



BYFOs
årsberetning
2019/2020

Årsberetning 2019/2020

Fotos

Vibæk Mølle (side 2)

Ærøskøbing (side 1, 4, 13, 15, 16)

Pavillion i Kongens Have, København (side 9)

Blåbæk Vandmølle, Faxe (side 10)

Bygningskulturens Hus, København (side 20)

Pernille Weiss (K) og Birthe Luel (side 21)

Generalforsamling i 2019 på Schackenberg Slot (side 23)

St. Petersborg (side 24)

Fra rejsen til Vestindien (side 26)

Baghus, Grønnegade, København (Side 27)

Historiske Huse, indgang fra Gernersgade (side 28)

Bankgaarden, Ulfborg (side 31)

Layout

Arakne/Sille Jensen



Indhold

5	Indledning
6	De fredede bygninger
6	Foretræde for kulturudvalget
8	Evaluering af planloven
8	Boligreguleringsloven
10	Vandmøllerne
12	Offentlig adgang til privat ejendom
12	Voldsteder med private boliger
14	Generationsskifteafgiften
14	Corona og kulturarv
14	Slots- og Kulturstyrelsen
17	Det Særlige Bygningssyn
17	Grundskyldsfrigtagelse
18	Succession i forfald-pr-år
18	Forsikring
19	Årets udgivelse
21	Bygningskultur Danmark
22	Europæiske forbindelser
24	Årets studierejse
25	Restaureringsseminar
25	Røddingmødet
25	The Danish Club
26	In search of Identity
28	Organisationsændring og flytning
29	Mød sekretariatet



Byggeselskab
Bolig
2000
100

Årsberetning 2019/2020

Indledning

BYFO har i det forløbne år engageret sig i en lang række politiske sager – alle af vidtrækkende betydning for vores medlemmer. Selv om vi normalt kun beskæftiger os med bygningsfredning, har vi i år engageret os i sager, som også omfatter andre lovgivningskomplekser – alle sager drejer sig om indgreb i den private ejendomsret og ejernes råderet.

Vores hovedfokus ligger naturligvis på de fredede bygninger. Vi er konstant opmærksomme på den manglende sammenhæng mellem økonomisk støtte og de øgede og fordyrende krav til de byggetekniske løsninger. De fredede bygninger er vores fælles kulturarv og ejes af ganske få mennesker, som lægger sjæl, kræfter og penge i at bevare dem. Stiller samfundet krav til fordyrende løsninger, må samfundet også betale. I stedet stilles der større og større krav, grebet strammes om ejerne og staten kompenserer mindre og mindre.

Det kræver vedholdenhed og hårdt arbejde at få ørenlyd i det politiske landskab, et landskab, hvor vores sag er lille. Men ikke desto mindre vigtig for os alle sammen – for fortællingen om Danmark, tiltrækning af turister, lokal udvikling og meget, meget mere.

Historiske Huse er en fællesbetegnelse for BYFO og Foreningen Bevaringsværdige Bygninger. Hvor problemstillingerne i det følgende er ens for de to foreningers medlemmer, er afsenderen Historiske Huse. I sager, der kun vedrører ejerne af de fredede bygninger, benyttes i det følgende kun BYFO, som afsender.

De fredede bygninger

Foretræde for kulturudvalget

I oktober 2019 var formand Birthe Luel i foretræde for Folketingets Kulturudvalg. Her redegjorde hun for årsagerne til, at det er blevet alt for dyrt for den enkelte ejer at vedligeholde et fredet hus. Det betyder, at vi langsomt, men sikkert mister kulturarven – især udenfor de store byer. Derfor foreslog BYFO kulturudvalget, at skatteværdien af forfald-pr-år-fradraget hæves fra de nuværende 25% til 60%.

FORFALD-PR-ÅRS UDVIKLING SIDEN 1982

Forfald-pr-år fradraget blev indført i 1982, og frem til 1986 lå fradraget i den personlige indkomst. Som følge af skattereformen fra 1987 blev fradraget herefter ændret til et fradrag i kapitalindkomsten med modregning i lejeværdiberegningen. Med skattereformen fra 1993 og pinsepakken fra 1998 blev skatteværdien af forfald-pr-år-fradraget yderligere forringet. Frem til 1986 var skatteværdien af fradraget 60%, og i 2002, hvor pinsepakken var fuldt indfaset, udgjorde værdien 32,4%. Herefter faldt værdien af forfald-pr-år yderligere fra 2010 til 2019 fra 32,4% til nu 25%, fordi den ændredes fra at være et fradrag i anden kapitalindkomst til et ligningsmæssigt fradrag. Et fald på lige ved 60% fra 1982 til 2019.

Samtidig understregede Birthe Luel, at fradrag alene ikke er tilstrækkeligt, da disse kun kan anvendes på de bygninger, som ejes og bruges af ejere med indkomst. Samtidig er der en del funktionstømte industri- og landbrugsbygninger, som kun koster ejeren penge, da de ikke kan komme i drift grundet fredningsværdierne. Til dem har vi brug for direkte støtte fra Slots- og Kulturstyrelsen. Det beløb, som Styrelsen oplyser anvendes til direkte støtte, har de sidste 40 år ligget på godt 30 mio. kr. ekskl. lån. Birthe Luel gjorde det klart overfor udvalget, at ifald den direkte støtte havde været pristalsreguleret, burde den have ligget på langt over 100 mio. kr. i dag.

BYFO foreslog følgende til kulturudvalget:

- Forfald-pr-år fradraget bliver et selvstændigt fradrag og hæves til 60%
- Grundskyldsfritagelsen fratrækkes forfald-pr-år fradraget i det år, fradraget foretages
- Energiforbrug fratrækkes over forfald-pr-år
- Staten etablerer en forsikringsgarantiordning til dækning af den fordyrende del af genopretningsudgifter
- Bevillingen til Slots- og Kulturstyrelsen tredobles
- Funktionstømte landbrugs- og industribygninger modtager direkte støtte
- Ejere af fredede ejerlejligheder, de selv bebor, skal kunne benytte forfald-pr-år

[Læs mere om BYFOs forslag.](#)

Kulturudvalgets spørgsmål til kulturministeren

Som følge af formandens foretræde valgte kulturudvalget, at stille fungerende kulturminister Rasmus Prehn en række spørgsmål, herunder hvilke økonomiske konsekvenser forslagene fra BYFO vil have, og hvilke begrundelser der er for statens affredninger.

Kulturministerens svar var umiddelbart undvigende, med henvisning til at de økonomiske konsekvenser af BYFOs forslag ikke kunne vurderes, førend resultaterne af statens undersøgelse af økonomien for de fredede bygninger var tilvejebragt. Ifølge Slots- og Kulturstyrelsen ville resultaterne af denne undersøgelse foreligge i løbet af efteråret 2019, men er blevet et år forsinket.

Læs kulturminister Rasmus Prehns (S) svar:

- [Om nyfredninger og affredninger](#)
- [Om begrundelser for affredning](#)
- [Om udvidet vedligeholdelsespligt spørgsmål 43](#)
- [Om ejers udgifter til udvidet vedligeholdelsespligt](#)

Møde med Birgitte Bergman (MF, Konservative)

I maj måned havde BYFO inviteret kulturordfører Birgitte Bergman (K) til møde i sekretariat i Bygningskulturens Hus. Emnet for mødet var problemstillingen vedrørende ejernes udvidede vedligeholdelsespligt og kompensation for krav fra styrelsen om fordyrende løsninger.

Birgitte Bergman ville gerne bringe vores sag videre i kulturudvalget, men i lyset af statens økonomiske udfordringer i forbindelse med

COVID19, anbefalede hun, at vi ventede. Det politiske fokus var for tiden andetsteds.

Vi genoptager kontakten, når resultatet af styrelsens undersøgelse af ejernes økonomiske forhold foreligger. Den er desværre for nærværende næsten et år forsinket.

Evaluering af planloven

Planlovens hovedformål er at sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø og skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet. Planloven har derfor stor betydning for, hvordan de enkelte kommuner prioriterer deres planarbejde, herunder hvordan de forholder sig til eksisterende byggeri – og ikke mindst de bevaringsværdige bygninger.

I 2017 blev planloven ændret. Med ændringen af planloven har kommunerne fået øget råderum og en række nye muligheder i planlægningen, som kan understøtte lokale initiativer og udvikling. Som led i det blev den nye planlov evalueret i foråret 2020. Her indgav vi et høringssvar med forslag og ideer til ændring af planloven.

Det mener vi som ejere om planloven

En af de ting, som desværre ikke optrådte på Erhvervsstyrelsens liste over temaer til evalueringen var kulturarven – selvom flere af punkterne implicit berører vores historiske huse og miljøer. At den byggede kulturarv ikke blev nævnt direkte, stoppede os ikke fra at afgive høringssvar, som tog fat i planlovens store betydning for netop vores bygningskultur. Vi mener, at der er plads til at gøre planloven bedre i forhold til at passe på vores historiske bygninger. En af strategierne bør være, at gøre det mere klart og entydigt, hvad det reelt set betyder at eje et bevaringsværdigt hus.

Vi mener, at de nuværende ordninger for de bevaringsværdige bygninger trænger til modernisering. Ofte opfattes reglerne som uoverskuelige og uforklarlige og administreres forskelligt fra kommune til kommune. De er måske endda ødelæggende for lysten til at bevare og erhverve en bevaringsværdig bygning.

BYFO har peget på 8 områder, der bør tages op til indgående overvejelse ved næste planlovsrevision. [Læs mere om BYFOs forslag.](#)

Boligreguleringsloven – ”Blackstoneindgrebet”

BYFO indsendte i april høringssvar til boligminister Kaare Dybvad Bek (S) med kopi til kulturminister Joy Mogensen (S) om forslag til stramning af huslejereguleringen ved at begrænse udlejers mulighed for at hæve huslejen ved endt lejemål.

BYFO indsendte høringsvar på vegne af de af foreningens medlemmer, som ejer fredede udlejningsejendomme. BYFO gjorde de to ministre opmærksom på, at lovforslaget ville ramme ejere af fredede udlejningsejendomme særligt hårdt. I praksis vil de bygningsfredede udlejningsejendomme ikke kunne opfylde kravene om energiinvesteringer, som kan løfte ejendommene tre energiklasser og dermed ud af den fem-årige karenperiode. Også Ejendomsforeningen Danmark gjorde i deres høringsvar ministeren opmærksom på de fredede udlejningsejendommers særstilling.

Der var dog ingen lydhørhed hos regeringen, og loven blev vedtaget den 4. juni 2020 med et flertal i Folketinget.

Boliglovgivningen modarbejder bygningsfredningen

I høringsvaret vedrørende Blackstone-indgrebet gjorde BYFOs formand også ministeren opmærksom på, at boliglovgivningens skelnen mellem moderniserings-/forbedringsudgifter og vedligeholdelsesudgifter i visse tilfælde modarbejder fredningens formål. Lejelovgivningens regler for lejefastsættelse understøtter udskiftning til nyt fremfor almindelig vedligeholdelse, hvis udlejer ønsker at skabe baggrund for lejeforhøjelse.

[Læs BYFOs brev til ministeren.](#)

[Læs ministerens svar.](#)



Vandmøllerne

Udfordringerne med vandtilførsel

Igennem mange år har kommunerne arbejdet for at implementere EUs vandramme-direktiv, der bl.a. skal sikre, at der er fri passage for store og små fisk fra kilde til hav. I flere tilfælde har det betydet, at man har ført vandet helt eller delvist uden om fungerende vandmøller eller ændret vandstanden, så møllerne mister vandet. Uden vand går møllehjulene til, ligesom udtørring kan skade de bygningsdele, der normalt står i vand. Derudover overlever møllerne kun, hvis der er frivillige og besøgende omkring dem. Og de frivillige, som også ofte laver en stor del af vedligeholdet, mister interessen, hvis ikke møllen kan fungere – i det mindste noget af tiden.

Som forberedelse til 3. vandplanperiode, der løber fra 2021-2027, var basisanalysen i høring indtil den 18. juni. Historiske Huse sendte sammen



med Dansk Møllerforening og Kulturmiljøråd Fyn hørings svar i maj 2020. Nu forestår så de politiske forhandlinger om, hvordan vandplanerne skal implementeres.

I et brev fra Europakommissionen til de af medlemsstaterne, der har spurgt ind til vandmølleproblematikken, fremgår det klart, at medlemsstaterne har ret til at finde en balance mellem kulturarv og miljøbeskyttelse, hvilket legitimerer både Dansk Møllerforening, Kulturmiljøråd Fyn og Historiske Huses klare opfattelse.

Det er altså kun et spørgsmål om, at regeringen tager affære. Der er efter BYFOs opfattelse hjemmel i vandløbslovens § 37, stk. 3, og i EU's vandmiljødirektiv til at være langt mere restriktiv i bevaringen af vandtilførslen til vore vandmøller.

Læs mere:

- [Artiklen En bøn for vandmøllerne](#)
- [Hørings svar til Folketingets Miljø – og Fødevarerudvalg samt Folketingets Kulturudvalg:](#)

I 2019 kårede Historiske Huse ”Danmarks Smukkeste Vandmølle”

Med kåringen af Danmarks Smukkeste Vandmølle forsøgte vi at få vandmøllerne sat på den politiske dagsorden. Vi ville gerne vise, hvor enestående vandmøllerne er og formå kommunerne til at prioritere kulturarven i deres arbejde med vandmiljøet.

I formidlingen af konkurrencen satte vi derfor fokus på, at det er helt afgørende, at vi benytter den mulighed, der ligger i fx EUs vandrammedirektiv for at sikre vandtilførslen til disse steder og dermed sikre kulturarven.

Konkurrencen fik stor opmærksomhed og resulterede i 123 indslag og artikler i radio, tv, aviser, fagblade m.m. I næsten alle disse indslag blev budskaberne omkring vandmøllernes udfordringer omtalt. Konkurrencen var finansieret af Bygningskultur Danmark med støtte fra bl.a. Realdania.

Både Politiken, Weekendavisen og Ingeniøren har i det forløbne år sat vandmøllernes problemstilling på dagsordenen med store omfattende artikler. Bemærk at nedenstående artikler kan være bag betalingsmur.

- **Weekendavisen:** [Vandlandet, af Pernille Stensgaard, 22. november 2019.](#)
- **Ingeniøren:** [Kommunerne skal tage mere hensyn til vandmøllerne,](https://pro.ing.dk/watertech/artikel/kommuner-skal-tage-mere-hensyn-til-vandmoeller-6292) af Michael Rothenborg, 16. april 2020
- **Politiken:** [Miljøforkæmpere og møllevenner er endt i hård vandkamp,](#) 8. juli 2020

Offentlig adgang til privat ejendom

BYFO engagerede sig i det forløbne år i en sag på Farumgaard om offentlig adgang til et stiforløb i en naturfredet park gennem en privat bygningsfredet ejendom, over en privat gårdsplads. Ejeren benyttede i 2017 sin ret til at lukke for adgangen til parken efter mange års tiltagende gener. Sagen har udviklet sig på en måde, som BYFO frygter kan danne præcedens for andre af vores medlemmer, hvorfor vi ser med bekymring på dens udvikling.

Ikke mindst ser vi det i BYFO som et problem, at Dansk Naturfredningsforening støtter sager, som ikke er begrundet i et ønske om at beskytte naturen, men reelt handler om at give offentligheden ubetinget adgang til den privatejede kulturarv, frem for at søge en løsning, hvor både den private ejendomsret og almenvællets interesser tilgodeses.

[Læs artiklen *Furesø Kommune vil ændre naturfredning af Farumgaards have.*](#)

Voldsteder med private boliger

Blandt de bygningsfredede hovedbygninger er en del beliggende på voldsteder, som er fortidsmindefredet.

De fredede bygninger og andre før dem har med deres gårdspladser og skiftende haveanlæg ligget ovenpå disse voldsteder i mange århundreder.

Det fremgår af museumslovens § 29 e, stk. 1, 1. pkt., at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af fortidsminder, men der kan i særlige tilfælde ved dispensation gøres undtagelse herfra jf. lovens § 29 j.

I april måned dette år blev der afsagt landsretsdom i en sag, hvor en ejer havde udvidet en flisebelagt terrasse med havepavillon udenfor sit køkken og opført en ny garage i træ til afløsning af en tidligere vognport. Begge dele beliggende i umiddelbar forlængelse af hovedbygningen, uden fundering og ovenpå flisebelægning. Begge dele kræves fjernet.

I BYFO har vi fulgt denne og andre sager, hvor ejere af private ejendomme pålægges at fjerne terrassebelægninger, havemøbler m.m. til trods for løs placering ovenpå voldsteder uden fundering.

Vi mener, at Styrelsens administrationspraksis ikke er nutidig og bør lempes, så der på voldsteder, hvorpå der er opført bygninger til boligformål kan etableres reversible anlæg, som i dag er naturlige for haver og gårdspladser, og som ikke beskadiger voldstederne.

Vi vil i det kommende år forsøge at få en dialog i gang med Slots- og Kulturstyrelsens fortidsmindekontor.

B. & J. Christiansen

No. 24

Generationskifteafgiften

I forbindelse med vedtagelsen af finansloven i december 2019 blev generationskifteafgiften sat op fra 6% til 15%. Det er en bekymrende stigning, fordi det vil øge gældsbyrden og særligt i landdistrikterne gøre det sværere for næste generation at løfte bl.a. den byrde, det er at vedligeholde funktionstømte fredede og bevaringsværdige bygningsanlæg.

Det er dog en sag, der ikke nødvendigvis samler alle foreningens medlemmer, og derfor er det særligt andre organisationer, der skal drive den.

[Læs artiklen Øget arveafgift belaster kulturarv.](#)

Corona og kulturarv

Gennem flere år har myndigheder og politikere opfordret ejerne af de fredede bygninger til at åbne og skabe forretning i husene, der kan understøtte deres vedligehold. Og flere og flere fredede bygninger benyttes nu til konferencer, bryllupper, hoteldrift, restaurant m.m. Aktiviteter, der som udgangspunkt har været helt nedlukket i forbindelse med Corona-krisen. Desværre har mange ejere af forskellige årsager ikke kunne få del i statens eksisterende hjælpepakker.

Derfor sendte BYFO/Historiske Huse i april et brev til kulturminister Joy Mogensen, hvor vi foreslog en konkret puljebevilling målrettet vedligehold af fredede bygninger med kommercielle aktiviteter.

Den 14. maj 2020 svarede ministeren, at hun henviste til de generelle hjælpeordninger, som ganske vist næppe dækkede vores medlemmer, hvorfor hun anbefalede ejerne at kontakte Erhvervsstyrelsen.

[Læs vores brev til kulturministeren:](#)

[Læs kulturministerens svar:](#)

Slots- og Kulturstyrelsen

BYFO er optaget af at have et godt og tillidsfuldt samarbejde med Slots- og Kulturstyrelsen. Vi er enige om det fælles mål, om at vores byggede kulturarv skal beskyttes, men er ikke altid enige om vilkårene herfor.

BYFOs medlemmer skal for de flestes vedkommende have et dagligt liv til at fungere i bygningerne, og de skal betale for de fordyrende krav Styrelsen stiller. Behovet for et hverdagsliv harmonerer ikke altid med Styrelsens krav. I sådanne sager lægger vi af og til arm, men finder for det meste et kompromis.

BYFOs formand, nu direktør, og enhedschef i Slots- og Kulturstyrelsen Merete Lind Mikkelsen er i jævnlig kontakt og dialog. Der afholdes derudover tre årlige kaffemøder, hvor aktuelle problemstillinger drøftes og gensidig orientering finder sted.



ANDELEN

I det forløbne år har eksempelvis været drøftet:

- Forberedelserne til Styrelsens omfattende analyse af de private ejeres økonomi til at vedligeholde de fredede bygninger
- hvilke politiske mærkesager BYFO har præsenteret for politikerne, herunder:
 - succession i forfald-pr-år ved ejerskifte,
 - den manglende sammenhæng mellem de fordyrende krav til vedligeholdelse, som de senere år er blevet endnu dyrere og statens langt færre støttemidler i forhold til tidligere,
 - BYFOs arbejde med at fastholde politikerne på, at baggrunden for den erstatningsfri regulering af loven begrundes i en forudsætning om, at ejerne ikke pålægges øgede udgifter ved administrationen af fredningen.
 - problemstillingen vedrørende udarbejdelse og indsendelse af materiale ved ansøgning om byggesager og ejernes problemer med at få kontakt til sagsbehandlerne
 - den ny vandmiljøplan og dens betydning for vandmøller, voldgrave m.m.
 - nogle kommuners håndtering af bygningsreglementets krav i byggesager på fredede bygninger
 - fordele og ulemper ved Styrelsens arbejde med skriftlig formulering af nye faglige retningslinjer
 - BYFOs hørings svar til ministeren vedrørende opstramning af boligreguleringsloven



Det Særlige Bygningssyn

Det Særlige Bygningssyn består af 13 medlemmer udpeget af diverse institutioner og organisationer. BYFOs repræsentant, Thomas Garth Grüner, er den eneste, der repræsenterer ejerne 100%, hvorfor det kan være tungt at få lydhørhed for omfanget af den opgave og byrde, ejerne løfter. Ved saglig dialog og forklaringer kan holdninger dog rykkes en smule.

BYFOs medlemmer er velkommen til at kontakte Thomas Garth Grüner, hvis de har en byggesag eller lignende, som skal forelægges Det Særlige Bygningssyn. Der har i det nye syn været afholdt 7 møder, heraf 3 digitalt, grundet COVID-19.

Synet får forelagt igangværende sager og restaureringer på private og offentlige bygninger, som Styrelsen til dens sagsbehandling har behov for at få synets vurdering af, eller som har et omfang som gør, at de er interessant at blive informeret om. Derudover bliver synet bedt om dets holdning til ny- og affredninger.

Den vigtigste og største sag, synet det sidste år er blevet præsenteret for, er uden tvivl fredningsudvidelsen af Nyholm på Holmen i København. Den rummer mange forskellige problemstillinger, herunder bygningstyper, historie og muligheder eller trusler. Udover bygningerne skal der også tages hensyn til den landskabelige og historiske værdi.

Derudover har f.eks. følgende sager været præsenteret for Synet:

- Udvidelse af fredningen på Viborg Katedralskole
- Hofteatret på Christiansborg Slot
- Udvidelse af Kildeskovshallen
- Aarhus Cykelbane

Grundskyldsfritagelse

Tidligere var det kommunerne, der administrerede reglerne om grundskyldsfritagelse for ejendomme med fredede bygninger. Det er nu fastsat, at det fremover er Vurderingsstyrelsen under Skatteministeriet – altså Staten – der er rette myndighed. Det er en god nyhed for ejerne, da det øger chancen for, at reglerne administreres nogenlunde ens, og at ejerne bliver behandlet med samme retsgarantier som andre ejere, fx med adgang til at klage, genoptagelse etc. Hvis en ejer er uenig med Vurderingsstyrelsen i en afgørelse om fx delvis grundskyldsfritagelse, kan sagen nu indbringes for Skatteankestyrelsen.

Mindre godt er det, at Skattestyrelsen har annonceret et udkast til et såkaldt "styresignal" om omfanget af fritagelse for grundskyld for fredede ejendomme. Hvad dette indebærer er endnu uklart, men BYFO er i tæt kontakt med Skattestyrelsen for at repræsentere vores medlemmers interesser på området. [Læs mere om grundskyldsfritagelse:](#)

Succession i forfald-pr-år

Mange af vores medlemmer har gennem årene været uforstående overfor den manglende mulighed for, at nye ejere kan succedere i forfald-pr-år ved overdragelse af den fredede ejendom.

Forfald-pr-år følger efter de gældende regler ejeren og ikke ejendommen. Årsagen er formentlig, at myndighederne har villet modvirke, at opsparet forfald-pr-år ville blive genstand for kapitalisering og dermed indirekte lagt oveni salgssummen.

Nu er der måske alligevel en åbning. I drøftelser med Slots- og Kulturstyrelsen, er der udvist forståelse for, at en af løsningerne til at gøre nødlidende fredede bygninger i yderområderne attraktive for ejere kunne være, at de ofte store ubrugte forfald-pr-år beløb i disse huse følger ejendommene ved salg.

Vi arbejder videre med problemstillingen.

Forsikring Bygningsforsikring

Vi har i løbet af året undersøgt mulighederne for at skabe et bedre og billigere alternativ til det nuværende udbud af forsikringer for fredede og bevaringsværdige bygninger. Forsikringsområdet er komplekst, og lige nu er vi ved at undersøge, hvilken økonomi og struktur, der skal til for at etablere et levedygtigt alternativ til de eksisterende tilbud på markedet.

BYFO mener, at der er behov for langt mere konkurrence på området, og vi arbejder også for, at staten etablerer en forsikringsgarantiordning til dækning af den fordyrende del af genopretningsudgifter.

Ejerskifteforsikring

Inden sælger eller sælgers repræsentant, ofte en ejendomsmægler, indhenter tilbud på ejerskifteforsikring, skal der foreligge en gyldig tilstandsrapport og elinstallationsrapport. Huseftersynsordningen, der regulerer reglerne, er en form for forbrugerbeskyttelse og er frivillig at anvende. Dette er de fleste dog interesserede i, idet sælger så kan frigøre sig for sit 10-årige mangelsansvar for skjulte fejl og mangler. Hvis køber vælger at tegne en af sælger tilbudt ejerskifteforsikring, er køber samtidig sikret mod eventuelle ukendte skjulte fejl og mangler, som ikke fremgår af rapporterne.

BYFO bekendt findes der dog ikke lige nu forsikringsselskaber, der tilbyder ejerskifteforsikringer for fredede ejendomme. Vi har i konkrete sager på BYFOs medlemmers vegne forsøgt af formå diverse forsikringsselskaber til at ændre holdning, både generelt og i den konkrete sag.

BYFO har tidligere taget dette op med daværende erhvervsminister Brian Mikkelsen og vil igen i dette efterår drøfte problematikken med relevante ministerier og ministre.

Årets udgivelse

Efter branden på Sparresholm i 2013 blev bestyrelsen opmærksom på, hvor ringe foreningens medlemmer er forberedt på at håndtere store ulykker som brand, storm og vandskade. De færreste har gennemtænkt og forberedt, hvordan de håndterer en storskade, så skadesvirkningerne minimeres.

Og da historiske bygninger med deres særlige materialer, konstruktioner, interiører og beskyttede omgivelser ofte ikke kan sikres på samme måde som andre bygninger, kræver disse huse særlige tiltag til forebyggelse, forsikring og håndtering, når ulykken sker.

Bestyrelsen besluttede derfor at udgive en *Forebyggelsesguide for fredede og bevaringsværdige bygninger* med gode råd til sikring mod brand, storm og oversvømmelse.

Med projektstøtte fra Realdania, Grundejernes Investeringsfond, Dreyers Fond, Georg Bestle Fonden og Michael Jepsen Memorial Foundation udgav Historiske Huse og Danske Beredskaber forebyggelsesguiden i foråret 2020.

Med guiden ønskede vi at gøre det nemmere og mere overskueligt for vores medlemmer at sikre deres fredede eller bevaringsværdige hus mod ulykker forårsaget af brand, storm og oversvømmelse.

Alle medlemmer under Historiske Huse modtog gratis guiden med posten i foråret 2020. Evt. ekstra eksemplarer kan bestilles gratis i vores bogshop: <https://historiskehuse.dk/shop/>

[Læs mere om forebyggelsesguiden:](#)





Bygningskultur Danmark

BYFO har siden oprettelsen af Bygningskultur Danmark i 2002 været medlem af præsidiet med Birte Iuel som præsident for paraplyorganisationen. Det har resulteret i et tæt samarbejde, som har været til glæde for begge parter.

I 2017 måtte Bygningskultur Danmarks præsidié erkende, at med faldende medlemskontingenter og en årlig nedbringelse af Bygningskultur Danmarks formue ville foreningens dage være talte, med mindre det lykkedes at få en ny kapitalindsprøjtning.

Præsidié inviterede foreningens interessenter og venner til en strategidag med håb om, at nogen kunne se en løsning på foreningens manglende indtjening. Det viste sig ikke at være tilfældet.

I 2019 fandt en række drøftelser sted med Realdania om fremtidig placering af Bygningskultur Danmarks aktiver ved en nedlukning, såvel materielle som immaterielle. Drøftelserne mundede ud i et fondsbidrag på 457.000 kr. til nedlukning og overlevering af foreningens aktiver og aktiviteter.

Efter en analyse af området blev konklusionen sammen med Realdania, at sandsynligheden for at Bygningskultur Danmarks aktiviteter og aktiver fortsat kunne få et liv efter foreningens nedlukning, ville være størst hos Historiske Huse.

Præsidié besluttede herefter på en ekstraordinær generalforsamling i maj, at foretage en solvent lukning af Bygningskultur Danmark, hvorfor foreningen pr. 1. august dette år er ophørt.

Det blev samtidig besluttet, at alle aktiver overføres til BYFO, som til gengæld forpligter sig til at fortsætte udsendelse af diverse bevaringsguides og at anvende de finansielle aktiver til projekter til gavn for bygningskulturen generelt.

Det vi skal glæde os over!

BYFOs medlemskab af og engagement i Bygningskultur Danmark har på alle måder været til gavn for BYFOs medlemmer. Sekretariatets flytning fra Hørsholm til Bygningskulturens Hus i hjertet af København og placeret midt i det bygningskulturelle netværk har styrket foreningen og omgivelsernes opfattelse af foreningen. Stort set alle Bygningskultur Danmarks aktiviteter har indirekte og direkte været til gavn for BYFOs medlemmer – også økonomisk, fordi Bygningskultur Danmarks aktiviteter og udgivelser blev stillet gratis til rådighed for foreningens medlemmer.

Endelig må man ikke glemme, at glæde sig over, at foreningen afslutningsvis og godt nok tilknyttet betingelser, men vederlagsfrit, har fået rådighed over aktiver, som i fremtiden også kan bidrage til at styrke Historiske Huses udvikling.

[Læs "nekrologen" over Bygningskultur Danmark.](#)



Europæiske forbindelser

BYFO er medlem af *European Historic Houses Association (EHHA)*, der fra kontoret i Bruxelles repræsenterer 24 nationale ejerorganisationer. Organisationen arbejder for at få den privatejede kulturarv på EUs politiske dagsorden og fik i 2018 indskrevet den byggede kulturarv, som en investeringsprioritet på EUs overordnede strategiske agenda.

Birthe Luel holdt i oktober et møde med Pernille Weiss (K), medlem af Europa Parlamentet, hvor hun præsenterede hende for en række problemstillinger omkring de fredede bygninger. Samtidig benyttede hun lejligheden til at arrangere et møde mellem Pernille Weiss og EHHAs præsident.

Heritage Houses for Europe

EHHA fik i 2019 gennemført det første pan-europæiske studie af de privatejede historiske huses rolle. Undersøgelsen *Heritage Houses for Europe*, der blev støttet af EU, giver et billede af den byggede kulturarvs betydning for Europa, både når det gælder økonomi, sociale forhold, miljø og bæredygtighed.

[Læs artiklen Værdien af Europas historiske huse kortlagt.](#)

HERIT – markedsføring af historiske huse

Som en del af opfølgningen på undersøgelsens resultater har EHHA bedt BYFO samt det tjekkiske nationale forbund om at være partnere i projektet HERIT. Projektet skal bl.a. kortlægge brugen af innovativ digital markedsføring i åbne historiske huse og gennem workshops m.m. klæde ejerne på til at løfte markedsføring af deres huse til et nyt niveau.

Ansøgningen fik 79 af 100 point og var således tæt på at blive godkendt, men fik ikke støtte fra EU-Kommissionen. Der arbejdes på en ny og forbedret version til kommende ansøgningsrunder.

Historiske Huse og EUs klimaplan frem mod 2030

I forbindelse med høringen omkring EUs kommende klimaplan frem til 2030 har EHHA brugt Historiske Huses indlæg *Why built heritage can help save the world* som udgangspunkt for deres hørings svar.

[Læs indlægget i European Landowners Organisations magasin CountrySide.](#)



Årets studierejse

BYFO har med bestyrelsesmedlem Bente Ahlefeldt som rejseleder gennem de sidste 10 år arrangeret studierejser for foreningens medlemmer til forskellige lande i Europa samt to rejser til Dansk Vestindien. 13 er det blevet til i alt.

Det er altid inspirerende at komme ud i verden og se og høre, hvordan andre håndterer deres kulturarv. Hvordan bevarer man bygningskulturen i andre lande, hvilke fredningsbestemmelser gælder, hvordan restaurerer man, er der støttemuligheder? Hvordan overlever man med store, fredede bygningsmasser i udlandet – hvordan kommer man til at skabe økonomi til vedligeholdelse og restaurering? Det er spørgsmål, vi søger at få besvaret ved besøg i fredede huse rundt omkring.

Sidste rejse gik i oktober måned 2019 til St. Petersburg. Det var en stor oplevelse at se de kolossale bygningsværker, der blev bygget i storhedstiden i 1800-tallet og op til den russiske revolution. Historien er overvældende, både zar-tiden og den kommunistiske periode ses afspejlet i bygningskulturen. Vi blev godt taget imod af lederen af Det danske Kulturinstitut, Marie Tetzlaff, som bl.a. er kendt for sine oversættelser af de store værker i russisk litteratur.

I oktober måned 2020 går rejsen til Sicilien.

Programmet suppleres med private besøg via BYFOs søsterorganisationer i udlandet, samt via private venner og bekendtes netværk. Rejserne belaster på denne måde ikke sekretariatets arbejde, men er et supplement til den medlemservice, der ydes medlemmerne.



Vi får meget positiv respons fra rejserne. Mange fortæller, det er hyggeligt at være sammen med andre medlemmer i flere dage, og at det er spændende at udveksle erfaringer om den fælles interesse, vi har. Bygningskulturen binder medlemmerne sammen.

Restaureringsseminar

Den 30. januar 2020 afholdt Slots-og Kulturstyrelsen det årlige restaureringsseminar på Docken i København. Temaet var i år "Når stedet bestemmer" og drejede sig om, hvordan man sikrer en bæredygtig udvikling af historiske bygninger ved at formgive tilføjelser, så de styrker stedets eksisterende kvaliteter. Seminaret, der skiftevis holdes i København og i Aarhus, er blevet et rent tilløbsstykke, ikke mindst for arkitekter. Det er derfor et forum, som er vigtigt at være til stede i til styrkelse af både faglighed og netværk.

Røddingmødet

BYFOs formand var den 13.-14. august 2019 af kulturminister Joy Mogensen inviteret til Rødding Højskole, sammen med et bredt udsnit af aktører inden for kulturområdet, for at drøfte, hvad der er de vigtigste udfordringer for kulturlivet. Dertil hvilken rolle vi hver især kan spille i kulturlivets udfordringer og fremtid vedrørende børn og unge, frivillighed og public service. Der var ikke megen snak om bygningskultur, men mulighed for at styrke foreningens netværk. Eksempelvis var KL og de store fonde repræsenteret.

The Danish Club

Det er vigtigt, at ejerne finder anvendelse til de historiske bygninger og gerne til aktiviteter, der skaber indtægter til vedligeholdelsen. Bestyrelsen besluttede derfor i 2017 at skabe en platform, som skulle hjælpe ejerne af de fredede og bevaringsværdige bygninger med markedsføring af deres kommercielle aktiviteter i bygningerne. Kun helt store aktører har råd til egen markedsføring, og en stor fælles platform ville kunne profilere også de mindre huse, deres aktiviteter og events.

Historiske Huse har sammen med Merete Othilia Knudsen skabt en platform, der understøtter en væsentlig del af vores medlemmer. Trafikken er seksdoblet over sommeren 2020 og The Danish Club har fået stor mediebevågenhed. For at frigøre sekretariatsressourcer til andre væsentlige opgaver, er platformen nu overdraget til Merete Othilia Knudsen. Overdragelsen er betinget af tætte relationer mellem Historiske Huse og The Danish Club, hvor vi gensidigt gør brug af hinandens platforme til profilering af vores aktiviteter. BYFOs medlemmer vil således også fremover få glæde af The Danish Club.

[Læs mere om overdragelsen og The Danish Club.](#)

In search of Identity – et jubilæumsprojekt i Vestindien

2017 markerede 100-året for Danmarks salg af de vestindiske øer til USA. Anledningen blev brugt til at etablere ”The Centennial Legacy Project – In Search of Identity” i et samarbejde mellem BYFO, repræsentanter for den vestindiske regering og lokale ildsjæle på St. Thomas og St. Croix samt arkitektskolerne i København og Aarhus.

Den omfattende danske bygningsarv på de tidligere danske øer i Caribien er et vidnesbyrd om vores fælles historie og et fornemt udtryk for traditionel bygningskultur og håndværk. Mange års dårlig vedligeholdelse og naturens luner betyder desværre, at denne unikke bygningsarv er ved at forgå.

Med udgangspunkt i restaurering og indretning til nye funktioner, er det projektets mål at bevare bygningsarven, bidrage til en udvikling af kulturarvsturismen på øerne og give danskere og vestindere et bedre kendskab til hinanden og vores fælles historie.

Projektets økonomi har siden 2017 været uafhængig af BYFO, og der er etableret en juridisk struktur på øerne med en bestyrelse og et Advisory Board på både St. Thomas og St. Croix. Projektet har i 2019/2020 være udfordret af både orkaner og Corona.

[Læs om projektet her.](#)





Organisationsændring og flytning

Efter 17 år i Den gamle pigeskole i Borgergade 111 flyttede BYFO pr. 1. juni i år fra selve skolebygningen over i Baghuset på samme adresse, men med indgang fra Sankt Pauls Plads, i øvrigt sammen med Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur.

Årsagen var, at ejeren Realdania By & Byg ønskede at sætte den fredede pigeskole i stand. Alle lejere måtte finde nye adresser, hvilket betød, at husets tid som samlende adresse for foreninger og virksomheder, der arbejder indenfor det bygningskulturelle felt, nu må anses som værende slut – i hvert tilfælde for en tid. Tidspunktet faldt sammen med paraplyorganisationen Bygningskultur Danmarks ophør. Realdania By & Byg forventer at istandsættelsen vil tage halvandet år og være afsluttet i 2022.

BYFO har forventninger til, at en ny hovedlejer vil se imødekomme på, at huset igen bliver samlende hjemsted for forskellige interesseorganisationer, bl.a. indenfor det bygningskulturelle felt. Hvorvidt vi flytter tilbage til foreningens gamle lokaler, vil naturligvis afhænge af de vilkår, vi tilbydes.

Undervejs har bestyrelsen overvejet at investere i egne lokaler, men frafaldt ideen, da Realdania By & Bygs tilbud om leje af baghuset var på lukrative vilkår.



Mød sekretariatet

- **Gitte Stisen** Mange af vores medlemmer forbinder BYFO med Gitte. Hun er sekretariates anker og blæksprutte. Bestyrelsen ønsker hende tillykke med, at hun den 24. juli i år havde 25 års jubilæum i BYFO. Hendes evne til at huske medlemmerne og deres huse er unik og alle medlemmer, der anvender forfald-pr-år har på et eller andet tidspunkt været i kontakt med Gitte og nydt godt af hendes venlige og præcise hjælp og rådgivning.
Gitte holder fri om fredagen.
- **Karl Due:** Sekretariatets jurist og er tilknyttet sekretariatet som konsulent. Karl har ikke faste arbejdsdage, men kan nås pr. telefon og mail.
- **Leif Hansen:** Sekretariatets arkitekt og er tilknyttet som konsulent. Leif er fast i sekretariatet om tirsdagen, men kan nås pr. mail ugens øvrige arbejdsdage.
- **Ejgild Larsen** fører foreningens regnskab.
- **Birthe Luel**, der indtil slutningen af juni måned var arbejdende formand med overordnet ansvar for sekretariatets administration. Hun var samtidig præsident og leder af Bygningskultur Danmarks sekretariat. Da det imidlertid blev opløst pr 1. august 2020, fik Birthe Luel herefter frigjort halvdelen af sine ressourcer. Da bestyrelsen i BYFO har ønsket at adskille formands- og sekretariatschefopgaven i BYFO, valgte den at ansætte Birthe Luel som direktør på fuld tid pr. 1. august 2020.
- **Johan Hage**, tidligere projektleder i Bygningskultur Danmark, blev ved samme lejlighed ansat som udviklingschef pr. 1. august 2020. Johan er cand.mag. i kulturformidling og skal hjælpe Birthe Luel med kommunikation, både i forhold til medlemmer, politikere og den øvrige omverden. Samtidig skal han arbejde på at skaffe flere medlemmer til Historiske Huse og udvikle organisationens aktiviteter og platforme.
- Indtil 1. marts var **Nana Weien Okholm** daglig leder af sekretariatet, men besluttede herefter at søge nye udfordringer udenfor det bygningskulturelle felt. Nana har udført et stort arbejde for Historiske Huse og medlemmerne og har været en gevinst for sekretariatet. En stor tak til hende fra bestyrelse og kollegaer.

Tak!

Tak til alle de mange mennesker, der frivilligt har stillet arbejdskraft og faglig ekspertise til rådighed samt muliggjort og skærpet projekter og aktiviteter. Jeres bidrag har været af stor betydning.

Samtidig skal der lyde en særlig tak til de fonde, der har støttet udgivelser og projekter i årets løb; Brebølfonden, Bestles Fond, Dreyers Fond, Michael Jebsen Memorial Foundation, Grundejernes Investeringsfond og Realdania.



Kontakt

Bestyrelsen

Diplomingeniør Peter Thunbo
konstitueret formand,
Mobil 4072 4542
E-mail: pt@thunboconsult.dk

HD, MBA Thomas Garth-Grüner,
kasserer
Mobil 2073 7920
E-mail T.G-G@sparresholm.dk

Arkitekt m.a.a. Jørgen Overby
Mobil 2028 0886
E-mail jorgen@overbys-tegnestue.dk

Konceptudvikler
Niels Peter Schack-Eyber
Mobil 2032 7210
E-mail npse@me.com

Cand.mag. Bente Ahlefeldt
Mobil 2246 6907
E-mail bente@ahlefeldt.dk

Direktør Andreas Just Karberg
Mobil 2688 8222 E-mail
E-mail ajk@karberghus.dk

Arkitekt, m.a.a. Bue Beck
Mobil 2170 3190
E-mail bb@bevaring.dk

Suppleant:
Advokat Henrik Uldall Borch
E-mail hub@jepsen.dk

Sekretariatet

Direktør Birthe Iuel
Mobil 40853739
bi@historiskehuse.dk

Sekretær Gitte Stisen
Kontor 4557 1222
E-mail gs@historiskehuse.dk

Arkitekt m.a.a. Leif Hansen
Mobil 2325 9581
E-mail lh@historiskehuse.dk

Jurist Karl Karsten Due
Kontor 4557 1222
E-mail kd@historiskehuse.dk

Udviklingschef Johan Hage
Mobil 3113 8726
Email jdh@historiskehuse.dk

Historiske Huse
Borgergade 111
1300 København K
Åbent hverdage kl. 9.00-15.00
Telefon: 45 57 12 22
www.historiskehuse.dk

[Tilmeld nyhedsbrev](#)

[Facebook](#)

[Instagram](#)

[Youtube](#)