

Jarle H. Anfinsen

# Her får vi ingenting gjort.

**Studie av de utfordringene som møter private eiere av fredede bygg.**

Here we get nothing done. A study of the challenges that meets the private owners of listed buildings.

Bergen, 19.07 2016



## Forord

Denne masteroppgaven er siste del av erfaringsbasert masterprogram i eiendomsutvikling og -forvaltning ved Fakultet for Arkitektur og Billedkunst ved Norges Tekniske Naturvitenskaplige Universitet, NTNU.

Jeg jobber i et eiendomsselskap som har flere fredede og vernede bygg i sin portefølje. Arbeidet medfører kontakt med vernemyndigheter og med andre eiere av fredede bygg. Denne oppgaven er i sin helhet gjennomført på min fritid, da min arbeidssituasjon ikke tillater annet. Jeg vil takke min sjef, Direktør Andreas Grimelund ved Rolf Olsen Eiendomsselskap AS, for finansieringen av kursavgiften til NTNU, og ikke minst hans uselviske interesse å gå inn i prosjekter med fredede bygg og at han har gitt meg ansvar for de mest interessante arbeidsoppgaver, intellektuelt og praktisk, noen kan tenkes å få. Min veileder Professor II Svein Bjørberg for faglige innspill. Takk til ansatte ved Institutt for Arkitektur ved NTNU for å binde hele studiet sammen. Jeg vil også takke min bor Ingeniør Leon Anfinsen for korrekturlesning av oppgaven. Jeg vil også takke mine medstudenter for faglige innspill og sosiale sammenkomster under studiet i Trondheim.

Bergen 18. juli 2016

Jarle Halvor Anfinsen



## Uttak av masteroppgaven

---

Studieprogram: Eiendomsutvikling og –forvaltning, erfaringsbasert masterprogram

---

---

### Personopplysninger

Etternavn. Fornavn: Anfinsen. Jarle Halvor

---

---

Masteroppgavens varighet Netto 40 uker

Uttaksdato: 1. September 2015

Innleveringsdato: 21. Juni 2016

---

---

### Endelig tittel på masteroppgaven

---

**Her får vi ingenting gjort.** Studie av de utfordringene som møter private eiere av fredede bygg.

**Here we get nothing done. A study of the challenges that meets the private owners of listed buildings.**

---

---

### Formål

Oppgaven skal avdekke forhold som ligger bak det at fredede bygg i privat eie forfaller.

En spisset innsats for å rette opp i vanskeligheter til private eiere kan dermed bli mulig, og forhåpentlig vil færre fredede bygg forfalle.

---

---

### Følgende hovedpunkter skal behandles:

---

1. Avdekke «stoppere» som er til hinder for gjennomføringsevnen til prosjektene. Eks. økonomi, byråkrati, manglende kompetanse etc.
  2. Litteraturstudie: Tidligere undersøkelser, lovverk og byråkratiske prosesser nasjonalt-internasjonalt.
  3. Spørreskjema og intervju. Studie av 3-4 Caser.
- 

Underskrifter	Dato
Student <i>Jarle H. Anfinsen</i>	<i>4/9 - 2015</i>
Veileder/faglærer <i>[Signature]</i>	<i>5/9 - 2015</i>
Leder for studieprogrammet	

## Sammendrag

Oppgaven belyser forhold som ligger bak det at fredede bygg i privat eie forfaller.

Bakgrunnen for oppgaven er at Riksantikvaren har som mål at alle fredede bygg i Norge skal være i så god stand fra 2020 at det kun er behov for vanlig vedlikehold. Formålet med oppgaven er å belyse faktorer som kan hindre private eiere av fredede bygg å nå dette målet.

Hovedproblemstillingen er å undersøke hvilke «stoppere» som er til hinder for gjennomføringsevnen av tiltak på fredede bygg. Dette er gjennomført ved hjelp av en litteraturundersøkelse som tar for seg litteratur som internasjonale verneprinsipper, bevaringshistorikken i Norge og lovverket som berører bevaringsarbeidet. Riksantikvarens Rundskriv har vært spesielt interessant i forbindelse med forvaltningspraksisen til kulturminnevernet. Undersøkelser utført rettet mot private eiere og deres erfaring er tolket og utvalgte intervjuer er utført.

Hovedgrepet i undersøkelsen har vært å foreta en kvalitativ litteraturundersøkelse og intervju for å avdekke forhold som kan være «stoppere».

Oppgaven konkluderer med at fokuset hos vernemyndighetene har vært en intern oppbygging av kompetanse og lite reell støtte til de private eierne av fredede bygg. Vernemyndighetene har erkjent at en må samordne instruksene slik at eiere av fredede bygg får klarere tilbakemeldinger. Blant private eiere er det også kunnskapsmangel. Det mangler håndverkere med kompetanse innen bygningsvern. Lovverket er komplisert og vanskelig tilgjengelig for alle parter og det er for lite økonomisk støtte til restaureringsprosjekter.

# Innhold

Forord.....	i
Sammendrag .....	iii
1 Innledning.....	1
1.1 Bakgrunn .....	1
1.2 Formål og målsetting.....	3
1.3 Avgrensing .....	4
1.4 Oppgavens oppbygning. ....	4
2 Metode .....	6
3 Teoretisk tilnærming. ....	13
3.1 Fredningshistorikk. ....	13
3.2 Definisjoner og begreper.....	17
3.3 Aktører og program innen kulturminnevern.....	21
4 Lovverk .....	26
4.1 Kulturminneloven (Klm). ....	27
4.2 Konsekvenser av brudd på kulturminneloven.....	28
4.3 Plan- og bygningsloven (PBL).....	30
4.4 Forvaltningsloven .....	34
4.5 Eiendomsretten .....	34
4.6 Oppsummering og diskusjon.....	35
5 Forvaltningspraksis.....	37
5.1 Saksbehandling.....	37
5.2 Vilkår for dispensasjon. ....	39
6 Litteraturgjennomgang.....	46
6.1 Innledning.....	46
6.2 Fredningsstrategi mot 2020 for kulturminne forvaltningen .....	46
6.3 Sikringsprosjektet – Virkemidler og verktøy for sikring av kulturminner .....	49
6.4 Private eieres erfaring med verdiskapningsprogrammet på kulturområdet .....	50
6.5 Fredet hus - til glede og besvær (Gruppen for eiere av fredete hus, 2002).....	55
6.6 Diskusjon .....	59
7 Intervju. ....	61
8 Diskusjon og svar på forskningsspørsmålene.....	64
9 Konklusjon .....	66
10 Forslag til videre forskning .....	67
11 Litteratur/Referanser .....	68

Figur 1. Tilstandsanalyse over fredede bygg i privat eie (2009). (Riksantikvaren.no). .....	2
Figur 2. Private eieres vurdering av egen kulturminnefaglige realkompetanse (Riksantikvaren-Rambøll). .....	50
Figur 3. Finansieringskilder (Riksantikvaren-Rambøll). .....	51
Figur 4. Antall finansieringskilder (Riksantikvaren-Rambøll). .....	51
Figur 5. Tiltak private eiere har mottatt støtte til (Riksantikvaren-Rambøll). .....	52
Figur 6. Tilfredshet med kontakt (Riksantikvaren-Rambøll). .....	52
Figur 7. Tilfreds med deler av samarbeidet (Riksantikvaren-Rambøll). .....	52
Figur 8. Tilfredshet med mottatt rådgivning/ faglig bistand (Riksantikvaren-Rambøll). .....	52
Figur 9. Andel respondenter som er tilfreds med søknadsprosessen (Riksantikvaren-Rambøll). .....	53
Figur 10. Flaskehals i forhold til en effektiv innsats fra offentlige virkemiddelaktører for bevaring og bruk av kulturminner (Riksantikvaren-Rambøll). .....	54
Figur 11. Vurdering av hvorvidt tiltaket ville blitt gjennomført uten økonomisk støtte (Riksantikvaren-Rambøll). .....	55

Tabell 1. Svar på utsagnet: «Jeg synes det er fint å være eier av en fredet eiendom» (Anderssen et. al). .....	55
Tabell 2. «Kan du si noe om din motivasjon for å ta ansvar for en fredet eiendom» (Anderssen et. al).. .....	56
Tabell 3. «Hvordan kan myndighetene støtte deg som eier, slik at du kan ivareta ditt ansvar for en fredet eiendom? (Anderssen et. al). .....	56
Tabell 4. eiers oversikt over hva som kunne bli tillat av endringer (Anderssen et. al). .....	56
Tabell 5. Hvem skal bidra med kunnskapsoverføringen (Anderssen et. al). .....	57
Tabell 6. Er eierne fornøyd med den veiledning og oppmuntring de har fått fra myndighetene? (Anderssen et. al). .....	57
Tabell 7. Erfaring med dagens rutiner for saksbehandling (Anderssen et. al). .....	58
Tabell 8. Erfaring med saksbehandling (Anderssen et. al). .....	58
Tabell 9. flytting av forvaltningen (Anderssen et. al). .....	59

# 1 Innledning

Kapittelet tar opp bakgrunnen for temaet jeg har valgt, problemstillingen dette utløser, avgrensinger av oppgaven og oppbygningen av masteroppgaven.

## 1.1 Bakgrunn

Firmaet jeg er ansatt i har flere verneverdige og fredede bygg i porteføljen. Bygg som er under restaurering eller må vedlikeholdes i henhold til myndighetenes krav. Dette har leder meg i kontakt med eiere og driftsansvarlige av andre fredede bygg. Jeg har fått oppfattelsen at en frustrasjon over myndighetens krav og ønsker, manglende støtte og veiledning, var utbredt. Mitt ønske ble da, gjennom denne oppgaven, å kunne grave dypere i tema omkring temaet fredning, og de konsekvenser det kan ha for private eiere av fredede bygg.

Ved en gjennomgang av aktuell litteratur, søker oppgaven å studere utfordringer som møter private eiere av fredede bygg. Vernemyndighets ønske om å oppleve et bygg som et historisk dokument for tolkning og kunnskap eller som et identitet skapende element for nærmiljøet, kan stå i skarp kontrast til eiernes ønsker om bruk og utvikling av bygget. Balansen mellom bruk og konservering av et bygg er en balanse mellom vernemyndigheter og private eiere. Det synes som det er en hiatus mellom de krav og ønsker vernemyndigheter stiller og planer og ressurser private eierne har. Dette synes å gjenspeiles gjennom det dokumenterte etterslepet som finnes når det gjelder mangel på vedlikehold på fredede bygg. Av de over 3362 fredede hus er i privat eie, er 565 bygg i en slik tilstand at det er behov for en istandsetting og 1370 bygg ansees fortsatt å ha moderat istandsettingsbehov. Målet er at samtlige fredede bygg skal opp på ett normalt vedlikeholds nivå innen 2020 (Riksantikvaren.no, lest 12.03 2016).

Firmaet jeg er ansatt i, Rolf Olsen Eiendomsselskap AS, kjøpte firmaet Sandviksveien 60-62 AS i Bergen i 2009. Eiendommen består av bl.a. en reperbane, et Tjærehus med rester som kan dateres tilbake til sent 1600 tall, samt et Mesterhus i Louise Seize stil fra 1808. Her har jeg vært ansvarlig for restaureringen av de fredede byggene. Dette arbeide har krevd at jeg måtte forholde meg til de krav og forventninger kulturminnevernet stiller til en restaurering.

En allerede igangsatt restaurering av ett av byggene var igangsatt av tidligere eiere etter Byantikvaren i Bergens kriterier. Rett etter av vi overtok, ble Fylkesantikvaren i Hordaland vår faginstans når det gjaldt restaureringen. Krav til restaurering viste seg å være forskjellig mellom de to faginstansene. Jeg har fått ett innblikk i ulike restaureringstanker, krav til

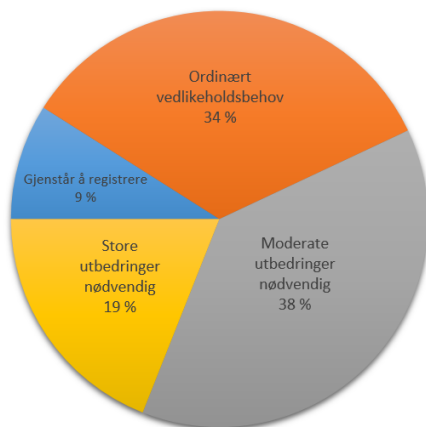
dokumentasjon og arbeidsmetoder de to faginstansene utøvde, samt ulike holdninger til hva som kan gjøres eller ikke mellom ulike konsulenter fra de antikvariske myndighetene.

Det som vi i firmaet har hatt som utfordringer, syntes lite eller ikke dokumentert i litteraturen. Det har muligens vært mere praktiske løsninger som vi har stritt med, men der vi har funnet gehør hos de antikvariske myndighetene, har restaureringsarbeidet gått knirkefritt. Økonomisk har vi kun fått mindre beløp i støtte.

I Norge er de registrert nærmere 6000 fredede bygg. Dette representerer omkring 0,15 % av den samlede bygningsmassen. 3362 bygg er i privat eie (Riksantikvaren.no, lest 12.03 2016). Byggene er fra ulike epoker og representerer viktig kulturhistorie og samfunnsutvikling, eller de regnes å ha høy arkitektonisk verdi på nasjonalt nivå.

Riksantikvaren har uttalt at: *«Fredning av et bygg er et kvalitetsstempel og er den strengeste formen for vern. Når et byggverk eller et miljø fredes, er det fordi det har betydning for hele nasjonen, og fordi det har unike kvaliteter som må sikres en forutsigbar framtid»*, (Riksantikvaren.no. 12.93 2016).

I privat eie er det 565 bygg som har behov for istandsetting og 1370 bygg ansees fortsatt å ha moderat istandsettings-behov (Riksantikvaren.no. 12.03 2016).



Figur 1. Tilstandsanalyse over fredede bygg i privat eie (2009). (Riksantikvaren.no).

En restaurering eller en istandsetting av fredede bygg kan kreve kompetanse og kunnskap langt utover hva en privat eier kan forventes å inneha. Et fredet bygg vil ha problemer med å møte dagens krav til effektiv arealutnyttelse og miljøkrav. Det antas at slike bygg vanskelig vil kunne økonomisk forente kostnadene med en istandsetting.



Som eiere av slike bygg er vedkommende pålagt av myndighetene til å ta vare på en viktig del av landets kulturarv. Vernemyndighetene skal i prinsippet bistå eierne med råd, veiledning og økonomisk bistand angående bevaring av de fredede byggene.

Riksantikvaren anslår at det i løpet av de neste fem årene er nødvendig med 825 millioner kroner for å hindre at kulturminner i privat eie forfaller eller blir ødelagt (Riksantikvaren.no, lest 12.03 2015).

Etterslep i vedlikeholdet er stort. Et samlet Storting har derfor sluttet seg til at fredede og fredningsverdige kulturminner og kulturmiljøer innen 2020 skal være sikret og ha et ordinært vedlikeholds nivå. Det synes som at de private eierne alene står som ansvarlige med å bære dette ansvaret og den økonomiske byrden det medfører å forvalte og utvikle slike bygg.

Dette har ledet meg til en interesse for problematikken private eiere av fredede bygg får i møte med vernemyndighetene.

## 1.2 Formål og målsetting

### **Formål.**

Oppgaven skal avdekke forhold som ligger bak det at fredede bygg i privat eie forfaller. Litteraturstudiet skal frembringe kunnskap om problematikken ved å belyse de utfordringer private eiere har i møte med vernemyndighetene, lovverkets krav og pålegg.

### **Følgende hovedpunkter skal behandles:**

- Avdekke «stoppere» som er til hinder for gjennomføringsevnen til prosjektene. Eks. økonomi, byråkrati, manglende kompetanse etc.
- Litteraturstudie: Tidligere undersøkelser, lovverk og byråkratiske prosesser nasjonalt-internasjonalt.
- Intervju av utøvende håndverkere og konsulenter.

**Målet for oppgaven** er å avdekke «stoppere» i forvaltningen og blant private eieres prosjekter. Med «stoppere» menes hindringer eller flaskehalser for et vellykket prosjekt. Et sekundært mål er at andre som står ovenfor en restaurering, eller en utbedring av et fredet bygg, kan dra nytte av denne oppgaven. Problemstilling og forskningsspørsmål

### **Problemstilling:**

Hvilke «stoppere» er det som leder til at fredede bygg i privat eie forfaller?

### **Forskningsspørsmålene er:**

- Er kulturminnevernet et problem, med deres referanser til prinsipper og teorier?
- Er lovverket et problem, der eier kan måtte forholde seg til ulike lover, som hver håndheves av ulike aktører?
- Er det praktisk utfordringer som stopper prosjekter, når det gjelder å restaurere og utvikle eiendommer?
- Hvilken lærdom kan man trekke, slik at eiere av private bygg i fremtiden, enklere kan gjennomføre en restaurering og utvikling av sine bygg?

Oppgaven er søkt løst ved et litteraturstudium, der det er søkt etter litteratur som belyser utfordringer private eiere av fredede bygg møter.

Jeg har sammenlignet funn i litteraturen med utfordringer som møter utførende håndverkere og konsulenter.

### **1.3 Avgrensning**

Da jeg ikke har hatt anledning til å bruke av tiden til min arbeidsgiver på oppgaven, utover eventuelle ferier, har det vært nødvendig å utarbeide en realistisk fremdriftsplan som ikke gaper over for mye.

Oppgaven begrenser seg til litteratur som omtaler utfordringer i forbindelse med fredning og utvikling av privateide bygg.

Materialet som er gjennomgått er stort. Jeg har satt en begrensning til avhandlinger, rapporter, fag artikler, masteroppgaver og bøker om temaet. Avisartikler som beskriver problemer eiere av fredede bygg har møtt, er altfor stort til å bearbeides i sin helhet innen rammen av denne oppgaven.

### **1.4 Oppgavens oppbygning.**

Oppgaven har hoveddelene:

Kulturminnevernets referanser til prinsipper og teorier (kapittel 3).

- Lovverket, der eier må forholde seg til ulike lover, som hver håndheves av ulike aktører (kapittel 4) og forvaltningspraksis (kapittel 5).
- Litteraturgjennomgang av utvalgte dokument (kapittel 6) og intervju med aktuelle personer (kapittel 7).

- Diskusjon og svar på forskningsspørsmålene (kapittel 8).
- Konklusjon (kapittel 9).

Oppgaven er løst ved å utvikle en problemstilling, som ved hjelp av forskningsspørsmålene, skal klargjøre konfliktområder (kapittel 1.2 og 1.3). Det er foretatt en avgrensning av litteratursøket, da omfanget av beslektede temaer er relativt stort, samt at kvaliteten på tilgjengelig informasjon er varierende (kapittel 1.4).

Metodekapittelet som følger, ser nærmere på svakheter og styrker ved bruk av ulike metoder brukt i oppgaven (kapittel 2). Litteratursøk som verktøy, blir dernest forklart. Her blir det gjort rede for hvor det er søkt etter litteratur, og søkeord som er benyttet. Det er etterstrebet å ha klare utvalgsriterier for litteraturvalget, som dermed leder til en datareduksjon og tematisering av stoffet.

I kapittel 3 blir det satt fokus på vernemyndighetene. Teorier og begreper innen kulturminnevernet blir presentert og forklart.

Relevant lovverk blir presentert i kapittel 4. Her er det tatt med bakgrunn og utvikling av lovene. De viktigste lovene blir presentert og lovanvendelsene blir diskutert.

Hvordan kulturminnevernet utøver sitt virke iht. verne-teorier og aktuelt lovverk, bli presentert under overskriften Forvaltningspraksis (kapittel 5).

Kapittel 6 presenterer og diskuterer analyserte litteraturfunn. Kapittel 7 oppsummerer hva som kom frem i intervjuene. Kapittel 8 diskuterer og svarer på forskningsspørsmålene. Kapittel 9 konkluderer og kapittel 10 gir forslag til videre forskning.

## 2 Metode

Det er problemstillingen som er bestemmende for hvilke metoder en bruker.

Metode er en spesifikk forskningsteknikk (f.eks. observasjon), mens metodologi er hele verktøyskrinet av forskningsteknikker (observasjon, intervju, dokumentanalyser). Å velge riktig metode(r) til forskningsspørsmålet er en viktig del av det metodiske håndverket (Krumsvik, 2014).

Det er to metodologiske hovedgrupper innen forskning: kvalitativ og kvantitativ metode.

Kvalitativ metode benyttes ofte for å studere menneskers opplevelse og erfaringer. Her skjer datainnsamling som oftest vha. intervjuer, observasjoner. Kvantitative metoder er opptatt av det målbare (kvantifiserbare), og kan uttrykkes i tall.

Dette er en deskriptiv studie (beskriver et fenomen). Med utgangspunkt i forskningsspørsmålet ble resultatet fra to tidligere spørreundersøkelser i kombinasjon med utfyllende intervjuer valgt som datainnsamlingsmetoder. Litteraturundersøkelse ble valgt for å få en oversikt over faglitteraturen på området, og resultat fra andre nært beslektede studier. Samtidig blir studien satt inn i en større sammenheng.

### **Triangulering av data og metoder**

Ved metodetriangulering, kombinere ulike metoder til å samle inn og analysere data.

I datatriangulering, benyttes ulike kilder/informanter for informasjon.

Ulike metoder og ulike typer data brukes for å se om de styrker hverandre. På denne måten kan skjevheter og feil lettere avdekkes, og validiteten styrkes.

I oppgaven benyttes resultatet fra de to spørreundersøkelsene (Riksantikvaren-Rambøll, 2011 og Anderssen et. al., 2002) (kvantitative metode), intervjuer (kvalitativ metode), samt litteraturundersøkelse (kvalitativ metode). Informasjonen ble hentet fra flere informanter, ulike spørreundersøkelser, samt ulike dokumenter.

### **Kvantitativ metode**

Som kvantitativ metode benyttes resultatet fra to spørreundersøkelser som var rettet mot private eiere av fredete hus. Den første i privat regi, «Fredete hus, til glede og besvær» - Gruppen for eiere av fredete hus (Anderssen et. al, 2002). Og den andre i regi av Riksantikvaren, «Private eieres erfaring med verdiskapningsprogrammet på kulturminneområdet» (Riksantikvaren-Rambøll, 2011).

Styrke med metoden er at alle informantene får samme informasjon, og forskeren påvirker ikke selve svarsituasjonen. Jo flere som blir undersøkt (og svarer), dess mer pålitelig vil funnene være. Men da er det viktig å nå et representativt utvalg av populasjonen.

Svakheter med metoden: en lav svarprosent vil bety mindre overføringsverdi til resten av samfunnet.

### **Kvalitativ metode**

Den kvalitative datainnsamlingen ble utført som litteraturundersøkelse og utfyllende dybdeintervju. Jeg vil bruke en hermeneutisk tilnærming til tekstene i litteraturundersøkelsen. Hermeneutikken er læren om fortolkning av tekster. Det kaller også fortolkningskunst eller forståelselære. Forskeren er i hermeneutikken refleksiv, og bevisst sin egen rolle i fortolkningsprosessen. Forskeren tar med seg sine egne erfaringer og bakgrunn inn i prosessen. *En metode som er naturlig å ta i bruk når en prøver å forstå, tolke, finne ut av mening og hensikt, er en hermeneutiske sirkel. Helheten skjønnes ut fra delene, men delene skjønnes ut fra helheten* (Aadland, 2004). Slik kan en forstå mer av en teksts betydning. Og med informasjon om tekstens kontekst (når ble den skrevet, hvem er forfatter, hva er formålet, hvem er mottaker/leser) kan en få mer ut av en tekst enn selve innholdet.

Det er også viktig å tydeliggjøre hvorfor de aktuelle dokumentene ble valgt.

Til intervjuene ble det valgt ut 3 informanter: Byggmester Jimmy Olsen, Arbeidsformann på Stiftelsen Bryggen Bergen Tom Gangstø og Kulturvernkonsulent Ragnar Kristensen.

Intervjuene ble gjennomført som uformelle intervjuer/samtaler, derfor ble det heller ikke laget noen intervjuguide. Lengde var på intervjuene var 20 minutt.

Fordelen med uformelle intervju er at respondent ikke tvinges inn i en bestemt måte å tenke på, men kan uttrykke og utdype sine meninger friere (Halvorsen, 2008).

Ulempen er at forskeren bevisst/ubevisst kan påvirke intervjuobjektet. Det finnes heller ikke noe fasitsvar, en kan ikke si om svarene en får er aktuelle for andre enn dem en snakker med.

### **Validitet og reliabilitet**

Kriteriene reliabilitet, validitet og generaliserbarhet brukes ofte som mål for kvalitet.

Generaliserbarhet sier noe om funnene i en setting kan anvendes mer generelt.

Validitet uttrykker i hvilken grad og med hvilken pålitelighet et sett resultater viser det de er ment å vise (intern validitet), herunder i hvilken grad konklusjonene som trekkes fra dem er generaliserbare (ekstern validitet) (Kunnskapssenteret.no).

Reliabilitet i kvantitativ studier vil si å gjenta en studie og få samme resultat, dvs. etterprøvnbarhet. I kvalitativ studier derimot, vil forskerens metodevalg og tolkninger alltid påvirke resultatet. Studien kan derfor ikke gjentas av en annen forsker, og gi samme resultat. Derfor må forskeren eksplisitt vise hvordan datamaterialet er fremkommet og klargjøre effekten av sin egen rolle i alle ledd av prosessen. Refleksivitet og transparens brukes derfor som mål for reliabilitet.

Transparens i kvalitativ studier viser «klart» for andre hva som er utført. I intervjusituasjoner vil det si: klare og tydelige spørsmål, ingen ledende eller tvetydige spørsmål.

Refleksivitet vil si at forskeren reflekterer rundt sin egen rolle, og hva den betyr for de funnene forskeren gjør. Det ligger en erkjennelse av at nøytrale og objektive observasjoner ikke er mulig, og at all forskning vil være preget av og dermed begrenset av forskerens posisjon og perspektiver (Leseth and Tellmann, 2014).

### **Fremgangsmåte**

De ulike delene av studie har vært å:

1. Formulere et forskningsspørsmål.
2. Utvikle et forskningsdesign.
3. Evaluere litteraturen.
4. Evaluere intervjuene.
5. Kombinere funnene.
6. Svare på forskningsspørsmålet.

### **Litteraturstudie**

Masteroppgaven er en teoretisk oppgave som søker å skape ny innsikt og forståelse for problemstillingen gjennom et litteraturstudie. Litteraturstudie er valgt som forskningsdesign i en del av denne oppgaven for å få belyst problemstillingen.

Et litteraturstudie er et omfattende studie og tolkning av litteratur, som relaterer seg til et bestemt emne (Aveyard, 2014). Formålet med litteraturstudiet har vært å søke svar på et bestemt spørsmål ved hjelp av en analyse av tekster som omhandler temaet jeg har stilt spørsmål om. Dette er nyttig, da litteraturstudiet kan frembringe alle relevante deler av interesse, og samle disse til et helhetsbilde (Aveyard, 2014).

For å unngå at litteratursøkene frembringer et essay, er det metodisk og systematisk søkt med fokus på det jeg ønsker å få belyst; private eiere i møte med vernemyndighetene. Jeg har ikke ekskludert beskrivelser av vellykkede restaureringer og bare lett etter problemer private eiere har fått i møte med vernemyndighetene. Hvis det bare er ensidig søkt etter problemer, vil oppgaven trekke feil konklusjon (Knipschild, 1994).

Litteraturstudiet er en kvalitativ tilnærming som baseres på tekstdata. Funn blir analysert og kategorisert i henhold til kriterier som ligger til grunn for fagfeltet.

### **Forskningsdesign og metodisk tilnærming.**

Litteraturstudiet skal danne grunnlag for leseren til å kunne sette forskning i sammenheng med tidligere studier og funn. Dette innebærer å skaffe en oversikt over relevant litteratur på det aktuelle feltet. En gjennomgang av litteraturen har dermed gitt grunnlag for undersøkelsen av fenomenet, uten at det er gjort empiriske undersøkelser. Litteraturstudiet gir dermed oversikt over tidligere studier som danner rammeverket for oppgaven.

Det vil i oppgaven brukes litteratur som er relevant for å besvare forskningsspørsmålene. Litteratur som er relatert til tematikken men ikke er relatert til fokuset på oppgaven, vil bli ekskludert.

### **Utvalg.**

Etter at forskningsspørsmålene var bestemt og avgrensinger definert, ble det lettere å søke etter litteratur som er mest relevant for å gi svare på forskningsspørsmålene. I urskogen av litteratur omkring vern og bevaring, ble det først søkt for å avdekke hvilke arbeider som er gjort tidligere innen tematikken. Fokuset har vært å avdekke hva som er skrevet omkring denne oppgavens tematikk. Det var spesielt interessant å se nærmere på om det er utført spørreundersøkelser rettet mot private eiere av fredede bygg.

Nyrer forskning blir vektet tyngre enn eldre forskning, og publiserte resultater i fagtidsskrifter som har vært gjennom kritikk, blir vektet mer enn en artikkel i en årbok.

Mengden litteratur omkring vern av bygg er overveldende stort. Det er gjort et valg på forhånd, før litteratursøket, der utvalget er snevret inn. Dette er utført ved å ha et klart mål.

**Mål:** Hensikten med oppgaven er å søke litteratur som beskriver møtet mellom vernemyndigheter og private eiere av fredede hus, og analysere om det er «stoppere» som gjør at fredede bygg i privat eie forfaller og ikke når kvalitetsmålet satt av vernemyndighetene.

**Inkluderings- og ekskluderings kriterier:** Litteratur undersøkelsen er innsnevret til å omhandle private eiere og brukere av fredede hus, ikke områdefredning, ikke offentlig eide hus, ikke samisk-relaterte bygg, ikke bygg på Svalbard og ikke automatisk fredede bygg.

Avhandlinger, og publiserte artikler i vitenskapelige publikasjoner er inkludert.

Forskningspublikasjoner har forrang foran Hovedfagsarbeider. Bøker og årbøker har forrang foran debattinnlegg, Høy kvalitet på referansene er bedre enn mengde av referanser (Olsson, 2011).

### **Databaser og kilder:**

Det er søkt bl.a. innen:

Riksantikvarens publikasjoner og rapporter:

Riksantikvarens tilstandsregistrering over bygg i privat eie.

Riksantikvarens veiledere for bruk av Plan- og bygningsloven.

Riksantikvarens nyhetsbrev.

Lovdata.pro, da spesielt Kulturminneloven, Plan og bygningsloven, Forvaltningsloven og lovenes forskrifter.

Norsk Standard (Standard Norge).

NOU (Norges offentlige utredninger).

Stortings- og odelstingsproposisjoner og stortingsmeldinger.

Regionale og kommunale kilder:

NIBR (Norsk institutt for by- og regionforskning).

Kommunenes verneplaner.

Fortidsminneforeningen.

Idunn.

Nasjonalbiblioteket.

NIKUs publikasjoner.



Noen nøkkel ord som er brukt i søkene er:

Arkitekturvern, Bygninger, Bygningskunst, Bygningsrestaurering, Bygningsvern, Eiere, Forvaltning, Fredet, Fredning, Fredningsbestemmelser, Historie, Istandsetting, Kongresser, Kulturminneloven, Kulturminner, Kulturminnevern, Kulturvern, Lov, Miljøvern, Private, Program, Restaurering, Riksantikvaren.

Søkeordene er gjerne i kombinasjon med hverandre. Søk med nøkkel ord kan ekskludere funn som ikke er nevnt i resyme for en artikkel (Aveyard, 2014). Dermed har jeg skimlet gjennom enkelte artikler som i første omgang synes interessant. Det har vært hele tiden referert tilbake til hva som jeg har definert som relevant – ikke relevant for oppgaven. Dermed vil oppgaven forhåpentlig ikke skli ut til generaliteter. Relevansgraden av en artikkel kan være glidende. Noen funn er klart relevante, noen er muligens relevante og noen er ikke relevant.

### **Utvalgte studier:**

Noen kilder har blitt valgt ut for nøyere diskusjon. Det har vært sentrale for å besvare oppgavens mål. Dette er undersøkelser som har blitt foretatt omkring private eieres forhold til restaurering.

For å sikre validiteten og relabilitet ved en litteraturstudie, må utvalget av litteratur være nøye valgt. Det som har være med på å avgjøre hvilken litteratur som velges, er hvor publikasjonen er publisert og hvor mange siteringer (antall) finnes. NTNU har ved siden «Veien til Informasjonskompetanse» (VIKO, lest 3. 2. 2016) satt opp fire kriterier til hvordan en kan vurdere kildeinformasjon. Disse er:

- Troverdighet: Kunnskapsrik og anerkjent forfatter.
- Objektivitet: Objektiv og balansert kilde og fravær av interessekonflikter.
- Nøyaktighet: Oppdatert kilde, omfattende, detaljert og eksakt. Dokumentasjon og støtte i andre kilder.
- Egenhet: Relevant for informasjonsbehovet. Er kilden skrevet for folk uten spesiell kunnskap om fagområdet?

VIKO advarer også om at «ikke tro på alt du leser», som gjelder både trykt og elektronisk materiale.

Litteraturen som er gjennomgått i denne oppgaven er publisert. Det er rimelig å anta at publikasjoner som er brukt, er valide og reliable, etter at jeg selv har sjekket dem opp mot mine kriterier.

Når litteraturlisten var klar, ble det blitt foretatt en vurdering av referansene, om de er relevante for denne oppgaven eller ikke.

Funn i litteraturen kan frembringe ulike svar på den samme problemstillingen. Dette kan skyldes ulike forsker metoder eller ulik gruppe respondenter (Aveyard, 2014).

Teoridiskusjonen i kapittel 3 tar utgangspunkt i Hans-Emil Lidéns bok *Fra antikviteten til kulturminne* (Lidén, 1991), Myklebusts bok *Kulturarv og vern: Bevaring av kulturminner i Norge* (Myklebust et al., 1988) og Arne Lie Christensens bok *Kunsten og bevare: om kulturminnevern og fortidsinteresser i Norge* (Christensen, 2011).

Relevante stortingsmeldinger og andre offentlige utredninger og dokumenter er også brukt. Kulturminneloven, Plan og Bygningsloven og Forvaltningsloven er de mest aktuelle lovene ved inngrep i fredede bygg. Lovendringer har ledet inn på eldre lover som f.eks. *Lov om bygningsfredning* fra 1920. Planer og bruk av fredede bygg gjør at andre særlover og forskrifter kan komme til anvendelse. Planer om publikumsrettet virksomhet med severing / matforedling, utleie, etc. gjør lover eller forskrifter som omfatter mat hygiene, brannsikkerhet, universell utforming og andre tekniske krav, kan fremtvinge spesielle krav til materialbruk og innredninger. Disse lovene og forskriftene kan skape konflikt med kulturminnelovens bestemmelser. Dette blir nærmere diskutert i kapittel 4 Lovverk.

Sentrale diskusjoner av verdibegrepet innen kulturminnevernet er beskrevet i bøker som Peter Howards *Heritage: Management, Interpretation, Identity* (Howard, 2003), Peter Aronssons *Historiebruk-att använda det förflutna* (Aronsson, 2004) og *Valuing Historic Environments* redigert av John Pendelbury (Pendlebury et al., 2009) .

## 3 Teoretisk tilnærming.

### 3.1 Fredningshistorikk.

Bevaringstanken har gamle røtter. Bibelen nevner bevaring av gjenstander og templer som minne til fremtidige generasjoner (eks. Genesis 28:18 og Exodus 16:33). Keiseren Julian *den frafalne* som regjerte fra 391, gav ordre om å sette i stand gamle templer. Theodoric den store som var konge i Italia fra 493, utnevnte arkitekt Aloisio til *architectus publicorum*. Han fikk i oppgave å restaurere gamle palasser, bad, akvedukter, som kunne brukes videre og som kunne symbolisere storhetstiden i Roma (Jokilehto, 1999).

Gjennom «dannelsesreiser» skapte europeiske reisende en romantisk bevegelse etter opplysningstiden, der ideen om en «felles verdensarv» fikk grobunn. Samtidige Emmerich de Vattel (1714-1767), den sveitsiske filosofen og diplomaten, redegjør gjennom sin bok kalt *Nasjonens Lov* (*Le Droit des gens; ou, Principes de la loi naturelle appliqués à la conduite et aux affaires des nations et des souverains*), om rettigheter og forpliktelser for borgere og stater. Han nevner her kunstverk som en del av verdensarven (Vattel and Stoddard, 2016). Gottfried Herder og Giambattista Vico var andre som på 1700 tallet trakk frem ideen om historisk arv, og betydningen av denne for nasjonsbyggingen. De brøt med den klassiske tanken om at det eksisterte et universelt ideal som var gyldig til alle tider. Grunntanken var at alle historiske epoker var forskjellig, m.a.o. en mer relativistisk tilnærming (Berlin and Hardy, 2013). Den franske revolusjon medførte ytterligere fokus på det historiske i forbindelse med nasjonsbygging, og det ble straffbart å ødelegge historiske monumenter (Jokilehto, 1999).

På 1800 tallet var flere inspirert til å «rekonstruere» historiske bygg, også for å kunne igjen-bruke byggene. Sir George Gilbert Scott i England, Karl Fridrich Schinkel i Prøysen og Eugène Emmanuel Viollet-le-Duc i Frankrike er noen av de mest fremtredende inne den romantiske bølgen. Ideen var å tilbakeføre bygninger tilbake til det «opprinnelige», den såkalte tilbakeføringsteorien (Grytli, 2002). De fremste kritikerne mot «restaureringene», ble fremsatt av John Ruskin og William Morris og SPAB (Society for the Protection og Ancient Buildings) (SPAB, 2016). ([www.spab.org.uk](http://www.spab.org.uk), 2016). De ble forkjempere for den såkalte «konserverings bevegelsen» (conservation movement). Bevegelsen anså «restaurering» som noe kriminelt, og kjempet for «konservering» og «bevaring». Den Italienske arkitekten Camillo Boito videreutviklet Ruskins ideer til det som blir kalt *det historiske*

*ekvivalensprinsippet*. Alle perioders tilføyelser til en bygning antas ved dette prinsippet like verdifulle og berettiget i egenskap av at de forteller en historie til et bygg (Pendlebury, 2009).

Ruskins og hans etterfølgeres ideer, er de som vant frem innen kulturminnevernet. Felles for teoriene er at alle inngrep i et bygg skal dokumenteres nøye. Dette for at endringer i bygget skal kunne tilbakeføres. Dersom en ombygging visker ut spor etter tidligere virksomheter, kan denne være i strid med alle kulturminnefaglige prinsipper. Prinsipper om historisk lesbarhet er sentralt innen bygningsvern. Dette gjelder også prinsippet om reversibilitet, dvs. alle inngrep på vernede bygninger skal være reversible (Grytli, 2002).

Nyere internasjonale grupperinger av profesjonelle restaureringsmiljø bygger i stor grad på SPABs ideologi. Det såkalte Venezia charteret, bygger også på denne ideologien (Bye, 2010). Venezia charteret, «Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites», 1964, var den andre internasjonale kongress for arkitekter og tekniske fagfolk om kulturminner (Hansteen, 2014). Opprinnelsen var Athen charteret av 1931, som postulerte viktigheten av prinsipper for konservering og restaurering av kulturminner, og ble utformet og formulert internasjonalt. Utøvelsen av restaurering var tenkt overlatt den enkelte nasjon.

En internasjonal konferanse ble holdt i Paris i regi av UNESCO: the Congrès International des Architectes et Techniciens des Monuments Historiques i mai 1957. Her ble anbefalingene i første seksjon (fra: [iccrom.org](http://iccrom.org), lest april 2016):

- *“Encourage States, if they did not already have it, to establish a governmental organization responsible for the protection and maintenance of historic monuments as testimonies to the history of peoples”.*
- *“Guarantee that restoration be assigned only to qualified architects”.*
- *“Envisage the constitution of an International Association of Architects and Technicians responsible for historic monuments”.*

Den andre *internasjonale kongressen for arkitekter og spesialister av historiske bygninger* ble samlet i Venezia i 1964 og 13 resolusjoner ble postulert i charteret, der den første var Venezia charteret og den andre var opprettelsen av ICOMOS (International Council on Monuments and Sites).

Charteret er en traktat som angir rammene for bevaring og restaurering, og vedtatt av ICOMOS i 1965 (hentet fra: [icomos.org](http://icomos.org), lest april 2016). Det har overskriftene:

- Definisjoner
- Bevaring.
- Restaurering.
- Historiske områder.
- Utgravninger.
- Dokumentasjon og publisering.

Charteret har vært en rettesnor for bevaring og restaurering siden utgivelsen, men også vært kritisert og debattert. Noen sentrale prinsipper i charteret er:

- Det er ønskelig med samfunnsnyttig bruk av kulturminner (artikkel 5).
- Kulturminnet omfatter også dets omgivelser (artikkel 6).
- En løsrivelse av kulturminnet fra dets miljø og historie ved flytting, bør ikke skje (artikkel 7).
- Restaurering bør bare skje unntaksvis, og tilføyelser må bære preg av vår tid. Der gjetningen begynner, slutter restaureringen (artikkel 9).
- Moderne konserverings- og byggeteknikker tillates dersom de tradisjonelle teknikkene er uegnet (artikkel 10).
- Ombygninger og tilføyelser fra senere tidsepoker skal ikke fjernes, men bevares som en fullverdig del av kulturminnets historie (artikkel 11).
- Ved restaureringsarbeider skal det alltid utarbeides dokumentasjon (artikkel 16).

### Bevaringstanken i Norge

På 1600 tallet foretok professor Ole Worm fra Universitetet i København reiser i Norge på ordre fra Kong Christian IV. Oppgaven var muligens ikke å studere byggverk i seg selv, men snarere å registrere historiske hendelser via studier av runer, gravhauger og byggverk (Bye, 2010). Opplysningstiden førte til flere reisende rundt i Norge, slik som Gerhard Schøning. Han hadde i 1762 publisert et større verk om Nidarosdomen. På vegne av kongen i København, reiste han rundt i Norge mellom 1773-1775 for å registrere bygninger, strukturer og artefakter som måtte ha betydning for forståelsen av norsk historie (Bye, 2010).

På midten av 1800 tallet fanget man også her i Norge, opp bevarings idéene fra Europa. En sentral skikkelse er Johan Christian Dahl, som representerte den romantiske strømmingen fra Europa. Han var en av initiativtakerne til Fortidsminneforeningen i 1844.

Restaurering av monumentalbygg som festningsanlegg og kirker ble nå igangsatt utover 1800 tallet, som en del av nasjonsbyggingen. Under nasjonalromantikken, og som en del av nasjonsbyggingen, ble det viktig å fremheve det norske. En annen sentral person var Eilert Sundt. Han regnet seg selv som en del av den nasjonalromantiske bevegelsen, men han hadde også fokus på den profane folkelige byggeskikken. Han interesserte seg for byggeskikken som utviklet seg helt inn i hans samtid. Hans begrep byggeskikk handlet ikke primært om estetikk, men også om historikk og sosiologiske forhold som lå til grunn for byggeskikken(Christensen, 2011).

Det økte fokus mot etter-reformatorisk bygningskultur som man fikk på slutten av 1800 tallet og fremover var rettet spesielt handelsborgernes hus, embedsmannsboligene og storgårdene. Dette er reflektert i bygningstypene som man finner i fredningslistene etter den første fredningsbølgen i perioden 1923-1937.

Fredningene var basert på «lov om bygningsfredning» (1920), og kriteriene for fredning var gjerne at bygningene hadde stor kunstnerisk eller historisk verdi. Estetikken stod sentralt. Fredningsnemdene besto av medlemmer av det øvre sosiale lag som sorenskrivere, prester. Videre ble ikke bygningsanlegg (unntatt Bryggen i Bergen pga. historisk verdi), kulturlandskap og bygninger fra mindre velstående delen av befolkningen å finne på fredningslistene.

Det var hovedstadens kulturelite som definerte verneverdien i mellomkrigstiden med representanter fra Riksantikvaren, de største museene og Fortidsminneforeningene (Christensen, 2011). Det vage begrepet om høy kunstnerisk og historisk verdi ble nå erstattet med det enda vagere «antikvarisk verdi», ett uttrykk, som Hans-Emil Lidén skriver, «*alle kulturvernere hadde en intuitiv forståelse for*» (Lidén, 1991).

En endring i synet på verneverdi kom på 1960-1970 tallet med radikale stemmer mot tidligere elitors fokus og valg av objekter for vern og fredning. Kulturminner skulle nå ikke bare omfatte hus og arkeologiske minner. Estetiske og kunstneriske hensyn skulle ikke lenger være det viktigste.

Med det utvidede kulturminnebegrepet endres fokus mot mangfoldet av kulturminner og kulturmiljøer, fra alle samfunnslag og etniske grupper og fra mange typer virksomheter (Christensen, 2011).

Bygningsloven fra 1965 og plan- og bygningsloven fra 1985 reflekterer den nye retningen. Det ble her gitt adgang til å regulere områder «*av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi*» til spesialområde med formål bevaring. Vernet var en mildere og enklere form for fredning, der bygningens ytre form var gjenstand for vern. Det ble nå mulig å verne et helhetlig område samt alle typer faste kulturminner. Vernearbeidet ble nå knyttet opp mot arealplanleggingen. Med dette ble forvaltningen desentralisert til kommunene, som kunne gi eventuelle dispensasjoner (Lidén, 1991), (Myklebust, 1999). Dispensasjoner til Kulturminneloven er nærmere diskutert i kapittel 4 Lovverk.

### 3.2 Definisjoner og begreper

Som et grunnlag for diskusjon og forståelse av innholdet i litteraturen innen bygningsvern, er det å forstå de aktuelle begrepene og definisjonene nødvendig. Jeg har tatt med en utførlig liste over aktuelle definisjoner og begreper. Deres opphav, betydning og forståelse av uttrykkene, har forandret seg gjennom tiden. Hva de ulike aktørene innen bygningsvern legger i de ulike ordene, er forskjellig. Tømreren har gjerne sin forståelse og kulturminneverneren har sin. Videre har ord og uttrykk endret betydning gjennom tiden. Det blir da nødvendig å diskutere endrede betydningene til definisjoner og begreper, snarere enn å ramse opp etablerte standarder.

Som et eksempel på det siste er rapporten Fortidsminneforeningens fra 1980. Rapporten baserte mye av sine diskusjon omkring ord og uttrykk på Norges Forskningsråds (NAVF) forskningsrapport fra 1979 (Navf, 1979) Her det ble diskutert behovet for forskning innen humaniora relatert til bevaring av miljø. Byggforsk-serien om definisjoner innen bygningsvern referer til denne rapporten (Roede, 1989). Definisjonene nedenfor refererer til de ulike forfatterne og til rapporter og avhandlinger som kommenterer temaet.

**Antikvar.** Vanlig betegnelse på den som arbeider med kulturhistorie og gamle bygg. Alder er nødvendigvis ikke et kriterium for antikvarens arbeide, men kvalitet på objektet er det som setter føringen (Norberg-Schultz, 1960). Kulturvernkonsulent er en nyere og flittigere brukt benevnelse (Bye, 2010).

**Antikvarisk** er et adjektiv av antikvar, og referer til noen med alders verdi.

**Bevaring.** Vanlig betegnelse brukt om å bevare (noe). Også brukt synonymt med å verne. Begrepet kan inneholde aktiviteter som vedlikehold, reparasjon, gjenreising, fri-legging, rekonstruksjon, fullføring av uferdige bygg, kopiering og flytting (Boe, 1981). Lars Roede definerte bevaring som det overordnede målet og målsettingen for restaurering (Roede, 1989). I denne oppgaven vil «bevaring» bli brukt iht. Roede. I engelsk litteratur blir «conservation» og «preservation» mest brukte, mens i internasjonal litteratur med opphav i latinske språk, blir «restoration» mest brukt (ICCROM, 2016).

**Bygningsvern** består av beskyttelse, pleie, vedlikehold og brukstilpasninger av bygg. Det inkluderer også administrasjon og formidling (Bye, 2010). I denne oppgaven vil uttrykket bli brukt i sammenheng med beskyttelse, pleie og vedlikehold av bygg (Roede, 1989).

**Konservere** er et smalere begrep enn bevaring. Det refererer til de tekniske aspektene ved i en restaureringsprosess, der målet er å beholde en bygning eller et objekt ved bruk av minimum forandring (Bye, 2010). Dette er den definisjonen som er brukt i denne oppgaven.

**Rehabiliterer** er et uttrykk som blir brukt om å modifisere, endre og tilpasse et bygg (Pendlebury, 2009).

**Restaurering.** Vanligvis forbindes restaurering med en praksis som angår gjenoppbygge og fornye til en tidligere tilstand. En smalere definisjon er fra NAVF som sier: «complete or partial re-establishment of an previous situation» (Navf, 1979). I dagligtale brukes uttrykket i en videre og mindre presist som å modernisere, der det ikke tas hensyn til å bevare (Roede (1989). Førstekonservator ved Riksantikvaren Halvor Vreim definerte begrepet som «Når det i alminnelighet sies at et gammelt hus må restaureres, er det gjerne lite opplysende, Som oftest menes istandsetting, ønsket om forandringer for å imøtekomme praktiske krav, eller begge deler. Enkelte mener også det rette, det å søke ført et forandret hus «tilbake til opprinnelig skikkelse», som kort og populært sagt er den riktige forklaring av begrepet restaurering.» Halvor Vreim Fossesholm ved Øvre Eiker en antikvarisk istandsetting. Foreningen til norske fortidsminnemerker (1952) s. 50. Tidligere Riksantikvar Arne Nygård-Nilssen skrev at «vanligvis menes restaurering med å bringe en bygning tilbake til dens opprinnelige form, eller en senere utgave hvis omstendighetene tilsier at det er den beste løsningen» (Nygård-Nilssen, 1951).



**Vern** er i dag brukt som referanse til lovverket. Det at et bygg er vernet, betyr at det er beskyttet av lovverket. Det kan være problematisk når uttrykket utvides med prefikser som antikvarisk-verdi eller verneverdig.

**Verneverdig.** Lovverket åpner opp for at alle de fysiske sporene som mennesker har satt i landskapet kan vernes gjennom en tolkning på hva som er kulturminne. Dermed kan det synes som om objektivitet i vernearbeidet blir vanskelig. Man får at det subjektive skjønn avgjør hva som kan vernes eller ikke. Sentralt blir lovverket og den forvaltningen vernemyndighetene har av loven. Dette blir nærmere diskutert i kapittel 4, Lovverk. Det fremsatt flere kriterielister for hva som er verneverdig eller ikke. En slik liste som fortsatt er gyldig er Riksantikvarens utredning «Verneverdi og utvelgelseskriterier» fra 1987 ((Bull, 1987). Under følger noen av verdiene i listen som ligger til grunn for verning og fredning av bygg, og hvorfor det er viktig å bevare dem:

*“**Identitetsverdi:** Kulturminnemiljøets eller enkeltobjektet som identitetsskapende element i omgivelsene for lokalbefolkning, et sosialt sjikt, en etnisk gruppe, en religiøs gruppe etc.*

***Symbolverdi:** Kulturminnemiljøet eller enkeltobjektet som symbol på et lokalmiljø, en betydningsfull hendelse etc. Symbolverdien og identitetsverdien henger nært sammen.*

***Historisk kildeverdi:** Kulturminnemiljøer og enkeltobjekter som kilder til kunnskap om fortiden.*

-Bo og leveforhold, sosiale forhold, arbeidsliv, næringsstruktur.

-Tekniske muligheter og begrensninger innenfor en periode, byggeskikk/arkitekturhistorie, stil og smaksnormer.

-Har kulturminnet en spesiell plass i historien ved å bære det første eller en tidlig eksempl og dermed normgivende for en ny funksjonstype, en ny konstruksjonstype, en ny teknologi, en ny stilart.

**Alder:**

-Høy alder generelt.

-Høy alder innenfor en bestemt type kulturminner.

-Høy alder innenfor et avgrenset geografisk område.

**Autentisitet:** Kulturminnemiljøets eller enkelt objektets grad av opprinnelighet eller ekthet i forhold til en definert periode. Dersom kulturminnet er endret, belyser kulturminnet endrete krav til funksjon og nye stilarter på en interessant måte? Dersom kulturminnet har større nyere materialutskiftninger eller ombygginger vil dette redusere objektets verneverdi i betydelig grad.

**Representativitet-sjeldenhet:** Kulturminnemiljøets eller enkeltobjektets forekomsthypighet innenfor en bestemt type eller definert område. Kulturminnene har spesielt høy verdi dersom de har vært vanlige men er i ferd med å bli sjeldne, de har vært og er sjeldne.

**Variasjon-homogenitet:** Karakteriserer områder med mange kulturminner og den graden av variasjon de representerer. Området som helhet får økt verdi dersom kulturminnetettheten er stor. Dessuten blir det særlig verdifullt dersom kulturminnene viser stor variasjon i typer, stor variasjon i tid, stor grad av ensartethet i tid. Det homogene miljøet vil være spesielt sårbart overfor alle typer inngrep.

**Miljøverdi:** Det enkelte kulturminnets grad av umistelige i miljøet, ved at kulturminnet er spesielt synlig plassert eller ved at kulturminnet befinner seg i en sammenheng som ikke må brytes opp.

**Pedagogisk verdi:** Kulturminnemiljøer og enkeltobjekters evne til å illustrere fortida spesielt tydelig. Vurder også mulighetene for aktivisering av eventuelt pedagogisk potensiale.

**Skjønnhetsverdi, kunstnerisk verdi:** Kulturminnemiljøenes og enkeltobjektene verdi som umiddelbart vakre i seg selv og/eller i sammenheng med omgivelsene, som estetisk tilfredsstillende etter sin tids estetiske idealer, som kunstverk der det er overensstemmelse mellom de kunstneriske intensjonene og resultatet, eller som håndverk der den håndverksmessige utførelsen også har estetiske kvaliteter.

**Bruksverdi:** Kulturminnet som økonomisk ressurs/bruksressurs for eieren og for samfunnet. Vurder også brukspotensiale både i den nære og noe fjernere framtid.

### 3.3 Aktører og program innen kulturminnevern.

**ICCROM**, opprinnelig The International Centre for the Study of the Preservation and Restoration of Cultural Property, nå kalt International Centre for Conservation. Er en mellomstatlig organisasjon innen UNESCO, med ca. 130 medlemsland. Stasjonert i Roma, også kalt The Rome Center. Konsekvensene av den andre verdenskrig skapte en internasjonal bevissthet om tap av kulturminner.

**ICOMOS**. International Council on Monuments and Sites. Er en “non-governmental organization” for fagfolk som arbeider med kulturminnevern. Er rådgiver for UNESCO i spørsmål om verdensarv (ICOMOS.no, 2016).

**SEFRAK**. Opprinnelig et navn på et program som gikk fra 1975 til 1995, der det ble registrert over ca. 515 000 objekter av kulturhistorisk verdi. SEFRAK er beholdt som navn på registeret. Oppførelser i registeret medfører ingen formell vernestatus for objektene, men registeret er et verktøy i forvaltningen av kulturminner, og representerer et unikt og bredt kulturhistorisk kildemateriale (Riksantikvarens hjemmeside).

**NB! Registeret**. Riksantikvarens register over byer og tettsteder med kulturmiljøer av nasjonal interesse. Jf. Riksantikvarens hjemmeside (<http://nb.ra.no/nb/index.jsf>) omfatter databasen 75 byer der sporene etter 1000 års by historie er kartfestet. NB!-registeret angir områder hvor det må vises særlige hensyn i forbindelse med forvaltning og utvikling grunnet sterke urbaniseringstendenser i samfunnet. Registrerte kulturmiljø vil gi et grunnlag for angivelse av hensynsoner iht. plan- og bygningsloven. Registeringen kan gi grunnlag for fredning iht. kulturminneloven av NB!-områder eller objekter i områdene.

**NAVF**. Norsk forskningsråd (Forskningsrådet) definerer i § 1 formålet: «Norges forskningsråd skal være et nasjonalt utøvende forskningsstrategisk organ. Norges forskningsråd har ansvar for å øke kunnskapsgrunnlaget og bidra til å dekke samfunnets behov for forskning ved å fremme grunnleggende og anvendt forskning og innovasjon. Forskningsrådet skal arbeide for å fremme internasjonalt forskningssamarbeid. Norges forskningsråd skal gi myndighetene råd i forskningspolitiske saker» (forskningsradet.no, lest 2016).

**KOSTRA**. Kommune-Stat-Rapportering. Ble startet som et prosjekt i 1995 med formål å få et mer relevant og aktuelt datagrunnlag for å måle ressursinnsats, prioritering og måloppnåelse i kommuner og fylkeskommuner. Det er et formål å samordne og effektivisere all rapportering

fra kommunene til staten samt å sørge for relevant styringsinformasjon om kommuner og fylkeskommuner, til bl.a. befolkningen og media (SSB.no).

**Stiftelsen Norsk Kulturarv (SNK).** Ble opprettet i 1993 av oppland fylkeskommune og har 29 innskyttere av egenkapital, hovedsakelig fra offentlig sektor (Norsk Kulturarv 2014, Årsmelding 2014), (fra hjemmesiden [www.kulturarv.no](http://www.kulturarv.no)). Visjonen er «Vern gjennom bruk». Ifølge vedtektene punkt 2, skal Norsk Kulturarv: «Ivareta interessene til eigarar og brukarar av freda og verneverdige kulturminner. Arbeide for og delta aktivt i forsvarleg næringsutnytting av kulturarven. Gjennom økonomisk og fagleg bistand drive aktivt kulturminnevern med heile landet som arbeidsområde.»

**NAVF 1979.** Humanistisk forskning i bygningsvern: innstilling fra et utvalg under Rådet for humanistisk forskning i NAVF. Oslo, Norges allmennvitenskapelige forskningsråd.

**Askeladden.** Riksantikvarens offisielle database over fredete kulturminner og kulturmiljøer i Norge, som er fredet etter kulturminneloven, vernet etter plan- og bygningsloven, eller kulturminnefaglig vurdert som verneverdige. Basen omfatter også arkeologiske kulturminner. Askeladden er et verktøy for kulturminneforvaltningen, offentlig forvaltning, konsulenter, forskere og studenter ([www.Riksantikvaren.no](http://www.Riksantikvaren.no)).

**Fortidsminneforeningen.** Opprinnelig «Foreningen til norske fortidsminnesmerkers Bevaring», stiftet i 1844. Arbeider for bevaring av fortidsminner, kulturminner, bygninger og bygningsmiljøer. Er medlem i Norges kulturvernforbund. Utgir tidsskriftet Fortidsvern. Foreningen står som eier om lag 40 eiendommer rundt om i Norge (Christensen, 2011).

**Riksantikvaren.** Et direktorat for kulturminneforvaltning og faglig rådgiver for Klima og miljødepartementet i utviklingen av den statlige kulturminnepolitikken. Riksantikvaren har ansvar for at den statlige kulturminnepolitikken blir gjennomført, og har et overordnet faglig ansvar for fylkeskommunenes og Sametingets arbeid med kulturminner, kulturmiljøer og landskap ([www.riksantikvaren.no](http://www.riksantikvaren.no)).

**NIKU.** Norsk institutt for kulturminneforskning er et uavhengig forsknings- og kompetansemiljø med kunnskap om norske og internasjonale kulturminner. Instituttet driver forskning og oppdragsvirksomhet for offentlig forvaltning og private aktører på felter som bl.a. bygningsvern. Jf. NIKU ([niku.no](http://niku.no)) er de ansatte konservatorer, arkeologer, arkitekter,

ingeniører, geografer, etnologer, samfunnsvitere, kunsthistorikere forskere og rådgivere med spesiell kompetanse på kulturarv og kulturminner (Sollund, 2015).

**NIKU publikasjoner.** Etter 2003 er det etablert to publikasjonsserier.

- NIKU Rapport. Som er en rapport som overleveres oppdragsgiver etter fullført prosjekt. Serien kan ha begrenset opplag og distribusjon.
- NIKU Tema. Omfatter tema av kulturminnefaglige områder som instituttet arbeider med. Henvender seg hovedsakelig til forsknings- og fagmiljøer samt forvaltning.

**NIKU Tema.** Fortidens minner i dagens landskap. Beskriver omfanget av tap og skader påført fornminner (automatisk fredete kulturminner). Registeringen er utført i henhold til Norsk Standard; NS 9450 Automatisk fredete fornminner. Registering av tap og skade. Norsk Standard 1. utgave.

**Kulturminnekompaniet (KMK).** Et lite konsulentselskap som har drevet oppdragsvirksomhet innen kulturmiljø.

**Riksantikvarens bevaringsprogram.**

*Fredede kulturminner i privat eie. «Regjeringen vil legge til rette for å at private eiere av fredede kulturminner får bedre betingelser. Både økonomien og dialogen mellom eierne og kulturminnemyndighetene skal bli bedre. Det er et mål at alle fredete bygninger i privat eie skal være satt i stand til ordinært vedlikeholds nivå innen 2020. Det er også et mål å få i gang en «istandsettingsaksjon» i åtte fylker» (Riksantikvaren.no).*

**SEFRAK.** Fra 1975 til 1995 ledet Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner i Norge (SEFRAK) en landsomfattende feltregistering av i prinsippet alle landets bygninger eldre enn år 1900. Også nyere bygninger hvor krigshandlinger og brann hadde ødelagt eldre bebyggelse, ble også registrert (Riksantikvaren.no).

**MOV.** Riksantikvarens miljøovervåkningsprogram. Riksantikvarens Strategi for miljøovervåking på kulturminnefeltet 2009-2020 heter det (Riksantikvaren.no):

«Kunnskap om kulturminnenes og kulturmiljøenes tilstand, hvordan de utvikler seg og årsaker til endringer, er en grunnleggende forutsetning for en faktabasert politikkutforming og forvaltning. Miljøovervåking (MOV) produserer resultater gjennom systematisk og langsiktig innhenting av data og bidrar dermed til denne kunnskapsutviklingen. Miljøovervåking er et viktig verktøy for kulturminneforvaltningen. Gjennom standardiserte metoder produseres data

som tolkes og analyseres. Resultatene skal bidra til et forutsigbart og konfliktforebyggende vernearbeid innenfor miljøvernforvaltningen. De skal også gi indikasjoner på kulturminnenes og kulturmiljøets tålegrense i forhold til naturlig og menneskeskapt slitasje. Tidlig varslings- og en utvikling som kan slå negativt ut for kulturminner og kulturmiljøer er også en viktig intensjon med miljøovervåking.

Overvåkingsresultater kan dessuten bidra til rapportering i henhold til internasjonale Forpliktelser».

**Nasjonalt Miljømål.** Et program som på oppdrag fra Regjeringen og Stortinget, inngår i et internasjonalt nettverk av rapportering på miljø. Målet er å gjøre europeiske sammenligninger og oppsummere hvordan det går med miljøet i Europa og globalt. Programmet søker å vise sammenhengene mellom miljø og samfunn, og hvordan mennesker påvirker miljøet rundt oss ([www.miljostatus.no](http://www.miljostatus.no)). De nasjonale målene er delt inn i 6 fokusområder. Kulturminne og kulturmiljø er et av områdene og ansvarlig etat er Riksantikvaren.

De nasjonale målene for kulturminne og kulturmiljø er jf. Miljøstatus.no:

*2.1 Tapet av verneverdige kulturminne skal minimerast.*

*2.2 Eit prioritert utval automatisk freda og andre arkeologiske kulturminne skal ha eit ordinært vedlikehaldsnivå innan 2020.*

*2.3 Eit representativt utval kullturminne og kulturmiljø skal vere vedtaksfreda innan 2020.*

*2.4 Freda bygninger, anlegg og fartøy skal ha eit ordinært vedlikehaldsnivå innan 2020.*

**Gamle hus nå og da.** Er et av Riksantikvarens miljøovervåkningsprogram (MOV) opprettet i år 2000 for SEFRAK-registrerte bygninger eldre enn år 1900. Målet er å få oversikt over utviklingen av tap, endringer og fysisk tilstand for SEFRAK-registrerte bygninger, gjennom feltregistreringer i 18 utvalgte kommuner. Kontrollregistrering foretas hver femte år i hver av kommunene. 1. omdrev av overvåkningsprogrammet ble avsluttet i 2004. 2. omdrev av programmet ble avsluttet i år 2009. Utførende var Kulturminnekompaniet på oppdrag av Riksantikvaren. 3. omdrev ble foretatt mellom 2010-2014 og ble utført av NIKU på oppdrag fra Riksantikvaren.

Overvåkingsresultatene for bygningsmassen er ment å gi faktagrunnlag for målrettede tiltak i fremtidig kulturminneforvaltning.

**Kunnskapsløftet for kulturminneforvaltningen.** Er Riksantikvarens program for et kunnskapsbasert, målrettet og effektiv kulturminneforvaltning. Programmet har flere delprosjekter (Riksantikvaren.no).

Oppgradering av programvaren og strukturen i kulturminnedatabasen Askeladden.

Etablering av en digital kulturminneportal (*Kulturminneportalen*). Målet er å samle opplysninger om kulturminner og forvaltningsprosesser, som i dag er spredt mellom flere instanser. Den har som hensikt å være mest mulig åpen, tilgjengelig og tjenesteorientert. Viktige momenter er å digitalisere Riksantikvarens historiske arkiv, fotodatabase, ordliste for kulturminnevern og Riksantikvarens artikler og publikasjoner hos Bibsys (Riksantikvaren.no).

Styrking av kommunal kompetanse om kulturminne og få bedre oversikt over verneverdige kulturminner (Kulturminner i kommunen (KIK)). Målet er at 90% av landets kommuner skal ha stadfestet kulturminneplaner innen 2020, jf. Nasjonalt miljømål 2.1, St. meld 35 (2012-2013) Fremtid med fotfeste.

Registrering av automatisk fredete samiske bygninger.

Utvikle metoder og etablere et system for overvåkning av verneverdige kulturminner.

**Husnyckeln:** Prosjektets mål er å utvikle kulturmiljøer innenfor Nordens Grønne Belte gjennom formidling av kunnskap og informasjon. Bevisstgjøring skal gi bedre forståelse av kulturarvens verdier og utviklingspotensial. Denne utviklingen er viktig både for bolyst og deler av regionens næringsliv.

Verdien av å verne om regionens bygningsmessige kulturarv skal tydeliggjøres for viktige aktører som huseiere, politikere og tjenestemenn i lokal og regional forvaltning.

## 4 Lovverk

I dette kapittelet vil oppgaven ta for seg de mest sentrale lovene og belyse kulturminnevernets praksis. Det vil gi leseren bedre innsikt og forståelse for hva kulturminneforvaltningen legger vekt på i sine avgjørelser ovenfor private eiere av fredede bygg.

Private eiere vil måtte forholde seg til vedtak og pålegg fra kulturminnevernet, med referanser til et lovverk og en rettspraksis som kan være helt ukjent. Eierne kan føle seg rettsløse ovenfor kulturminnevernet som refererer til ulike lover i forbindelse med vedtak og pålegg.

Paradokset er at det er få jurister som arbeider som saksbehandlere i kulturminneforvaltningen på fylkeskommunenivå (Vista analyse (2012) s. 32. En diskusjon eller klage på et vedtak kan da bli vanskelig.

Kulturminnene i Norge har en sterk beskyttelse i form av flere lover, der de viktigste er kulturminneloven og plan- og bygningsloven. Kulturminneloven er en særlov som gir den sterkeste beskyttelsen av kulturminnene og som blir referert til av forvaltningsmyndighetene.

Plan- og bygningsloven gir kommunen ansvar for at loven overholdes. Her gis det mulighet for å regulere arealer til bevaring der det finnes fredede og verneverdige bygg. Gjeldene reguleringsplaner kan hindre at kulturminner fjernes eller endres, dermed er også denne loven aktuell med henblikk på verning av kulturminner.

Forvaltningsloven gir eiere av fredede bygg rett til innsyn i forvaltningens praksis, og loven krever at en sak skal avgjøres uten ugrunnet opphold. Dersom søknaden/klagen ikke kan besvares innen 1 - en – måned fra den er mottatt, skal det snarest mulig gis et foreløpig svar der det gjøres rede for grunnen til at søknaden/klagen ikke kan behandles tidligere, og så vidt mulig angis når svar kan ventes.

Andre relevante lover er eiendomsretten som er nedfelt i Grunnloven, strafferetten, lov om brann og eksplosjonsvern.

Bakgrunn og intensjonene med lovene er sentralt for å forstå rekkevidden av lovene. Jeg skal kort ta for meg disse, da enkelte sentrale begreper brukt i lovverket er omstridte og er åpne for tolkninger.



#### 4.1 Kulturminneloven (Klm).

En økt bevissthet om kulturminne-arven omkring unionsoppløsningen ledet til den første samlede kulturminneloven, Lov om Fredning og Bevaring af Fortidslevninger, 1905.

Tidligere lover som omhandlet faste kulturminner var fra 1851 og 1897 (Trøim, 1999). Nå ble alle faste kulturminner fra før reformasjonen automatisk fredet. Dette gjaldt ikke privateide bygninger samt at bygninger fra etter reformasjonen ikke kunne fredes. På grunnlag av dette kom Bygningsfredningsloven i 1920, som gav mulighet til å vedtaks frede nyere bygg, også privateide (Gaukstad, 2005), (Stang 2004).

Ved revisjon av loven i 1951 ble det bl.a. gitt mulighet til å frede det omkringliggende miljøet til et kulturminne, samt at privat eide bygninger fra førreformatorisk tid kunne fredes (Gaukstad, 2005), (Langseth, 2005), (Stang 2004), (Trøim, 1999). Det ble nå tiltakshavers ansvar å bære kostnadene for arkeologiske undersøkelser ved frigivning fra loven (Langseth, 2005), (Trøim, 1999).

En revurdering av loven av 1951 ble slutført i Lov om Kulturminner fra 1978 (Lov om Kulturminner, 9.6.1978). Nå kom en sammenslåing av Forminneloven og Bygningsfredningsloven fra 1920. Forsøk på å rydde opp i uklare formuleringer ble foretatt, automatisk fredning fra året 1537, samiske kulturminner eldre enn 100 år ble nå automatisk fredet samt skipsfunn. Nyere tids kulturminner kunne bli fredet og en automatisk sikringszone på fem meter ble vedtatt. Det ble også bestemt at utgifter til utgraving delvis kunne bli dekket av staten i visse tilfeller (Gaukstad, 2005), (Lidén, 1991), (Munch, 1981), (Trøim, 1999).

Det er siden loven kom blitt gjort flere endringer og presiseringer. Loven definerer kulturminner/-miljøer ifølge Kml § 2 *«alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Etter denne lov er det kulturhistorisk eller arkitektonisk verdifulle kulturminner og kulturmiljøer som kan vernes»* (Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50).

Utrykket *«alle spor etter menneskelig virksomhet»* fikk en mer vid og omfattende definisjon ved endring i 1992 (Finne et al., 2005), (Kahn 2007:128). For å få et mer helhetlig vern er begrepet kulturmiljø tatt med, og det tidligere sterke fokuset på objekter er nå tonet ned.

## 4.2 Konsekvenser av brudd på kulturminneloven.

Definisjonen viser at kulturminner er mye mer enn hva Kulturminneloven beskytter, noe som sees i Kml. § 1 der forvaltningen må ta hensyn til kulturminnevern når de treffer tiltak (Finne et al., 2005), (Kahn 2007:129). Tredje ledd av Kulturminneloven § 2 innsnevrer hvilke kulturminner/-miljøer som får beskyttelse av loven. Verneverdien blir satt som kriterium for beskyttelse (Finne et al., 2005), (Langseth, 2005).

Loven åpner opp for at nesten alt kan fredes, uavhengig av alder, form, utstrekning og eierskap så lenge det har «verdi» for noen. Dette kan skape konflikter mellom utbyggere/eiere og vernemyndigheter da uttrykket «verdi» tolkes helt individuelt. De som rammes av en fredning vil ofte ha vanskelig for å komme gjennom med sine synspunkter, mens forvaltningsorganene kan ha lettere for å få gjennomslag for sine krav (Langseth, 2005).

Eier av et fredet kulturminne får i loven flere pålegg som vedkommende må etterleve. Dette kan føles vanskelig og tungvint med alle reguleringer og restriksjoner som loven setter. Eks. vedlikeholdsplikt (Kml. § 17) som kan være økonomisk tyngende for enkelte; meldeplikt (Kml. § 8) som setter krav til søknad om tiltak ved bygget; undersøkelsesplikt (Kml. § 9) for alle offentlige og større private prosjekter som må undersøke om utbygningen vil ha innvirkning på kulturminner.

Det fremheves at undersøkelser kommer i gang så fort som mulig slik at man får oversikt over konfliktpotensialet mellom planen og kulturminnene i området (Kahn 2004:145).

Skulle det bli behov for særskilt granskning er det tiltakshaver som skal betale utgiftene (jf. Kml. § 10). Kostnadene med tiltak iht. § 8 og § 9 i Kulturminneloven faller også innunder § 10.

Selv om det finnes midler tiltakshaver kan søke om, kan det være nødvendig for staten å dekke noen av kostnadene (10 % - regelen, (Kahn, 2007) i de tilfellene man ser at kostnadene blir for tunge å bære. Alle restriksjonene og påleggene kan virke fremmedgjøre for betydningen av kulturminnene for eier/utbygger (Hansen and Olsen, 1997), (Langseth, 2005).

I henhold til §15 tredje avsnitt kan departementet (Riksantikvaren, ifølge vedtak 30 april 1990 nr. 351) forby (og straffe jf. Kml. §27) eller på annen måte regulere alle typer tiltak som er egnet til å motvirke formålet med fredningen.

Dette betyr at eier eller bruker får begrensinger og påbud på hva vedkommende kan gjøre med det fredede bygget. Herunder må vedkommende konsultere rette instans avhengig av tiltaket. Eier må søke dispensasjon for tiltak jf. Klm. § 15a.

Det er en fare for at alle restriksjonene og pålegg kan virke fremmedgjørende for betydningen av kulturminnet for eier/bruker, og dermed virke mot lovens formål jf. Klm. § 1 annet ledd.

Da fredningsvedtak kan fremstår noe generelt og ikke gir nærmere regler om fredningens innhold, gir Klm. § 15 fjerde avsnitt påbud at ingen må rive, flytte, påbygge, endre, forandre materialer eller farger eller foreta andre endringer som går lenger enn vanlig vedlikehold. Hva som defineres som «vanlig vedlikehold» gir loven, lovens forarbeid eller forskriftene ingen indikasjon på hva er (Ot.prp, nr.7 (1977-1978)).

Etter Klm. § 15 første ledd, omfatter fredning også fast inventar, der inventaret må ha en mer «varig samhörighet med innredningen og bygningen» (OT.prp. nr. 7 (1977-78) s. 31). Høyesterett spesifiserte hva som er fast inventar i en dom (Rt. 2010 s. 850), der det ble vektlagt i hvilken grad inventaret var festet fysisk til bygget. Gjenstandene måtte være tilpasset bygget, og en fjerning ville medføre spor i bygningen, slik at endringer og reparasjoner måtte foretas for å skjule sporene.

Uansett, tiltak utover vanlig vedlikehold krever tillatelse av vedkommende myndighet etter Klm. §15a. Det kan her gis dispensasjon fra vedtak om fredning og fredningsbestemmelser for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i det fredete kulturminnet. Hva som er «vesentlig inngrep» er heller ikke definert i loven eller i forskriftene til loven (Ot.prp.no. 51 (1991-1992)).

Blir det satt vilkår for dispensasjonen som fordyrer arbeidet, skal eier eller bruker få helt eller delvis vederlag for denne utgiftsøkningen (Klm. §15a andre avsnitt). Det siste her kan bety krav til autenticitet i utført arbeid, materialbruk, verktøy og fremstilling av materialer.

Kostnadene med tiltak iht. Klm. §§ 8 og 9 faller innunder Klm. § 10. Selv om det finnes midler som tiltakshaver kan søke på (eks. kulturminnefondet) ser man i mange tilfeller at kostnadene kan være tunge å bære. Det kan være nødvendig at myndighetene (jf. Klm. § 28) dekker noen av kostnadene jf. den såkalte 10% - regelen (Kahn, M 2007) s 203-205. Det er viktig å merke seg at forvaltningen ikke har noen plikt til å gi et slikt tilskudd.

Klm. § 16 setter begrensinger for eier eller bruker å sette i gang arbeid i strid med fredningen eller om det oppstår skade kan han pålegges (Klm. §27) å føre kulturminnet tilbake til

tidligere stand innen rimelig frist. Det samme gjelder om andre utførte skade på bygget og eier kjente til dette uten å forhindre skaden. Etterkommes ikke pålegget kan vedkommende myndighet (Klm. §28) la arbeidet utføres på eiers eller brukers bekostning. Kravet blir da tvangsgrunnlag for utlegg jf. Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangslov) §7-2, e.

Eier eller bruker er pliktig til å vedlikeholde det fredede bygget slik at det ikke forfaller. Er det fare for forfall kan vedkommende myndighet (Klm §28) pålegge (Klm §27) å gjennomføre tiltak. Klm. §16 kan brukes hvis pålegget ikke etterfølges. Det gis også i Klm. §17 anledning til å søke tilskudd til vedlikehold, eller endringer godkjent av vedkommende myndighet (Klm. §28).

Blir kulturminnet skadet i brann, setter Klm. § 18 plikt til å melde inn skaden både for eier/bruker og eventuelt forsikringsselskap. En skadeutbetaling kan bli hindret å bli gjennomført før undersøkelser har påvist om skaden kan istandsettes eller gjenreises.

For å bevare virkningen av et kulturminne i et miljø gis det adgang for departementet å frede området rundt dette jf. Klm. § 19 første ledd. Eventuelle planer om bruk på ikke fredede deler av et bygg kan bli berørt av dette. Klm. setter en grense på 5 meter fra fredede bygg som blir omfattet av et fredningsvedtak.

Deler av restaureringen kan en eier ikke få utført i utlandet (Klm. § 23). Dette kan omfatte for eksempel dører som man eventuelt ønsker å få restaurert i et land med lavere kostnadsnivå. Nærmere regler for hvilke gjenstander som omfattes av utførselsforbudet og eventuelt som er søknadspliktig gis i forskrift om utførsel av kulturgjenstander §§ 3-7, (For-2007-01-01-1).

Klm. §27 gir adgang til straff til den som forsettlig eller uaktsomt oværtrer forbud, påbud vilkår eller bestemmelser.

### **4.3 Plan- og bygningsloven (PBL)**

Loven kan sikre kulturminnene gjennom kommuneplanenes reguleringsplan (Sandvik et al., 2001). Den første bygningsloven kom i 1924 gjaldt stort sett byene. Samling av bygninger på landet kunne vernes gjennom bruk av loven. Siden kulturmyndighetene ikke fikk kjennskap til alle arealplaner ute i distriktene, gikk mange kulturminner tapt. De enkelte kulturminnene ble her kun fredet gjennom Kulturminneloven, og dermed forsvant den helheten byggene stod i (Langseth, 2005).

Det ble ved den nye bygningsloven av 1965 åpnet opp for at spesielle områder eller miljø med høy historisk- eller arkitektonisk verdi kunne bli tatt vare på. Områder med vernestatus ble nå pålagt bygningsmyndighetene å merkes på utbygningsplanene, samt å regulere områder for bevaring. Kommunene fikk forvaltningsansvar for den nye loven (Langseth, 2005).

Plan- og bygningsloven fra 1985 gav Miljøverndepartementet øverste forvaltningsansvar, mens fylkeskommune, kommune og stat fikk retningslinjer på samordning jf. plansaker. Arealplanlegging som virkemiddel ble skjerpet, samt at loven la føringer for all formell offentlig planlegging i Norge (Langseth, 2005).

Plan- og bygningsloven fra 2009 har fått kraftig redusert antall paragrafer for å gjøre loven mer oversiktlig og brukervennlig. Loven gir grunnlag for hvordan planleggingen av bruk og vern av ressurser foregår. Arealbruk og bebyggelse skal legges til rette for den enkelte og samfunnet i følge lovens intensjon. Mao. må kulturminnene integreres i plan- og byggesaksbehandlingen (Langseth, 2005). Loven er kommunens viktigste redskap for å ta vare på kulturminner/-miljøer (Finne et al., 2005).

Plan- og bygningsloven (PBL) pålegger utbygger å melde fra ved nye byggeprosjekter (byggesaker) samt at kommunene må vise i en detaljert plan hva de skal bruke sine egne arealer til (arealplaner).

Arealplanleggingen sorterer under Miljøverndepartementet og byggesaker sorterer under Kommunal- og regionaldepartementet (Langseth, 2005), (Nyseth and Sognnæs, 2009).

Arealplanleggingen foregår på tre nivåer:

- Et statlig nivå som skal sikre statens interesser i arealplanleggingen ved å gi rikspolitiske retningslinjer. Disse er kun veiledende, men kan brukes av blant annet kulturmyndighetene som grunnlag for innsigelser (Finne et al., 2005), (Langseth, 2005).
- Et fylkesnivå der det lages en fylkesplan og en fylkesdelsplan. Fylkesplanen angir retningslinjer over bruk av areal og naturressurser innen fylket. Fylkesdelsplanen blir spesielle temaer og geografiske virkeområder behandlet, og det er her kulturminnevernet ofte blir en del (Finne et al., 2005), (Langseth, 2005).
- På kommunalt nivå gjelder kommuneplanen. Herunder blir kommunene pålagt å utarbeide en arealplan som skal dekke alt areal i kommunen. Arealet blir delt opp i forskjellige brukskategorier som ofte har beskrivelser hva arealene skal brukes til (Jf. PBL av 14. juni 1985 br,77).

De kategoriene som har interesse for kulturminnevernet er:

- Bryggeområder, der verneverdige bygninger og bygningsmiljø befinner seg.
- Landbruks- natur- og friluftsområder (LNF- områder), som ofte kulturlandskap og kulturminneområder havner under.
- Områder som er båndlagt eller skal båndlegges, er områder som er fredet eller regulert til bevaring og skal vises som båndlagt i arealdelen (Sandvik et al., 2001), (Finne et al., 2005).

Arealdelen har rettsvirkning ved at grunneiere ikke kan bruke eiendommen sin til noe annet enn det som er fastsatt i planen (Sandvik et al., 2001), (Langseth, 2005). Kommunen kan for øvrig dispensere fra arealplanen eks. hvis hytter ønskes anlagt i LNF- områder (Nilsen, 2003).

Reguleringsplanen utarbeides i de rammene som er definert i arealplanen for kommune, fylke og statsnivå. Denne detaljplanen inneholder plankart og ofte mer utfyllende bestemmelser. Planen har stor betydning for kulturminner og kulturmiljøer da disse ofte blir berørt av reguleringen (Sandvik et al., 2001), (Langseth, 2005).

Plan og Bygningsloven § 25 lister opp en del reguleringsformåler (spesialområder) som er viktig for kulturminneforvaltningen, der en vid definisjon som omfatter alt av faste kulturminner og kulturmiljøer i tillegg til areal omtales som: «*områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares*». (PBL § 25). Her kan områder med stor lokal verdi bli vernet jf. fredning etter Kulturminneloven som ofte sikrer minner av nasjonal verdi (Sandvik et al., 2001).

I tillegg gir PBL § 74.2, (§29-2) den såkalte «skjønnhetsparagrafen», kommunen og tiltakshaver restriksjoner ved oppføring/endring av bygg. Miljøet rundt må tas hensyn til, i tillegg til at eksteriøret på verneverdige bygg skal bli tatt bedre vare på (Finne et al., 2005).

Kommuner har myndighet til å verne et byggs interiør gjennom plan- og bygningslovens (PBL §12-7, pkt. 6), og ytre (jf. PBL 31-1). Denne paragrafen gjelder også for ombygging av eksisterende byggverk «*Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart*». PBL §31-2 første ledd innebærer i utgangspunktet at alle krav gitt i lov, forskrifter og bestemmelser i arealplaner etter loven, skal gjelde. Hvis det ikke er en sammenheng mellom tiltaket og kravet, kan relevansen av

tiltaket måtte vurderes, eks. ved skifte av vindu er det ikke relevant å vurdere størrelsen på eiendommens uteareal.

Byggetiltak som etter kommunens skjønn er så omfattende at hele byggverket i det vesentlige blir fornyet, vil tiltaket bli vurdert som en hovedombygging. Dermed kan det settes krav til hele bygget, som om det er et nybygg.

Ved bruksendringer kan det stilles krav til arkitektonisk utforming, energibruk, universell utforming og brann, hvis det er nødvendig med henblikk på den nye bruken ut fra hensynet til helse, miljø og sikkerhet. Kommunen kan, etter søknad og det er forsvarlig, gi dispensasjoner fra tekniske krav, slik at eventuelle ombygginger, rehabiliteringer og bruksendringer kan foretas.

De tekniske forskriftene til Plan- og bygningsloven blir stadig oppdatert. Endringer når det gjelder krav til universell utforming, brann, innemiljø/tekniske løsninger og energi kan bli aktuelle for en eier.

Lov om vern mot brann, eksplosjon m.v. § 13 kommer inn på *særskilte brannobjekter*, der eier av viktige kulturhistoriske bygninger og anlegg, kan pålegges å utbedre, hvis kommunen vurderer at det ikke er tilstrekkelig sikret mot brann (Dalehaug, 2011). Mangler ved et fredet hus kan være:

- Manglende eller dårlig fungerende brannalarm utstyr.
- Manglende rømningsveger.
- Bare ett trapperom.
- Svake dører mellom brannceller.
- Brennbare kledninger og trapper i rømningsveg.
- Mulig brannspredning til rømningstrapper eller nabobygg.
- Dårlig tilgjengelighet for brannvesenet i gårdsrom eller ved fasader.

Teknisk forskrift åpner for å benytte kompenserende tiltak der byggets utforming og plan, ikke er forenlig med konvensjonelle tiltak (Grytli, 2002).

Universell utforming er stadig mer vektlagt i de siste utgavene av byggetekniske forskriften. Forskriften stiller krav til universell utforming at byggverk åpne for publikum og i arbeidsbygninger. I et fredet bygg kan dette være en utfordring. Krav til snusirkel, døråpninger, terskler mv. er typiske krav i denne sammenheng. Denne oppgaven går ikke nærmere inn på denne problemstillingen.

Et fredet hus vil nødvendigvis ikke oppfylle dagens krav til energibruk, varmetap og luftlekkasjer gjennom bygningsdeler.

Forskriftene setter krav til innemiljø, der luftkvalitet og lufttilførsel i kombinasjon med tetthetskrav gjør seg gjeldene. Det stille også krav til type brensel, vifteeffekt på ventilasjonsanlegg og varmegjenvinner.

#### **4.4 Forvaltningsloven**

Private eiere kan føle avmakt og rettløshet i møte med forvaltningens skjønnsutøvelser innen vern. Forutberegnelighet er en sentral del av hensynet til rettssikkerhet i forvaltningsretten (Kjærstad, 2003, s 140). Rettssikkerheten ivaretas ved at det tas hensyn til rettssubjektene som kan tenkes å innrette seg etter praksisen. I denne sammenheng er rettssubjekter private eiere og brukere av fredete bygninger.

Eierne har rettigheter og plikter ovenfor forvaltningen. En forutsetning er kjennskap til forvaltningens praksis. Dette betyr at praksisen er tilgjengeliggjort og at man kan få innsyn i kulturminneforvaltningens vedtak.

Forvaltningslovens § 17 annet og tredje ledd og § 18, regulerer partenes rett til å gjøre seg kjent med opplysninger som forvaltningsorganet mottar om parten (§ 17 annet ledd), vesentlige opplysninger om saken (§ 17 tredje ledd) og saks dokumenter (§ 18).

Forvaltningsloven krever at en sak skal avgjøres uten ugrunnet opphold, jf. forvaltningsloven (lov av 10. februar 1967) §11a først ledd. Dersom søknaden/klagen ikke kan besvares innen 1 - en – måned fra den er mottatt, skal det snarest mulig gis et foreløpig svar der det gjøres rede for grunnen til at søknaden/klagen ikke kan behandles tidligere, og så vidt mulig angis når svar kan ventes, jf. forvaltningsloven §11a tredje ledd jf. annet ledd.

#### **4.5 Eiendomsretten**

Eiendomsretten blir omtalt i grunnlovens § 105. Eiendomsretten er en del av formuesrettighetene. Denne omfatter både rettslige disposisjoner, slik som å selge, leie ut eller pantsette, og faktiske disposisjoner, som rett til å bruke eiendomen, male huset osv.

Den private eiendomsretten er grunnfestet i Menneskerettskonvensjonen §17, men er stadig et politisk stridstema. Begrepet eiendomsrett er ikke definert i loven, men det er mange lover som



forutsetter at man kan fastlegge hva eiendomsrett er. I dag blir eiendomsrett brukt som summen av rettigheter og plikter knyttet til eierrådighet over ting (SNL.no).

Eiendomsretten er negativt avgrenset, dvs. eier har alle former for rådighet og rettigheter som ikke er særskilt unntatt. Eierens rådighetsrett kan bli innskrenket som følge av lovgivning hvis det er grunnbyrder eller pant i eiendommen. Servitutter kan sette rådighet til bruk av eiendommen over til andre, eks. veirett eller bruksrett over eiendommen.

Begrensinger i eiendomsretten finnes i plan- og bygningsloven, som kan medføre at eier må ha tillatelse fra det offentlige for å utføre tiltak på egen eiendom. Det vil si å søke dispensasjon fra gjeldene lovverk.

#### **4.6 Oppsummering og diskusjon.**

For private eiere og brukere med begrensede ressurser, kan et fredningsvedtak oppleves inngrepene. Å holde vedlike og kanskje måtte utbedre og restaurere slike bygg medfører ofte en økt kostnad utover det som er det normale. Det kan bli krav om bruk av kulturhistorisk riktig utførelse av arbeidet, med spesielle krav til materialer og verktøy.

Selv om vedlikehold og utbedringer av et fredet bygg medfører økte kostnader, vil et fredningsvedtak normalt ikke utløse krav på erstatning. Kun når fredningen medfører vesentlige tap vet at vedtaket legger begrensinger for eksisterende bruk, kan erstatningsplikt inntre (NOU 2002:1) s. 60. Kulturminnelovens forarbeider er klare på at myndighetene ikke er erstatningspliktige. Dette prinsippet er uttrykt i Stortingsmelding nr. 16 (2004-2005), der eier holdes som hovedansvaret for vedlikehold av fredede kulturminner.

Grunnloven § 105 og EMK protokoll 1 artikkel 1 gir rett til bruk av egen eiendom, men som eier av et fredet bygg eller anlegg, medfører det en rådighetsinnskrenkning av eiendomsretten. I denne sammenheng vil en fredning legge begrensinger på hva eier eller bruker av bygget kan utføre av tiltak. Ønsker eier å gjennomføre tiltak som å skifte et vindu, eller å male om fasaden, kan det kreve dispensasjon fra fredningen jf. Kml. §15a første ledd. Er bygget midlertidig fredet etter vedtak jf. Klm §22 nr.4, følger de samme vilkårene for dispensasjon som nevnt over.

Kulturminnelovens §15a annet ledd, omhandler forvaltningens plikt til å gi tilskudd, når vilkårene for en dispensasjon fordyrer arbeidet. Stortingsmelding nr. 16 (2004-2005) nevner

at mange eiere ikke opplever at staten alltid oppfyller forpliktelsene i kulturminneloven om å gi økonomisk støtte til antikvarisk fordyrende vedlikehold jf. St.meld.nr 16 (2004-2005) s. 17 og 25.

Det er anerkjent at en bedring av de økonomiske incentivene for eiere av fredete bygg, vil medføre et bedre vern av slike kulturminner. Dette kommer frem i Innstilling til Stortinget fra energi- og miljøkomiteen (Innst. 499 S (2012-2013) s. 6. om stortingsmeldingen *Framtid med fotfeste* (Meld. St. 35 (2012-2013)). Her blir innsatsen fra private eiere vurdert som uvurderlig i arbeidet med vern av kulturminner. For å kunne fortsette denne innsatsen, fremhever komiteen nødvendigheten for å bedre de økonomiske incentivene rettet mot de private eierne.

Det er også politisk enighet om at vern gjennom bruk er ofte en nødvendig forutsetning for vern (St.meld. nr.16 (2004-2005) s. 25) og (Innst. O. nr. 45 (1977-1978) s. 6).

Lovverket kan for mange være vanskelig tilgjengelig, da ulike lover bryter inn i hverandre. Det at lovverket åpner opp for tolkninger kan by på problemer.

## 5 Forvaltningspraksis

Da det er kulturminneforvaltningen ved Riksantikvaren som avgjør dispensasjoner på tiltak på fredede bygg, er det imperativt for eier at vedkommende har en forståelse for hvordan disse måtte tolke lovverket. Dette for å kunne motgå/korrigere med egne argumenter der disse ikke måtte samsvare med kulturminneforvaltningen krav.

Riksantikvaren benytter rundskriv ved utøvelse av saksbehandlingen. Rundskriv fungerer som en instruks til underordnede organer om hvordan lovbestemmelser skal forstås. Spesielt hvilke hensyn det skal tas ved utøvelse av skjønn kan være varierende nedover i forvaltningskjeden. Målet er at regelverket skal praktiseres likt i alle fylker (Rundskriv, 2013).

### 5.1 Saksbehandling.

Riksantikvaren er den som har myndighet til å foreta fredning etter kulturminnelovens § 15, jf. ansvarsforskriften § 12 nr. 1. Riksantikvaren er faglig rådgiver for Klima- og miljødepartementet, og har faglig ansvar for fylkeskommunenes og Sametingets arbeid med kulturminner (Riksantikvarens hjemmeside). Departementet er de som utformer politiske mål og overordnede retningslinjer på kulturminneområdet (Gaukstad and Holme, 2005).

Kulturminnemyndighetene er en del av forvaltningen. Da er det saksbehandlingsreglene i forvaltningsloven som anvendes, såfremt annet følger av kulturminneloven jf. forvaltningsloven § 1 første ledd og Ot.prp.nr. 51 (1991-1992) s 12.

Skal en eier eller bruker gjøre tiltak utover vanlig vedlikehold, krever det en dispensasjon fra kulturminneloven. Dispenseringen skjer fra tiltakshaver, som regel er eier, bruker eller f.eks. en arkitekt. I Rundskriv om enklere og raskere dispensasjonsbehandling, punkt 2, fremgår det at søken må fremlegge dokumentasjon. Er ikke tilstrekkelig dokumentasjon fremlagt, kan det gå utover saksbehandlingstiden, og søker må bære ansvar for dette.

Dokumentasjon som må fremlegges ved en søknad om dispensasjon vil være:

- Beskrivelse av og begrunnelse av tiltaket.
- Dokumentasjon av eksisterende forhold, eks. fotografi eller tegninger.
- Dokumentasjon av fremtidige forhold, eks. ved illustrasjoner eller eventuelle detaljtegninger.

- En arbeidsbeskrivelse som beskriver hvordan tiltaket skal gjennomføres, med hvilke materialer og arbeidsmetoder som anvendes.

Dokumentasjonen må inneholde all relevant informasjon slik at forvaltningen kan ta stilling til søknaden.

Forvaltningen kan også kreve befarings, for å ta en stilling til dispensasjon som et ledd i dokumentasjonen (Eckhoff, 2014) s 264.

Da dispensasjon er et enkeltvedtak (jf. forvaltningsloven § 2 første ledd, b), kommer bestemmelsene i forvaltningsloven kapittel III - VI til anvendelse (jf. forvaltningsloven § 3 første ledd). Forvaltningen får her veiledningsplikt (§ 11) og en saksbehandlingstid (§11a). Dette er viktig da det for en privat eier kan være vanskelig å forstå skille mellom vanlig vedlikehold og tiltak som krever en dispensasjonssøknad.

Det er også viktig da tiltakshaveren må få saken avgjort innen rimelig tid (§11a). Loven gir en absolutt frist på én måned. Hvis forvaltningen ikke overholder tidsfristen, skal det gis et foreløpig svar. Rundskrivet fra Riksantikvaren påpeker at saksbehandlingstiden fra søknaden er mottatt til eventuelle klager er avgjort ikke skal overstige tre måneder. Hvis fristen blir oversteget, skal det tillegges vekt i retning av å godkjenne tiltaket.

I følge Rundskrivet fra 2013 er det tiltakshaver som er ansvarlig for at tilstrekkelig dokumentasjon følger dispensasjonssøknaden. Mener forvaltningen at dokumentasjonen ikke er tilstrekkelig, kan det gå utover tre-måneders fristen, noe som søker / klager må bære ansvar for.

### **Opplysningsplikt, innsynsplikt, vedtaksinnhold.**

For den private eier, som har søkt om dispensasjon, vil innsyn i sakspapirene være viktig, slik at vedkommende føler at sine interesser blir tilstrekkelig ivaretatt. Forvaltningsloven § 17 annet og tredje ledd og § 18 regulerer dette.

Et avslag på innsyn krever særskilt hjemmel. Dette gjelder dokumenter som forvaltningen har utarbeidet for egen saksforberedelse (§18a), dokumenter som er hente inn utenfra for den interne saksforberedelsen (§18b) og dokumenter som kan være til skade for andre (§19). Forvaltningen kan hevde at interne dokumenter som brukes i et steg på vegen mot et vedtak, ikke bør være tilgjengelig for parten, da det kan vanskeliggjøre arbeidet med et endelig vedtak (Ot.prp. nr. 38 (1964-1965) s. 60.

Får ikke klager anledning til innsyn, kan det være i strid med det uskrevne prinsipp om kontradiksjon i sivilprosessen (tvistemål), dvs. å få anledning til å imøtegå motpartens fremstilling av saken.

Forvaltningsloven kapittel V §§ 24 og 25 gir bestemmelser om selve vedtaket. Enkeltvedtak angående dispensasjon skal grunngis og setter krav til hva begrunnelsen skal inneholde. Forvaltningsloven § 25 sier at begrunnelsen skal vise til reglene vedtaket bygger på og fakta som ligger til grunn for avgjørelsen. En begrunnelse kan være viktig, da en søker vil kunne vurdere grunnlaget for forvaltningens vedtak og dermed kan ha et fundament for en klage. Unntatt er ifølge § 24 der partene er fornøyd med vedtaket.

I Rundskrivet (Rundskriv 2013) går Riksantikvaren lenger, ved at alle dispensasjonssaker skal begrunnes, dvs. vilkårene for dispensasjonen er oppfylt ved at inngrepet ikke er vesentlig og at det foreligger et særlig tilfelle. Forvaltningen gjør dette fordi en dispensasjonssøknad inneholder flere enkelttiltak, og at kun deler av tiltakene er godkjent. Det kan også være aktuelt i saker der forvaltningen setter vilkår for dispensasjonen, f.eks. der en kompromissløsning mellom partene har funnet sted, eller i saker der en søknad inneholder flere tiltak, men bare noen er godkjent.

Forvaltningen har plikt etter § 27 om å opplyse om klageadgang, klagefrist, klageinstans og hvordan en søker kan klage. Klager på et vedtak påklages til nærmeste overordnede forvaltningsorgan jf. § 28. Det vil i saker om dispensasjon etter kulturminneloven være som regel Riksantikvaren ved fylkeskommunen, som da kan omgjøre vedtaket, jf. forvaltningsloven § 32.

## **5.2 Vilkår for dispensasjon.**

For de private eiere som ønsker utført tiltak på sine bygg og anlegg fredet etter kulturminneloven § 15, må de først undersøke hvorvidt tiltakene er forbudt etter fredningsbestemmelsene gitt i Kml. § 15 tredje ledd. Strider tiltakene mot disse bestemmelsene må det søkes om dispensasjon etter § 15a. Faller tiltaket utenfor bestemmelsene, må det undersøkes om tiltaket innebærer det å *«rive, flytte, påbygge, endre, forandre materialer eller farger eller foreta andre endringer som går lenger ene vanlig vedlikehold»*, jf. Kml. § 15 fjerde ledd. Eier eller bruker av bygget eller anlegget må dermed avklare hvorvidt tiltaket er definert innenfor de opplistede tiltakene, eller om tiltaket går

utover vanlig vedlikehold. Det vil i så fall medføre en søknad om dispensasjon fra fredningen jf. Kml. § 15a. Dispensasjonsbestemmelsene blir også berørt av Kml. §§ 19 tredje ledd, 20 tredje ledd og 22a annet ledd.

Det er to vilkår i loven som begge må være oppfylt før eier / bruker kan innvilges dispensasjon.

- Først må det være et særskilt tilfelle som gir dispensasjon.
- Dernest må tiltaket ikke medføre vesentlige inngrep i det fredete kulturminnet.

Hvis ett av disse kravene ikke er oppfylt, skal søknaden om dispensasjon avslås (Rundskriv 2013). Forarbeidene til loven legger opp til en relativ streng vurdering av vilkårene til dispensasjon, der det gis en begrenset adgang til dispensasjon av loven jf. Ot.prp. nr. 51 (1991-1992) s. 24. Forvaltningsmyndighetene vil vurdere ut i fra faglig skjønnsutøvelse, der formålsparagrafen i Kml. § 1 er retningsgivende for skjønnnet, jf. Ot.prp.no. 51 (1991.1992) s 10.

### **Særlige tilfelle og vesentlig inngrep.**

Hva som er særskilt tilfelle og vesentlig inngrep som gir hjemmel for dispensasjon gir Riksantikvaren nærmere instruks om i Rundskrivet, (Rundskriv 2013), punkt 3: «*Særlige tilfelle* menes bl.a. tiltak som er nødvendig av hensyn til *formålet* med fredningen».

I de tilfeller der fredninger vedtatt før lovendringen av 3.6.1993 trådte i kraft 1.1.1993, da det ikke var anledning til å gi bestemmelser i vedtaket, vil vurderinger omkring «formål med fredning» være vanskeligere. Man må da forholde seg til den generelle atferdsnormen i Kml. § 15 fjerde ledd. Det blir dermed en avveining av hensyn til eiers behov og hensyn til kulturminnets bevaring. Er det tvil på hva som er søknadspliktige tiltak, skal kulturminnevernet kontaktes.

Fortsatt bruk av eiendommen blir i Rundskrivet trukket frem som et viktig forhold «som oftest» tilfredsstillende kravet til «særlig tilfelle». I denne sammenheng blir det i Rundskrivet eksemplifisert fornyelse av våtrom og kjøkken, etablering av universell utforming og andre forhold som har vesentlig samfunnsnyttig betydning (Ot.prp.nr.51 (1991-92)) s. 24-25.

Universell utforming nevner Rundskrivet som tiltak som er av vesentlige samfunnsmessige betydning. Tiltak som universell utforming tilrettelegger adgang til kulturminner for mennesker med nedsatte funksjonsevner. Kulturminnelovens kommentarutgave gir også

uttrykk for at kun tiltak som skaper særdeles viktige samfunnsmessige goder, kan utføres i kulturminnets disfavør (Holme II, 2005) s. 24). Forarbeidene nevner også «andre helt spesielle forhold» som kan anses som særlige tilfeller og begrunne en dispensasjon fra fredning. Denne vage formuleringen er valgt da det «ikke vil være mulig å forutse alle situasjoner som vil kunne oppstå» (Ot.prp. nr. 51 (1991.1992) s. 24. Andre forhold som nevnes i Rundskrivet som *særlig tilfelle* er:

- *Istandsetting og restaurering.*
- *Tilbakeføringer til opprinnelig eller tidligere utseende og konstruksjoner, under forutsetning av at tiltaket kan gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag, og i tråd med tradisjonelle metoder og materialbruk.*
- *Brannsikringstiltak.*
- *Andre tiltak som skal beskytte kulturminnet.*

Hva som er «*vesentlige inngrep*» beror på «faglig skjønn» fra kulturminneforvaltningen. Dette faglige skjønn må «*foretas ut fra en helhetsvurdering der inngrepets art og størrelse må vurderes opp mot objektets art, størrelse og kulturhistoriske og / eller arkitektoniske verdier*» (Rundskriv, 2013).

Formålet med fredningen vil være av stor betydning for vurderingen av vesentlighetsspørsmålet. Dette kan fremgå av fredningsvedtaket eller forskriften, eventuelt av presiseringsdokumentet når det gjelder fredningen etter bygningsfredningsloven. Som tiltak som ofte innebærer et vesentlig inngrep nevner Rundskrivet:

- *Rivning av hele eller vesentlige deler av et byggverk.*
- *Flytting av et byggverk. Unntaksvis kan flytting tillates.*
- *Større tilbygg, avhengig av objektets karakter, omfanget av fredningen og fredningens formål.*
- *Større endringer av bygningskonstruksjonen.*
- *Større endringer av opprinnelige overflater i interiør, der interiøret særlig begrunner fredningen.*

Riksantikvaren presiserer i Rundskrivet at endringer som er tilført etter en fredning, ikke er rammet av fredningen. Derimot kan det være at en fornyelse av f.eks. et vindu eller kjøkken som kom til i ettertid av en fredning, medfører inngrep i den fredede konstruksjonen, slik at

en dispensasjonssøknad blir påkrevd. Ønsker man å skifte ut en eldre kopi av et originalt vindu med et nytt vindu med en annen glass- og sprossestruktur, vil det kreves dispensasjon.

Det er i lovens forarbeider uttrykt at bestemmelsen er gitt fordi alle mulige tilfeller vanskelig kan forutses på fredningstidspunktet (Ot-prp. Nr. 51 (1991-1992) s. 24. Listen fremsatt i Rundskrivet fra Riksantikvaren vil følgelig ikke være endelig, men eksemplifisere ovenfor forvaltningen hva som menes med vesentlige tiltak.

Et moment som forvaltningen trekker frem i forbindelse med vesentlige tiltak er om tiltaket er reversibelt. Slike tiltak vil medføre at et kulturminne kan tilbakeføres til en tidligere tilstand. Det at tiltakshaver benytter kulturhistorisk korrekte løsninger med tradisjonelle materialer og metoder, tillegges dette vekt i tiltakshavers favør.

Rundskrivet nevner også i punkt 1 at forvaltningen bør komme med alternative og mindre inngripende løsninger hvis søkte tiltak medfører vesentlige inngrep i kulturminnet (Rundskriv, 2013). Forvaltningen kan også sette vilkår for en dispensasjon, jf. Kml. § 15a annet ledd. Vilkårene kan settes som plikter knyttet til dispensasjonsvedtaket. Grensene for hvor langt vilkårene skal gå må ifølge Eckhoff ((2014) s. 414-416) følge visse retningslinjer.

Vilkårene må ha saklig sammenheng med dispensasjonen. F.eks. krav til materialbruk brukt i tiltaket.

Vilkårene må ikke være uforholdsmessig tyngende sammenlignet med det søkte tiltaket. I Kml. § 15a annet ledd fremgår det at eier eller bruker skal få helt eller delvis erstattet utgiftsøkningen, hvis vilkårene i dispensasjonen vil fordyre arbeidet. Dette betyr ikke at man kan omgå de forvaltningsrettslige prinsippene at vilkårene ikke skal være uforholdsmessig tyngende, da man likevel vil få dekket inn differansen. Det som menes er at adgangen til å få erstattet utgiftsøkningen, er differansen mellom billigste godkjente løsning og forvaltningens løsning (Holme II, 2005) s. 158.

Vilkår i en dispensasjon må ikke gi forvaltningen økonomiske fordeler. Forvaltningen kan heller ikke kreve at et kulturminne skal tilbakeføres til en utgave fra før fredningsvedtaket.

### **Oværtredelse av kulturminneloven.**

Hvis eier eller bruker *utfører* tiltak uten å søke om dispensasjon blir dette regulert i kml. § 16. Er det utført tiltak *uten å søke* om dispensasjon, er det straffebestemmelsene i kml. § 27 som kommer til anvendelse. Den sier at *det er straffbart å oværte bestemmelser, forbud, påbud eller vilkår gitt i eller i medhold av kulturminneloven*. Dette gjelder brudd på



fredningsbestemmelser gitt i et fredningsvedtak, jf. § 15 tredje ledd og det kan være brudd på adferdsnormen i Kml. § 15 fjerde ledd.

Oværtredelse av kulturminneloven kan straffes med bøter eller fengsel i inntil ett år. Er det «særdeles skjerpene omstendigheter» kan straffen utgjøre fengsel i inntil to år. Dermed medfører det at forsøk på lovbrudd kan straffes, jf. Straffeloven § 16. Både uaktsom og forsettlig oværtredelse straffes. Straffeloven § 15 straffer også den som fysisk eller psykisk medvirker til oværtredelsen. Det kan være at eier eller bruker kan få råd om ikke å søke om dispensasjon for et tiltak av en tredjepart. Tredjeparten vil da være psykisk medvirkende til oværtredelsen. Straffeloven § 67 kan utbytte fra den straffbare handlingen inndras. Rettstidene (Rt. 2010 s. 850 avsnitt 41) beskriver at det ble flyttet noe fastmontert inventar, som ble inndratt jf, Straffeloven § 67.

Eier av et fredet hus kan få pålegg fra Riksantikvaren om tilbakeføring til tidligere stand innen rimelig tid, jf. Kml. § 16 første ledd, jf. ansvarsforskriften § 1 nr. 1, hvis tiltaket krever dispensasjon og ikke er søkt.

Vanlig vedlikehold:

For en eier eller bruker av et fredet kulturminne kan det være vanskelig å vite hva som er vanlig vedlikehold, og hvilke tiltak som krever en søknad om dispensasjon. Kml. § 15 fjerde ledd sier at vanlig vedlikehold kan utføres uten en søknad om dispensasjon. Tiltak som er søknadspliktig krever et enkeltvedtak for å gjennomføres. Er det i et fredningsvedtak gitt fredningsbestemmelser, så er det bestemmelsene i vedtaket som definerer hva som er søknadspliktig eller ikke.

En oværtredelse av fredningsbestemmelsene kan straffes etter Kml. § 27. Dette gjelder fredninger gjort før 1.1.1993, da lovendringen av 3.7.1992 nr. 96 trådte i kraft. Da ble det anledning til å gi fredningsbestemmelser i fredningsvedtaket, jf. § 27 tredje ledd. Er fredningen kommet etter 1.1.1993 og det ikke er fredningsbestemmelser i vedtaket, er det adferdsnormen i § 15 fjerde ledd som gjelder.

Selv om eier måtte ha god erfaring med vedlikehold av bygninger, så kan vedlikehold på et fredet hus innebære noe annet en vanlig legmannsforståelse av ordet. Rundskrivet definerer i punkt 5 vanlig vedlikehold til å være: *det å ta vare på og reparere eksisterende bygningselementer. Vedlikeholdet skal gjøres etter tradisjonell metode, utførelse og materialbruk* (Rundskriv, 2013). Eier har kanskje ikke kunnskap om tidligere tiders

materialbruk og metoder. Rundskrivet sier at forvaltningen skal gi eier eller bruker veiledning om hva som krever søknad om dispensasjon og hvordan eventuelt vedlikehold skal utføres.

Det er for øvrig tiltakshaver som plikter å kjenne til regler og plikter som gjelder for tiltak på fredede bygg. Har eier eller bruker erfaring med vedlikehold av fredede bygg, og fått opplæring av vernemyndighetene i vedlikehold, kan vedkommende slippe all papirmøllen et slikt tiltak måtte medføre. Vedkommende må allikevel forholde seg til føringene forvaltningen legger i tiltaket, for at det skal ansees som vanlig vedlikehold. Et brudd på retningslinjene vil være ulovlig i henhold til Kml. § 15 fjerde ledd.

Pålegg om utbedring av skade:

Igangsettes søknadsppliktige tiltak på et vedtaksfredet bygg eller anlegg uten å søke om dispensasjon, er konsekvensene regulert i § 16. Paragrafen gjelder også når eier eller bruker påfører skade på bygget eller anlegget. Riksantikvaren har sanksjonsmuligheter til å gi pålegg om tilbakeføring til tidligere stand innen en rimelig frist, jf. § 16 første ledd, jf. ansvarsforskriften § 1. I ytterste konsekvens kan straffebestemmelsen i § 27 anvendes. Ved brann kommer Kml. § 18 i bruk.

Pålegg om vedlikehold:

Kulturminneforvaltningen kan i utgangspunktet ikke pålegge eier eller bruker å vedlikeholde et fredet bygg eller anlegg. Vilkåret for et slikt påbud er at det må være fare for at bygget eller anlegget forfaller.

Det er Plan- og bygningsloven § 31-3 som gir eier eller den ansvarlige for bygningen plikt til å holde denne i en slik stand at det ikke er fare for skade på personer eller er vesentlig til ulempe for personer, eiendom eller miljø. Bygget skal samtidig ikke være skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Forvaltningen har hjemmel til å undersøke bygget om dette er i ferd med å skje. Hvis dette er tilfelle, vil Kml. § 17 komme til anvendelse.

Bestemmelsen i § 17 gir forvaltningen hjemmel til pålegg om vedlikehold. Eier og bruker av et fredet bygg eller anlegg må uansett følge fredningsbestemmelsene hvis disse er gitt i forbindelse med en fredning.

For eier av et forfallent fredet bygg, vil merkostnadene i forbindelse med vedlikehold bli større enn vedlikehold av et ikke fredet bygg. Fredningsbestemmelsene kan sette bestemmelser for materialbruk og utførelse. I følge lovkommentaren (Holme, 2005) er det viktig at bestemmelsen hjemler mulighet til å gi tilskudd til eiere av vedtaksfredede bygg. Det

fremgår her at det kan gis tilskudd til godkjente dispensasjonsvedtak etter § 15a. Dette tilskuddet bør helt eller delvis dekke meromkostningene i forbindelse med en antikvarisk korrekt utførelse av vedlikeholdet.

Det er differansen mellom masseproduserte hyllevarer fra byggevarekjedene og historisk korrekt fremstilt material og utførelse som kan dekkes. Det er ikke en plikt for kulturminnemyndighetene til å gi en slik støtte.

Der pålegg fra myndighetene ikke følges, kan Klm. § 16 første ledd anvendes. Blir ikke pålegget om tilbakeføring fulgt, vil Klm. § 16 annet ledd komme til anvendelse. Her gis forvaltningen adgang til å få utført vedlikeholdsarbeidet på eiers eller brukers bekostning.

Kml. § 17 første ledd sier for øvrig at arbeidet ikke kan igangsettes hvis eier eller bruker kan dokumentere at vedkommende «ikke makter istandsettingen av økonomiske grunner». En forutsetning for en slik påberopelse er at eier har søkt om midler til istandsetting og vedlikehold.

Diskusjon.

For den private eier kan kulturminnevernets beslutninger føles tunge. Kunnskap om lovverket er mangelfullt blant mange eiere. Det kan bli en skjevhet i maktforholdet mellom kulturminnevernet og de private eierne.

## 6 Litteraturgjennomgang

### 6.1 Innledning

Følgene dokumenter ble valgt ut for litteraturgjennomgang:

- a) Fredningsstrategi mot 2020 for kulturminne forvaltningen (6.2)  
*Riksantikvaren, 2015 (Riksantikvaren.no).*
- b) Sikringsprosjektet – Virkemidler og verktøy for sikring av kulturminner (6.3)  
*Samarbeidsprosjekt mellom Bergen kommune, Hordaland fylkeskommune, Riksantikvaren, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap og Statens bygningstekniske etat.*
- c) Private eieres erfaring med verdiskapningsprogrammet på kulturområdet (6.4)  
*Riksantikvaren (Rambøll), 2011*
- d) Fredet hus - til glede og besvær (6.5)  
*Gruppen for eiere av fredete hus, 2002*

Alle de utvalgte dokumentene beskriver møtet mellom vernemyndigheter og private eiere av fredede hus, og er derfor velegnet for problemstillingen.

Dokumentene c) og d) er resultater fra to ulike spørreundersøkelser som har litt forskjellig vinkling. De tar opp mange av de samme problemstillingene som denne oppgaven.

Dokument c) er i regi av Riksantikvaren. Det prøver å avdekke erfaringer private eiere har med å gjennomføre egne prosjekter, samt finne flaskehalsen og få frem eiernes forslag til løsning. Dokument d) er i privat regi. Det prøver å kartlegge private eieres behov for kunnskap og støtte, og hvordan eierne oppfatter den offentlige forvaltningen. Dokument a) er tatt med for å undersøke om problemene de private eierne har, er adressert i Riksantikvarens strategi mot 2020. Sikringsprosjektet, dokument b), er interessant fordi eventuelle løsninger her kan ha overføringsverdi til andre verneverdige bygg.

### 6.2 Fredningsstrategi mot 2020 for kulturminne forvaltningen

Dokumentet (Riksantikvaren.no) tar for seg de vanligste virkemidlene myndighetene bruker til sikring av kulturminner; fredning etter kulturminneloven og vern etter plan- og bygningsloven. Fredning er i dag det sterkeste juridiske virkemiddelet samfunnet har innenfor lovverket. Totalt er det ca. 3300 fredete bygninger i privat eie. Nær halvparten trenger

moderat eller betydelig istandsetting. Målet for Riksantikvarens bevaringsprogram for fredete bygninger i privat eie (FRIP) er at alle disse skal være satt i stand til ordinært vedlikeholdsnivå innen 2020 (Riksantikvaren.no).

Dokumenter som har gitt føringer for fredingsarbeidet etter 1978:

- *St. meld. Nr. 39 (1986-87) Om bygnings- og fornminnevernet.*
- *Innstillingen Handlingsplan for kulturminneforvaltning, 5.2.1992.*
- *Miljøverndepartementet NOU 2002: 1 Fortid former framtid.*
- *St. meld. nr. 16 (2004-2005) Leve med kulturminner.*
- *Kongelig resolusjon vedtatt 1.9.2006 Om overordna føresegner om forvaltning av statlege kulturhistoriske eiendommar.*
- *Riksrevisjonens undersøking av korleis Miljøverndepartementet varetek det nasjonale ansvaret sitt for freda og verneverdige bygningar Dokument 3: 9 (2008-2009).*
- *Meld. St. 35 (2012-2013) Framtid med fotfeste.*

Etter at St. meld. nr. 16 ble Fredningsgjennomgangen startet. Alle fredninger fra perioden 1923-1979 ble gjennomgått. Dette gav et bedre datagrunnlag over hva som er allerede fredet. I SKE-prosjektet skal det utarbeides verneplaner for Statens kulturhistoriske eiendommer (SKE).

Etter 2010 kan følgende tiltak nevnes:

- *Riksantikvarens brev til landets kommuner om fritak for eiendomsskatt (25.11.2010).* Kommunene oppfordres her om å fritta eiere av fredete anlegg for eiendomsskatt.
- *Riksantikvarens brev til Finansnæringens fellesorganisasjon om forsikring (13.7.2012).* Eiere opplever det er vanskelig/dyrt å forsikret fredete bygninger. Derfor garanteres det at antikvariske merkostnader knyttet til skade dekkes av Riksantikvaren.
- *Riksantikvarens rundskriv Enklere og raskere dispensasjonsbehandling av tiltak på byggverk mv. (27.9.2013, med endringer 20.5.2014).*

De nasjonale målene:

- *Et representativt utvalg kulturminner og kulturmiljø skal være vedtaksfredet innen 2020.*
- *Fredete bygninger, anlegg og fartøy skal ha et ordinært vedlikeholdsnivå innen 2020.* (Riksantikvaren.no)

For å nå disse målene, gjennomføres en rekke tiltak:

1. Gjennomføring av fredninger for å bedre representativiteten. Riksantikvarens mål er å gjennomføre ti fredninger, og en kulturmiljøfredning per år. Disse skal være innenfor temaer som er lavt representert på dagens fredningsliste. Allerede startede fredningssaker skal senest gjennomføres halvår 2016. Midlertidig fredning skal erstattes av ordinære fredningsvedtak eller oppheves.
2. Fredningsprosessen skal være eierorientert og effektiviseres. Saksbehandlingstiden må ikke overstige 1,5 år.
3. Bedring av forutsigbarheten for, rettighetene til og oppfølgingen av eierne. Tilskuddene til private eiere må økes. Legge til rette for økonomiske incentiver som; fradragmuligheter og andre skattemessige fordeler.

Prioriterte tema, kulturminner og kulturmiljøer

Innen 2020 skal et mer representativt utvalg av kulturminner være fredet.

Kulturminner innen følgende områder prioriteres:

- 1) Forsvars- og krigshistorie, 2) Nasjonale minoriteter, 3) Kulturminner i utmark, 4) Handel, 5) Fellesskap og demokrati, 6) Rekreasjon, fritid og folkehelse, 7) Ferdsel, 8) Industri, 9) Bosetting etter industrialiseringen, 10) Etter-reformatorkiske, arkeologiske kulturminner

Ressurssituasjon

Det er et stort etterslep på vedlikehold. Pr. 2014 var 18 % av bygningene i tilstandsgrad 3 (trenger betydelig vedlikehold).

I 2014 hadde Riksantikvarens bevaringsprogram for fredete bygninger i privat eie (FRIP), 99,5 millioner kroner til rådighet. Eiere får dekket 50-70% av kostnadene ved istandsetting av bygninger. Gjennomsnittlig merkostnad for istandsetting av fredete bygg (tilstandsgrad 2 eller 3) er 750.000 kroner. I tillegg er det behov for 10 000 kroner i årlige vedlikeholdstilskudd pr bygning. Det trengs det en fordobling av dagens tilskuddsmidler for å nå Stortingets 2020-mål (per 2015). Økonomiske incentiver som skatte- og avgifts- fordeler for eiere vil avhjelpe situasjonen.

Riksantikvaren har utarbeidet en handlingsplan for hvert år frem mot 2020. Denne kan revideres og detaljeres ytterligere. I tillegg vil Riksantikvaren utarbeide årlige mål.

### **6.3 Sikringsprosjektet – Virkemidler og verktøy for sikring av kulturminner**

I 2001 slo myndighetene fast at det er et mål at: «*branner med tap av uerstattelige nasjonale kulturverdier ikke skal forekomme*». Uerstattelige kulturverdier defineres som: «*verdier som ikke kan gjenopprettes dersom de går tapt i brann*». Brann anses altså som en av de største truslene mot vår materielle kulturarv. Årlig tap av verneverdige kulturminner skal minimaliseres. Og innen 2020 skal ikke tapet overstige 0,5% årlig. I tillegg skal fredete og fredningsverdige kulturminner og kulturmiljøer ha ordinært vedlikeholdsnivå (Riksantikvaren.no).

Sikringsprosjektet ble opprettet for å se på virkemidler og løsninger for sikring mot brann, forfall og ulykker i verneverdige og fredete bygninger, samt brannsmitteområder.

Sikringsprosjektet ble organisert med én styringsgruppe og tre arbeidsgrupper.

Gruppene hadde ulikt fokus:

Arbeidsgruppe 1: Sikre verneverdige/fredete bygg mot forfall, brann og ulykker

Arbeidsgruppe 2: Juridiske og økonomiske virkemidler. Både økonomiske incitamenter og sanksjoner trengs.

Arbeidsgruppe 3: Sikring av brannsmitteområder

De fleste fredete bygninger har kun det som minimum er pålagt etter loven når det gjelder brannsikring. (Dette gjelder bygninger generelt, uavhengig av vernestatus).

Brannsikringstiltak av fredete bygninger kommer i tillegg ofte i konflikt med fredningen.

For å vurdere brannsikkerhetskrav, må en se nærmere på reell bruk i forhold til godkjent formål. Eiere og myndigheter har ofte ulikt syn hva som defineres som vern gjennom bruk, og hva som er mulig uten vesentlig tap av kulturminneverdi.

Bergen kommune er derfor i ferd med å utvikle et dokument (Bygningskort) knyttet til enkelteiendommer. Her skal alle tillatelser på eiendommen samles, med tidspunkt for tillatelse og daværende regelverk. Hensikten er at Bygningskortet skal fremlegges ved tilsyn eller søknader som en del av nødvendige dokumentasjonen. Bygningskortet vil også inneholde relevant informasjon om brann- og eksplosjonsvernloven, plan- og bygningsloven, samt vedtak etter kulturminneloven.

Kun når myndighetene har gitt tillatelse til nye tiltak (etter plan- og bygningsloven), kan de påvirke sikkerheten ved å stille nye tekniske krav. Men for bygg som ikke er omfattet av en byggesak i nyere tid, blir dette en utfordring når det gjelder sikringstiltak.

En ny norsk standard for krav til FDV-dokumentasjon skal utvikles, og det foreslås at en ser dette i sammenheng med Bygningskortet og med forskrift fra pbl. §31-4: Pålegg om dokumentasjon og utbedring.

#### 6.4 Private eieres erfaring med verdiskapningsprogrammet på kulturområdet

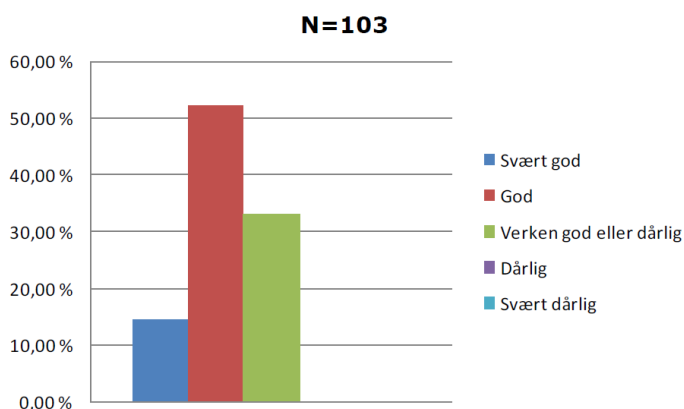
Undersøkelsen utført av Rambøll (Riskantikvaren.no) omfatter kun private eiere av kulturminner som har fått tilskudd gjennom Verdiskapingsprogrammet. Offentlige eiere, som kommuner, er holdt utenfor. Av de totalt 207 private eierne som har mottatt slik støtte, var det 103 som besvarte spørreundersøkelsen. I tillegg til spørreundersøkelsen, ble det også gjennomført et kvalitativt dybdeintervju med 30 private eiere som hadde besvart spørreundersøkelsen.

Utgangspunktet for undersøkelsen var følgende tema:

1. Undersøke erfaringer private eiere av kulturminner har med gjennomføring av prosjekter.
2. Finne flaskehals og få fram eiernes forslag for å løse dem.

Respondentene ble bedt om å vurdere egen kulturminnefaglige realkompetanse.

I spørreundersøkelsen ble realkompetanse definert som: «*erfaring med ivaretagelse, istandsetting og/eller bruk og vern av kulturminner.*»



Figur 2. Private eieres vurdering av egen kulturminnefaglige realkompetanse (Riksantikvaren-Rambøll).

Ingen vurderte egen kompetanse som dårlig eller svært dårlig. Dette ble også bekreftet i det kvalitative intervjuet. Begrunnelsen var den erfaringen de hadde opparbeidet seg gjennom



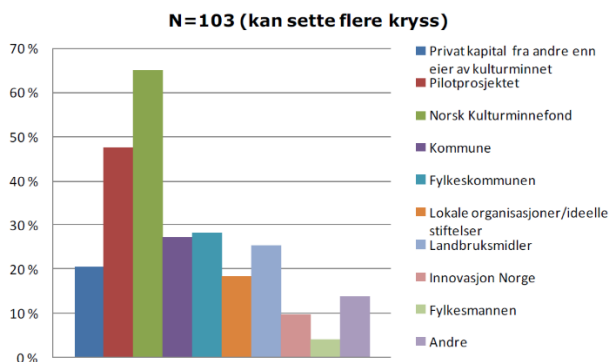
arbeid med tiltaket. Men mange påpekte at læringskurven hadde vært bratt, spesielt for gamle håndverksteknikker og materialbruk.

Også på andre områder trengs det kompetanse. Mange nevner søknadsskriving om økonomiske tilskudd, samt reguleringsbestemmelser knyttet eiendommen. Til slutt må det nevnes at private eieres kunnskap blir også sett på som en risikofaktor når det gjelder å ta vare på egne kulturminner. De vet ofte ikke at de besitter et kulturminne, og vurderer rivning. Eiers kunnskap om vedlikehold av gamle bygninger er ofte lav, og de kan velge moderne løsninger som ikke ivaretar de antikvariske sidene. Det må også nevnes at det er få håndverkere som har kompetanse om restaurering av gamle bygninger.

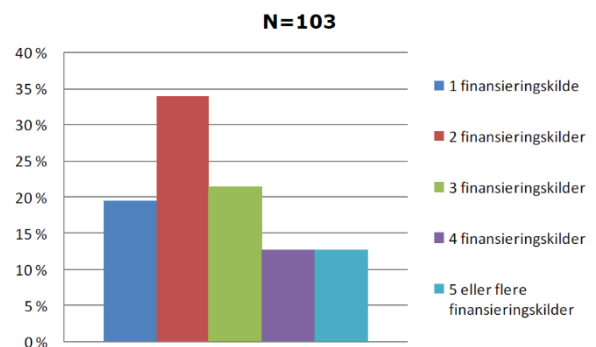
## Økonomi

Hvilke kilder har bidratt til finansiering av tiltaket, foruten egeninnsats og egenandel? (fig. 3).

Antall finansieringskilder, i tillegg til egenandel/ egeninnsats. (fig. 4).



Figur 3. Finansieringskilder (Riksantikvaren-Rambøll).



Figur 4. Antall finansieringskilder (Riksantikvaren-Rambøll).

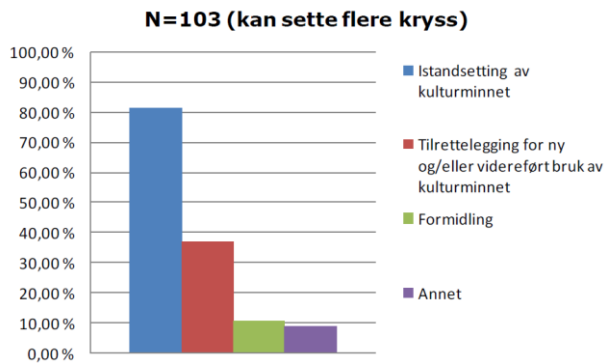
Som vi ser av figuren over, er det hele 65 prosent som oppgir at de har mottatt støtte gjennom Norsk Kulturminnefond (fig. 3), og over 81% benytter mer enn én finansieringskilde. (fig. 4)

Ved støtte fra Norsk Kulturminnefond, må eier dekke 70% av prosjektkostnadene.

Egenandelen kan dekkes av egenkapital, eller andre tilskudd fra offentlige/private ordninger.

Gjennomsnittlig prosjektkostnader er 887.000 kr., mens det gjennomsnittlig offentlige tilskuddet, er 378.000 kr. Medianverdien for prosjektkostnader er 500.000 kr., mens medianverdien for støtte er 230.000 kr. Private eiere stiller altså med 51% egenkapital.

## Hvilke type tiltak har private eiere mottatt støtte til?



80% har fått støtte til istandsettelse av kulturminner.

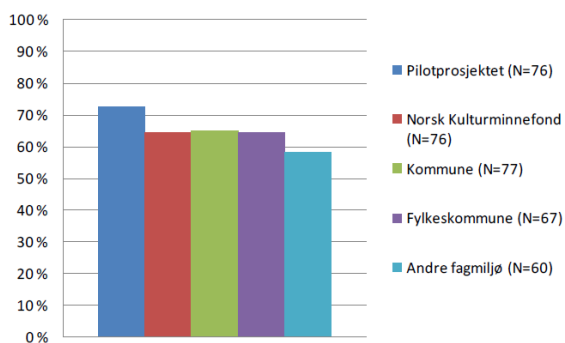
Figur 5 Tiltak private eiere har mottatt støtte til (Riksantikvaren-Rambøll).

## Erfaring og samarbeid

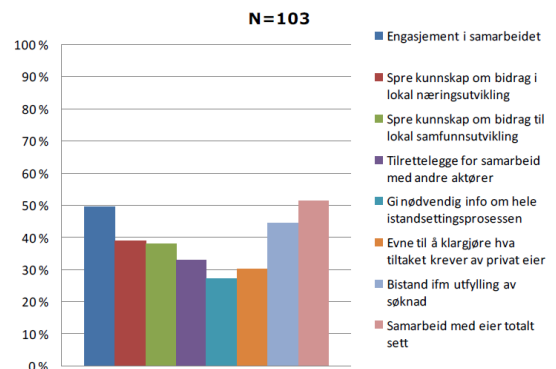
I hvilken grad er de private eierne tilfreds med kontakten de har hatt med ulike aktører?

Med kontakt menes alle typer kontakt (telefon, brev, e-post, og ansikt-til-ansikt). (fig.6)

Hvordan er samarbeidet mellom de private eierne og pilotprosjektene? (fig.7)



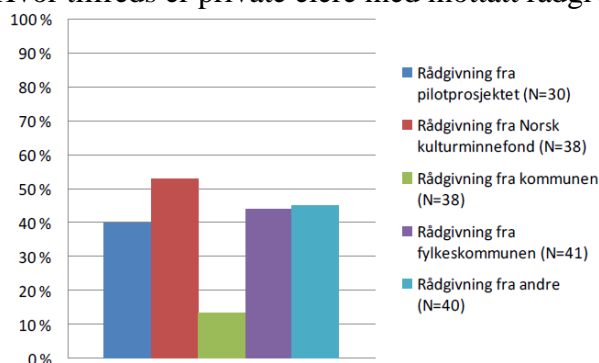
Figur 6. Tilfredshet med kontakt (Riksantikvaren-Rambøll).



Figur 7. Tilfreds med deler av samarbeidet (Riksantikvaren-Rambøll).

Når det gjelder samarbeidet viser fig.7 for «å gi nødvendig informasjon om hele istandsettingsprosessen» at kun 27% er tilfreds. Tilsvarende lave tall (30%) gjelder for «evne til å klargjøre hva tiltaket krever av privat eier». Her er det forbedringspotensial.

Hvor tilfreds er private eiere med mottatt rådgivning/faglige bistand?



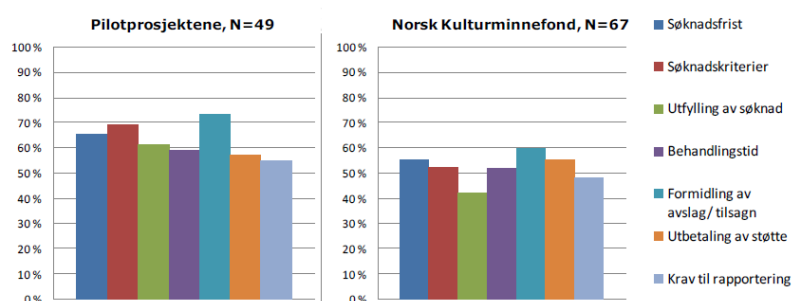
Figur 8. Tilfredshet med mottatt rådgivning/ faglig bistand (Riksantikvaren-Rambøll).

53% er tilfreds med rådgivning/faglige bistand de har mottatt fra Norsk Kulturminnefond. Det kvalitative intervjuet støtter dette. De ble trukket frem som en stor ressurs når det gjaldt kulturminnefaglig kompetanse. Bildet er helt annerledes når det gjelder kommunene. 42% svarte at de er mindre fornøyd/ikke fornøyd med bistanden. Også dette ble bekreftet i de kvalitative intervjuene.

Når det gjelder tilgjengelig informasjon om bruk/vern av kulturminner er 30% kun fornøyd. For informasjon om økonomisk støtte er 47% fornøyd med Norsk Kulturminnefond, og 44% fornøyd med informasjon fra pilotprosjektet.

Tilfredshet med søknadsprosessen knyttet til økonomisk støtte og tilhørende oppfølging

Hvor fornøyd er private eiere med ulike elementer av søknadsprosessen?



Figur 9. Andel respondenter som er tilfreds med søknadsprosessen (Riksantikvaren-Rambøll).

Det avslag/tilsagn som har høyest grad tilfredshet. Dette bekreftes også av de kvalitative intervjuene. Eiere som har fått avslag på sin søknad, har samtidig fått tips om hvordan de bør endre søknaden for å få tilslag hvis de søker på nytt.

Utfylling av søknad til Norsk Kulturminnefond er det elementet med lavest score. Noe som også ble gjentatt i de kvalitative intervjuene. Et flertall sier at det å fylle ut søknadene er stor prosess. Selve skjemaet blir ikke oppfattet som komplisert, det er alle vedleggene. Private eiere uten erfaring med tilsvarende søknadsskriving kan lett miste motet ved for strenge krav til vedlagt dokumentasjon. Krav til dokumentasjon ved ferdigstilling av prosjektet oppleves også som uhensiktsmessig stor, spesielt for små prosjekt.

#### Kombinering av ulike finansieringskilder

Det er ulike søknadsfrister for ulike offentlige støtteordninger. Norsk Kulturminnefond har to søknadsfrister per år (1. februar og 1. september), mens for fylkeskommunene har én.

Det er også ulike dokumentasjonskrav for de ulike søknadene. Dette medfører stort merarbeid.

### Potensielle interessekonflikter

24% av de private eierne som har opplevd interessekonflikter. Vi har den klassiske interessekonflikten mellom vern på den ene siden, og tilpasning av bygget med moderne løsninger. Ofte stilles det så strenge krav til materialvalg og arbeidsmetoder at tiltakene blir langt dyrere enn om man brukte andre materialer og håndverker uten spesialkompetanse.

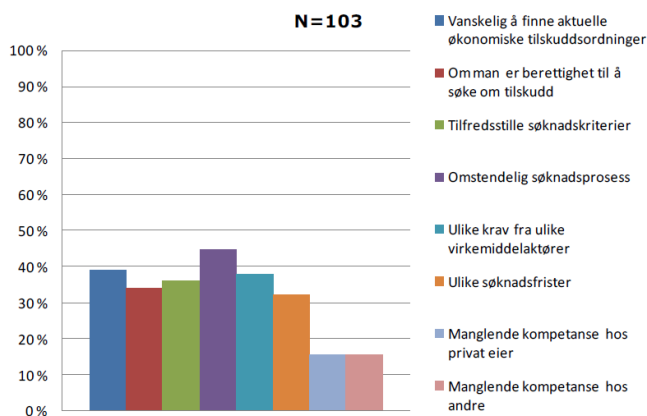
### Potensielle motstridende krav

Private eiere kan møte motstridende krav fra ulike myndigheter. Her kan nevnes krav til brannvern og rømningsveier, krav til energieffektivisering av bygg, krav til universell utforminger, og krav til moderne tekniske anlegg. Alt dette kan komme i konflikt med krav fra kulturmyndighetene. I tillegg risikerer de å få avslag på søknad om støtte dersom de gjør bygningsmessige endringer som følge krav fra andre myndigheter. Her må det inngås kompromisser.

### Potensielle flaskehals

Dokumentet defineres flaskehals som: «*potensielle hindringer som enten stopper eller forsinker gjennomføringen av et gitt tiltak*».

Hvor oppstår det flaskehals i forhold til offentlige aktører?

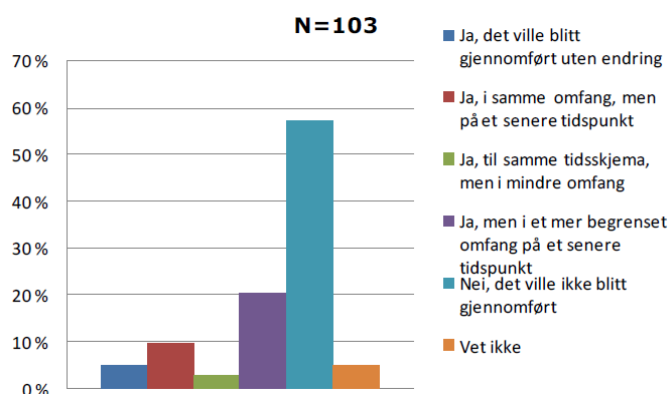


Figur 10. Flaskehals i forhold til en effektiv innsats fra offentlige virkemiddelaktører for bevaring og bruk av kulturminner (Riksantikvaren-Rambøll).

45% opplever «omstendelig søknadsprosess om økonomisk støtte» som den største flaskehalsen. I tillegg til flaskehalsene vist i figur 10, oppleves mangel på kvalifiserte håndverkere som et problem.

Ville tiltaket blitt iverksatt uten deltakelse i Verdiskapingsprogrammet?

Ville de private eierne gjennomført tiltakene tatt uten økonomiske støtte? Ville de eventuelt gjennomført dem i mindre omfang/brukt lengre tid?



Figur 11. Vurdering av hvorvidt tiltaket ville blitt gjennomført uten økonomisk støtte (Riksantikvaren-Rambøll).

Et klart flertall av de private eierne oppgir at de ikke ville gjennomført tiltaket uten mulighet for å få offentlig støtte.

## 6.5 Fredet hus - til glede og besvær (Gruppen for eiere av fredete hus, 2002)

En rapport fra «Gruppen for fredete hus» (Anderssen, et. al 2002) prøver å belyse skjevheter som finnes i forholdet mellom eierne av fredete hus og myndighetene. «Gruppen for eiere av fredete hus» ble etablert i 2001 av tre eiere av fredete hus og to tidlige ansatte hos Riksantikvaren/Fortidsminneforeningen. Bakgrunnen for etableringen var at det rådet en oppfatning om at myndighetene manglet kunnskap om eiernes behov.

Undersøkelsen prøver å kartlegge hvilke motiverings- og kunnskapsbehov private eiere av bygninger og anlegg har, og hvordan de oppfatter den offentlige forvaltningen. Spørreskjema ble utsendt til 1050 eiere, og 426 utfylte skjemaer ble mottatt, en svarprosent på 40%. Om dette er representativt for de resterende eierne kan en ikke si noe om. I spørreskjema var det også anledning til å komme med egne utfyllende kommentarer for hvert spørsmål.

### Eiernes motivasjon

Grad av tilfredshet av å være eier av et fredet hus

Stemmer helt	Stemmer delvis	Stemmer dårlig	Stemmer ikke	Ubesvart
171 (41%)	183 (43%)	32 (7%)	22 (5%)	18 (4%)

Tabell 1. Svar på utsagnet: «Jeg synes det er fint å være eier av en fredet eiendom» (Anderssen et. al)..

Faktorer som påvirker motivasjonen for å ta vare på et fredet hus	Antall
Føler glede over å bi i/eie et særpreget hus/anlegg	250 (59%)
Er bevisst på at eiendommen har lange slektstradisjoner	248 (58%)
Føler forpliktelse overfor neste generasjon	237 (56%)
Er stolt over at huset/anlegget har nasjonal verdi	217 (51%)
Vet ikke	22 (5%)

Tabell 2. «Kan du si noe om din motivasjon for å ta ansvar for en fredet eiendom» (Anderssen et. al)..

## Kunnskap

Emne	Antall
Restaurering/Vedlikehold	274 (64%)
Rettigheter og plikter	246 (57%)
Juridiske forhold	208 (49%)
Brannsikring	189 (44%)
Maling/overflatebehandling	167 (39%)
Generell kunnskap	126 (30%)
Materialenes egenskaper	92 (21%)
Har nok kunnskap	25 (6%)

Spørsmål:

«Hvordan kan myndighetene støtte deg som eier, slik at du kan ivareta ditt ansvar for en fredet eiendom?

Sett gjerne flere kryss.»

Tabell 3. «Hvordan kan myndighetene støtte deg som eier, slik at du kan ivareta ditt ansvar for en fredet eiendom?» (Anderssen et. al).

Så å si samtlige eiere har ønsket mer kunnskap på forskjellige områder. Det er særlig stor interesse knyttet til kunnskap om restaurering og vedlikehold, samt rettigheter og plikter i forhold til kulturminneloven. Kunnskap om juridiske forhold og brannsikring/forsikring står også høyt på listen. (Anderssen et. al)

## Oversikt over hus og økonomi

På spørsmål om eierne hadde oversikt over hva som kunne bli tillat av endringer:

12% - Full oversikt	43% - Delvis oversikt	51% - Nei/vet ikke
---------------------	-----------------------	--------------------

Tabell 4. eiers oversikt over hva som kunne bli tillat av endringer (Anderssen et. al).

Kun 12% har full oversikt over bygningsmessige tiltak som er tillatt på eiendommen. Dette er et nedslående resultat. *Økt kunnskap vil kunne spare arbeid og tid for både eier og myndigheter når eier ønsker eventuelle endringer. Der grensen for endringsmuligheter er trukket, blir det mindre grunnlag for konflikter.* (Anderssen et. al).

Eierne ønsker mer kunnskap, men hvem skal stå for kunnskapsoverføringen?

Q1: Er fylkesvis kurstilbud noe eierne vil kunne benytte seg av?

Q2: Ønsker eierne et sentralt kunnskapssenter hvor de kan henvende seg?

Kurstilbud	46% - Ja	19% - Nei	31% - Vet ikke
Kunnskapssenter	73% - Ja	4% - Nei	19% - Usikre

Tabell 5. Hvem skal bidra med kunnskapsoverføringen (Anderssen et. al).

«Flere forhold tyder på en brist i kontakten mellom eie og forvaltning. Det er ikke bare eierne som må tilføres kunnskap. Vernemyndighetene trenger kunnskap om eiernes behov som bakgrunn for sitt arbeid.» (Anderssen et. al)

Hvis eiere som er usikre (31%) når det gjelder fylkesvise kurstilbud, kunne vinnes over, ville dette enkle tiltaket ha stor verdi (opp mot 77% ja til kurs).

Den store andelen (73%) som ønsker et sentralt kunnskapssenter, skyldes trolig at eierne ønsker et stabilt kompetansesenter med tilgang til faglig ekspertise. Ifølge kommentarene, ønsket de fleste et slikt senter på fylkesnivå.

Som et hjelpemiddel for å få oversikt over vedlikehold og kostnader, ble det foreslått å utarbeide en «arbeidsbok» for hvert fredet hus og anlegg. Boken skal inneholde alle opplysninger om huset. Er eierne interessert i et slikt dokument?

(70% - JA, 11% - NEI 16% - Vet ikke).

## Forvaltningen

Erfaring og kontakt med myndighetene

God kontakt og tillit til myndighetene er grunnleggende for et vellykket samarbeid. Er eierne fornøyd med den veiledning og oppmuntring de har fått fra myndighetene?

Stemmer helt	Stemmer delvis	Stemmer dårlig	Stemmer ikke	Ubesvart
30 (7%)	124 (30%)	145 (34%)	100 (23%)	27 (6%)

Tabell 6. Er eierne fornøyd med den veiledning og oppmuntring de har fått fra myndighetene? (Anderssen et. al).

Kun 7% er godt fornøyd med veiledning og oppmuntring fra myndighetene. Mens hele 57% er lite/ikke fornøyd. Grunnlaget for et godt samarbeid, er tillit til myndighetene. Veiledning og oppmuntring er her et nødvendig virkemiddel. De vanligste (negative) kommentarene er: langdryg saksbehandling, ikke en ensartet politikk, skiftende saksbehandlere med ulikt syn/erfaring.

### Erfaring med dagens rutiner for saksbehandling

Her er det slått sammen tre tabeller for å klarere få fram sammenhengen mellom utsagnene:

A: «Jeg synes det er fint å være eier av fredet eiendom (fra tabell 1)»

B: «Jeg er meget godt fornøyd med den veiledning og oppmuntring jeg har fått fra myndighetene».

C: «Har du noen gang bedt om myndighetenes råd og støtte som forvalter av fredet hus?»

Fornøyd eier	Fornøyd med veiledning/oppmuntring			Søkt råd og støtte	
	Helt/delvis	Stemmer dårlig	Stemmer ikke	Ja	Nei
Stemmer helt 171	52%	26%	17%	63%	35%
Stemmer delvis 183	34%	43%	21%	60%	39%
Stemmer dårlig 32	0%	44%	50%	66%	32%
Stemmer ikke 22	9%	18%	73%	41%	55%

Tabell 7. Erfaring med dagens rutiner for saksbehandling (Anderssen et. al).

Av de 254 eiere som har søkt råd og støtte, har 45% gode erfaringer, 73% mindre gode erfaringene, mens 20% har dårlige erfaringer.

Fornøyd eier	Erfaring med saksbehandling		
	Svært god/god	Mindre god	Dårlig
Stemmer helt 171	56%	24%	11%
Stemmer delvis 183	33%	32%	13%
Stemmer dårlig 32	22%	31%	41%
Stemmer ikke 22	18%	32%	32%

Tabell 8. Erfaring med saksbehandling (Anderssen et. al).

Her må det påpekes at kun 10 (2%) av eierne gav karakteren «svært god».



## Eventuell overføring av myndighet til kommune

«Vil det være en forbedring om forvaltningsansvaret blir flyttet ut til kommunenivå?»

Ja – 16%	Nei – 44%	Vet ikke – 38%
----------	-----------	----------------

Tabell 9. flytting av forvaltningen (Anderssen et. al).

Svært få er positive. Kommentarer som går igjen: «kommunene mangler ressurser og kompetanse (særlig små kommuner), saksbehandlingen er ulik mellom kommune».

## Oppsummering

Undersøkelsen viser at det er et stor forbedrings potensiale mellom myndigheter og eiere av fredete hus. «Gruppen for eiere av fredete hus» har funnet behov for bla:

- kunnskapsutveksling
- motivasjon, anerkjennelse og oppmuntring
- bedre saksbehandling hos vernemyndighetene
- skattelettelser og økt tilskudd til vedlikehold

## 6.6 Diskusjon

Manglende økonomisk støtte er den største flaskehalsen, det nevnes i alle dokumentene. I denne oppgaven har jeg brukt ordet «stopper» som synonym på flaskehalsen ved tiltak. Andre moment som går igjen i flere dokumenter: omstendelig saksbehandling og søknadsprosess, mangel på kunnskap om restaurering og mangel på kvalifiserte håndverkere. I tillegg har vi konflikten mellom vern, og tilpasning av bygget med moderne løsninger.

Dette har ført til misnøye mot vernemyndighetene blant private eiere av fredete bygg. Mange føler at de ikke blir tatt med på råd. Et punkt som illustrerer dette finner vi i arbeidsgruppene i Sikringsprosjektet. Her finner vi eksperter fra: Byantikvaren, Riksantikvaren, brannvesenet, arkitekter, ingeniør, jurister, etc. Det påfallende er at av de ca. 50 medlemmene, var det ingen som representerte de private eierne.

Kanskje har myndighetene erkjent at eierne må involveres mer. I dokumentet «Fredningsstrategi mot 2020 for kulturminne forvaltningen», finner vi et helt nytt akronym som brukes ofte, FRIP (Fredede hus i privat eie), Strategien frem mot 2020 er at fredningsprosessen skal være eierorientert og effektiviseres. Private eieres rettigheter og

oppfølging skal bedres. Tilskuddene må økes og det må legges til rette for økonomiske incentiver som; fradragmuligheter og andre skattemessige fordeler.

## 7 Intervju.

Intervjuene ble utført våren 2016, der respondentene ble forelagt et helt åpent spørsmål som var: Kan du nevne noen «stoppere» under et tiltak på et fredet hus? Der intervjuet ble noe kort, ble det fra min side gjentatt: Kan du komme på noen andre hindre? Der respondenten gled ut fra kjernen av spørsmålet, og kanskje nevnte noe på siden av det det ble spurt om, oppsummerte jeg hva vedkommende hadde sagt, og spurte om han kjente til andre elementer som kunne trekke prosjekter ut i tid?

### **Jimmy Olsen.**

Driver firmaet Byggmester Jimmy Olsen AS.

Innleid byggmester på restaureringsprosjektet Mesterhuset i Sandviken. Tidligere ansvarlig tømrer på restaurering av Skuteviksboder no. 16-18.

Da undertegnede har en lederposisjon i forbindelse med restaureringen av Mesterhuset i Sandviken der byggmester Jimmy Olsen er engasjert, kan det være en fare for at respondenten kan avveie sine svar. I dette tilfellet oppfattes håndverkeren som bevisst og selvstendig fagperson som står for sine egne meninger.

Jimmy Olsen ble spurt om sine synspunkter på «stoppere» i restaureringsprosjekter.

Som første moment nevnte han søknadsprosessen til fylkesantikvaren. Her kunne det bli lang tid fra klarsignal til tiltak ble gitt, til at utførelsen kunne ta til. Det har ikke vært negative svar fra fylkesantikvaren på de søknadene som er sendt inn. Det ble nevnt som nr. 2 økonomisk støtte til restaurering som han syntes var mangelfull. Han reflekterer utover akkurat dette prosjektet og konkluderer med at det økonomisk vil være umulig for private å restaurere et bygg med den støtten som dette prosjektet (Mesterhuset-pers. anmerket-) har mottatt (500 tusen kroner i 2016, som han regner vil dekke ca. 1 person med material i et halvt år). Videre ser han stoppere i mangel på kompetente utøvere av restaurerings oppgaver. Det er vanskelig å få tak i spesial kompetanse innen tømrere og snekkere. Eksempelvis til treskjæring. Videre etterlyser han løsninger på hva som skal til for å få god utførelser, med henblikk på isolasjon, støy, ventilasjon og elektrisk anlegg på et fredet bygg. Mangelen på dette har ført til en lengre utførelsestid for tømreren. Alle løsninger må tenkes igjennom og alle løsninger må tilpasses det eksisterende. Dette tar ekstra tid. Det tar også ekstra tid å utføre gamle håndverksteknikker. Materialtilgangen til spesialvirke er dårlig. Man må hente ut materiale fra skogen, eller fra sagbruket, for så å legge dette til tørk. Alle materialer må hånd-bearbeides

etter gammel skikk. Det har vært problemer å få tak i egnet verktøy. Slikt tar tid. Han ser at en privat eier av et fredet hus kan få problemer med å skaffe egnede tømre for sine prosjekter. Før en restaurering tar til må det også dokumenteres ovenfor kulturmyndighetene dagens tilstand. Dette kan by på problemer, da det kreves dispensasjonssøknad for å demontere bygningsdeler for inspeksjon. Uten å ha oversikt over eventuelle skader, mener han at det vil være vanskelig for en privat eier å få en fast pris fra en tømmer på en restaurering. Konsekvensen er at tømmeren vil kreve å jobbe på timebasis under slike prosjekter. Han opplever at kulturminnevernet har blitt mindre firkantet når det gjelder løsninger på ulike planlagte utførelser, og at dialogen er blitt bedre. Gjennomføringstiden er nå raskere.

### **Tom Gangstø.**

Formann for utførende håndverkere i Stiftelsen Byggen i Bergen.

Hans synspunkter på «stoppere» i restaureringen av Bryggen i Bergen går på håndverker feil og valg av feil løsninger på de ulike utfordringene de står ovenfor, som kan ta ekstra tid. De har på Bryggen valgt å ansette håndverkere med interesse og håndlag, men ikke nødvendigvis erfaring fra restaurering, da de i Stiftelsen Bryggen har kompetanse til å lære opp nyansatte. Økonomisk er det også blitt strammere i den senere tid. Det er nå strengere krav til dokumentasjon og beregning av kostnader ved de ulike tiltakene, som kan være vanskelig å beregne. Etterarbeid med dokumentasjon og registrering tar mye tid. Byggen i Bergen har en stor organisasjon som har kompetanse til søknadsskriving og rapport skrivning som letter arbeidet for de utførende. Han innrømmer at en enkel privat huseier av et fredet bygg, ikke har de samme ressursene som Stiftelsen Byggen i Bergen har, men samtidig er det et stort ansvar å drive korrekt prosessuell restaurering som de gjennomfører. Arbeid med å rette opp tidligere tiders feil restaurering tar også tid. Det tar tid å finne de riktige løsningene. Samarbeidet med kulturminneforvaltningen er godt innarbeidet, og er uten problemer.

### **Ragnar Kristensen.**

Bygningsvern konsulent. Bakgrunn fra Byantikvaren i Oslo. Tidligere leder av Fortidsminneforeningen i Vestfold. Leder av Kulturminneforum. Eier og restaurerer av det fredede Yttersø Gård i Larvik.

Han fikk spørsmål om han hadde noen synspunkter angående «stoppere» ved tiltak på fredede bygg.

Det første han trakk frem som et hinder for en restaurering var tiltakshaver selv. Eier har gjerne tilfeldig havnet som eier av bygget. Gjerne gjennom arv, eller som en del av en tomte ervervelse. Eiere av fredede hus ofte manglet kompetanse innen bygningsvern og manglet forståelse for kulturhistoriske verdier. Eier har ofte forutfattede ideer og planer for å utnytte bygget, men i møte med vernemyndighetenes krav, møtte eier veggen fordi avstanden mellom eiers forhåpninger og byggets kulturhistoriske forutsetning er stor.

Det andre hovedpunktet han trakk frem var mangel på kompetanse hos vernemyndighetene i fylkene. Det kunne gjerne være arkeologer, ingeniører og interiørarkitekter som manglet erfaring og forståelse for restaurering av bygg. Denne mangelen på forståelse for bygnings- arkeologi skaper ofte konflikter som trekker ut i tid. Vernemyndighetene har ofte en ortodoks holdning til restaurering. Dette fører ofte til konflikter og absurde utfall. Sunn fornuft blir da taperen når løsninger skal nås.

Når de to gruppene nødvendigvis måtte møtes, så blir det umiddelbart en konflikt der partene står langt fra hverandre og som ikke ledet til noe. Resultatet vill nødvendigvis gå utover progresjonen i prosjektene.

Dårlig økonomi er også et moment som trekkes frem. Fredede bygg er gjerne store bygg, med tilhørende store vedlikeholdskostnader. Mangelen på støtte fra myndighetene, både økonomisk og praktisk kan være årsak til at vedlikehold stopper opp. Det å skaffe kompetente håndverkere kunne også være et problem. Tilgang til egnede materialer var også et moment, men kravene på Østlandet var ikke så stringente som på Vestlandet.

Han avslutter med å si at det at et fredet bygg er noe mer enn et stedsbyggende element i lokal miljøet. Det er av nasjonal verdi. Dermed burde det være selvklaart at samfunnet skal stille opp med flere ressurser.

## 8 Diskusjon og svar på forskningsspørsmålene.

Oppgaven har gitt meg en dypere forståelse omkring problematikken innen bygningsvern og det teoretiske grunnlaget for handlingsutøvelsen til kulturminnevernet.

Problemstillingen har vært å finne hvilke «stoppere» det er, som leder til at fredede bygg i privat eie forfaller. Ved hjelp av forskningsspørsmålene under gir oppgaven svar på om:

- Er kulturminnevernet et problem, med deres referanser til prinsipper og teorier?

Oppgaven avdekker at kulturminnevernet har vært opptatt av teori og prinsipper. Det har foregått en effektivisering innen kulturminnevernet. Behandlingstiden på dispensasjonssøknadene er gått ned, og løsningsorienteringen fra utsendte fra kulturminnevernet er blitt bedre. Dag Myklebust sier i sin del av boken *Kulturarv og Vern, Bevaring av kulturminner i Norge* (Myklebust et al., 1988) at teoridannelsen vedrørende restaureringsspørsmål, ofte har lidd under at teoretikerne har manglet praktisk erfaring og innsikt, mens praktikerne har hatt store vansker med å unnlate å la de øyeblikkelige pragmatiske hensyn være utslagsgivende. Han mener at det trengs en teoridannelse som skjer ut fra allment anlagte perspektiver, men med erkjennelse av at det er nødvendig med innsikt i de praktiske konsekvenser de enkelte prinsipielle forandringer får for restaurerings objektet. Ragnar Kristensen (i intervjuet) har også erfart personer fra kulturminnevernet som altfor teoretiske eller ortodokse i sin meninger om hvordan ting skal bli utført. Dette fra personer som ikke hadde forutsetningen for å forstå de praktiske utfordringene som en eier står ovenfor.

- Er lovverket et problem, der eier kan måtte forholde seg til ulike lover, som hver håndheves av ulike aktører?

Lovverket kan være et problem, da lovverket åpner opp for skjønnsmessig vurderinger som både kulturminnevernet og de private eierne må forholde seg til. Det er mangel på juridisk kompetanse rundt i fylkene. Med dette kan det oppstå konflikter i forbindelse med ulike tolkninger av lovverket. Det er en fare for at i en diskusjon så blir maktforholdet mellom kulturminnevernet og den private eier skjeft, slik at den private eier taper argumentasjonen.

- Er det praktisk utfordringer som stopper prosjekter, når det gjelder å restaurere og utvikle eiendommer?

Både undersøkelsene og intervjuene påpeker at det mangler håndverkskompetanse innen fagfeltet. Dette er et hinder for gjennomføringsevnen til et prosjekt. Mangelen på godt nok materiale og tiden det tar å få bearbeide dette, forlenger prosjektene. Erfaringer med ulike løsninger på isolering etc. er vanskelig tilgjengelig. Intervjuene og litteraturgjennomgangen viser at den økonomisk støtten til de ulike prosjektene er for liten. Tiden det tar for en dispensasjon er innvilget er fortsatt for lang.

- Hvilken lærdom kan man trekke, slik at eiere av private bygg i fremtiden, enklere kan gjennomføre en restaurering og utvikling av sine bygg?

Det kommer frem at nesten alle eiere ønsker mer kunnskap på ulike områder. Særlig gjelder dette restaurering og vedlikehold, men også rettigheter og plikter i forhold til kulturminneloven. Men myndighetene trenger også kunnskap om eiernes behov som grunnlag for sitt arbeid.

Litteraturgjennomgangen har vist at juridisk kompetanse er mangelvare også hos vernemyndighetene i fylkene.

Det kommer frem at det mangler fagfolk med restaureringskompetanse. Uten en slik kompetanse, enten det gjelder valg av utførende eller å rådføre seg med kulturminnevern-konsulenter, vil et prosjekt trekke ut i tid og stoppe opp. Det avgjørende er at det på hvert prosjekt er en eller flere som kan ta opp diskusjonen med kulturminnevernet, komme med motargumenter, som vet hvordan man kan søke om midler og som er kjent med hvor og hvordan man kan få ting gjort. Dette kan svare seg for en privat eier.

Lærdommen er at det må en kunnskapsøkning både blant vernemyndighetene lokalt og blant private eiere av fredede bygg. Videre må tilskuddene økes og det må legges til rette for økonomiske incentiver som fradragsmuligheter og andre skattemessige fordelser, for at ting skal bli gjort.

## 9 Konklusjon

Oppgaven har vist at avstanden fra kulturminnevernet til den private eier er veldig stort. Litteraturundersøkelsen og intervjuene har vist at det har vært en satsing på utvikling av statlig og kommunal kompetanse. De kvalitative intervjuene støttet resultatene fra spørreundersøkelsene. Derfor mener jeg at denne studien er reliabel. Jeg har påvist «stoppere» i alle ledd fra vernemyndighetene til private eiere, derfor mener jeg at studien er valid.

Programmene til Riksantikvaren har anerkjent problemene med de private eierne. Reelt har det sentralt gått ut føringer for en effektivisering av kulturminnevernet når det gjelder svarfrister og oppfølginger. Dette kan tolkes som en erkjennelse fra kulturminnevernet om en svakhet i organisasjonen.

De private eierne mangler kompetanse innen bygningsvern og har liten kunnskap om verneteori. Begrenset råderett over sine verdier kan føles provoserende. For den private eier er det lovnader om økte bevilgninger en erkjennelse om tidligere manglende bevillinger. Det er anerkjent at det mangler håndverkere med restaureringsfaglig kompetanse.

Lovverket er vanskelig tilgjengelig for alle parter og åpner opp for tolkninger og diskusjoner.

Det konkluderes med at det vil være vanskelig å nå målet med at alle fredede bygg innen 2020 kun skal ha behov for normalt vedlikehold. Til det er det for mange «store stoppere» som økonomi, kunnskap og kompetansemangel blant alle parter. Det siste vil nødvendigvis ta noe tid å endre.



## **10 Forslag til videre forskning**

Videre forskning kan bidra med ytterlige forbedringer av et system som forvalter store ressurser, men ikke helt får det til. Eksempelvis:

- Et studie som viser kostnadsøkninger knyttet til merarbeider under et restaureringsprosjekt.
- Da verneteorien er fundamentert internasjonalt, bør det forskes på om det finnes vellykte restaureringspraksiser i andre land.

# 11 Litteratur/Referanser

## Litteraturliste

- AADLAND, E. 2004. 2. Utgave. *Og eg ser deg.... Vitenskapsteori i helse og sosialfag*. Oslo. Universitetsforlaget.
- ARONSSON, P. 2004. *Historiebruk : att använda det förflutna*, Lund, Studentlitteratur.
- AVEYARD, H. 2014. *Doing a literature review in health and social care : a practical guide*, Maidenhead, McGraw-Hill/Open University Press.
- BERLIN, I. & HARDY, H. 2013. *Three Critics of the Enlightenment : Vico, Hamann, Herder (Second Edition)*, Princeton, Princeton University Press.
- BOE, L. H. 1981. *Ord for ord: rapport om bruk av begreper innen kulturminnevernet*, Oslo, Foreningen til norske fortidsminnesmerkers bevaring.
- BULL, L. 1987. *Kulturminner fra nyere tid : verneverdi og utvelgelseskriterier*, Oslo, Riksantikvaren.
- BYE, M. 2010. *Histories of architectural conservation : five case studies on the treatment of Norwegian vernacular heritage buildings circa 1920-1980*. 2010:246, Norwegian University of Science and Technology, Faculty of Architecture and Fine Art, Department of History, Architectural Design and Technology.
- CHRISTENSEN, A. L. 2011. *Kunsten å bevare : om kulturminnevern og fortidsinteresse i Norge*, Oslo, Pax.
- FINNE, M., FJELL, S., GURIBYE, R., ERIKSEN, H., HOLME, J., NORGE, NORGE, M. & RIKSANTIKVAREN 2005. *Kulturminnevern : lov, forvaltning, håndhevelse : B. 2 : Kulturminneloven med kommentarer*, Oslo, Økokrim.
- GAUKSTAD, E. 2005. Kulturminneforvaltningen i Norge. *Kulturminnevern*, 1.
- GAUKSTAD, E. & HOLME, J. 2005. Hovedaktørene i kulturminneforvaltningen. *Kulturminnevern / Jørn Holme (red.)*, B. 1.
- GRYTLI, E. 2002. Vernehensyn ved ny bruk av eldre bygninger, Trondheim, SINTEF. *SINTEF rapport (SINTEF. Avdeling for arkitektur og byggtknikk: trykt utg.)*, 36 s ill.
- HALVORSEN, K. 2008. *Å forske på samfunnet : en innføring i samfunnsvitenskapelig metode*, Oslo, Cappelen akademisk forl.
- HANSEN, L. I. & OLSEN, B. 1997. Tradisjon og modernitet i kulturminnevernet. *Spor fra fortida : kulturminneåret 1997*.
- HANSTEEN, H. J. 2014. Venezia charteret på norsk : med kommentarer. *Fortidsvern (2005)*. 39(2014)nr 4.

- HOWARD, P. 2003. *Heritage : management, interpretation, identity*, London, Continuum.
- JOKILEHTO, J. 1999. *A history of architectural conservation*, Oxford, Butterworth-Heinemann.
- KAHN, M. 2007. *Lærebok i kulturminnerett*, Trondheim, Tapir akademisk forl.
- KNIPSCHILD, P. 1994. Some examples. (of scientific literature reviews)(Systematic Reviews, part 3). *British Medical Journal*, 309, 719.
- KRUMSVIK, R. J. 2014. *Forskningsdesign og kvalitativ metode : ei innføring*, Bergen, Fagbokforl.
- LANGSETH, L. 2005. Lovverk og forvaltning : vern gjennom kulturminneloven eller bevaring gjennom plan- og bygningsloven? Oslo: L. Langseth.
- LESETH, A. B. & TELLMANN, S. M. 2014. *Hvordan lese kvalitativ forskning?*, Oslo, Cappelen Damm akademisk.
- LIDÉN, H.-E. 1991. Fra antikvitets til kulturminne : trekk av kulturminnevernets historie i Norge. Oslo: Universitetsforlaget.
- MUNCH, G. S. 1981. Om den nye Lov om kulturminner. *Vernet om de nordnorske kulturminner*.
- MYKLEBUST, D. 1999. Utviklingen av kulturminnevernet gjennom 1900-tallet : noen hovedtrekk og noen fremtidsvyer. *Årbok (Foreningen til norske fortidsminnesmerkers bevaring, trykt utg.)*. 153(1999).
- MYKLEBUST, D., HINSCH, L., LIDÉN, H.-E. & TSCHUDI-MADSEN, S. 1988. *Kulturarv og vern: bevaring av kulturminner i Norge*, [Oslo], Riksantikvaren : Universitetsforlaget.
- NAVF 1979. *Humanistisk forskning i bygningsvern : innstilling fra et utvalg under Rådet for humanistisk forskning i NAVF*, Oslo, Norges almenvitenskapelige forskningsråd.
- NILSEN, G. 2003. *Brytninger mellom lokal og akademisk kulturminnekunnskap : en analyse av fortidsforestillinger i Nord-Troms og Lofoten*. Universitetet i Tromsø.
- NYGÅRD-NILSSEN, A. 1951. *Fortidsminner og byregulering*, Oslo, I kommisjon hos Grøndahl.
- NYSETH, T. & SOGNNÆS, J. 2009. Godt fungerende bevaringsområder. Oslo: NIKU.
- OLSSON, N. 2011. *Praktisk rapportskrivning*, Trondheim, Tapir akademisk.
- PENDLEBURY, J. 2009. *Conservation in the age of consensus*, London, Routledge.
- PENDLEBURY, J., GIBSON, L. & GRAHAM, P. B. 2009. *Valuing Historic Environments*, Abingdon, Abingdon : Taylor and Francis.

SANDVIK, F., JOHANSEN, K. & MEHREN, A. 2001. *Kulturminner og kulturmiljøer, plan- og bygningsloven : veileder*, Oslo, Riksantikvaren.

SOLLUND, M.-L. B. 2015. *Fortidens minner i dagens landskap : status for automatisk fredete kulturminner i Sarpsborg kommune, Østfold 2014*, Oslo, NIKU.

TRØIM, I. 1999. Arkeologisk forskning og det lovregulerte fornminnevernet : en studie av fornminnevernets utvikling i perioden 1905-1978. Oslo: Universitetets oldsaksamling.

VATTEL, E. D. & STODDARD, W. B. 2016. *The law of nations, or, Principles of the law of nature : applied to the conduct and affairs of nations and sovereigns : a work tending to display the true interest of powers*, [Farmington Hills, Michigan], Gale MOML Print Editions.

### **Lovverket.**

Andenæs, Mads Henry 2009. *Rettskildelære*, 2. utg. Oslo. ISBN: 9788299743921.

Boe, Erik Magnus 2012. *Rettskildelære under debatt*. Oslo

Eckhoff, Torstein 2001. *Rettskildelære*, 5. utg. Red. Jan E. Helgesen. Oslo, Universitetsforlaget. ISBN8251839882.

Eckhoff, Torstein og Smith, Eivind 2014. *Forvaltningsrett*, 10. utg. Oslo. ISBN9788215022994.

Holme, Jørn (red.), 2005. *Kulturminnevern, Lov, forvaltning, håndhevelse Bind I*, 2. utg. Økokrim, Oslo.

Holme, Jørn (red.), 2005. *Kulturminnevern, Lov, forvaltning, håndhevelse Bind II*, 2. utg. Økokrim, Oslo.

Kahn, M 2007. *Lærebok i kulturminnerett*, Trondheim, Tapir akademisk forlag.

Kjærstad, Håvard 2003. Forvaltningspraksis som rettskilde – belyst med praksis fra ett eller flere forvaltningsområder”, *Jussens venner (03/2003)*, s. 138-160 (Sitert fra Idunn.no).

### **Lover, forskrifter og traktat.**

1814 Lov av 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov (Grunnloven).

1967 Lov 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven).

1978 Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven).

1979 Forskrift 9. februar 1979 nr. 8785 om faglig ansvarsfordeling mv. etter kulturminneloven (ansvarsforskriften).

1992 Lov 3. juli 1992 nr. 50 om endringer i lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner.

1996 Lov 14. juni 1996 Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (Brann- og eksplosjonsvernloven).

2000 Lov 3. mars 2000 nr. 14 om endringer i lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner.  
2005 Lov 20. mai 2005 nr. 28 om straff (straffeloven).  
2005 Lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering (matrikkellova).  
2008 Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven).  
2009 Lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven).  
2010 03-26 nr. 489: Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift).  
EMK Den europeiske menneskerettighetskonvensjon, Roma 1950.

### **Opphevede lover**

1897 Lov 3. august 1897 om kirker og kirkegaarder.  
1904 Lov 17. mai 1904 om forbud mod at udføre fortidslevninger af landet.  
1905 Lov 13. juli 1905 nr. 4 om fredning og bevaring af fortidslevninger (fortidsminneloven).  
1920 Lov 3. desember 1920 nr. 2 um bygningsfredning (byggningsfredningsloven).  
1921 Lov 2. juli 1921 nr. 1 um rett til setja forbod mot byggjing eller verksemd som skjemmer offentlege minnesmerke m. m.  
1951 Lov 29. juni 1951 nr. 3 om fornminner (fornminneloven).  
1970 Lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern (naturvernloven).  
1975 Lov 13. juni 1975 om endringer i lov av 3. desember 1920 nr. 2 um bygningsfredning.

### **Forarbeider, stortingsmeldinger og innstillinger**

Ot.prp. nr. 28 (1904-1905) *Angaaende udfærdigelse at en lov om fredning og bevaring af fortidslevninger.*  
Besl. O. nr. 102 (1904-1905) (*Jfr. Indst. O. nr. 95*) *Aar 1905 den 24de juni holdtes odelsting, hvor da blev fattet følgende beslutning til lov om fredning og bevaring af fortidslevninger.*  
Ot.prp. nr. 4 (1920) *Om lov om bygningsfredning.*  
Ot.prp. nr. 44 (1951) *Lov om fornminne.*  
Ot.prp. nr. 38 (1964-1965) *Om lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven).*  
Ot.prp. nr. 60 (1974-1975) *Om lov om endringer i lov om bygningsfredning av 3. desember 1920 nr. 2.*  
Ot.prp. nr. 7 (1977-1078) *Om lov om kulturminner.*  
Innst. O. nr. 45 (1977-1978) *Innstilling fra Kommunal- og miljøvernkomiteen om lov om*

*kulturminner.*

Ot.prp. nr. 51 (1991-1992) *Om lov om endringer i lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner.*

Innst. O. nr. 73 (1991-1992) *Innstilling fra kommunal- og miljøvernkomiteen om lov om endringer i lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner.*

Ot.prp. nr. 50 (1998-1999) *Om lov om endringer i lov av 9 juni 1978 nr 50 om kulturminner.*

Innst. O. nr. 24 (1999-2000) *Innstilling fra energi- og miljøkomiteen om lov om endringer i lov av 9. juni 1978 nr 50 om kulturminner.*

NOU 2002:1 *Fortid former framtid.*

St.meld. nr. 16 (2004-2005) *Leve med kulturminner.*

Innst. S. nr. 227 (2005-2005). *Konsekvensutredning ang. fradrag for vedlikehold av våningshus på gårdsbruk.*

Ot.prp. eks. nr. 32 (2007-2008) *hvor det er fokusert på bredden i kulturminne-forvaltningen.*

Innst. 499 S (2012-2013) *Innstilling til Stortinget fra energi- og miljøkomiteen.*

Meld. st. 35 (2012-2013) *Framtid med fotfeste. Kulturminnepolitikken.*

### **Rettspraksis og uttalelse fra Sivilombudsmannen**

Rt. 1990 s. 874 (Fusa-dommen).

Rt. 2010 s. 850.

SOMB-2002-74 (2002 S 326) *Sivilombudsmannens årsmelding. Referat av saker.*

### **Rundskriv, rapporter, informasjonsskriv**

ANDERSSSEN, J et. al. 2002. *Fredet hus - til glede og besvær. En undersøkelse om eiernes ønsker og behov.* Gruppen for eiere av fredete hus, 2002.

Norsk Standard; NS 9450 *Automatisk fredete fornminner. Registrering av tap og skade.*

Norsk standard 1. utgave.

Riksantikvaren, 2014: RUNDSKRIV 27.09.2013.ENDRET 20.05.2014. *Enklere og raskere dispensasjonsbehandling av tiltak på byggverk, anlegg mv. fra nyere tid, områder og kulturmiljøer som er fredet i medhold av kulturminneloven.*

Riksantikvaren, Bergen kommune, Hordaland fylkeskommune 2010. *Rapport fra sikringsprosjektet: Sikringsprosjektet, Virkemidler og verktøy for sikring av kulturminner, 2009-2010.*

Riksantikvaren, 2011. *Private eieres erfaringer med verdiskapnings-programmet på kulturminneområdet.* Rambøll.

Riksantikvaren, 2001. *Informasjonsskriv, Riksantikvaren, 2. opplag, november 2001.*

**Nettsider** (sitert 4/1 – 10/5 2016).

ICOMOS Norge, <http://www.icomos.no>

ICCROM, <http://www.iccrom.org>

Foreningen fredet, <http://www.foreningenfredet.no/startside.234410.no.html>

Fortidsminneforeningen, <http://www.fortidsminneforeningen.no/>

Husnyckeln, <http://www.husnyckeln.org/>

Idunn. <https://www.idunn.no/>

Kunnskapssenteret, Nasjonalt kunnskapssenter for helsetjenesten.

<http://www.kunnskapssenteret.no/verktoy/ordliste>

Lovdata Pro, <http://lovdata.no/>

Nasjonalbiblioteket. <http://www.nb.no/>

NAVF, <http://www.nsd.uib.no/polsys/data/forvaltning/enhet/21600/endringshistorie>

NIKU, <http://niku.no/>

Norsk Standard (Standard Norge). <http://www.standard.no>

NTNU Universitetsbiblioteket - NTNU. <https://www.ntnu.no/ub>

Riksantikvaren, *Fredningsgjennomgangen*,

<http://www.riksantikvaren.no/Fredning/Fredningsgjennomgangen>.

Riksantikvaren, *Bevaringsprogrammet for freda bygninger i privat eie*,

<http://www.riksantikvaren.no/Prosjekter/Bevaringsprogrammene/Bevaringsprogrammet-for-freda-bygninger-i-privat-eie>.

Riksantikvaren, *Om oss*, <http://www.riksantikvaren.no/Om-oss>.

Riksantikvaren, *Strategi*, <http://www.riksantikvaren.no/Om-oss/Strategisk-plan>.

Riksantikvaren, *Ordnøkkelene, faste kulturminner*,

<http://ordnøkkelene.ra.no/multites?k=default&l=92&w=959&n=1&s=5&t=2>.

Riksantikvaren, *Ordnøkkelene, løse kulturminner*,

<http://ordnøkkelene.ra.no/multites?k=default&l=92&w=199&n=1&s=5&t=2>.

Riksantikvaren, Kulturminne i kommunen (KIK).

<http://www.riksantikvaren.no/Prosjekter/Kulturminne-i-kommunen-KIK>

Riksantikvaren, Fredningsstrategi mot 2020.

<http://www.riksantikvaren.no/index.php/Fredning/Fredningsstrategi-mot-2020>

Riksantikvaren, Overvåkningsprogrammer.

<http://www.riksantikvaren.no/Tema/Miljoeovervaaking/Overvaakingsprogrammer>

Riksantikvaren, Fredningsgjennomgangen.

<http://www.riksantikvaren.no/Fredning/Fredningsgjennomgangen>

Riksantikvaren, Kulturminne i kommunen (KIK).

<http://www.riksantikvaren.no/Prosjekter/Kulturminne-i-kommunen-KIK>

Stiftelsen Norsk Kulturarv (SNK), <http://www.kulturarv.no>

Store norske leksikon, <http://snl.no>

Vista analyse 2012, *Fylkeskommunen som regional kulturminnemyndighet*, 03.08.2012,

[http://www.vista-analyse.no/site/assets/files/6190/va\\_rapport\\_2012-](http://www.vista-analyse.no/site/assets/files/6190/va_rapport_2012-)

[24\\_fylkeskommunen\\_som\\_regional\\_kulturminnemyndighet.pdf](http://www.vista-analyse.no/site/assets/files/6190/va_rapport_2012-24_fylkeskommunen_som_regional_kulturminnemyndighet.pdf)