

# **Referat af BYFOs generalforsamling fredag d. 27. september 2019 / Schackenborg Slot**

## **1. Velkomst og valg af dirigent**

Formand Birthe luel bød velkommen i riddersalen på Schackenborg Slot i Møgeltønder, hvor mere end 180 medlemmer havde fundet vej til BYFOs generalforsamling 2019. Vi startede dagen med sangen 'For en fremmed barskt og fattigt'.

Bestyrelsen foreslog advokat Henrik B. Sanders 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 lovlig og beslutningsdygtig. Efter dirigentens gennemgang af dagsordenen fik formand Birthe luel ordet og afgav sin mundtlige beretning.

## **2. Formandens mundtlig beretning**

Bestyrelsens årsberetning har, som den plejer, ligget på hjemmesiden de sidste 14 dage. For ikke bare at læse beretningen op, har jeg valgt at gå i dybden med tre emner, som jeg mener måtte have jeres interesse.

Jeg vil i det følgende knytte nogle kommentarer til

- Den medlemsundersøgelse, som sekretariatet gennemførte i begyndelse af året
- Det gab, der er mellem den økonomi, der er tilstede for ejerne af de fredede bygninger og de krav, der stilles ved istandsættelser
- De bevaringsholdninger, der anvendes af Slots- og Kulturstyrelsen i administrationen af bygningerne

## **Medlemsundersøgelse**

I februar måned gennemførte sekretariatet en digital medlemsundersøgelse. 420 medlemmer svarede og kom med en række input, som er blevet drøftet i bestyrelsen og fremover bruges til at lægge kursen og forbedre servicen overfor jer medlemmer. Tak til jer der tog jer tid til at svare.

Ideen med at gennemføre en medlemsundersøgelse var at få svar på, hvad I ønsker prioriteret højest. Derudover var det også at få en ide om, hvorvidt sekretariatets service lever op til jeres forventning.

Overordnet betragtet var vi glade for resultatet og den megen ros til foreningens arbejde, men naturligvis mest optaget af, hvad vi kan gøre bedre.

Det kom ikke bag på os, at der var stor tilfredshed med den service, sekretariatet yder vedrørende skatteberegningerne, men det overraskede os nok, at medlemmerne ikke gør brug af foreningens arkitektoniske, byggetekniske, juridiske og forsikringsmæssige rådgivning i højere grad end tilfældet er.

Ud af de modtagne svar, var det kun ca. en tredjedel, der benytter foreningens tilbud på disse områder. Det skyldes vel nok, at i modsætning til de tilbagevendende årlige skatteberegninger, benytter mange ejere kun en jurist eller arkitekt en eller to gange i deres ejertid.

23% af de medlemmer, der har modtaget rådgivning på forsikringsområdet, er ikke tilfredse. Vi kan ikke se ud af svaret, om utilfredsheden skyldes, at forsikringspræmierne generelt de senere år er steget hos alle selskaber. Hvis de 23% havde forventet, at BYFO kunne få de tidligere præmiestørrelser tilbage, er der ikke noget at sige til utilfredsheden. Og på den anden side skal man også huske at se på de 77%, som er tilfredse.

Vi bad også medlemmerne om at prioritere udfordringerne ved at eje et fredet hus. Her dannede der sig et billede af, at både krav og restriktioner samt sagsbehandling fra myndighedernes side er et problem, men ikke så stort et problem som prisen på håndværkere og materialer.

På spørgsmålet om, hvad der kunne gøre en forskel for ejerne, var det derfor heller ikke overraskende, at topscoren blandt svarene lå på mere direkte støtte og en højere skatteværdi via forfald-pr-år fradraget.

### **Krav versus økonomi**

Det var også den besked, vi fik fra forsamlingen her sidste år - jeg tror Peter Tillisch, som også er her i dag, truede med at ville samle en flok og drage mod Christiansborg slotsplads, hvis ikke støtteordningerne blev forbedret.

Det var jo en ret tydelig besked at få.

Det var det også, da vi forleden modtog et brev fra et medlem, som ikke har været ejer af et fredet hus så længe. Han skrev blandt andet "At være ejer af et fredet hus er som at balancere mellem himmel og helvede"

Himmel, fordi huset emmer af autenticitet, godt håndværk og historie.

Helvede fordi

- det er for svært at vedligeholde sit hus i forhold til, hvad Slots- og Kulturstyrelsen mener, den kan kræve,
- der er for dårlige støttemuligheder og
- der er for besværlige ansøgningsprocesser

Han påpegede, at vi er nødt til at søge alternative løsninger, når den økonomiske støtte nu er så dårlig, som den er, og vi må få ændret forestillingen om, at privilegierne, man som ejer af et fredet hus har, ikke længere tilnærmelsesvis står mål med de krav, der er til vedligeholdelse.

Altså i takt med at kompensationen for de fordyrende krav er skrumpet ind, bliver ejernes retorik skarpere og frustrationen over de øgede krav, restriktioner og dyre løsninger større og større.

### **Virkeligheden er:**

- At vi på den ene side har Slots- og Kulturstyrelsen. Dens opdrag er at administrere de fredede bygninger, så fredningsværdierne ikke svækkes, samtidig med at husene skal udgøre rammen om et moderne liv.
- På den anden side har vi samfundet, repræsenteret ved politikerne, som i den tidligere regering var usædvanligt svære at råbe op. Om de økonomiske støtteordninger var tilstrækkelige eller ej, interesserede de færreste – ej heller om de var blevet ringere. Hovedsagen var, at støtten er der, og den almindelige holdning har hidtil været, at ejerne er forgyldt og sikkert bare er nogle brokkehoveder.
- Og til sidst har vi os ejere, som gerne vil lægge masser af personlige kræfter i at passe og vedligeholde de fredede bygninger, men vi insisterer på ikke at eje museer og vi vil kompenseres for de ekstraudgifter, der er forbundet med fredningen.

Det paradoksale er, at alle kan blive enige om, at vores kulturarv skal bevares. Det siger de i hvert tilfælde. De privatejede fredede bygninger er en umistelig del af vores nationalskat. Og også det synlige, fysiske vidnesbyrd om, hvordan vores samfund har udviklet sig siden middelalderen.

Men ingen er indstillet på at betale for det, man kunne kalde den fordyrende kulturarvsdel. Og i takt med at samfundets økonomiske bidrag svinder ind, bliver ejernes accept og tolerance overfor myndighedernes krav og indblanding som sagt mindre og mindre.

For hvis det bare var en god investering at bruge både dobbelt eller tredobbelt beløb på istandsættelse af sin fredede bolig - altså at boligens pris steg tilsvarende - så ville det være til at leve med. Men her er det en direkte gave til kulturarven betalt af de private ejeres formue.

Den tidligere regering skruede ned for alt, hvad der hed flere midler til kulturen, herunder også den byggede kulturarv. Den tidligere kulturminister, Mette Bock, udviste ikke den store interesse for vores område eller måske tog hun bare konsekvensen af regeringens udmelding om, at der hverken var eller kom flere penge, da hun i forlængelse af de ca. 250 affredninger fremsatte et lovforslag om at lægge yderligere ca. 500 bygninger ind under en særlig bestemmelse - §7a.

§7a bygninger er bygninger, som har mistet en del af deres indvendige fredningsværdier, men alligevel er for vigtige eller intakte til at affrede. Ejerne af disse bygninger gives derfor et noget større råderum uden at skulle belaste styrelsen med ressourcekrævende sagsbehandling.

Når ministeren ikke kunne få flere penge til området, kunne hun måske spare sig ud af problemerne? Det er en løsningsmodel, som sagtens kan ende med at blive konsekvensen for langt flere bygninger, selv om det for et land som Danmark må betragtes som værende en falliterklæring, at vi nedprioriterer vores kulturarv på den måde.

Indtil 1980 havde vi kun ca. 1000 A-fredede bygninger i Danmark. Resten var B-fredninger, som primært var fredet pga. bygningernes eksteriør. Skulle man foretage ændringer i disse bygninger indvendigt, foregik det blot med en meddelelse til styrelsen. Det kan ende med at blive konsekvensen, at man igen må give slip på langt flere end de ca. 500 §7a-bygningers indre, hvis ikke samfundet vil betale sin del af den fordyrende kulturarvsdel.

**Så i stedet for at tilføre området flere midler, kan politikerne vælge at:**

- affrede
- undlade at nyfrede
- give slip på kulturarven - pålægge færre restriktioner

Og det er et reelt politisk valg.

For både at øge kravene til ejerne og fortsætte med at nyfrede, samtidig med at man udhuler den økonomiske støtte, er ikke holdbart. Jeg ved godt, at der er folk som mener, jeg går for vidt, når jeg foreslår, at vi holder en pause med nyfredninger eller slækker på restriktionerne overfor ejerne. Men hvis pengene ikke er der, og man ikke ønsker at fortynde de i forvejen alt for små midler, er det da om ikke en ønskelig vej, så en farbar vej.

Det er selvfølgelig ikke det, vi ønsker, og det er heller ikke det mandat, BYFOs formålsparagraf pålægger os, så lige nu fortsætter vi ufortrødent arbejdet med at opnå en væsentlig forhøjelse af det skattemæssige fradrag. Ambitionen er at få fordoblet skatteværdien af forfald-pr-år fra de nuværende 25% til 50%.

Og samtidig beder vi også om, at de direkte støttemidler, som styrelsen administrerer, forhøjes væsentligt. Vi kan ikke undvære dem, fordi der jo især ude i landet er en del ejere med bygninger, som ikke har nogen funktion og aldrig kommer til at generere indtægter eller en brugsværdi, som bare tilnærmelsesvist kan dække vedligeholdelsesudgiften. Desuden kræver forfald-pr-år ordningen, at man har en indtægt at fradrage sine udgifter i. Det er heller ikke alle, der har det - eksempelvis en del folkepensionister. Så de direkte støttemidler kan vi ikke undvære.

Til vores store tilfredshed har Slots- og Kulturstyrelsens enhedschef, Merete Lind Mikkelsen, siden hun blev ansat været opmærksom på, at der mangler økonomi til de fredede bygninger, og hun er også den første chef i styrelsen, der giver os ret i, at der mangler midler. Så med den tidligere kulturministers accept igangsatte hun i 2018 en analyse af området, som jeg ved mange af jer, har deltaget i. Jeg håber på, at Merete Lind Mikkelsen i dag selv vil fortælle mere om analysen, og vi glæder os til at blive delagtiggjort i resultatet med forventning om, at det kan underbygge vores fremadrettede politiske arbejde.

For når man skal have politikernes opmærksomhed, skal argumentationen være fagligt underbygget med fakta og timet rigtigt. Vi arbejder målrettet på, at det skal lykkes med den ny regering og kulturminister Joy Mogensen.

Regeringen er godt nok endnu ikke kommet med noget udspil - hverken vedrørende den brede kulturpolitik eller specifikt på vores område. Men det afholder os ikke fra at arbejde på sagen.

For en måneds tid siden var jeg inviteret med til Kulturministerens Røddingmøde, hvor hun havde inviteret en række aktører på kulturområdet for at drøfte, hvordan vi i fællesskab kan være med til at løfte kulturområdets betydning.

Her fik jeg lejlighed til at tale med ministeren, som gav udtryk for, at hun var klar over, at de fredede bygninger er presset økonomisk. Det var jo i sig selv positivt, og tegner godt for et fremtidigt samarbejde.

Og den sidste måned har jeg været og er stadig midt i en rundtur hos samtlige partiers kulturordførere og skal i deputation for Folketingets Kulturudvalg i slutningen af oktober.

Det er tydeligt, at forudsætningen for at få politikernes forståelse og engagement, er, at de kan forholde sig til vores virkelighed. Derfor er de alle også blevet præsenteret for bl.a. disse priseksemples, som enhver kan forholde sig til – om man vil bygningskulturen eller ej.

UDVENDIGE DØRE	FREDET			IKKE FREDET
Alle priser er incl. moms	pris pr. m2/lbm	Værdi af skattefradrag (25%)	Egenbetaling	pris pr. m2/lbm
Præfab billig fyldningsdør (sweedoor)				9.800 kr.
Fabriksfremstillet fyldningsdør (LDV)	16.500 kr.	4.125 kr.	12.375 kr.	
Snedkerfremstillet fyldningsdør	32.000 kr.	8.000 kr.	24.000 kr.	

## **Slots- og Kulturstyrelsens bevaringsholdninger**

I resten af min beretning vil jeg prøve at gøre rede for nogle af de problemstillinger og holdninger, vi til stadighed løber ind i og drøfter i sekretariat og bestyrelse.

Når en bygning fredes, sker det oftest på baggrund af bygningens kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter. Og vi freder bl.a. for overfor vores efterkommere at kunne dokumentere vores samfundsudvikling og den måde, vi op gennem århundreder har levet sammen. Men når ejernes ansøgninger om bygningsændringer skal byggesagsbehandles, oplever vi, at dokumentationen af vor tid ikke er særlig vigtig.

For år tilbage brugte styrelsen en del kræfter på at fortælle om indførsel af dialogbaseret sagsbehandling, og at en fredning bestemt ikke var en musealisering eller standsning af bygningernes udvikling. Der var og skulle være rum til udvikling, blot det blev gjort med kvalitet.

Da fredningsgennemgangen så blev italesat overfor ejerne, var det blandt andet også med lovning om en lettere fremtidig sagsbehandlingsgang, og at det med fredningsbeskrivelserne ville blive meget nemmere også for ejerne at gennemskue, hvor der i husene ville være mulighed for ændringer. Sådan opleves det imidlertid ikke af vores medlemmer.

Eksempelvis så er der i 2019 et generelt ønske om mere end ét badeværelse i de fleste boliger. Køkkenet er blevet et fællesrum. Det betyder ønske om sammenlægning af rum. Børnene har hvert sit værelse og derfor bliver tagetager indrettet med børne- og badeværelser. Det betyder ønske om kviste i måske ubrudte tagflader osv.

Medlemmerne spørger: Hvorfor skal vores efterkommere ikke kunne aflæse samfundsudviklingen i anden halvdel af det 20. århundrede og begyndelsen af det 21. århundrede i de fredede huse, vi efterlader til dem? Og det er vel et rimeligt spørgsmål.

For man skal da til sin tid kunne aflæse den tid, hvor demokratiseringen i både samfundet og hjemmene blev gennemført, og den øgede velfærd betød, at det var en menneskeret for børnene at have egne værelser og man havde råd til mere end ét badeværelse. m<sup>2</sup> var dyre, især i byerne og derfor blev husene udnyttet optimalt.

Alt andet vil jo være historieforskning. Men som det er nu, stopper husenes udviklingshistorie mere eller mindre den dag, de blev fredet - også selv om de selv samme huse allerede er ændret adskillige gange, inden de blev fredet. Og vi taler ofte ikke om små ændringer, men om sammenlægninger af rum, flytning af trapper,

forhøjelse af bygninger og ændringer af tagkonstruktioner. De nytilkomne lag omtales som værende interessante og som værende en væsentlig del af husenes historie.

I funktionstømte fredede bygninger, som opkøbes og udvikles til en ny funktion, oplever vi, at styrelsen giver endog vide rammer, men den samme imødekommenhed opleves sjældent i private boliger. Her sker der jo også en ændring i den måde, man lever sammen på, og dermed opstår nye behov for at tilpasse bygningerne den ny livsform. Vi mener, at der skal gives mere rum til udvikling af husene, og at der sagtens kan stilles store krav til byggemetoder og materialer. Det skal bare gøres med kvalitet.

Og på den anden side pågår der også en diskussion om, hvorvidt udnyttelse af et ikke tidligere udnyttet loft i visse huse burde kunne finde sted med anvendelse af stålskeletter, gips og præfabrikerede døre. Det ville trods alt fortælle eftertiden noget om det materialevalg, der anvendtes i de fleste hjem i 2019. Vi ser det allerede ske. I Dehns Palæ er et ikke tidligere anvendt loftsrum efter den store brand blevet tilladt anvendt og alt er klædt med gips - og her taler vi endda om et fornemt palæ.

Det er den slags drøftelser, der også pågår i kulturministerens særlige rådgiverforum - Det Særlige Bygningsyn, og som guider Slots- og Kulturstyrelsen i deres arbejde med at sagsbehandle - og det er i øvrigt drøftelser som er svære, for den løsning, der kan accepteres i det ene hus, kan nødvendigvis ikke accepteres i et andet.

For ejerne ser det ud, som om lighedskriteriet ikke er overholdt, men det er det, man i styrelsen kalder for individuel sagsbehandling. Som en tidligere kontorchef engang forklarede mig: "Vi behandler ejerne ens og husene forskelligt".

### **Spørgsmålet er om denne påstand holder vand?**

I BYFO har vi jævnligt møder med styrelsen og står også ejerne bi, med både vores arkitekt og jurist, når ejerne ikke føler sig hørt. Og som oftest landes sagerne rigtigt fornuftigt. Selvfølgelig lykkes det ikke altid at formå styrelsen til at ændre afgørelserne til ejernes fulde tilfredshed, men så er de - og vi i BYFO - formentligt blevet oplyst på et højere intellektuelt niveau.

For vi kan ikke hekse. Det er svært for vores medlemmer at skulle acceptere, at ingen kan slå op i en lov, hvor det står sort på hvidt, at styrelsen har hjemmel til at gå så tæt ind i borgernes livsvilkår, som de gør. I al anden lovgivning, f.eks. byggeloven, miljølovgivningen, sociallovgivningen etc. kan borgerne som regel på forhånd aflæse resultatet af deres ansøgninger, fordi afgørelserne er baseret på regelsæt og ikke på embedsværkets holdninger og skøn.



Vi savner vejledninger, bekendtgørelser og en reel uafhængig klageadgang. Jeg ved Merete Lind Mikkelsen er meget opmærksom på problemet og i øjeblikket er i gang med at etablere manualer for forskellige byggesagstyper, som både sagsbehandlere og ejere kan orientere sig i. Spændende bliver det, men også farligt, for har styrelsen først fået en generel accept fra Det Særlige Bygningssyn om, at eks. ubrudte tagflader ikke må brydes af nye vinduesåbninger, tages synet som gidsel efterfølgende i et konsekvent nej til alle ansøgninger. Og det forstår man godt, for konsekvensen af et individuelt skøn og dermed et ja for en enkelt ejer betyder, at styrelsen efterfølgende har alle afslagene på nakken. Og det beskytter den sig selvsagt imod.

Så beskrivelsen af ejerskabet af en fredet bygning som værende både himmel og helvede, er og bliver en 'never-ending story', fordi bygningsfredningsområdet er så specielt.

Men at det udover den manglende bestemmelsesret så også skal koste ejerne både to og tre gange så meget, finder vi på ingen måde rimeligt. Og det havde man, da loven i sin tid blev indført, aldrig forestillet sig ville ske, for dengang blev alt håndlavet til den samme lave pris til alle slags huse, om de var fredet eller ej.

Men som det er nu, så er skævheden så stor, at vi må have resten af samfundet til at bidrage til opretholdelsen af bygningerne, hvis det altså ikke bare er tomme ord, når alle bedyrer, at vores fredede bygninger er vores allesammens kulturarv!

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

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

*Jens Jacob Mønster* understregede, at han savner vejledning fra Slots- og Kulturstyrelsen mt. opvarmning på en billigere måde end opvarmning med olie i sit hus fra 1675. Da medlemmets oliefyr snart skal udskiftes, har han undersøgt muligheden for at få indlagt fjernvarme. Han oplever desværre, at styrelsen ikke kan vejlede omkring dette.

*Birthe Iuel* kommenterede, at det desværre er et generelt problem for de fredede, uisolerede huse. Styrelsen opfatter det ikke som dens problem, de stiller kun krav til, hvordan fredningsværdierne skal opretholdes, men forholder sig ikke til, hvordan selve installationen i praksis skal gennemføres. For nogle bygninger kan man isolere i begrænset omfang. Men for eksempelvis bindingsværkshuse kan det være problematisk at isolere pga. risiko for råd og skimmelsvamp. Vi arbejder for, at ejere af fredede bygninger kan fratække den merudgift til opvarmning, som den manglende isolering er årsag til.

*Jørgen Overby* understregede, at selvom der findes alternative varmekilder, er der ikke meget, vi kan gøre ved det pga. fredningsværdierne. Vi savner tiltag fra styrelsen, der kan vejlede omkring denne problematik, som kun vil blive større over årene.

*Birthe luel* kommenterede, at vi skal have mulighed for at fratække udgiften til opvarmning over forfald-pr-år.

*John Bæk Mikkelsen* fortalte, at han har fået installeret et jordvarmeanlæg i sin fredede klitgård på 370 m<sup>2</sup>. Installeringen har kostet 330.000 kr. Til gengæld sparer han årligt 35.000 kr., da det nye anlæg koster ham 20.000 kr. årligt modsat de 55.000 kr., han før brugte på olie.

*Nikolaj Nilau* fortalte, at da de er gået på pension, har de oplevet store udfordringer med forfald-pr-år. De har modtaget et brev fra Udbetaling Danmark, hvori de pålægges at tilbagebetale noget af deres folkepension.

*Birthe luel* kommenterede, at foreningen arbejder på at få flyttet forfald-pr-år væk fra et ligningsmæssigt fradrag, da eksempelvis en del folkepensionister ikke har nogen særlig glæde af fradraget. Lykkes dette ikke, vil vi se på, hvordan vi kan få momsfritagelse for de fredede bygninger, da der her er tale om kultur, som ellers er momsfritaget i andre sammenhænge. Hvorfor Nikolaj Nilau har oplevet at skulle tilbagebetale noget af sin pension, skal vi have undersøgt. Det er ikke en problemstilling, vi har hørt om tidligere.

*Peter Tillisch* kommenterede, at det er ærgerligt, at kun 21 % har besvaret den digitale medlemsundersøgelse. Samtidig understregede han, at han ikke personligt er enig i, at restriktioner og krav fra myndighedernes side er 'et mindre problem'. Udfordringerne er, at vi får tilsendt for mange undersøgelser. Se i stedet på de faktiske problemer, I oplever i sekretariatet. Kan bestyrelsen berette lidt mere om arbejdet med forsikringsproblematikken?

*Birthe luel* fortalte, at der arbejdes med forsikringsproblematikken, men at den helt store udfordring er, at antallet af ejere af fredede bygninger udgør for lille en gruppe til, at der kan etableres en gensidig forsikringsmodel. Der arbejdes derfor på at finde en model, der kan anvendes i netop vores regi. *Birthe luel* lovede at fortælle mere til næste års generalforsamling, hvor man forhåbentligt er kommet nærmere en løsningsmodel.

*Gustav Hedeager* roste bestyrelsen for deres arbejde for bedre støttemuligheder, men henstiller til at bestyrelsen 'holder øje' med den nye regering, der barsler med beskatning på flere områder herunder stigning i arveskatten på ex virksomheder. Det kunne tænkes, at vores område også får en yderligere beskatning.

*Birthe luel* understregede, at der er en grund til de sidste par års mange virksomhedsoverdragelser - nemlig forventningen om en rød regering. Vi vil gøre, hvad vi kan for at forhindre en forhøjelse af arveafgiften, men det bliver en udfordring. Samtidig understregede *Birthe luel*, at alle de politikere, hun har talt med, er velvillige men siger samtidigt, at det ikke er kulturministeren, som er udfordringen, men derimod er skatteministeren. Vi er udfordret af landets to store dagsordener - velfærd og klima.

*Peter Tillisch* spurgte ind til, hvordan Danmark placerer sig i det europæiske billede i forhold til, hvordan staten støtter de private ejere og om der vil være en ide i at arbejde for en samlet løsningsmodel i hele Europa, eller om vi dermed risikerer at gøre de danske forhold ringere?

*Birthe luel* fortalte, at Danmark ligger i den bedste halvdel. Dog er der bedre forhold i eksempelvis Belgien, Holland og Tyskland. EU er begyndt at interessere sig for kulturarven, men det er fortsat de enkelte lande, der tager beslutningerne.

*Jørgen Overby* understregede, at det europæiske samarbejde kunne have potentiale - særligt i forhold til at komme tilbage til en differentieret fredningsmodel.

*Ejner Rud* spurgte, hvorfor livsarvinger ikke kan overtage forfald-pr-år saldoen?

*Birthe luel* kommenterede, at det kaldes succession i forfald-pr-år. Det er særligt blandt ejerne af landbrugsejendommene, at det potentielt kunne være en god model. Men da man frygter, at beløbet vil blive kapitaliseret ind i salgspriserne - særligt i de større byer - er det politisk ikke en farbar vej.

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

### **3. Regnskab**

Regnskabschef Ejgild Larsen gennemgik årsregnskabet for 2018/2019.

På indtægtssiden ses kontingenterne, der er i niveau med budgettet. Det gælder også honorar for opmålinger. Fondsstøtten til The Danish Club og In Search of Identity afviger lidt fra budgettet, hvilket er normalt i så store projekter.

BYFOs samlede indtægter er realiseret med 4,6 millioner, hvilket er i overensstemmelse med budgettet.

På omkostningssiden har vi bl.a. gager og honorarer til sekretariatets ansatte og formand samt honorar til de konsulenter, som er knyttet til sekretariatet. Posten til EDB er væsentligt mindre end tidligere år og realiseret mindre end budgetteret, hvilket skyldes at BYFOs store IT-projekter er ved at være afsluttet. Samlet set går vi ud med et resultat i denne gruppe på 280.000 kr. under budget.

De faste omkostninger i sekretariatet til eksempelvis lejemål, kontorhold og it-omkostninger. Sidstnævnte er realiseret over budgettet pga. persondataforordningen/GDPR, der har pålagt sekretariatet en del ekstra udgifter, da vi har ansvar for en del personfølsomme oplysninger i forbindelse med skatteberegningerne.

Projektomkostningerne tilsvarende fondsindtægterne.

Resultatet er en betydelig forbedring i forhold til sidste år. Årets budgetterede underskud på 753.000 kr. er realiseret med et underskud på små 52.000 kr.

Balancen er nu på lidt over 6,3 millioner kr. Egenkapitalen er med udgangen af regnskabsåret 2018/2019 5,6 millioner kr.

Ejgild fortalte til sidst om skattestyrelsens henvendelse ang. momspligt på BYFOs kontingenter. Skattestyrelsen mener endvidere, at BYFO skal efterbetale moms for 2017, 2018 og første halvår af 2019. Da vi ikke er enige i dette, har vi involveret momsekspert fra Ernst & Young.

Regnskabet blev godkendt.

#### **4. Budget**

Ejgild B. Larsen gennemgik budget for 2019/2020.

Der er samlet budgetteret med indtægter på 4,4 millioner kr.

Der er budgetteret med en fondsstøtte på 700.000 kr. hvilket svarer til den allerede bevilligede fondsstøtte til indeværende projekter.

På omkostningssiden er der intet nyt og sekretariatet vil køre som sædvanligt. Dog skal det bemærkes, at der ikke er budgetteret med et kontingent til Bygningskultur Danmark i 2020.

Der er budgetteret med samlede udgifter på 4,2 millioner kr.

*Peter Tillisch* spurgte, hvorfor vi træder ud af Bygningskultur Danmark?

Til dette forklarede Birthe luel, at der ikke er flere driftsmidler tilbage i Bygningskultur Danmark. Derfor imødeser Bygningskultur Danmark en lukning ved udgangen af året. Der har været afholdt møder med Realdania om en mulig forlængelse, men der er endnu uafklaret, hvad der skal ske.

Budgettet blev taget til efterretning.

### **Kontingenter**

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

Det gælder dog ikke for ejer- og andelsforeninger, hvor bestyrelsen foreslår en kontingentstigning fra 500 kr. til 1.000 kr., hvilket også blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen foreslog ændret kontingent fra 1.425 kr. til 1.475 kr. for de medlemmer, der har forfald-pr-år på under 100.000 kroner og fra 2.025 kr. til 2.100 kr. til de medlemmer, der har forfald-pr-år over 100.000 kroner. Dette blev enstemmigt vedtaget.

Det blev fra salen foreslået, at vi tager højde for momsproblematikken allerede nu. Men da bestyrelsen ønsker at vente, til sagen er efterprøvet, lader vi det ligge for nu.

### **5. Valg til bestyrelsen**

Dirigenten gav ordet til foreningens næstformand Peter Thunbo, der redegjorde for de forslag, der forelå i relation til valg af bestyrelse som følger:

‘Som næstformand i bestyrelsen, skal jeg her redegøre for de forslag, der foreligger til valg af bestyrelse. Jørgen Overby, Thomas Garth Grüner og Niels Peter Schack-Eyber er i henhold til vedtægterne ikke på valg og fortsætter således i bestyrelsen.

Bente Ahlefeldt, Peter Thunbo, Birthe luel og Henrik Dichmann har siddet i bestyrelsen i to år og er således på valg. Bente Ahlefeldt, Peter Thunbo og Birthe luel indstilles af bestyrelsen til genvalg. Henrik Dichman har ikke ønsket genvalg.

På den baggrund fremsætter en enig bestyrelse forslag om, at Andreas Karberg, der hidtil har været suppleant, indtræder i bestyrelsen og at Bente Ahlefeldt, Peter Thunbo og Birthe Luel genvælges til bestyrelsen.

Såfremt generalforsamlingen beslutter at følge bestyrelsens indstilling, vil bestyrelsen herefter bestå af Jørgen Overby, Thomas Garth-Grüner, Niels Peter Schack-Eyber, Bente Ahlefeldt, Peter Thunbo, Birthe Luel og Andreas Karberg.

Bestyrelsen har fra et medlem, Peter Nordkild, modtaget et forslag i relation til valg af bestyrelse. Peter Nordkild blev medlem af foreningen den 22. maj 2019 og har tidligere været gift med vores nuværende formand, Birthe Luel.

Bestyrelsen har fået oplyst, at Peter Nordkild nu er skilt fra Birthe Luel, men at bodelingen, på grund af uenigheder mellem de tidligere ægtefæller, ikke er afsluttet. Forslaget fra Peter Nordkild lyder som følger - jeg citerer: "Jeg vil derfor primært stille forslag om at Birthe Luel ikke genvælges til bestyrelsen i Historiske Huse"

Peter Nordkild har nærmere motiveret forslaget. Dette er udsendt sammen med dagsordenen, som følger - jeg citerer igen: "På trods af en fremragende og innovativ indsats for Historiske Huse igennem mere end 20 år, mener jeg ikke, at Birthe Luel kan fortsætte med at tegne foreningen udadtil, eller repræsentere medlemmernes interesser på troværdig vis overfor myndighederne, efter at hendes magtfuldkommenhed er steget hende til hovedet, og hun aktivt har deltaget i destruktionen af uerstattelige fredningsværdier i Skovfogedstedet i det unikke og fredede miljø i Petersværft".

Bestyrelsen har i forbindelse med forslaget, modtaget 3 henvendelser på mail fra Peter Nordkild, den 24. juni, den 14. juli og den 22. juli 2019. Bestyrelsen har indgående drøftet de modtagne henvendelser. En enig bestyrelse - dog med undtagelse af Birthe Luel, der afstod fra at stemme, da forholdene vedrører hende - har herefter besluttet at meddele generalforsamlingen følgende, i anledning af det fremsatte forslag og med baggrund i de undersøgelser, der er foretaget:

- At den ejendom på Petersværft (Skovfogedstedet), der omtales af Peter Nordkild i motivationen, ikke er ejet af vores nuværende formand, Birthe Luel.
- At Birthe Luel ingen faktisk eller retlig råden har over ejendommen.
- At det er bestyrelsens vurdering, at sagen om Skovfogedstedet alene er en sag mellem ejeren af ejendommen, Anne Sophie Luel og Slots- og Kulturstyrelsen.
- At Birthe Luel overfor bestyrelsen har oplyst, at hun ikke har været involveret i bygningsarbejderne på Skovfogedstedet.

- At der i bestyrelsen er enighed om, at henvendelserne fra Peter Nordkild, må ses i sammenhæng med den verserende skilsmisssag, mellem Birthe luel og Peter Nordkild. Efter en gennemgang af den samlede korrespondance og en skriftlig redegørelse fra Birthe luel, fulgt op af opklarende spørgsmål fra bestyrelsen, er det bestyrelsens samlede vurdering, at henvendelsen fra Peter Nordkild, er begrundet i en intern uenighed om vilkårene for denne skilsmisse. På den baggrund er det bestyrelsens vurdering, at henvendelserne fra Peter Nordkild er både upassende og potentielt skadelige for BYFO.
- At bestyrelsen ikke finder, at det tjener noget formål, at generalforsamlingen inddrages i den private tvist, som pågår mellem Peter Nordkild og Birthe luel.
- At Birthe luel igennem mere end 20 år har ydet en helt fantastisk indsats for BYFO, og at det er bestyrelsens stærke ønske, at Birthe luel fortsætter som medlem af bestyrelsen for BYFO.

På den baggrund er det bestyrelsens opfattelse, at der hverken i motivationen eller i henvendelserne fra Peter Nordkild i øvrigt, er anført forhold, der på nogen måde giver bestyrelsen anledning til nogen form for betænkelighed ved at indstille, at Birthe luel vælges til bestyrelsen i BYFO. Bestyrelsen bakker således fuldt ud op om Birthe luels fortsatte medlemskab af bestyrelsen i BYFO.

Sammenfattende indstiller en enig bestyrelse dermed til generalforsamlingen, at følgende vælges som medlemmer af bestyrelsen i BYFO: Bente Ahlefeldt, Peter Thunbo, Birthe luel og Andreas Karberg. Således at bestyrelsen frem til næste generalforsamling består af: Jørgen Overby, Thomas Garth Grüner, Niels Peter Schack-Eyber, Bente Ahlefeldt, Peter Thunbo, Birthe luel og Andreas Karberg.

Jeg vil herefter overlade til dirigenten at gennemføre afstemningen til valg af bestyrelse i BYFO'.

Dirigenten takkede næstformanden for redegørelsen og oplyste, at der i henhold til vedtægternes §6 stk. 2, skal vælges fire medlemmer til bestyrelsen. Der var af bestyrelsen indstillet 4 kandidater som redegjort for af næstformanden. Dirigenten spurgte forsamlingen om, hvorvidt der var andre kandidater til bestyrelsen. Da dette ikke var tilfældet, betragtedes de af bestyrelsen indstillede kandidater som enstemmigt valgt.

## **6. Valg af suppleanter**

Dirigenten kunne oplyse, at bestyrelsen har foreslået genvalg af Bue Beck og nyvalg af Henrik Ulldal Borch. Dirigenten spurgte forsamlingen om, hvorvidt der var andre

kandidater der ønskede valg som suppleant. Da der ikke var andre kandidater, betragtedes de af bestyrelsen indstillede kandidater som enstemmigt valgt.

## **7. Valg af revisor**

Bestyrelsen har foreslået genvalg af Ernst & Young, og de blev enstemmigt valgt.

## **8. Forslag fra bestyrelse og medlemmer**

Dirigenten konstaterede, at der er alene modtaget ét forslag rettidigt dvs. senest 1. august, hvilket forslag var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Forslaget var behandlet under punkt 5.

## **9. Eventuelt**

*Margit Mikkelsen* roste foreningens initiativ med rådgiverlisten, der er at finde på hjemmesiden. Desværre har hun haft dårlig erfaring med ét firma og 5-seks gode erfaringer med et andet firma. Hvilket kontrol er der med firmaerne?

*Birthe luel* kommenterede, at hun er glad for, at medlemmerne bruger listen, der er udarbejdet af Bygningskultur Danmark, og som nu er at finde på [www.historiskehuse.dk](http://www.historiskehuse.dk), efter at de to hjemmesider er slået sammen. Listen er udarbejdet på baggrund af referencer fra medlemmer og blandt andet Realdania By og Byg. Nye kandidater godkendes af BYFOs egen arkitekt Leif Hansen. Vi hører gerne fra vores medlemmer, hvis der er problemer med nogle af firmaerne.

*Lene Ollerup* anbefalede alle medlemmer til at tage vejen forbi Højer, Søndre Sejerslev og Ballum på vej hjem. Her kan man se myriader af dejlige, gamle marskhuse.

*Henrik Haar* spurgte ind til affredningen, hvor mange affredninger der har været og hvad BYFO har gjort i den henseende?

*Birthe luel* fortalte at problematikken har optaget sekretariatet meget. De forventede 7 % affredninger blev dog kun 5 % - ca. 250 affredninger. I min egenskab af medlem af Det Særlige Bygningssyn har jeg forsøgt at begrænse antallet af affredninger. Det, overraskede os imidlertid, at den tidligere minister indførte §7a, som kommer til at gælde for ca. 500 bygninger og vil betyde, at ejerne af disse bygninger grundet deres svækkede indvendige fredningsværdier får større råderet i det indre. Vi har oplevet, at mange ejere er rigtig kede af at få deres bygninger affredet og vi har haft advokat Henriette Soya til at se på de forvaltningsretslige aspekter i styrelsens affredningspraksis, men hun har vurderet, at vi står svagt. Heller ikke i Dragør, hvor en del bygninger er blevet affredet, har vi kunnet hjælpe. Mange ejere har følt deres



retssikkerhed anfægtet, idet de igennem årene har efterlevet Bygningsfredningslovens forskrifter - ovenikøbet i samråd med styrelsen.

*Jørgen Overby* kommenterede, at affredninger altid er en dårlig ide - ikke bare fordi der er ejere, der kommer i klemme, men også fordi, det går ud over vores bygningsarv. I stedet for at affrede, burde vi i stedet indføre et differentieret fredningssystem.

*Jens Christian Haaning* opfordrede bestyrelsen til at rette henvendelse til Kommunernes Landsforening (KL) med henblik på at få opgraderet kompetencerne hos kommunernes sagsbehandlere. BR18 er udgangspunkt for al sagsbehandling, hvilket resulterer i ekstrem sagsbehandling. Han kunne fortælle om en sag med en bevaringsværdig ejendom, der har kostet ham 80.000 kr. i byggesagsbehandling hos kommunen, hvor der har været 28 mand ind over sagen.

*Birthe luel* understregede, at vi det sidste år har forsøgt at få et møde med Leon Sebbelin, der er formand for planudvalget i KL. Udfordringen er, at hans primære interesse ikke ligger indenfor vores område. Jeg ser dog frem til en dialog med ham i det kommende år.

*Jakob Revsbeck, Kolding Kommune* fortalte, at det fra 2020 ikke er den enkelte kommune, der foretager den brandtekniske og statiske beregning ift. byggesager. Alle skal ud og finde en rådgiver, der kan varetage denne opgave. Lige nu er det - i nogle kommuner - gratis at få en byggesag igennem. Rådgivere med de rigtige attester koster 3.300 i timen. BYFO opfordres til at tage stilling til denne problematik hurtigst muligt.

*Leif Høgh* tilføjede, at BR18 i den grad giver udfordringer for de fredede og bevaringsværdige bygninger. Det opleves også i Københavns Kommune, hvor han har en byggesag.

*Jørgen Overby* kommenterede, at det også er erfaringen fra hans tegnestue. Regningen ender desværre et sted - og det er hos ejeren.

*Peter Tillisch* spurgte ind til, om sekretariatet kan klædes på til at rådgive omkring administrationen af BR18?

*Birthe luel* forklarede, at sekretariatet er opmærksom på, hvor kompliceret det er. Derfor vil vi tage et møde med Erhvervsstyrelsen for at påpege de administrative udfordringer og ekstra omkostninger forbundet med BR18.

Bente Ahlefeldt fortalte om foreningens studierejser. I det kommende år går turen til Sicilien d. 15. - 22. april og i uge 43 går turen til Bosten. Her kommer vi på besøg steder, der ellers ikke er åbne for offentligheden. Hold øje med hjemmesiden for flere oplysninger om rejserne.

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

Herefter tog formand Birthe Luel ordet og erklærede den formelle del af generalforsamlingen for afsluttet med en stor tak til dirigent Henrik B. Sanders for en vel ledet generalforsamling. Afslutningsvist takkede Birthe Luel Henrik Dichman for hans gode arbejde i BYFOs bestyrelse. Henrik Uldall Borch blev i samme ombæring budt velkommen i bestyrelsen.

Dato: 14 / 10 2019

Dirigent:



Henrik B. Sanders

Dato 31 / 10 2019

Referent:



Nana Weien Okholm