

# Referat af BYFOs generalforsamling lørdag d. 29. september 2018 / Gunderslevholm Gods

## Velkomst og valg af dirigent

Formand Birthe Luel bød velkommen i den nyligt transformerede driftsbygning på Gunderslevholm Gods på Sydsjælland, hvor godsejer Claus de Neergaard i dagens anledning tog imod de mere end 120 medlemmer, der deltog i BYFOs generalforsamling 2018.

Bestyrelsen foreslog godsejer Nicolaj de Neergaard som dirigent. Han blev enstemmigt valgt. Dirigenten takkede for valget og konstaterede samtidigt, at formalia i forhold til rettidig indkaldelse og udlevering af stemmesedler var overholdt, samt at generalforsamlingen dermed var lovlige og beslutningsdygtig. Efter dirigentens gennemgang af dagsordenen fik formand Birthe Luel ordet og afgav sin mundtlige beretning.

## 1. Formandens mundtlige beretning

### En jubilæumshistorie

Det er i år 100 år siden, vi fik en bygningsfredningslov i Danmark. Omkring århundredeskiftet, hvor industrialiseringen for alvor satte ind, blev man rundt om i Europa bevidst om, at kulturarven var truet og derfor fik de lande, vi normalt sammenligner os med, alle sammen en lov til beskyttelse af bygningsarven – nogen før andre.

I Danmark fik vi en bygningsfredningslov i 1918. Året før havde vi fået en naturfredningslov. Den direkte årsag til lovarbejdets start, var en nedrivning af en meget smuk renæssancebygning, 'De Seks Søstre', ved Knippels bro.

Der var ikke ubetinget tilslutning til loven, som jo var et indgreb i vor grundlovsfæstede private ejendomsret, men da en konservativ godsejer i folketinget gik på talerstolen og meddelte, at der var situationer, hvor hensynet til almenvellets interesser stod over hensynet til individets, så blev loven vedtaget.

I modsætning til ved fredning af naturarealer, hvor lodsejeren blev tilkendt erstatning, blev fredning af bygninger erstatningsfri. Man mente jo ikke, at fredning af en bygning kunne bibringe ejeren ekstra omkostninger. Man havde jo nu engang de byggematerialer, man havde, og brugte de håndværksmæssige metoder man havde brugt i flere hundrede år og regnede vel med, at sådan ville det fremover også foregå for de fredede bygninger. At udviklingen skulle bibringe os over 100.000 forskellige byggematerialer, og at samfundet i øvrigt ville ændre sig markant, overvejede man ikke.

At store dele af de fredede bygninger skulle ende med at skifte funktion i slutningen af det 20. århundrede og ind i vort århundrede, drømte man heller ikke om. Man havde selvsagt heller ikke taget højde herfor i den økonomi, man fra statens side stillede til rådighed for bygningerne.

I de første mange år var det Det Særlige Bygningssyn, der fredede bygningerne og Nationalmuseet, der administrerede fredningerne. Man tilkendte ejerne økonomisk støtte til de fordyrende løsninger, som ejerne blev pålagt at anvende. Altså fremgår det tydeligt, at samfundet med en fredning inddrog ejernes ret til at disponere bygningerne, men dog kompenserede for de merudgifter, en fredning pådrog dem.

Bygningsfredningsloven tog højde for, at der kunne være tilfælde, hvor ejerne ikke evnede at vedligeholde bygningerne. I disse tilfælde kunne staten overtage dem. Men da København i 60'erne og 70'erne var fyldt med saneringsmodne ejendomme, og ejerne begyndte at bede staten overtage dem, indgik staten en aftale med de private ejere om fritagelse for at betale grundskyld mod underskrift af den særlige bevaringsdeklaration, hvor ejerne frasagde sig retten til nogensinde, altså til evig tid, at kunne bede staten overtage bygningerne.

### **Ingen kompensation til den løbende vedligeholdelse**

Udover fritagelse for grundskyld, var der altså ikke tale om nogen som helst økonomisk kompensation til den løbende vedligeholdelse af bygningerne. I slutningen af 1970'erne blev en række godsejere derfor enige om, at man måtte stå sammen for at få politisk bevågenhed om vedligeholdelsesbyrden. 20 år tidligere i 1950'erne, hvor en stor del af beskæftigelsen fandt sted i landbrugssektoren, havde der været masser af hænder og dermed også masser af hænder til det håndarbejde, vedligeholdelse af de fredede bygninger krævede. Det samme gjaldt i øvrigt i byerne.

Blot for at illustrere ejernes økonomiske forudsætninger for at holde bygningerne vedligeholdt, så forholdt det sig således, at en ufaglært arbejder i 1950'erne fik omkring 4 kr. i timen. Det spillede altså ingen rolle at kalke hvert år eller lægge stråtaget om engang imellem. Da vi når op i slutningen af 1970'erne har velfærdssamfundet afbalanceret de store lønforskelle, og billig arbejdskraft var en saga blot, så da vedligeholdelsesarbejderne ikke kunne mekaniseres og dermed rationaliseres, blev vedligeholdelsen af bygningerne en uforholdsmæssig stor byrde for ejerne.

### **Ejerne går sammen og BYFO dannes**

De nævnte godsejere gik til direktøren for Fredningsstyrelsen, Viggo Nielsen. Han anbefalede dem at danne en forening, en forening der skulle omfatte alle private ejere af fredede bygninger i Danmark, for kun gennem en stærk ejerforening ville ejerne få den politiske bevågenhed, de fortjente i deres arbejde med at passe på

landets væsentligste byggede kulturarv.

Foreningen blev dannet i 1978, og derfor er det ikke kun bygningsfredningslovens 100 års jubilæum, men også Bygnings Frednings Foreningen BYFOs 40 års jubilæum, vi fejrer i år.

Bestyrelsen bestod de første år af en række godsejere med vidunderlige - men også håbløst vedligeholdelsestunge - bygningsanlæg. En af de mest markante og meget innovative medlemmer, godsejer Henrik Haubroe fra Nørre Vosborg, udtænkte sammen med sin bror, Peer Haubroe, der var arkitekt, en fradragsordning, som vi ejere af de fredede bygninger har nydt godt i mange år - forfald-pr-år ordningen, som var genial. Hvordan det lykkedes ham at få politisk opbakning til ordningen og accept af, at BYFO selv skulle administrere skattefradraget, var et politisk mesterstykke, som ingen i dag forstår eller har kunnet gøre ham efter. Vi skylder ham stor tak.

### **Fradrag for både vedligeholdelse og forbedring**

Samme Henrik Haubroe, som desværre ikke er her mere, fortalte mig, at han hver eneste gang, han havde udskiftet en stykke stråtag, skulle diskutere med ligningsmyndigheden om, hvorvidt der var tale om vedligeholdelse eller forbedring. Vedligeholdelse var fradragsberettiget, men forbedring skulle han afskrive på. Det var ekstremt bureaukratisk og tidskrævende for ligningsmyndigheden, der dengang var en kommunal opgave.

Med forfald-pr-år fradraget skulle han ikke længere skelne mellem vedligeholdelse og forbedring og kunne trække det hele fra. Det var dengang skatteværdien af fradraget lå helt oppe omkring 60 - 70% - alt efter ens skattemæssige situation. Sådan var situationen, da jeg blev valgt ind i bestyrelsen i 1998, og lige siden har man ved hvert eneste finanspolitiske tiltag forringet fradragets skatteværdi, så det i dag ligger på 26% og er blevet til et ligningsmæssigt fradrag mod oprindeligt et fradrag, der fandt sted i anden kapitalindkomst.

Sørgeligt nok, er det beløb, som området styrelse årligt har til direkte at støtte merudgifterne til istandsættelsesarbejder på bygningerne, stagneret. Det er stort set det samme beløb i dag som for 30 år siden.

### **Situationen i dag**

Så ser vi 40 år tilbage, har den økonomiske hjælp til ejerne af de fredede bygninger aldrig været ringere, end den er nu. Betyder det så, at statens krav til ejerne er tilsvarende slækket? Nej, tværtimod. Ser man på den enkelte byggesag hos BYFOs medlemmer, så er byggesagsbehandlingen mere elitær og restriktiv i dag, end da foreningen blev stiftet.

Der stilles altså højere og højere krav til ejerne. Til gengæld vil samfundet bidrage

med mindre og mindre. Det giver ikke mening, og det kan kun lade sig gøre, fordi det er de mange, der vrider armen om på de få.

### **Affredningen af Vikingskibshallen er et vendepunkt**

Men med kulturminister Mette Bocks affredning af Vikingskibshallen, demonstrerer hun nu en erkendelse af, at vi er nødt til at give slip på vigtige historiske bygninger, når statens vilje eller evnen til at være med til at betale ikke er til stede. Hun kan ikke få opbakning blandt folketingets politikere til at prioritere den nødvendige økonomi til området.

I det hele taget er det svært at finde politikere, som for alvor interesserer sig for de fredede bygninger og dermed vores byggede kulturarv. Og de, der så gør det, taler aldrig om problemstillingen vedrørende sammenhængen mellem de ideelle løsninger og dem, der skal betale. Man må efterhånden spørge sig selv, om det skyldes, at der ikke er tilstrækkeligt med stemmer i området? Eller ligger interessen for den byggede kulturarv blot hos en lille elitær gruppe?

I hver tilfælde er det tankevækkende, at vi i et af verdens rigeste samfund, ikke mener at have råd til i fællesskab at bevare de bygninger, som betegnes som værende landets uomstøttelige kulturarv og derfor af national betydning.

Vikingskibshallen er jo ikke den eneste spektakulære fredede bygning, som er i alvorlige problemer. Vi har her i foreningen også en del medlemmer med bygninger, som er i stor fare, enten fordi:

- de ligger i et område, hvor aktivering ikke giver mening
- deres beskaffenhed ikke giver mulighed for udnyttelse
- de er så dyre at vedligeholde, at der aldrig kan skabes en sammenhængende forretningsplan for bygningen.

Det drejer sig ligesom med Vikingskibshallen om bygninger opført i sårbare konstruktioner. Jeg tænker her på bindingsværk med stråtag – en for vores breddegrader håbløs konstruktion – som ikke kan tåle at stå ude i vores vejr, men som vi bare har vænnet os til.

For os er kulturministerens budskab klart: Staten ønsker ikke at prioritere bygningerne med den nødvendige økonomi, og da misforholdet mellem forpligtelse og kompensation nu er mere skævt end nogensinde, er der kun én løsning. Staten må give slip og affrede bygningerne.

Den anden løsning, nemlig at staten overtager bygningerne og dermed forpligtelsen, er tilsyneladende ikke længere gangbar. Vi har ellers gang på gang set private ejere, som har kastet håndklædet i ringen og bedt staten overtage deres fredede bygninger. Men staten betakker sig, vel vidende den tunge økonomiske byrde, det er at vedligeholde bygningerne.

### **Fritagelse for grundskyld var statens forsikring**

For at undgå ejernes krav om statslig overtagelse tilbød staten, som jeg tidligere har nævnt, tilbage i slutningen af 1970'erne ejerne at få fritagelse for at betale grundskyld, mod frafald af retten til at bede staten overtage bygningerne – til evig tid. Staten har altså hele tiden været opmærksom på, hvilken stor opgave en lille gruppe borgere i Danmark løser og betakker sig for at overtage samme opgave.

Tilsyneladende er det hidtil lykkedes med løftede øjenbryn og trusler om repressalier at få ejerne til at betale en større og større del af de meromkostninger til istandsættelse, som en fredning udløser.

Men nu går den ikke længere og måtte kulturminister Mette Bocks affredning af Vikingskibshallen derfor i 100-året for Bygningsfredningslovens tilblivelse være det 'wake-up-call', der får politikerne til at forstå, at det altså ikke er naturgivent, at en lille gruppe borgere skal bruge deres sparepenge eller kræfter til gavn og glæde for vores fælles kulturarv, hvis det alligevel ikke er et fælles projekt.

Hvor ulykkelig affredningen af Vikingskibshallen end måtte være, har jeg derfor fuld forståelse for, at både kulturministeren og museets ansvarlige på et tidspunkt må kaste håndklædet i ringen. Denne affredning bliver ikke den sidste. Medmindre der tilføres ejerne flere midler, kommer vi til at give slip på andre væsentlige dele af den danske kulturarv fremover.

### **Vi arbejder på alle fronter**

Det betyder ikke, at vi i Historiske Huse giver op. Vi er optaget af vores bygningsarv. Vi mener også, at vores fredede bygninger er det fornemste fysiske bevis på vores historie og derfor en væsentlig del af vores identitet. Så vi fortsætter med at bearbejde politikerne for at få dem til at forstå, at I, der sidder her, gør et kæmpe stykke arbejde og er med til at skabe værdi for både det lokalområde, jeres fredede bygning ligger i, og for hele landet.

Vi arbejder på alle fronter. Det gør vi for at demonstrere, at vi ikke repræsenterer en flok klynkende ejere, som bare læner sig tilbage og regner med, at samfundet skal tage sig af os. Vi har brug for hjælp, men det er en god investering, for vi giver også masser tilbage.

Dét kan vi godt være stolte af.

### **Så hvad gør vi?**

I Historiske Huse løser vi en hel række opgaver, som direkte understøtter bevaringen af vores bygningskultur, men som samtidig har en mængde afledte, positive effekter. Det skaber værdi for ejerne, men så sandelig også for staten og kommunerne, hvis opgave vi støtter op om.

### *Rådgivning*

Det er gået op for os, at rundt regnet 2/3 af alle de fredede bygninger, som affredes efter fredningsgennemgangen, ikke har været medlem af BYFO. Det fortæller os, at det arbejde, der gennem de sidste 40 år er gjort i foreningen, har uddannet, præget og forpligtet medlemmerne, så fredningsværdierne er mere intakte i huse, hvor ejere har været medlem af BYFO.

Jeg tillader mig derfor at konkludere, at der havde været en del flere affredninger, hvis BYFO ikke var blevet stiftet for 40 år siden. Det skyldes vores arkitekt, jurist, etnolog og skatteekspert, som rådgiver ejerne og på den måde er med til at understøtte arbejdet med at bevare bygningerne.

### *De bevaringsværdige bygninger*

Vi inviterer også de bevaringsværdige bygningers ejere med ind i vores fællesskab 'Historiske Huse'. Jo flere vi er, jo stærkere står vi overfor myndigheder og politikere.

### *The Danish Club*

Vi har for nyligt etableret The Danish Club, hvor vi hjælper ejerne af de historiske huse med at markedsføre bygningerne og de aktiviteter, der finder sted i bygningerne af både kommerciel og ikke kommerciel art.

Vi har ansat en ekspert i forretningsudvikling og markedsføring, der hjælper dem med at finde på nye og spændende aktiviteter, som kan tiltrække flere betalende turister, danske såvel som udenlandske. Det betyder, at vi understøtter ejerne i deres forsøg på at få indtægter til at vedligeholde kulturarven. Det har stor værdi ikke mindst i yderområderne, som jo er denne regerings fokusområde. Samtidig gør vi bygningsarven tilgængelig for befolkningen, turister og hvem, der ellers vil bruge den. Vi har med platformen The Danish Club skabt et vindue lige ind i de historiske huse rundt om i landet. Det er da et 'public-service-projekt', som kun kan glæde enhver kulturminister. The Danish Club binder Danmark sammen.

Når først alle historiske huse, der har noget at byde på, ligger på portalen, kan man som kulturforbrugende turist sidde i Milano og planlægge sin tur til Sønderjylland. Jeg ville ønske, jeg kunne gøre det samme, når jeg skal til udlandet. Men ikke nok med det. Vi har også skabt en klub – ikke kun for jer, men for hele befolkningen, for hvem, der bliver afholdt flere årlige events i historiske huse – en del af dem, hvor man ellers ikke har adgang. Som medlemmer af BYFO får I i øvrigt medlemskabet til halv pris.

I mange andre Europæiske lande har staten tvunget ejerne til at åbne deres historiske huse og bundet tilgængelighed sammen med støttemuligheder. Det behøver den danske stat ikke. Gennem The Danish Club sørger vi for at binde ejere og befolkning sammen, så det er ejerne der byder befolkningen indenfor og ikke noget de er tvunget til.

### *Håndværkeruddannelserne*

Vi tager også ansvar for, at man på håndværkeruddannelserne fremover uddannes i, hvordan man behandler vores historiske huse. Det har været en stor mangel de sidste mange år. Det projekt har vi fået forærende i forbindelse med, at Bygningskultur Danmark nu også er en del af Historiske Huse.

Vi er også i gang med at forsøge at etablere en ny restaureringshåndværkeruddannelse på EUC Nord i Hjørring. Det kan ikke nytte noget, at vi ikke har specialiserede restaureringshåndværkere i Danmark og ender med at skulle hente dem i udlandet. Også her løser vi en væsentlig samfundsmæssig opgave, som burde være højt prioriteret af politikerne. Vores initiativ burde derfor vække glæde og opmærksomhed på Christiansborg.

### *Energiguide*

Vi er i gang med at genudgive en energiguide, som kan rådgive alle ejere af fredede og bevaringsværdige huse i, hvordan man - uden at ødelægge frednings- og bevaringsværdierne - energirenoverer sit historiske hus og på den måde får et rarere hus og samtidig sparer penge.

### *Sikringsguide*

Næste år udkommer vi med endnu en guide, som vil rådgive om sikring af historiske huse for brand, vand, storm og indbrud.

### *Konkurrencen 'Danmarks Smukkeste'*

Fra Bygningskultur Danmark har vi helt gratis fået del i det landsdækkende konkurrencekoncept, som handler om at kåre Danmarks smukkeste - i år er det Danmarks smukkeste herregård. De tidligere år har vi kåret den smukkeste præstegård, landsby, købstad, andelsbolig og bondegård. Det skaber bevidsthed hos befolkningen om bygningskulturen - men også lokal stolthed, fordi man skal ind på nettet og stemme på sin lokale repræsentant. Det giver os en masse medieomtale.

### *In Search of Identity*

Endelig har vi også vores udenlandske projekt på de vestindiske øer, hvor vi forsøger at samle penge til istandsættelse af to tidligere danske, historiske bygninger. Det er et projekt, som giver positiv omtale af ejerne af de fredede og bevaringsværdige huse, og som giver os 'et navn' på Christiansborg.

### *Sociale medier*

Vi er nærværende på de sociale medier og med Bygningskultur Danmark som en del af Historiske Huse har vi nu direkte kontakt til over 30.000 personer på facebook. Det er uvurderligt både for os i vores indsats mod at nå bredt ud med vore budskaber, men så sandeligt også for hele sagen om at gøre bygningskultur til en folkesag.

### *Nyhedsbrev*

Endelig har vi også vores digitale nyhedsbrev, som jeg i øvrigt vil anbefale jer at tilmelde jer, de af jer der ikke allerede har gjort det. Her bringer vi relevante nyheder direkte i jeres indbakke og i flere tusinde andre borgeres indbakke.

Så vi forsøger at være en moderne interesseorganisation, en ejerforening, som i overensstemmelse med tidsånden yder noget, 'giver tilbage' som det hedder og tager samfundsansvar, men også stiller krav om kompensation og hjælp til de opgaver, der er fælleskabets.

### **Beskæringer hele vejen rundt**

Det er klart, at vi også kan læse skriften på væggen. Når vi ser på, hvordan væsentlige kulturinstitutioner beskæres i disse år, og at beskæringerne ikke ser ud til at ville ende, så skal vi nok ikke regne med, at der pludselig kommer en stor pulje penge til trængende fredede bygninger. Slet ikke fordi vi jo taler om meget store beløb.

Men for første gang nogensinde har vi en enhedschef i styrelsen, der taler højt om, at der mangler penge til ejerne. Det er aldrig sket før. Hun beklager, at forfald-pr-års skatteværdi er for ringe, og at de direkte støttemidler er for få - og hun har sagt det til kulturministeren, som nu også er begyndt at tale om det. Det er da en start. Tak til enhedschef Merete Lind Mikkelsen for det.

### **Staten søger samme fonde**

For de af jer, der kender de gule nyboderbygninger, som ligger lige udenfor vores sekretariats dør, kan jeg fortælle, at forsvarets bygningstjeneste er gået i gang med istandsættelsen af to en halv af Nyboders mange lange bygninger - ikke for statens penge men for A. P. Møller Fondens.

Det er budgetteret til at koste 330 millioner kr. - det dobbelte af, hvad forfald-pr-år og statens direkte støtte til de fredede bygninger koster staten om året. Men det, som kan gøre mig en smule harm, er, at staten kan komme efter en privat ejer, som ikke vedligeholder sin fredede bygning og i realiteten tvinge vedkommende til at sælge sit hus, hvis huset ikke bliver vedligeholdt. Staten har derimod ingen forpligtelse til at vedligeholde sine fredede bygninger, derfor kan ingen komme efter den. Det synes urimeligt, at de få fonde, de private ejere kan vende sig mod, ja dem benytter staten sig af.

### **Planen**

Det VI kan gøre - og dét vi VIL gøre - er, at forsøge at få forfald-pr-år fradraget løftet ud af gruppen 'ligningsmæssige fradrag' og gøre det til et selvstændigt fradrag på årsopgørelsen. Vi mener, at skatteværdien skal være mindst 50%. Her er det ikke kulturministeren, men skatteministeren vi skal bearbejde.



I bygninger, som ligger i yderområderne, og som har store antikvariske kvaliteter, der forhindrer reel anvendelse, må man slække på restriktionerne og så nænsomt som muligt give tilladelse til ændring af bygningens fysik - både indvendigt og udvendigt - hvis det kræves. Bygningerne SKAL i drift med et afkast, der i det mindste kan være med til at betale for bygningernes vedligeholdelse. Ellers ved vi, hvad der sker på sigt. Ingen bygninger overlever, hvis de står tomme. Vi ved, at den begavede arkitekt selvfølgelig kan tilføre en historisk bygning et nyt lag, ligesom mange af de bygninger, man fredede i 1918, allerede havde mange lag.

Alternativt må man affrede bygningerne, ligesom det nu er sket med Vikingskibshallen. Jeg ved, at I, der sidder her og ejer disse vedligeholdelsestunge bygninger, også kan se deres værdi og også gerne vil lægge jeres arbejdskraft i at bevare dem. Problemet er bare, at det er der rigtigt mange andre velmenende borgere, der også synes - de vil bare ikke være med til bære byrden, at betale. Men den økonomiske virkelighed kan man ikke fortrænge.

Det var mine supplerende ord til årets beretning og jeg vil afslutte med at sige tak til alle vores samarbejdspartnere, ingen nævnt ingen glemt og også tak til alle jer, der så engageret og ansvarsfuldt arbejder for at forbedre vilkårene for jer medlemmer - enten direkte eller indirekte. Tak til jer alle sammen.

## **Debat - spørgsmål og kommentarer til beretningen**

Dirigenten takkede formanden for en spændende beretning og opfordrede tilhørerne til at kommentere og stille spørgsmål til beretningen.

*Peter Scavenius* takkede for en god beretning og spurgte formanden, hvordan forening arbejder internationalt. Til dette svarede Birthe Luel, at hun sidder i European Historic Houses' forretningsudvalg, hvor der årligt afholdes 3-4 møder. European Historic Houses er fællesrepræsentationen for ejerforeningerne i Europa og et rigtig godt sted at hente sin viden.

*Gerner Wolff-Sneedorff* spurgte ind til forsikringsproblematikken og omkostningsfordelingen mellem private ejere og staten. Sidstnævnte forlanger, at man genopfører sin bygning efter myndighedskravene ved skade, hvilket ofte medfører, at man som ejer overforsikrer sin bygning. Xx foreslog, at der udtænkes en model, hvor ejere af fredede bygninger forsikrer deres bygninger ligesom ikke-fredede bygninger. Ved skader burde staten så dække de meromkostninger, som fredningen pålægger ejeren. Birthe Luel kommenterede, at forsikring er et af BYFOs kerneområder. Foreningen har før forsøgt at få Realdania til at oprette en fond, der kunne bekoste det bygningskulturelle tab - altså det som fredningen koster ejeren. Men da fonde sjældent opretter fonde, blev det aldrig til noget. At staten vil gå ind og dække meromkostningerne er ikke sandsynligt.

*Birthe Luel* spurgte enhedschef hos Slots- og Kulturstyrelsen *Merete Lind Mikkelsen*, om hun havde nogen kommentarer til forsikringsproblematikken. Hun kunne fortælle medlemmerne, at styrelsen i november har et møde med Forsikring & Pension om selvsamme problematik, men at det ikke var muligt at sige mere for nu.

*Birthe Luel* understregede problematikken i, at der bruges færre midler på vedligeholdelse og flere midler på forsikring i frygt for underforsikring.

*Tom Larsen* kommenterede, at denne overforsikring eventuelt kunne skyldes, at ejerne bruger mange forskellige forsikringselskaber, hvilket medfører, at det enkelte selskab anvender en standardkalkule, hvor der pålægges procentmæssigt alt for meget. Kunne man overveje at indgå et samarbejde med enkelte udvalgte selskaber? Til dette kommenterede *Birthe Luel*, at sekretariatet vil tage det med i sine overvejelser i det kommende år. Erfaringen er dog, at vi alle shopper rundt mellem forsikringselskaberne, hvilket gør det svært.

Herefter blev det drøftet, hvorvidt man kan få forsikringselskaberne til at tænke mere i 'stormflodsmodellen', hvor der oprettes en tværforsikring mellem selskaberne. *Birthe Luel* fortalte om foreningens tidligere arbejde for netop dette, hvor kulturudvalget var indkaldt til møde. Dog er erfaringen, at dette område ikke interesserer mange andre, end dem der skal betale.

*Peter Tillisch, Rosenfeldt Gods* fortalte, at de opererer med ca. 15 % overforsikring netop i frygt for underforsikring. Slots- og Kulturstyrelsen burde kunne fortælle ejer og forsikringselskabet, hvad maxsummen for genopførsel er. Som ejere bør vi i stærkere grad støtte op om Slots- og Kulturstyrelsen og *Peter* foreslog, at ejerne samler sig i en protestgruppe, der kan presse regeringen til at prioritere flere midler til området. *Birthe Luel* gav *Peter Tillisch* ret i, at det er helt urimeligt, at man beder den enkelte ejer om selv at vurdere, hvad det vil koste at genopføre vedkommendes hus. Det burde være den myndighed, som stiller kravene, der lægger prisniveauet. Problemet er, at hverken styrelse eller BYFOs arkitekt tør sætte niveauet.

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

## **2. Årsregnskab**

Regnskabschef *Ejgild Larsen* gennemgik årsregnskabet for 2017/2018.

Der er realiseret indtægter for næsten 5,5 millioner kroner, hvilket er en stor afvigelse fra sidste år. Dette skyldes fondsstøtte på over 1,8 millioner kroner til *In Search of Identity* på de tidligere dansk-vestindiske øer og *The Danish Club*, som fordeler sig til 573.000 kroner til førstnævnte og 1.259.000 kr. til sidstnævnte.

Kontingentindtægterne er som budgetteret. Indtægter fra opmålinger lander også som budgetteret, men er dog lavere end sidste år.

Ejgild Larsen gennemgik 'Gager og honorarer', hvor posten 'Serviceydelser, edb-konsulent m.v.' er væsentligt højere end sidste år, da administrations- og økonomisystemet er ved at blive opgraderet efter 20 år. Der vil fortsat være udgifter til denne opgradering i indeværende regnskabsår. Samlet set er der brugt omkring 200.000 kroner mindre end budgetteret.

Ved 'husleje og kontorhold' er der brugt mere end budgetteret under posten 'EDB-omkostninger' bl.a. til at gøre foreningen klar til at håndtere medlemmernes persondata jf. persondatalovgivningen.

Under 'øvrige udgifter' bemærkede Ejgild Larsen, at posten 'Projekter' er væsentligt højere end de tidligere år pga. The Danish Club og projektet i Vestindien.

På resultatlinjen kan man se, at der er budgetteret med et underskud på -1.431.000 kroner, hvilket er realiseret 370.000 kroner mindre, hvilket skyldes, at projekterne har kostet 100.000 kroner mindre end budgetteret, sekretariatsdriften har kostet 80.000 kroner mindre end budgetteret og der er brugt 120.000 kroner mindre til serviceydelser end budgetteret. Det giver et samlet resultat på -1.063.852 kroner.

Ejgild Larsen kunne ligeledes konstatere, at der er et stort tilgodehavende, hvilket er fondsstøtte til The Danish Club. Men da BYFO har penge i banken (hvilket koster penge), venter vi lidt endnu med at tage fondsmidlerne hjem.

Der er placeret 4,7 millioner kroner på forskellige bankkonti garanteret under 750.000 kroners grænsen (indskydergaranti). Der er samlet aktiver for 6,9 millioner kroner. Til trods for at BYFO har realiseret et underskud i år, har foreningen en egenkapital på 5,6 millioner kroner.

Herefter spurgte dirigenten, om der var kommentarer til regnskabet.

*Peter Tillisch* spurgte, om det skal forstås således, at BYFO har fem år tilbage? Ejgild Larsen redegjorde for, at årets negative resultat indeholder et omfattende IT-projekt og The Danish Club, hvori BYFO har investeret egne midler. Birthe Luel kommenterede, at BYFOs opsparede formue altid har skulle bruges på de rigtige projekter, når de kom, hvilket vi har gjort de sidste par år. De næste par år skal bruges til at konsolidere os efter indeværende regnskabsår, som også er budgetteret med et underskud.

Regnskabet blev godkendt.

### **3. Medlemskontingent**

Bestyrelsen indstillede uændret medlemskontingent på 500 kroner, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

### **4. Forfald-pr-år-kontingent**

Bestyrelsen foreslog uændret kontingent på 1.425 kroner for de medlemmer, der har forfald-pr-år på under 100.000 kroner og 2.025 kroner til de medlemmer, der har forfald-pr-år over 100.000 kroner.

Dette blev enstemmigt godkendt.

### **5. Ejerlejlighedskontingent**

Bestyrelsen foreslog uændret kontingent på 500 kroner, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

### **6. Driftsbudget 2018/2019**

Ejgild Larsen gennemgik driftsbudgettet for indeværende år, hvor der er budgetterede indtægter på 4,6 millioner kroner. Fondsstøtten er et udtryk for de midler, vi med sikkerhed ved, vi får ind til afslutning af In Search of Identity og The Danish Club. Der er dog større udgifter end dette, hvilket der søges projektmidler til.

Ejgild Larsen konstaterede, at sekretariatsdelen er næsten uændret. Når EDB-posten ligger unormalt højt, er det fordi opgraderingen af administrations- og økonomisystemet stadig pågår i dette regnskabsår.

Der er ingen væsentlige ændringer til 'Husleje og kontorhold', som kører stort set som sidste år.

Det giver samlet set et budgetteret underskud på -715.000 kroner, hvilket er et udtryk for investeringer i projekterne samt opgraderingen af IT-systemet.

Fra salen blev der spurgt ind til, hvor stor en procentdel af de fredede bygninger, der er tilknyttet BYFO. Birthe Iuel svarede, at der er lige under 3/4.

Der blev samtidigt spurgt ind til, hvor mange medlemmer The Danish Club har givet. Til dette svarede Merete Otillia Knudsen fra sekretariatet, at vi skelner mellem to typer medlemmer. Dels 'Husmedlemmer', der har lyst til at få deres huse markedsført (private, offentlige, fonde), hvor vi er oppe på 180 medlemmer, som skal betale pr. 1.4.2019. Dels 'klubmedlemmer', der har lyst til at komme på besøg, hvor vi har 50 medlemmer (nystartet og ikke markedsført).

Da der ikke var yderligere spørgsmål til driftsbudgettet for 2018/2019, blev det godkendt.

## **7. Valg til bestyrelsen**

Dirigenten kunne berette, at Jørgen Overby, Thomas Garth-Grüner og Niels Peter Schack-Eyber 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. Eventuelt**

Bente Ahlefeldt fra BYFOs bestyrelse fortalte om medlemsrejserne i 2019, der i foråret går til Mallorca med besøg i Utzon-husene i første uge af april 2019. I første uge af oktober 2019 vil der være en rejse til Skt. Petersborg med besøg hos Marie Tetzlaff på Det Danske Kulturinstitut. Mere om rejserne følger i nyhedsbrevet og på hjemmesiden.

Dirigenten afsluttede herefter debatten og takkede for god ro og orden.

Herefter tog formand Birthe Iuel ordet og erklærede den formelle del af generalforsamlingen for afsluttet med en stor tak til dirigent Nicolaj de Neergaard for en vel ledet generalforsamling.

## Oplæg ved enhedschef i Slots- og Kulturstyrelsen Merete Lind Mikkelsen

Lige meget hvor man er i landet, bliver man påvirket af bygninger. De 9000 fredede bygninger er de fineste af dem alle. Dem skal vi passe på.

Vi får svært ved at frede meget af det, der bliver bygget i dag pga. byggeriets lave kvalitet. Det er også en af grundene til, at vi - med Birthes ord - kan opleves mere 'elitære og restriktive'. Det er på ingen måde et mål i sig selv, men hvis bygningsfredningen skal give mening, skal fredningerne kunne holde ind i fremtiden. Og det gør de kun, hvis alle ændringer forholder sig til den enkelte bygning.

### *Udflytning og organisationsændring*

I dag vil jeg fortælle mere om, hvordan Slots- og Kulturstyrelsen arbejder. I de to år, jeg har været i Styrelsen, er vi flyttet til Falster, hvilket har betydet en stor udskiftning af personalet. Samtidig har vi lagt dem, der freder bygningerne og dem, der sagsbehandler/administrerer dem sammen i én og samme fagområde.

Samtidig bliver chefgruppen ændret således, at vi efter jul er to og ikke tre enhedschefer. Det betyder, at jeg får det faglige ansvar for det, der har med bygninger at gøre herunder bl.a. arkitekturpolitik, kommunesamarbejde og verdensarv. Hermed kommer der også mere samarbejde på tværs mellem områderne, hvilket vil komme bygningerne - og dem der ejer dem - til gode.

Det betyder, at vi har travlt i styrelsen og som Birthe også sagde - sagsbehandlingstiden er blevet længere. Det har den været de sidste par år som konsekvens af udflytningen, hvor vi i en periode kun har haft halvdelen af de sagsbehandlere, vi havde før udflytningen.

### *Sagsbehandling*

Det er målet, at sagsbehandlere skal arbejde mere ensartet. Strukturen er ændret således, at hver sagsbehandler stadig har et geografisk område, de har ansvaret for, men vi underbygger systemet, så det bliver mindre sårbart. Det gør vi ved, at de store sager vil blive tildelt to sagsbehandlere. Sagsbehandlere får også nogle fagområder, de specialiserer sig i. Der lægges endvidere megen vægt på at være opmærksom på de forvaltningsretlige forhold - herunder og proportionaliteten i de afgørelser, som styrelsens sagsbehandlere træffer.

Når ejeren søger om relativt små ting, så skal man kunne forvente hurtigere svar. Disse sager vil blive behandlet som såkaldte 'kviksager'. Dem arbejder medarbejderne med i tomandsgrupper, hvilket også betyder at vi styrker ensartetheden i afgørelserne.

### *Formidling*

Vi er netop gået i gang med et stort udviklingsarbejde, som har til formål at være mere tydelige med, hvad man kan forvente at få tilladelse til og hvordan man bedre kan lave en kvalificeret ansøgning.

Blandt andet vil Infobladene blive opdateret, så de passer til nutidens lovgivning og vejledninger.

Nye faglige retningslinjer på Styrelsens hjemmeside vil give ejere og rådgivere hurtigt svar på ex krav til en tagomlægning. Det vil give bedre ansøgninger og dermed en hurtigere sagsbehandling.

### *Økonomi*

Vi har allerede set på tildelingskriterierne og hvordan vi bruger de ca. 40 millioner kroner, som vi kan give i direkte støtte om året. Bygninger i yderområderne har det sværest og derfor er tommelfingerreglen omkring 25 % i yderområder, omkring 20 % i landområderne og omkring 15 % i de store byer. Er bygningen funktionstømt eller har den særlige detaljer, kan der tildeles yderligere støtte.

### *Ændring af lånetildelinger*

Før har det kun været muligt at låne minimum 1 million kroner – nu vil det være muligt at låne helt ned til 100.000 kr. til et for tiden 2 % fastforrentet i 30 år.

Man kan også bede om at se et overblik over udgifter for lån i forskellige størrelser, så man kan få et hurtigt overblik over vilkårene for lånene.

### *§ 7a*

Vi arbejder pt. med vejledning og bekendtgørelse til lovændringen i forbindelse med § 7a, der jo handler om, at bygninger, der i langt overvejende grad har deres værdier i det ydre og deres hovedstruktur, kan få en lempeligere sagsbehandling. Alle ejere af involverede bygninger vil blive kontaktet direkte af styrelsen, når dette arbejde er overstået. Man kan ikke selv søge om at få sin bygning ind under § 7a.

### *Manualer*

Vi udarbejder manualer eksempelvis til fredede ejendomme med mange lejligheder. Disse manualer er med anvisninger til ejere og følges disse, behøver ejer ikke ansøge, men kan blot indsende en underretning til styrelsen. Ved de fleste nyfredninger udarbejdes der fra nu af en manual i forbindelse med fredningen.

### *Fredningsgennemgang og affredninger*

Indtil videre er 170 bygninger blevet affredet som følge af fredningsgennemgangen. Vi regner med, at tallet kommer op på 250 dvs. 2,8 % af det samlede antal fredede bygninger.

En anden følge af fredningsgennemgangen er, at nogle ejere vil blive kontaktet af styrelsen pga. 'uheldigheder' på ejendommen. Det vil vi bede om at få bragt i orden. Det kaldes lovliggørelse og kan ske både fysisk og retligt. Et eksempel på dette kunne være termovinduer, som alligevel skal skiftes indenfor fem år. I dette tilfælde indgås der en aftale mellem styrelse og ejer om, at de rigtige vinduer sættes i indenfor nærmeste fremtid.

Vi har fået midler til at gennemføre en registrering og værdisætning af en række af de bygninger, der er blevet fredet efter 1990, og hvor der kun findes en overordnet fredningsbeskrivelse (de var ikke en del af fredningsgennemgangen). Det vil samtidig sikre billede- og arkivmateriale hos styrelsen, som vil hjælpe ved sagsbehandlingen.

#### *Opfølgning på kulturministerens lovændring*

I kølvandet på ministerens lovændring (§7a) har der været afholdt en række interessentmøder, hvor BYFO var repræsenteret ved Birthe Luel og Jørgen Overby.

På foranledning af ministeren vil nu se på 3 områder:

1) De nødlidende bygninger i yderområderne. Det vil bl.a. ske gennem udarbejdelsen af statistisk materiale, hvor vi ser på geografisk placering, ejerforhold, materialesammensætning, økonomi mm. Vi ved endnu ikke, hvor dette arbejder ender, men analys materialet skal danne grundlag for en diskussion af fordelingen af økonomien.

2) Vi ser også på den samlede økonomi for de fredede bygninger. Bygningsfredning koster staten omkring en halv milliard årligt. Men hvor går disse penge hen? Og kan disse midler bruges anderledes indenfor området? BYFO er en del af dette analysearbejde.

3) Vi vil også se på vores samarbejde med kommunerne, herunder hvordan kommunerne passer på de bygninger, som bliver affredet.

#### *Teamet*

Vi er 23 mand i alt - 11 med ansvar for sagsbehandling (omkring 1.000 sager om året), 6,5 med ansvar for affredning mm., et par journaliserings-, økonomi og juramedarbejdere samt ledelsen.

Direktionen har bevilget tre ekstra årsværk til Center for Kulturarv i år og til næste år. Sagsbehandlingen forventes dog ikke hurtigere til næste år. Men når alle de nævnte tiltag er gennemført, bliver det forhåbentligt hurtigere at få sin sag igennem.

Merete Lind Mikkelsen takkede for ordet og medlemmerne kunne stille hende spørgsmål.



*Birthe Iuel* præciserede, at af en del af den halve milliard, som Merete Lind Mikkelsen fortalte, der er til de fredede bygninger om året, er værdien af den grundskyldsfrigtagelse, som staten går glip af årligt. Ifølge Birthe har Kulturminister Mette Bock fundet interesse i disse penge. Som forening havde vi dog hellere håbet på, at vores kulturminister ville kæmpe for flere midler til området i stedet for at smøre de få eksisterende midler tyndere ud.

*Merete Lind Mikkelsen* kommenterede, at styrelsen er meget opmærksomme på, at de midler, der er, gerne skal blive indenfor området. Hvis dette område nogensinde skal have tilført flere midler, finder hun det nødvendigt at folk forstår, at det er vigtigt for os alle sammen. At det har en betydning for livskvaliteten og udviklingen af Danmark i fremtiden. Vi kan enten vælge at slås med hinanden og lade de dårlige historier fylde. Eller vi kan fortælle de gode historier, hvilket I blandt andet gør med The Danish Club – ved at fortælle, at vi har noget af uvurderlig værdi for hele Danmark. Den fortælling skal ud. I styrelsen går de i gang med at se på et formidlingsarbejde om netop dette i det kommende år.

Styrelsen bliver, som så mange andre, også beskåret med 2 % om året.

*Tinna Tillisch, Rosenfeldt Gods* spurgte ind til, hvordan styrelsen definerer 'en stor sag' og hvad, der skal til, for at få to sagsbehandlere på sin sag. Til dette forklarede Merete Lind Mikkelsen at kvik-sager eksempelvis er, om man må skifte linoleummet på trappen, mellemstore sager er eksempelvis, om man må nedlægge en væg eller udføre en tagomlægning. De store sager er eksempelvis de store byggesager, hvor der sker meget på én gang eksempelvis en restaurering af en hel hovedbygning, en byejeendom eller funktionsændringer i funktionstømte bygninger.

*Birthe Iuel* spurgte Merete Lind Mikkelsen om, hun personligt tror på, at der kommer flere midler til dette område? Til dette svarede Merete Lind Mikkelsen, at ja, hun tror på det - men at det højst sandsynligt vil tage 10 år, inden det for alvor flytter sig. Det sker formodentligt kun, hvis der er bred opbakning til det.

Der er i dag stor fart på indenfor nybyggeriet og det er oftest sådan, at man bygger 'for sig selv' lige nu – samfundet har almindeligvis ikke samme langsigtede perspektiv, som mange af ejerne af de fredede bygninger har, og som selvfølgelig er formålet med bygningsfredningen. Men ud fra et bæredygtighedsperspektiv, så skal vi bygge bedre og mere langsigtet og hér er der et argument at hente ifht. de fredede bygninger, der jo ofte har stået i hundredevis af år. Det andet perspektiv handler om, hvad der giver os identitet. Og i en tid, hvor vi higer efter identitet, der har de fredede bygninger nok det største potentiale. Det meste andet byggeri bliver ens over hele kloden. De fredede bygninger er de eneste, der er sikrede mod at blive mainstream; som er stedsspecifikke og helt i detaljer fortæller om samfundets udvikling og stedets særlige vilkår.

*Henri Hage* kommenterede på det manglede opsyn med de fredede bygningers omgivelser eksempelvis ved faunapassager. Der mangler slagkraft og tidligere indblanding.

Til dette fortalte *Merete Lind Mikkelsen*, at styrelsen kan gøre indsigelser i lokalplanen men, at den tværgående planlægning er noget, som styrelsen vil se nærmere på.

*Tom Larsen* spurgte, om styrelsen virkelig selv skal opdage, hvis der er noget i en lokalplan vedrørende bygningsbevaring. *Merete Lind Mikkelsen* præciserede, at styrelsen får samtlige lokalplaner men, at de ikke er indekserede. Dog vil styrelsen gerne ind langt tidligere i forløbet – her kan 'det kommunale netværk' af sagsbehandlere indenfor vores område bruges langt bedre.

*Frederik Siemssen, Foreningen Kultur & Arv* spurgte *Merete Lind Mikkelsen*, hvordan styrelsen forholder sig til større anlæg, hvor det tredobbelte fredningskompleks med museumsloven, naturbeskyttelsesloven og bygningsfredningsloven gælder- kan man forvente, at der er udsigt til, at flere ejendomme under kulturministeriets område vil blive udsat for frihedsgrader, som ikke kan benyttes af den enkelte private ejer, hvor fortidminder behandles meget restriktivt?

Til dette forklarede *Merete Lind Mikkelsen*, at museumsloven ikke er hendes område. Men hvis man eksempelvis tager udgangspunkt i sagen ved Nyborg Slot, hvor man bygger nyt ovenpå et fredet anlæg, er ændringer indenfor bygningsfredningsloven velkendte, i det de fredede bygninger jo skal kunne benyttes, og derfor udvikles. I forhold til museumsloven er det hensynet til formidlingsforhold, der gør, at man har fået lov til at bygge nyt. Det forhold, at styrelsen både er myndighed og ejer, giver samme administration som for de private ejere, idet styrelsen er delt i to 'søjler', så sagsbehandlingen varetages på nøjagtig samme måde, om det er ejerafsnittet der ansøger, som når det er en privat ejer..

*Peter Tillisch* spurgte *Merete Lind Mikkelsen*, om vi skal opfatte hende som en ulv i fåreklæder? Samtidig bad *Peter Tillisch* om, at styrelsen sender færre mails og i stedet prioriterer at møde op på ejendommen. Slutteligt understregede *Peter*, at samarbejdet mellem styrelse og ejerne skal styrkes – særligt i arbejdet for at skaffe flere midler til området.

*Merete Lind Mikkelsen* kunne fortælle, at styrelsen jo netop arbejder på at få udviklet retningslinjer for forvaltningen, så man kan få styrket de svage sider. Til kommentaren om, at styrelsen bør prioritere at møde op, understregede *Merete Lind Mikkelsen*, at der vil der blive kigget nærmere på, når fredningsgennemgangen er afsluttet og der dermed kan allokeres flere midler til dette.

*Jørgen Overby fra BYFOs bestyrelse* kommenterede på de 250 affredninger, der i hans øjne er mange set i lyset af, at der kun er 9000 fredede bygninger i Danmark. I Amsterdam er der 20.000 fredede bygninger, da de opererer med differentierede fredninger. Hvorfor kan man ikke få de affredede bygninger ind under §7a?

Til dette argumenterede *Merete Lind Mikkelsen*, at kriterierne for at blive §7a er, at hovedstrukturen er intakt dvs. f.eks. hovedtrappe og overordnet rumfordeling. Styrelsen kommer endvidere til at frede igen, når der er blevet fulgt op på fredningsgennemgangen og uheldigheder og affredninger er afsluttede.

*Jens Ladekarl, Troense* spurgte *Merete Lind Mikkelsen*, om det kan være rigtigt, at korrespondancen mellem styrelse og ejer lægges ud på internettet. *Merete Lind Mikkelsen* forklarede, at styrelsen er underlagt offentlighedsloven og man derfor kan søge om agtindsigt på stort set alt. Dvs. at når en ejer søger om eksempelvis ændringer, så kan man se den totale korrespondance. Fredningsbeskrivelsen ligger på nettet. Fotos vil kun være fra offentlig vej.

*Karl Karsten Due* fra sekretariatet forklarede, at hvis der havde været et juridisk problem i dette, havde foreningen undersøgt det nærmere. Hvis det ønskes, kan sekretariatet godt undersøge det.

*Merete Lind Mikkelsen* understregede, at der ved køb og salg af ejendomme ofte søges om agtindsigt, da det vil være ejers ansvar, at bygningen er i orden.

*Peer Følner* argumenterede for, at der bør afsættes midler til at nyfredede bygninger, da en fredning ofte kommer på tale, fordi bygningen er i fare for at blive ændret.

*Merete Lind Mikkelsen* forklarede, at da man besluttede at igangsætte fredningsgennemgangen var der ikke afsat midler til opfølgning. Det medfører, at den nødvendige opfølgning skal klares indenfor de midler, der er i forvejen. Derfor har der ikke været ressourcer til nyfredninger.