

A/B Hafniahus
Sandgade 11
3700 Rønne
Att.: Henry Bech

Kulturministeriet
Nybrogade 2
1203 København K

Tel : 33 92 33 70
Fax : 33 91 33 88
E-mail : kum@kum.dk
Web : www.kum.dk

9. september 2015

Afgørelse vedrørende klage over fredning af Hafniahus, Bornholm

Kulturstyrelsen traf den 26. marts 2015 afgørelse om fredning af Hafniahus (længen mod vest langs St. Torvegade, vinkelbygningen i Sandgade og haverummet herimellem samt garageanlægget mod nord) af arkitekt Ib Lunding opført 1934-1937 beliggende på St. Torvegade 36 A & B og Sandgade 1-11, matr. nr. 694a, 3700 Rønne, Bornholms Regionskommune.

Den 16. april 2015 klagede du på vegne af bestyrelsen og beboerne i Hafniahus over Kulturstyrelsens afgørelse.

Kulturministeriets afgørelse

Kulturministeriet *stadfæster* Kulturstyrelsens afgørelse.

Baggrunden for Kulturministeriets afgørelse følger nedenfor.

Sagens forløb

Den 26. marts 2015 traf Kulturstyrelsen afgørelse om fredning af Hafniahus.

Den 16. april 2015 klagede du på vegne af bestyrelsen og beboerne i Hafniahus over Kulturstyrelsens afgørelse.

Den 21. april 2015 oversendte Kulturstyrelsen din klage og sagens materiale til Kulturministeriet.

Den 1. juni 2015 modtog Kulturministeriet Kulturstyrelsens udtalelse i sagen. Samme dag sendte ministeriet styrelsens udtalelse i partshøring hos dig.

Den 1. juli 2015 modtog Kulturministeriet dine bemærkninger til Kulturstyrelsens udtalelse.

Det Særlige Bygningssyns udtalelse

Det Særlige Bygningssyn har på et møde den 27. august 2014 udtalt sig om en fredning af Hafniahus. Af udtalelsen fremgår, at

- bygningssynet finder, at Hafniahus har de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, der kan begrunde en fredning,
- for så vidt angår formålet med fredningen anfører bygningssynet, at
 - formålet med fredningen er at bevare Hafniahus som et fremragende eksempel på Ib Lundings ekspressive og fabulerende funktionalisme og at bevare en tidstypisk, åben karrébebyggelse,
- for så vidt angår den miljømæssige værdi anfører bygningssynet, at
 - den miljømæssige værdi ved Hafniahus knytter sig til bebyggelsens disponering som en åben karré med fælles haveanlæg samt til bebyggelsens skalamæssige tilpasning til den omkringliggende bebyggelsesstruktur, hvor den meget karakterfulde længe med butikker vender ud til Store Torvegade, mens vinkelbygningen vender ud mod Sandgades mindre beboelseshuse,
 - hertil kommer, at længens bovmotiv set fra Store Torvegade udgør et markant fixpunkt,
- for så vidt angår den kulturhistoriske værdi anfører bygningssynet, at
 - den kulturhistoriske værdi for Hafniahus i det ydre knytter sig til den åbne karrébebyggelse, der både har træk fra den funktionelle tradition i form af forskudte volumener og veldisponerede lejligheder med et gedigent materialevalg og rigeligt lysindfald, og som samtidig fremstår unik i kraft af det ekspressive og varierede formsprog,
 - særligt sydgavlens spidse bovmodiver bringer bebyggelsen ud over den velkendte funktionelle tradition og bidrager med et meget fabulerende formsprog,
 - Hafniahus har flere elementer med maritime associationer, som er typiske for tidens funktionalisme: runde vinduer som køje, udkragende balkoner som udkigsposter og med værn som passagerdæk samt vandrette vinduesbånd som kommandobroer,
 - samtidig er der anvendt stilelementer, der hører tidligere tider til, som for eksempel trætrapper med både for- og bagtrappe, spidsbuede historicerende vinduer og rundbuede jernvinduer med samme udtryk som staldvinduer,
 - Hafniahus dermed får et meget ekspressivt, elektrisk og samtidig tydeligt funktionalistisk præg, som er unikt i dansk sammenhæng,
 - i det indre er den kulturhistoriske værdi knyttet til den velbevarede, oprindelige og for datiden moderne plandisponering af lejlighederne, herunder indretningen med lejligheder i flere forskellige størrelser til forskellige livssituationer,

- hertil kommer det oprindelige interiør i både opgange, stuer, køkkener og badeværelser, herunder terrazzogulve og bræddegulve, indbyggede skabe, knagerækker, fodlister, dørplader, dørindfatninger og vinduesindfatninger med integreret gardinskjuler samt dørgreb af bakelit og skabe til levering af varer,
- den oprindelige materialeholdning og farvesætning i blandt andet mørkt, ådret/bejdsset træ således har stor kulturhistorisk værdi,
- for så vidt angår den arkitektoniske værdi anfører bygningssynet, at
 - den arkitektoniske værdi for Hafniahus i det ydre knytter sig til bebyggelsens forskellige skalatrin fra det overordnede anlæg over facaderne og de enkelte bygningers hovedformer til interiør og detaljer, der alle er formet af en gennemgående og stringent arkitektonisk idé med afsæt i samtidens funktionelle tradition, suppleret med overraskende og særegne indslag,
 - længens spidse og opadstræbende sydgavl med sine klare maritime associationer, som også ses i butiksvinduernes motiv som bovbølger, de vandrette vinduesbånd som kommandobroer og de runde vinduer som køjer, er et særdeles karakterfuldt og overraskende indslag i bybilledet,
 - selv garagebygningen er opført i gedigne materialer og med en enkel og velproportioneret bygningskrop med små forskydninger, der på en og samme tid er funktionelle og giver variation,
 - i det indre er den arkitektoniske værdi relateret til de velproportionerede og praktisk indrettede lejligheder, der alle har vinduer eller karnapper mod vest eller syd for rigeligt dagslysindtag,
 - i interiøret har tillige de mange gennemarbejdede detaljer udført i en gedigen kvalitet ligeledes stor arkitektonisk værdi – det gælder eksempelvis trappeopgangene, dørene, indfatningerne, de indbyggede skabe og skabene til varelevering,
- for så vidt angår de bærende fredningsværdier anfører bygningssynet, at
 - de bærende fredningsværdier i det ydre knytter sig til den grundmurede bebyggelses disponering med en længe og en vinkelbygning omkring et åbent haveanlæg samt en garagebygning med tag af tagpap mod nord,
 - de bærende fredningsværdier endvidere knytter sig til bebyggelsens forskellige facader og teglhængte tagflader, herunder længens meget ekspressive, maritimt inspirerede sydvendte gavl og facade mod Store Torvegade samt de øvrige facaders mere enkle og afdæmpede udtryk,
 - hertil kommer de oprindelige bygningsdele og detaljer, herunder vinduer i forskellig udformning, kviste, ovenlys, karnapper, balkoner, trapper, trædøre og overdækninger samt den oprindelige materialeholdning og farvesætning,
 - i det indre knytter de bærende fredningsværdier sig til de oprindelige trappeopgange med de forskellige trapper, til lejlighedernes planløsninger og rumforløb samt til materialeholdningen, farvesætningen og detaljeringen, herunder det mørke træværk, døre, gerichter og lister, de hvide vægfliser i knasfuge og trægulvene

- det ved fremtidige istandsættelser anbefales så vidt muligt at genetablere lejlighedernes oprindelige detaljer med mørkt træværk og hvide fliser, da de er tidstypiske og af både høj materialemæssig og visuel kvalitet,
- det anbefales, at den igangværende udskiftning af vinduer bringes i materiale-, detalje- og formmæssig overensstemmelse med de oprindelige vinduer, og at den oprindelige afstand til murfladen respekteres,
- det anbefales, at de igangværende fugereparationer tilpasses den oprindelige mørtel i både tilslag og farvenuance,
- det anbefales, at den igangværende butikssindretning tilpasses bygningens oprindelige materialer og arkitektoniske udtryk.

Høringssvar i forbindelse med Det Særlige Bygningssyns udtalelse

På vegne af A/B Hafniahus anfører du i høringssvar af 4. december 2014, at

- som sagt til Det Særlige Bygningssyn under besigtigelsen i Rønne den 27. august 2014, er beboerne i A/B Hafniahus glade og stolte over at bo i arkitekt Ib Lundings smukke og særprægede ejendom,
- I aldrig har været i tvivl om, at ejendommen er bevaringsværdig,
- foreningen tillige har gjort, hvad der har været økonomisk muligt for at vedligeholde og bevare Hafniahus,
- I har investeret omkring 10 millioner på udbedring af murværk, utætte vinduer og nedslidte vand- og afløbsinstallationer,
- dette til stor forskel fra tidligere ejere Hafnia-og Codan Forsikring, som ikke har ofret ret mange penge på vedligeholdelse af ejendommen,
- A/B Hafniahus fortsat bruger over en halv million om året på vedligeholdelse af ejendommen,
- dermed er grænsen nået for nye og større vedligeholdelsesarbejder såvel som nye investeringer i de næste mange år,
- som bygningssynet fik kendskab til under besigtigelsen, er mange boliger blevet moderniseret efter individuelle ønsker og behov,
- det mener I fortsat er nødvendigt og skal være muligt, selvom ejendommen bliver fredet,
- det gør I af flere grunde, men jeres andelsboliger kan ikke sælges, hvis der ikke umiddelbart kan gives tilladelse til eksempelvis nye køkkener og nye badeværelser,
- boligmarkedet på Bornholm er meget anderledes end eksempelvis i København, og mange boliger står tomme,
- det er billigere at købe hus end at bo til leje - eller købe en andelsbolig,
- ældre gerne vil købe en andelsbolig men tør ikke købe, før man har solgt sit hus,
- lægges der gennem en fredning nye hindringer i vejen for salg af jeres boliger, vil foreningens eksistens sandsynligvis være truet,
- det ikke kan være meningen,
- A/B Hafniahus har en god og sund økonomi, men renter og afdrag på lån skal naturligvis betales, før der er penge til de af Kulturstyrelsen fremsatte anbefalinger.

Bornholms Regionskommune anfører i høringssvar af 19. december 2014, at

- bygningen er omfattet af den bevarende lokalplan nr. 051 for bevaring og udvikling af Rønne,
- endvidere er bygningen omfattet af lokalplan nr. 068 for Stenbanen og det tidligere elværk i Rønne, som i § 5 har bevaringsbestemmelser for bygningens proportioner, materialer og bygningsdetaljer.
- kommunalbestyrelsen på den baggrund indstiller, at bygningen ikke fredes, da lokalplanerne sikrer bygningens facadearkitektur, og da en fredning vil kunne vanskeliggøre en fremtidig udnyttelse af bygningen,
- kommunalbestyrelsen grundlæggende er af den opfattelse, at bygningsbevaring bedst sker gennem bygningens fortsatte brug eller under hensyntagen til en fremtidig anvendelse,
- skulle fredningen blive gennemført, henstiller kommunalbestyrelsen derfor, at der i udstrakt grad tages hensyn til bygningens udnyttelse til nye formål, herunder krav til adgang, miljøkrav (efterisolering m.v.) og udnyttelsen af rumhøjden,
- dette tilsiger, at de bærende bevaringsværdier i hovedsagen bør knyttes til de udvendige forhold,
- man har redegjort for den igangværende udvendige bygningsreovering/modernisering, som omfatter løbende udskiftning af vinduer på alle facader samt eftermontering af altaner mod gård/havesiden,
- man har givet udtryk for, at en totalfredning ikke er i andelsforeningens interesse, da det ikke vil være rimeligt at forhindre beboernes fri mulighed for at modernisere lejlighederne efter individuelle ønsker og behov,
- kommunalbestyrelsen indstiller, at Hafniahus ikke fredes, da en fredning af bygningen vil være for restriktiv i forhold til andelsforeningens planlagte ønsker for bygningens modernisering,
- den bevarende lokalplan nr. 051, som omfatter Hafniahus og heri registrerer ejendommen som bygning med høj bevaringsværdi, må anses som den nødvendige bevaringsbeskyttelse,
- skulle fredningen blive gennemført, henstiller kommunalbestyrelsen, at bærende fredningsværdier rettes mod gadefacaden og opgangene.

Kulturmiljørådet for Bornholm anfører i høringssvar af 3. januar 2015, at

- Kulturmiljørådet afholdte møde med besigtigelse den 25. november 2014,
- du redegjorde for den igangværende udvendige bygningsreovering/modernisering, som omfatter udskiftning af vinduer på alle facader og eftermontering af altaner mod gård/havesiden,
- en fredning ikke er i foreningens interesse, da det ikke vil være rimeligt at forhindre beboernes mulighed for at modernisere lejlighederne efter individuelle ønsker og behov,

- Kulturmiljørådet indstiller, at Hafniahus ikke fredes, da en fredning af bygningen vil være for restriktivt i forhold til andelsforeningens planlagte ønsker for bygningens modernisering,
- den bevarende lokalplan nr. 051, som omfatter Hafniahus og heri registrerer ejendommen som bygning med høj bevaringsværdi, må anses som den nødvendige bevaringsbeskyttelse,
- skulle fredningen blive gennemført, henstiller Kulturmiljørådet, at bærende fredningsværdier rettes imod facaden og opgangene.

Rønne Byforening anfører i høringsvar af 4. januar 2015, at

- Rønne Byforening anbefaler, at det af Det særlige Bygningssyn fremsatte fredningsforslag for Hafniahus gennemføres – dog ikke ubetinget, idet Rønne Byforening, som nævnt senere i brevet, er usikre på konsekvenserne for beboerne og Andelsboligforeningen,
- det nok må erkendes, at mange måske undrer sig over, at Hafniahus er foreslået fredet,
- man ikke tænker på, at der kan være en ”antikvarisk” værdi ved byggeriet, men dog at det er et byggeri med en særpræget arkitektur, blandt andet med sine gavle, der minder om skibsstævne,
- en fredning kom på tale, da Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur i forbindelse med sit årsmøde i Svaneke 2010 ”ledte” efter fredningsemner på Bornholm,
- det var øjne udefra som ”skannede” Bornholm for emner, og blandt emner i Rønne fandt man blandt andet Hafniahus interessant,
- der ikke den gang blev rejst fredningsforslag, men ved Kulturstyrelsens fredningsgennemgang i 2014 har man åbenbart kigget på tidligere fredningsemner, og Det særlige Bygningssyn har nu selv peget på Hafniahus,
- fredningsforslaget nøjere gennemgår de værdier, som man finder væsentlige,
- fredning af så nyt et byggeri formentlig skal ses i lyset af, at der i de seneste årtier er fundet mere og mere interesse for at sikre nyere arkitektonisk værdifulde byggerier fra 1900-tallet, og her er Ib Lundings arkitektur vurderet højt,
- der i forvejen er fredet tre andre byggerier af Ib Lunding i København, hvoraf ”Champagnehuset”, fredet 1997, tydeligt har sammenfaldende træk med Hafniahus – de er da også opført samtidigt,
- Hafniahus var det første store lejlighedskompleks i Rønne og på Bornholm, hvor det vakte nogen opsigt og debat,
- i dag er Hafniahus et attraktivt sted at bo, og det fremstår stadig som et originalt byggeri i bybilledet,
- det at man værdsætter og er stolt af arkitekturen, ser man blandt andet i salgsannoncer for andelslejlighederne og på Andelsboligforeningens hjemmeside,

- Hafniahus ligger inden for den bevarende lokalplan 051, hvis bestemmelser bliver anvendt ved en byggesagsbehandling, men der er trods alt grænser for ”styring” af detaljeringen,
- bestemmelserne alene gælder bygningernes ydre,
- der således er ”frit spil” for det indvendige, hvor det er væsentligt også at tilgodese bygningens arkitektur som helhed som nævnt i fredningsforslaget,
- det er velkendt, at bevarende lokalplaner ikke er garanti for en fremtidig sikring af bygningernes bevaring, idet der med kommunalt politisk og administrativt skifte kan ændres i bygningsbevaringens præmisser,
- en fredning derfor er en bedre og mere langsigtet bevaringsform,
- et andet fordelagtigt forhold, som taler for en fredning, er muligheden for en kvalificeret rådgivning, og at der vil være mulighed for økonomiske fordele med tilskud, ligesom hele komplekset vil være fritaget for at betale grundskyld,
- fredning af Hafniahus’ i alt 70 lejligheder, 3 forretninger og 8 garager givet vil være en administrativ udfordring både for Andelsboligforeningen og for Kulturstyrelsen,
- betragter man en andelslejlighed som en fredet ”enhed”, så er der tale om en flerdobling af fredede bygninger i Rønne,
- Rønne Byforening derfor anbefaler, at konsekvenserne ved en fredning af dette store ejendomskompleks belyses mere indgående over for de berørte parter, inden der tages endelig beslutning om fredning, herunder
 - Hvordan vil fredningen blive administreret?
 - Hvad er de økonomiske konsekvenser for de enkelte andelsboligejere og for Andelsboligforeningen?
 - Bliver der udarbejdet en vejledende manual for hele bebyggelsens fremtidige vedligeholdelse og retningslinjer for moderniseringer, som vil lette og vejlede administrationen af fredningen for både ejere og myndigheder?
- Rønne Byforening opfordrer Kulturstyrelsen til at afholde orienteringsmøder for Andelsboligforeningens medlemmer om disse spørgsmål.

Kulturstyrelsens afgørelse

I afgørelse af 26. marts 2015 anfører Kulturstyrelsen, at

- styrelsen har besluttet at frede Hafniahus (Længen mod vest langs St. Torvegade, vinkelbygningen i Sandgade og haverummet herimellem samt garageanlægget mod nord) af arkitekt Ib Lunding opført 1934-1937 beliggende på St. Torvegade 36 A & B og Sandgade 1-11, matr. nr. 694a, 3700 Rønne, Bornholms Regionskommune,
 - beslutningen er truffet efter § 3 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer,
- (Herefter følger styrelsens redegørelse for indholdet af de indkomne høringsvar, som ikke gengives.)*
- styrelsen finder, at Hafniahus har de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, der kan begrunde en fredning,

(Kulturstyrelsen henviser herefter til Det Særlige Bygningssyns argumentation, som ikke gengives.)

- styrelsen anbefaler, at der i dialog med andelsboligforeningen udarbejdes en drifts- og vedligeholdelsesmanual for Hafniahus,
- styrelsen finansierer udarbejdelsen af drifts- og vedligeholdelsesmanualen.

Klagepunkterne

I klage af 16. april 2015 på vegne af bestyrelsen og beboerne i Hafniahus anfører du, at

- bestyrelsen og beboerne i Hafniahus er overraskede og bekymrede over, at Kulturstyrelsen har besluttet at frede Hafniahus,
- I er overraskede over afgørelsen, fordi Bornholms Regionskommune, såvel som Kulturmiljørådet for Bornholm og Rønne Byforening, i deres høringssvar ikke anbefaler en fredning af Hafniahus,
- man mener, at de særprægede og smukke bygninger er bevarede gennem kommunens lokalplan 051,
- disse myndigheder dog gennem mange år har haft et intenst kendskab til Hafniahus og støtter boligforeningens høringssvar til Kulturstyrelsen,
- I er bekymrede, fordi fredningen alt andet lige vil betyde øgede udgifter for andelsboligforeningen og gøre det vanskeligere at sælge boligerne,
- det ikke kan være rigtigt, at fredningen af Hafniahus medfører, at andelsboligforening Hafniahus er ringere stillet end andre boligforeninger,
- som anført i boligforeningens høringssvar af 4. december 2014 er I bange for, at fredningen lægger nye forhindringer i vejen for den nødvendige modernisering af jeres boliger, at fredningen vil vanskeliggøre salget af jeres boliger, og at det i værste fald kan true foreningens eksistens,
- ligeledes som nævnt i jeres høringssvar er boligmarkedet på Bornholm i forvejen meget anstrengt,
- alt for mange huse og boliger står tomme, og de bliver sværere og sværere at sælge, og enkelte boliger er ligefrem usælgelige,
- en andelshaver i Hafniahus ikke har kunnet sælge sin bolig i over et halvt år, blandt andet fordi Kulturstyrelsen i brev af 16. september 2014 meddelte, at Det Særlige Bygningssyn indstillede Hafniahus til fredning,
- den pågældende bolig ikke er moderniseret, og interesserede købere har ikke ønsket at vente på en eventuel tilladelse fra Kulturstyrelsen,
- det er et meget stort problem for foreningen og i særdeleshed for andelshaveren, som har sat prisen på boligen ned til under andelsværdien og indtil nu har mistet omkring kr. 25.000 i indbetalt boligafgift,
- bestyrelsen, som tidligere nævnt, er enig med Kulturstyrelsen i, at Hafniahus er bevaringsværdig og har igennem de 13 år, boligforeningen har eksisteret, investeret betydelige summer på vedligeholdelse af ejendommen,
- Det Særlige Bygningssyn da også har givet udtryk for, at ejendommen er i god stand og udtalt, at de forbedringer der er udført i de sidste halve snes år er håndværksmæssigt korrekte og ikke misklæder huset,

- foreningen ikke er i stand til at bruge flere penge på ejendommen ud over almindelig vedligeholdelse, og foreningen er derfor nødsaget til at anke Kulturstyrelsens afgørelse,
- bestyrelsen og interesserede beboere har haft en god dialog med repræsentanter fra Kulturstyrelsen i et møde den 15. april 2015 i Rønne, hvor man drøftede udarbejdelsen af en drifts- og vedligeholdelsesmanual, men I er ikke blevet enige om indholdet i manualen,
- hvis Kulturministeren - mod forventning - ikke vil ændre på afgørelsen, foreslår Andelsboligforeningen, at fredningen deles i en indvendig og en udvendig fredning af Hafniahus
- for så vidt angår en udvendig fredning anføres, at
 - foreningen som sagt hele tiden har været af den overbevisning, at bevaringen af Hafniahus var tilstrækkeligt beskyttet af gældende lokalplan nr. 051, men foreningen kan godt forstå Kulturstyrelsens synspunkt, at den udvendige bevaring af Hafniahus på lang sigt bedst sker gennem en fredning,
 - bestyrelsen dog fortsat forventer, at der kan etableres nye altaner ind mod haven som tilladt af regionskommunen,
 - I tilsvarende forventer, at udskiftning af vinduer kan finde sted som hidtil med nye hvidmalede vinduer med termoglas,
 - hvis fredningen kræver koblede ruder, forventer foreningen en kompensation for ekstra omkostninger,
 - såfremt Kulturstyrelsen ønsker at den gamle skorsten skal bevares, bør det heller ikke påføre foreningen ekstra omkostninger,
 - skorstenen blev overflødig for omkring 25 år siden, da der blev lagt fjernvarme ind i Hafniahus,
 - i dag har skorstenen derfor kun en arkitektonisk værdi, så bestyrelsen har drøftet om den skal rives ned for at undgå dyr vedligeholdelse,
 - foreningen er enig med Kulturstyrelsen i, at haven i Hafniahus er unik, og at den skal bevares og vedligeholdes som hidtil,
 - i de år andelsforening har eksisteret, har I fulgt med tiden, blandt andet ved at indlægge kabel- og fibernet til alle boliger,
 - tilsvarende har foreningen planer om at spare på energien og på CO² udledningen ved at installere solceller på taget
 - I spørger, hvordan Kulturstyrelsen stiller sig til det
- for så vidt angår en indvendig fredning anføres, at
 - foreningen ikke mener, det tjener noget formål at frede jeres boliger,
 - I mener, at det synspunkt gør sig gældende, da langt over halvdelen af boligerne allerede er ændret og moderniseret efter beboernes forskellige ønsker og behov,
 - enkelte boliger er direkte ombygget og sammenlagt med kommunes tilladelse,
 - arkitekt Ib Lundin opførte Hafniahus fra 1934 -1937 med moderne boliger, der både havde centralvarme og indlagt bad og toilet,

- det nærmest var en sensation i Rønne på den tid, men arkitekt Lundin fulgte med tiden, og de gode tidssvarende boliger kunne udlejes,
 - det samme gør sig gældende i dag - i det mindste i Rønne på Bornholm,
 - hvis boligerne ikke umiddelbart kan moderniseres, vil de blive meget vanskelige at sælge,
 - andelshaverne og nye boligsøgende ikke er parate til at betale for de konsekvenser og de ekstra omkostninger, fredningen påfører den enkelte, og man vil ikke vente på en tilladelse til ombygning, der kan vare i 1-2 måneder,
 - andelsboligforeningen Hafniahus naturligvis skal have samme vilkår for ombygning og modernisering, som andre boligejere,
 - en fredning af de meget smukke og særprægede opgange har foreningen derimod ingen indvendinger imod,
- foreningen ønsker klagefristen udsat, indtil overstående forhold og spørgsmål er afklarede.

Kulturstyrelsens udtalelse

Kulturstyrelsen anfører i udtalelse af 1. juni 2015, at

- styrelsen i det hele kan henholde sig til afgørelsen af 26. marts 2015, og vil indledningsvis gøre opmærksom på, at samtlige af de forhold, der nævnes i klagen, blev fremført og drøftet på mødet med Kulturstyrelsen den 15. april 2015,
- styrelsen gør opmærksom på, at Rønne Byforening i deres høringssvar anbefaler – men ikke ubetinget – en fredning af Hafniahus,
- foreningen dog er usikker på konsekvenserne for beboerne og boligforeningen, og foreningen anbefaler derfor, at Kulturstyrelsen afholder et orienteringsmøde, hvor spørgsmålene om konsekvenserne af en fredning kan afklares,
- det pågældende møde blev afholdt den 15. april 2015,
- styrelsen er enig i, at der er øgede udgifter forbundet med at vedligeholde en fredet bygning, men styrelsen gør samtidig opmærksom på, at der netop derfor også er muligheder for direkte tilskud, lån og fradrag til vedligeholdelse og istandsættelsesarbejder på fredede bygninger,
- styrelsen derfor ikke er enig i, at Hafniahus bliver økonomisk ringere stillet end andre andelsboligforeninger,
- styrelsen derfor ikke er enig i præmissen bag argumentet om at anke kulturstyrelsens afgørelse ("foreningen ikke er i stand til at bruge flere penge på ejendommen ud over almindelig vedligeholdelse"), da ovennævnte støttemuligheder netop skal dække de øgede udgifter til vedligeholdelsen af den fredede ejendom,
- styrelsen stiller sig uforstående over for eksemplet med andelshaveren, som ikke har kunnet sælge sin bolig i et halvt år, blandt andet på grund af den igangværende fredningssag,
- styrelsen blev præsenteret for denne problematik på mødet med bestyrelsen den 15. april, og styrelsen besigtigede umiddelbart herefter lejligheden sammen med medlemmer af bestyrelsen,

- styrelsen med det samme kunne konstatere, at den lette skillevæg mellem bad og toilet som ifølge bestyrelsen var den primære årsag til, at lejligheden ikke kunne sælges, absolut ikke var blandt ejendommens eller lejlighedens bærende fredningsværdier, og derfor godt kunne fjernes,
- styrelsen samtidig gjorde opmærksom på, at en telefonopringning, en mail eller et brev ville have kunnet afklare spørgsmålet om en fjernelse af væggen med det samme, da der på ingen måde var tale om en kompliceret byggesag, som ville kræve længere sagsbehandlingstid,
- styrelsen og Det Særlige Bygningssyn er enige med boligforeningen om, at Hafniahus generelt er godt vedligeholdt og i god stand, men er ikke enige i, at de seneste vedligeholdelsesarbejder alle er udført i samme kvalitet og høje håndværksmæssige standard som den oprindelige arkitektur,
- det fremgår af Det Særlige Bygningssyns anbefalinger, og det er blandt andet også derfor, at det i afgørelsen af 26. marts 2015 anbefales at udarbejde en drift- og vedligeholdelsesmanual for Hafniahus,
- det nævnes i klagen, at der ved mødet med Kulturstyrelsen den 15. april 2015 i Rønne blev drøftet udarbejdelsen af en drifts- og vedligeholdelsesmanual,
- styrelsen dog er uforstående over for udsagnet om at ”vi ikke er blevet enige om indholdet i manualen”,
- dette skyldes for det første, at Kulturstyrelsen havde medbragt – og udleverede – et eksempel på en vedligeholdelsesmanual fra en anden fredet bebyggelse, både under mødet med bestyrelsen og under det senere møde med beboerne,
- for det andet blev det gjort klart, at drifts- og vedligeholdelsesmanualen, som Kulturstyrelsen betaler, skal udarbejdes i dialog mellem Kulturstyrelsen og boligforeningen,
- der derfor ikke på mødet var tale om konkret at afklare indholdet af manualen, men derimod at vise et eksempel på en manual og forklare, at en manual skal udfærdiges i samarbejde mellem ejer og Kulturstyrelsen,
- det ligeledes blev forklaret, at der ikke skal sagsbehandles på de forhold, som beskrives i en manual, og at der derfor ikke vil være lange sagsbehandlingstider på disse forhold,
- med hensyn til at opdele fredningen i en udvendig og en indvendig fredning blev det ligeledes tydeligt forklaret på mødet den 15. april, at bygningsfredningsloven ikke giver mulighed for dette,
- hvad angår haven, mener Kulturstyrelsen ikke at den er unik, men at den er afgørende for forståelsen af bebyggelsen som en åben karré med et fælles haveanlæg,
- styrelsen er enig med beboerforeningen i, at vilkårene for vedligeholdelse og istandsættelsesarbejder i en fredet ejendom ikke er de samme som i andre, ikke-fredede ejendomme, men understreger, at en fredning ikke er en hindring for istandsættelsesarbejder, så længe disse respekterer de bærende fredningsværdier,
- med hensyn til den fortsatte vinduesudskiftning kan boligforeningen ikke forvente en kompensation for ekstra omkostninger som følge af de krav,

Kulturstyrelsen stiller, men boligforeningen kan søge om direkte tilskud til netop denne form for istandsættelsesarbejder,

- hvad angår skorstenen gjorde Kulturstyrelsen det klart på mødet den 15. april, at man ikke vil tillade en fjernelse af et så væsentligt og karakteristisk bygningselement,
- styrelsen samtidig gjorde opmærksom på, at såfremt bygningen er fredet, vil styrelsen kunne yde tilskud til en fremtidig istandsættelse af skorstenen,
- det i den sammenhæng bør bemærkes, at den gældende lokalplan nr. 051 heller ikke tillader, at skorstene fjernes fra bevaringsværdige bygninger,
- med hensyn til etablering af solceller gjorde Kulturstyrelsen det ligeledes klart på mødet den 15. april, at styrelsen ikke vil tillade opsætningen af solceller,
- styrelsen samtidig gør opmærksom på, at ovennævnte lokalplan også er restriktiv på dette område,
- med hensyn til etableringen af nye altaner ind mod haven, som boligforeningen anfører, at der allerede er givet tilladelse til fra regionskommunen, påpeger Kulturstyrelsen, at det tilsendte tegningsmateriale er dateret 29. september 2003 og således fra før den gældende lokalplan fra 2009, hvis formål er at bevare stiltræk, bygningsdetaljer og andre værdifulde særpræg på de bevaringsværdige huse.

Supplerende bemærkninger

I dit partshøringssvar af 1. juli 2015 anfører du, at

- bestyrelsen for A/B Hafniahus fastholder sin klage af 16. april 2015, idet I anmoder kulturministeren om at se på sagen fra andelshavernes og lejernes side,
- for god ordens skyld skal vi dog gøre ministeren opmærksom på, at der ikke er afholdt orienterende møder med A/B Hafniahus før Kulturstyrelsens afgørelse om fredning af Hafniahus som anbefalet af Rønne Byforening i deres skrivelse af 4. januar 2015,
- Kulturstyrelsens afgørelse om fredning af Hafniahus er fra den 26. marts 2015, og det orienterende møde med beboerne fandt sted den 15. april 2015,
- Rønne Byforening gør netop opmærksom på, at konsekvenserne ved en fredning af dette store ejendomskompleks bør belyses indgående overfor de berørte parter – inden der tages endelig beslutning om fredning,
- det også falder jer for brystet, at Kulturstyrelsen kritiserer de vedligeholdelsesarbejder A/B Hafniahus har udført i de år, I har eksisteret som andelsboligforening,
- alle arbejder er udført af lokale håndværksmestre, og I har på ingen måde sparet på kvaliteten af valgte byggematerialer,
- på mødet den 15. april 2015 nævnte Birte Skov og Simon Harboe de støttemuligheder, der er for fredede bygninger,
- de dog samtidig understregede, at midlerne er meget små og derfor begrænsede,

- bestyrelsen fortsat er af den opfattelse, at en fredning af Hafniahus vil medføre øgede udgifter til vedligeholdelse af ejendommen og desuden problemer ved køb og salg af jeres boliger.

Retsgrundlaget

Grundlaget for Kulturministeriets afgørelse udgøres af lovgivningen, Kulturstyrelsens sagsbehandling, høringssvar og af de indkomne bemærkninger.

Det fremgår af lovebekendtgørelse nr. 685 af 9. juni 2011 om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer med senere ændring (bygningsfredningsloven) § 1, stk. 1, at formålet med loven er at værne landets ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi, der belyser bolig-, arbejds- og produktionsvilkår og andre væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling.

Af bygningsfredningslovens § 3 fremgår, at kulturministeren kan frede bygninger af væsentlig arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi, som er over 50 år gamle. Det følger af § 3, stk. 1, 2. pkt., at bygninger, uanset deres alder, kan fredes, når det er begrundet i deres fremragende værdi eller i andre særlige omstændigheder.

Kompetencen til at træffe afgørelse om fredning efter bygningsfredningsloven er delegeret til Kulturstyrelsen i medfør af bekendtgørelse nr. 1442 af 12. december 2010 om henlæggelse af opgaver og beføjelser til Kulturarvsstyrelsen – nu Kulturstyrelsen § 9, stk. 1, nr. 2.

Sagen er påklaget til Kulturministeriet i medfør af bygningsfredningslovens § 24, stk. 3, og delegationsbekendtgørelsens § 12, stk. 1.

Kulturministeriets begrundelse

Kulturministeriet finder, at Hafniahus har de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, der kan begrunde en fredning.

Ministeriet kan tilslutte sig Det Særlige Bygningssyns udtalelse og argumentationen i Kulturstyrelsens afgørelse. Der lægges i den forbindelse særlig vægt på, at der er tale om en tidstypisk, åben karrébebyggelse, der står som et fremragende eksempel på Ib Lundings ekspressive og fabulerende funktionalisme. Der lægges endvidere vægt på de bærende fredningsværdier herunder den grundmurede bebyggelses disponering med en længe og en vinkelbygning omkring et åbent haveanlæg samt en garagebygning med tag af tagpap mod nord, bebyggelsens forskellige facader og teglhængte tagflader, herunder længens meget ekspressive, maritimt inspirerede sydvendte gavle og facade mod Store Torvegade samt de øvrige facaders mere enkle og afdæmpede udtryk. Hertil kommer de oprindelige bygningsdele og detaljer, herunder vinduer i forskellig udformning, kviste, ovenlys, karnapper, balkoner, trapper, trædøre og overdækninger samt den oprindelige materialeholdning og farvesætning. Ministeriet lægger tillige vægt på de indre bærende fredningsværdier, som knytter sig til de oprindelige trappeopgange med de forskellige trapper, de ældre dele af lejlighedernes planløsninger

og rumforløb samt de ældre bygningsdele og -detaljer, herunder trægulve, vægfliser, døre, gerichter og lister.

Vedrørende den del af klagen som vedrører ønsket om en delvis fredning, noteres det, at Lovbekendtgørelse nr. 685 af 9. juni 2011 om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer med senere ændring (bygningsfredningsloven) som udgangspunkt ikke giver mulighed for alene at frede enkelte dele af en bygning.

Vedrørende din kritik af, at der ikke er afholdt orienterende møder med A/B Hafniahus før Kulturstyrelsens afgørelse om fredning af Hafniahus som anbefalet af Rønne Byforening i deres skrivelse af 4. januar 2015, lægger Kulturministeriet vægt på det faktum, at A/B Hafniahus har haft mulighed for at afgive høringssvar og har afgivet et sådant inden fredningsafgørelsen. Endvidere har Kulturstyrelsen den 15. april 2015 afholdt et orienteringsmøde for at afklare eventuelle uklarheder vedrørende fredningsprocessen. Ministeriet finder således heller ikke på dette punkt grundlag for kritik af styrelsen.

Kulturministeriet bemærker i øvrigt, at der hos Kulturstyrelsen kan søges om økonomisk støtte til bygningsarbejder. Støtten kan ydes i form af tilskud, lån, brugte byggematerialer og sagkyndig bistand.

Denne afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Med venlig hilsen

Amalie Bang
Fuldmægtig