



HISTORISKE  
HUSE

# BYGNINGS FREDNINGS FORENINGEN BYFO

ÅRSBERETNING 2018/2019

## Indholdsfortegnelse

<b>Året der gik.....</b>	<b>3</b>
<b>Nøgletal .....</b>	<b>4</b>
Medlemstal.....	4
Regnskab og budget.....	4
Bestyrelse.....	4
<b>Nyt fra sekretariatet .....</b>	<b>5</b>
Medlemsundersøgelsen 2019 .....	6
Rådgivning.....	7
Udvidet rådgivning - NYT.....	7
Udgivelser.....	7
<b>Projekter med et politisk fokus .....</b>	<b>9</b>
The Danish Club.....	9
Danmarks smukkeste herregård.....	10
In Search of Identity .....	10
<b>Politisk arbejde .....</b>	<b>12</b>
Historiske Huse - for ejere af fredede og bevaringsværdige bygninger.....	12
Det mener vi .....	12
Stop for fredninger, så længe pengene ikke er der.....	13
Skatteværdien af forfald-pr-år skal højnes .....	14
<b>Samarbejde og netværk - indland og udland .....</b>	<b>16</b>
Slots- og Kulturstyrelsen.....	16
Det Særlige Bygningssyn .....	16
Samarbejde på tværs af de europæiske lande .....	17
<b>Kontakt .....</b>	<b>20</b>
Bestyrelsen.....	20
Suppleanter.....	20
Find os.....	20

## Året der gik

I juni 2019 valgte landet en ny regering. Med rød bloks sejr overtog Socialdemokratiet regeringsmagten og dermed fik vi også en ny kulturminister, den socialdemokratiske Joy Mogensen.

Som tidligere borgmester i Roskilde Kommune – og tidligere bestyrelsesformand for Vikingskibsmuseet (der efter ønske fra museets bestyrelse blev affredet under den tidligere kulturminister) – har vi store forventninger til, at Joy Mogensen ikke blot kender kulturområdet indgående, men at hun også har erfaret hvilke udfordringer, der er forbundet med at eje og administrere landets fredede bygninger. Vi venter endnu spændt på kulturministerens politiske udspil, men vi byder hende velkommen og glæder os til samarbejdet. For noget skal ske.

Hvis vi som samfund fortsat ønsker en rig bygningskultur, skal ejerne have bedre vilkår, end dem, samfundet byder dem i dag. De sidste års politiske vinde har ikke blæst til fordel for ejerne af de fredede bygninger, som fortsat lever med en rekordlav skatteværdi af forfald-pr-år-fradragene og en pulje af direkte støtte midler, som ikke har udviklet sig over de sidste mange årtier.

Derfor er BYFO i skrivende stund ved at råbe samtlige kulturordførerne op for at forklare dem, at ejerne hverken er guldrandede eller særligt privilegerede. Tværtimod.

Vi fortsætter ufortrødent vores politiske benarbejde som den eneste forening, der taler ejernes sag overfor myndigheder og politikere. Vi råber højt, men heldigvis bliver vi ofte hørt og inddraget. Med en stigende medlemsstrømning – også af ejere med bevaringsværdige bygninger – mærker vi, at vores berettigelse er større end aldrig før.

På de følgende sider kan du blandt andet læse mere om hvilke medlemsservices, vi tilbyder vores medlemmer og hvilke projekter vi har gennemført – og hvad de bidrager med til vores politiske arbejde.

Vi ønsker jer god læselyst!

# Nøgletal

## Medlemstal

Det samlede medlemstal er i skrivende stund 1986.

Der er registreret 41 nye medlemmer og 25 ejerskifter i kontingentperioden 2018/2019.

## Regnskab og budget

Med et budgetteret underskud på 753.000 kr. er årets resultat på godt -52.000 kr. ca. 700.000 bedre end forventet. Årsagen til det negative budget var ønsket om at anvende ressourcer på at færdiggøre opgraderingen af foreningens forældede administrationssystem.

Når resultatet blev bedre end forventet, skyldes det, at sekretariatets driftsomkostninger har været lavere end budgetteret samt at opgraderingen af administrationssystemet ikke blev så dyrt som forventet.

Dette medfører, at BYFOs egenkapital nu udgør 5.592.296 kr.

I regnskabsåret 2019/2020 er der budgetteret med et overskud på 117.000 kr.

## Bestyrelse

Der har været afholdt fem bestyrelsesmøder i 2018/2019. Bestyrelsen konstituerede sig d. 28. september 2018 som følger:

- Birthe Luel, civiløkonom, formand
- Peter Thunbo, diplomingeniør, næstformand
- Thomas Garth-Grüner, agrarøkonom, HD, kasserer
- Jørgen Overby, arkitekt m.a.a.
- Niels Peter Schack-Eyber, konceptudvikler
- Bente Ahlefeldt, cand.mag.
- Henrik Dichman, advokat

## Suppleanter

- Andreas Just Karberg, direktør
- Bue Beck, arkitekt m.a.a.

## Nyt fra sekretariatet

### Mangler vi vigtig information på dig?

Vi håber, at du vil hjælpe os med at holde dit medlemskab opdateret og sørge for, at vi nemt kan kontakte dig. Derfor: Log ind på medlemsportalen på hjemmesiden og se, om vi har de rigtige kontaktoplysninger, så vi kan kontakte dig via mail og telefon, hvis vi i løbet af året har brug for at sende dig vigtig information. Vores system er opdateret, så du selv kan ændre dine stamdata – herunder også din adgangskode. Din nuværende adgangskode finder du på seneste kontingentopkrævning.

### Hold dig opdateret via vores nyhedsbrev

Én gang om måneden udsender vi et nyhedsbrev, der på overskuelig vis samler nyeste viden, arrangementer og gode råd. Det er en let måde at blive opdateret på den nyeste viden inden for områdets lovgivning, bygningskultur generelt, vores politiske arbejde samt tips til nye produkter, der kan hjælpe dig med at passe godt på dit hus. [Du tilmelder dig nyhedsbrevet her](#) eller nederst på hjemmesiden.

### Følg os på de sociale medier

Ønsker du daglig inspiration, links til artikler og interessante debatindlæg, kan du følge os på facebook, hvor vi er at finde under [Historiske Huse / Bygningskultur Danmark](#). Du kan også følge [Historiske Huse på instagram](#), hvor vi viser et bredt udsnit af Danmarks smukke fredede og bevaringsværdige huse.

### Kom og besøg os i Bygningskulturens Hus

Husk at du altid er velkommen til at komme forbi sekretariatet, der er åbent alle hverdage fra 9.00 – 15.00. Vi bor i den gamle pigeskole i Nyboder i København. Huset er i dag fredet og fungerer som kontorfællesskab for virksomheder og organisationer, der arbejder med bygningskultur.

### Historiske Huse

Borgergade 111  
1300 København K

Åbent hverdage kl. 9.00 - 15.00

Telefon: 45 57 12 22

Mail: [sekretariat@historiskehuse.dk](mailto:sekretariat@historiskehuse.dk)

Web: [www.historiskehuse.dk](http://www.historiskehuse.dk)

## Medlemsservices

### Medlemsundersøgelsen 2019

I februar udsendte vi en digital medlemsundersøgelse til vores medlemmer. Medlemsundersøgelsen skulle vise, hvad BYFOs medlemmer mener, at foreningen bør prioritere højest. Derudover ønskede vi at vide, hvorledes sekretariatets service lever op til medlemmernes forventning. 420 medlemmer deltog og fra sekretariatet skal der lyde et stort tak til alle jer, der tog jer tid til at svare.

I forhold til foreningens services er der blandt foreningens medlemmer generelt set stor tilfredshed med skatteberegningen, som også er det, de adspurgte benytter sig af i overvejende grad. Derimod benytter et fåtal af de svarende sig af foreningens øvrige rådgivning såsom byggeteknisk- og forsikringsrådgivning. Husk, at telefonisk rådgivning er en del af medlemsservicen og ydes uden beregning.

I forhold til udfordringerne ved at eje et fredet hus er prisen på håndværk og materialer problematisk for 80% af de svarende og et stort problem for hele 43%. Derimod synes krav og restriktioner samt sagsbehandling fra myndighedernes side at være et mindre problem.

Vi spurgte også ind til, hvad der ville gøre den største forskel for vores medlemmer. Her var mere direkte økonomisk støtte og et højere fradrag via forfald pr. år. blandt topscorerne blandt de adspurgte. Det var også et ønske at få bedre eller billigere forsikring. Færre restriktioner i forhold til bygningsarbejder viste sig til ikke at være højeste prioritet, hos dem der deltog i undersøgelsen.

Resultatet af undersøgelsen er blevet anvendt i planlægningen af sekretariatets services og i prioriteringen af foreningens politiske indsatser.

### Forsikring

Vi tilbyder vores medlemmer gennemgang af deres bygningsforsikringer på fredede og bevaringsværdige bygninger. Det gør vi gennem en forsikringsmægler og tilbagemeldingerne er, at de fleste standardsager – nok ni ud af ti – løses til medlemmernes tilfredshed. Det gælder det vigtige spørgsmål for os ejere – nemlig dækning/vilkår og pris/præmie. For fredede bygninger, der er i almindelig god stand, har vi normalt ikke problemer med at skaffe en rimelig forsikringsdækning. Det gælder for alle bygningskategorier. For fredede bygninger, der ikke er ordentligt vedligeholdt kan der erfaringsmæssigt være problemer, da forsikringsselskabernes risiko er for stor.

Vi har et fint samarbejde med forsikringsmægleren, hvilket betrykker os i et fortsat samarbejde.

Når det er sagt, så findes der en række fredede bygninger, som under alle omstændigheder er svære at forsikre på rimelige vilkår. Det hører vi fra især store og små landbrugsejendomme. Det ser ud som om, at flere forsikringselskaber (igen) er ved at trække følehornene til sig.

BYFO er blevet kontaktet af ejere, der oplever, at deres eksisterende forsikringselskab har besluttet at stille skærpede krav til bygningsforsikringen, varsle væsentligt højere præmier eller endda opsigelse af forsikringen for den fredede bygning. Vi deltager derfor pt. i en arbejdsgruppe, der ser på mulighederne for at udvikle en forsikringsordning for fredede bygninger, der kan sikre ejerne optimale vilkår, hvad angår pris og dækning. Det er en forudsætning for BYFOs aktive deltagelse, at denne ordning er til gavn for alle bygningskategorier.

### **Rådgivning**

BYFOs medlemmer kan få telefonisk vejledning/hjælp indenfor jura, forsikring, restaurering og vedligeholdelse. Det er en del af den kontingentbetalte medlemsservice og ydes uden beregning. Vi tilbyder endvidere medlemmerne, uden fakturering, at gennemgå skriftlig dokumentation i et begrænset omfang og give medlemmerne en telefonisk tilbagemelding med en vurdering af sagen og anbefalinger til yderligere skridt. Vurderingen sker altid uden ansvar for foreningen.

### **Udvidet rådgivning - NYT**

Ønsker du yderligere rådgivning og hjælp i det videre forløb, herunder møder, ydes rådgivningen fra foreningens jurist eller arkitekt efter en fastsat timepris, som fremgår af hjemmesiden.

### **Udgivelser**

For at sikre os, at vores medlemmer har den nyeste viden indenfor vores område, udgiver vi løbende publikationer og guider, som skal vejlede og rådgive ejerne af de fredede og bevaringsværdige bygninger.

### **Medlemsmagasinet**

Vores medlemsmagasin udkommer to gange om året – forår og efterår, og sendes uden beregning til samtlige medlemmer. Heri bringer vi nyeste viden, interessante cases og temaer. Samtlige annoncører er godkendt af sekretariatet og har erfaring med at arbejde med fredede og bevaringsværdige bygninger. Har du forslag til emner, der savner fokus eller omtale, er du meget velkommen til at kontakte sekretariatet.

### **Energiguide**

I starten af 2019 udkom Historiske Huse/Bygningskultur Danmarks reviderede udgave af energiguide fra 2010. Med energiguide ønsker vi at vise, hvordan du kan forbedre dit historiske hus' energiforbrug, komfort og indeklima, vel at mærke uden at de bærende bevaringsværdier ødelægges.

De fredede og bevaringsværdige huse er ofte opført af solide materialer, der har kunne tåle at 'stå udenfor' i mange århundreder og godt vedligeholdte huse vil kunne stå i mange hunderede år endnu. For at husene også i fremtiden kan være komfortable efter moderne standard kan forskellige tiltag og forbedringer dog være nødvendige. En god og høj standard for såvel energieffektivitet som et godt indeklima kan derfor fremover øge de historiske huses bæredygtighed – foruden at sikre, at du som ejer rent faktisk har råd til at varme dit hus op.

Samtlige medlemmer har fået tilsendt guiden i foråret 2019. Vi håber, at du med energiguide er bedre rustet til at gå i dialog med rådgivere, håndværkere og bygningsmyndighed. Skulle du mod forventning ikke have modtaget guiden, kan du tage kontakt til sekretariatet, som vil sende den til dig.

### **Sikringsguide**

I år så vi med skræk og rædsel til, da Notre Dame i Paris stod i flammer. Også herhjemme har vi oplevet kulturarv gå tabt i flammerne de sidste par år, fx Svinkløv Badehotel, KB-hallen og Sparresholm Gods. Men et igangværende projekt mellem Danske Beredskaber og Historiske Huse skulle gerne bidrage til at begrænse fremtidige tab.

Siden 2018 har Historiske Huse og Danske Beredskaber (sammenslutningen af de kommunale primærberedskaber/brandvæsner i Danmark) arbejdet sammen på projektet 'SikreHuse' – et formidlingsprojekt, der med gratis råd og viden skal hjælpe ejere og brugere af historiske bygninger med at sikre både liv, bygninger og inventar mod brand, storm og vand.

Med udgivelsen af en ny sikringsguide ønsker vi at hjælpe ejerne og brugerne af landets fredede og bevaringsværdige bygninger med at forebygge ulykker forbundet med brand, vand og vind. Da de historiske bygninger ikke altid kan sikres på samme måde som andre bygninger pga. særlige materialer, specielle konstruktioner og måske værdifulde interiører og beskyttede omgivelser, kræver netop disse huse særlige tiltag til både forebyggelse, forsikring og håndtering, hvis ulykken sker. Med guiden giver vi gode, praktiske råd til private ejere og brugere af historiske huse om netop dette.

Projektet er støttet af Grundejernes Investeringsfond, Realdania, Dreyers Fond, Georg Bestle Fonden og Michael Jepsen Memorial Foundation. Guiden sendes gratis til samtlige medlemmer i foråret 2020.

### Efterlysning!

Vi mangler gode eksempler på, hvordan man kan sikre sit hus uden at gå på kompromis med bevaringsværdierne. Har du eksempelvis installeret et diskret sprinkleranlæg eller et brandalarmeringssystem, hører sekretariatet gerne fra dig.



## Projekter med et politisk fokus

Foruden vores direkte medlemsservices, igangsætter og driver vi en række projekter. Fælles for dem alle er, at de sætter fokus på vilkårene for ejerne af de fredede og bevaringsværdige bygningers samt på, hvad bygningskultur bidrager med til vores samfund.

### **The Danish Club**

Vi har skabt The Danish Club for at få flere besøgende ud i de fredede og bevaringsværdige huse. Det skal ikke bare give de af vores medlemmer, der har aktiviteter i deres huse flere besøgende – det skal også give de besøgende en bedre forståelse for, hvad det vil sige at eje og passe på et historisk hus.

Forståelsen for ejernes arbejde i den brede befolkning giver vores forening goodwill, som vi kan bruge aktivt i vores politiske arbejde.

### **Vær en del af fællesskabet og få nye gæster**

The Danish Club blev lanceret i sommeren 2018 og er nu Danmarks største samling af åbne historiske huse. Fællesskabet inkluderer i dag mere end 250 huse formidlet med hver deres fascinerende og særlige historie, alle med døren åben og klar til at modtage nye gæster.

Har du et hus med offentlige aktiviteter – fx med rundvisninger, overnatning, koncerter mm. kan du markedsføre dem på websitet [www.danishclub.dk](http://www.danishclub.dk). Målet er at få flere gæster til at besøge dit hus og de oplevelser, du tilbyder, og lade dem opleve den enestående følelse af autenticitet, som dit historiske hus har.

Har du lyst til at holde et særligt arrangement, kan du få adgang til vores samarbejdspartnere og netværk, som kan åbne døre til nye typer af arrangementer, ligesom vi kan hjælpe dig med markedsføringen af det. Læs mere om medlemskabet, priser og vilkår på hjemmesiden [www.danishclub.dk](http://www.danishclub.dk).

### **BYFO-medlemmer får 50 % på klubmedlemskabet**

Foruden de mange oplevelser, som de enkelte huse tilbyder, arrangerer The Danish Club en række anderledes særarrangementer, som man som klubmedlem får rabat på. Fx har vi i samarbejde med Gyldenholm Gods budt indenfor til en særlig rundvisning i kombination med en te-salon i den historicistiske hovedbygning, Store Kro i Fredensborg har afholdt fællesmiddag og vi har været på en spændende rundtur i den historiemættede universitetstrekant i det københavnske latinerkvarter.

Synes du, det lyder interessant, kan du læse mere om særarrangementerne på [www.danishclub.dk](http://www.danishclub.dk). Som BYFO-medlem får du medlemskabet til 250 kr./årligt (50 % rabat). Kontakt sekretariatet for at få udleveret rabatkoden.

## **Følg The Danish Club på de sociale medier**

Giv The Danish Club et 'like' på [facebook](#) (søg: The Danish Club) eller på [instagram](#) (søg: danishclubhistorichouses) og bliv inspireret til oplevelser i de historiske huse. Du kan også følge med i de aktiviteter, vi sætter i gang i huse, som ikke normalvist er åbne.

## **Danmarks smukkeste herregård**

I november 2018 kårede Historiske Huse 'Danmarks Smukkeste Herregård'. 17 herregårde blev udvalgt af et ekspertpanel bestående af Britta Andersen, museumsdirektør, Dansk Center for Herregårdsforskning, John Erichsen, tidligere museumsdirektør, Claus M. Smidt, Seniorforsker, art. og Niels Peter Stilling, tidligere museumsdirektør.

Formålet med konkurrencen var ikke blot at give danskerne et billede af den kulturrigdom, disse steder repræsenterer. Men i den grad også at sætte fokus på ejernes vilkår.

Kritikerne ville sige, at det er lidt paradoksalt at mene at folk, der ejer en herregård, har behov for mere støtte eller hjælp. Men mange ejere bor i dag i et hjørne af hovedbygningen eller i en anden bygning. Generelt er der langt færre ansatte og mindre omsætning på herregårdene i dag end tidligere. Som samfund har vi pålagt en række ejere at bevare en stor bygningsmasse, som ofte ikke kan benyttes. F.eks. de mange fredede funktionstømte lader og stalde.

## **Hvordan kan en 'skønhedskonkurrence' bruges politisk?**

For at få vores budskab om ejernes vilkår ud, skal vi have taletid i medierne. Kombinationen af en folkelig vinkel og et reelt budskab skabte den gode historie, hvilket resulterede i, at konkurrencen blev omtalt i over 200 artikler, radio- og tv-indslag. Det mere seriøse politiske budskab – den ringe støtte til de fredede herregårde – var med i stort set alle indslag og artikler. Den massive omtale viser tydeligt, at der er en folkelig interesse for kulturarven. Konkurrencen har således skabt en forståelse og en interesse, som vi kan bruge i vores videre politiske arbejde for at skabe bedre vilkår for ejerne.

Renæssance-slottet Voergaard i Nordjylland blev valgt som Danmarks smukkeste herregård.

## **In Search of Identity**

I Danmark har vi god erfaring med at arbejde strategisk med kulturarv, og vi ved, hvad kulturarv kan løfte i et samfund og for en befolkning. In Search of Identity-projektet, der har til formål at rejse midlerne til at restaurere to tidligere, danske bygninger på St. Croix og St. Thomas og indrette dem til hhv. uddannelsescenter indenfor kulturarv og formidlingscenter, er nu overdraget til to non-profit organisationer på øerne, der skal drive projektet videre.

Vores involvering i In Search of Identity har givet os en bred kontaktflade – både politisk på Christiansborg, hos de danske arkitektskoler og blandt andre danske og udenlandske kulturinstitutioner.

Formand Birthe Iuel er fortsat involveret som bestyrelsesmedlem for de to lokale organisationer sammen med blandt andre Bo Manderup-Jensen og Michael Keldsen, som har været med fra starten. De to non-profit organisationer har nu ansvaret for at drive projektet videre. Vil du læse mere om projektet, kan du besøge [www.in-search-of-identity.org](http://www.in-search-of-identity.org) eller kontakte Birthe Iuel.

## Politisk arbejde

### **Historiske Huse – for ejere af fredede og bevaringsværdige bygninger**

Historiske Huse repræsenterer ejere af fredede og bevaringsværdige bygninger og arbejder for, at ejernes interesser bliver synliggjort overfor politikere, myndigheder og offentligheden. Ved at samle ejerne af de fredede og bevaringsværdige bygninger under én organisation – Historiske Huse – står vi stærkere, og samlet, i vores politiske arbejde for bedre vilkår for ejerne. Jo flere vi er, jo større vægt – og jo større stemme.

En bygning er fredet, hvis den er udpeget af staten. En fredning omfatter både det udvendige og det indvendige. En bevaringsværdig bygning er som regel udpeget af en kommune og såfremt kommunen har vedtaget en bevarende lokalplan, er bygningens udvendige dele de facto 'fredet'.

En ejer af en fredet bygning må ikke uden tilladelse fra staten foretage bygningsmæssige ændringer, det gælder både udvendigt og indvendigt. For en bevaringsværdig bygning gælder, at ejeren ikke må foretage udvendige ændringer uden tilladelse fra kommunen, hvorimod indvendige ændringer kan ske uden tilladelse.

### **Det mener vi**

Det faktum, at udvendige bygningsændringer kræver tilladelse fra en offentlig myndighed både på fredede og bevaringsværdige bygninger, taler for, at ejerne bør stilles ens i forbindelse med myndighedernes sagsbehandling, for eksempel ved fordyrende krav til bygningsarbejderne.

For de fredede bygninger gælder, at selve fredningen ikke udløser erstatning til ejeren. Og dette uanset at en fredning kan påføre ejeren ekstra udgifter. Selve erstatningsspørgsmålet bliver først aktuelt den dag, ejeren ønsker at foretage bygningsmæssige ændringer eller ønsker nedrivning af den fredede bygning. Princippet er, at staten yder fuld støtte til de merudgifter, som ejeren af en fredet bygning påføres i form af fordyrende materialer eller omkostningskrævende byggemetoder.

For de bevaringsværdige bygninger er hovedreglen, at der ikke gives nogen form for støtte. De fordyrende udgifter, som kommunen påfører ejeren ved udvendige bygningsarbejder, må ejeren selv afholde. Hverken de støttemuligheder, der findes i byfornyelsespuljer, landsbyfornyelsespuljer eller bolig-job-ordningen etc. etc., er øremærket til bevaringsværdige bygninger. Dette er ikke bare uforståeligt, men også uforklarligt. I Historiske Huse mener vi, at de bevaringsværdige bygninger retsligt og økonomisk set skal stilles ligesom de fredede bygninger, når myndigheder stiller fordyrende krav til bygningsarbejder begrundet i, at bygningen er bevaringsværdig.

## **Stop for fredninger, så længe pengene ikke er der**

Så længe kravene til ejerne af fredede bygninger er så omfattende og støtten i realiteten så lav, bør Slots- og Kulturstyrelsen helt stoppe med at frede nye bygninger. Sådan udtalte formand, Birthe Luel, sig i et debatindlæg i Politiken Byrum d. 10. januar 2019. Det følgende er uddrag af artiklen, som også blev bragt i medlemsblad nr. 5:

"Flere advarer mod de meget få fredninger, der bliver gennemført for tiden, blandt andet fordi Slots- og Kulturstyrelsen ikke har nok ressourcer. Det er helt rigtigt, at der er et efterslæb på fredning af især det 20. århundredes arkitektur og særligt det såkaldte velfærdsbyggeri – almene boliger, idrætshaller, skoler og institutioner. Disse bygninger er en helt central del af historien om det moderne Danmark og rummer en fortælling, som vi er forpligtet til at give videre til kommende generationer. Flere af dem har også betydelige arkitektoniske kvaliteter, som risikerer at gå tabt ved kommende istandsættelser.

Alligevel må jeg advare mod, at man nu går i gang med nyfredninger af disse byggerier. Hvis Slots- og Kulturstyrelsen har svært ved at finde ressourcer til arbejdet, er det ikke for noget at regne mod de udfordringer, som ejerne har med at finde penge til at holde de fredede bygninger. Særligt uden for København, hvor ejerne ikke har synderlig gavn af de fradrags- og skatteordninger, der er. Både de direkte støttemidler fra staten og værdien af skattefradraget er voldsomt reduceret gennem de sidste 30 år. Samtidig stilles der flere og flere fordyrende krav ved for eksempel istandsættelse.

Så længe støtten til ejerne af de fredede bygninger er så ringe og spredes tyndere og tyndere ud, er det vores holdning i Historiske Huse, og som ejernes repræsentant, at man skal stoppe helt med at nyfrede. Fra statens side må man indse, at der skal være en sammenhæng mellem den byrde, man pålægger ejerne, og mængden af fredede bygninger og de restriktioner, disse underlægges. Lige nu er forholdet helt skævt.

Hvis eksempelvis boligbebyggelsen Bellahøj med sine 1.300 boliger blev fredet, ville Slots- og Kulturstyrelsen skulle bruge ekstra arbejdsressourcer på at sagsbehandle byggesager i de mange boliger. Selv med de fredede bygninger, vi har nu, er sagsbehandlingstiden for godkendelse af istandsættelse alt for lang.

Man må gøre sig klart, at fredning er et voldsomt og fordyrende indgreb i den private ejendomsret. Hvis vi som samfund ikke vil hjælpe ejerne med opgaven, kan vi vælge at affrede eller pålægge færre restriktioner. Det er et reelt politisk valg. At gøre begge dele – øge både krav og antallet af fredninger, samtidig med at man udhuler støtten er ikke holdbart."

### **Skatteværdien af forfald-pr-år skal højnes**

Siden 2010 har det skattemæssige fradrag for drift/vedligeholdelse/forbedringer været et ligningsmæssigt fradrag, hvilket i dag har en skatteværdi på 25 %. Altså et fradrag svarende til momsen.

Istandsættelse af fredede bygninger er væsentligt dyrere end istandsættelse af en almindelig bygning, især begrundet i de krav, som Slot- og Kulturstyrelsen stiller til arbejderne. Både krav om materialer, håndværksmetoder og rådgivning medfører en forøget udgift for ejerne – stort set altid mere end 100 %.

Det er i sig selv ikke noget problem. Men det kan ikke være rigtigt, at samfundet overlader til de private ejere af fredede bygninger at betale for resten af samfundets ambitioner. Det er og skal være et fælles anliggende.

Derfor arbejder BYFO ufortrødent videre for en væsentlig forhøjelse af det skattemæssige fradrag. I forbindelse med det forestående finanslovsarbejde har formanden en række møder med kulturordførerne fra de forskellige partier både til venstre og til højre.

Samtidig vil vi gå i dialog med Kulturministeriet om det principielle i, at statens tilskud sjældent dækker den ekstra udgift, som styrelsens administration af bygningsfredningsloven pålægger ejerne.

### **Høringer i løbet af året**

I det forgangne år har BYFO ikke haft behov for at afgive høringssvar om lovforslag etc., hvilket desværre nok er et udtryk for, at der på 'vores' område ikke har været iværksat særlige initiativer fra den tidligere regering.

### **Særligt om §7a**

Med bygningsfredningslovens ændring i 2017 bliver det nu muligt at administrere efter § 7a. Bestemmelsen giver mulighed for, at kulturministeren kan træffe beslutning om, at fredningens retsvirkninger, jf. bygningsfredningslovens kapitel 3, for en fredet bygning, hvis fredningsværdier alene eller i overvejende grad findes i bygningens ydre og i bygningens hovedstruktur, skal være begrænset, for så vidt angår bygningsarbejder. § 7a kan ikke benyttes i forbindelse med nye fredninger, men bruges til at "omklassificere" eksisterende fredninger.

Ved en bygnings ydre forstås bygningens sokkel, ydervægge med vinduer og døre, tagflader, skorstenspiber, udvendige trapper, vindfang og lignende samt i øvrigt alle overflader, der støder op til det fri. Ved en bygnings hovedstruktur forstås de indvendige, bærende vægge og konstruktioner, bjælkelag, tagkonstruktion, portrum, ildsteder med tilhørende skorsten samt trapper m.v.

Hele bygningen forbliver fredet, men en udpegning til § 7a giver ejeren ret til at udføre visse bygningsarbejder i det indre uden at søge om tilladelse eller

underrette om det. Bygningsarbejder i det ydre og i bygningens hovedstruktur skal stadig have en tilladelse inden udførelse, og det er stadig muligt at påtale ulovligt udførte arbejder.

Det er Slots- og Kulturstyrelsen, der udpeger de bygninger, som skal være omfattet af § 7 a-bestemmelsen. Styrelsen er (fortsat) i skrivende stund ved at udarbejde vejledning og bekendtgørelse. BYFO er selvsagt meget fokuseret på, hvordan snittet lægges og vi følger op og informerer medlemmerne så snart, vi ved mere.

### **Affredninger som konsekvens af fredningsgennemgangen**

Bygningsfredningsloven § 8 fastsætter, at Kulturministeren kan ophæve en fredning, når fredningsværdierne er gået tabt eller ikke længere kan opretholdes. Det er Slots- og Kulturstyrelsen, der er den udøvende myndighed på området.

Vores erfaring er, at meget få ejere er glade for en ophævelse eller enige i Slots- og Kulturstyrelsens beslutning. Mange ejere af fredede bygninger er ærgerlige over, at fredningen ophæves. De synes selv, at de igennem mange år har passet godt på deres fredede hus. Ofte har udgifterne ved istandsættelse og restaurering af huset været endog meget fordyrende – nogle gange en fordobling eller tredobling – på grund af Slots og Kulturstyrelsens krav. De økonomiske tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen til fredede bygninger dækker ikke tilnærmelseslig den fordyrende udgift, som administrationen medfører. De skattemæssige fordele – forfald pr år-ordningen – giver kun et fradrag på godt 25 %. Reelt kun momsen.

BYFO er - ligesom ejerne - ikke altid enig med Slots- og Kulturstyrelsen om, at fredningsværdierne er 'gået tabt', eller at fredningsværdierne 'ikke længere kan opretholdes'. BYFO finder endvidere, at styrelsen i mange af ophævelsessagerne bør lytte mere til ejerne og især der, hvor ejerne har evnen og viljen til at rette op på forholdene. I stedet for ophævelse burde styrelsen og ejerne kunne aftale en plan for genopretning.

Der findes eksempler på, at de forhold, som styrelsen nu begrunder en ophævelse med, alle eksisterede på fredningstidspunktet eller senere er godkendt af styrelsen. BYFO oplever, at den praksis Slots- og Kulturstyrelsen følger ved ophævelsessagerne, tager udgangspunkt i, at styrelsen ikke i dag ville have fredet bygningen. Altså at styrelsen har skiftet mening eller ændret fokus.

I yderste konsekvens kan man tale om disrespekt for tidligere Bygningssyns fredningsholdninger. Når det er sagt, så må vi også medgive, at der findes bygninger i Danmark, der nok aldrig burde være bygningsfredet eller hvor fredningsværdierne i dag er ikke eksisterende.

Slots- og Kulturstyrelsen forventer af gennemføre i alt 244 affredninger som følge af fredningsgennemgangen.

## Samarbejde og netværk – indland og udland

### Slots- og Kulturstyrelsen

Slots- og Kulturstyrelsen er en af BYFOs tætteste samarbejdspartnere og igennem de sidste mange år, har foreningen oparbejdet en god og tillidsfuld relation til styrelsen og dens ledelse. I løbet af det forgangne år har vi løbende holdt møder med styrelsens ledelse, hvor vi er blevet inddraget i arbejder, hvor vores medlemmers vilkår er i spil. Det betyder også samtidigt, at vi sætter foden ned, når vi mener, at styrelsen går for vidt og eksempelvis kræver arbejder af vores medlemmer, som vi ikke mener, at styrelsen har hjemmel til.

### Styrelsen undersøger ejernes udfordringer ved vedligehold

*Kilde: Slots- og Kulturstyrelsen*

Slots- og Kulturstyrelsens fredningsgennemgang fra 2010-2016 viste, at en række fredede bygninger er i risiko for at forfalde, og derfor har styrelsen igangsat et større analysearbejde, der skal afdække, hvilke faktorer som er særligt udfordrende for ejerne af fredede bygninger.

I juni måned 2019 udsendte styrelsen derfor spørgeskemaer til cirka 500 ejere af fredede bygninger. Modtagerne af spørgeskemaet er udvalgt efter et repræsentativt udsnit af de fredede bygninger fordelt over hele landet og på de forskellige bygningstyper. Skemaerne er en del af et større arbejde i styrelsen, der skal identificere nogle af de udfordringer med vedligehold af fredede bygninger, som ejerne oplever. Undersøgelsen skal samtidig klæde styrelsen på til at kunne rådgive ejerne bedre.

Sideløbende har styrelsen udført en analyse af den økonomiske situation for ejerne af de fredede bygninger. BYFO har i den sammenhæng fungeret som samarbejds- og sparringspartner.

### Det Særlige Bygningssyn

Det Særlige Bygningssyn er kulturministerens - dvs. Slots- og Kulturstyrelsens - rådgiver i byggesager og ved nyfredninger og fredningsudvidelser. 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 formand, Birthe Luel.

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



## **Samarbejde på tværs af de europæiske lande**

Selvom EU og det europæiske fællesskab kan føles langt væk i hverdagen, har vi som forening valgt at prioritere dette arbejde. Og det af flere grunde. For det første rummer det europapolitiske fællesskab et potentiale for vores nationale arbejde for bedre vilkår for ejerne, for det andet kan vi lære meget af vores nabolandes ejerforeninger.

Derfor er BYFO aktivt medlem af European Historic Houses (EHH) – en paraplyorganisation, der fungerer som fællesrepræsentation for ca. 50.000 privatejede historiske huse i Europa overfor EUs politikere, de enkelte landes politikere, medier og virksomheder.

Organisationens overordnede mål er fortsat at arbejde med at forbedre de økonomiske vilkår for ejerne. Der arbejdes derfor fortsat på at få reduceret moms på vedligeholdelse af historiske huse og haver.

I disse bestræbelser arbejder foreningen ligeledes til stadighed på at bevidstgøre offentligheden om, hvor vigtige de privatejede historiske huse og haver er i fortællingen om vores europæiske historie og kultur, samt hvor vigtigt det er, at disse huse og haver bliver bevaret for vore efterkommere.

Foreningen gør sig ligeledes store anstrengelser for at opmuntre egne medlemmer til at beskytte og vedligeholde deres historiske huse, parker og haver, så offentligheden har mulighed for at glæde sig over stedernes skønhed og historie.

For at hjælpe ejerne med denne opgave stiller foreningen sig til rådighed som forum for udveksling af viden og støtte for de enkelte landes ejerforeninger for historiske huse og haver. Og endelig bruger foreningen også mange kræfter på at gøre omverdenen opmærksom på de historiske huse og havers uddannelsesmæssige, miljømæssige, økonomiske og sociale værdiers betydning.

## **Ny præsident og nye vicepræsidenter**

Efter at Rodolphe de Looz-Corswarem på sidste årsmøde meddelte sin afgang, blev Alfonso Pallavicini valgt til ny præsident. Wenceslas de Lobkowicz og William Cartwright-Hignett overtog en delt vicepræsidentrolle efter James Hervey-Bathurst.

Formandsskiftet har medført en revideret strategi, som i endnu højere grad fokuserer på et tæt samarbejde med EU og større erfaringsudveksling medlemsorganisationerne imellem. Derfor synes Wenceslas de Lobkowicz med sin karriere som EU-parlamentariker at være et hensigtsmæssigt valg.

### **"Best Practise" nyhedsbrev**

Et af de første tiltag, som det nye formandskab bl.a. gennemførte, var etablering af et nyhedsbrev med fokus på erfaringsudveksling. BYFO har blandt andre været præsenteret med henvisning til energiguiden og markedsføringsplatformen The Danish Club. På [www.europeanhistorichouses.eu](http://www.europeanhistorichouses.eu) kan du skrive dig op til nyhedsbrevet.

### **EU-valget**

Derudover har valget til Europa-Parlamentet stået højt på foreningens dagorden. Alle medlemmer er blevet opfordret til at tage kontakt til potentielle parlamentsmedlemmer, som kunne tænkes at ville arbejde for de historiske huse. Fra EHH modtog medlemsorganisationerne komplet liste over alle de opstillede politikere, hvilket lettede medlemsorganisationernes arbejde.

I BYFO tog vi kontakt til de opstillede politikere og tilbød dem at poste deres særlige program for den byggede kulturarv på de sociale medier. Flere politikere tog imod tilbuddet og vores model blev fremhævet som værende en god ide.

### **Heritage Houses for Europe, Exchange & Innovate**

I 2018 lancerede EHH sammen med European Landowners Organization (ELO) 'Heritage houses for Europe, Exchange & Innovate' - det første paneuropæiske studie af familieejede historiske huse. Projektet er støttet af EU og skal identificere og vurdere merværdien af de historiske huse samt identificere innovative forretningsmodeller, der kan forløse kulturarvens potentiale og være med til at sikre bevaringen af den.

Forudsætningen for at gennemføre projektet har været et bedre kendskab til hele sektoren, hvorfor man har foretaget en undersøgelse blandt de private ejere i alle medlemslandene. 517 ejere fra hele Europa deltog, heriblandt 60 danske.

Projektet behandler tre temaer:

- undersøgelse af styrker og svagheder i familieejede historiske huse i Europa
- kortlægning af microbusiness models til fornyelse af forretningsmodeller i familieejede historiske huse, som kan inspirere andre
- kommunikation og formidling af resultatet af studie og forretningsmodellernes kortlægning

BYFOs formand har deltaget i to workshops, som har været gennemført for at kvalificere resultaterne af undersøgelsen. På en konference den 24. september 2019 i Bruxelles præsenteres de vigtigste resultater sammen med EHHs politiske anbefalinger. Til stede vil være ejere, beslutningstagere, akademikere, eksperter og kulturelle innovatører. Konferencen åbnes af Tibor Navracsics, kommissær for uddannelse, kultur, ungdom og sport.

Det danske parlamentsmedlem Pernille Weiss deltager efter opfordring af BYFO.

## Turismeprojekt

Som alle andre organisationer kniber det med at finansiere omkostningerne ved at drive et sekretariat. Kun fordi EHH læner sig op af ELO, fungerer det nogenlunde. Derfor er den ny præsident gået i tænkeboks og har fået en ide, som måske i fremtiden vil kunne genere et forretningsgrundlag for EHH.

Den 6. november 2018 afholdt EHH en workshop for ejere og administratorer om turisme på historiske landejendomme og i historiske bygninger. Initiativet henvender sig til den del af EHH's medlemmer som er interesseret i at modtage betalende overnattende gæster.

Turismepresset er stærkt stigende i Europa. EHH har med sin direkte adgang til 50.000 ejere mulighed for at skabe særlige tilbud, som alle de andre interessenter i området ikke har. EHH kan skabe unikke, eksklusive oplevelser på steder, som normalt ikke eller aldrig åbner for offentligheden.

Det giver en særlig konkurrencefordel, som EHH bør udnytte - ikke mindst til at skabe en bedre økonomi i paraplyen. Der arbejdes videre på en finansieringsmodel, idet man belært af erfaringer fra andre lignende platforme er opmærksom på, at der kræves substantiel finansiering.

## Kontakt

### Bestyrelsen

**Civiløkonom Birthe Iuel, formand**

Mobil 4085 3739

E-mail [birthe@birtheiuel.dk](mailto:birthe@birtheiuel.dk)

**Diplomingeniør Peter Thunbo,  
næstformand**

Mobil 4072 4542

E-mail: [pt@thunboconsult.dk](mailto:pt@thunboconsult.dk)

**HD, MBA Thomas Garth-Grüner,  
kasserer**

Mobil 2073 7920

E-mail [T.G-G@sparresholm.dk](mailto:T.G-G@sparresholm.dk)

**Arkitekt m.a.a. Jørgen Overby**

Mobil 2028 0886

E-mail [jorgen@overbys-tegnestue.dk](mailto:jorgen@overbys-tegnestue.dk)

**Konceptudvikler Niels Peter Schack-  
Eyber**

Mobil 2032 7210

E-mail [npse@me.com](mailto:npse@me.com)

**Cand.mag. Bente Ahlefeldt**

Mobil 2246 6907

E-mail [bente@ahlefeldt.dk](mailto:bente@ahlefeldt.dk)

**Advokat Henrik Dichman**

Mobil 3060 3235

E-mail [hfd@nrlaw.dk](mailto:hfd@nrlaw.dk)

### Suppleanter

**Direktør Andreas Just Karberg**

Mobil 2688 8222

E-mail [ajk@karberghus.dk](mailto:ajk@karberghus.dk)

**Arkitekt, m.a.a. Bue Beck**

Mobil 2170 3190

E-mail [bb@bevaring.dk](mailto:bb@bevaring.dk)

### Sekretariatet

**Sekretariatsleder Nana W. Okholm**

Mobil 21918481

E-mail [nwo@historiskehuse.dk](mailto:nwo@historiskehuse.dk)

**Udviklingschef Merete Otilia  
Knudsen**

Mobil 3160 5605

E-mail [mok@historiskehuse.dk](mailto:mok@historiskehuse.dk)

**Sekretær Gitte Stisen**

Kontor 4557 1222

E-mail [gs@historiskehuse.dk](mailto:gs@historiskehuse.dk)

**Arkitekt m.a.a. Leif Hansen**

Mobil 2325 9581

E-mail [lh@historiskehuse.dk](mailto:lh@historiskehuse.dk)

**Jurist Karl Karsten Due**

Kontor 4557 1222

E-mail [kd@historiskehuse.dk](mailto:kd@historiskehuse.dk)

**Projektleder Johan Hage**

Mobil 3113 8726

Email [jdh@historiskehuse.dk](mailto:jdh@historiskehuse.dk)

### Find os

Historiske Huse

Borgergade 111

1300 København K

Åbent hverdage kl. 9.00 - 15.00

Telefon: 45 57 12 22

[www.historiskehuse.dk](http://www.historiskehuse.dk)

[Tilmeld nyhedsbrev](#)