



BORNHOLMS AMT

Kultur- og Socialforvaltningen

Ullasvej 23
Postbox 57, 3700 Rønne
Telefon 56 95 60 00
Telefax 56 95 73 97

Foreningen Bornholm
v/formanden H. V. Jørgensen
Kanegårdsvej 10
3700 Rønne.

DERES REP.

DERES BREV AF

VOR REF. (Beds anført)

DATO

30.10.90

6-47-72-2/90
KPJ01326/PJ/lk

14 JUNI 1991

I fortsættelse af tidligere brevveksling om afholdelse af en arkitektkonkurrence om et nyt kunstmuseum samt et kursuscenter/hotel på Hotel Helligdommens arealer skal vi oplyse, at konkurrencens vinderprojekt er udarbejdet af:

Arkitekt: Fogh & Føllner, arkitektfirma ApS, Lyngby.
Ingeniør: Cowiconsult, Rådgivende Ingeniører AS, Lyngby.

Det forventes, at amtsrådet den 27. juni 1991 beslutter at opføre vinderprojektets kunstmuseumsdel.

I denne anledning beder vi Foreningen Bornholm om at oplyse, hvorvidt opførelsen af et kunstmuseum på Hotel Helligdommens arealer giver foreningen anledning til bemærkninger, jf. **vedlagte** genpart af tinglyst deklARATION af 26. september 1918, hvor Foreningen Bornholm er en af de 3 påtaleberettigede.

Til brug for foreningens behandling af sagen **vedlægger** vi:

- Projektbeskrivelse.
- Situationsplan der viser kunstmuseets placering i forhold til det eksisterende hotel.
- Situationsplan af fremtidige forhold.
- Rummelig afbildning af kunstmuseet.
- Diverse facadetegninger af kunstmuseet.

Såfremt sagens behandling i øvrigt giver anledning til spørgsmål, er foreningen velkommen til at rette henvendelse til forvaltningens kulturkonsulent Palle Jæger.

Med venlig hilsen

Peter R. Korsby
Peter R. Korsby
forvaltningschef

Palle Jæger
Palle Jæger
kulturkonsulent

Rønne, den 6. aug. 1991

Kære Venner og Bestyrelsesmedlemmer

% Hermed sender jeg jer fotokopi af advokat Peter Vangs responsum vedr. deklARATION på Hotel Helligdommen af 02.10.1918. Jeg synes, at han har lavet en klar analyse af såvel deklARATIONEN som vore vedtægter samt lektor Linds artikel. Jeg er imponeret af, at han kan - eller tør - trække så klar en konklusion ud af den ret snørklede og lidt sammenvævede deklARATION med dens fortolkningsmuligheder.

Advokatens konklusion står - forbavsende tydeligt - nederst på side 4 i responsumet.

% Til jeres yderligere orientering vedlægger jeg fotokopi af et notat vedr. museumsbyggeriets højder. (Amtskommunen kunne ikke svare på mit spørgsmål og måtte rekvirere svaret fra arkitektfirmaet !)

Jeg kan meddele jer, at jeg har - efter Johannes Ankers tilskyndelse - bestilt Allinge-Gudhjem Kommunes nye lokalplan for Helligdomsområdet til orientering, når den er udarbejdet og godkendt. Jeg vil sende jer en fotokopi.

Så skal vi til at nærme os en beslutning. For nærværende er der to muligheder :

A. Vi kan godtage advokat Peter Vangs konklusion og erkende, at Foreningen Bornholm er uberettiget til at forbyde såvel nedrivning af hotellet som opførelse af nye bygningsværker til museumsformål - dersom der vises passende hensyn til de fredlyste klippe- og skovpartier.

B. I kan ønske yderligere mødevirksomhed om sagen - evt. med en besigtigelse på stedet. Det er jeres demokratiske ret.

Hvis vi skal have yderligere mødevirksomhed, kan den for mit vedkommende kun finde sted i uge 34, d.v.s. mand. d. 19. til fred. d. 23. aug. om aftenen. Derefter er jeg først hjemme på Bornholm igen og til rådighed fra onsd. d. 11. sept.

Jeg vil ikke påvirke jeres stillingtagen. Vi er jo gode demokrater. Som allerede antydnet, så er jeg overhovedet ikke forbavset over advokatens konklusion. Jeg er blot forbavset over dens klarhed.

Jeg vil ringe til jer i løbet af uge 33 for at høre om jeres stillingtagen til mulighederne A og B.

I ønskes fortsat en rigtig god sommer.

Med de bedste hilsener

FORENINGEN BORNHOLM
Formanden

Rønne, den 15. juli 1991

Til Bornholms Amtskommune

Emne : Deklaration af 26. sept. 1918 på ejendommen benævnt Hotel Helligdommen

Ref. : Bornholms Amtskommunes skr. j.nr. 6 - 47 - 72 - 2/90 af 14 JUN 1991

Det skal oplyses, at Foreningen Bornholm afholdt bestyrelsesmøde den 12. juni d. å. med sagen vedr. deklARATIONEN på Hotel Helligdommen og det påtænkte byggeri af et kunstmuseum som vigtigste punkt på dagsordenen.

Som foreløbig orientering til Bornholms Amtskommune kan undertegnede formand oplyse, at foreningen vil søge advokatbistand til fortolkning af den i visse henseender lidt uklare deklARATION.

Når advokatens udtalelse foreligger, vil undertegnede sammenkalde til bestyrelsesmøde påny for at nå frem til en samlet og endelig stillingtagen.

Med venlig hilsen



H. V. Jørgensen

ADVOKATERNE ST. TORV

PETER VANG
Advokat
Møderet for højesteret

KNUD K. DAMGAARD
Advokat
Møderet for landsret

BJARNE OLESEN
Advokat
Møderet for landsret

Foreningen Bornholm
Torvet 5
3720 Akirkeby
Att. Hr. fhv. bankdirektør
Kaj Nielsen.

Rønne, den 29.07.1991
J.nr. 6022178
PV/mt

Vedr. Hotel Helligdommen.

På given foranledning har jeg udarbejdet følgende responsum vedrørende foreningens påtaleret i henhold til deklARATIONEN af 02.10.1918 med tillæg vedrørende Hotel Helligdommen.

Følgende problem er overvejet:

Er deklARATIONEN generelt til hinder for at hotellet nedrives og der opføres nye bygninger til andet formål.

Til vurdering af spørgsmålet har jeg modtaget kopi af foreningens vedtægter, kopi af deklARATIONEN samt kopi af Th. Linds artikel om "Foreningen Bornholms ejendom i Rø."

Indledningsvis skal meddeles følgende bemærkninger om deklARATIONEN.

Denne kan beskrives som en tilstandsservitut der har til formål at sikre opretholdt følgende 2 tilstande

at ejendommen ingensinde må ejes af selskaber eller personer uden dansk henholdsvis majoritet og statsborgerskab.

at ejendommen, og herunder bygningerne, skal bevare deres landskabelige skønhed.

ADVOKATERNE ST. TORV

PETER VANG
Advokat
Møderet for højesteret

KNUD K. DAMGAARD
Advokat
Møderet for landsret

BJARNE OLESEN
Advokat
Møderet for landsret

2

Den førstnævnte tilstand er uproblematisk, idet denne er klart formuleret og objektiv konstaterbar.

Tilstanden er i foreliggende tilfælde ikke truet, hvorfor denne del af servitutten lades ude af behandlingen.

Imidlertid medfører den anden del af tilstandsservitutten en række fortolkningsmæssige problemer.

Udgangspunktet i fortolkningen er selvsagt deklARATIONENS indhold, hvor følgende fortolkningsbidrag skal medtages:

- a) S.2, 2.linie: "samt at de nævnte ejendomme skal bevares imod ethvert indgreb i deres landskabelige skønhed."
- b) S.2, 11.linie: "Der må heller ikke ved smagløs bebyggelse eller på anden måde gøres indgreb i ejendommens landskabelige skønhed."
- c) S.2, 12.linie: "Aktieselskabet eller enhver fremtidig ejer må derfor ved de ny- og ombygninger som påkræves ved begge hoteller, tage alle tilbørlige hensyn." (I henseende til landskabelig skønhed.)
- d) S.2, 15.linie: "..hvilket også må iagttages med opførelse af kottager eller andre beboelseshuse på ejendommene." (I forbindelse med hotellerne.)
- e) S.2, 16.linie: "..selvfølge..ikke må opføres fabrikker eller øves nogen art af industriel virksomhed..."
- f) S.2 og 3, linie 19-25: "...forbeholder sig dog....at fraskille....til private villaer...landskabelige og arkitektoniske hensyn, i så henseende til udelukkende

ADVOKATERNE ST. TORV

PETER VANG
Advokat
Møderet for højesteret

KNUD K. DAMGAARD
Advokat
Møderet for landsret

BJARNE OLESEN
Advokat
Møderet for landsret

3

brug for hotellets gæster" (En noget uforståelig formulering!)

- g) S.3, 2.linie: "fredlyses klippe- og skovpartier...adgang til for alle og enhver at færdes...imod at iagttage al tilbørlig sømmelighed og ikke være til gene for hotellerne og disses gæster."

Til deklarationens bestemmelser tillader jeg mig at anføre følgende fra Th. Linds artikel, som selvsagt er et meget subjektivt fortolkningsbidrag, men som belyser formålet:

- a) S.119, 4.afsnit: "Bornholmerne forstod snart at skønne på pladsens værdi som samlingssted, hvor man i smukke omgivelser kunne færdes ugenert.."

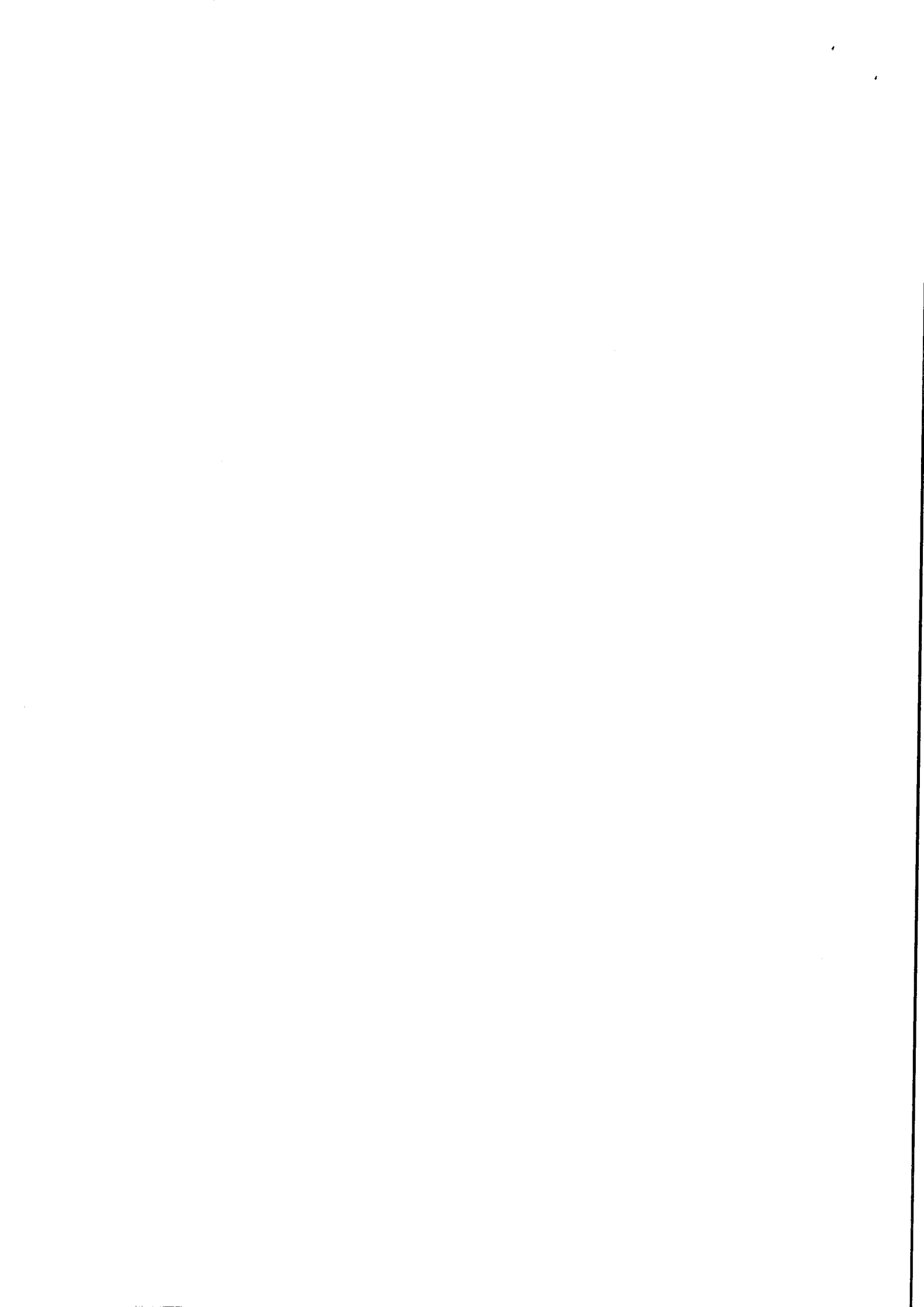
Herefter vil jeg meddele følgende generelle bemærkninger vedrørende fortolkning af tilstandsservitutten inden en konklusion søges.

En grundsætning er at servitutudøvelsen sker med civiliter d.v.s. under udøvelse behørig hensyntagen til den servitutforpligtigedes interesse.

På den anden side antages at servitutten kan udøves på den måde formålet tilsiger, hvis servitutrådigheden ikke udstrækkes væsentligt udover det oprindelige formål ved stiftelsen.

På følgende grundlag skal jeg herefter meddele min fortolkning af deklARATIONEN i relation til det opstillede problem.

Det er min opfattelse, at deklarationens formål ikke har været at sikre hoteldrift, men formålet er landskabsmæssig interesse.



ADVOKATERNE ST. TORV

PETER VANG
Advokat
Møderet for højesteret

KNUD K. DAMGAARD
Advokat
Møderet for landsret

BJARNE OLESEN
Advokat
Møderet for landsret

4

Uanset fortolkningsbidraget, d), f) og g) relaterer sig til hoteldrift, er det min opfattelse at formuleringen tager højde for tingenes tilstand på tidspunktet for deklarationens udfærdigelse.

Ud fra de generelle fortolkningsregler er derfor min opfattelse, at det er i overensstemmelse med deklarationen, hvis man under rammen af nuværende bebyggelse ændrer driften til f.eks. museum. Således nødvendiggjorte bygningsændringer skal jvf. fortolkningsbidrag c ske med "alle tilbørlige hensyn."

Det afgørende for besvarelse af det opstillede problem, er derfor om nedrivningen af eksisterende bygninger og opførelse af nye, strider mod deklarationen.

Det skal meddeles, at det efter tilstandsservitutens indhold, efter min opfattelse uden videre vil være tilladeligt at nedrive hotellet, for at øge den landskabs- og naturmæssige værdi mest muligt.

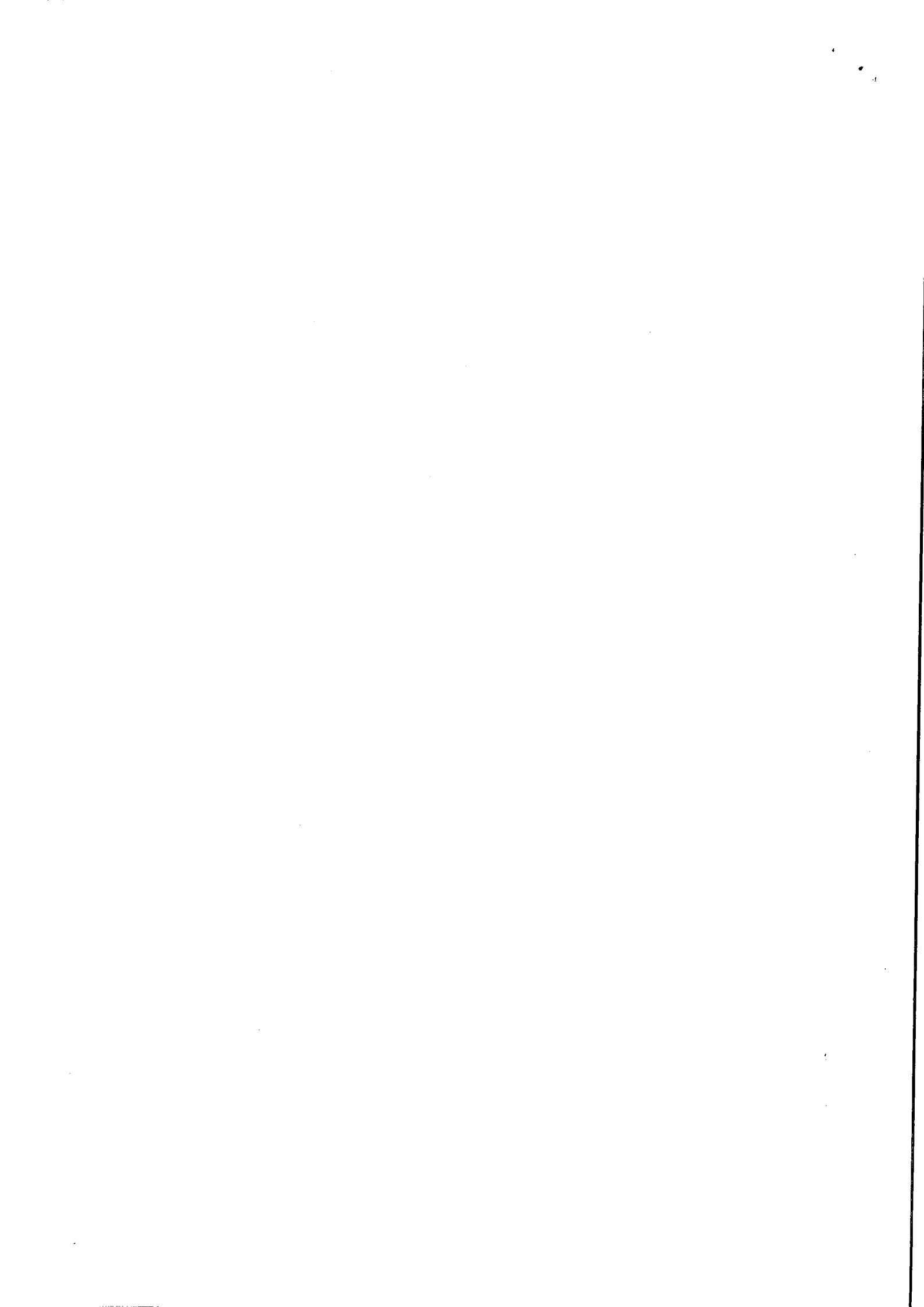
Problemet kan derfor konkretiseres til spørgsmålet om nybygning på arealet, vil være i modstrid med deklarationen.

Ud fra det anførte generelle fortolkningsprincip - civiliter - vil ikke enhver nyopførelse stride imod deklarationen.

Såfremt en nybygning ikke strider mod fortolkningsbidrag e) om industriel virksomhed, men er i overensstemmelse med bidrag d), og således ikke strider mod ejendommens landskabelige skønhed, vil den være i overensstemmelse med servituten.

Det er min opfattelse ved gennemgang af retspraksis, at man ved fortolkning af gamle servitutter tager hensyn til tidens udvikling i en vis udstrækning.

Det skal derfor konkluderes, at foreningen formentligt er uberettiget ud fra en generel tilkendegivelse, at forbyde nedrivning og opførelse af ny bygning.



ADVOKATERNE ST. TORV

PETER VANG
Advokat
Møderet for højesteret

KNUD K. DAMGAARD
Advokat
Møderet for landsret

BJARNE OLESEN
Advokat
Møderet for landsret

5

Det skal understreges, at det heller ikke har været "deklarationsforfatterens" formål.

Det er min opfattelse - Linds artikel in mente - at man ønskede at foreningen med dens bestyrelse til enhver tid konkret måtte vurdere områdets udvikling og eventuelle projekter.

Det er endvidere min opfattelse, at bestyrelsen qua foreningens vedtægter §3 og 4 er forpligtiget til at gøre dette.

Det er min opfattelse, at et væsentlig udvidet byggeri kan være i modstrid med foreningens formål i §2, hvilket formål foreningen håndhæver i deklarationens bestemmelse under fortolkningsbidrag a), b) og c).

Endvidere skal selvsagt sikres, at såvel nybygninger som senere drift sker med al hensyntagen til fredlyste klippe- og skovpartier, samt områdets øvrige naturmæssige kvalitet.

I det tilfælde foreningen ønsker ovennævnte uddybet, er jeg selvsagt til disposition herfor.

Med venlig hilsen



Peter Vang

