

REFERAT AF BYGNINGS FREDNINGS FORENINGEN BYFOs GENERALFORSAMLING PÅ BRAHETROLLEBORG LØRDAG D. 16. SEPTEMBER 2017

1.

VELKOMST OG VALG AF DIRIGENT

Formand Birthe Luel bød velkommen i den fredede og nyligt transformerede kostald på Brahetrolleborg på Sydfyn og rettede en stor tak til ejer Catharina Reventlow-Mourier, der i dagens anledning havde åbnet den tidligere stald for BYFOs generalforsamling og de mere end 150 medlemmer, der deltog.

Bestyrelsen foreslog Britta Schall Holberg, godsejer og hofjægermester, som dirigent. Hun blev enstemmigt valgt. Dirigenten takkede for valget og kunne samtidigt konstatere, at alle stemmeberettigede var blevet registreret og havde fået udleveret stemmesedler. Herefter foresloges Karl Karsten Due og Gitte Stisen fra BYFOs sekretariat som stemmetællere i tilfælde af afstemning. De blev valgt uden modkandidater.

Dirigenten fastslog, at fristen i henhold til vedtægterne for indkaldelse til generalforsamling var overholdt, og at generalforsamlingen dermed var beslutningsdygtig.

Efter dirigentens gennemgang af dagsordenen fik formand Birthe Luel ordet og afgav sin mundtlige beretning.

FORMANDENS MUNDTLIGE BERETNING (gengivet efter manuskript)

BYFOs skriftlige beretning har de sidste 14 dage ligget på foreningens hjemmeside. Har I læst den er I velorienteret om, hvad der både er foregået, og hvad der pt. foregår i BYFO. I stedet for at gentage den, har jeg valgt at uddybe et par emner, som jeg mener måtte interessere forsamlingen her særligt, og som i øvrigt har krævet BYFOs særlige opmærksomhed i det forgangne år.

Lex Glumsø

Det drejer sig om Lex Glumsø – det lyder kryptisk, men I vil forstå hvorfor, når I har hørt min beretning. I efteråret sidste år afløste Mette Bock fra Liberal Alliance Bertel Haarder som kulturminister. Man fornemmede hurtigt, at hun havde en dagsorden – også for de fredede bygninger. Og gennemgangen af de fredede bygninger var da også kun lige ved at være afsluttet her i foråret, da hun barslede med et nyt lovforslag, som stadig er under behandling – altså endnu ikke vedtaget i Folketinget.

Udover de ca. 4% af de fredede bygninger, der forventes affredet, ønsker hun at lempe sagsbehandlingen for yderligere 500 bygninger, hvor de indvendige fredningsværdier skønnes at være så svækkede, at det ikke længere giver mening at sagsbehandle på almindelige byggesager i disse bygninger.

Nogen vil sikkert spørge, hvorfor bygningerne ikke er blevet affredet ved fredningsgennemgangen? Det er de ikke, hvis den udvendige del af bygningerne har intakte fredningsværdier og hovedstrukturen i den indvendige del af bygningerne stadig er intakt.

I rigtigt mange fine fredede byhuse er der indrettet ex tandlægepraksis eller advokatkontor. Man har sat gipsvægge op, for at få flere rum og måske sænket lofterne. Hvis man fjerner dem, kan man igen aflæse planløsningen i det oprindelige hus.

Som det er i dag, er gipsvæggene fredet. Når ejeren så ønsker endnu en væg sat op eller isat en ny dør, ansøges om tilladelse, og der sendes bud efter styrelsens sagsbehandler, som så skal bruge tid på at sagsbehandle på en gipsvæg.

Ejerne kan ikke få øje på fredningsværdierne, fordi de er skjult og er irriteret over, at skulle bruge tid og kræfter på at spørge. Styrelsens medarbejdere ved ikke, hvad de skal give lov til, fordi de heller ikke kan få øje på fredningsværdierne. Måske tænker de, at det bedste ville være, hvis man rev alle gipsvæggene ned og startede forfra, men det er ejeren jo ikke interesseret i, og det vil styrelsen heller ikke kræve, medmindre det kan dokumenteres, at væggene er ulovligt opsat.

Hvordan er det kommet så vidt?

Næste relevante spørgsmål kunne så være, hvordan det mon er kommet så vidt? Er ejerne en flok anarkistiske ignoranter? Det er ikke mit indtryk. Selvfølgelig er der i enhver flok brodne kar, men vi må ikke glemme, at indtil 1980, hvor der kun var ca. 1000 A-fredninger i Danmark, var resten B-fredninger. Da bygningsfredningsloven blev lavet om, var alle disse B-fredninger pludselig også totalfredet, og på det tidspunkt var forvandlingen af husene til nye funktioner allerede i fuld fart.

Helt op til de senere år, har vi haft medlemmer, der har fortalt os, at deres hus var en B-fredning. Det viser, at fordi en lov bliver ændret, er det langt fra sikkert, at indholdet af loven når ud til alle. Masser af mennesker fortsatte med at behandle deres huse indvendigt, som de hidtil havde gjort. Ikke fordi de var i ond tro, men fordi de ikke kunne se fredningsværdierne. De var jo allerede delvist væk.

Når sagsbehandlerne kom ud for at se på byggesagerne i husene, kunne de ikke vurdere, om ulovligheden var begået før eller efter 1980 og gav derfor tilladelse til ting, vi aldrig ville se dem give tilladelse til i dag. Det gav simpelthen ikke mening at være særlig restriktiv, fordi det ville kræve, at man rev alle de for huset fremmede byggematerialer ud.

Man kan så også spørge sig selv, hvorfor man siden 1918 har haft en bygningsfredningslov og aldrig nogensinde lavet en gennemgang af husene før nu. En stor del af B-fredningerne har aldrig været besøgt af styrelsen, så man vidste ikke engang, hvordan de så ud indvendigt, da fredningsgennemgangen gik i gang. Jeg tror ikke, jeg er bekendt med anden lovgivning, som i den grad har anvendt tro og love-princippet. Selv SKAT foretager stikprøver på folks indsendte selvangivelser.

Vi ønsker os et differentieret fredningssystem

I BYFO har vi kendt til denne problematik og derfor arbejdet for en differentieret fredning i mange år. Et fredningssystem, hvor det stod klart for ejerne, hvor der kunne gives tilladelse til ændringer, og hvor der absolut ikke måtte røres.

Vi forsøgte ved sidste ændring af fredningsloven at komme igennem med vores synspunkter, men fik at vide, at fredningsbeskrivelserne, som alle ejere ville få tilsendt, jo også var en slags differentieret fredningsredskab.

Vi blev slemt skuffede, fordi det viste sig, at fredningsbeskrivelserne er alt for luftige, for forskellige og ikke konkrete nok til, at ejerne kan læne sig op af dem, når de har ønsket at få tilladelser til bygningsændringer igennem i styrelsen.

De er måske fine nok, hvis man ønsker at give ejerne en fornemmelse af, hvorfor deres hus er fredet, men de kan ikke benyttes i operative sammenhænge.

Kulturministerens lovforslag

I princippet, og i ejernes optik, er alt derfor lige fredet. Det vil Mette Bock lave om på med sit lovforslag – også kaldet §7a.

Den direkte årsag til forslaget var en byggesag i Glumsø præstegård, derfor lex Glumsø. De oprindelige driftsbygninger er egentlig kun fredet, fordi de udgør en helhed sammen med præstegårdsstuehuset. Indvendigt er der stort set ingen bærende fredningsværdier, der fortæller om, at bygningen har været en stald. Menighedsrådet havde fået tilladelse til at lægge fliser. På grund af sommerferie gik det lidt langsomt med sagsbehandlingen.

Det accepterede menighedsrådet ikke, de lagde fliserne, men spids mod spids. Og hvad er der så galt i det? Lægmand opfattede det som det rene smagsdommeri, da styrelsens sagsbehandler efterfølgende meddelte, at man da ikke havde fliserne liggende spids mod spids i en rå tidligere staldbygning. Op skulle fliserne, og sagen kom om jeg så må sige på spidsen, da menighedsrådet gik til Mette Bock og klagede sin nød. Det kunne ikke passe, at styrelsen kunne tvinge nogen til at bruge flere hundrede tusinde kr. på at tage fliser op i en tidligere stald, som jo ikke var noget særligt.

'Alt er lige fredet. Det er skævt'

Også for Mette Bock lød sagen som værende ude af proportioner. I sin efterfølgende pressemeddelelse skrev hun, at 'Bygningsfredningsloven, som den ser ud i dag skærer alle fredede bygninger over én kam – alt er lige fredet. Det er skævt. Vi har brug for at prioritere bedre, så vi får passet bedre på de vigtigste bygninger og samtidig får fjernet unødvendige regler og administration i forhold til de bygninger, hvor der ikke er helt så meget at beskytte'.

De bygninger, hvor der ikke er helt så meget at beskytte, omfatter altså de skønnede ca. 500 bygninger, hvor ejeren efter lovforslaget fremover ikke længere skal spørge styrelsen om en række ting indvendigt, med mindre man ønsker at røre ved hovedstrukturen.

Mette Bock siger afslutningsvis i sin pressemeddelelse, at hun vil arbejde for "at borgerne undgår unødvendige regler og bureaukrati". Som ejere er det sød musik. I årevis har vi klaget over alt for langsommelig og usmidig sagsbehandling. Bliver lovforslaget vedtaget, må man formode, at man igen kan ringe styrelsens sagsbehandlere op og regne med at få dem i tale, at man igen kan få sagsbehandlerne ud og se på sine byggesager, og at sagsbehandlingstiderne bliver kortere.

Og vi må håbe, at der i dette lovforslag ikke ligger et skjult motiv til at tilpasse arbejdsopgavernes omfang til en i forvejen alt for lille stab i styrelsen.

Økonomiske konsekvenser

Vi har været indkaldt to gange til fællesmøde med ministeren og hendes stab. I det første forslag havde man indarbejdet et forslag om, at de ca. 500 bygninger, hvor kravene lempes, skulle fratages halvdelen af grundskyldsskattefritagelsen. Det syntes de fleste omkring bordet var en god ide, undtagen Jørgen Overby og jeg. Vi gjorde højlydt modstand, fordi grundskyldsskattefritagelsen jo intet har at gøre med fredningsomfanget, men derimod er en aftale med staten om, ikke at kunne bede om statsovertagelse, hvis man har underskrevet den særlige bevaringsdeklaration.

Heldigvis var den passus fjernet i det sidste forslag, og de ca. 500 bygningers ejere kan stadig få fritagelse for grundskyld og anvende forfald-pr-år.

Vi har plæderet kraftigt for, at ejere med bygninger, der har svækkede indre fredningsværdier selv skal kunne ansøge, om de vil omfattes af den ny regel. Vi forestiller os, at der trods alt er en del ejere, der drømmer om, at istandsætte deres bygninger, så fredningsværdierne igen er intakte. De ejere vil ikke bryde sig om, at blive tvunget ned i §7a-gruppen. Vi har foreslået, at man kan drøfte sagen med den enkelte ejer, første gang der ansøges om en byggesag.

Høringssvar

Selv om det tilsyneladende ser ud som om §7a lovforslaget er en gevinst for ejerne, skriver vi i foreningens høringssvar til ministeren, at 'lovforslaget efter vores opfattelse er en begrædelig kulmination på de seneste 25 års vigende politiske fokus på de fredede bygninger'. De økonomiske ressourcer til området har på ingen måde fulgt prisudviklingen. Siden B-fredningernes afskaffelse er megen værdifuld kulturarv overladt til kommunernes forgodtbefindende. Og vi er endvidere bekymret for at en §7a-udpegning på sigt medfører en yderligere svækkelse af de indvendige fredningsværdier og dermed vil fremme risikoen for en fremtidig affredning.

I stedet for denne justering af lovgivningen, havde vi hellere set, at kulturministeren tager bygningsfredningsloven op til genovervejelse med en samlet udredning, hvor vi analyserer og finder løsning på:

- Ejernes rettigheder og pligter
- Behovet for differentierede fredninger
- Hvordan vi beskytter kulturmiljøer af national betydning

Endelig skriver vi også, at vi håber, at ministeren - såfremt §7a vedtages - vil overveje at benytte sig af §7a som et brugbart alternativ til en egentlig affredning. Vi beder om, at den igangværende affredningsproces nulstilles, indtil et eventuelt lovforslag er endelig vedtaget.

Lige nu afventer vi ministerens næste udspil.

Vi ved, at andre interessenter på området også har indsendt høringssvar, med ønske om en samlet udredning, i stedet for dette punktnedslag. Et nedslag, der kun kommer en gruppe af vores

medlemmer til gode, men som på lidt længere sigt sagtens kan ende med, at samme medlemmer omfattet af §7a mister deres ret til at anvende forfald pr år på den indvendige del af bygningen.

Forskel på land og by

Vi mener, det er på høje tid, at man ser på, hvad den reelle støtte er til ejere af fredede bygninger rundt om i landet – og ikke mindst hvad støtten er set i forhold til de tiltagende strengere og fordyrende krav, der de sidste mange år er stillet til ejerne.

Vi ved godt, at det er langt mere attraktivt at eje en fredet bygning i København end langt ude på landet i f.eks. Sønderjylland eller på Lolland. Og taler vi om at sammenligne en fredet erhvervsbygning i København med en driftsbygning ude på landet, er der slet ingen sammenligning. Den ene kan komme i drift og skabe indtægt samtidig med, at ejeren kan undgå grundskyld, dækningsafgift og bruge forfald-pr-år, mens der til den anden alt for sjældent kan findes en funktion med deraf følgende indtægt. Hvis der ikke er nogen indtægt, er der ikke noget at fratække forfald-pr-år i. Grundskyld og dækningsafgift har ingen betydning derude.

Det er et paradoks, at sidstnævnte ejere forventes at forære deres formuer væk til vedligeholdelse af bygninger, som end ikke bankerne vil låne penge til og forsikringsselskaberne forsikre, samtidig med at bygningsfredningsloven forlanger, at bygningerne skal holdes forsvarligt ved lige. Politikerne bliver nødt til at vælge, om de vil prioritere bygningerne eller ej. Det er også en samfundsopgave og ikke kun en ejeropgave.

Nye tiltag i sekretariatet

Det politiske arbejde har fyldt meget det sidste halve år og vil fortsætte med at fylde i fremtiden – vi er fuldt bevidste om, at det er det lange, seje træk, som i sidste ende giver resultater og vi gør vores for at påvirke både embedsværk og landets politikere på de problemstillinger, som vi som ejere oplever.

Men jeg vil nu sige noget om, hvad vi for tiden arbejder med i sekretariatet. Som vi også skrev i den skriftlige årsberetning, vil I opleve, at megen af kommunikationen fra sekretariatet vil blive mere digital. Vores administrationssystem skal opdateres, så vi bl.a. kan tilbyde betalingservice. Indkaldelsen til generalforsamling vil fremover blive udsendt pr. mail – tusind tak til alle jer, der har sendt os opdaterede mailoplysninger -, referatet af generalforsamlingen og oplysningskemaet vil komme på hjemmesiden og vores digitale platforme såsom facebook og nyhedsbrevet vil løbende give jer nyttig og spændende viden.

Denne ændring gør, at vi får frigivet en række ressourcer til at udvikle nye medlemsservices til jer. Vi har bl.a. valgt at nedlægge årsskriftet og i stedet udgive to medlemsblade om året, som vil blive sendt direkte hjem til jer. Vi har udviklet nye samarbejdsaftaler med materialeudbydere, så I har flere rabataftaler at vælge imellem, og vi vil i efteråret arbejde for at kunne tilbyde flere arrangementer spredt over landet.

Vi glæder os til at kunne præsentere en bedre medlemspakke, der gør medlemskabet ikke bare mere vedkommende, men også lidt sjovere.

Europæisk Kulturarvsår 2018

Næste år har EU udnævnt til europæisk kulturarvsår. Det er enestående, at EU de sidste par år er begyndt at opfatte Europas kulturarv som en vigtig ressource. Og det er fantastisk, at man så hurtigt efter den erkendelse har udpeget 2018 som kulturarvsår. Vores europæiske fællesrepræsentation European Historic Houses arbejder ihærdigt på, at alle medlemsorganisationer rundt om i Europa formår at få deres medlemmer til at bidrage med arrangementer.

Inden længe afholder vi møde med styrelsen og Bygningskultur Danmark om evt. fællesarrangementer, så vi kan få både befolkningen og også politikerne ud af deres vildfarelse om, at ejerne af de fredede bygninger er guldrandede. Arbejdstitlen for ejerne er 'Our house – Your heritage'. Vi håber, at rigtigt mange af jer har lyst til at være med til at sætte fokus på de fredede bygninger. Vi ved godt, at ikke alle kan åbne deres huse, men en del kan. Vi skal vise politikerne, at der er mennesker bag de fredede bygninger, mennesker som har påtaget sig ejerrollen og som med deres indsats istandsætter og vedligeholder det fysiske bevis på vores historie.

Nyt projekt om åbne historiske huse

Til at understøtte alle de af vore medlemmer, der ønsker at åbne deres huse, på den ene eller den anden måde – eller bare bruge deres fredede bygninger som ramme om en aktivitet, kommerciel eller ikke kommerciel, vil vi næste år lancere en platform, hvor alle kulturturister kan gå ind og lede i et givent område efter historiske huse, hvor der foregår noget særligt indenfor eller udenfor. Det være sig steder, der serverer mad, tilbyder overnatning, driver forretning af den ene eller anden slags, stort som småt, lejer lokaler ud til events, møder, udstillinger – ja, kun fantasien sætter grænser. Mange ejere af Historiske Huse, vil gerne kommercialisere deres fredede bygninger, få dem i drift, så der kan skabes indtægt til at vedligeholde bygningerne for. Problemet er bare, hvor man annoncerer henne – altså udover den lokale avis.

Vi har indledt et større samarbejde med VisitDenmark, som skal hjælpe os med at markedsføre platformen udenfor Danmark, så man altså fremover som eksempelvis hollandsk kulturturist kan sidde i Holland og planlægge sin tur til Danmark og vide, hvor i Sydsjælland, der er høstmarked i en given weekend i historiske rammer, hvor man kan spise en dejlig middag i et historisk hus og hvor man kan overnatte i et historisk hus. Det bliver ikke kun en platform for historiske huse, der har åbent hele tiden, men også for den ejer, der bare vælger at åbne sit hus eller sin have en enkelt gang.

Realdania har støttet projektet med halvanden mio. kr. Vi selv har budgetteret med én mio. kr. Det bliver ikke gratis at stå på portalen, men naturligvis billigere for BYFOs medlemmer.

Når jeg slutter min mundtlige beretning af med at fortælle jer om dette initiativ i sammenhæng med det europæiske kulturarvsår og vores ønske om at få igangsat en større udredning af bygningsfredningsloven, er det naturligvis, fordi lige netop den platform kan blive et enestående vindue, ja nærmest et showroom ud mod både resten af befolkningen og politikerne, der vil synliggøre, hvor stort et arbejde ejerne gør og hvor vigtig vores kulturarv er for os alle sammen.

Afslutning på den mundtlige beretning

Jeg skal også takke vores samarbejdspartnere. Tak til styrelsen for et godt samarbejde, og tak til Realdania for den generøse donation. Vi har i Historiske Huse også andre samarbejdspartnere, bl.a. vores styregruppe, som gør et stykke frivilligt og uegennyttigt stykke arbejde i vores CSR-projekt på de vestindiske øer. Tak til Bo Manderup, der sidder her, men også til advokat Michael Keldsen, Professor Mogens A. Morgen, afdelingsleder Arne Høy, Ulla Lunn og Oliver Harboe.

Endelig vil jeg gerne takke både bestyrelse og sekretariat for et loyalt og entusiastisk samarbejde i det forløbne år.

Spørgsmål og kommentarer til beretningen

Dirigenten takkede formanden for en engageret og spændende beretning og opfordrede tilhørerne til at kommentere og stille spørgsmål med argumentationen om, at debatten er vigtig for bestyrelsens videre arbejde.

Kirsten Jervelund, Grubbe Mølle spurgte ind til, hvad det kommer til at koste at annoncere på den nye portalhjemmeside. Til dette svarede Birthe Luel, at det på nuværende tidspunkt endnu ikke er fastlagt, men at det højst sandsynligt bliver under 10.000 kr. årligt. Dog skal hele konceptet færdigudvikles og det skal bl.a. diskuteres, om man skal betale efter hoveder og ikke efter hoveder.

Niels Luel Reventlow, Hverringe Gods komplementerede beretningen og roste tilgangen til årets udfordringer. Foreningen forholder sig konstruktivt til udfordringerne og tænker i løsningsmuligheder fremfor at brokke sig.

Mads Ravnborg, Den gamle lægebolig i Skælskør spurgte om, portalprojektet kun er for huse med økonomisk omsætning eller, om det også vil være for private, fredede huse, hvor ejeren gerne vil vise frem?

Formanden understregede, at portalen vil være for både fredede og bevaringsværdige huse – også private huse med aktiviteter, ejerne vil åbne for offentligheden.

Flemming Mathiesen, Højer ville gerne vide, hvordan der arbejdes for at få ejerlejligheder med i forfald-pr-år-ordningen. Birthe Luel kunne fortælle, at der har været afholdt møde med Ejendomsforeningen Danmark om denne problemstilling. Foreningen vil forsøge at få den nye kulturminister til at forstå, at dette er og bliver et problem, som skal adresseres. Formanden understregede samtidigt, at vi skal passe på vores fradragsordning, da den er et ligningsmæssigt fradrag der bliver dårligere og dårligere år for år. Der er nogen i centraladministrationen, som har en forvrænget forståelse af, hvilke økonomiske vilkår den enkelte ejer er underlagt.

Jens Christian Haaning, Aarhus fortalte om udfordringerne med, hvordan kommunerne forvalter bygningsreglementet i forhold til de fredede huse. Underetagen på hans ejendom er erhvervslejemål, som er svær at leje ud. Han ønsker at lave det om til en boliglejlighed, hvilket Aarhus Kommune umiddelbart ser positivt på. Men med statusskifte fra erhvervslejemål til beboelse opfattes det som nybyggeri og kommunen forlanger derfor, at lydforholdene lever op til en bestemt klasse for at kunne blive godkendt til beboelse. Ejeren har meddelt kommunen, at det

ikke er muligt pga. de bærende fredningsværdier. Efter to års korrespondance har ejeren fået afslag fra kommunen og en regning på 14.000 kr. for sagsbehandlingen - det til trods for, at man hverken kan ringe eller skrive til sagsbehandlerne og at de ikke kommer ud på ejendommen. Kan man gøre noget fremadrettet for at undgå dette?

Birthe Iuel understregede, at det er de færreste fredede bygninger, der kan leve op til nutiden strenge akustikkraft. Hun foreslog, at BYFO tager et møde med Kommunernes Landsforening og Merete Lind Mikkelsen fra Slots- og Kulturstyrelsen ang. denne problemstilling. Jurist Karl Karsten Due understregede, at såfremt der er tale om et indgreb i den fredede bygning, så kræver det en tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen. Et potentielt afslag fra styrelsen kan så bruges overfor kommunen.

Jacob Revsbeck, arkitekt i Kolding Kommune spurgte formanden, hvad BYFOs strategi er for at få flere huse fredet – og for fredning af kulturmiljøer? Til dette svarede Birthe Iuel, at Svend Auken gav fredningsindstillingsretten til BY & Land. BYFO har ingen prioriteret strategi, da andre foreninger har taget sig af dette arbejde.

Arkitekt Jørgen Overby, medlem af BYFOs bestyrelse, understregede, at BYFO i årevis har arbejdet for en differentieret fredning. Danmark har væsentligt færre fredede bygninger end i andre europæiske lande – ex. i Holland, hvor der alene i Amsterdam er 18.000 fredede bygninger bl.a. fordi, man arbejder med et differentieret fredningssystem. Den eneste måde, man sikrer kulturarven på, er via fredning. Det er os, der har de fredede huse, der sikrer vores kulturarv.

Dirigenten takkede for denne betragtning og kommenterede, at mange ejere er bange for fredningen. Der har været en stemning af, at når ens hus er fredet, må man ingenting.

Karen Margrethe Olsen, formand for landsforeningen for Bygning og Landskabskultur (BY & LAND), fortalte, at de har ret til at rejse fredningssager, som skal behandles i Det Særlige Bygningssyn. De indsender ca. fem fredningsforslag årligt. De oplever desværre, at mange af sagerne ikke kommer længere end til skuffen. Hun fortalte endvidere, at Vestbadet netop er blevet fredet på By & Lands opfordring.

Henri Hage, Kærsgaard spurgte om BYFO har et godt råd til arbejdet med faunapassager? Ikke nok med at det ødelægger naturen, så kommer de fredede bygninger også under pres. Han fortalte, at det også er et stort problem på Kærsgaard, hvor de for et par år siden åbnede et Morten Korch museum, hvor borgmesteren var med til at åbne museet lovede, at naturen omkring Kærsgaard ikke blev påvirket, hvis ikke han som ejer ønskede det. Et halvt år efter gik arbejdet dog i gang. Det er et stort problem med disse modstridende interesser. Det screeningskema, som kommunen har benyttet i den indledende analyse af forholdene, tager ikke hensyn til hverken natur eller bygninger.

Birthe Iuel kommenterede, at foreningen har haft møde med ministeren på området, men at det er den konstante kamp mellem biologer og historikere. Ministeren sendte dengang et hyrdebrev til landets kommuner, hvor hun takkede for deres store arbejde for faunapassager og gjorde dem

opmærksom på, at de skulle passe på ex. vandmøllerne. BYFO vil stadig arbejde med udfordringen og formanden foreslog et eventuelt samarbejde med By & Land og Dansk Skovforening.

Christian Ahlefeldt-Laurvig-Lehn, Hvidkilde Gods fortalte, at han som repræsentant for Dansk Skovforening i vandrådet 'Det Sydfynske Øhav' har presset på for at få nogle med i vandrådet med kulturhistoriske interesser, dog uden held. Det er et stort problem, at museerne ikke selv ser, at de har en opgave. Det er de forskellige organisationers ansvar at få en med sådanne interesser ind i vandrådene.

Til dette tilføjede *Kirsten Jervelund*, at denne repræsentant ikke nødvendigvis skal være fra museet, men bør være en med deciderede bygningsinteresser – evt. en ejer, der kender udfordringerne.

Tinna Tillisch, Rosenfeldt Gods kommenterede dirigentens betragtning om, at mange ejere oplever fredningen som en stor hindring – på Rosenfelt Gods har de oplevet op til et års sagsbehandlingstid på en ansøgning indsendt i august 2016.

Birthe Iuel bemærkede, at den lange sagsbehandling er et generelt problem, der udspringer af besparelser i styrelsen med færre sagsbehandlere til følge. Initiativet med de 500 §7a-bygninger kan være en konsekvens af, at styrelsen skal spare ressourcer.

Dirigenten takkede for diskussionen og konstaterede, at årsberetningen dermed var taget til efterretning.

2. ÅRSREGNSKAB

Regnskabschef Ejgild Larsen gennemgik årsregnskabet for 2016/2017. Der er realiseret indtægter for næsten 4,3 millioner kroner, hvilket er en stor afvigelse til budgettet på ca. 3,5 millioner kroner. Det skyldes bl.a. flere opmålinger og fondsstøtte til projektet 'In Search of Identity'.

Under 'gager og honorarer' kunne Ejgild Larsen konstatere, at posten totalt set stemmer med det budgetterede, dog er der en post – Serviceydelser, edb-konsulent m.v. – hvor der ikke er blevet brugt det budgetterede, da opgraderingen af administrationssystemet ikke blev påbegyndt i dette regnskabsår.

Der er brugt en anelse mere under kontoen 'husleje og kontorhold', dog ikke af nævneværdig karakter. Der blev dog spurgt ind til udgiftsposten 'kontorartikler', der er steget fra 6.000 kroner sidste år til 100.000 kr. i år. Dette skyldes trykningen af kuverter, brevpapir mm. med det nye logo.

Under 'øvrige udgifter' bemærkede Ejgild Larsen, at til trods for at opmålingerne er steget, stemmer udgifterne til dem med det budgetterede. Posten 'projekter' er realiseret væsentligt højere end budgetteret, men udgifterne er dækket via bevillinger.

Samlet set er omkostningerne realiseret med 540.000 kroner mere end budgetteret, men da indtægterne var steget med 767.000 kroner, så gør det, at resultatet før renterne er mindre negativt end budgetteret. Underskuddet blev 433.934 kroner.

Ejgild Larsen fortalte, at der i det kommende år vil være negativ rente på BYFOs formue.

Der er aktiver for 8,5 millioner kroner, hvoraf de ca. 7,6 millioner står i banken og ca. 676.000 kroner står i værdipapirer. Egenkapitalen, som startede med at være 7,1 million kroner er med årets negative driftsresultat nede på 6,7 millioner kroner.

Herefter spurgte dirigenten, om der var kommentarer til regnskabet, men da dette ikke var tilfældet, blev regnskabet godkendt.

3. MEDLEMSKONTINGENTET

På vegne af bestyrelsen foreslog formand Birthe Iuel uændret medlemskontingent på 500 kroner, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

4. FORFALD PR-ÅR-KONTINGENT

Bestyrelsen foreslog kontingentstigning fra 1.375 kroner til 1.425 kroner for de medlemmer, der har forfald-pr-år på under 100.000 kroner og en stigning fra 1.950 kroner til 2.025 kroner til de medlemmer, der har forfald-pr-år over 100.000 kroner. Dette er et udtryk for den almindelige prisudvikling.

Dette blev enstemmigt vedtaget.

5. EJERLEJLIGHEDSKONTINGENT

Bestyrelsen foreslog uændret kontingent på 500 kroner.

6. DRIFTSBUDGET 2017/2018

Ejgild Larsen startede med at understrege, at kontingentstigningen er indregnet i næste års budget.

Fondsstøtten slår voldsomt ud, da resten af midlerne til In Search of Identity vil blive udbetalt i dette budgetår, samt en del af det bevilligede beløb til portalprojektet. Dermed bliver de samlede indtægter 5.445.000 kroner.

Under 'gager og honorarer' sker der en stigning i posten 'serviceydelser, edb-konsulent mv.' grundet opgraderingen af navision/administrationssystemet.

Under 'husleje og kontorhold' vil der ikke være ændringer.

Under 'øvrige udgifter' er projektposten udslagsgivende med næsten 2,7 millioner kroner, hvoraf der er fondsstøtte på ca. 1,8 millioner kroner og en egenfinansiering på 1 million kroner til portalprojektet.

De samlede omkostninger bliver ca. 6,9 millioner kroner, hvilket gør, at BYFO i det kommende år kommer ud med et underskud på 1,4 millioner kroner.

Fra salen lød et spørgsmål ang. renter. Dertil forklarede Ejgild Larsen, at har man penge stående i banken i dag, så skal man betale en halv procent i renter. Bestyrelsen i BYFO har besluttet, at foreningen ikke skal løbe risikoen ved at placere formuen i værdipapirer.

Anne Bille Brahe Selby, Rønningesøgaard spurgte, hvilke arrangementer der ligger under medlemsaktiviteter. Ejgild Larsen forklarede, at det bl.a. er de interne udgifter til medlemsrejser samt medlemsarrangementer rundt i landet (i forbindelse med Det Europæiske Kulturarvsår 2018 red.).

Henri Hage, Kærsgaard spurgte, om der skal være begrænsninger på antal kontingenter, hvis man har flere fredede huse. Til dette svarede formand *Birthe Luel*, at bestyrelsen har besluttet, at det vil man ikke ændre på, da administrationen er det samme for sekretariatet.

Jacob Revsbeck, Kolding Kommune spurgte, hvordan sekretariatet sikrer, at projektrengskaberne ikke løber løbsk. Til dette svarede Ejgild Larsen, at hvert projekt har en projektleder, der bl.a. har ansvar for at sikre netop dette samt, at der er udarbejdet udførlige projektbudgetter.

Dirigenten kunne hermed konstatere, at budgettet er taget til efterretning og godkendt.

7. VALG TIL BESTYRELSEN

Dirigenten kunne berette, at Birthe Luel, Peter Thunbo, Henrik Dichman og Bente Ahlefeldt er villige til genvalg.

De blev enstemmigt valgt med applaus.

8. VALG AF SUPPLEANTER

Dirigenten kunne fortælle, at bestyrelsen har foreslået genvalg af Bue Beck og Andreas Karberg. De blev enstemmigt valgt med applaus.

9. VALG AF REVISOR

Bestyrelsen har foreslået genvalg af Ernst & Young, hvilket blev enstemmigt godkendt.

10. EVT.

Gustav Hedeager, Aalborg roste bestyrelsen for det fine arbejde og spurgte derefter bestyrelsen og forsamlingen, om der var nogen, der har erfaring med miljøkrav på kobbertage.

Arkitekt Leif Hansen svarede, at vi indtil videre er sluppet fri for miljøkrav, men vi vil gerne undersøge, hvordan vi håndterer det i forhold til Slots- og Kulturstyrelsen, der må hjælpe ejerne i disse sager.

Herefter fortalte Bente Ahlefeldt fra BYFOs bestyrelse om næste års medlemsrejser, der vil gå til hhv. Kalmar i Sverige og Andalusien i Spanien.

I Kristi Himmelfartsferien 2018 vil vi besøge Per Dahlberg, der ejer en smuk, svensk herregård i Kalmar. Han er specialist i svenske kakkelovne, som han også forhandler. Turen vil vare tre dage og forgå i bus, bl.a. med besøg på Øland. Turen vil koste ca. 5.000 kroner.

Til oktober 2018 arrangeres en uges rejse til Andalusien i Spanien. Her vil prisen være ca. 10.000 kroner.

Interesserede skal henvende sig til sekretariatet (der er i skrivende stund venteliste til Kalmar red.).

Christian Ahlefeldt-Laurvig-Lehn roste Bente Ahlefeldt og sekretariatet for den flotte tur til Jomfruøerne.

Thomas Larsen, Søbgaard Skovriddergård, Lolland foreslog, at det nye portalprojekt kunne samarbejde med ex Margueritruuten og Dansk Cyklistforbund om eventuelle ruter i landskabet. Til dette kommenterede formanden, at det er en konstant balancegang mellem de, der ønsker opmærksomhed og flere gæster og de, der gerne bare vil bibeholde deres privatliv.

Fra salen blev der spurgt, om foreningen har et samarbejde med turistorganisationerne ang. europæisk kulturarvsår 2018? Birthe Luel fortalte, at et samarbejde med Bygningskultur Danmark og Slots- og Kulturstyrelsen er ved at etablere sig og at der højst sandsynligt vil komme arrangementer i foråret 2018, der kan belyse det store stykke arbejde de private ejere gør for vores fælles kulturarv.

Birgit Munk Hansen, ejer af et af de engelske rækkehuse i Frederikstaden, spurgte om foreningen har nogle kommentarer til de mange, store skilte, som hænger på fredede huse i ex Amaliegade i København? Til dette kommenterede *jurist Karl Karsten Due*, at det kræver tilladelse at opsætte disse skilte, hvis de er mere eller mindre permanente. BYFO kan ikke gå ind og kommentere praksis, med mindre det er i strid med lovgivning. Rådet er derfor at gå til kommunen.

Anne Bille-Brahe-Selby, Rønningesøgaard spurgte, hvorfor forfald-pr-år følger med ejer og ikke bygningen. Formanden kommenterede, at forfald-pr-år er et ligningsmæssigt fradrag, som følger ejeren. Man ønsker ikke, at ordningen skal følge bygningen, da man dermed risikerer, at det opsparede forfald-pr-år-beløb vil blive kapitaliseret ved et salg. Samtidig lovede hun, at bestyrelsen vil se nærmere på, om man kan arbejde med en anden ordning for de ejendomme, hvor der vil være tale om generationsskifte.

Enhedschef for Slots- og Kulturstyrelsen Merete Lind Mikkelsen ankom til sidst under punktet eventuelt og svarede på et par enkelte spørgsmål.

Merete Lind Mikkelsen svarede bl.a. på spørgsmålet om, hvorvidt ejerne kan forvente kortere sagsbehandlingstider. Merete Lind Mikkelsen forklarede, at udflytningen til Falster har bevirket, at godt og vel halvdelen af det faste personale har søgt andre stillinger og der er dermed kommet mange nye til. Samtidig med udflytningen var arbejdet med gennemgangen af de fredede bygninger ved at blive afsluttet og de personer, som har haft denne opgave, er nu blevet en del af

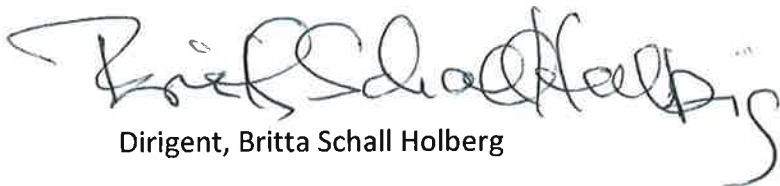
sagsbehandlingsteamet. En ny struktur i enheden har gjort, at det fremover vil være muligt for den enkelte sagsbehandler at trække mere på kollegernes ressourcer i de tilfælde, hvor det er nødvendigt. Men det kommer til at tage tid, og der arbejdes ihærdigt på, at gøre sagsbehandlingen bedre og mere smidig – ikke kun for de nye §7a-bygninger. Der vil komme nyt materiale på hjemmesiden – bl.a. hvordan man udarbejder den gode ansøgning, der kan lette sagsbehandlingen.

Formand *Birthe Iuel* kommenterede, at forventningen fra foreningens side er, at lovændringen vil frigive ressourcer, som vil komme ejerne til gode og gøre kommunikationsadgangen med styrelsen nemmere.

Merete Lind Mikkelsen understregede, at det netop er dette, der er ønsket, og at styrelsen ydermere ønsker at komme mere ud til ejerne, så sagsbehandlingen tager udgangspunkt i et besøg på stedet. Styrelsen vil screene bygningerne på baggrund af fredningsgennemgangen og på baggrund af dette udarbejde en liste over de ca. 500 bygninger, der vil komme ind under den nye §7a. Styrelsen forventer, at disse ejere vil modtage en skrivelse, hvori der står, at bygningen vil blive beskyttet på en anden måde. Derefter vil der gå en proces i gang. Men tiden vil vise, hvordan de juridiske konsekvenser bliver af dette.

Dirigenten afsluttede herefter debatten og takkede for diskussionen.

Birthe Iuel overtog ordet og erklærede den formelle del af generalforsamlingen for afsluttet med en stor tak til dirigent Britta Schall Holberg for en velledet og underholdende generalforsamling. Hun takkede ligeledes medlemmerne for de mange gode spørgsmål, som både bestyrelse og sekretariat vil tage til efterretning.



Dirigent, Britta Schall Holberg



Referent, Nana Weien Okholm