

## Høringsvar om planlovens evaluering

Bygnings Frednings Foreningen BYFO (cvr. 88628411) og Foreningen Bevaringsværdige Bygninger (cvr. 25010078), i det følgende "BYFO/BEV", repræsenterer ejerne af de fredede og bevaringsværdige bygninger i Danmark og arbejder for at forbedre ejernes vilkår samt for at øge den generelle bevidsthed om værdien af den byggede kulturarv i Danmark.

BYFO/BEV har i forhold til nærværende høring om en kommende evaluering af planloven især fokus på kommunernes planlægning for og administration af de bevaringsværdige bygninger, og dermed de retlige pligter og rettigheder samt de praktiske forhold, der gælder for ejerne.

BYFO/BEV finder, at de nuværende ordninger for de bevaringsværdige bygninger trænger til modernisering. Reglerne opfattes af ejerne ofte som uoverskuelige, svære at forstå, meget forskelligartede fra kommune til kommune, og i nogle tilfælde ødelæggende for lysten til at bevare og erhverve en bevaringsværdig bygning.

BYFO/BEV foreslår, at følgende forhold tages op til indgående overvejelse ved næste planlovsrevision:

1. Reglerne for den fysiske planlægning samles under én hat og gerne under samme hat som al anden arealanvendelse i Danmark, f.eks. naturbeskyttelse, fortidsminder og bygningsfredning. Som det er i dag, er det lettere uoverskueligt, hvilket ministerium, der har ansvar for arealanvendelsen, herunder for planlovens delelementer.
2. Reglerne for de bevaringsværdige bygninger håndteres endog meget forskelligt fra kommune til kommune. Dette giver usikkerhed for de nuværende ejere og kommende ejere. Der er behov for opdatering af regelsættet for de bevaringsværdige bygninger, så at nuværende og kommende ejere på enkelt vis kan indhente præcise og bindende svar fra kommunen, når de overvejer bygningsmæssige udvendige ændringer, nedrivning, tilbygning eller ny bebyggelse på ejendommen.
3. Kommunernes håndtering af planlovens § 14 om, at kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan, giver ofte uventede overraskelser for ejere af bevaringsværdige bygninger, der ikke er omfattet af en bevarende lokalplan. Det bør overvejes, at 12 måneders reglen reduceres til f.eks. 2 måneder og/eller, at kommunen er forpligtet til at give et bindende svar til ejeren inden for 2 måneder.
4. Bevarende bestemmelser i lokalplaner etc. skal indeholde retningslinjer, der er tydelige, entydigt klare og til at forstå ved læsning af den bevarende lokalplan. Det er ikke rimeligt med de mere eller mindre (u)lovhjemlede kompetencenormer i de bevarende lokalplaner, som ofte afstedkommer, at ejerne skal gætte sig til, hvilke krav kommunen kan og vil stille ved ønsker om bygningsmæssige ændringer mm.
5. Det bør præciseres i planloven, hvilke krav en kommune kan stille til bevaringsværdige bygninger, f.eks. ved de mere end 20 år gamle SAVE registreringer, uden for lokalplanlagte områder. Som det er nu, håndterer kommunerne bygningerne og dermed ejerne meget forskelligt.

København d. 24. januar 2020

6. Reglerne for pligt til kommunal overtagelse af en ejendom med nedrivningsforbud etc. bør moderniseres. I dag opleves det som totalt illusorisk for den private ejer at få medhold efter planlovens § 49.<sup>1</sup>
7. Det bør overvejes at indføre en ordning om helt eller delvis grundskyldsfritagelse for ejendomme med bevaringsværdige bygninger, der lever op til visse minimumskrav om bygningsbevaring fastsat af kommunen. En sådan ordning kan tage afsæt i ejendomsskattelovens § 9<sup>2</sup>.
8. Den økonomiske støtte til ejerne ved kommunens krav om fordyrende bygningsarbejder på bevaringsværdige bygninger bør moderniseres og afstemmes efter de regler, der gælder for bygningsfredede bygninger.

Vi uddyber selvfølgelig meget gerne ovenstående forslag i et møde med ministeren eller ministeriet.

Med venlig hilsen

Jan Martens, formand for Foreningen Bevaringsværdige Bygninger  
Birthe Iuel, formand for Bygnings Frednings Foreningen BYFO

---

#### <sup>1</sup> Lov om planlægning § 49.

Når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

*Stk. 2.* Overtagelsespligten efter stk. 1 påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

*Stk. 3.* Bestemmelserne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse, når en ejendom helt eller delvis er omfattet af et forbud mod større byggearbejder, jf. § 15, stk. 2, nr. 23.

#### <sup>2</sup> Lov om kommunal ejendomsskat § 9.

I tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen af samfundsmæssige hensyn finder det ønskeligt, at private grunde ikke bebygges, eller at en vis bebyggelse bevares, er kommunalbestyrelsen berettiget til - dog kun for en vurderingsperiode ad gangen - at tilstå ejeren hel eller delvis fritagelse for erlæggelse af den ejendommen påhvilende grundskyld. Betingelsen for sådan fritagelse er dog, at ejeren over for kommunalbestyrelsen forpligter sig til ikke uden dennes samtykke at foretage forandringer i grundens udnyttelse.

*Stk. 2.* Foretager ejeren - uden indhentet tilladelse fra kommunalbestyrelsen - bygningsforanstaltninger på grunden, som af kommunalbestyrelsen skønnes at stride imod de for fritagelsen fastsatte vilkår, bestemmer kommunalbestyrelsen, hvorvidt og da i hvilket omfang samt fra hvilket tidspunkt den givne fritagelse skal anses for bortfaldet.