



SAKSBEHANDLER
Eline Ova Sveen
Maria Samudrika Lytomt
Karen Elkjær

VÅR DATO
29.03.2026

postmottak@ra.no

VÅR REF.
26/00471-4

DERES REF.

DERES DATO

Thore Adeler Mathisen Lærum
Hjortsbergv 42
1784 Halden

Omgjøring av vedtak om tilskudd - Kommisjonsgården – Gamlebyen, Fredrikstad kommune

Vi viser til klagen deres datert 23. februar 2026 med Digisak-ID 333943. Klagen gjelder Riksantikvarens vedtak 4. februar 2026 om tilskudd til Kommisjonsgården, etter forskrift om tilskudd til fredete kulturminner i privat eie (FOR-2021-08-13-2508).

Klagen er sendt oss innen klagefristen. Saken er godt nok opplyst til å kunne behandles.

Riksantikvaren har vurdert alle sider av saken og fatter nytt vedtak om tilskudd til rehabilitering av Kommisjonsgården. Dette erstatter vedtaket datert 4. februar 2026.

Bakgrunn for saken

29. oktober 2025 søkte dere om tilskudd til tre tiltak:

Tiltak	Totalkostnad	Søknadsbeløp	Oppgitt merkostnad
1. rehabilitering av alle murfasader	2 295 000	1 377 000	1 000 000
2. tilbakeføring av vinduer	1 056 250	633 125	500 000
3. kalkpussing av innervegger, tilbakeføring til original fra byggeår	742 500	388 750	400 000

Riksantikvaren innvilget tilskudd til følgende i vedtak 04.02.26:

- Tiltak 1: 500 000
- Tiltak 2: 250 000
- Tiltak 3: 0

Tildelingen ble begrunnet med at det var viktigst å ivareta sammenhengen i istandsetting av den utvendige fasaden gjennom tiltak 1 og 2. Det ville sikre bygningens tilstand og bruk og bidra til opplevelsen av bygningen som del av det samlede festningsanlegget.

Innholdet i klagen

Klager ber om ny vurdering av søknaden om tilskudd.

I klagen peker dere på at det ikke ble innvilget støtte til tiltak 3, og at innvilget beløp er mindre enn dere mener å være berettiget til. Dere ønsker å ferdigstille arbeidet for å kunne ta bygningen i bruk som bolig. For å gjøre det, er det avgjørende å skifte vinduer og å gjøre ferdig innvendige vegger. I forbindelse med vindusutskifting er det nødvendig og rasjonelt å reparere utvendig fasade som har store skader. De er naturlig å se de tre prosjektene i sammenheng. Dere viser til at private eiere skal prioriteres for tilskudd.

Dere ber om tilskudd til tiltak 3 og en større andel tilskudd til tiltak 1. Utgiftene til fasaderehabiliteringen innebærer et stort økonomisk løft for en privat familie som eier. Tildelingen til fasadearbeidene tilsvarer 21 % av totalkostnadene og 36 % av beløpet som det ble søkt om. Det tilsier alternative løsninger med mer egeninnsats, enklere utførelse og annet. Dere spør om dere burde ha søkt om et høyere tilskuddsbeløp.

Dere peker på at Riksantikvaren i brev 04.februar 2026 [rammefordelingen til fylkeskommunen] skriver at bevilgningen utgjør 35% for alle søknader og 37% for søknader til private eiere. Dere har, til sammenlikning, fått dekket 21% av totalbudsjett og 31 % av omsøkt beløp. Etter forskriften § 7 skal private eiere prioriteres.

Riksantikvarens vurdering

Klagen er behandlet etter forvaltningsloven § 33. Underinstansen kan omgjøre eget tiltak dersom den finner grunnlag for det.

Saken gjelder vurderingen av størrelsen på tilskuddet til rehabilitering av Kommisjonsgården. Etter forskriften § 7 første ledd, fastsettes tilskudd til kulturminner i privat eie etter en skjønnsmessig vurdering av objektets kulturmiljøverdi og tiltakets virkning på dette.

Fredning av en bygning innebærer en rådighetsinnskrenkning. Eier må søke om dispensasjon for tiltak som går utover det fredningsvedtaket tillater. Det vil normalt si utover vanlig vedlikehold. I utgangspunktet er eier ansvarlig for vedlikehold.

Dersom det stilles vilkår som fordyrer arbeidet i ved dispensasjon fra fredning, har eiere *krav* på helt eller delvis vederlag for utgiftsøkningen som følger av vedtaket, jf. kulturminneloven § 15 a. Dette gjelder for rene antikvariske merkostnader. Disse skal normalt dekkes med 50% for privatpersoner.

Dere søkte om dispensasjon 17.mars 2025 for arbeidene på Kommissjonsgården og det ble gitt dispensasjon med fordyrende vilkår. Dere mottok tilskudd til 50% av de antikvariske merkostnadene for tiltak 1 og 2 men ble ikke gitt tilskudd til tiltak 3. Merkostnader til dette tiltaket (kalkpussing og tilbakeføring av innervegger) ble oppgitt til 400.000 kroner i søknaden.

Vi vurderer at dere skal ha dekket disse kostnadene med 50%: kr. 200 000.

Dere peker i klagen på at private eiere skal prioriteres. Etter § 7 skal også særlig tyngende vedlikeholds og istandsettingsoppgaver for eier prioriteres.

Som en privat familie som skal bruke et kulturminne som bolig er dere i kjernen av målgruppen som skal prioriteres for tilskudd etter post 71.

Det er mange som oppfyller kriteriene for å søke etter ordningen og det må prioriteres innenfor strenge årlige rammer for budsjettposten.

Kommissjonsgården har høy kulturmiljøverdi. Det gjelder bygningens verdi som kulturminne, men også verdien som del av det samlede kulturmiljøet Fredrikstad festing. Verdien av tiltak kommer derfor også andre til gode gjennom opplevelsen av det helhetlige anlegget.

De aktuelle tiltakene består i all hovedsak av antikvariske arbeider. Vi vurderer at dette bør tilsi et noe høyere tilskudd enn 50% av de antikvariske merkostnadene.

Riksantikvaren har på bakgrunn av det overnevnte valgt å gi et økt tilskudd som tilsvarer 50% av søknadssummen for alle de tre tiltakene. Dette tilsier ca. 63% dekning av merkostnadene slik de er oppgitt i søknaden.

Nytt vedtak om tilskudd – erstatter vedtak 4. februar 2026

Riksantikvaren gir et tilskudd på inntil **1 200 000 kroner**.

Tabell

Tiltak 2026	
Tiltak 1, Fasader, Full rehabilitering av alle murfasader	500 000
Tiltak 2 Tilbakeføring av Vinduer	250 000

Tiltak 3, Kalkpussing av innvendige vegger, -Tilbakeføring til original fra byggeår	200 000
Ekstratildeling pga. stor andel antikvariske kostnader for prosjektet som helhet	250 000
Total	1 200 000

Tilskuddet dekker ca. 63 % av merkostnadene og 50% av søknadssummen til Riksantikvaren.

Tiltakene skal utføres slik det fremgår av søknaden og i tillatelsen gitt i Riksantikvarens vedtak om dispensasjon datert 10.04.2025.

Vilkår for vedtaket:

- Intakt kalkpuss, særlig i profilerte partier skal bevares.
- Det skal brukes trelags kalkpuss med svakt hydraulisk kalkmørtel, og mineralisk maling.
- Fargen på malingen skal være i tråd med godkjent fargeplan for Gamlebyen.
- Det bevarte originale vinduet skal restaureres i tråd med antikvariske prinsipper.
- Nye vinduskopier skal lages på grunnlag det bevarte originale vinduet. Nye vinduer skal være koblet og utført i tre med høy materialkvalitet.
- Innvendige vegger skal slettpusses og males med mineralisk maling (kalk- eller silikatmaling).
- Skader etter tidligere innfesting repareres, og det brukes luftherdende kalkmørtel til både innmuring, puss og finpuss.
- Ny gipshimling skal gjøre så lite skade som mulig på eksisterende himling.
- Opprinnelige stukkatur og gesimslister skal restaureres.

Alle tiltak skal dokumenteres med foto og beskrivelse - før, under og etter arbeidene. Dokumentasjonen skal sendes Riksantikvaren med anmodning om sluttutbetaling.

Om kulturminnet og omsøkte tiltak

Kommisjonsgården inngår som del av det fredete anlegget Fredrikstad festning. Festningen er Norges og Nordens eneste, og en av Nord Europas mest intakte festningsbyer befestet etter det «gammelnederlandske» bastionsystem, dvs. med jordvoller i et regulært geometrisk system og våt festningsgrav som omslutter et helt bysamfunn. Fredningen skal sikre både fortifikatoriske anlegg, bygninger og deres innbyrdes sammenheng. Fredningen skal videre sikre bygningenes arkitektur og hovedpreg.

Det er søkt om til sammen tre tiltak:

- Tiltak 1 Fasader, kalkpussing av alle utvendige murfasader

- Tiltak 2 Tilbakeføring av vinduer
- Tiltak 3 Kalkpussing av innvendige vegger

Samtlige tiltak er tidligere omsøkt og det er gitt dispensasjon fra fredningen for å gjennomføre tiltakene jf. Riksantikvarens dispensasjonsvedtak datert 10.04.2025. Tiltakene det søkes tilskudd til er i tråd med den antikvariske utførelsen det er satt krav om ved gjennomføring av tiltakene jf. vårt dispensasjonsvedtak.

- Tiltak 1 Fasader, kalkpussing av alle utvendige murfasader

Fasaden har skader etter tidligere reparasjoner med sementpuss og gjentatte overmalinger med plastmaling, og har behov for restaurering. Det er gitt tillatelse til fjerning av tidligere uheldige tiltak – som sementpuss og plastmaling – som er avgjørende for å gjenopprette bygningens opprinnelige materialkarakter og tekniske egenskaper. Det er satt krav om bevaring av intakt kalkpuss, særlig i profilerte partier, for å bidra til å ivareta fasadenes autenticitet og håndverksmessige detaljer. Videre er det satt krav om at det skal brukes trelags kalkpuss og mineralsk maling i tråd med godkjent fargeplan for Gamlebyen.

- Tiltak 2 Tilbakeføring av vinduer

I hovedfløyen er det funnet et originalt vindu bak en gjenmurt åpning. Det originale vinduet skal restaureres og brukes som grunnlag for nye vinduskopier, i koblet utførelse, til resten av bygningen. Tiltaket skal gjennomføres med materialbruk og detaljer som er tilpasset bygningens arkitektoniske verdier.

- Tiltak 3, Kalkpussing av innvendige vegger

I hovedfløyen er de innvendige teglveggene rensket ned til opprinnelig murverk etter tidligere lag med panel, tapet og moderne overflatebehandlinger. Veggene skal slettpusses og males med mineralsk maling (kalk- eller silikatmaling) for å gjenskape et uttrykk nært det opprinnelige. Skader etter tidligere innfesting repareres, og det brukes luftherdende kalkmørtel til både innmuring, puss og finpuss.

Begrunnelse for vedtaket

Den økonomiske rammen for årets tildeling

I statsbudsjettet for 2026 kap. 1429 er post 71 *Tilskudd til fredete kulturminner i privat eie* på 151,4 millioner kroner. Det er en reduksjon på 2,1 millioner kroner fra 2025. Rundt 9,6 millioner kroner er allerede bundet i forpliktelser, noe som gjør at Riksantikvaren har 142,5 millioner kroner til fordeling.

Fylkeskommunene og Sametinget har søkt Riksantikvaren om totalt 297,2 millioner kroner i 2026. Riksantikvaren har mottatt tre direktesøknader på til sammen 8,5 millioner kroner, hvorav én er fra privatperson og de to andre er fra private selskap og aksjeselskap.

I år kan de tilgjengelige midlene dekke 35% av søknadssummen inn til fylkeskommunene og Sametinget og 48% av det totale beløpet som fylkeskommunene og Sametinget har søkt Riksantikvaren om. Årets tildeling fra Riksantikvaren til fylkeskommunene og Sametinget kan dekke 37% av søknadssummen fra private eiere av fredete kulturmiljø, noe som er en nedgang fra 48% i 2025.

Begrunnelse for tildelingen til Kommissjonsgården

I vår tildelingen har Riksantikvaren lagt vekt på at

- søknaden gjelder et fredet kulturminne,
- søkeren er privatperson.
- søknaden gjelder istandsettings- og vedlikeholds tiltak, og det er knyttet merkostnader til arbeidet, som følger av krav til antikvarisk utførelse.

Ihht tilskuddsforskriftens § 3 skal merkostnader dekkes helt eller delvis.

Tilskuddsordningens formål er å sikre kulturminner og kulturmiljø sin verdi som kilde, og at forutsetninger for å gi opplevelser ivaretas, og legge til rette for bærekraftig verdiskaping og bruk. Tiltakene det gis tilskudd til er del av en større istandsetting av Kommissjonsgården for framtidig bruk som bolig og arbeidsplass. Tilskuddet skal bidra til tiltaket gjennomføres i tråd med vilkårene i vårt dispensasjonsvedtak datert 10.04.2025.

Dette må du gjøre for å få tilskuddet utbetalt

Du kan få utbetalt fra tilskuddet når det har påløpt kostnader. For å få utbetalt midler må du legge fram dokumentasjon på kostnadene. Du ber om utbetaling i Digisak, og dokumentasjonen lastes opp der.

Vi har rett til å føre kontroll

Vi kan kontrollere at vilkårene for tilskuddet er oppfylt, gjennom å kreve ytterligere opplysninger og dokumentasjon innhente opplysninger fra andre myndigheter som har adgang til å utlevere opplysningene gjennomføre befarings.

Hele eller deler av tilskuddet kan holdes tilbake frem til du har levert tilstrekkelig informasjon som viser at tiltaket er gjennomført etter vilkårene.

Du må informere oss om endringer i prosjektet

Du plikter å:

- informere oss om endringer som er av betydning for tiltaket, slik som endret tidsramme eller omfang
- gjøre eventuelle samarbeidspartnere, som utførende håndverker, kjent med vilkårene for tilskuddet
- oppbevare regnskap med bilag i 3 år etter siste utbetaling.

Tilskuddet skal bare brukes til det som er angitt i dette vedtaket.

Tilskuddets varighet

Midlene er i utgangspunktet bevilget for ett år av gangen, men er tilgjengelige i to påfølgende kalenderår. Det vil si at tilskudd bevilget fra statsbudsjettet 2026 er tilgjengelig ut 2028, og tilsagn bevilget for 2027 er tilgjengelig ut 2029.

Du trenger ikke søke om overføring fra ett år til neste innenfor treårsperioden. Ved utgangen av det tredje året faller tilskuddet automatisk bort, og du kan ikke lenger be om utbetaling. Dette følger av Bevilgningsreglementet § 5 Bevilgningsvedtak.

Hvis du trenger midler etter treårsperioden, må du søke innen 1. november.

Du må sende sluttrapport senest 3 måneder etter at tiltaket er gjennomført

Senest tre måneder etter at tiltaket er gjennomført, eller tilskuddsmidlene er brukt opp, må du levere sluttrapport i Digisak. Denne skal inneholde:

- regnskapsoversikt over kostnader og vedtatt budsjett, hvor eventuelle avvik forklares
- orientering om hvorvidt vilkårene for tilskuddet er oppfylt
- redegjørelse for hele prosjektet og rapport for utført arbeid
- dokumentasjon (for eks. bilder og tegninger) av tiltaket fra før, under og etter arbeidet

Det kan gjøres unntak fra kravet om frist for sluttrapport dersom særlige grunner taler for det.

Du kan klage på vedtaket

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt. Dette gjøres i Digisak. Vi ønsker lykke til med prosjektet og oppfordrer til å ta kontakt hvis det dukker opp spørsmål.

Dere kan kreve dekning av nødvendige kostnader

Klagen deres har delvis ført frem. Det betyr at dere har krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. forvaltningsloven § 36. Fristen for å kreve kostnadene dekket er 3 uker fra dere har mottatt dette brevet fra oss. Nødvendige kostnader må dokumenteres med kopier av fakturaer. Vi understreker at det også må dokumenteres at kostnadene har vært vesentlige og nødvendige for å fremme klagen.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Klima - og miljødepartementet innen tre uker (jfr. forvaltningsloven §§ 28 og 29). En evt. klage skal stiles til klageinstansen, men sendes til Riksantikvaren innen tre uker etter at dette brevet er mottatt.

Hilsen

Kaare Stang
seksjonssjef

Eline Ova Sveen
fagdirektør

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

Kontering <i>Til internt bruk for Riksantikvaren</i>			
Konto 8710	Koststed 45	Kap/post 142971	Beløp 1 200 00,-
Innsatsnummer	Prosjektnummer	Avtalenummer 260199	
Kontonummer til mottaker 6031.20.75051		Merknad til utbetaling	