

11. september 2023

J.nr. 25539-SN

Bygningsfredningsloven er baseret på historiske forhold, som ikke længere er til stede, og administrationen af bestemmelserne er utidssvarende

Med vedtagelsen af bygningsfredningsloven i 1918 blev der indført en *erstatningsfri regulering* af bygningsfredning for at værne om bygninger af væsentlig arkitektonisk og kulturhistorisk betydning mod nedrivning. Lovgiver gjorde sig flere overvejelser om lovens indgribende karakter og betonedede derfor også, at modstykket til den erstatningsfrie regulering blandt andet skulle udgøres af godtgørelse eller tilskud til den udgiftsforøgelse, som en fredning ville indebære ved arbejder ud over almindelig vedligeholdelse. *Det økonomiske opgør* i forbindelse med en bygningsfredning og den rådighedsbegrænsning, fredningen medførte, skulle altså ske via godtgørelse, tilskud m.v., og dermed udskydes til det tidspunkt, hvor fredningen medførte særlige økonomiske byrder for ejeren. Lovgiver fremhævede udtrykkeligt, at ejerne af de fredede bygninger ikke skulle lide noget økonomisk tab ved de indgreb i den frie rådighed, som en fredning ville være udtryk for.

At det langtfra gik sådan, var lovgiver selv opmærksom på i forbindelse med en lovrevision i 1966, hvor det i forarbejderne anføres, at lovgiver i 1918 "regnede ved lovens gennemførelse med, at de økonomiske interesser for ejerne af fredede bygninger – uanset at selve fredningen ikke medfører og formentlig ikke kan medføre en umiddelbar erstatning – kunne tilgodeses gennem ydelsen af tilskud bl.a. til istandsættelsesarbejder". Det stod i 1966 "derfor klart, at den nuværende bestand af fredede bygninger ikke vil kunne opretholdes, med mindre det offentlige stiller sådanne midler til rådighed, at man til en vis grad fritager ejerne for de økonomiske ulemper i henseende til vedligeholdelse m.v., som fredningen indebærer." I 1966 fremhævede lovgiver videre, at "der i videst muligt omfang bør tages hensyn til ejeres og brugeres praktiske udnyttelse af fredede bygninger, dog således, at denne udnyttelse ikke er uforenelig med fredningsformålet."

I forbindelse med den næste lovrevision i 1979 var lovgiver fortsat opmærksom på problemerne for bygningernes ejere og de økonomiske byrder, som fredningerne havde påført. Blandt andet derfor blev der indført en bestemmelse i § 1, stk. 2 om, at loven *skulle administreres* under hensyntagen til de fredede bygningers (fortsatte)

hensigtsmæssige brug. Uanset at lovgiver ved både lovens indførelse i 1918 og i de efterfølgende lovrevisioner i 1966 og 1979 var opmærksom på balancegangen ved at indføre en erstatningsfri regulering, er det BYFO's vurdering, at flere centrale bestemmelser i bygningsfredningsloven i dag administreres i modstrid med bestemmelsernes ordlyd og intentionerne bag.

En fredet bygning skal – i modsætning til museale genstande – kunne bevare en *hensigtsmæssig funktion*. Dette skal sikre bygningens opretholdelse på længere sigt. Ved administrationen af bestemmelsen i § 1, stk. 2, skal der navnlig henses til, at ejerne ikke modtager en kompensation for fredningen. Dette er et afgørende hensyn, som der ikke i tilstrækkelig grad tages hensyn til i administrationspraksis.

Vedligeholdelsespligten i bestemmelsens § 9 pålægger en ejer at *opretholde bygningens fredningsværdier*, men bestemmelsen kan ikke, som den bliver i administrationspraksis, fortolkes og administreres så vidtgående, at ejeren af en fredet bygning pålægges unødigt store byrder, idet der skal tages hensyn til, at bygningsfredning er et erstatningsfrit indgreb og muligheden for, at staten i særlige tilfælde kan ekspropriere en ejendom, når det er nødvendigt for at forhindre, at væsentlige fredningsværdier går tabt (§ 33). Det grundlæggende indhold af reguleringen af nedrivning og statens overtagelse (§§ 11-13) – at ejeren af en fredet bygning må søge om tilladelse til at nedrive bygningen, inden nedrivning kan ske, og at staten kan nægte at give tilladelse til nedrivning og i stedet overtage bygningen mod erstatning – går tilbage til den første bygningsfredningslov og er udtryk for den *afgørende interesseafvejning* mellem på den ene side statens interesse i at sikre bevarelsen og opretholdelsen af særligt værdifulde bygninger og på den anden side ejernes interesse i at råde så frit som muligt over deres ejendom, der er blevet pålagt fredning uden kompensation. Heller ikke dette hensyn genfindes i tilstrækkelig grad i administrationspraksis.

Det er problematisk, at administrationspraksis ikke i tilstrækkelig grad henser til bestemmelsernes ordlyd og navnlig lovgivers intention bag flere af de centrale bestemmelser.

Ovenstående er nærmere udfoldet i mit notat af 9. maj 2023, der indeholder en vurdering af forståelsen af bygningsfredningslovens bestemmelser om hensigtsmæssig brug (§ 1, stk. 2), vedligeholdelse (§ 9) og nedrivning (§§ 11-13).



Moren Ruben Brage