURERING?

Økonomi

Fredning af en ejendom udløser ingen erstatning til ejeren, selvom det kan påføre ejeren ekstra udgifter. Derfor findes en række forskellige støttemuligheder.

Forfald pr. år – fradrag for udgifter til istandsættelse

Forfald pr. år-ordningen består i, at der for den enkelte bygning fastsættes en levetid for holdbarheden af de enkelte bygningsdele, og at der beregnes en skønnet udgift til istandsættelse pr. år pr. bygningsdel. Udgifter til istandsættelse omfatter både udgifter til vedligeholdelse og forbedring.

Beregning af forfald pr. år og indberetning af fradrag til skattemyndighederne foretages af ejerforeningen Historiske Huse.

Direkte økonomiske tilskud fra fredningsmyndigheden



Ejeren af en fredet bygning kan søge om økonomisk støtte til bygningsarbejder hos fredningsmyndigheden. Støtten er skattefri og kan gives som tilskud, lån, brugte byggematerialer eller sagkyndig bistand. Der ydes ikke støtte til almindelig vedligeholdelse eller til modernisering af bygninger.

Økonomiske tilskud fra fonde

Ejere af fredede bygninger har mulighed for at søge om fondsstøtte til vedligeholdelsesarbejder hos en lang række private fonde. Ejerforeningen Historisk Huse har udarbejdet en liste over relevante fonde.

Bevaringsdeklaration og fritagelse fra grundskyld

Ejere af fredede bygninger kan vælge at tinglyse en bevaringsdeklaration på deres ejendom. En bevaringsdeklaration er en aftale mellem ejeren og staten, og den giver mulighed for at blive fritaget for grundskyld. For at få samtykke til at opdele en fredet bygning i ejerlejligheder kræves også en tinglyst bevaringsdeklaration.

En bevaringsdeklaration er en aftale, der indgås mellem ejeren af en fredet ejendom og fredningsmyndighederne, der skal godkende deklarationen inden tinglysning. Med aftalen fraskriver ejeren sig nu og fremover retten til at kunne kræve statslig overtagelse af bygningen, hvis en senere ansøgning om nedrivning af den fredede bygning afvises.

Ophævelse af en fredning

Hvis en fredet bygning er ændret så voldsomt, at dens fredningsværdier er afgørende forringet eller helt forsvundet, kan fredningsmyndighederne vælge at ophæve fredningen. Det kan ske, hvis bygningen er brændt ned, væltet i stormvejr, stærkt nedbrudt af svampeangreb eller så kraftigt ombygget, at en tilbageføring ikke giver mening.

Hvor kan jeg søge information

På fredningsmyndighedernes hjemmeside www.slks.dk er der adgang til databasen, FBB, der indeholder en oversigt over alle Danmarks fredede bygninger. På hjemmesiden er der også videoklip og informationsblade, hvor man kan få svar på en række spørgsmål om, hvordan man bedst passer og vedligeholder sit fredede hus.

Foreningen Historiske Huse www.historiskehuse.dk rådgiver ejere af fredede bygninger i spørgsmål om lovgivning, kulturhistorie, arkitektur og byggeteknik.

