



SAKSBEHANDLER  
Martine Magdalena Thodesen Sande  
Eline Ova Sveen

VÅR DATO  
12.03.2025

postmottak@ra.no  
www.riksantikvaren.no

VÅR REF.  
24/01541-6

DERES REF.

DERES DATO

Kim Ingulv Eggen  
Mørkstugata 1

## **Rørros apotek og hovedhus - Riksantikvarens avgjørelse i klagesak om tildeling av tilskudd etter Statsbudsjettet kapittel 1429 post 71**

Vi viser til klage datert 15. mai 2024. Klagen gjelder Trøndelag fylkeskommunes vedtak 5. april 2024 om tilskudd etter forskrift om tilskudd til fredete kulturminner i privat eie.

Klagen er sendt innenfor klagefristen. Du har hatt mulighet til å komme med kommentarer til fylkeskommunens foreløpige vurdering av klagen. Vi har ikke mottatt etterfølgende kommentarer. Vi vurderer at saken er tilstrekkelig opplyst til å kunne behandles.

Vi beklager lang saksbehandlingstid.

**Riksantikvaren har vurdert alle sider av saken og konkluderer med at deler av vedtaket fra Trøndelag fylkeskommune datert 5. april 2024 oppheves, jf. forvaltningsloven § 34 fjerde ledd.**

**Klagen tas delvis til følge.**

### **Bakgrunn for saken**

Du søkte 31. oktober 2023 om 738 068 kroner i tilskudd til å:

- rehabilitere og gjenbruke eldre radiatorer og eksisterende rørsystem,

- etablere bergvarme ved å borre tre brønner og installere varmepumpe i kjeller,
- installere radiatorer i 1. etasje i hovedhuset (har eksisterende rørsystem),
- installere rørsystem og radiatorer på bad i 1. og 2. etasje, bad i stabburet, hybel ved terrasse, leilighet over portrom og leilighet som grenser til stallen.

I vedtak 5. april 2024 fikk du et tilskudd på inntil 150 000 kroner til rehabilitering av eldre radiatorer. Ifølge fylkeskommunen, ga tilskuddet en dekningsgrad på 75% av de antikvariske merkostnadene for dette tiltaket.

Det ble ikke gitt tilskudd til øvrige tiltak. Fylkeskommunen begrunnet avslaget med at disse tiltakene er tekniske oppgraderinger og derfor ikke er tilskuddsberettiget.

## **Innholdet i klagen**

Klagen er inndelt i to hovedpunkter med tilhørende anførsler og momenter:

### 1. Rehabilitering og gjenbruk av eldre radiatorer og eksisterende rørsystem

- Tiltaket burde finansieres med 100% dekning av de antikvariske merkostnadene.
- Det er urimelig at huseier skal stå for kostnader som vil gi lavere effekt og vil være et fordyrende element i årene som kommer. Dette er en åpenbar antikvarisk merkostnad.
- Det bør settes av en årlig sum for dekning av kostnader ved å ha apoteklokalene, ettersom fredningen har gjort næringslokalene tilnærmet ubrukelige som næringslokaler.
- Forvaltningen må bistå med å finne aktuelle aktører som kan levere en kvalitets-sikret løsning. Det er vanskelig for huseier å vurdere hvilke aktører som er kompetente.

### 2. Øvrige tiltak og installasjoner for fyringssystem

*Apoteklokalet, 1. etasje og kjellerlokalet, der det tidligere har vært fyringsanlegg*

- Tiltak her er ikke en oppgradering, men en rehabilitering av tidligere anlegg og en tilbakeføring av tapt funksjon.

- Elementer av etablering av bergvarmeanlegget er en teknisk oppgradering, men ettersom det ikke er tillatt å sette inn igjen oljefyringsanlegg, er bergvarme det eneste reelle alternativet i 2024.
- Det er rimelig å få dekket 100% av kostnadene ved dette tiltaket.

#### *Resterende deler av huset, der det ikke tidligere har vært fyringsanlegg*

- Tiltak her er en teknisk oppgradering, men med tanke på eiendommens omfang og generelt høye løpende kostnader, er det nødvendig å få en mer effektiv oppvarming for å unngå betydelige kostnader til nødvendig oppvarming.
- Det vises til at Riksantikvaren har anbefalt energieffektivisering.
- Det er naturlig at forvaltningen bidrar økonomisk til en oppgradering til bergvarme, slik at man kan sikre drift og muligheter for å ivareta bygningen.
- En rimelig fordeling av kostnadene for disse tiltakene er 50/50 mellom huseier og forvaltningen.

### **Riksantikvarens vurdering**

Riksantikvaren skal prøve om fylkeskommunens vedtak er basert på riktig bruk av tilskuddsforskriften og om saksbehandlingen er korrekt. Vi kan prøve alle sider av saken, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd.

Det er søkt om tilskudd til følgende tiltak:

1. Rehabilitering og gjenbruk av fredete radiatorer og rørsystem.
2. Installering av nye radiatorer og rørsystem.
3. Etablering av bergvarmeanlegg.

### **1. Rehabilitering og gjenbruk av fredete radiatorer og rørsystem**

#### Rettslig grunnlag

Det rettslige grunnlaget for vurderingen av tilskuddsvedtaket er Forskrift om tilskudd til fredete kulturminner i privat eie. I § 3 i forskriften er det fastsatt hva tilskudd kan gå til:

"Tilskudd kan gis til istandsettings- og vedlikeholdstiltak av kulturminner og kulturmiljø som er fredet, midlertidig fredet eller der fredningssak er under

behandling. Tilskudd skal dekke merkostnader, helt eller delvis, som følger av krav til antikvarisk utførelse ved sikring, istandsetting, vedlikehold og skjøtsel."

Etter § 7 i tilskuddsforskriften er fylkeskommunen gitt myndighet til å prioritere hvilke tiltak som skal motta tilskudd etter ordningen og vurdere hva de ønsker å få ut av tilskuddsmidlene de har til fordeling.

I forskriften står det at tilskudd som hovedregel ikke skal overstige 50% av totalkostnaden ved tiltaket. Unntak fra dette må vurderes i lys av kulturmiljøets verdi, nytten av kulturmiljøet og om det foreligger et særlig stort vedlikeholdsansvar i forhold til nytten, jf. § 7 tredje ledd.

Det er opp til fylkeskommunens skjønn å vurdere hvilke tiltak som skal prioriteres og bestemme en tilskuddssum, jf. § 7.

### Søknaden

I tilskuddssøknaden framgår det at det søkes om tilskudd til rehabilitering av bergvarmeanlegg og radiatorer. Det står at "en skal forsøke å gjenbruke eldre radiatorer som står i kjeller og i Apoteker lokalet. Her er det eksisterende rørsystem som en forhåpentligvis kan bruke. Det er behov for å teste og eventuelt rehabilitere de gamle radiatorene og se om de kan brukes i et nytt anlegg".

Fylkeskommunen har gitt et tilskudd på inntil kr 150 000. Tilskuddet er gitt til rehabilitering av eldre radiatorer, slik at de blir klargjort for å bli tatt i bruk i nytt fyringssystem. Tilskuddet er gitt med vilkår om at det brukes til håndverkstjenester og eventuelt materialer ved istandsetting av eldre radiatorer i henhold til søknad. Det er presisert at tilskuddet ikke skal dekke standardheving, eget arbeid eller dugnadsinnsats, og at eier må innhente tilbud på istandsetting av eldre radiatorer som må godkjennes av fylkeskommunen før tiltaket igangsettes.

### Klagen

Du klager på at det ikke er gitt tilskudd som dekker 100% av utgiftene til denne delen av tiltaket.

### Riksantikvarens vurdering

Radiatorer og rørsystem er fast inventar og derfor en del av fredningen. Riksantikvaren er enig med Trøndelag fylkeskommune i at istandsetting av eldre radiatorer og rør-opplegg på den fredete apotekergården er tiltak det kan gis tilskudd til etter forskriften, jf. § 3 første ledd første setning.

I denne saken utgjør tilskuddet mindre enn 50 % av det som er oppgitt som total-kostnader i søknaden og forskriften er derfor fulgt på dette punktet.

Ifølge tilskuddsvedtaket gir tilskuddet en dekningsgrad på 75% av de antikvariske merkostnadene for tiltaket. Dette er en høy dekningsgrad i henhold til praksis. Tilskudd til rehabilitering av fredet rørsystem og radiatorer er imidlertid omsøkt uten et kostnadsoverslag. Riksantikvaren er usikker på hvordan fylkeskommunen har kommet frem til hva som er de antikvariske merkostnadene for dette tiltaket.

Vi vurderer at den endelige fastsettelsen av tilskudd til dette tiltaket først kan vurderes når det endelige kostnadsbildet og beskrivelse av totaliteten av tiltaket foreligger.

På bakgrunn av det som er drøftet over, finner ikke Riksantikvaren rettslig grunnlag for å ta klagen til følge på dette punktet.

## **2. Installering av nye radiatorer og rørsystem**

Det er ikke gitt tilskudd til installering av nye radiatorer og rørsystem i deler av bygningsmassen som ikke har hatt oljefyringsanlegg tidligere. Det er klaget på at det ikke er gitt tilskudd til dette tiltaket. Spørsmålet for Riksantikvaren er om disse tiltakene er innenfor hva det kan gis tilskudd til etter forskriften.

Fylkeskommunen har begrunnet avslag på søknad om tilskudd for disse tiltakene med at det ikke dreier seg om istandsetting eller rehabilitering, men at det er en teknisk oppgradering. Riksantikvaren tolker dette slik at fylkeskommunen mener at tiltaket ikke faller inn under hva det kan gis tilskudd til med hjemmel i tilskuddsforskriften § 3 første ledd første setning.

Formålet med tilskuddsordningen er å bevare fredete kulturminner i privat eie og bidra til at slike settes i stand etter antikvariske retningslinjer.

#### Riksantikvarens vurdering

Riksantikvaren er enig med fylkeskommunen i at en nyinstallering av radiatorer og rørsystem i rom der det ikke tidligere har vært varmeanlegg, ikke er istandsettings- og vedlikeholdstiltak som kan motta tilskudd etter ordningen.

### **3. Etablering av bergvarmeanlegg**

Fylkeskommunen har konkludert med at etablering av bergvarmeanlegg ved å borre brønner og installere varmpumper ikke er tilskuddsberettiget etter forskriften for post 71.

#### Riksantikvarens vurdering

Riksantikvaren vurderer at det er en nær tilknytning mellom etablering av bergvarmeanlegg og rehabiliteringen av det fredete rørsystemet og radiatorene. Etablering av bergvarme, ved å borre brønner og installere varmpumpe, vil i dette tilfellet kunne bidra til at eksisterende og fredet anlegg i apotekergården kan tas i bruk igjen. Forutsetningen er imidlertid at det faktisk viser seg at det er mulig å ta i bruk det fredete anlegget som en del av bergvarmeanlegget. Det bør også vurderes om denne bruken av de fredete elementene faktisk gir det beste vernet.

Som forvaltningsorgan har fylkeskommunen et ansvar for at saken er godt nok opplyst før man fatter et vedtak, jf. forvaltningsloven § 17. Dersom forvaltningsorganet ikke har tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere de faktiske forholdene ved en søknad, skal søkeren informeres om at saken må suppleres før videre behandling kan fortsette, jf. veiledningsplikten i forvaltningsloven § 11. Tilskuddsforskriften stiller også krav til hvilke opplysninger søknaden skal angi, jf. § 5. Vi vurderer at fylkeskommunen burde opplyst denne saken bedre før det ble fattet et vedtak.

Ut fra dokumentene i saken, mener vi at det mangler tilstrekkelig informasjon om tiltaket til å konkludere med at etablering av bergvarmeanlegg ikke er tilskudds-

berettiget etter forskriften. Dersom tiltak under punkt 3 kan anses som positive for bevaringen av de fredete radiatorene og rørsystemet, utelukker ikke Riksantikvaren at søkeren kan motta tilskudd til disse tiltakene. Det er imidlertid fylkeskommunen som må vurdere dette ut fra de opplysningene som eventuelt tilkommer i saken. Fylkeskommunen står likevel fritt til å vurdere hvorvidt dette tiltaket skal prioriteres, jf. forskriften § 7.

Riksantikvaren vurderer at fylkeskommunen har behandlet denne delen av søknad på mangelfullt grunnlag. Vi opphever derfor denne delen av vedtaket og sender den tilbake til fylkeskommunen for ny behandling, jf. forvaltningsloven § 34 fjerde ledd.

Riksantikvaren vil i tillegg kommentere spesifikt på noen av de andre klagepunktene.

### **Årlig dekning av kostnadene ved å ha apotekerlokalene**

Forskriften gir kun hjemmel for tilskudd til istandsettings- og vedlikeholdstiltak og til å dekke antikvariske merkostnader som følge av fordyrende krav, jf. § 3. Støtte til generelle kostnader ved å ha apotekerlokalene, som ikke er knyttet til de nevnte kostnadstypene, kan ikke få støtte etter tilskuddsforskriften. Slike utgifter må eier dekke selv eller gjennom andre tilskuddsordninger.

### **Bistand til å finne aktuelle aktører som er kvalifisert til å utføre arbeidet med å rehabilitere radiatorene**

Fylkeskommunen skriver at de av konkurransemessige hensyn ikke har praksis for å peke på konkrete leverandører.

Riksantikvaren viser til at det offentlige av konkurransehensyn ikke har adgang til å anbefale konkrete virksomheter. Det er den enkelte eier eller bruker som selv må innhente tilbud. Fylkeskommunen kan likevel gi informasjon om hva som vil kreves for at de skal kunne godkjenne arbeidene, for eksempel krav til metodikk og kompetanse, som du kan bruke for å innhente tilbud.

## Konklusjon

Riksantikvaren har vurdert alle sider av saken og konkluderer med at vi opphever deler av Trøndelag fylkeskommunes vedtak av 5. april 2024, jf. forvaltningsloven § 34 fjerde ledd.

Følgende deler av vedtaket oppheves:

- Avslaget på søknad om tilskudd til etablering av bergvarmeanlegg.

Følgende deler av vedtaket opprettholdes:

Tilskuddet på kr. 150 000 og avslaget på søknad om tilskudd til installering av nye rørsystem og radiatorer blir stående. Klagen tas delvis til følge.

Den opphevede delen av saken sendes tilbake til fylkeskommunen for ny behandling.

Avgjørelsen er endelig og kan ikke klages på, jf. forvaltningsloven § 28.

Vennlig hilsen

Kaare Stang

fungerende seksjonssjef

Juridisk seksjon

Martine Magdalena Thodesen Sande

seniorrådgiver

**Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift**

Kopi til: Trøndelag fylkeskommune, Fylkets hus, Postboks 2560, 7735 STEINKJER