



HISTORISKE
HUSE

BYFOs
årsskrift
2016

Vision

At sikre de bedst mulige fredningspolitiske, juridiske og økonomiske vilkår for ejere og brugere af fredede ejendomme således, at de kan leve op til deres ansvar som forvaltere af en væsentlig del af Danmarks kulturarv.

Mission

At skabe forståelse for bygningernes fredningsværdier.

At formidle viden om vilkårene for bygningsfredning og konsekvenserne heraf.

At være et fælles forum for ejerne, brugerne og administratorer af fredede ejendomme og repræsentere deres interesser i relevante råd og udvalg.

BYFO

Foreningen repræsenterer ca. 2300 ejere og brugere af fredede byhuse, landejendomme, herregårde og industrianlæg fordelt over hele landet.

Indhold

Referat af BYFOs generalforsamling

- 4 Velkomst og valg af dirigent
- 4 Formandens mundtlige beretning
- 12 Regnskab 2015/2016
- 12 Kontingenter og forslag til driftsbudget 2016/2017
- 13 Valg til bestyrelse
- 13 Valg af suppleanter
- 13 Valg af revisor
- 13 Forslag fra bestyrelse eller medlemmer
- 13 Eventuelt

Årsberetning 2016

- 18 Medlemmerne
- 21 Medlemsservice
- 23 Medlemsaktiviteter og -arrangementer
- 23 Projekter
- 26 Bestyrelsen
- 28 Regnskab og budget
- 30 Politiske kontakter og mål
- 33 Bygningskultur Danmark
- 35 Slots- og Kulturstyrelsen
- 36 Øvrige samarbejdspartnere
- 37 Analyser
- 37 Tak
- 41 Kontaktoplysninger



Referat af BYFOs generalforsamling 2016

Sostrup Slot og Kloster på Djursland dannede fredag d. 16. september rammen om dette års generalforsamling i BYFO. I hjertet af det, der indtil 2013 fungerede som kloster for en gruppe katolske nonner, havde foreningen fornøjelsen af at tilbringe en dag med engagerede medlemmer og deraf gode debatter, som sekretariatet vil arbejde videre med i det kommende år.

Efter registrering og morgenmad bød formand, Birthe Luel, velkommen til de godt og vel hundrede fremmødte medlemmer. En særlig tak lød til ejer Kirsten Bundgaard Swift, til arkitekt Ph.d. og oplægsholder Christoffer Thorborg og til foreningens samarbejdspartnere Linolie Døre og Vinduer og Brick House for at deltage i dagen med en materialeudstilling og ikke mindst rabataftaler.

Herefter gennemgik Birthe Luel dagens program. Efter frokosten og den formelle del af generalforsamlingen var arkitekt og Ph.d. Christoffer Thorborg indbudt til at holde et oplæg om den klassiske æstetik med titlen 'Alt ikke er lige gyldigt'. Dagen sluttede med en rundvisning på slottet og i klosteret kyndigt guidet af Kirsten Bundgaard Swift og en lokalhistoriker.

Detalje fra Hverringe Avlsgaard



1. Velkomst og valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Peter Gæmelke, tidligere præsident for Landbrugsrådet, som dirigent. Han blev enstemmigt valgt. Dirigenten takkede for valget og fastslog samtidigt, at fristen i henhold til vedtægterne for indkaldelse til generalforsamling var overholdt, og at generalforsamlingen dermed var beslutningsdygtig.

Dirigenten kunne konstatere, at alle stemmeberettigede var blevet registreret og havde fået udleveret stemmesedler. Herefter foresloges Karsten Due og Gitte Stisen fra BYFOs sekretariat som stemmetællere i tilfælde af afstemning. De blev valgt uden modkandidater.

2. Formandens mundtlige beretning

Som der står i indledningen til den skriftlige årsberetning, har det sidste år været præget af, at vi har brugt en del tid på at udvikle det, der nu hedder Historiske Huse samt på videreførelse af en række vigtige projekter. Samtidig har vi fortsat arbejdet med vores politiske mærkesager både de gamle og nye, der i løbet af året er kommet til.

Den skriftlige årsberetning har de sidste to uger ligget på hjemmesiden, så ligesom i tidligere år har jeg udvalgt nogle få emner, som jeg vil uddybe lidt nærmere. Det betyder naturligvis ikke, at I ikke bagefter også kan stille spørgsmål til resten af årsberetningen.

Historiske Huse

Hvis I kigger forbi sekretariatet i Bygningskulturens Hus, hvad I altid er velkomne til, skal I ikke længere lede efter et skilt, hvor der står BYFO. Der står nu 'Historiske Huse'. BYFOs hjemmeside er erstattet af www.historiskehuse.dk, og den gamle bindingsværksgavl måtte efter 36 år lade livet til fordel for et nyt logo i form af to H'er i en cirkel.

På moderne managementsprog hedder det, at vi har fået 'ny identitet'. Indpakningen er ændret, men indholdet er grundlæggende det samme bortset fra, at vi nu gør det i samarbejde med Foreningen Bevaringsværdige Bygninger.

Hvorfor nu alt det, når det lige går så godt?

Bestyrelsen er enig i, at såfremt BYFO skal sikre sin position som en betydende aktør på området, er det naturligt, at vi slår os sammen med Foreningen Bevaringsværdige Bygninger, som også er en ejerforening, og som BYFO i øvrigt i forvejen har været fødselshjælper for.

Vi vil gerne kunne frigive ressourcer til en øget politisk indsats. Vi ønsker også i endnu højere grad end hidtil at hjælpe ejerne i juridiske, økonomiske, forsikringsmæssige og byggetekniske spørgsmål. Vi vil i det hele taget gerne kunne yde en endnu bedre service – og det kræver flere ansatte i sekretariatet med deraf højere lønomkostninger, hvilket kræver flere kontingenter.

Vi kan imidlertid ikke regne med kontingenter fra flere medlemmer i BYFO. Vi har stort set alle de medlemmer, vi kan regne med at få. Efter fredningsgennemgangen er afsluttet, må vi endvidere imødesee, at nogle af medlemmerne de kommende år forlader os, fordi deres huse affredes. Størsteparten af husene vil blive udpeget som bevaringsværdige. Vi skal kunne tilbyde ejerne et fortsat medlemskab, som de finder attraktivt.

Da man skønner, at der er ca. 350.000 bevaringsværdige bygninger med næsten lige så mange ejere, ligger det lige for at udvikle et tæt samarbejde mellem BYFO og Foreningen Bevaringsværdige Bygninger. Begge foreninger er ejerforeninger, der varetager ejernes juridiske og økonomiske interesser samt ejernes interesser i forhold til den myndighed, de hver især er underlagt. For de fredede bygninger er det staten, og for de bevaringsværdige bygninger er det kommunerne.

De to foreninger har noget at tilbyde hinanden

BYFO er en økonomisk stærk forening med et dygtigt og erfarent sekretariat. Foreningen Bevaringsværdige Bygninger har ingen penge og ikke ret mange medlemmer og har hidtil haft til huse i BYFOs sekretariat. Til gengæld har foreningen noget, som BYFO gerne vil have – et meget stort medlemspotentiale.

Det er pt. ikke muligt at slå de to foreninger sammen, for det er som med kæresten, der gerne vil giftes, og hvor den

ene er formuende og den anden ikke. Hvordan sikrer man sig mod, at den ikke formuende løber med pengene ved skilsmisse – eller bare i det hele taget løber med dem?

BYFO har efterhånden en pæn formue, og BYFO har forfald-pr-år, som det oven i købet er lykkedes at få skrevet ind i Ligningsloven, ligesom BYFOs medlemmer har grundskyldsskatte- og dækningsafgiftsfritagelse. Det beholder BYFO som sit særeje, for at blive i termonologien. Vi passer fortsat på pengene, og vi passer på de særlige ordninger for de fredede bygninger, som det har taget mange år og mange kræfter at få igennem. Og vi er stadig lige så optaget af at arbejde for at forbedre ejerne af de fredede bygningers vilkår, som hidtil.

To selvstændige juridiske enheder

Vi er nødt til at opretholde de to foreninger som to selvstændige juridiske enheder med hver deres bestyrelse. Udadtill og i det daglige arbejde skelner vi dog ikke. En fælles kommunikationsplatform betyder, at vi har én fælles hjemmeside, der hedder www.historiskehuse.dk. I telefonen præsenterer vi os som Historiske Huse, og på vores nye brevpapir står der nu Historiske Huse. Således vil en lang række services være de samme, hvad enten man ejer et fredet eller et bevaringsværdigt hus. Når vi så har levet sammen i nogle år, må vi se, hvorvidt der er basis for en total sammenlægning.

Næste spørgsmål kunne så være, hvad Historiske Huse har at tilbyde ejerne af de bevaringsværdige bygninger? Vi kan tilbyde dem alt det samme, som vi tilbyder ejerne af de fredede bygninger – bortset fra forfald-pr-år. Men vi arbejder for øjeblikket med at finde en model, hvor ejerne af de bevaringsværdige bygningers økonomiske rammevilkår også forbedres.

Vi vil lægge pres på kommunerne

Ejerne af bevaringsværdige bygninger har i mange kommuner det problem, at deres bygninger ikke er udpeget, og selv om de er udpeget, er det ikke juridisk gyldigt, da det først sker, når husene er indskrevet i en kommuneplan, eller hvis de er omfattet af en bevarende lokalplan. Vi skal hjælpe ejerne med at finde ud af, om de er udpeget, og så skal vi hjælpe de ejere, der gerne vil udpeges med at skubbe til kommunalbestyrelserne. I visse tilfælde starter vi helt forfra.

Ejer Kirsten B. Swift giver rundvisning på Sostrup Slot



Heldigvis er der efterhånden stor bevidsthed om, at de bevaringsværdige huse skaber stor værdi både for husejerne og for de enkelte kommuner. En Realdania-undersøgelse har vist, at huspriserne stiger - mest på de bevaringsværdige huse, men også på alle andre huse i områder med mange bevaringsværdige bygninger.

Eksempler på, hvad Historiske Huse har at tilbyde ejerne af de bevaringsværdige huse:

- Hvordan finder jeg ud af, om mit hus er bevaringsværdigt?
- Hvad er konsekvenserne for netop mig, der hvor jeg bor?
- Hjælp til at få et ikke udpeget hus udpeget
- Hjælp til at få kommunerne til at udarbejde lokalplaner
- En plakette til at sætte op på et udpeget hus
- En særlig forsikringsordning
- Byggeteknisk og arkitektonisk vejledning - ligesom ejerne af fredede bygninger har
- Rabatordninger på udvalgte byggematerialer
- Politisk arbejde med at skabe økonomiske incitamenter hos ejerne
- Studierejser, højskoleophold med kurser, åbent hus-besøg

Den nye hjemmeside har i sig selv allerede affødt nye medlemmer, og her i efteråret går vi aktivt i gang med medlemshvervning. Vi er ved at lægge sidste hånd på en bronzeplakette til nye medlemmer med udpegede bevaringsværdige huse. Vi er i gang med at udarbejde en ny brochure, og vi har aftalt med Næstved Kommunes tekniske direktør, at Næstved, som er udpeget som kulturarvskommune, bliver vores første pilotprojekt.

In Search of Identity - Et CSR-projekt

I februar måned blev vi en dag ringet op af kulturminister Bertel Haarder, som fortalte, at Kulturudvalget havde bevilget BYFO en million kroner på betingelse af, at vi matchede pengene med endnu en million. Pengene skulle finansiere for-projektet til det store samarbejdsprojekt 'In Search of Identity' i forbindelse med, at 2017 er 100-året for salget af de Dansk Vestindiske Øer til USA.

De to millioner kroner skulle blandt andet bruges til at

stabilisere de to bygninger på henholdsvis St. Croix og St. Thomas, før de arkitektstuderende fra København og Aarhus kunne komme i gang med at opmåle bygningerne eller det, der var tilbage af dem. Vi var ellers blevet stillet i udsigt, at vi ville få begge millioner af staten, fordi vores forprojekt til 'In Search of Identity' nyder opbakning hos en stor del af folketingets medlemmer med Bertel Haarder som ambassadør for projektet.

Der var ikke andet at gøre end at søge pengene hos diverse fonde, for den første del af midlerne var allerede disponeret til udgifterne i forbindelse med registrering og opmåling. En million kroner er meget at samle sammen i en fart, men netop i disse dage går vi spændte rundt, for vi mangler kun 223.000 kr., og vi ved, at den fond, vi har søgt dem hos, netop har haft bevillingsmøde. Vi tror på, at vi får dem. (Nu har vi fået dem).

Et ambitiøst projekt

I BYFO har vi påtaget os at forsøge at samle 10 millioner dollars, som skal være BYFOs og Danmarks markering til øerne i anledning af, at det 31. marts 2017 er 100 år siden, vi solgte øerne.

Projektet har sit afsæt i betydningen af vores fælles historie, som har skabt umistelig kulturarv i både Vestindien og Danmark. Vi vil nytænke og restaurere to tidligere danske bygninger, som skal bruges til dels at uddanne håndværkere og arkitekter, der kan vedligeholde kulturarven derude og dels bruges til et nationalmuseum, hvor vestinderne kan lære deres egen historie at kende. Hele projektet forventes at koste 20 millioner dollars. Øerne bidrager selv med halvdelen.

Vi er pt. i gang med at planlægge en præsentation af de studerendes forslag til de to bygninger - i Bygningskulturens Hus i oktober måned. Ved den lejlighed inviterer vi repræsentanter for de store fonde, politikere, pressen samt eleverne selv. Bertel Haarder holder åbningstalen - og så må vi håbe, vi af den vej baner vej for adgang til de mange millioner kroner.

Ringe i vandet

Man kunne måske få den tanke, at det er noget underligt noget, BYFO har involveret sig i. Og hvad mon medlemmerne får ud af det? Til det kan jeg kun sige: BYFO får noget,

som er uvurderligt, og som ikke kan købes for penge. Vi får omverdenens og politikernes positive omtale.

Alle på Christiansborg ved, hvem og hvad BYFO står for. Vi har været i medierne adskillige gange. Så udover at vi med vores projekt er med til at genopføre to tidligere danske bygninger til nye funktioner, så får vi i BYFO også noget i forhold til vores hjemlige omverden.

Vi kalder det for vores CSR-projekt. CSR står for Corporate Social Responsibility og kan oversættes til 'virksomheders sociale ansvar'. I BYFO bruger vi vores CSR-projekt 'In Search of Identity' strategisk - nemlig til at skabe positiv omtale af foreningen og derigennem få nemmere adgang til politikkerne.

De funktionstømte driftsbygninger

I januar måned udsendte vi et spørgeskema til alle vores medlemmer, hvor vi opfordrede dem, der havde funktionstømte bygninger, til at deltage i undersøgelsen. Næsten 100 medlemmer tog sig tid til at svare. Det vil jeg gerne takke for. Det er til stor hjælp, når vi får jeres bemærkninger.

Formålet med undersøgelsen var at afdække, hvilke udfordringer ejerne har med de fredede funktionstømte bygninger. Det overraskede os ikke, at det især er de fredede driftsbygninger på landet, som er de mest udfordrede.

Landbrugets driftsbygninger er en udfordring

Landbrugets fredede driftsbygninger er svære at finde ny anvendelse til på grund af komplicerede tømmerkonstruktioner, der fylder meget, minimale lysforhold, lavloftethed og svær tilgængelighed.

Ændrer man på konstruktionerne, altså fjerner konstruktionerne i eksempelvis en agerumslad eller ændrer på vinduernes størrelse og hæver lofterne og forstørre dørene - så svækker vi fredningsværdierne, så man lige så godt kan affrede bygningerne. For det er netop disse kvaliteter, der definerer fredningerne.

Derudover er det så dyrt at transformere bygningerne, at kun de allerhøjeste kvadratmeterpriser i eksempelvis København vil kunne forsvare sådanne investeringer. Men da de fleste af den slags bygninger ligger langt væk fra København, er der ikke et klientel, der vil leje bygningerne, og man får ingen ejere til at hælde millioner af kroner i bygninger uden, at de giver et fornuftigt afkast, der i det mindste kan betale for investeringerne.

Et problem der skal adresseres

Det er et stort problem og derfor et af foreningens fokusområder. Vi mener ikke, man over en bred kam fra samfundets side kan forlange, at ganske få mennesker skal bruge deres formue til at holde gang i en slags frilandsmuseer uden, at de kompenseres herfor.

For mindre end en måned siden besøgte jeg sammen med Det Særlige Bygningssyn et af vore allerstørste funktionstømte driftsanlæg på Rosenfeldt Gods ved Vordingborg. Her står der et stort set intakt anlæg fra 1776 med agerumslade, kostald, hollænderi, oprindelig hovedbygning, magasinbygning og herskabsstald - 4200 kvadratmeter i alt. Kun to af de

mindre bygninger er i brug. Ejeren har anvendt 16 millioner kroner gennem de sidste 30 år blot for at være sikker på, at bygningerne ikke går til.

Ejerne af fredede driftsbygninger har ikke glæde af hverken forfald-pr-år eller grundskyldsskattefritagelse. Bygningerne indgår ofte i landbrugsdriften og med de store omkostninger til vedligeholdelse, stiller de fredede bygninger ejeren væsentligt ringere end nabolandmanden, der bare kan rive udtjente driftsbygninger ned. Slots- og Kulturstyrelsen har stadig kun omkring 30 millioner kroner årligt til deling blandt 9.000 huse i Danmark, så i realiteten er der ingen hjælp at hente. Det skal der laves om på.

Grundskyld + ejendomsværdiskat = ?

Det sidste punkt i min mundtlige årsberetning drejer sig om, at der ser ud til at være et flertal i Folketingets blå blok for at samle grundskyld og ejendomsværdiskat til én skat.

Vi blev straks bekymret, da vi hørte om det - for hvad sker der, hvis grundskylden som selvstændig skat forsvinder? I områder med høj grundskyld betyder grundskyldsfritagelsen rigtigt meget. Derudover opstår der også et problem med fritagelsen for dækningsafgift, som kan benyttes af visse erhvervsjendomme, og som er snævert forbundet med grundskylden. Vi har drøftet sagen med Ole Birk Olesen, Liberal Alliances finansordfører, Brian Mikkelsen fra Konservative og Alex Ahrendtsen fra Dansk Folkeparti. De har alle tre forstået vores problematik og lovet at gøre, hvad

Plakette for en fredet ejendom



Kirsten B. Swift, Sostrup Slot



Christoffer Thorborg



Arkitekt Leif Hansen og Peter Gæmelke



de kan for ejerne af de fredede bygninger. Vi holder os selvfølgelig løbende i kontakt med dem.

Afslutning på beretningen

Det var så min mundtlige beretning, og inden jeg igen giver ordet til dirigenten, skal jeg sige tak til alle, vi har samarbejdet med i det forløbne år, tak til sekretariatets medarbejdere for en god indsats og et godt samarbejde og slutteligt tak til bestyrelsen for jeres engagement og opbakning. Derefter takkede dirigenten formanden for en engageret beretning og opfordrede tilhørerne til at kommentere og stille spørgsmål.

Torben Petersen ytrede sin bekymring omkring Historiske Huse og samarbejdet mellem ejerne af de fredede og de bevaringsværdige bygninger. Særligt over for myndigheder kan der være en udfordring, når to foreninger, der har forskellig baggrund, skal samarbejde herunder eksempelvis i forhold til økonomi og tilskudsordninger. Hvordan sikrer sekretariatet sig, at kommunikationen er helt klar i forhold til forskellighederne?

Birthe Luel forklarede, at bestyrelsen er opmærksom på lige præcis denne udfordring. Dog ser bestyrelsen en nødvendighed i, at vi bliver større, hvis BYFO vil beholde sin stemme og indflydelse på området. Hvor staten/finansministeren er myndighed for de fredede bygninger, er det Kommunernes Landsforening (KL), som skal inddrages i forhold til ejerne af de bevaringsværdige bygninger. Bestyrelsen er ikke bekymret over, at de bevaringsværdige bygninger rent økonomisk skal tage noget fra de fredede bygninger. Derimod bliver den helt store udfordring, hvordan vi fremover finder alle de bevaringsværdige huse. De ligger spredt ud over det ganske land, og da vi ikke har adresser på dem, kan vi ikke henvende os direkte til dem.

Lars Kastanje foreslog, at sekretariatet tager kontakt til de forskellige bevaringsforeninger i kommunerne, som kan hjælpe med adresser.

Til dette kommenterede *Birthe Luel*, at vi allerede har god kontakt til Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, der er paraply for bevaringsforeningerne i landet. Desværre er der alt for få kommuner, der har udpeget bevaringsværdige bygninger i juridisk forstand. Da vi ikke er en

Medlemmer til BYFOs generalforsamling



idealistisk forening – men derimod en ejerforening - skal vi kæmpe for juridiske og økonomiske forhold, så de kan leve op til det ansvar, som udpegningen pålægger ejeren.

Inger Strukmann spurgte formanden, om foreningen ønsker at hjælpe de ejere, der ikke ønsker, at deres huse er bevaringsværdige?

Til dette forklarede *Birthe Luel*, at vi som ejerforening hjælper vore medlemmer. Ligesom i sager, hvor en ejer ønsker hjælp til en affredning, vil vi også hjælpe ejere af bevaringsværdige bygninger med deres udfordringer i forhold til bevaringsbestemmelser. *Birthe Luel* fortalte om en sag hos et af BYFOs medlemmer på herregården Rødkilde på Fyn. Her er et gammelt mejeri i dårlig forfatning, og ejeren ønsker ikke fredningen opretholdt, da det ikke kan bruges til hverken drift eller bolig. Da der ikke er noget potentielt afkast i sigte, og staten ikke giver nogen direkte støtte til at vedligeholde bygningen, hjælper BYFO gerne ejeren med at få den affredet.

Inger Strukmann spurgte, om man kan lægge pres på styrelsen til at give ejeren lov til at sænke gulvene uden, at den pågældende bygning bliver affredet?

Birthe Luel forklarede, at etageadskillelsen i den pågældende bygning bæres af karakteristiske søjler. Derfor er det ikke muligt at sænke gulvene uden, at de bærende fredningsværdier går tabt. Til yderligere belysning af diskussionen inddrog hun sagen fra Sandagergaard på Fyn, hvor en fredet agerumslade for et par år siden faldt i en voldsom storm. Efter en lang kamp med styrelsen, lykkedes det BYFO at hjælpe ejeren med at få den affredet, da den kun meget svært ville kunne bruges efter genopførsel. Med argumentationen 'Vi behandler ejerne ens og husene forskelligt' kan styrelsen forholde sig forskellige fra sag til sag, og dermed er sagen på Sandagergaard efter *Birthe Luels* vurdering nok enestående.

Jens Juls, Holmgaard Kloster spurgte, om der arbejdes videre med det af Dansk Folkepartis rejste forslag om en fællesforsikring a la stormflodsbidrag, hvor samtlige danske bygningsejere er med til at støtte op om den umistelige kulturarv, som ejerne af de fredede bygninger i dag alene betaler for at forsikre.

Formand Birthe Luel og projektleder Nana Weien Okholm



Birthe Luel forklarede, at det i øvrigt var et forslag rejst af BYFO. Sekretariatet arbejder konstant for at øge bevidstheden hos både myndigheder og politikere ang. netop denne problemstilling. Politikerne nærer i princippet sympati for udfordringen, men det har ikke været muligt at få forslaget rejst som et beslutningsforslag. BYFO mener, at de ekstraforordrende led i forsikringsaftalen bør være en national forpligtelse. Derfor har vi stillet det forslag, at eksempelvis Realdania giver midlerne til forsikringsproblematikken. Et andet forslag er, at man opretter en fælleskasse til de fredede bygninger, hvor ejerne indbetaler og hjælper hinanden, således at det ikke er forsikringsselskaberne, der tjener på de høje policer.

Niels Luel Reventlow fandt det inspirerende, hvordan BYFO bruger projektet på Vestindien strategisk som et CSR-projekt (Corporate Social Responsibility) og stillede samtidig spørgsmål ved, hvordan den samme retorik kan bruges i diskussionen af de fredede driftsanlæg. *Niels Luel Reventlow* understregede, at man i diskussionen af driftsbygningernes udfordringer skal passe på ikke at blive fanget af sin egen retorik eller i en negativ værdisættelse, hvor en tidligere driftsbygning er værdiløs sammenlignet med moderne landbrugsdrift. Hvordan får man gjort omverdenen forståeligt, at der er stor værdi i at passe på vores huse?

Det diskuteredes, hvordan et mere positivt syn på bygningskulturen kan gavne feltet – eksempelvis Realdanias økonomiske analyse af bygningsarvens værdi. Til dette pointerede

Birthe Luel, at BYFO længe havde efterspurgt netop denne analyse. Dog viser den ikke de udfordringer, som særligt ejere af tidligere driftsanlæg møder i forhold til at få en ny funktion til bygningerne, der kan betale for de nødvendige investeringer.

Jørgen Overby knyttede en kommentar til BYFOs holdning til bygningskulturarven. Holdningen er som udgangspunkt, at den er umistelig. Foreningen går ikke ind i alle sager, hvor en ejer ønsker nedrivning så snart, der ikke er en funktion til bygningen.

Birthe Luel understregede, at der er mange forskellige holdninger, der spiller ind. Men som ejerforening må vi arbejde under hensyn til kulturarv, stand, funktion og fremtidig drift.

BYFOs arkitekt *Leif Hansen* pointerede, at det i bund og grund handler om, at der skal kanaliseres nogle flere penge til vedligeholdelse. Men det er også en kamp mod den uretfærdighed, som mange ejere føler i forhold til ansvar og mulig brug af disse bygninger.

Birthe Luel bakkede op med holdningen om, at vil samfundet nyde – så skal det også yde.

Niels Erik Jervelund spurgte, hvordan sagen med vandmiljøplanernes indvirkning på de fredede vandmøller endte.

Sostrup Slot



Birthe Luel forklarede, at den nye regering har ændret på landbrugspakken, hvilket har forårsaget, at en del af de initiativer, som influerede negativt på vandmøllerne, er blevet skrinlagt.

Jon Jonsen, bestyrelsesmedlem i beboelsesejendom i København, kunne berette om foreningens udfordringer med at få fuld- og nyværdiforsikret ejendommen. Forsikringsselskabet har krævet et max på forsikringssummen – men hvordan fastsætter foreningen dette som lægmænd?

Birthe Luel svarede, at det er lige netop denne udfordring, som BYFO ønsker at adressere med sekretariatets arbejde med forsikringsproblematikken. Leif Hansen kan bistå med vurdering af forsikringssummen, men hverken han eller BYFO kan stilles til ansvar for vurderingen. BYFO har fortalt Slots- og Kulturstyrelsen om dette skisma, da mange af medlemmerne risikerer at overforsikre, hvilket i sidste ende kommer forsikringsselskaberne til gode i stedet for, at midlerne bliver brugt på bygningerne.

Karsten Due, BYFOs jurist, fortalte om sekretariatets potentielle samarbejde med en forsikringsmægler. Samtidig kunne han fortælle om et nyt medlem fra Ribe, der ikke kunne overtage den eksisterende forsikring. Et nyt tilbud lød på 40.000 kr. om året i præmie med et maks på 6,5 million kr. Med BYFOs hjælp lykkedes det medlemmet at få en forsikring via vores potentielle forsikringsmægler på 12.000 kr. for den årlige præmie, endda uden et maks.

Kræn Ole Birckjær vendte tilbage til diskussion om landets mange driftsbygninger. Strukturændringerne i landbruget medfører, at flere og flere landbrug slås sammen med den konsekvens, at en række hovedgårde står tilbage uden funktion efter sammenlægningen. Der mangler generelt information, så omverdenen forstår både udfordringer og muligheder. Et eksempel på en god kommunikationskanal er Realdanias kampagnehjemmeside Genanvend Gården.

Birthe Luel kommenterede, at i sagen om Rosenfeldts drifts anlæg er en istandsættelse til et såkaldt multibrug vurderet til at koste 110 millioner kroner. Det kræver en stærk ejer at satse så meget på en række bygninger, som man reelt set ikke ved, hvad skal bruges til.

Detalje fra Trinitatis Kirke



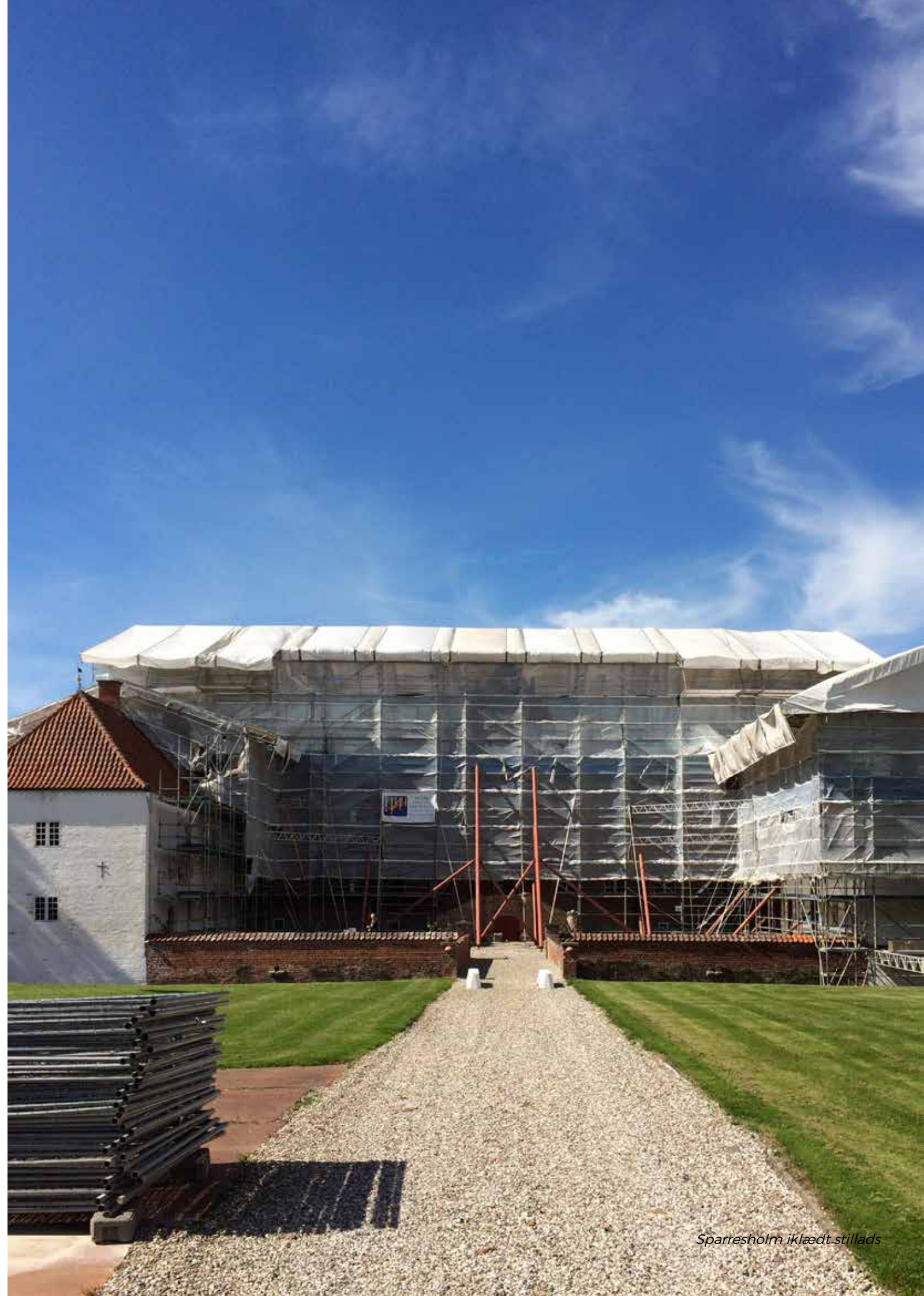
Inger Strukmann knyttede en kommentar til udfordringer ved, at Slots- og Kulturstyrelsen i nogle tilfælde nægter ejeren at brandsikre et stråtag. Samtidig kan en god brandsikring også resultere i dårlige tilskudsmuligheder pga. eksempelvis brandsikringstiltag. Hvad gør det ved det gode naboskab de steder, hvor nabobygningen er i direkte kontakt med den fredede bygning?

Leif Hansen kommenterede, at styrelsen har en holdning om, at styrelsen efterhånden godt vil give tilladelse til brandsikringsløsninger, men de vil ikke give støtte. Til gengæld kan ejeren så spare væsentligt på forsikringen. I forhold til naboskabet, må kommunikation være den umiddelbare løsning.

Annie Sølling fortalte i forlængelse heraf om udfordringerne ved naboernes brug af ukrudtsbrænder tæt på deres stråtag. Kommunikation om faren ved åben ild var i dette tilfælde ikke nok til at få naboens brug af brænder stoppet.

Dirigenten opsummerede, at en fælles holdning til brug af åben ild og fyrværkeri må være vejen frem for at sikre, at de stråttækte huse overlever både nytår og havearbejde. Dirigenten spurgte herefter forsamlingen, om der var flere spørgsmål eller kommentarer til beretningen. Da dette ikke var tilfældet, konstaterede dirigenten, at beretningen var taget til efterretning og gik videre til dagsordenens punkt tre, regnskabsaflægning for 2015/2016 ved regnskabschef Ejgild Larsen.

Tapet på Sostrup Slot



Sparresholm iklædt stillads

3. Regnskab 2015/2016

Indledningsvist forklarede Ejgild Larsen, at han ville tage udgangspunkt i det regnskabssammendrag, som er blevet udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Han kunne oplyse, at regnskabet var skrevet under af bestyrelsesmedlemmerne og revisorerne.

Ejgild Larsen konstaterede, at BYFO i regnskabsåret 2015/2016 har haft indtægter på 3.985.945 millioner kroner, hvilket er en halv million kroner bedre end budgetteret. Det skyldes bl.a. sidste års kontingentstigninger, flere opmålinger end forventet samt et fondsbidrag på 350.000 kr. til projektet sikrehuse.dk.

Dernæst gennemgik Ejgild Larsen posten 'Gager og honorarer' herunder bl.a. sekretariatets lønninger, kurser og pension samt punktet 'Serviceydelser, edb-konsulent mv.' der er aflønning til de, der er tilknyttet sekretariatet på timebasis samt midler til udvikling og produktion af den nye hjemmeside.

Derefter gennemgik Ejgild Larsen posten 'Husleje og kontorhold', hvor det anvendte beløb stort set matcher budgettet. Under posten 'Øvrige udgifter' forklarede han, at der er brugt flere midler på projekter end budgetteret. Dette er bl.a. et udtryk for opstart af projektet på Dansk Vestindien på ca. 200.000 kroner.

De samlede omkostninger forløber sig til 3.800.000 kroner – en stigning i forhold til sidste år på 700.000 kroner, hvilket er et udtryk for dels alle projekterne og dels den nye hjemmeside. Det giver et samlet årsresultat på 120.000 kroner i overskud.

Ejgild Larsen fortsatte til balancen og fortalte, at BYFO har aktiver for 8 millioner kroner, heraf 7.200.000 kroner som likvide midler og 700.000 kroner i værdipapirer.

Slutteligt kunne Ejgild Larsen bekræfte, at BYFOs egenkapital nu er oppe på 7 millioner kroner med samlede passiver på 8 millioner kroner.

Derefter spurgte dirigenten, om regnskabs gennemgangen

havde givet anledning til spørgsmål.

Kaj Ivan Olsen spurgte ind til, hvorfor honorar til opmåling er steget så markant netop i år.

Til dette kunne *Birthe Luel* forklare, at rækkehusbebyggelsen Parcelgården i Nordsjælland er blevet fredet og derfor har BYFO fået en række nye medlemmer, hvor der er blevet målt op til forfald-pr-år.

Regnskabet blev derefter godkendt.

4. Kontingenter og forslag til driftsbudget 2016/2017

Ejgild Larsen oplyste, at bestyrelsen foreslog uændret medlemskontingent, forfald-pr-år-kontingent samt ejerlejlighedskontingent.

Dirigenten spurgte forsamlingen, om der var indvendinger mod dette. Da dette ikke var tilfældet blev bestyrelsens forslag enstemmigt vedtaget.

Ejgild Larsen fortsatte derfor til forelæggelsen af driftsbudget for 2016/2017.

Næste års indtægter forløber sig til ca. 3.500.000 kroner. Lønninger til sekretariatet stiger, da der bliver budgetteret med en yderligere medarbejder. Under 'Serviceydelser, edb-konsulent mv.' er der budgetteret med 920.000 kroner, hvilket bl.a. er et udtryk for it-omkostninger til opdatering af BYFOs økonomisystem og medlemsregistrering samt lønninger til de medarbejdere, der er aflønnet på timebasis. Under 'Husleje og kontorhold' er der budgetteret med 100.000 kr. til produktion af en ny papirlinje for Historiske Huse.

Ejgild Larsen fortsatte til sidste punkt og uddybede posten 'Plaketter', hvor der er budgetteret med en omkostning på 180.000 kr. til produktion af BYFOs plakette samt udvikling og produktion af plaketten til de bevaringsværdige huse.

Samlet er der budgetteret omkostninger for 4.100.000 kroner, hvilket giver et resultat før renter på -675.000 kroner.

Dirigenten takkede Ejgild Larsen for god og grundig gennemgang af driftsbudgettet og spurgte derefter salen, om der var spørgsmål til det gennemgåede.

Jørgen Bæk Mikkelsen foreslog, at bestyrelsen overvejer langsigtede investeringer, da BYFOs formue har mere og mere karakter af en anlægsformue.

Næstformand Peter Thunbo fortalte om bestyrelsens drøftelser omkring BYFOs formue, herunder bestyrelsens beslutning om, at der i BYFOs økonomi skal være to års driftsomkostninger på bankbogen, hvilket ikke efterlader det store beløb til videre investering.

Da der ikke var yderligere kommentarer, konstaterede dirigenten, at budgettet var godkendt og gik over til næste punkt på dagsordenen.

5. Valg til bestyrelse

Dirigenten kunne oplyse, at tre bestyrelsesmedlemmer var på valg; *Jørgen Overby*, *Thomas Garth-Grüner* og *Niels Peter Schack Eyber* og at de alle var villige til genvalg. Da der ikke var andre, der ønskede at opstille til valg til bestyrelse, kunne dirigenten konstatere, at der ikke opstilledes flere kandidater, end der skulle vælges. Dermed blev de af bestyrelsen foreslåede kandidater enstemmigt valgt.

6. Valg af suppleanter

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen foreslog genvalg af *Bue Beck* og *Andreas Karberg*. Dirigenten kunne samtidig oplyse, at der ikke var indkommet forslag til andre medlemmer og spurgte, om der fra forsamlingen var forslag til andre kandidater. Da dette ikke var tilfældet, kunne dirigenten konstatere, at de af bestyrelsen foreslåede kandidater enstemmigt var valgt.

7. Valg af revisor

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen foreslog genvalg af Ernst

& Young og spurgte, om der var forslag til andre kandidater. Da dette ikke var tilfældet, kunne han konstatere, at Ernst & Young var valgt.

8. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer

Da der ikke pr. 1. august var fremsendt nogle forslag fra medlemmer og bestyrelsen ikke havde nogle punkter under denne post, kunne dirigenten konstatere, at der ikke var noget til behandling.

9. Eventuelt

Nana Weien Okholm fortalte om BYFOs medlemsrejse i 2017, der går til Dansk Vestindien i forbindelse med jubilæet d. 31. marts 2017. Der er afrejse d. 24. marts og turen varer 14 dage.

Kirsten Ehlers ville gerne høre nærmere om, hvor mange bygninger der er affredet som følge af fredningsgennemgangen og hvad det har betydet for medlemstallet i BYFO. Til dette forklarede *Birthe Luel*, at man regner med, at kun omkring 6 % af de fredede bygninger er blevet affredet. Det endelige tal er ikke kommet, da styrelsen fortsat er på gennemgang i København. Ejere af affredede bygninger vil fortsat være medlem af BYFO i fem år for at gøre brug af overgangsordningen (skat).

Fra salen blev der spurgt, hvordan BYFO samarbejder med Kommunernes Landsforening (KL) ifht. de bygninger, der efter affredning bliver erklæret bevaringsværdige.

Birthe Luel fortalte, at BYFO ikke har et samarbejde endnu men, at det skal foreningen have for at imødekomme den udfordring, der ligger i kølvandet på fredningsgennemgangen. *Birthe Luel* kunne endvidere fortælle, at hun i *Realdanias Collective Impact* gruppe 'Bygningsarven i landdistrikterne' arbejder sammen med en række aktører inden for feltet – bl.a. *Eske Groes* fra KL. Her er der bl.a. drøftet muligheden for en økonomisk støtte til ejerne af de bevaringsværdige bygninger. Hvor KL foreslår, at der formuleres

Staldbygning, Sostrup Slot



Bygningsdetalje, Gl. Broløkke



BYFOs bestyrelse; Peter Thunbo, Andreas Karberg, Henrik Dichman, Bue Beck, N. P. Schack-Eyber og Jørgen Overby



en planmodel a la Naturpakken Danmark, hvor der fx hvert fjerde år tages en drøftelse i Folketinget af indsatsen for de bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer, og på den baggrund afsætter midler og prioriteres en indsats for de næste fire år, argumenterer Birthe luel som ejerrepræsentant for, at støtten automatiseres og får karakter af en direkte afdragsordning til ejeren. En egentlig forhandling med KL vil komme i fremtiden.

Jens Ladekarl ytrede utilfredshed med Slots- og Kulturstyrelsens sagsbehandlingstid, der i hans tilfælde har været hele 6 måneder. Hvor han tidligere har været i konstruktiv dialog med styrelsen, oplever han at kontakten er røget fuldstændig.

Birthe luel kunne kun bekræfte og fortalte, at ex møderne i Det Særlige Bygningssyn er aflyst hele efteråret. Styrelsen er i den grad under pres pga. regeringens varsling om udflytning til Nykøbing Falster i 2017, hvilket har resulteret i massiv medarbejderflugt herunder begge kontorchefer og en række af de mest erfarne medarbejdere. Det efterlader et kontor med meget unge sagsbehandlere, hvilket uheldigvis giver lang sagsbehandlingstid.

Dirigenten afsluttede debatten og takkede for god ro og orden – og for den store diskussionslyst.

Birthe luel overtog ordet og erklærede den formelle del af generalforsamlingen for afsluttet med en stor tak til dirigent Peter Gæmelke for en vellede generalforsamling. Hun takkede ligeledes medlemmernes for de mange gode spørgsmål, som både bestyrelse og sekretariat vil tage til efterretning.

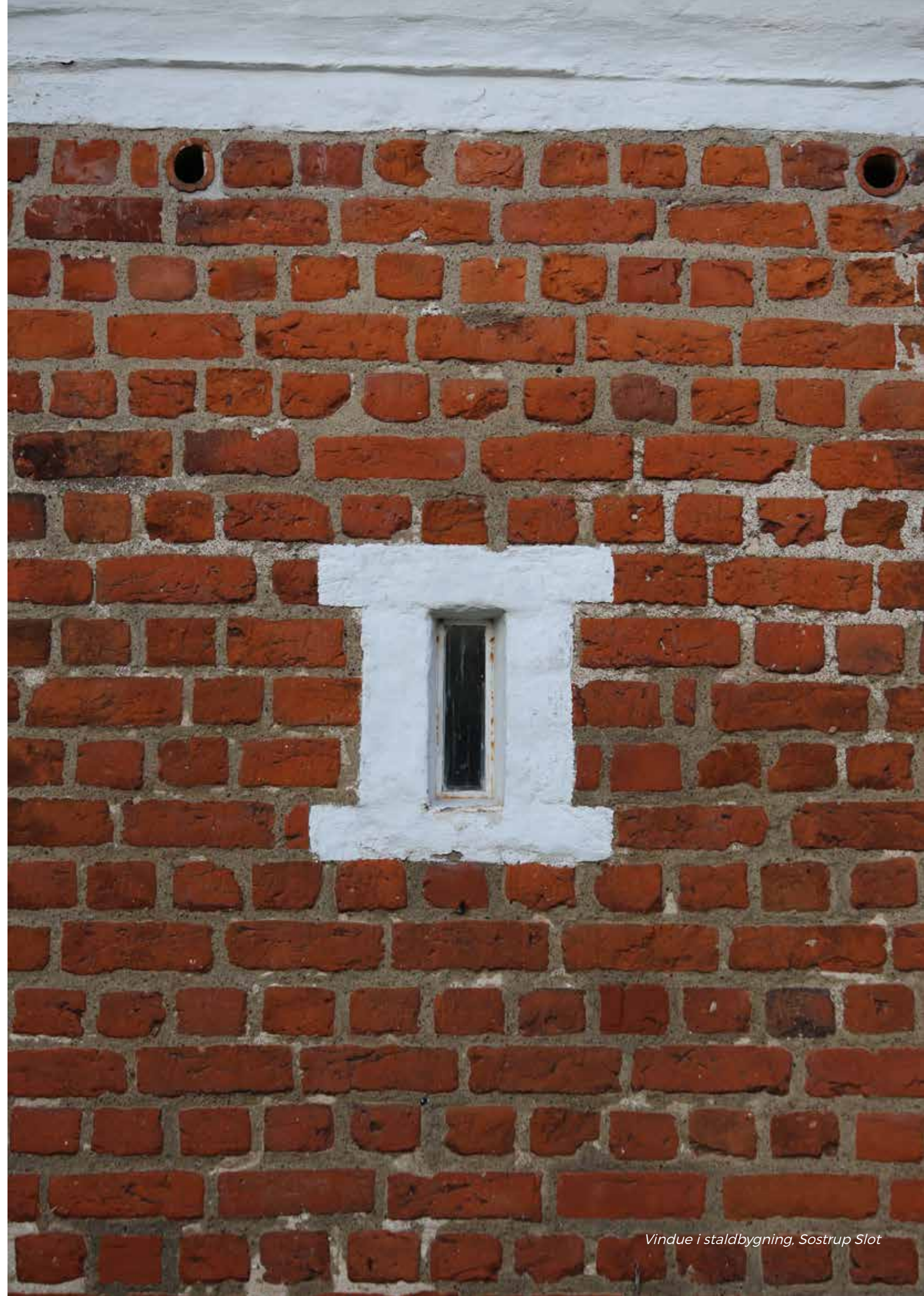


Peter Gæmelke
Dirigent

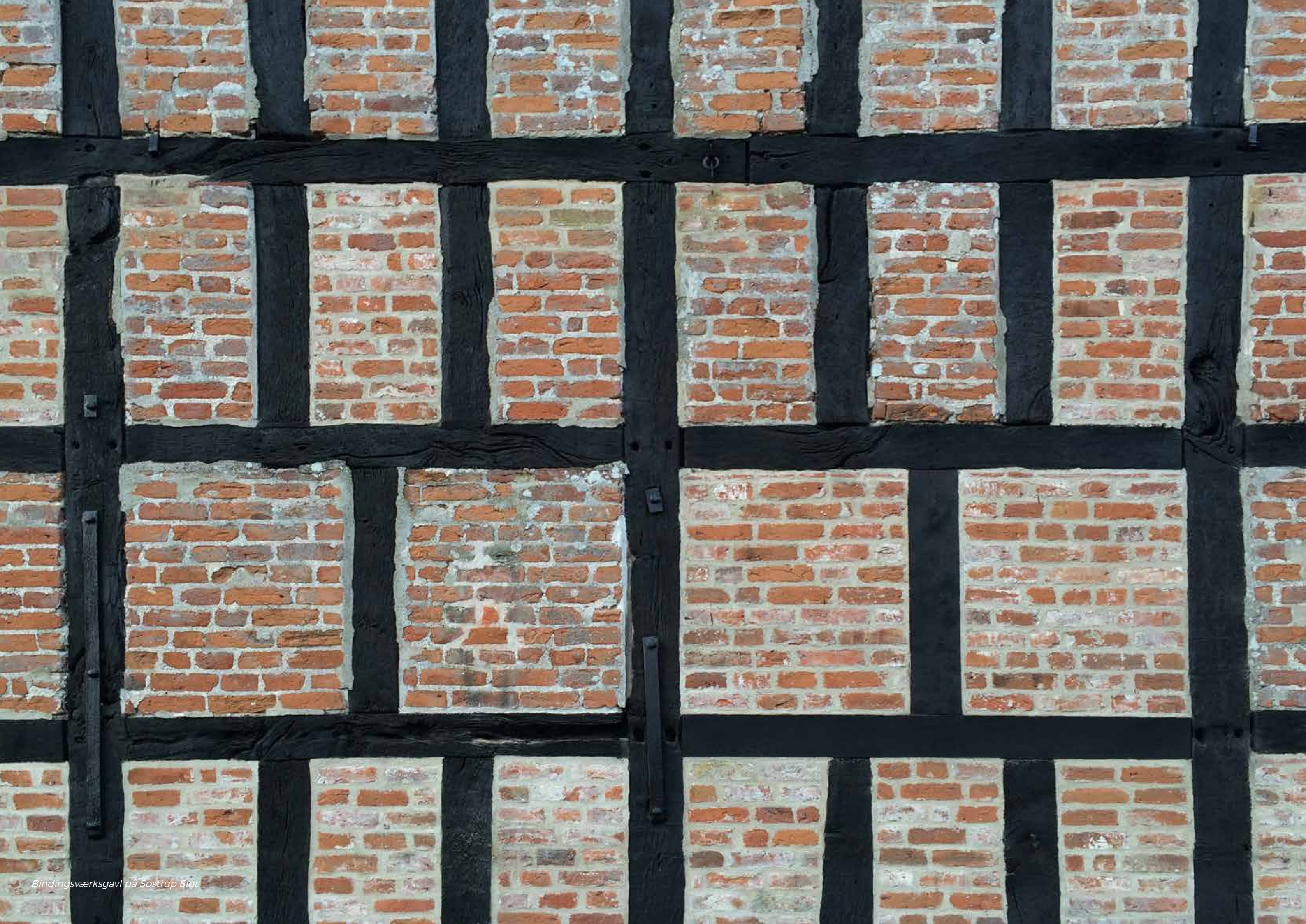


Nana Weien Okholm
Referent

Sostrup Slot



Vindue i staldbygning, Sostrup Slot



Bindingsværksgavl på Sostrup Slot

Årsberetning 2016

Det forgangne år har været præget af organisationsudvikling og videreførelsen af en række vigtige projekter. Sammen med Foreningen Bevaringsværdige Bygninger lancerede bestyrelsen ikke blot en ny, opdateret hjemmeside men også Historiske Huse - en ny strategi, der skal samle ressourcerne til sekretariatsdriften, og i særdeleshed kommunikationen af de to foreningers formål og værdisæt. Da foreningernes formålsparagraffer havde sammenfaldende ordlyd, var denne del forholdsvist uproblematisk.

Det er et modigt skridt, som vi mener er nødvendigt for, at BYFO fortsat - og nu i samarbejde med ejerne af de bevaringsværdige bygninger - kan være en stærk spiller i et felt med mange interesser og agendaer. Vi er en ejerforening. En ejerforening, der vil fortsætte sit stædige arbejde for at tale ejernes sag over for myndigheder og offentlighed, samt at hjælpe dem i deres opgave med at passe på den kulturarv, de har ansvaret for.

Hér, et par måneder efter lanceringen af den nye hjemmeside og det fælles sekretariat, oplever vi allerede mere opmærksomhed og nye medlemmer, der ønsker at være en del af vore to foreninger.

Vi kan glædes over, at vi det sidste år har vundet flere sager for vore medlemmer om berettiget grundskyldsfritagelse. I samarbejde med bl.a. arkitektskolerne er vi tæt på at kunne igangsætte et stort udviklingsprojekt i det tidligere Dansk Vestindien, vores jubilæumsgave til øerne i 2017 og vi fortsætter vores kontinuerlige indsats for at holde Slots- og Kulturstyrelsen 'oppe på mærkerne' trods udfordringerne forbundet med styrelsens varslede flytning.

Disse indsatser er med til at styrke vores position som en stærk ejerforening. En stærk ejerforening skaber politisk opmærksomhed om sagen, styrker den og bevidstgør ejerne om deres ansvar og rettigheder.

Vi ønsker jer god læselyst!

Udsnit af tapeter fra Sostrup Slot



Strategi

Bygningsfredningsloven pålægger ejeren af en fredet bygning, at bygningen holdes i forsvarlig stand og vedligeholdes i overensstemmelse med samfundets ønsker - det vil sige efter fredningsmyndighedens anvisninger. BYFO ønsker at bidrage til, at den byggede kulturarv kan indgå som en aktiv ressource i samfundet. Centralt i foreningens indsatsfelt står derfor opgaven med at bibringe medlemmerne viden og motivation til at vedligeholde og anvende deres fredede bygninger.

De fredede bygninger udgør en væsentlig del af den danske kulturarv. Derfor er det BYFOs holdning, at det bør anses for en national opgave at være med til at bevare dem. Foreningen arbejder derfor til stadighed for at sikre flere økonomiske midler til ejerne således, at de kan leve op til deres erkendte ansvar som forvaltere af en væsentlig del af Danmarks kulturarv.

Ansvaret for at bevare bygningerne er ikke kun et ejeransvar. Det kræver også samfundsmæssig handling, hvis ikke væsentlige fredningsværdier skal gå tabt for eftertiden. Foreningen deltager i den offentlige debat og søger indflydelse hos forvaltningerne og de beslutningstagende myndigheder.

BYFO tilstræber at blive opfattet engageret og professionel på feltet og som en attraktiv og troværdig samarbejdspartner. Foreningen ønsker at blive forbundet med kvalificeret rådgivning, saglige vurderinger og relevante ydelser.

Medlemmerne

Det samlede antal medlemmer er i skrivende stund 2027. Der er registreret 24 nye medlemmer og 27 ejerskifter i kontingentperioden 2015/16.

Foreningens formål er at arbejde for at skaffe ejere af fredede ejendomme optimale forhold - både økonomiske, skattemæssige og administrative - samt viden, der gør det

muligt for dem at istandsætte og sikre deres bygningsfredede ejendomme som en del af samfundets kulturarv.

BYFO løser mange konkrete opgaver for medlemmerne:

- Administrerer de skattemæssige fradragsmuligheder under forfald-pr-år, som BYFO har udviklet for ejerne af fredede bygninger.
- Beregner skattefradrag
- Overfører forfald-pr-år. Opsparet forfald-pr-år-saldo beregnes og pristalsreguleres
- Yder juridisk, økonomisk og arkitektfaglig rådgivning
- Oplyser om materialer, teknikker og leverandører gennem foreningens hjemmeside og nyhedsbrev samt på Bygningskultur Danmarks hjemmeside
- Informerer om fredningsforhold, bringer nyheder og viser eksempler bl. a. gennem nyhedsbrevet
- Afholder medlemsarrangementer om aktuelle emner
- Samarbejder med andre foreninger i ind- og udland

Vedtægtsændringer

På generalforsamlingen 2015 blev BYFOs bestyrelses forslag til ændringer i BYFOs vedtægter enstemmigt vedtaget. De fleste ændringsforslag var begrundet i, at de

daværende vedtægter havde behov for opdatering på grund af nye lovhenvvisninger, fejlskrivninger, sprog og lignede forhold.

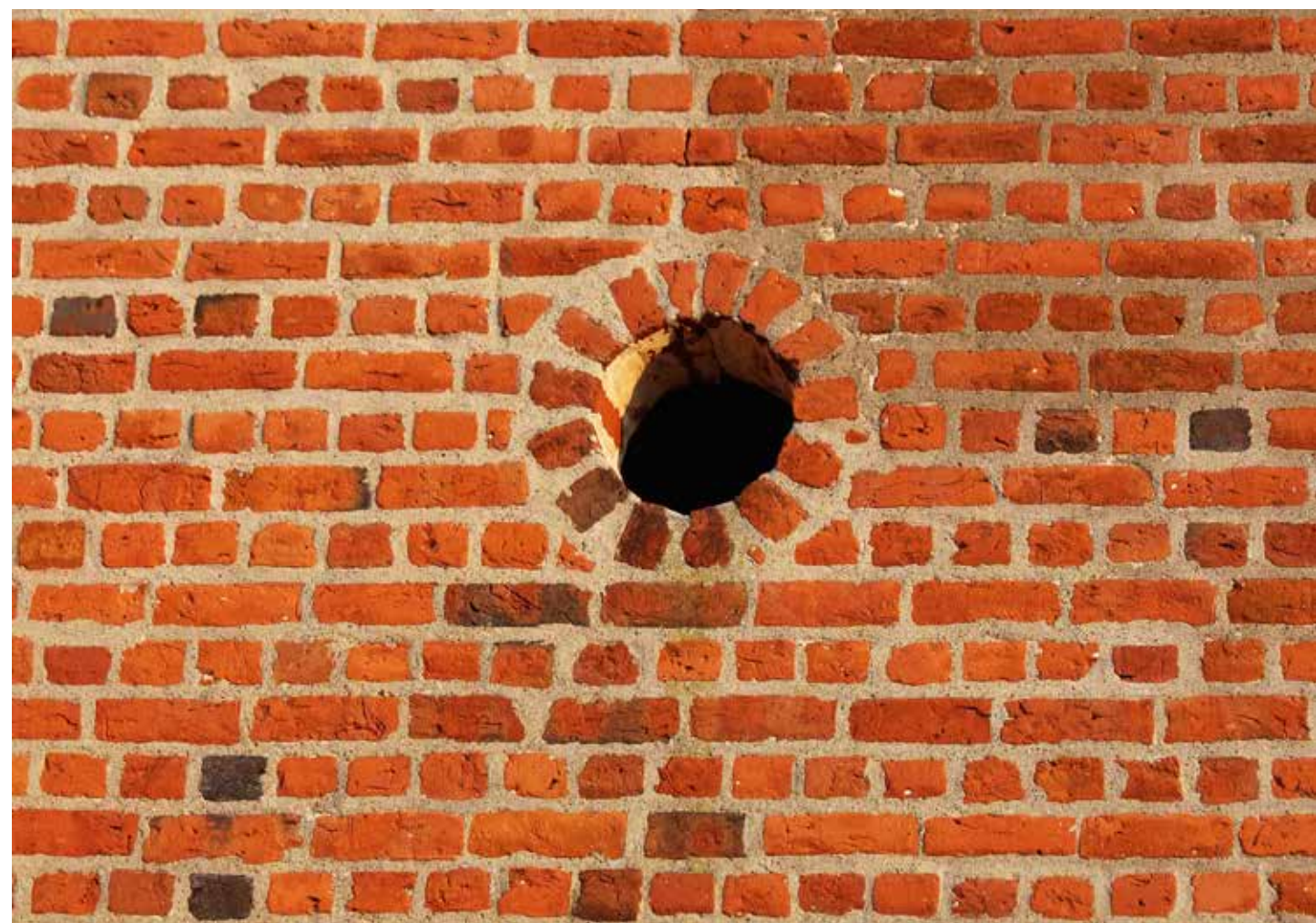
Der blev dog også foreslået egentlige vedtægtsændringer. Den vigtigste var, at BYFO har søgt SKATs godkendelse som almenvelgørende forening efter ligningsloves § 8 A. Det medfører, at BYFO fremover afgiftsfritaget kan modtage gaver, som er fradragsberettiget for gavegiveren.

Da der - trods stort fremmøde på generalforsamlingen 2015 - ikke var mødt halvdelen af de stemmeberettigede medlemmer, som krævet til vedtægtsændringer, skal der iflg. BYFOs vedtægter inden tre måneder indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget uanset fremmødte medlemmer kan vedtages med simpelt flertal af de fremmødte.

Den ekstraordinære generalforsamling blev ved brev til medlemmerne indkaldt den 6. november 2015 og afholdt den 2. december 2015 i BYFOs lokaler i Borgergade 111, København. Alle 14 stemmeberettigede og fysisk eller ved fuldmagt fremmødte stemte for vedtægtsændringerne.

De af bestyrelsens foreslåede vedtægtsændringer er således at anse for vedtaget og gældende fra den 2. december 2015. De nye vedtægter og referat af den ekstraordinære generalforsamling blev udsendt ved brev til medlemmerne i starten af 2016.

Bygningsdetalje, Sostrup Slot





Deltalje, Sostrup Slot

Medlemsservice

Forfald-pr-år

BYFO er indberetningspligtig ifølge loven. Indberetningspligtige foreninger skal ifølge loven indberette senest den 20. januar. Det vil sige, at fristen for medlemmernes indsendelse af oplysningsskemaer til BYFO er 10. januar. Fristerne for såvel foreningens medlemmer som sekretariatet er yderst stramme, så medlemmerne anbefales så vidt overhovedet muligt at påbegynde opgørelsen af forfald-pr-år i løbet af december.

Med hensyn til fradrag for øvrige udgifter (fx bygningsforsikringspræmie, skorstensfejning og renovation) skal det enkelte medlem fortsat selv oplyse beløbet i rubrik 54.

Bygningsforsikring

Ejere af ejendomme med bygningsfredede bygninger skal være ekstra opmærksomme på, hvordan ejendommen er forsikret. Det har vi fra BYFOs side gentagne gange meddelt vore medlemmer. Og nu gør vi det igen...

Også her er det alene op til ejeren at bestemme, hvordan vedkommende ønsker at (for)sikre sig. Nogle ejere vil forståelig nok sikre sig bedst muligt – og det koster. Andre har en anden tilgang og måske en større risikovillighed.

Vigtigt er det dog, at man som ejer gør sig situationen klar. Det er f.eks. umiddelbart ikke nok, at der i policen står, at din ejendom er fredet. Det er BYFOs anbefaling at få tilføjet i forsikringspolicen, at Slots- og Kulturstyrelsen er kravstiller.

Slots- og Kulturstyrelsen afgør, hvordan en fredet ejendom skal istandsættes, hvis der sker en skade. BYFOs råd er derfor: Få indskrevet i din forsikringspolicy, at bygningen genopføres i de materialer og med de håndværksmetoder, som stilles af fredningsmyndigheden/Slots- og Kulturstyrelsen. Det er sikrest at bruge formuleringen 'Slots- og Kulturstyrelsen er kravstiller ved storskade'.

BYFOs bestyrelse havde forsikringssituationen på dagsordenen i juni måned. Baggrunden var blandt andet opsigelsen fra Top Danmark og BYFOs opsigelse af Willis som tilknyttet mægler/samarbejdspartner. Samarbejdet med Willis har de

seneste år ikke givet det ønskede resultat bl.a. i forhold til rådgiverhonorar, rådgiveransvar, præmie mm.

BYFO overvejer derfor, hvordan vi fremover skal håndtere forsikringsspørgsmålene, herunder konkrete forsikrings-sager. BYFO er i kontakt med to mæglervirksomheder, der er villige til at indgå et samarbejde med BYFO og Historiske Huse. Sekretariatet arbejder videre med en model, evt. med flere mæglere, der er specialiserede i hver sine bygningstyper.

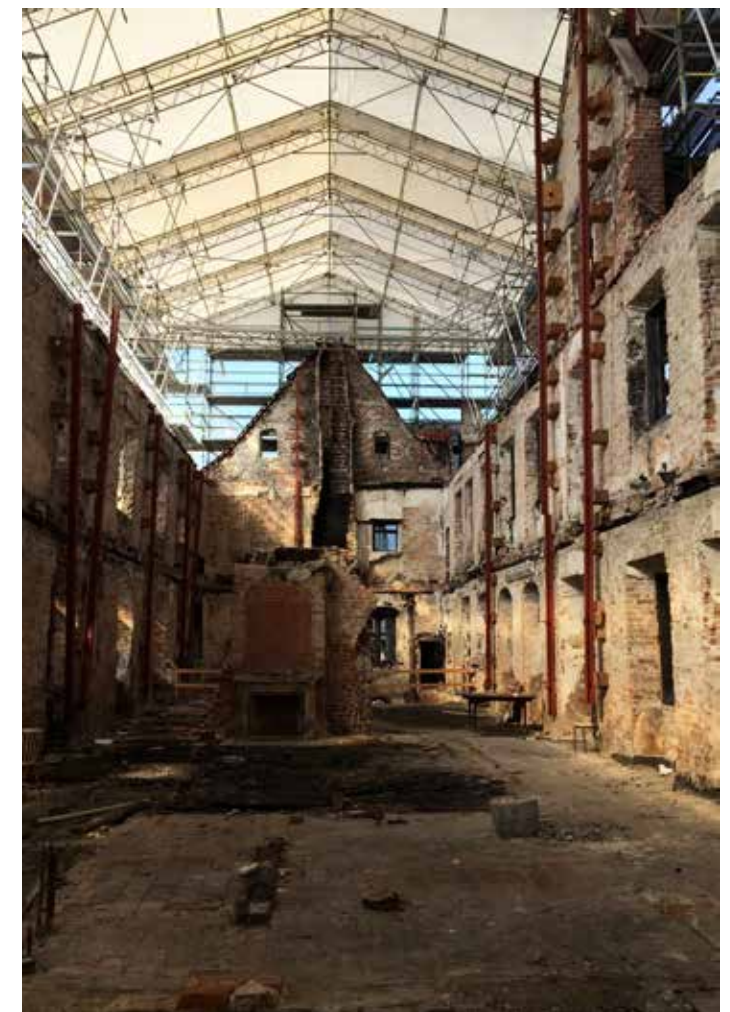
BYFOs arkitekt

BYFOs restaureringsarkitekt, Leif Hansen, opmåler fredede bygninger og beregner forfald-pr-år over hele landet. Han er specialist i vedligeholdelse og restaurering af fredede og bevaringsværdige bygninger og hjælper medlemmer med spørgsmål af arkitektonisk og byggeteknisk karakter.

Har medlemmerne spørgsmål til Leif Hansen, eller ønsker de et besøg for at drøfte problemstillinger vedrørende de fredede bygninger, lægger han gerne vejen forbi, når han alligevel er i lokalområdet. Det er derfor en god idé at bestille ham i god tid, så et eventuelt besøg kan planlægges. Ønsker man særskilt besøg, kan der aftales en særskilt pris med sekretariatet.

Husk at telefonisk rådgivning er en del af medlemsservicen og derfor ydes uden beregning.

Den brændte hovedbygning på Sparresholm



Udsnit af kamin, Sparresholm



BYFOs jurist

BYFOs jurist, Karsten Due, yder telefonisk rådgivning til de af vore medlemmer, der har udfordringer af juridisk karakter. Eksempler på medlemssager er grundskyldsfritagelse, affredning og hvad vore medlemmer kan gøre såfremt, de ikke er enige i Slots- og Kulturstyrelsens afgørelser.

Telefonisk rådgivning er en del af medlemsservicen og ydes derfor uden beregning.

Ny hjemmeside

Bestyrelserne i hhv. BYFO og Foreningen Bevaringsværdige Bygninger besluttede i starten af 2015, at foreningerne fremover skulle dele sekretariat under navnet Historiske Huse. I maj måned i år fik de to foreninger derfor ny fælles hjemmeside som led i den varslede sekretariatssammenlægning, og www.byfo.dk blev i den forbindelse nedlagt. Det er vigtigt at understrege, at samarbejdet ikke ændrer ved, at BYFO er en selvstændig forening – både økonomisk og som juridisk enhed med egen bestyrelse.

På www.historiskehuse.dk har vi samlet, ajourført og redigeret indholdet fra de to foreningers tidligere hjemmesider. Selve medlemsportalen er stadig kun tilgængelig for medlemmer af BYFO ved hjælp af medlemsnummer og en personlig adgangskode. Adgangskoden udsendes af sekretariatet i forbindelse med kontingentoprævningen. Har du mistet den, kan du altid kontakte sekretariatet og få den udleveret.

Kanal i Venedig



På den nye hjemmeside, kan vore medlemmer nu annoncere gratis for arrangementer i fredede og bevaringsværdige bygninger. Eneste krav er, at begivenheden er tilgængelig for offentligheden, afgrænset med dato samt at medlemmerne selv udfærdiger en tekst, som sendes til sekretariatet sammen med et billede af god kvalitet. Sekretariatet forbeholder sig retten til at redigere i materialet.

Facebook og instagram

Som led i den nye kommunikationssammenlægning har sekretariatet oprettet en ny facebook-profil kaldet 'Historiske Huse – for ejere af fredede og bevaringsværdige huse'. Hvis du 'synes godt om' siden, kan du holde dig opdateret og følge med i sekretariatets arbejde. Det er også her, at vi henviser til relevante artikler, projekter, debatter og spændende arrangementer i fredede og bevaringsværdige bygninger. BYFOs tidligere facebook-profil vil blive slettet ved årets udgang.

Historiske Huse er også at finde på instagram, hvor vi bringer smukke billeder fra Danmarks unikke bygningskultur. Søg blot på 'historiskehuse'. Instagram er en app, der kan downloades til smartphones, og fungerer på samme måde som facebook blot udelukkende med billeder.

Nyhedsbreve

Nyhedsbrevet BYFO NYT udkom 4 gange i det forløbne år, inden det pr. maj 2016 nedlagdes grundet kommunikationssammenlægningen. Alle abonnenter af det

elektroniske BYFO NYT er nu tilknyttet Historiske Huses nye nyhedsbrev, der udsendes én gang om måneden til ca. 1200 modtagere. De abonnenter, der har modtaget BYFO NYT med posten, skal fremover tilmelde sig nyhedsbrevet elektronisk på hjemmesiden.

I nyhedsbrevet skriver vi om den nyeste viden inden for områdets lovgivning og bygningskultur generelt, herunder om vores politiske arbejde, om vores arrangementer og rejser, samt tips til nye produkter og gode råd til, hvordan man passer bedst på sit hus. Vi opfordrer alle vore medlemmer til at tilmelde sig nederst på den nye hjemmeside. Du er altid velkommen til at ringe til sekretariatet, hvis du har brug for hjælp.

Medlemsaktiviteter og -arrangementer

Studietur til Venedig

I foråret 2016 deltog 33 medlemmer på studieturen til Venedig kyndigt vejledt og guidet af bestyrelsesmedlem Bente Ahlefeldt. Venedig er med sine kun 60.000 fastboende beboere besøgt af mere end 7 millioner turister hvert år. Der er spor af byens brogede historie overalt i byen, der var hovedstad i Republikken Venezia i næsten tusinde år før, at Napoleon besatte området i 1798.

Studieturen varede tre dage med besøg i private boliger samt på Venedigs begravelsesø – San Michèle. Her fortalte den danske arkitekt, Troels Bruun, om det danske projekt Casa Danese i et gammelt kloster. Rejsedeltagerne besøgte også professor og arkitekt, Elisabeth Cozzi, hvis familie har et byhus på Campo San Barnaba. Her fortalte hun om, hvordan familien har bevaret og restaureret byhuset fra 1500-tallet.

Inden afrejsen afholdt Viggo Haarløv, historiker og medlem af BYFO, et spændende foredrag om Venedigs historie i Bygningskulturens Hus.

Projekter

Et dansk-vestindisk samarbejde om bevaring af fælles kulturarv og identitet

I samarbejde med repræsentanter fra US Virgin Islands Legislative Assembly og arkitektskolerne i Aarhus og København igangsatte BYFO i 2015 projektet "In Search of Identity", der skal markere 100 året for Danmarks overdragelse af de dansk vestindiske øer til USA i 1917. Projektets styregruppe består af:

- Formand Birthe Iuel, BYFO
- Professor, arkitekt MAA. Mogens A. Morgen, Arkitektskolen Aarhus
- Professor, arkitekt MAA. Christoffer Harlang, Kunstakademiets Arkitektskole
- Arkitekt MAA. Ulla Lunn
- Direktør Bo Manderup-Jensen
- Koordinator Oliver Harboe, USVI Legislature
- Advokat Michael Keldsen

Projektet tager afsæt i betydningen af vores fælles historie, som har været med til at skabe umistelig kulturarv i både Vestindien og Danmark. Det materialiseres i en nytækning og restaurering af to tidligere danske bygninger til hhv. et håndværksakademi og et nationalmuseum. Projektet er ambitiøst med et budget på ca. 140 millioner kroner, hvoraf BYFO skal rejse halvdelen ved stats- og fondsmidler.

Pga. projektets størrelse og sekretariatets øvrige forpligtelser besluttede vi i samarbejde med projektets styregruppe at søge fondsmidler til et forprojekt, der skal sikre, at organisation, kontrakter, aftaler og midler til projektledelse er på plads, inden BYFO kan binde sig til projektet. Forprojektet er budgetteret til to millioner kroner, hvoraf vi i skrivende stund har rejst 1.777.000 kr.

Som led i forprojektet besøgte arkitektstuderende fra Aarhus og København øerne i februar 2016 for at opmåle og værdisætte bygningerne. Det har ført til spændende semesteropgaver, som kan opleves på en hjemmeside, der offentliggøres senere på året (hold øje med www.historiskehuse.dk for info). De studerendes materiale skal fungere som projektets arkitektoniske grundlag.

Bestyrelsesmøde ved Trinitatis Kirke



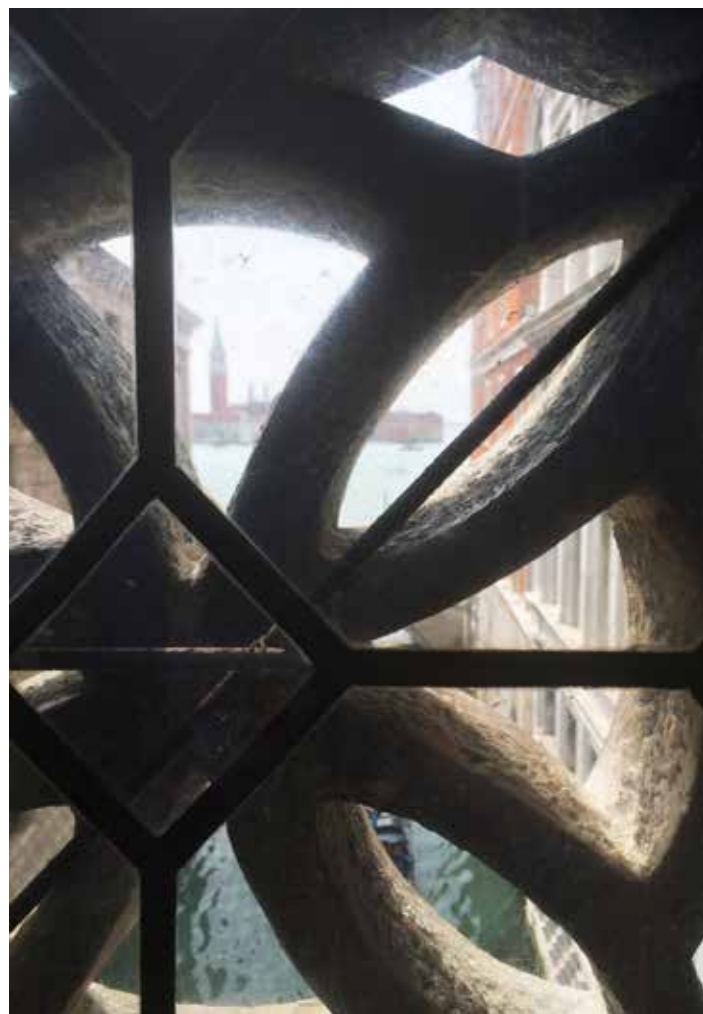
Projektet nyder stor politisk opbakning. Kulturminister Bertel Haarder har tilbudt at være ambassadør for projektet og en række folketingspolitikere med Alex Ahrendtsen i spidsen støtter ligeledes projektet. Også en del af pressen har allerede været interesseret i projektet, der er formidlet i artikler i flere aviser i Danmark og på US Virgin Islands. Den store bevågenhed fra både presse og Christiansborg vidner om projektets relevans og potentiale for at skrive international danmarkshistorie. Det er vi i sekretariatet og bestyrelsen stolte af at være en del af.

Sikrehuse.dk – et BYFO-projekt om sikring af liv og kultur

Det er vigtigt med en god forsikring – men endnu vigtigere (og billigere) er det at sikre sig mod skader. Derfor færdiggjorde vi i oktober 2015 - med fondsstøtte fra Realdania - et forprojekt til formidlingsprojektet Sikrehuse.dk (før katastrofeklar.nu). Sikrehuse.dk skal gøre det let og overskueligt for ejere af fredede og bevaringsværdige bygninger at sikre deres huse mod brand, oversvømmelse, storm og tyveri/hærværk.

Formålet med forprojektet var at kvalificere det store formidlingsprojekt med klarlæggelse af formidlingsform, hjemmesidestruktur og kommunikationsstrategi, så projektet i både form, udtryk, tone og niveau rammer målgruppen rigtigt og udnytter de mange formidlingskanaler, der allerede findes. Arkitekt MAA. Dorthe Bendtsen var projektleder på projektet.

Bygningsdetalje fra Dogepaladset i Venedig



Kommunikationsstrategien blev udarbejdet af konsulenterne Søren Skafte Overgaard og Camilla Frederiksen, der gennemførte en række interviews med ejere af fredede bygninger og andre interessenter, bl.a. Københavns Beredskab.

Indsigter fra forprojektet bliver nu brugt i ansøgningsmaterialet til selve projektet, der er budgetteret med 2.000.000 kr., hvoraf der er rejst finansiering på 950.000 kr.

Projektets styregruppe er repræsenteret v. Poul Ørum, tidligere direktør i Willis med stor erfaring i forsikringsrådgivning for fredede huse, Sten Scheibye, bestyrelsesformand i bl.a. Novo Nordisk Fonden og Knud Højgaards Fond og ejer af et fredet hus samt ingeniør Peter Thunbo og arkitekt Bue Beck fra BYFOs bestyrelse.

Spørgeskema: Udfordringer ved fredede, ubenyttede bygninger

I BYFO har det længe været vores indtryk, at en del fredede bygninger – særligt i landdistrikterne – ikke bliver brugt og står tomme. Derfor gennemførte BYFO i starten af 2016 en digital spørgeskemaundersøgelse blandt foreningens medlemmer. Alle medlemmer fik et personligt brev, hvori de blev opfordret til at deltage, såfremt de havde en fredet bygning, de ikke benyttede.

Formålet med spørgeskemaundersøgelsen var at afdække, hvilke udfordringer ejere har med fredede bygninger, de ikke kan finde anvendelse til. Er det fordi, bygningerne er utidssvarende? Lever de ikke op til nutidige energikrav? Eller er de for dyre at vedligeholde?

Små 100 personer deltog, og vi kan på baggrund af svarene konkludere:

- Én bygningstype står klart frem som den mest udfordrende. Over halvdelen af de adspurgte (56 %) har udfordringer med at finde anvendelse til de fredede avls- og driftsbygninger. Dette bl.a. begrundet i den manglende mulighed for ombygning og optimering til nutidige drifts- og boligforhold.
- En af de største barrierer for at få de tomme bygninger i brug er økonomi. Ca. halvdelen beretter, at der hverken er økonomi til at istandsætte bygningen eller ændre til ny funktion.
- De tomme bygninger er beliggende i både bymæssig sammenhæng og i det åbne land med en fordeling på 44% i førstnævnte og 56 % i sidstnævnte.

Resultaterne fra undersøgelsen er ikke overraskende, men er med til at argumentere for endnu mere fokus på de udfordringer, som særligt de fredede driftsbygninger giver ejerne. Sekretariatet arbejder derfor videre for at skabe opmærksomhed om dette.



Bestyrelsen

Der har været afholdt fire bestyrelsesmøder i 2015/2016. På det første bestyrelsesmøde d. 24. november 2015 konstituerede bestyrelsen sig som følger:

Repræsentanter

Birthe luel, civiløkonom, formand
Peter Thunbo, diplomingeniør og direktør, næstformand
Thomas Garth-Grüner, agrarøkonom, HD, kasserer
Jørgen Overby, restaureringsarkitekt maa
Niels Peter Schack-Eyber, konsulent
Bente Ahlefeldt, cand.mag.
Henrik Dichman, advokat

Suppleanter

Bue Beck, restaureringsarkitekt maa par
Andreas Karberg, direktør, cand.polit.

Revisor

Ernst & Young

Udvalg, bestyrelser mm.

BYFO har været repræsenteret i præsidiet i Bygningskultur Danmark ved Birthe luel.

Birthe luel er udpeget af præsidiet til at være Bygningskultur Danmarks repræsentant i BARK Rådgivnings (tidligere

Bygningsdetaljer fra Peggy Guggenheim Museum i Venedig



Dansk Bygningsarv) bestyrelse. Hun er endvidere medlem af den referencegruppe, der er tilknyttet restaureringshåndværkeruddannelsen på Center for Bygningsrestaurering på Syddansk Erhvervsskole i Odense.

Birthe luel har været medlem af Realdanias Collective Impact-gruppe, der har beskæftiget sig med bygningsarven i landdistrikterne. Collective Impact er Realdanias nye strategi, hvor aktører fra flere sektorer går sammen i tætte, gensidigt forpligtende samarbejder om at løse samme samfundsproblem.

Birthe luel er som formand for BYFO udpeget til at sidde i Det Harboeske Enkefrueklosters bestyrelse samt i Vitskøl Klosters bestyrelse.

Konferencer, seminarer, møder etc.

BYFO har ved bestyrelsesmedlemmer og/eller sekretariatsmedarbejdere blandt andet deltaget i årsmøde i Bygningskultur Danmark, diverse morgen- og aftenmøder i Bygningskulturens Hus, netværksmøder og møder i European Historic Houses.

BYFO var også repræsenteret ved Slots- og Kulturstyrelsens årlige restaureringsseminar i januar 2016.



Detalje fra Trinitatis Kirke

Regnskab og budget

Regnskab 2015/2016

Med et budgetteret regnskabsresultat på - 266.000 kr. er årets resultat på 190.941 kr. 456.941 kr. bedre end forventet. Det pæne resultat skyldes en kombination af forsigtig budgettering og omkostningsbevidsthed.

Bestyrelsen noterer sig, at kontingentrestanterne i år er oppe på 17 personer.

BYFOs egenkapital udgør nu 7.140.251 kr. Egenkapitalens størrelse medvirker til, at bestyrelse og sekretariat har ro og overskud til at udføre de daglige arbejdsopgaver samt at BYFO fortsat vil have kræfter til at forsvare ejernes fælles retsstilling og involvere sig i eventuelle relevante projekter.



Murdetalje på Sostrup Slot

Politiske kontakter og mål

Fredningsgennemgangen

Sidste år fyldte fredningsgennemgangen meget i årsberetningen. Det skyldtes primært, at der i året inden var mange affredningssager, og at nogle – for ikke sige en hel del – var uforståelige, ikke bare for ejerne, men også for BYFOs sekretariat og bestyrelse.

Sidste år valgte vi derfor lidt polemisk at kalde styrelsens kampagne om gennemgangen af landets fredede bygninger for "Affredningsgennemgangen"! Det var sådan, vi i sekretariatet og bestyrelsen hørte, at medlemmer og ejere, der blev udsat for styrelsens affredningsproces, oplevede gennemgangen.

Emnet har jo været på BYFOs dagsorden nu i en del år. Og sådan vil det nok også blive et par år fremover. Lige nu er Slots- og Kulturstyrelsen ved at gennemgå København for emner, der eventuelt skal slettes fra fredningslisten. I København findes et stort antal fredede bygninger, hvis beskyttelse startede som B-fredninger/facedefredninger.

Med den investeringsvillighed og kapitaltilgængelighed, der har været kendetegnet for hovedstaden de seneste 40-50 år, så er vores gæt, at styrelsen kan finde frem til flere end et par bygninger, hvor det står lige for at statuere at, "fredningsværdierne er gået tabt eller ikke længere kan opretholdes". Sidstnævnte er ordlyden i bygningsfredningslovens paragraf om ophævelse af fredninger. Tal fra marts 2016 viser dog, at gennemgangen ikke har medført lige så mange affredninger som forventet. Af de på daværende gennemgåede sager i København, var 3,6 % endt med forslag til affredning (mod et gennemsnit på 7,5 % fordelt over hele landet).

I BYFO har vi ikke opgivet aktivt at pege på de sager, hvor det virker urimeligt eller uforståeligt, at en bygning affredes mod ejerens ønske. Selv om vi i BYFO har pondus og gode argumenter – og også bliver lyttet til og endda hørt – så bilder vi os ikke ind, at vi kan ændre så forfærdeligt meget på en sags udfald, når først "systemet" har besluttet sig.

BYFO følger fortsat processen tæt.

Lysekroner fra Venedig



Handlingsplaner

Som en hjælp til arbejdet med at bevare de fredede ejendomme tilbyder Slots- og Kulturstyrelsen som opfølgning på fredningsgennemgangen en vejledende handlingsplan til den enkelte ejer. Handlingsplanen, der finansieres af Slots- og Kulturstyrelsen, gennemgår ejendommen og prissætter eventuelle byggearbejder, der bør udføres for at holde fredningsværdierne intakte.

Ejeren kan selv vælge en rådgiver med restaureringsfaglig kompetence til at udføre handlingsplanen. Kontakt sekretariatet eller se på Bygningskultur Danmarks hjemmeside for rådgiverliste med arkitekter, der har restaurering som speciale: <http://www.bygningskultur.dk/istandsaettelse>.

Forfald-pr-år: Overgangsordningen

En mærkbar konsekvens ved affredning af en fredet bygning er, at grundskyldsfritagelsen bortfalder fra "dag eet" – dvs. fra den dag, hvor fredningsdeklarationen og bevaringsdeklarationen aflyses – og at forfald-pr-år fradragene reduceres og bortfalder efter fem år. Sidstnævnte fremgår af ligningslovens § 15 K, stk. 5.

I lyset af, at der er affredet og fortsat affredes flere bygninger imod ejernes ønsker, bliver forståelsen af overgangsordningen mere og mere aktuell. BYFO har derfor i foråret forsøgt at formå SKAT til at forholde sig konkret og skriftligt til forskellige tænkte situationer. Det har været en langvarig proces og uddybende svar på BYFOs spørgsmål er endnu ikke modtaget. Som alle er bekendt med, har SKAT ligget under drejet de seneste år. Det har vi i BYFO også oplevet, men heller ikke her giver vi op. Vi fortsætter ufortrødent med at søge svar – svar som er velunderbyggede, og som vi alle kan fæstne lid til.

Bygningsreglementet 2015

I foråret 2016 fremsendte Trafik- og Byggestyrelsen udkast til nyt opdateret bygningsreglement (BR 15). Der var mange ændringer, som er relevante for fagfolk. Det vigtigste for BYFOs medlemmer var dog, at BR 15 § 7.4.1, stk. 3, har fået et ændret indhold. Indholdsmæssigt er bestemmelsen afgørende ændret, idet bygningsfredede bygninger ikke længere er 100 % undtaget for energibestemmelserne i BR 15 kap. 7.4.2.

Fremover vil kommunens krav om energiforanstaltninger ved ombygninger af fredede bygninger ikke kunne gennemtvinges, såfremt overholdelse af energikravene i BR 15 kap. 7.4.2. vil være i strid med den fredede bygnings arkitektoniske, kulturhistoriske eller miljømæssige værdier.

BYFO tog straks initiativ til at få både Trafik- og Byggestyrelsen og Slots- og Kulturstyrelsen til at indse det uhenigtsmæssige i denne ændring. Baggrunden var, at BYFO meget let kan forestille sig, hvilke konkrete problemer for ejere af fredede bygninger ændringen vil kunne medføre fremover. Fx vil bygningsmyndighedens stillingtagen til sagen altid skulle afvente fredningsmyndighedens konkrete udmelding om, at diverse energikrav vil være i strid eller ikke-strid med fredningen!

BYFO pegede på, at bestemmelsen vil medføre dobbelt forvaltning, idet både Slots- og Kulturstyrelsen som fredningsmyndighed og kommunen som bygningsmyndighed begge fremover skal påse, at bygningsfredningsloven og byggeloven/BR 15 er overholdt. Erfaringerne har vist, at byggesagsbehandlingen ikke kan foregå sideløbende med sagsbehandlingen i Slots- og Kulturstyrelsen.

Grundet de i dag erkendte meget lange sagsbehandlingstider og risiko for, at en ombygningssag af en fredet bygning vil blive flyttet fra myndighed til myndighed, vil bestemmelsen sætte ejere af fredede bygninger i en væsentlig dårligere situation end andre ejere, herunder ejere af

bevaringsværdige bygninger, der jo kun har én myndighed at forholde sig til, nemlig kommunen.

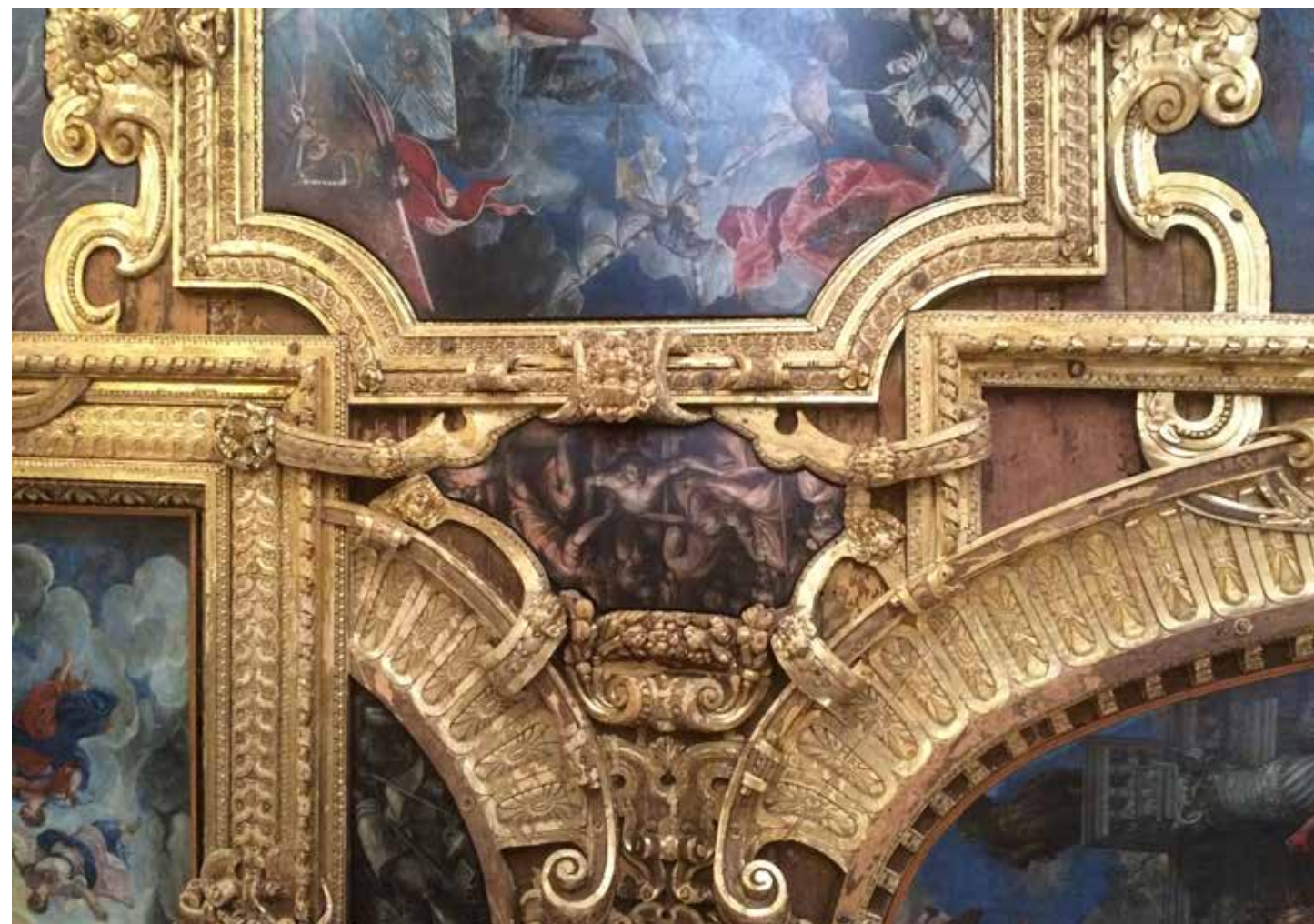
Trafik- og Byggestyrelsen har over for BYFO oplyst, at den foreslåede ændring af § 7.4.1, stk.3, skyldes, at den nuværende ordlyd ikke er i fuld overensstemmelse med EUs energidirektiv. Det er endvidere oplyst, at Slots- og Kulturstyrelsen ikke tidligere har haft indvendinger mod den foreslåede ændring, idet det er lagt til grund, at der ikke hermed vil ændres på retsstillingen.

BYFO har konkret foreslået, at bygningsfredede bygninger også fremover reelt vil være undtaget energikravene, da sådanne foranstaltninger altid vil kræve konkret tilladelse efter bygningsfredningsloven og således alene af den årsag er i strid med fredningen.

Såfremt dette synspunkt ikke kan imødekommes, har BYFO foreslået, at det kraftigt overvejes, at Slots- og Kulturstyrelsen for de fredede bygninger formelt overtager myndighedsbehandlingen af energiafsnittet i BR 15, således at der fremover kun er én myndighed, ejerne af fredede bygninger skal forholde sig til.

BYFO opfordrede Slots- og Kulturstyrelsen til at fremsende et høringssvar, som kritisk forholder sig til forslaget. BYFOs og Slots- og Kulturstyrelsens høringsbreve kan findes på hjemmesiden under 'Politisk arbejde'.

Udsnit af loftsmotiv i Dogepaladset i Venedig



Status er imidlertid, at de foreslåede ændringer – med enkelte sproglige justeringer – er vedtaget og at en nyudstedelse af det eksisterende BR 15 er trådt i kraft 1. juli 2016. Med Trafik- og Byggestyrelsens egne ord indebærer det, at ”grundlæggende så vil ændringen medføre, som I skriver, at fredede bygninger ikke fremover vil være 100 pct. undtaget fra energibestemmelserne i bygningsreglementet. I fredede bygninger kan der ikke gennemføres bygningsarbejder udover almindeligt vedligehold uden Slots- og Kulturstyrelsens godkendelse. Det vil således være op til Slots- og Kulturstyrelsen, hvad der vil kunne gennemføres af tiltag uden, at det skader fredningsværdierne. I praksis vil det formodentlig være yderst begrænset, hvad der kan gennemføres af klimaskærmstiltag på fredede bygninger”.

Ejerlejlighedsloven

Loven står måske over for ændring. Et udvalg er nedsat, men BYFOs ønske om deltagelse er afvist. Det skræmmer os dog ikke. Sekretariatet har taget fat i formanden for udvalget og konkret aftalt, at vi indsender BYFOs indspark skriftligt til ham.

Ifølge ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, litra 3), kan bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning på visse betingelser opdeles i ejerlejligheder. Reglen er en af de få undtagelser fra ejerlejlighedsstopet på boligområdet, og skal ses i lyset af de væsentlige byrder, ejere af fredede bygninger er underlagt.

Detaljer fra Rundetårn



BYFO har som ejer- og interesseorganisation stor erfaring med de udfordringer, der opstår ved opdelinger af den ældre bygningsmasse i ejerlejligheder og har derfor stillet sig som sådan til rådighed for udvalget om analysen af ejerlejlighedsloven.

Grundskyld

Muligheden for at blive fritaget – helt eller delvist – for betaling af grundskyld er noget de fleste ejere af fredede bygninger forståeligt nok har sit fokus på. Som flere gange nævnt i BYFO NYT og i det nye nyhedsbrev, har sekretariatet løbende nye sager, hvor SKAT og nogle kommuner fejlfortolker ejendomsskattelovens regler om fritagelse for betaling af grundskyld for ejendomme med bygningsfredede bygninger.

BYFO har også i det forgangne år for vores medlemmer brugt en del ressourcer på at henlede SKAT og kommunale sagsbehandlere på reglerne for grundskyldsfritagelse. Indtil nu er alle sager ”vundet”, forstået på den måde, at ejendommen fremover bliver grundskyldsfritaget, men ikke nødvendigvis også for de – ofte mange – år, hvor for meget grundskyld fejlagtigt har været opkrævet. Denne problematik, krav om tilbagebetaling af fejlagtigt opkrævet skat/ afgift, indeholder flere vanskelige juridiske elementer såsom spørgsmål om forældelse, passivitet, ejerens viden og ”laden stå til” for ikke tale om afsavn af relevant dokumentation, som kan være ”bortkommet” ved kommunesammenlægningerne og ansvarsskiftet fra kommunerne til SKAT.



Sekretariatet vil nu forsøge at køre et par prøvesager i SKATs administrative system. Derfor anbefaler BYFOs sekretariat endnu en gang, at den enkelte ejer nu sikrer sig, at grundskyldsfritagelsen omfatter hele ejendommen eller i hvert fald også havens og gårdspladsens areal. Arealer, der utvivlsomt har status af skov, jordbrug, natur, sø etc., er ikke omfattet af fritagelsen. BYFO vil til stadighed have styrket fokus på dette område. Medlemmerne opfordres derfor til at kontakte sekretariatet, hvis der er mistanke om, at grundskylden ikke er korrekt beregnet.

Vandmiljøplaner

De seneste år har BYFO i samarbejde med Dansk Møllerforening gjort en kontinuerlig indsats for at sikre, at de historiske vandmøller ikke lider overlast i forbindelse med regeringens implementering af EU's vandmiljødirektiv. I juni i år kunne Dansk Møllerforening glædeligt berette, at de nu har modtaget svar fra Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning, hvor de bekendtgør, at en stor del af indsatserne ved vandmøller fjernes. Dermed håber vi, at mange vandmøller nu slipper for konfrontationen med kommune og andre myndigheder om retten til at beholde både stemmeværk og vand til vandmøllen.

Bygningskultur Danmark

Perioden 2015-16 har budt på høj aktivitet hos Bygningskultur Danmark, som fokuserer på visionen om at gøre bygningskulturen til en folkesag, der favner alle danskere på tværs af indkomst, bopæl og uddannelse. I årets løb har organisationen gennemført faglige seminarer og møder for foreningens medlemmer og offentligheden og løbende kommunikeret via nyhedsbreve, dagspressen og ikke mindst de sociale medier.

I juli måned 2016 rundede Bygningskultur Danmark 18.000 faste følgere på Facebook, mens der er omtrent 1.200 følgere på Instagram. Det er altså lykkedes at nå ud til brede kredse i det ganske land.

Bygningskultur Danmark har 23 medlemsorganisationer og foreninger, som tilsammen repræsenterer flere tusind medlemmer. BYFO har indstillingsretten til formandsposten, som beklædes af Birthe Luel med titel af præsident. Birthe Luel varetager den daglige ledelse af foreningens

sekretariat, som bestyres af projektleder og webredaktør Johan Westh Hage. I anden halvdel af 2016 varetages disse funktioner dog af Kasper Lægring, da Johan Westh Hage er på barselsorlov.

Perioden har især været domineret af to store kampagner: Vores Bygningskultur, som er hjørnестenen i at gøre bygningskulturen til en folkesag, er støttet af Realdania og Grundejernes Investeringsfond. Denne kampagne består i tiltag på forskellige platforme – nyheder, nyhedsbreve, quizzes, konkurrencer og kåringer samt korte film om stilarterne. I juni måned var filmen om historicismen en realitet, hvorved antallet af film nåede op på syv, og i anden halvdel af 2016 skal filmen om rokokotiden produceres. Kåringen af Danmarks Smukkeste Præstegård, som forløb som en afstemning i foråret og en prisoverrækkelse i august måned, fortjener især at blive fremhævet. Ad to omgange lykkedes det at aktivere både landsdækkende tv-kanaler, dagblade og lokalpressen, og Folkekirkens repræsentanter deltog livligt i debatten.

Den anden væsentlige kampagne har handlet om at fejre Bedre Byggeskik-bevægelsens 100-årsjubilæum. Den blev skudt i gang med en konference i november 2015. Samtidig blev Bedre Byggeskik-husets bevaringsguide genoptrykt. Guiden er skrevet af arkitekt MAA Jeanne Brüel. Endeligt sættes kronen på værket med et fælles arrangement for arkitektstuderende ved de to arkitektskoler i efteråret 2016. Her vil diskussionen dreje sig om, hvorvidt idealerne fra Bedre Byggeskik kan videreføres i nutidens parcelhusbyggeri.

Et mindre projekt handler om at få udgivet endnu en bevaringsguide, denne gang til historicismens huse. Den vil også blive forfattet af Jeanne Brüel, udgives i 5.000 eksemplarer og er støttet af bl.a. Realdania, Dreyers Fond og Nykredits Fond. Slutteligt er pilotprojektet ”Kompetenceløft for murerfaget” blevet søsat med støtte fra Grundejernes Investeringsfond. Med mureruddannelsen som prøveklud er det i første omgang hensigten at opkvalificere lærerkræfternes viden om arkitekturhistorie og æstetik og efterfølgende at stimulere tværfaglighed dels mellem håndværksfagene og dels på tværs af faginstitutionerne. Arkitekt MAA Søren Bøgh er Bygningskultur Danmarks repræsentant i projektet, som løber fra primo 2016 til 2018.

Fra venstre: Bo Manderup-Jensen, Birthe Luel, Senator Myron D. Jackson, Bertel Haarder, Pamela Richards, Gerville Larsen, Oliver Harboe og Elinor Blyden





Detalje fra tårn på Sostrup Slot

Slots- og Kulturstyrelsen

Varslet udflytning skaber medarbejderflugt

I efteråret 2015 noterede BYFO sig, at Kulturstyrelsen fra årsskiftet 2015/2016 blev til "Slots- og Kulturstyrelsen". Ifølge styrelsens egen hjemmeside skulle den nye organisation "understøtte udviklingen af faglige synergier og gennem etableringen af større enheder bidrage til en effektiv administration og bæredygtig økonomi".

På den baggrund rettede BYFO henvendelse til kulturminister Bertel Haarder og gav her udtryk for, at BYFO ser frem til at se effekterne af fusionen, herunder ikke mindst i forhold til administrationen af regelsættet for de bygningsfredede ejendomme. BYFO bemærkede blandt andet, at der er behov for nedbringelse af den i forvejen alt for lange sagsbehandlingstid på restaureringsområdet.

Samtidigt fandt BYFO anledning til over for ministeren at udtrykke foreningens bekymring over, at de af Slots- og Kulturstyrelsens medarbejdere, der dagligt arbejder med de bygningsfredede ejendomme, skal "tvangsflyttes" fra København til Nykøbing Falster.

BYFOs bekymringer hænger sammen med en frygt for, at et stort antal af de fagligt mest erfarne medarbejdere med solid baggrund inden for restaurering og kulturhistorie ikke flytter med. Herved risikerer bygningsfredningsområdet at miste ikke bare viden og erfaring, men også den pondus og faglige integritet og kontinuitet, der er så afgørende vigtig ved myndighedsbehandlingen af fredede bygninger, ikke mindst fordi bygningerne jo ofte bebos af ejerne.

BYFO er vidende om, hvor vanskeligt det er at rekruttere og fastholde erfarne og fagligt kompetente personer inden for det meget specialiserede område, som bygningsfredning og restaurering udgør. Udflytningen af disse områder til Nykøbing Falster gør det næppe lettere at erstatte de medarbejdere, der fravælger udflytningen. Udflytningen stemmer efter BYFOs vurdering meget lidt overens med formålet med den nye organisation - nemlig at skabe en effektiv administration. Herved skabes der ikke på bygningsfrednings- og restaureringsområdet det nødvendige administrative forum for den efterspurgte forbedring af sagsbehandlingen.

Kulturministeren har ladet vicedirektør Morten Lautrup-Larsen svare BYFO. Svaret har ikke fjernet bekymringerne. BYFOs brev af 10. december 2015 til kulturministeren og Lautrup-Larsens svar af 5. januar 2016 er gengivet i BYFO NYT februar 2016 og er at finde under 'Aktuelt' på hjemmesiden. Siden BYFOs henvendelse har flere erfarne medarbejdere, herunder kontorcheferne Jesper Dahl og Arne Høj samt sagsbehandler Birte Skov, valgt at opsigte deres stillinger til fordel for andre udfordringer uden for Kulturministeriet. Flere er fulgt flugten og endnu flere følger formentlig efter.

Status pt. - som BYFO fornemmer det - er, at mange af de erfarne restaureringsarkitekter har valgt at forlade styrelsen inden udflytningen. Pladserne fra de frafaldne er af besparelseshensyn ikke altid blevet udfyldt. Området er således stærkt underbemandet og de udmeldte maximale sagsbehandlingstider overskrides gang på gang. De nye medarbej-

dere, der ansættes, skal oplæres, hvilket både tager tid og interne ressourcer.

Selve datoen for udflytningen er udskudt. Nu er det en gang i det nye år - ikke pr 1. januar 2017. BYFOs udmeldte bekymring om konsekvenserne for udflytningen står således fuldt ud ved magt. Situationen opfattes faktisk som værre end spået i efteråret 2015. Både på vegne af ejerne af de fredede bygninger og medarbejderne på restaureringsområdet vil BYFO til stadighed sætte fokus på den i dag helt uacceptable situation. Om det så lykkes at rette op på misforholdene, er en helt anden historie...

Det Særlige Bygningssyn

BYFOs medlemskab af Det Særlige Bygningssyn genererer en bred kontaktflade blandt politikere, i embedsværket og på feltet i øvrigt. Formand, Birthe Luel, har siddet i Det Særlige Bygningssyn som BYFOs repræsentant i de sidste fem år. Forinden da sad hun i synet fra 2000-2008.

Det Særlige Bygningssyn er Kulturministeriets rådgiver i byggesager og ved fredninger. Enhver affredningssag skal endvidere forelægges for Det Særlige Bygningssyn. Har BYFOs medlemmer byggesager, de ønsker, at BYFOs repræsentant giver særlig opmærksomhed, er de altid velkomne til at kontakte formanden.

Detalje fra Trinitatis Kirke



Øvrige samarbejdspartnere

BYFO har i det forgangne år haft et spændende og konstruktivt samarbejde med kulturarvsafdelinger på Kunstakademiets Arkitektskole og Arkitektskolen Aarhus i forbindelse med projektet In Search of Identity på de tidligere Dansk Vestindiske Øer.

Derudover har BYFO haft en god kontakt med Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur. Foreningen Straatag er til stadighed en tæt samarbejdspartner i alle spørgsmål af fælles interesse. De sidste par år har der ligeledes været et løbende samarbejde med Dansk Møllerforening v. Susanne Jervelund. BYFO er medlem af Europa Nostra og Bygningskultur Danmark, hvor BYFOs formand er præsident i sidstnævnte paraplyorganisation.

Foreningen Bevaringsværdige Bygninger

Advokat Jan Martens er foreningens formand, og foreningens sekretariatsfunktioner har i mange år været varetaget af BYFOs sekretariat. Med lanceringen af Historiske Huse er det ambitionen, at Foreningen Bevaringsværdige Bygninger får flere medlemmer i fremtiden.

William O. Berntsens fond

William O. Berntsens fond kan yde støtte til fredede bygninger på landet. I årene 2004 - 2015 er der udbetalt ca. 23 mio. kr. i tilskud til bevaring, restaurering og fornyelse af

Udsnit af loftet på Trinitatis Kirke



henholdsvis interiører og eksteriører (tag, fag, og vinduer m.v.). Støtte fra Fonden har indtil videre i vidt omfang forudsat en selvfinansiering fra støttemodtager på mindst 50 % (dvs. efter støtte fra evt. andre kilder - for eksempel Slots- og Kulturstyrelsen). Derudover er det normalt en forudsætning, at det støtteberettigede projekt er anmeldt til og senere bliver godkendt af Slots- og Kulturstyrelsen - både for så vidt angår igangsættelse og senere færdigmelding.

Af samtlige ansøgninger er ca. 50 % af ansøgningerne i mødekomet med et støttebeløb. En del af de ansøgninger, der ikke har kunnet imødekommes, stammer fra ansøgere, der nok ejede fredede bygninger, men bygningerne var ikke eller kunne ikke betragtes som beliggende på landet. Fonden tager udgangspunkt i, om der er Land- og/eller Skovbrugspligt på den fredede ejendom eller i umiddelbar tilknytning hertil. Fonden kan således efter formålsbestemmelsen ikke støtte fredede byhuse.

Annoncering af uddelinger til fredede ejendomme på landet og angivelse af de arbejder, der det pågældende år ydes støtte til, annonceres normalt i nyhedsbrevet.

European Historic Houses

European Historic Houses (EHH) er paraplyorganisation for 22 europæiske ejerorganisationer. Derudover har to lande indtil videre observatørstatus.

Organisationens overordnede formål er på europæisk plan at være talerør for ejere af historiske ejendomme i deres bestræbelse på at bevare kulturarven. Indsatsområderne udgør blandt flere nedsættelse af arveafgift og momssatser, energi- og miljølovgivning samt ulovlig handel med indbo.

Birthe Luel deltog i EHHs årsmøde i Belgien i oktober 2015, hvor man glædede sig over Europaparlamentets tiltagende fokus på kulturarven med udnævnelse af 2018 til europæisk kulturarvsår og udsendelse af en resolution "Towards an Integrated Approach to Cultural Heritage for Europe". Forsamlingen var enige om, at resolutionens indhold gav fornyet håb om større velvilje til kompensation fra samfundets side på myndighedernes fordyrende krav til vedligeholdelse og istandsættelse af de historiske bygninger. Bevaring af kulturarven er også et samfundsansvar.

Deltagerne på årsmødet besluttede i øvrigt fremover at splitte årsmødet i to. En egentlig generalforsamling i Bruxelles i oktober, hvor fokus fremover skulle ligge på drøftelse af indsatsområderne og en studietur i maj måned til de enkelte medlemslande, hvor man ville studere "Best Practise" hos hinanden.

I maj deltog Birthe Luel så i EHHs første studietur, som fandt sted i Østrig. Turen startede med et seminar om bevaring af historiske bygninger i Østrig, set fra forskellige vinkler. Efterfølgende var der besøg hos ejere, hvor relevante problemstillinger blev præsenteret og drøftet.

Vindue i Rundetårn



I løbet af forsommeren har især problemstillingen vedrørende nedsættelse af moms på vedligeholdelse af de historiske huse været på dagsordenen. Formanden har ved talrige møder forsøgt at overbevise EU's politikere og embedsmænd om, at reduceret moms på restaureringsarbejder i det store perspektiv vil gavne Europa, fordi de historiske bygninger udgør en stor og for mange områder uudnyttet strategisk ressource.

Island

Formand Birthe Luel og daværende kontorchef i Kulturstyrelsen, Arne Høi - nu Institutleder på Kunstakademiets Arkitektskole, var i december 2015 inviteret af den islandske kulturarvsstyrelse til årsmøde for at give hver deres præsentation af, hvad det indebærer hhv. at eje en fredet bygning i Danmark og være myndighed.

Invitationen kom, fordi den islandske kulturarvsstyrelse opfordrer de islandske ejere til at danne deres egen ejerforening - måske efter dansk model. Man havde bemærket, at den danske styrelse og BYFO forstår kunsten at være "enige om at være uenige" og derfor kunne opretholde en løbende direkte dialog. Samtidig er Danmark, på nær Norge, det eneste land i hele Europa, med én samlet ejerforening. Og endelig er man imponeret over BYFOs rolle i administration af forfald-pr-år.

Den islandske kulturstyrelse er klar over, at en stærk ejerforening styrker sagen, fordi den bevidstgør ejerne om deres ansvar. Skal der prioriteres flere ressourcer til området, er en stærk ejerforening også af stor betydning. Birthe Luel kunne kun give dem ret og berettede på mødet om, hvad det har betydet for ejerne og for de fredede bygninger i Danmark, at BYFO har eksisteret de sidste tre årtier.

Analyser

Kortlægning af landets bedste kulturmiljøer

Afvandringen fra land til by rammer i disse år landets mange fine kulturmiljøer hårdt, særligt i landets yderområder. Derfor har Realdania og Arkitektskolen Aarhus igangsat et projekt, der frem mod 2017 skal kortlægge Danmarks mest umistelige kulturmiljøer i landets yderområder. Projektet skal indkredse netop disse miljøers bærende bevaringsværdier og komme med forslag til sikring og udvikling af disse.

Arkitektskolen Aarhus ønsker at gøre kulturmiljøområdet til et væsentligt forskningsområde de kommende år. Forskningsindsatsen skal medvirke til at gøre kulturmiljøerne til attraktive historiefortællere om tidligere tiders samfund - en historie, der skal styrke de lokale erhverv og tiltrække borgere og turister.

Tak

Afslutningsvis ønsker BYFOs sekretariat og bestyrelse at takke medlemmerne for opbakning og inspiration til det løbende arbejde i foreningen samt alle, der i årets løb har støttet foreningen, og med hvem foreningen har samarbejdet.



Detalje fra Trinitatis Kirke

Kontaktoplysninger

Bestyrelse

Civiløkonom Birthe Luel, formand
Mobil 4085 3739
E-mail birthe@birtheiuel.dk

Diplomingeniør Peter Thunbo, næstformand
Kontor 4548 5292/3254 3015/Mobil 40724542
E-mail: pt@thunboconsult.dk

Agrarøkonom, HD, Thomas Garth-Grüner, kasserer
Mobil 2073 7920
E-mail T.G-G@sparresholm.dk

Arkitekt m.a.a. Jørgen Overby
Kontor 7482 2086 / Mobil 2028 0886
E-mail jorgen@overbys-tegnestue.dk

Konceptudvikler Niels Peter Schack-Eyber
Mobil 2032 7210
E-mail npse@me.com

Cand.mag. Bente Ahlefeldt
Mobil 2246 6907
E-mail bente@ahlefeldt.dk

Advokat Henrik Dichman
Mobil 3060 3235
E-mail hfd@nrlaw.dk

Suppleanter

Direktør, cand.polit, MBA Andreas Just Karberg
Mobil 2688 8222
E-mail ajk@karberghus.dk

Restaureringsarkitekt, m.a.a., Bue Beck
Kontor 8618 8222
E-mail bb@bevaring.dk

Sekretariat

Sekretær Gitte Stisen
Kontor 4557 1222
E-mail gs@historiskehuse.dk

Arkitekt m.a.a. Leif Hansen
Mobil 2325 9581
E-mail lh@historiskehuse.dk

Jurist Karsten Due
Mobil 3113 0341
E-mail kd@historiskehuse.dk

Etnolog og projektleder Nana Weien Okholm
Mobil 21918481
E-mail nwo@historiskehuse.dk

Bliv medlem af BYFO

For yderligere information kontakt sekretariatet eller se www.historiskehuse.dk

Layout: Stud. arch., Lisa Marie Gerdes
Foto: Arkitekt MAA, Leif Hansen; Konzeptudvikler, Niels Peter Schack-Eyber;
Projektleder, Kasper Lægrring



HISTORISKE
HUSE