



BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

Årsberetning 2019 - 2020

Årsberetning 2019 - 2020

Historiske Huse er en fællesbetegnelse for Bygningsfredningsforeningen, BYFO, og Foreningen Bevaringsværdige Bygninger. Hvor problemstillingerne i det følgende er ens for de to foreningers medlemmer, er afsenderen Historiske Huse.



Fiskerboder
Klitmøller
BB Foto

Indhold

4	Jan Martens (1946 – 2020)
5	GØR DANMARK SMUKKERE
7	En mangestrengt indsats
7	Staten
7	Kommunerne
8	Private ejere
8	Kreditinstitutionerne – en potentiel showstopper
10	Politiske problemstillinger og mærkesager i det forløbne år
13	Energimærkning af bevaringsværdige bygninger
14	Vi mangler de dygtige håndværkere
17	Vores bymidter forfalder
18	Offentlig adgang til privat ejendom
19	Høringssvar
19	Evaluering af Planlovens revision
20	Boligreguleringsloven – Blackstone indgrebet
21	Vandmøllernes udfordring med vandtilførsel
22	Mølleudvalget
22	Økonomiske tab i en Coronatid
23	Historiske Huse - sammen kan vi mere
24	Formidlingsprojekter
24	Danmarks smukkeste vandmølle
24	Brand, oversvømmelse og stormskade
25	The Danish Club
27	Samarbejdspartnere
27	Europæiske forbindelser
28	Historiske Huse og EUs klimaplan frem mod 2030
28	Dansk Vestindien - In Search of Identity
30	For medlemmer
30	Plaketter til Bevaringsværdige Bygninger på Ærø
31	Sekretariatet
31	Historiske huse er flyttet ind i baghuset på Borgergade III
31	Hvem er vi?
32	Tak!

Jan Martens (1946 – 2020)

Bevaringsværdige Bygningers formand advokat Jan Martens gik pludselig bort den 24. juni i år.

Jan Martens var formand for Foreningen Bevaringsværdige Bygninger i 20 år. Han deltog i foreningens stiftelse, udfærdigede dens vedtægter og repræsenterede foreningen i Bygningskultur Danmark, hvis stiftelse han også deltog i.

Historiske Huse skylder Jan Martens stor tak for hans vedholdende og utrættelige arbejde som formand for foreningen og dens medlemmers vilkår. Jan Martens nærede stor kærlighed til bygningskulturen og var optaget af at gøre sagen til en folkesag. Kommunerne skulle forstå, hvad deres lokale bygningskultur og disses ejere betød for vækst og velfærd, ikke mindst i yderområderne.

Jan Martens udtrykte det meget klart i en af foreningens publikationer:

Foreningen Bevaringsværdige Bygninger repræsenterer ejerne og deres interesser. Forbedres ejernes vilkår er det til gavn for hele samfundet, som kommer til at stå med en bevaringsværdig bygningsmasse, som æstetisk er nationen værdig og til gavn. Det er myndighedernes ansvar, at der ydes ejerne optimale økonomiske vilkår samt at der tænkes langsigtet.

Samarbejde er fremtidens kodeord, ikke kun mellem ejer og myndigheder, men mellem alle aktører indenfor området. Dette samarbejde skal bygges op omkring vidensdeling og fra myndighedernes side støttes og tages alvorligt.

Æret være Jan Martens minde.

Birthe Iuel

GØR DANMARK SMUKKERE

Kunne man stille alle Danmarks bevaringsværdige bygninger op på en tidslinje, ville man blive præsenteret for det fysiske udtryk for vores Danmarkshistorie. Man ville se, hvordan livsformer har ændret sig, man ville se, hvordan vores demokrati har påvirket måden at bygge på, man ville se, hvordan industrialiseringen ændrede byggematerialer og byggemetoder. Kort sagt, de bevaringsværdige bygninger er vores Danmarkshistorie udtrykt i mursten, kalk, strå, tegl, beton og meget mere. Netop fordi der er så mange af dem, støder vi på de bevaringsværdige bygninger overalt, hvor vi færdes. Det er dem, vi forbinder med dansk byggestil og byggeskik og dertil ikke at forglemme – de bevaringsværdige bygninger tilhører den allermest bæredygtige del af landets bygningsmasse, hvorfor bevaringshensyn og hensyntagen til minimering af udledningen af CO₂ går hånd i hånd.

Som ejer af et bevaringsværdigt hus, føler vi os derfor hver især forpligtet på kulturarven. Vi bærer historien videre og er på den måde med til at fastholde den identitet, som historien giver os, og som vi alle søger, hvad enten vi bor her i forvejen eller blot er turister.

Som ejer af et velholdt bevaringsværdigt hus er vi med til at skabe værdi for landet og for det lokalområde, huset ligger i. Undersøgelser har vist, at områder med velholdte, smukke bevaringsværdige huse tiltrækker ressourcestærke borgere, virksomheder og ikke mindst turister.

Det giver højere huspriser og i sidste ende flere skatte kroner i kommunekasserne. Det er på alle måder en vindssag de steder i landet, hvor kommunalpolitikkerne for længst har indset, hvor identitetsskabende og dermed vækstdrivende historiske bygninger og bymiljøer er.

Desværre er der alt for mange kommunalbestyrelser, der endnu ikke er med på den vogn. De er ikke klar over, at de som myndighed og administrator af de bevaringsværdige bygninger har nøglen til, at en positiv udvikling kan igangsættes. Det er dem, som kan prioritere bygningerne med opbakning, herunder lokalplaner og mere økonomisk støtte. Kommunalt engagement og beslutningsdygtighed er også en forudsætning for, at huspriserne igen vil stige, og at banker eller kreditinstitutioner vil låne penge ud til køb og istandsættelse af husene.

Til gengæld herfor vil vi som ejere gerne bruge vores penge og personlige kræfter på at bevare kulturarven og genfinde de enestående kvaliteter, vi har i byerne og på landet. Vi er samtidig stolte af, at vi med dette meningsfulde arbejde undgår at udlede og dermed belaste vores klode med udledning af yderligere CO₂.

Lad os sammen bevare vores historiske bygninger og gøre Danmark smukkere.

Bue Beck



Årsberetning 2019 - 2020

En mangestrengt indsats

Forudsætningen for at ambitionen om et smukkere Danmark med bevarede og velvedligeholdte historiske huse vil lykkes, er en fælles mangestrengt indsats med øget prioritering af området fra staten, kommunerne og ejerne.

Staten

Staten skal i langt højere grad i politik og lovgivning skabe incitament for kommunerne til at prioritere beskyttelsen af bevaringsværdige bygninger i by- og byningsmiljøer samt enkeltbygninger.

Historiske Huse arbejder derfor for, at

- Staten med statslige lokalplaner for særligt værdifulde kulturmiljøer sikrer sig myndighed i forhold til disse.
- Staten med økonomiske støtteordninger skaber incitament for lokalplanlægning med bevaringsbestemmelser.
- Staten med økonomiske støtteordninger skaber incitament for kommunerne til at prioritere økonomisk støtte til bevaringsværdige bygninger i kommunernes budgetter.
- Staten i lovgivning og regler sikrer sig, at disse ikke modarbejder hensigten med at bevare vores historiske huse, men derimod tager behørigt hensyn til beskyttelsen af bevaringsværdierne
- De bevaringsværdige bygninger indskrives i skattelovgivningen med mulighed for skattefradrag for fordyrende udgifter til istandsættelse af de bevaringsværdige bygningers eksteriør.

Kommunerne

Langt flere kommuner skal i højere grad end tilfældet er for nærværende gøres bevidst om de strategiske socioøkonomiske vækstmuligheder, der ligger i kommunens bevaringsværdige bygninger, og at der for ejerne af disse bygninger skal skabes incitament, som kan motivere dem til at investere i fastholdelse af bygningernes bygningskulturelle værdier.

Historiske Huse arbejder derfor for, at

- Kommunerne udarbejder en arkitekturpolitik med fokus på beskyttelse af bevaringsværdige bygninger.
- Kommunerne udarbejder lokalplaner med bevaringsbestemmelser.
- Kommunerne i deres øvrige administration ikke modarbejder beskyttelsen af de bevaringsværdige bygninger, herunder dispenserer fra lokalplansbestemmelser.
- Kommunerne koordinerer forvaltningsprincipper og -praksis, så borgerne landet over oplever ensartet forvaltningspraksis.
- Kommunerne i deres budgetlægning prioriterer de bevaringsværdige bygninger med såvel direkte økonomiske ressourcer som faglige ressourcer.
- Kommunerne bidrager til at skabe incitamentsordninger i form af skattefradrag, som understøtter opretholdelsen af bevaringsværdierne i bygningernes eksteriør.

Private ejere

De private ejeres engagement og viden er en forudsætning for, at den byggede kulturarv kan fastholdes og overleve. Uden ejernes sans for kvaliteterne ved de bevaringsværdige bygninger, uden ejernes accept af disse kvaliteters modstand mod uhensigtsmæssige arkitektoniske ændringer, uden ejernes lyst til at investere egne penge i kulturarven, vil de bevaringsværdige bygningers særlige kvaliteter forsvinde.

Historiske Huse arbejder derfor for, at

- Ejerskab af et korrekt istandsat bevaringsværdigt hus skal bibringe ejeren øget livskvalitet.
- Udbrede viden til ejerne om korrekt omgang med de bevaringsværdige huses arkitektoniske kvaliteter
- Hjælpe ejerne med råd og vejledning i alle spørgsmål som kan lette ejerne i deres ejerskab og i deres bestræbelser på korrekt istandsættelse og vedligeholdelse af de bevaringsværdige bygninger
- Bidrage til at håndværkerne i deres uddannelser bibringes tilstrækkelig viden om de bevaringsværdige huses konstruktion og materialer.

Alle disse indsatsområder og tiltag er indbyrdes afhængige af hinanden, og et samspil mellem indsatsen fra staten, kommunerne og ejerne er forudsætningen for, at de bevaringsværdige bygninger i Danmark kan bevares til glæde for vores efterkommere.

Kreditinstitutionerne – en potentiel showstopper

Vi må dog ikke glemme den fjerde og fundamentale spiller – kreditinstitutionerne. Uden ejernes adgang til finansiering af istandsættelse og vedligeholdelse vil alle andre bestræbelser for at støtte op om beskyttelsen af de bevaringsværdige bygninger være nyttesløse.

I hovedstaden og vækstområderne er bevaringsværdige bygninger med høje ejendomsvurderinger attraktive investeringsobjekter. Her er det nemt at opnå lavt forrentet 30-årig realkreditbelåning på 60% af ejendomsværdien. I yderområderne og landdistrikterne kan der opnås attraktive lån til nybyggeri, hvorimod det er en udfordring, hvis ikke umuligt at optage lån til køb eller istandsættelse af bevaringsværdige bygninger. Det skal i denne sammenhæng bemærkes, at byggeomkostninger i storbyerne, centrale byområder og i yderområderne er stort set sammenlignelige.

Årsagen er de lave ejendomsvurderinger. Der er for lille en friværdi i husene, hvilket betyder, at udlånsrisikoen bliver for stor, hvad enten der tales om køb eller istandsættelsesudgifter.

De lave ejendomsvurderinger skal ses som et resultat af, at nettotilflytningen til yderområderne er negativ, og dermed opstår et stigende udbud med faldende priser. For både bygningskulturen og beboerne i disse områder udgør det en ond spiral, der presser endnu flere indbyggere ud af landdistrikternes og lader de tilbageværende sidde tilbage med forfaldne ejendomme.

Historiske Huse arbejder derfor for, at

- Gøre det nemmere for ejere af historiske huse i landdistrikterne at opnå kreditforeningslån
- Sikre oprettelse af særlige låneordninger til historiske huse i landdistrikterne.

Vi vil blandt andet søge inspiration i vores nabolande, Sverige og Nordtyskland, som generelt er gode til at vedligeholde deres kulturarv i landdistrikterne.

Politiske problemstillinger og mærkesager i det forløbne år

Trods befolkningens generelt større bevidsthed om og glæde ved de bevaringsværdige bygninger, er det det lange seje træk, som skal ændre på bygningskulturens rammevilkår.

Vi har gennem årene mange gange omtalt kommunernes manglende engagement i beskyttelse af historiske bygninger og kulturmiljøer. Det bunder både i manglende bevidsthed og indsigt hos politikerne, manglende oplysning til borgerne, men også mangel på de rette kompetencer i hovedparten af de kommunale forvaltninger. I visse kommuner ser vi dog så småt en erkendelse af, hvad bygningskulturen kan og en vilje til at bevare bygningerne.

For så vidt angår borgerne, mangler de viden og økonomiske incitamenter fra stat og kommune til at udføre vedligeholdelse og istandsættelse af historiske bygninger. Fradrag eller tilskud vil formentlig have en stor effekt.

Derfor arbejder vi også på, at det eksisterende håndværkerfradrag justeres, så alle arbejder på bevaringsværdige bygninger, der udføres for at opretholde bygningernes bevaringsværdier, omfattes af håndværkerfradraget.

Bygningsreglementet er dog sammen med kreditinstitutionerne områdets største udfordring. Reglementet, der først og fremmest er tiltænkt nybyggeri, virker i disse år alt for ofte modarbejdende på bevaringsindsatsen, som skyldes den manglende koordinering de enkelte styrelser imellem.





Energimærkning af bevaringsværdige bygninger

Vi mener, at det i langt de fleste tilfælde er muligt at energioptimere et historisk hus uden at ødelægge bevaringsværdierne. Desværre modarbejder bygningsreglementets energibestemmelser i mange tilfælde bevaringsindsatsen i arbejdet med energimærkning af bevaringsværdige bygninger.

I vejledningen til udarbejdelse af energimærkningsrapporter gøres opmærksom på, at der skal tages behørigt hensyn til bevaringsværdierne i de anvisninger, der følger rapporterne. Desværre tages alt for sjældent hensyn til husenes særlige arkitektur og bevaringsværdier, hvorfor disse ødelægges, hvis rapporterne skal efterleves.

Forudsætningen for, at hensynet til bevaringsværdierne efterleves, er først og fremmest, at konsulenterne har læst vejledningen. Det er vores opfattelse at årsagen til det manglende hensyn i anvisningerne, er en rigid måde at gennemgå bygningerne på og måske en manglende interesse for og manglende viden om historiske huse og deres bevaringsværdier.

Historiske Huse arbejder derfor for, at

- Hensynet til historiske huses bevaringsværdier efterleves i energimærkningen
- Udbrede kendskabet til energioptimering i historiske huse
- Samarbejde med særligt interesserede energikonsulenter med indsigt i bevaringsværdier.
- Genoptage undtagelsesbestemmelserne for Historiske Huse i bygningsreglementet.

Vi vil også arbejde for, at oplysninger om bevaringsværdige bygninger skal optages i BBR.

Det vil gøre det tydeligere, at et hus er bevaringsværdigt, hvis oplysninger om bevaringsværdige bygninger fra databasen FBB og kommunerne overføres til BBR. Samtidig vil sagsbehandlere, ejere, lejere og energi konsulenter få adgang til disse oplysninger på det mest naturlige sted.

Vi mangler de dygtige håndværkere

Hvor man, for ikke så mange år siden, udvekslede erfaringer med håndværkere ud fra deres evne til at udføre prisbilligt akkordarbejde, er situationen nu en helt anden. Kendskabet til det traditionelle håndværk og den nødvendige viden om dansk bygningskultur er på retur. Som en del af samfundsudviklingen er det danske byggeri industrialiseret. Derfor koncentrerer de tekniske skoler sig om nye byggematerialer og byggeteknikker i uddannelsen indenfor de almindelige bygningsfag. Resultatet er at vores nye håndværkerne primært uddannes til at være montører uden forståelse for ældre byggeteknik og tildannelse af materialer på stedet. Man skulle næppe tro det, men der er langt mellem murere, tømrere og malere, der har de nødvendige færdigheder og kompetencer til at vedligeholde et historisk hus. Det er sørgeligt og har vidtrækkende betydning for vores medlemmer, der både ejer og har ansvaret for et eller flere historiske huse og dermed en betydningsfuld del af Danmarks kulturarv. Bygninger fra 1700-1800-tallet kan holde i flere århundreder, hvis de vedligeholdes korrekt.

Det er i de sidste årtier taget væsentlige initiativer for at rette op på dette forhold, blandt andet med oprettelsen af en særlig restaureringsuddannelse for bygningshåndværkere på Syddansk Erhvervsskole i Odense. Da uddannelsen blev lukket i 2017 viste EUC Nord i Hjørring interesse for at videreføre initiativet. Historiske huse støttede op om projektet, og efteruddannelsen er nu igang på EUC Nord, hvorfra vi håber at mange årgange vil udbrede den grundlæggende viden om vedligeholdelse og istandsættelse af historiske huse til andre håndværkere. Håndværkssvende, der har gennemført restaureringsuddannelsen, har haft stor indflydelse i håndværkerkredse, både blandt mestre, andre svende og lærlinge, der gerne vil lære mere. Det har samtidig styrket glæden og stoltheden over håndværket. Og så har svendene efter kompetenceløftet fået et stort fagligt netværk og mærket en stor efterspørgsel fra ejere af Historiske Huse.

Et af de hyppigste spørgsmål vores medlemmer stiller, er, hvor de finder håndværkere og rådgivere med de nødvendige kompetencer og referencer til at istandsætte og vedligeholde et historisk hus. Det gælder både murere, tømrere, snedkere, smede, elektrikere, malere, og en lang række mindre kendte, specialiserede håndværksfag. Men også ingeniører, arkitekter, advokater og revisorer skal have indsigt i de specielle forhold, der gælder for vores medlemmer. Ejerne af historiske huse har brug for den bedste rådgivning, når der skal tages beslutninger. De er ofte af vidtrækkende betydning både økonomisk æstetisk, teknisk og funktionelt.

Historiske Huse arbejder derfor for, at

- Interesserede håndværkssvende kan få den nødvendige efteruddannelse i restaurering.
- Udbrede kendskabet til håndværkssvende med efteruddannelse i restaurering.
- Udbrede kendskabet til en række specialiserede håndværksfag.
- Udbrede grundlæggende viden om vedligeholdelse af historiske huse.

Vi har derfor på Historiske Huses hjemmeside etableret en database, som kan hjælpe vores medlemmer med at skabe kontakt til håndværkere, rådgivere og også materialeleverandører, der med referencer viser, at de besidder den nødvendige faglige baggrund.



Kvaderstenspudsning
Badstuestræde, København
BB Foto



Vores bymidter forfalder

Over de seneste år er der opstået et negativt udviklingspres på mange ejendomsstyper uden for de større byer. Der ligger nu også pres på ejendomme i byernes centrale dele. Vi taler her om handelsbyer med 2.000 til 20.000 indbyggere. Strukturændringerne i detailhandel og serviceerhverv og kommunernes manglende indsats for at fastholde aktive og attraktive bycentre begynder nu at give sig udslag i et forfald. Det er meget alarmerende al den stund, at byernes centrale områder repræsenterer en væsentlig kulturarv og investeringsværdi. De bør også fremover være attraktionsværdier og samlingspunkter for både lokalbefolkningen og turister og andre besøgende.

Ejere af ejendommene er ikke nødvendigvis de samme som brugerne (butikker, serviceerhverv, restauranter, boliger), og det skaber nogle helt u hensigtsmæssige dilemmaer. Måske ønsker en butik eller en cafe at udvikle sin forretning, men ejeren af ejendommen kan ikke med markedslejen skabe en økonomi i projektet, og slet ikke i realkreditinstitutionerne låne til sådanne investeringer, idet ejendomsværdien er lav. Sådanne indsatser skal derfor afholdes af egen opsparing.

Vi har henvendt os til udvalgte kommuner, og der begynder så småt at komme en erkendelse af bycenterproblemerne dybde og alvor, men kommunerne er tilsyneladende ofte handlingslammede af manglende strategisk retning, økonomi, kapacitet og mangel på medarbejdere med de nødvendige kompetencer.

Der mangler en statslig indsats og et bæredygtigt greb, som også omfatter finansieringsmuligheder. Det kommende arbejde, som er igangsat af erhvervsministeren, bør have et skarpt fokus på kulturarven, fordi netop den er det unikke i bycentre af alle størrelser.

Historiske Huse arbejder derfor for, at

- Skabe fokus på de bevaringsværdige ejendomme i bycentrenes handelsgader.
- Skabe bedre finansieringsmuligheder for bevaringsværdige ejendomme i bycentrene
- Udarbejde principper for retablering af bevaringsværdierne i butiksejendomme.

Vi mener, at byggemidler bør aktiviseres og omdirigeres til dette formål fra nye sider, f.eks. fra Grundejernes Investeringsfond og Landsbyggefonden. Dette er begge institutioner med en væsentlig drivkraft, men som i lyset af boligmarkedets positive udvikling over de seneste to årtier savner en ny mission.

Offentlig adgang til privat ejendom

Historiske Huse engagerede sig i det forløbne år i en sag på Farumgaard om offentlig adgang til et stiforløb i en naturfredet park gennem en privat, i dette tilfælde en 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 Historiske Huse frygter kan danne præcedens for andre af vores medlemmer, hvorfor vi ser med bekymring på dens udvikling.

Ikke mindst ser vi det i Historiske Huse 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.



Haveindgang
Løvenholm, Auning
BB Foto

Hørings svar

Evaluering af Planlovens revision

Det er Planloven som regulerer de bevaringsværdige bygninger.

I Bevaringsværdige Bygningers høringssvar til Erhvervsministeren i forbindelse med Planlovens ændring i 2017, gjorde foreningen opmærksom på en del af de udfordringer, ejerne står overfor.

Ved planlovens ændring i 2017 fik kommunerne øget råderum og en række nye muligheder i planlægningen, som kunne understøtte lokale initiativer og udvikling. Som led heri blev den ny planlov evalueret i foråret 2020 og vi fremsendte høringssvar med forslag og ideer til forbedringer.

Planlovens overordnede formål er at sikre en sammenhængende planlægning,

- der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen.
- der medvirker til at værne om landets natur og miljø.
- der skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet.

Vi mener

Flere af punkterne til evaluering berørte implicit de bevaringsværdige bygninger og miljøer. Alligevel manglede kulturarven på Erhvervsstyrelsens liste over temaer, der skulle evalueres. Det afholdt os dog ikke fra at indsende høringssvar, hvor vi tog fat i planlovens store betydning for netop vores bygningskultur. Der er helt sikkert plads til at forbedre planloven i forhold til at beskytte vores historiske bygninger bedre. Vi mener, det bør fremgå mere klart og entydigt, hvad det reelt set betyder at eje et bevaringsværdigt hus. De nuværende regler for de bevaringsværdige bygninger trænger til en modernisering. Ofte opfattes reglerne som uoverskuelige og uforklarlige samtidig med at de administreres forskelligt fra kommune til kommune. De er måske ovenikøbet ødelæggende for lysten til at bevare og erhverve en bevaringsværdig bygning.

Vi pegede på 8 områder, som vi mener bør tages op til overvejelse ved næste planlovsrevision

- 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.

- 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 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Boligreguleringsloven – Blackstone indgrebet

I april måned sendte vi høringsvar til boligminister Kaare Dybvad (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. Det omtales som Blackstoneindgrebet. Vi koordinerede vores høringsvar med Ejendomsforeningen Danmark, hvormed vi i denne sag havde fælles interesser.

Dog nævnte vi også, at boliglovgivningens skelnen mellem moderniserings-/forbedringsudgifter og vedligeholdelsesudgifter i mange tilfælde modarbejder beskyttelsen af de bevaringsværdige bygninger. Lejelovgivningens regler for lejefastsættelse understøtter udskiftning til nyt, f.eks. at indsætte nye vinduer, fremfor almindelig vedligeholdelse, hvis udlejer ønsker at skabe baggrund for lejeforhøjelse.

Desværre havde erhvervsminister Kaare Dybvad ikke forståelse for den påpegede problemstilling.

Vandmøllernes udfordring med vandtilførsel

Kommunerne har igennem mange år arbejdet for at implementere EUs vandrammedirektiv, 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 eller på nedrammede pæle. Derudover overlever møllerne kun, hvis der er frivillige og besøgende omkring dem. De frivillige, som 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 høringsvar 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 hjemmel i vandløbslovens § b37, stk. 3, og i EU's vand- miljødirektiv til at være langt mere åben for bevaringen af vandtilførslen til vores vandmøller.

Vi afgav høringssvar til Folketingets Miljø- og Fødevareudvalg samt Folketingets Kulturudvalg, hvor vi blandt andet påpegede ovenstående, samt gav udtryk for hvor vigtigt det er, at der skabes tilstrækkelig vandtilførsel til de få tilbageværende fungerende møller.

Mølleudvalget

I et udvalg nedsat af MF Christian Pihl Lorentzen, bestående af repræsentanter fra Historiske Huse, Dansk Møllerforening og Kulturmiljøråd Fyn, samt Bertel Haarder, Erling Bonnesen, Flemming Damgaard Larsen har der i det forløbne år været afholdt en række møder, som blandt andet resulterede i en række spørgsmål fra Christian Pihl Lorentzen stillet til kulturminister Joy Mogensen og Folketingets Miljø- og Fødevareudvalg. Mølleudvalget har ligeledes arbejdet for etablering af en møllebevaringsfond.

Økonomiske tab i en Coronatid

Den omfattende nedlukning af historiske huse involveret i oplevelsesøkonomisk virksomhed har for mange ejeres vedkommende betydet et alvorligt økonomisk tab. For virksomheder hvor den oplevelsesøkonomiske del blot udgør en gren af en større virksomhed, f.eks. land- og skovbrugsejendomme med gårdbutik eller udlejning af festlokaler i funktionstømte landbrugsbygninger, har man i vidt omfang været forholdt muligheden for at få del i regeringens hjælpepakker.

Historiske huse sendte derfor 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.

Historiske Huse - sammen kan vi mere

Historiske Huse, den fælles kommunikationsplatform for BYFO og Bevaringsværdige Bygninger har i det forløbne år været involveret i en række væsentlige sager og projekter. Det kan heraf ses, at der er synergi mellem kommunikationen af de to foreninger både i sekretariatet, men også i vidensudveksling og formidling af regler, lovgivning, byggeteknik, økonomi etc. Foreningerne vil fortsætte som to selvstændige juridiske enheder, der samarbejder tæt og positivt, men som også er sig bevidst, at der kan være tale om interesseforskelligheder.

De bevaringsværdige bygninger udgør en væsentlig del af den danske kulturarv. Derfor er det vores opfattelse, at det bør anses for en national opgave at være med til at bevare dem. Når dette er sagt, skal det dog ses i tæt sammenhæng med, at Historiske Huse er en interesseforening, hvis formål det er at arbejde for at skaffe foreningens ejere optimale økonomiske vilkår og skattemæssige og administrative fordele, der gør det muligt for dem ikke alene at bevare bygningen bedst muligt til glæde for dem selv men også for nationen således, at den indgår som en integreret del af den danske kulturarv.



Formidlingsprojekter

Danmarks smukkeste vandmølle

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

I formidlingen af konkurrencen fokuserede vi på vigtigheden af, at vi benytter muligheden, der ligger i f.eks. EU’s vandrammedirektiv for at sikre vandtilførslen til disse møller 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.

I forbindelse med kåringen blev lavet en film som ligger på Youtube: Danmarks smukkeste vandmølle. Desuden har både Politiken, Weekendavisen og Ingeniøren efterfølgende sat vandmøllernes problemstilling på dagsordenen med store omfattende artikler.

Brand, oversvømmelse og stormskade

Historiske Huse er blevet opmærksom på, hvor ringe ejere af bevaringsværdige bygninger er forberedt på store ulykker som brand, storm og vandskade. De færreste har gennemtænkt og forberedt, hvordan de skal håndtere en sådan stormskade, så skadesvirkningerne minimeres. Samtidig kan historiske bygninger, med deres særlige materialer, konstruktioner og interiører, ikke kan sikres på samme måde som andre bygninger. Disse huse kræver særlige tiltag til forebyggelse, forsikring og den nødvendige håndtering, hvis ulykken sker.

Bestyrelsen besluttede derfor at udgive en Forebyggelsesguide for fredede og bevaringsværdige bygninger med gode råd til sikring mod brand, storm og oversvømmelse. Sammen med Danske Beredskaber udgav Historiske Huse forebyggelsesguiden i 2020 med projektstøtte fra Realdania, Grundejernes Investeringsfond, Dreyers Fond, Georg Bestle Fonden og Michael Jepsen Memorial Foundation

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 modtog gratis forebyggelsesguiden med posten i foråret 2020. Ønsker man ekstra eksemplarer, kan de bestilles i vores bogshop - husk at få rabatkode fra sekretariatet.

The Danish Club

Det er vigtigt, at ejerne finder en anvendelse til deres historiske bygninger og gerne til aktiviteter, der skaber indtægter til vedligeholdelsen. Historiske Huse 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. Medvirkende var også, at kun de helt store aktører har råd til egen markedsføring, og at en stor fælles platform også ville kunne profilere de mindre huse, deres aktiviteter og events.

Historiske Huse har sammen med Merete Otilia Knudsen skabt en platform, der understøtter en væsentlig del af vores medlemmer. Trods den omfattende nedlukning hos mange af Historiske Huses medlemmer involveret i oplevelsesøkonomi er trafikken på platformen seksdoblet over sommeren 2020, og The Danish Club har opnået en stor opmærksomhed i medierne. For at frigøre sekretariatsressourcer til andre væsentlige opgaver, er platformen nu overdraget til Merete Otilia Knudsen. Der er sikret tætte relationer mellem Historiske Huse og The Danish Club, hvor vi gensidigt gør brug af hinandens platforme til profilering af vores aktiviteter. Bevaringsværdige Bygningers medlemmer vil også fremover få glæde af The Danish Club.

Benyt jer endelig af det.



Blåbæk Mølle
Faxe



Samarbejdspartnere

Bevaringsværdige Bygninger har siden oprettelsen af Bygningskultur Danmark i 2002 været medlem af præsidiet med Birthe Luel som præsident for paraplyorganisationen. Det har resulteret i et tæt samarbejde, som har været til glæde for begge parter. I 2017 måtte Bygningskultur Danmarks præsidi 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.

I 2019 fandt en række drøftelser sted med Realdania om fremtidig placering af Bygningskultur Danmarks aktiver ved en nedlukning, såvel materielle som immaterielle. Drøftelserne mandede 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. Præsidiet 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 Historiske Huse, 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!

Bevaringsværdige Bygningers medlemskab af og engagement i Bygningskultur Danmark har på alle måder været til gavn for Bevaringsværdige Bygningers medlemmer. Sekretariatets placering i Bygningskulturens Hus i hjertet af København, midt i det bygningskulturelle netværk har styrket foreningen og omgivelsernes opfattelse af foreningen. Bygningskultur Danmarks aktiviteter har indirekte og direkte været til gavn for Bevaringsværdige Bygningers 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 Historiske Huse afslutningsvis og godt nok tilknyttet betingelser, men vederlagsfrit, har fået rådighed over aktiver, som i fremtiden kan bidrage til at styrke Historiske Huses udvikling.

Europæiske forbindelser

Historiske Huse er medlem af European Historic Houses Association (EHHA), der fra kontoret i Bruxelles repræsenterer 24 nationale ejerorganisationer. Organisationer 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 historiske 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 paneuropæiske 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 høringsvar.

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

Dansk Vestindien - In Search of Identity

2017 blev 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 Historiske Huse, 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 voldsomme storme 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 kulturturismen på øerne og give danskere og vestindere et bedre kendskab til hinanden og vores fælles historie.

Projektets økonomi har siden 2017 været uafhængig af Historiske Huse, 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](#)



Bauhaus skolen
Dessau
BB Foto

For medlemmer

Plaketter til Bevaringsværdige Bygninger på Ærø

Det vrimler med smukke huse på Ærø. Huse der ikke blot fortæller historier om håndværk og arkitektur i verdensklasse, men også fortællingen om foretagsomhed og om et folk, der passer på det, de har kært. I maj 2019 blev 10 bevaringsværdige huse - og deres ejere – hædret af organisationen Historiske Huse i et samarbejde med Ærø Kommune. Arrangementet var velbesøgt og blev dækket af pressen. Historiske Huse ønsker at skabe særlig begejstring og øge opmærksomheden omkring landets mange bevaringsværdige huse, som ofte lever et stille liv. Til dette formål er der udviklet en bronzeplakette, så ejerne stolt kan vise omverdenen, at deres hus er en del af Danmarks kulturarv. Det enkelte hus vurderes med særlig fokus på husets arkitektoniske kvaliteter og på, om bevaringsværdierne er i behold.

Restaureringsseminar

Den 30. januar 2020 afholdt Slots-og Kulturstyrelsen det årlige restaureringsseminar på Docken i Københavns Nordhavn. Temaet var "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. Det er et forum, som er vigtigt at være til stede i til styrkelse af både faglighed og netværk.



Frigrunden
Tønder
BB Foto

Sekretariatet

Historiske Huse er flyttet ind i baghuset på Borgergade 111

Efter 17 år i Den gamle pigeskole i Borgergade 111 flyttede Historiske Huses pr. 1. juni 2020 fra selve skolebygningen over i baghuset. Adressen er den samme, men indgangen er fra Sankt Pauls Plads. Under genhusningen deler vi hus med Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur.

Årsagen var, at ejeren Realdania By & Byg ønskede at sætte den fredede pigeskole i stand. Alle lejere skulle finde nye kontorer. Det 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 være afsluttet i 2022.

Historiske Huse har forventninger til, at en ny hovedlejer vil se imødekommende 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 & Byg's tilbud om genhusning baghuset var på fornuftige vilkår.

Hvem er vi?

- **Gitte Stisen:** Mange af vores medlemmer forbinder Historiske Huse med Gitte. Hun er sekretariatets anker og blæksprutte. Bestyrelsen ønsker hende tillykke med, at hun den 24. juli i år havde 25 års jubilæum. Hendes evne til at huske medlemmerne og deres huse er unik og mange af Historiske Huses medlemmer 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 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 Iuel**, der indtil slutningen af juni 2020 var formand for BYFO 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 Iuel herefter frigjort halvdelen af sine ressourcer. Da bestyrelsen i BYFO har ønsket at adskille formands- og sekretariatschefopgaven, valgte den at ansætte Birthe Iuel som direktør på fuld tid pr. 1. august 2020 for Historiske Huse
- **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 Iuel 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

Konstitueret formand
arkitekt, MAA Bue Beck
Mobil 2170 3190
E-mail bb@bevaring.dk

Kasserer
HD, MBA Thomas Garth-Grüner
E-mail T.G-G@sparresholm.dk

Medlem
Konceptudvikler Niels Peter Schack-Eyber
E-mail npse@me.com

Konstitueret medlem
arkitekt MAA, HD Signe Hommelhoff
E-mail signe.hommelhoff@gmail.com

Sekretariatet

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

Direktør Birthe Iuel
Mobil 40853739
bi@historiskehuse.dk

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

Arkitekt MAA 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

Foreningen Bevaringsværdige Bygninger
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](#)