

## Referat af BYFOs generalforsamling lørdag d. 18. september 2021/Hverringe

### 1. Velkomst og valg af dirigent

Formand Andreas Karberg bød velkommen til Hverringe, hvor mere end 130 medlemmer havde fundet vej til BYFOs generalforsamling 2021.

Bestyrelsen foreslog godsejer Ditlev Berner 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, og at generalforsamlingen dermed var lovlig og beslutningsdygtig. Efter dirigentens gennemgang af dagsordenen fik formand Birthe Iuel ordet og afgav sin mundtlige beretning.

### 2. Formandens mundtlige beretning

Kære medlemmer,

Hvor er det dejligt at se jer igen. De sidste 2 år har jeg kun kunnet høre jer – i telefonen eller læse jeres mails. Men det er nu alligevel gået fint, synes jeg. Og, jeg håber I synes det samme.

Vi har forsøgt at holde jer løbende underrettet i vores nyhedsbreve og både sidste år og i år, har vi udsendt en grundig årsberetning, så informationsniveauet mellem medlemmer og sekretariat og bestyrelse har været højt. For vi ved, at det er vigtigt, at I ved, hvad der foregår, og hvad jeres kontingent går til.

Så når jeg nu står her, så **har** I allerede haft mulighed for at være informeret om de forløbne to års aktiviteter.

Jeg håber, I har fået indtryk af, at vi konstant er på stikkerne for jer og jeres bygninger – i mange forskellige sager – også nogle gange i sager, som rækker ud over bygningsfredningslovens område.

I de næste 20 minutter vil jeg knytte et par supplerende bemærkninger til det emne, som stort set alle ejere af fredede bygninger er mest optaget af:

nemlig - **Balancen mellem bygningsfredningens indgreb i den private ejendomsret og så den økonomiske kompensation , samfundet yder til gengæld.**

Ubalancen bliver kun større og større. Og vi står ret alene med den udfordring, fordi de som skal hjælpe os har hver deres prioriteringer i denne sag, alt efter om man er **politiker** og skal genvælges ved næste valg

- eller om man er ansat som **chef for styrelsen** og skal sørge for at beskytte de fredede bygninger , eller
- om man er ejer af en **fredet bygning i centrum af en af de største byer,**
- eller om man **ejer fredede bygninger ude i resten af landet.**

For **politikere**, de er vant til, at alle borgere vil have flere penge til et eller andet. Det er virkelig dumt at starte et møde med en politiker med tiggerstaven fremme. Og i øvrigt tror de ikke rigtigt på os,

når vi fortæller, hvor galt det står til. De ser jo hver dag ud på velholdte fredede bygninger i København, hvor de **har** hørt, at ejerne har stor fordel af grundskylds- og dækningsafgiftsfritagelse.

Som med alle andre mennesker, skal man spille på politikernes følelser, hvis man vil nå dem. Man skal vise dem et billede af en forfalden bindingsværksgård, fortælle dem hvor mange millioner det koster at istandsætte den og så f. eks. spørge: Hvad ville du sige til, at du blev tvunget til at betale 4 gange så meget for en ny hovedør, bare fordi den først skal arkitekttegnes og derefter håndbygges hos en snedker og til sidst males med linoliemaling 3 gange af en maler?

Når jeg så lige runder af med en bemærkning om, at de ofte millioner kr borgerne bruger på disse bygninger, aldrig kommer igen.

Så er det ikke blot én men adskillige gange svaret omgående bliver stillet som et modspørgsmål: Ja, men har vi da ikke også for mange fredede bygninger?

Og så nøjes jeg med at tænke: Ved du da overhovedet ikke at vi er et af de lande med færrest fredede bygninger. 3500 ejendomme er da ikke ret meget. – og slet ikke hvis vi skal kunne kalde os et kulturland.

Denne lille illustration blot fer or at I kan få en fornemmelse af, hvor meget op ad bakke det kan være at tale med politikere. En anden gang var jeg ude for en kulturordfører fra et stort parti, som mente at håndarbejde da for længst var yt. Nu måtte man da kunne 3D printe en fredet hoveddør og bagefter sprøjtemale den. Man ville jo ikke kunne se forskel.

I den slags situationer ender det med, at jeg sidder og manuducerer i, at det jo netop også er de gamle håndværksteknikker, vi skal bevare for vores efterkommere, for ellers kunne vi jo bare støbe den i plastic. Og pludselig er rollerne vendt på hovedet, og jeg tænker: Her er der en forståelseskløft, som bliver svær at forcere, inden vi nogensinde skal komme til det med pengene.

Og Ok, der findes også politikere med dannelse, men det er forbavsende så mange, der er af de andre.

Og så er det de færreste politikere der er parat til at sætte meget på spil for den lille gruppe vælgere ejerne af de fredede bygninger udgør.

Så er der **chefen for styrelsen**. (Jeg kan se MLM sidder her og jeg håber hun er enig med mig i det jeg nu siger) Han/hun har fået til opgave at sørge for, at de fredede bygningers fredningsværdier ikke forsvinder. Den opgave kan udføres mere eller mindre nidkært, men man skal ikke forvente at ejernes situation prioriteres før bygningernes.

Vedkommende skal administrere og drive et højt fagligt miljø og har et ikke særligt stort budget. Chefen er kulturministeren, som ikke nødvendigvis har fået jobbet, fordi han/hun interesserer sig for eller ved noget om fredede bygninger. Som embedsmand taler man ikke ministeren ret imod. Så selv om vedkommende ville ønske, at der var flere penge, måles han/huns success på, om de fredede bygninger har det godt og hvor effektivt styrelsen drives. Det betyder, at der nemt kan opstå en stemning af, at bevaringen af de fredede bygninger og deres fredningsværdier går forud for alle andre hensyn og at ejerne bare kan se at komme til lommerne – ellers må de sælge.

Den nuværende chef Merete Lind Mikkelsen er helt klar over, at der mangler penge. Hun forsøger at rationalisere og effektivisere sig ud af den opgave med forskellige tiltag. Nogle hilser vi velkomne og andre står vi mere forbeholdne overfor - men det vil jeg komme tilbage til senere.

Så er der **ejerne af fredede bygninger i de største byer**. De siger ikke så meget – de klager heller ikke så meget – og hvorfor mon?

Fordi den indirekte økonomiske støtte der ydes gennem grundskyldsskattefritagelse og dækningsafgiftsfritagelse i en hvis grad kompenserer for de krav styrelsen stiller. Samtidig stiger ejendomsværdien, som for alle andre typer bygninger i disse områder, så der er en helt anden tolerance, fordi de færreste er økonomisk trængt. Rigtigt mange fredede bygninger i de store byer er i øvrigt efterhånden ejet i en eller anden form for selskabskonstruktion.

Og endelig har vi så de **fredede bygninger udenfor de største byer**.

Det er herude de fleste nødlidende bygninger er, hvilket **den** økonomianalyse styrelsen har fået lavet også viser. En del ejere kan ikke anvende forfald-pr-år, fordi de enten har for lille en indkomst eller måske er gået på pension, og der er også en uforholdsmæssig stor andel af bygningerne, som ikke er i funktion og dermed ikke skaber indkomst til forrentning af bygningen og dens vedligeholdelse. Samtidig er der også et problem med meget lave ejendomsværdier, så der er ikke basis for låntagning og ej heller lyst, fordi evt. investeringer ikke opsuges af vækst i ejendomsværdierne.

Det er det landskab, vi som interesseorganisation opererer i.

Det forhindrer os naturligvis ikke i at fortsætte vores bestræbelser på at få flere midler prioriteret til de fredede bygninger.

### **Økonomianalyse for de fredede bygninger**

Derfor var det også meget belejligt, at vi i slutningen af 2020 modtog resultaterne af en **analyse** bestilt af styrelsen, som påviste, hvor i landet, hvilke bygninger og hvilke ejertyper, der ejer de godt 300 nødlidende bygninger, som blev fundet i forbindelse med fredningsgennemgangen.

Problemerne var ikke overraskende størst i landdistrikterne, hvor ejendomsværdierne er lavest, i bygninger uden funktion og hos ejere med de ringeste indkomster – sådan groft konkluderet. Situationen tegner ikke et andet billede, end det vi har for alle andre ikke fredede bygninger.

Men hvad der overraskede os var de **overordnede** tal.

Økonomisk kompensation (mio. kr.)	Hele landet	København inkl. Nordsjælland	Resten af landet
Grundskyldsfritagelse	289	260 (90%)	29 (10%)
Forfald-pr-år	47	16	31
Driftsudgifter	9	3	6
Tilskud fra styrelsen	43	10	33
I alt	388	289	99

Her ser vi en oversigt over, hvordan den samlede økonomi der er til stede fordeles på de fredede bygninger ud over hele landet. Alle tal bortset fra talrækken ude til venstre skal tages med et gran salt og er ca. tal.

#### *Grundskyldsfritagelse*

Interessant er det at ca 1/3 af alle fredede bygninger ligger i og nord for København. Men 90% af al grundskyldsfritagelse finder sted i det samme område. Det fortæller noget om, hvor ejendomsværdierne er højest i landet. De sidste 10% ligger så i resten af landet, hvoraf Århus tæller en god bid, så i realiteten er det småbeløb der spares i grundskyldsfritagelse i resten af landet.

Eksempelvis sparer en ejer af et enfamiliehus i Tønder 3.200 kr hvorimod tallet er 37.400 i Gentofte.

Udover fritagelse for at betale grundskyld betaler ejere med erhvervsbygninger heller ikke dækningsafgift. Det forøger skævheden endnu mere mellem Københavnsområdet og resten af landet. Jeg har ikke tallet for dette beløb.

#### *Forfald-pr-år*

Det samlede forfald-pr- år fradrag for hele landet ligger nede på 47 mio kr. Først troede vi , at der var tale om en fejl, men da vi fik gået vores egne tal igennem stemte det meget godt. Vi analyserer det som en konsekvens af

at

- procentsatsen er faldet fra 60 – 70% fradrag i kapitalindkomsten til at være et ligningsmæssigt fradrag på 25%. Fradraget er dermed blevet mindre attraktivt
- og alle gør derfor, hvad de kan for at placere deres fredede bygninger i en eller anden form for selskabskonstruktion., fordi det giver mulighed for bedre fradrag Ca 50% ligger i dag i en eller anden form for virksomhed.
- Vi kan heller ikke benægte at folk har fundet andre måder at vedligeholde bygningerne på. Nogen gør det selv, andre får naboen eller noget i den retning til at hjælpe – beløb som ikke kan fratrækkes over forfald-pr-år.

Driftsudgifterne som ejerne må trække fra taler for sig selv

*Tilskuddet fra styrelsen* på 43 mio kr har jeg tilladt mig at fordele på baggrund af et kort, hvor det ser ud som om størsteparten trods alt sendes ud til områder udenfor København og Nordsjælland.

Hvis vi regner med, at der er godt 7000 fredede bygninger, er der til de ca 2200 bygninger i og nord for Kbh næsten 300 millioner og til de ca. 4800 bygninger i resten af landet ca 100 mio kr.

Tallene er endnu ikke offentliggjort, selv om de skulle have været det for længst.

Ubalancen taler sit tydelige sprog. I Københavnsområdet "buldrer" ejendomsmarkedet derudaf. Det går rigtigt godt og oveni det har de fredede bygninger en økonomisk særstilling. Når man ser sig omkring, er alle fredede bygninger i København toprenoverede. Incitamentet er, at det simpelthen ikke kan betale sig ikke at passe bygningerne og det kommer kulturarven til gode.

Politikerne **har** set og også forsøgt at sætte en omfordeling i gang. Indtil nu er det lykkedes at forhindre det. Det er også en kompliceret manøvre, hvilket er de Københavnske ejeres held.

Men jo længere vi kommer væk fra de større byer, jo dårligere en forretning er det forholdsmæssigt at eje fredede bygninger.

Og det går ud over de bygninger, der fortæller en vigtig historie om Danmarks fortid.

Realdania by&byg opkøber enkelte eksempler og istandsætter. Hos dem kan vi præcist få at vide, hvor mange penge, der skal bruges for at få bygningerne på fode. Den udgift er fondens gave til bygningerne. Herefter skal de så kunne indbringe lejeindtægter store nok til at klare den løbende vedligeholdelse. Men det er store penge, der bruges – tit mange millioner, som private ejere altså selv skal tage af egen formue og forære til bygningerne. Det er ikke forkert at sige, det er en rigmandssport at eje bindingsværksbygninger med mindre man er håndværker og kan lave alt selv.

Det er derfor ikke urimeligt at spørge sig selv om, hvor mange af disse bygninger, der er her om 100 år.

### **Pilotprojekter**

Den nervøsitet er vi ikke alene om. På baggrund af økonomianalysen, har styrelsen igangsat 6 **pilotprojekter** rundt om i landet, som skal nedbringe omkostningerne ved istandsættelser. Når man ser på, hvad pengene er gået til, når et byggeregnskab opgøres efter en større istandsættelse, er det bemærkelsesværdigt, hvor store beløb der går til rådgivning, fordi styrelsen hidtil har krævet, at der lå et fuldt beskrevet projekt, før den første sten kunne flyttes.

Nu forsøger man sig med en metode med et tæt samarbejde mellem erfarne arkitekter og styrelsen, hvor man så tager beslutningerne undervejs, som problemerne opstår. På den måde håber man at kunne finde en model, hvor der spares en del penge. Jeg er sikker på Merete Lind Mikkelsen vil fortælle om det senere i dag. Og hvis ikke, kan I spørge hende.

## Funktionstømte bygninger

Men der ét problem som bliver mere og mere aktuelt med de fredede bygninger ude på landet og som ikke er nær så påtrængende i byerne, hvor der er rift om kvadratmetrene.

Det kan være svært at få funktionstømte bygninger i funktion eller nogen til at bo i dem, med de meget ideelle krav styrelsen stiller ved istandsættelse og nyindretning.

Hvordan får man en svinestald i funktion - opført i bindingsværk og stråtag. En bygning, der den dag i dag står, som den blev forladt med sine svinestier, fodergang og det hele og masser af spindelvæv. Spørgsmålet er om bygningen ikke bare er en bindingsværksbygning som alle andre, hvis det indre inventar fjernes. Og er der så nogen grund til at den fortsat er fredet? Lige nu er den nærmest ved at vælte. Skal den have en ny funktion, vil det koste mange millioner. Er vi ikke nødt til at give slip på den?

Det er trods alt et af de helt grelle eksempler, men hvad med alle de fredede bygninger, som fungerer som bolig for de familier, vi så gerne vil have enten flytter ud på landet, eller som skal blive boende.

Forleden havde vi en ny ejer af en bindingsværksgård i telefonen. Han havde købt en gård, som var helt kørt ned og som havde været til salg i flere år. Jeg ved ikke, hvad han havde givet for gården, men 8 mio. kr var hans budget for at få istandsat 150 m<sup>2</sup> boligareal og så nogle udlænger til haveredskaber. Hvis ikke han var dukket op, havde gården måske nået den grænse, hvor den bare var gået til. Er det så ikke bedre, at styrelsen anlægger en mere liberal praksis?

I hverttilfælde er det vigtigt, at det er muligt at skabe individuelle løsninger, og især hvis dem, der stiller kravene ikke har penge med til at betale.

## De faglige retningslinjer

Og her er det så, at jeg vil knytte en kommentar til bestræbelserne på at effektivisere og rationalisere ressourcerne i styrelsen. Et af de nye redskaber til dette er udgivelsen af godt 40 nye hæfter med **retningslinjer** for stort set alle forskellige typer af bygningsarbejder, som ejerne søger om tilladelse til.

Inden lanceringen tog vi en drøftelse med styrelsen, om hvorvidt disse retningslinjer er en trussel mod den retssikkerhed, der ligger i kravet om, at alle byggesager skal tage sit udgangspunkt i en individuel og konkret vurdering af den enkelte ansøgning og den enkelte fredede bygning.

Med godt 40 hæfter, hvor man som ejer bare kan slå op og se, hvad der gives tilladelse til, og hvordan sagen skal løses, gives der jo reelt ikke rum til megen dialogbaseret individuel sagsbehandling.

Det er et signal til ejerne om, at de kan glemme at ville noget andet, end det der står i retningslinjerne. Det håber, vi ikke vores medlemmer lader sig kyse af, selv om det kan betyde, at man skal stå fast. Det er i den slags sager, I skal bede os om hjælp, for vores holdning er, at hvis samfundets økonomiske nedprioritering af området er udtryk for samfundets manglende fokus på området, så er en tiltagende stramning i administrationen af bygningerne ikke politisk tilskyndet, men alene oppebåret af en selvforstærkende kultur i SLKS.

Eller sagt på en anden måde: Så længe staten ikke vil være med til at betale mere end den gør, må der renonceres på kravene.

Men det er jo klart for enhver, at er man chef for en styrelse, drejer det sig om, at forenkle sagsbehandlingen og undgå for megen ævl og kævl med ejerne.

De faglige retningslinjer, bliver markedsført som værende et fantastisk redskab: For nu kan alle - både sagsbehandlere, rådgivere og ejere bare slå op i dem og se hvad de må og hvad de ikke må. Alle er glade, bare ikke de ejere, der gerne ville udnytte første sal og have en ekstra kvist og et badeværelse eller ønsker at udskifte sine vinduer med nye, fremfor at skulle bruge meget større summer på at få dem restaureret hos en snedker. Tror I det er blevet nemmere at få den slags igennem – nej. Det er det ikke og slet ikke fordi det særlige bygningsyn har givet sin støtte til retningslinjerne.

Vi mener det indirekte er en stramning og sammen med de færre og færre midler, der er til rådighed, besluttede bestyrelsen i forsommeren, at tage kontakt til en **advokat** der skal vurdere, hvorvidt bygningsfredningsloven, giver hjemmel til med almenvællets interesser som løftestang at foretage indgreb i de ellers grundlovssikrede rettigheder i forhold til den private ejendomsret.

Eller sagt på en anden måde: Hvor stærk er loven?

Hvad enten man vil være ved det eller ej, så er en bygningsfredning jo en ekspropriation. Der ydes ingen erstatning til ejeren. Da man gennemførte loven, i 1918 drømte man ikke om, at en fredning ville belaste ejeren økonomisk. Man forestillede sig simpelthen ikke, at samfundet og økonomien ville udvikle sig, som den har gjort. Kikkede man i bakspejlet levede vi i et landbrugssamfund, og husene blev bygget af ganske få forskellige materialer. Lønningerne var lave og fortsatte det bare sådan – var alt godt. Derfor blev loven gennemført uden erstatning.

### **Juridisk resposum**

Vi har nu bedt en advokat om at udarbejde et resposum, hvori han blandt andet kommenterer på to paragraffer i loven. Den ene er §1, stk 2, hvor der står, at der ved lovens administration skal lægges vægt på, at de bygninger, der værnes får en hensigtsmæssig funktion, der under hensyntagen til, bygningernes særlige karakter tjener til opretholdelse på længeres sigt.

Men betyder hensigtsmæssig funktion at bygningen skal kunne forrente sig selv eller at man bare skal kunne stå oprejst uden at støde hovedet mod loftet. Eller er en hensigtsmæssig funktion et nutidigt køkken eller forventning om mere end et badeværelse?

Svaret på det spørgsmål er vigtigt for vores arbejde for at få styrelsen til at være mere liberal i dens sagsbehandling.

Den anden § vi har bedt advokaten se på er §9, som siger, at en fredet bygning skal holdes i forsvarlig stand, herunder tæt på tag og fag. Hvad ligger der i forsvarlig stand, hvor omfattende skal denne regel fortolkes.

Vi vil vide, hvor vi står.

Men allerhelst ville jeg jo gerne stå her og sammen med jer og glædes over hvor generelt gode betingelser de fredede bygninger har udover hele landet. I København og nord for går det rigtigt godt, og mange af vores medlemmer i resten af landet er dygtige og får det hele til at hænge sammen, fordi de også er ildsjæle og holder af deres bygninger. Men der er, som jeg har gjort rede for store udfordringer rundt omkring.

Derfor er det også positivt for vores politiske arbejde, at vi nu har en analyse med veldokumenterede tal, som vi kan præsentere for politikerne, så snart den bliver offentliggjort – og helst gjorde vi det hånd i hånd med styrelsen. Men i det mindste håber vi på en koordineret indsats. Det er forudsætningen for, at vi når vores mål om en højere procentsats i forfald-pr-år og flere direkte støtte midler.

## **TAK**

Det var bestyrelsens og mine supplerende ord til årets beretning, og jeg vil afslutte med at sige tak til alle vores samarbejdspartnere, dem er der mange af, så ingen nævnt ingen glemt. Også tak til alle dem, der så engageret og ansvarsfuldt arbejder for at forbedre vilkårene for jer medlemmer – enten direkte eller indirekte.

Tak til jer alle sammen.

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

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

*Spørgsmål fra salen: Er der et potentiale for flere fredede bygninger – altså flere nyfredninger?*

Birthe Luel svarede at fredningsgennemgangen havde nedsat hastigheden af nyfredninger, men at det også efter fredningsgennemgangen var begrænset, hvor mange nye fredninger der blev gennemført. Men det kan Merete Lind Mikkelsen måske sige mere om.

*Jens Christian Haaning bakkede op om en juridisk undersøgelse af bygningsfredningslovens mandat og spurgte ind til balancen mellem pligten til vedligeholdelse og de medfølgende rettigheder som ejer af en fredet ejendom.*

Birthe Luel var glad for opbakningen til en juridisk redegørelse, som jo ikke er gratis. I forhold til balancen mellem pligter og rettigheder kunne hun kun bekræfte det problematiske i at tage penge fra området og forringe fradragsmulighederne, samtidig med at man opretholder eller tilmed skærper kravene til ejerne. Det er denne ubalance som skal adresseres, og som vi skal holde myndigheder og politikere op på at gøre noget ved.

*Leif Høeg fortalte, at han har oplevet, at der er stillet krav fra kommunen, som er stik imod styrelsens holdning. Er det en erfaring andre har?*

BI fortalte, at det ikke var en ualmindelig problematik. Bl.a. har vi flere gange haft sager, hvor kommunen kræver større lysindfald i henhold til bygningsreglementet og styrelsen er uenig. Merete Lind Mikkelsen har vist haft et møde med nogle kommuner og kan måske sige mere om problematikken.



*Nicolas Bertouche Lehn takkede for en knivskarp beretning og spurgte om hvad det højeste mål var i lyset af den begrænsede støtte – at bevare bygningerne eller realistisk erkende, at der er nogle af dem, som man må give slip på?*

Bl svarede at hun ikke fra sin tid i Det Særligt Bygningssyn mindes, at der er blevet givet tilladelse til nedrivning. Men i forbindelse med de 300 nødlidende bygninger, som man har registreret i den omtalte økonomiundersøgelse, hørte hun Enhedschefen nævne, at man kan blive nødt til at give slip på nogle af dem. Men det er også et godt spørgsmål til Merete Lind Mikkelsen.

*Annie Haahr Henriksen spurgte om hvorvidt det nuværende politiske fokus på udvikling af landdistrikter, ulighed og ubalancen mellem by og land var en dagsorden, der gav gunstigere muligheder for arbejdet med de fredede bygninger?*

Birthe Luel svarede, at det var helt klart, at argumentet om, at kun de velhavende kan eje fredede bygninger fik en vis del af Folketinget op af tubetterne. Og vi arbejder selvfølgelig med at hægte vores dagsorden op på både spørgsmål omkring landdistriktsudvikling, bæredygtighed og fx turisme. Men vi er også af den opfattelse at lige præcis med de få fredede bygninger, landets juveler, burde de kunne stå alene i den forstand, at de ikke kun skal beskyttes af hensyn til en række andre dagsordener. Som nævnt i den mundtlige beretning kræver det ofte et ret grundlæggende pædagogisk arbejde for at fortælle politikere, hvorfor vi har bygningsfredningsloven og hvorfor vi freder.

Andreas Karberg kommenterede, at en stor del af foreningens arbejde handlede om at arbejde for og få politisk og økonomisk opbakning til at sikre bygningernes funktionsduelighed – bl.a. ved at tillade de ændringer der er nødvendige.

*Ettie Castenschiold, Europa Nostra, konstaterede at det tit er naboerne, der får glæde af kulturarven, mens ejerne sidder med problemerne. Har I erfaringer med at aktivere omgivelserne – kommuner, naboer m.fl. – til at løfte opgaven?*

Birthe Luel svarede, at det er klart at hele turismeområdet er afhængig af fx de fredede bygninger. I forhold til at aktivere kommunerne, er det ikke noget vi gør i BYFO, hvor vores fokus er landsdækkende – også fordi bygningerne administreres af staten. Det hører nok snarere ind under de bevaringsværdige bygninger, hvor vi dog må konstatere, at vi har meget begrænsede ressourcer til at række ud til de enkelte kommuner.

*Liselotte Nielsen spurgte ind til det forhold at opsparet forfald pr. år forsvinder ved salg af en fredet ejendom. Kunne det ikke følges med bygningen og således være et aktiv for den næste ejer?*

Birthe Luel takkede for det gode spørgsmål. Det er fuldstændig rigtigt, at det kunne være et aktiv ved videresalg - måske særligt på landet - og det er også et spørgsmål, som vi arbejder med politisk. Udfordringen er, at der er en politisk bekymring for, at den opsparing kapitaliseres i priserne.

Henrik Haahr takkede bestyrelsen for det store arbejde der bliver lagt her, ligesom han takkede Gitte Stisen for hendes beredvillighed i forhold til at hjælpe samt for Leif Hansens arbejde for ejerne.

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

### **3. Regnskab**

Regnskabschef Ejgild Larsen gennemgik årsregnskabet for 2020/2021.

De samlede Indtægter er faldet med omkring 300.000, hvilket skyldes fraværet af projektaktiviteter. Kontingentindtægter er knap 100.000 kr. større, hvilket skyldes højere volumen af ejerskifter og mindre tab på kontingentopkrævning. Nyt på indtægtssiden er Find professionel, der har givet omkring 180.000 kr. og derudover er der solgt mange bøger og plaketter.

De samlede omkostninger ligger 217.000 kr. over budget. En række forskydninger skyldes ændringer i gager og honorarer, som igen skyldes ændringer i personalesammensætningen.

Vi kommer ud med et samlet overskud på 90.000 kr., hvor der var budgetteret et overskud på 10.000.

På balancesiden har foreningen samlede aktiver på 7,3 mio kr. og en egenkapital på ca. 6 mio. kr.

Der er lavet en række tiltag for at undgå negativ skat ved at overføre likvide midler til skattekonto og der vil blive flere midler indsat her fremover.

Regnskabet blev godkendt.

### **4. Budget**

Ejgild B. Larsen gennemgik budget for 2021/2022.

Den væsentligste ændring er, at der budgetteres med flere projektindtægter. På omkostningssiden slår denne aktivitet også igennem, men ikke i samme omfang, da en del af projektmidlerne dækker egen løn.

Gager og honorarer samt husleje og kontorhold budgetteres på niveau med det regnskabsår, der er gået. I budgettet regnes der med at BYFO bliver boende i baghuset i Borgergade.

Resultatet er budgetteret til 30.000 kr.

### **Kontingenter**

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

Bestyrelsen foreslog ændret kontingent fra 1.475 kr. til 1.600 kr. for de medlemmer, der har forfald-pr-år på under 100.000 kroner og fra 2.100 kr. til 2.275 kr. til de medlemmer, der har forfald-pr-år over 100.000 kroner. Dette blev vedtaget.

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

På valg var Andreas Karberg, Peter Thunbo, Bente Ahlefeldt og Bue Beck. Bente Ahlefeldt kan jf. vedtægerne ikke genopstille. Bue Beck ønsker ikke at genopstille. Andreas Karberg og Peter Thunbo er villige til genvalg. Bestyrelsen foreslog genvalg af Andreas Karberg og Peter Thunbo samt nyvalg af Henrik Uldall Borch (tidligere suppleant) og Jacob de Neergaard.

### **6. Valg af suppleanter**

Bestyrelsen foreslog Anni Haahr Henriksen. Hun blev valgt.

### **7. Valg af revisor**

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

### **8. Forslag fra bestyrelse og medlemmer. Vedtægtsændringer i henhold til fremsendt bilag.**

Dirigenten konstaterede, at der ikke var nok fremmødte medlemmer til at vedtægtsændringer kunne vedtages på den ordinære generalforsamling.

Vedtægtsændringer handler om mulighed for digital afholdelse af generalforsamling samt en nedlæggelse af suppleantrollen. Derudover er vedtægtspunkterne blevet nummereret.

Næste år kan der forventes et forslag, der sikrer, at der er større udskiftninger i bestyrelsen.

Der kan altid indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, hvis medlemmerne er utilfredse.

Der var ikke nogen der ønskede afstemning på den ordinære generalforsamling. Vedtægtsændringerne kan vedtages på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

### **9. Eventuelt**

*Leif Høegh fra Mariager fortalte om byvandring i Lønstrup. En af beboerne havde anket en sag om plastikvinduer og fået medhold i at han kan beholde sine plastikvinduer, selvom de strider mod lokalplanen.*

Johan Hage fortalte, at man i Historiske Huse var opmærksom på sagen og i dialog med kommunerne og særligt holder øje med om dommen får konsekvenser i forhold til udfærdigelsen af andre lokalplaner.

Bente Ahlefeldt fortalte om de forestående rejser. Kun Sicilien i foråret er stadig på programmet. Der var planer om en rejse til Boston, men som tingene er i dag er oversøiske rejser ikke mulige.

Andreas Karberg takkede Bente Ahlefeldt for hendes mangeårige virke i bestyrelsen. Derefter takkede Andreas Karberg Bue Beck for hans virke i bestyrelsen og sagde velkommen til de nye medlemmer. Forsamlingen gav et bifald til Bue og Bente for deres indsats.