

## Referat fra BYFOs generalforsamling

afholdt fredag, d. 16. september 2022 på Søllestedgaard

### 1. Velkomst og valg af dirigent

Godsejer Ulrik Theophil Jørgensen bød velkommen til Søllestedgaard, og foredrog kort om familiens og godsets historie og drift.

Formand Andreas Just Karberg bød ligeledes velkommen til Søllestedgaard, hvor 93 medlemmer havde fundet vej til BYFOs generalforsamling 2022. Han takkede foreningens medlemmer, medlemmerne af bestyrelsen og sekretariatets ansatte, hvilke to sidstnævnte grupper blev personligt præsenteret.

Diretør Birthe Iuel bød velkommen.

Bestyrelsen foreslog godsejer Marie-Pierre Boel Andresen som dirigent. Hun 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.

Dirigenten gennemgik dagsordenen i henhold til vedtægternes § 5:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af beretning for foreningens virksomhed det forløbne år.
3. Aflæggelse af regnskab for det forløbne regnskabsår.
4. Fremlæggelse af driftsbudget med fastsættelse af medlemskontingent og kontingent for forfald-pr-år service.
5. Valg til bestyrelsen.
6. Valg af statsautoriseret eller registeret revisor (nu godkendt revisor).
7. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer.
8. Eventuelt.

### 2. Bestyrelsens aflæggelse af beretning for foreningens virksomhed det forløbne år

Aflæggelse af bestyrelsens mundtlige beretning var delegeret til direktør Birthe Iuel, som herefter fik ordet:

"BYFOs årsberetning har den sidste uge ligget på hjemmesiden. Aktivitetsniveauet har som sædvanligt været højt, så beretningen er på over 40 sider. Derfor gør jeg, som jeg plejer.

Jeg har valgt et par emner ud, som jeg regner med har jeres særlige interesse, og hvor jeg tillader mig at være en smule mere politisk - selvfølgelig med bestyrelsens opbakning.

Jeg har valgt et par emner ud, som jeg regner med har jeres særlige interesse, og hvor jeg tillader mig at være en smule mere politisk -selvfølgelig med bestyrelsens opbakning.

Det første emne drejer sig om, hvorfor det er så svært at få politikerne i tale, når vi beder dem kompensere ejerne for de fordyrende udgifter en fredning indebærer.

Og i det andet emne, vil jeg fortælle, hvilke konsekvenser Parisaftalen, vil få for de historiske bygninger. Parisaftalen handler om, at vi alle skal nedbringe CO2. Jeg vil samtidig vise jer nogle interessante forskningsresultater, der viser, at vi skal prioritere renovering af den eksisterende bygningsmasse frem for bare at rive ned og bygge nyt.

Men jeg vil lægge ud med et emne, som, jeg ved, interesserer de fleste af os lige nu.

For, hvordan kommer vi igennem denne vinter, alle vi som ikke fyrer med halm fra egne marker, flis fra egne skove eller har indgået kontrakter på energi for mindst et halvt år siden?

De af jer, som læser Berlingske Tidende, så sikkert for nyligt artiklen med Peter Holst-Andersen og hans familie, der bor i Nordsjælland i et cirka 200 kvadratmeter stort bindingsværkshus.

Han fyrer med el og brænde. Sidste år kostede det familien 50.000 kr. Med de nuværende priser rammer han, selv om han sparer, godt 180.000 kr. Han ganger sin elpris med ca tre!

For mit eget vedkommende fyrer jeg med træpiller. Sidste år var prisen 1600 kroner pr. ton. Nu ligger den på 7000 kroner. Jeg skal gange med fire! Kraftvarmeværkerne som kan fyre med alt, har støvsuget markedet for træpiller, så vi, som troede vi både var klimabevidste og økonomisk bevidste, er nu alvorligt i knibe. Varmeværkerne mener, de har opfyldt deres forpligtelser til at nedbringe CO2 ved at fyre med vores træpiller, og samtidig kan de levere fjernvarme til forbrugerne til en nogenlunde rimelig pris.

Men det problem er selvfølgelig gældende for alle, hvad enten deres bygninger er fredet eller ej.

Forskellen er dog bare, som Peter Holst- Andersen også viste – at det stort set er umuligt at isolere et spinkelt bindingsværkshus uden at ødelægge fredningsværdierne. Man kan sørge for at have nogen ordentlige forsatsvinduer, man kan tætné sine yderdøre, men ikke isolere dem, og så kan man nogen gange isolere etageadskillelserne.

Ja, og så kan man måske lukke en del af sit hus ned for vinteren, men det kræver trods alt, at huset har en hvis størrelse. Eller man kan flytte, men det kræver også, at man har et andet sted at flytte hen.

Selv om bindingsværksbygningerne nok er de mest udsatte, gælder denne problemstilling i forskelligt omfang alle fredede bygninger.

Essensen i denne sag er, at ejere af fredede huse må betale en væsentlig højere varmeregning end ejere af ikke fredede huse – fordi det er begrænset, hvor meget man kan isolere.

Peter Holst-Andersen pointerer i videoen, Berlingske lavede med ham, at han ikke klager. Han har jo selv valgt at bo i et fredet hus – nej det er skam huset, han er nervøs for, for han bliver nødt til at fraflytte det over vinteren og skrue ned for varmen, og det kan huset ikke tåle.

Hvis Danmark udelukkende bestod af borgere af hans slags, havde vi da vist overhovedet ingen problemer, for ud over:

- at han ikke kan isolere sit hus og derfor må betale mere for opvarmning, så
- slås han også med meget højere vedligeholdelses- og istandsættelsesudgifter. Samtidig
- er hans forsikringspræmie også meget højere, hvis han overhovedet kan få en forsikring
- og endelig så lever han med ikke at kunne indrette sig, som han har lyst

Vi taler ikke om småpenge. Det ved alle I, der sidder her.

Hvis jeg var politiker på Christiansborg, ville jeg udråbe Peter Holst-Andersen til folkehelt. Han udviser et samfundssind uden lige ved at påtage sig en opgave med at bevare vores fælles kulturarv.

Det kan godt være, at han selv har valgt at bo i et fredet hus, men det valg, mener jeg, skal understøttes, for langt fra alle ville hverken have evnen eller viljen til det.

Men sådan er holdningen ikke, hverken på Christiansborg eller i Slots- og Kulturstyrelsen eller for den sags skyld i resten af landet. Han tages for givet.

Ingen er dog i tvivl om, at det er skrækkelig dyrt at eje en fredet bygning, men hvis man vælger at bo i sådan en, er man også selv uden om det. Enten er man en lidt smånørdet håndværker og passer huset selv, eller også antages det, at man er velhavende.

Jeg ved, at jeg er meget politisk nu, men hvis de fredede bygninger virkelig udgør en umistelig del af vores kulturarv, hvorfor opmuntrer og støtter staten så ikke de ejere, der vil tage besværet?

Man kan undres, netop fordi staten i disse år gør alt, hvad den kan for selv at slippe af med sine fredede og vedligeholdelsestunge bygninger. Den er udmærket klar over, hvilken økonomisk byrde den slipper for ved at lade bygningerne overgå til privat eje.

Og spørger man politikere og befolkningen, om de mener, det er vigtigt, at vi bevarer vores fredede bygninger, er der ingen tvivl. Selvfølgelig skal vi det. Hvad tænker jeg på - det er jo vores fælles kulturarv.

Men ingen ønsker at se regnestykket i øjnene, for man har besluttet sig for, at betalingen for bevaringen af de fredede bygninger er ejernes opgave. Det er en gængs opfattelse blandt politikere og borgere, at der jo både findes fradragsordninger og tilskud fra staten – og så kan man jo også søge fonde og der er jo også Realdania og man betaler heller ikke grundskyld. Så hvad klager ejerne egentlig over?

Men vi, der er her, ved godt, at det er småbeløb i det samlede regnskab, og at grundskylden kun batter noget i de større byer. Vi ved også, at fondene og Realdania reelt ikke giver støtte til almindelig istandsættelse. Hvor stor støtten er, og om den rammer skævt af geografiske eller skattemæssige årsager interesserer ingen sig for - bortset fra ejerne selv.

Politikerne, de ser udelukkende på statens samlede provenutab og heri indgår også grundskyldsskattefritagelsen.

I Historiske Huse mener vi, at forfald-pr-år fradraget skal være et selvstændigt fradrag og ikke et ligningsmæssigt fradrag, og procenten skal sættes alvorligt op. Samtidig skal styrelsen have flere penge at arbejde med. Pengene skal dog øremærkes, så sagsbehandlerne kommer ud til ejerne, og pengene går til mursten og ikke alle mulige andre ting. Det må der søges særskilte bevillinger til.

Styrelsen har selv lavet en undersøgelse, hvoraf det fremgår, at der er store problemer med tilstanden på de fredede bygninger. Der er 300 nødlidende bygninger rundt om i landet. Og tilstanden er selvsagt dårligst i landdistrikterne og bedst i de større byer.

Det sørger markedskræfterne for. Det er ikke billigere at vedligeholde og istandsætte fredede bygninger i de store byer, men det er ganske enkelt for dyrt ikke at holde dem i orden, for så kan de ikke lejes ud eller sælges til de priser der ellers kan opnås.

Men sagen er, at det er og bliver ejeren, lige meget hvor i landet vi er, der betaler for de fordyrende omkostninger, en fredning forårsager.

Når vi taler med politikere, og giver dem en forklaring på, hvor meget dyrere det er at eje et fredet hus, har de forståelse for problemstillingen. Men hver eneste gang bliver jeg mødt af argumentet om grundskyldsfritagelsen, som ejerne i de største byer med den højeste grundskyld jo har stor glæde af.

Man vil gerne se på en yderligere støtte til ejerne af de fredede bygninger, men hvis det betyder, at de ejere med høj fritagelse for grundskyld hermed også får glæde af en forbedring, vil man hellere helt opgive projektet.

Det må jeg da kunne forstå. Staten kan da ikke yde mere støtte til folk der i forvejen er velbeslåede, og som nyder godt af fritagelse for grundskyld.

Og det ved jeg nu ikke rigtigt, om jeg kan forstå, for det kan godt være, de har fritagelse for grundskyld, men jeg kan samtidig se, at det generelt ikke er dem, der anvender forfald-pr-år fradraget. Så det er stort set deres eneste støtte.

Men den problemstilling står altså i vejen for, at vi kan komme videre af politisk vej med at få forfald pr år fradraget i vejret.

Jeg har hørt direktøren for Slots- og Kulturstyrelsen give udtryk for, at det bedste ville være om man fandt en model, hvor man kan fratage ejerne grundskyldsfritagelsen i områder med den største fritagelse for grundskyld - og så sende pengene ud i resten af landet. Har man hørt noget lignende. Det er omfordelingspolitik, der vil noget.

Den holdning har styrelsen haft i mange år, og man må ikke glemme, at styrelsen er politikernes rådgiver.

Så snart vi henvender os til Kulturministeren, som vi for eksempel har gjort her for nyligt vedrørende forslag om, at alle ejere af fredede bygninger kan fratække deres varmemeforbrug over forfald-pr-år, så sender hun straks vores henvendelse videre til styrelsen til udtalelse.

Man kunne så håbe på, at styrelsen selvfølgelig støtter vores forslag – men man får næsten det indtryk, at de har en opgave, som er vigtigere end at hjælpe kulturarven – nemlig at beskytte ministeren, så hun ikke ender i pressens fedtefad. Hun kan ikke tåle, at det hedder sig, at staten betaler varmeregningen for velhavende ejere i København, som i forvejen forgyldes med grundskyldsfritagelse. Det er sådan eller værre, det bliver præsenteret på Ekstrabladets forside, og der vil ministeren ikke havne.

Og hvis nogen tror, at vi trækker på samme hammel i spørgsmålet om flere penge til området – altså ejerne og styrelsen – så tror man forkert. Godt nok er Slots-og Kulturstyrelsen interesseret i, at husene bevares, og man er også interesseret i, at området tilføres flere penge, men styrelsen foretrækker, at den tildeles retten til uddele dem, så man har hånd i hanke med, hvordan de bliver brugt

Jeg fortæller blot dette, for at I skal forstå, at der er mange forhindringer før en forhøjelse af fradraget kan komme på tale. Hvis det lykkes at få flere penge afsat til vores område, er vi flere om at ville administrere dem.

I Historiske Huse er vi klart af den opfattelse, at lægger staten fordyrende forpligtelser og begrænsninger på den private ejendomsret, må der ydes kompensation.

Og den, der ejer bygningerne har også ansvaret for dem og skal tilrettelægge vedligeholdelsen og administrere pengene – i hvert fald i hovedsagen.

Derfor accepterer vi heller ikke den opfattelse, vi af og til i årenes løb har mødt om, at der til støtte fra staten burde være knyttet yderligere forpligtelser som eksempelvis åbning for offentligheden. Støtten fra staten skal opfattes som en slags forsinket erstatning for den ekspropriation en fredning i realiteten er.

Slots- og Kulturstyrelsen lavede for et par år siden en undersøgelse af situationen for de fredede bygninger. Vi vil i det kommende år følge op på den undersøgelse med en casebaseret analyse, som vi selv laver, hvor det vil fremgå, hvad det reelt koster at istandsætte de fredede bygninger, og hvor meget dyrere det er at håndtere og drifte en fredet bygning frem for andre bygninger.

Resultatet af undersøgelserne skal bruges i vores politiske arbejde med at formå politikerne til at afsætte flere midler til området i finansloven.

Og så må vi finde en måde at håndtere grundskyldsproblematikken på, så vi kan komme videre.

For det skal vi selvfølgelig – det er jo vores allervæsentligste politiske fokusområde.

Mit andet punkt i denne beretning drejer sig om CO2 problematikken og de historiske bygninger.

Når vi har vendt op og ned på vores generalforsamling i år, så skyldes det, at jeg rent faktisk skulle have været til Strassbourg til møde i EU i går aftes. Årsagen var, at vi det sidste års tid har brugt rigtig mange kræfter på at påvirke EU's nye bygningsdirektiv. EU lancerede i december et forslag om, at alle bygninger, som er energicertificeret ringere end et F efter 2030, ikke længere måtte hverken sælges, lejes ud eller bebos. Allerede i 2033 ville man stramme op, så certificeringen nu var rykket op til mindst et E.

Bygninger lavere end disse kategorier ville være uanvendelige, hvis ikke de blev isoleret.

Godt nok lå der i forslaget en undtagelsesbestemmelse om, at bygninger der er officielt beskyttet skulle undtages, men vi var meget nervøse, fordi den slags vage betegnelser har det med at være som elastik i metermål, når først EU-lovgivning skal implementeres i dansk lovgivning. I Danmark er vi kendt for at overimplementere, og det ville meget hurtigt komme til at gå ud over de fredede, men nok mest de bevaringsværdige bygninger og det i hele Europa.

Her er et billede fra mit nabolag og kun taget med, fordi overdrivelse tit fremmer forståelsen. Forestil jer en tsunami af udvendige isoleringer, som ville pakke europæisk kulturarv ind i rockwool og sprutpuds.

Når jeg og to andre var inviteret til Strasbourg, var det fordi Historiske Huse har markeret sig særlig stærkt her i Danmark, og formanden for det udvalg, der skal afgive den endelige indstilling, ville drøfte sagen med os. Men som det så tit sker med politikere, må de pludselig aflyse, fordi der kommer noget vigtigere. Så nu er mødet udskudt – og heldigvis fristes jeg til at sige. Det ville have været noget strabadserende at nå hertil i dag.

Man taler om at byggeriet står for 40 procent af al udledning af CO2.

I det tal fylder de fredede bygninger næsten ingenting. For når man taler om udledning af CO2 opgøres det i Livscyklusanalyser også kaldet (LCAer). Livscyklussen på en bygning strækker sig fra bygningen bygges, hen over levetiden i form af drift, og så til bygningen er revet ned, og materialerne bortskaffet.

Man har besluttet at livscyklusanalyser løber 50 år, men da de fredede bygninger nærmest forventes at leve evigt, mener vi, at man godt kan stille spørgsmål ved om bortskaffelse af disse bygningers materialer bør belaste analyserne.

Bindingsværksbygninger, især de lerklinede belastede ikke miljøet, da de blev bygget. Det er nok den mindst klimabelastende bygningstype, vi kender på vores breddegrader. Men hele den øvrige historiske bygningsmasse, er jo også allerede bygget, så deres livscyklusanalyser påvirkes kun af den løbende drift, og så det, det koster i CO2 at bortskaffe bygningsmaterialerne ved eventuel nedrivning.

Når jeg nævner dette, er det fordi, de historiske bygningers livscyklusanalyser over tid viser en langt mindre udledning af CO2 end nye bygninger i stål og beton.

Se for eksempel dette bindingsværkshus fra Bornholm, som ikke er fredet. Arkitektskolen i København og DTU har sammen lavet LCA beregninger på, hvad dette hus udleder, alt efter om det er isoleret, eller hvordan det er isoleret. Til sidst har man sammenlignet med nybyggeri.

Her har vi fire forskellige måder at tilgå dette hus mht. isolering

BYFOs årsberetning har den sidste uge ligget på hjemmesiden. Aktivitetsniveauet har som sædvanligt været højt, så beretningen er på over 40 sider. Derfor gør jeg, som jeg plejer.

Jeg har valgt et par emner ud, som jeg regner med har jeres særlige interesse, og hvor jeg tillader mig at være en smule mere politisk -selvfølgelig med bestyrelsens opbakning.

Det første emne drejer sig om, hvorfor det er så svært at få politikerne i tale, når vi beder dem kompensere ejerne for de fordyrende udgifter en fredning indebærer.

Og i det andet emne, vil jeg fortælle, hvilke konsekvenser Parisaftalen, vil få for de historiske bygninger. Parisaftalen handler om at vi alle skal nedbringe CO2. Jeg vil samtidig vise jer nogle interessante forskningsresultater, der viser at vi skal prioritere reovering af den eksisterende bygningsmasse frem for bare at rive ned og bygge nyt.

Men jeg vil lægge ud med et emne, som jeg ved interesser de fleste af os lige nu.

For, hvordan kommer vi igennem denne vinter, alle vi som ikke fyrer med halm fra egne marker, flis fra egne skove eller har indgået kontrakter på energi for mindst et halvt år siden?

De af jer, som læser Berlingske tidende, så sikkert for nyligt artiklen med Peter Holst-Andersen og hans familie, der bor i Nordsjælland i et cirka 200 kvadratmeter stort bindingsværkshus.

Han fyrer med el og brænde. Sidste år kostede det familien 50.000 kr. Med de nuværende priser rammer han, selv om han sparer, godt 180.000 kr. Han ganger sin elpris med ca tre!

For mit eget vedkommende fyrer jeg med træpiller. Sidste år var prisen 1600 kroner pr. ton. Nu ligger den på 7000 kroner. Jeg skal gange med fire! Kraftvarmeværkerne som kan fyre med alt, har støvsuget markedet for træpiller, så vi, som troede vi både var klimabevidste og økonomisk bevidste, er nu alvorligt i knibe. Varmeværkerne mener, de har opfyldt deres forpligtelser til at nedbringe CO2 ved at fyre med vores træpiller, og samtidig kan de levere fjernvarme til forbrugerne til en nogenlunde rimelig pris.

Men det problem er selvfølgelig gældende for alle, hvad enten deres bygninger er fredet eller ej.

Forskellen er dog bare, som Peter Holst- Andersen også viste – at det stort set er umuligt at isolere et spinkelt bindingsværkshus uden at ødelægge fredningsværdierne. Man kan sørge for at have nogen ordentlige forsatsvinduer, man kan tætte sine yderdøre, men ikke isolere dem, og så kan man nogen gange isolere etageadskillelserne.

Ja, og så kan man måske lukke en del af sit hus ned for vinteren, men det kræver trods alt, at huset har en hvis størrelse. Eller man kan flytte, men det kræver også, at man har et andet sted at flytte hen.

Selv om bindingsværksbygningerne nok er de mest udsatte, gælder denne problemstilling i forskelligt omfang alle fredede bygninger.

Essensen i denne sag er, at ejere af fredede huse må betale en væsentlig højere varmeregning end ejere af ikke fredede huse – fordi det er begrænset, hvor meget man kan isolere.

Peter Holst-Andersen pointerer i videoen, Berlingske lavede med ham, at han ikke klager. Han har jo selv valgt at bo i et fredet hus – nej det er skam huset, han er nervøs for, for han bliver nødt til at fraflytte det over vinteren og skrue ned for varmen, og det kan huset ikke tåle.

Hvis Danmark udelukkende bestod af borgere af hans slags, havde vi da vist overhovedet ingen problemer, for ud over:

- at han ikke kan isolere sit hus og derfor må betale mere for opvarmning, så
- slås han også med meget højere vedligeholdelses- og istandsættelsesudgifter. Samtidig
- er hans forsikringspræmie også meget højere, hvis han overhovedet kan få en forsikring
- og endelig så lever han med ikke at kunne indrette sig, som han har lyst

Vi taler ikke om småpenge. Det ved alle I, der sidder her.

Hvis jeg var politiker på Christiansborg, ville jeg udråbe Peter Holst-Andersen til folkehelt. Han udviser et samfundssind uden lige ved at påtage sig en opgave med at bevare vores fælles kulturarv.

Det kan godt være, at han selv har valgt at bo i et fredet hus, men det valg, mener jeg, skal understøttes, for langt fra alle ville hverken have evnen eller viljen til det.

Men sådan er holdningen ikke, hverken på Christiansborg eller i Slots- og Kulturstyrelsen eller for den sags skyld i resten af landet. Han tages for givet.

Ingen er dog i tvivl om, at det er skrækkelig dyrt at eje en fredet bygning, men hvis man vælger at bo i sådan en, er man også selv uden om det. Enten er man en lidt smånørdet håndværker og passer huset selv, eller også antages det, at man er velhavende.

Jeg ved, at jeg er meget politisk nu, men hvis de fredede bygninger virkelig udgør en umistelig del af vores kulturarv, hvorfor opmuntrer og støtter staten så ikke de ejere, der vil tage besværet?



Man kan undres, netop fordi staten i disse år gør alt, hvad den kan for selv at slippe af med sine fredede og vedligeholdelsestunge bygninger. Den er udmærket klar over, hvilken økonomisk byrde den slipper for ved at lade bygningerne overgå til privat eje.

Og spørger man politikere og befolkningen, om de mener, det er vigtigt, at vi bevarer vores fredede bygninger, er der ingen tvivl. Selvfølgelig skal vi det. Hvad tænker jeg på - det er jo vores fælles kulturarv.

Men ingen ønsker at se regnestykket i øjnene, for man har besluttet sig for, at betalingen for bevaringen af de fredede bygninger er ejernes opgave. Det er en gængs opfattelse blandt politikere og borgere, at der jo både findes fradragsordninger og tilskud fra staten – og så kan man jo også søge fonde og der er jo også Realdania og man betaler heller ikke grundskyld. Så hvad klager ejerne egentlig over?

Men vi, der er her, ved godt at det er småbeløb i det samlede regnskab og at grundskylden kun batter noget i de større byer. Vi ved også at fondene og Realdania reelt ikke giver støtte til almindelig istandsættelse. Hvor stor støtten er, og om den rammer skævt af geografiske eller skattemæssige årsager interesserer ingen sig for - bortset fra ejerne selv.

Politikerne, de ser udelukkende på statens samlede provenutab og heri indgår også grundskyldsskattefritagelsen.

I Historiske Huse mener vi, at forfald-pr-år fradraget skal være et selvstændigt fradrag og ikke et ligningsmæssigt fradrag, og procenten skal sættes alvorligt op. Samtidig skal styrelsen have flere penge at arbejde med. Pengene skal dog øremærkes, så sagsbehandlerne kommer ud til ejerne, og pengene går til mursten og ikke alle mulige andre ting. Det må der søges særskilte bevillinger til.

Styrelsen har selv lavet en undersøgelse, hvoraf det fremgår, at der er store problemer med tilstanden på de fredede bygninger. Der er 300 nødlidende bygninger rundt om i landet. Og tilstanden er selvsagt dårligst i landdistrikterne og bedst i de større byer.

Det sørger markedskræfterne for. Det er ikke billigere at vedligeholde og istandsætte fredede bygninger i de store byer, men det er ganske enkelt for dyrt ikke at holde dem i orden, for så kan de ikke lejes ud eller sælges til de priser der ellers kan opnås.

Men sagen er, at det er og bliver ejeren, lige meget hvor i landet vi er, der betaler for de fordyrende omkostninger, en fredning forårsager.

Når vi taler med politikere, og giver dem en forklaring på, hvor meget dyrere det er at eje et fredet hus, har de forståelse for problemstillingen. Men hver eneste gang bliver jeg mødt af argumentet om grundskyldsfritagelsen, som ejerne i de største byer med den højeste grundskyld jo har stor glæde af.

Man vil gerne se på en yderligere støtte til ejerne af de fredede bygninger, men hvis det betyder, at de ejere med høj fritagelse for grundskyld hermed også får glæde af en forbedring, vil man hellere helt opgive projektet.

Det må jeg da kunne forstå. Staten kan da ikke yde mere støtte til folk der i forvejen er velbeslåede og som nyder godt af fritagelse for grundskyld.

Og det ved jeg nu ikke rigtigt om jeg kan forstå, for det kan godt være de har fritagelse for grundskyld, men jeg kan samtidig se, at det generelt ikke er dem der anvender forfald-pr-år fradraget. Så det er stort set deres eneste støtte.

Men den problemstilling står altså i vejen for, at vi kan komme videre af politisk vej med at få forfald pr år fradraget i vejret.

Jeg har hørt direktøren for Slots- og Kulturstyrelsen give udtryk for, at det bedste ville være om man fandt en model, hvor man kan fratage ejerne grundskyldsfritagelsen i områder med den største fritagelse for grundskyld - og så sende pengene ud i resten af landet. Har man hørt noget lignende. Det er omfordelingspolitik, der vil noget.

Den holdning har styrelsen haft i mange år og man må ikke glemme, at styrelsen er politikernes rådgiver.

Så snart vi henvender os til Kulturministeren, som vi for eksempel har gjort her for nyligt vedrørende forslag om, at alle ejere af fredede bygninger kan fratække deres varmemeforbrug over forfald-pr-år, så sender hun straks vores henvendelse videre til styrelsen til udtalelse.

Man kunne så håbe på, at styrelsen selvfølgelig støtter vores forslag – men man får næsten det indtryk, at de har en opgave, som er vigtigere end at hjælpe kulturarven – nemlig at beskytte ministeren, så hun ikke ender i pressens fedtefad. Hun kan ikke tåle, at det hedder sig, at staten betaler varmeregningen for velhavende ejere i København, som i forvejen forgyldes med grundskyldsfritagelse. Det er sådan eller værre, det bliver præsenteret på Ekstrabladets forside, og der vil ministeren ikke havne.

Og hvis nogen tror, at vi trækker på samme hammel i spørgsmålet om flere penge til området – altså ejerne og styrelsen – så tror man forkert. Godt nok er Slots- og Kulturstyrelsen interesseret i, at husene bevares, og man er også interesseret i, at området tilføres flere penge, men styrelsen foretrækker, at den tildeles retten til uddele dem, så man har hånd i hanke med, hvordan de bliver brugt

Jeg fortæller blot dette, for at I skal forstå, at der er mange forhindringer før en forhøjelse af fradraget kan komme på tale. Hvis det lykkes at få flere penge afsat til vores område, er vi flere om at ville administrere dem.

I Historiske Huse er vi klart af den opfattelse, at lægger staten fordyrende forpligtelser og begrænsninger på den private ejendomsret, må der ydes kompensation. Og den, der ejer bygningerne har også ansvaret for dem og skal tilrettelægge vedligeholdelsen og administrere pengene – i hvert fald i hovedsagen.

Derfor accepterer vi heller ikke den opfattelse, vi af og til i årenes løb har mødt om, at der til støtte fra staten burde være knyttet yderligere forpligtelser som eksempelvis åbning for offentligheden.

Støtten fra staten skal opfattes som en slags forsinket erstatning for den ekspropriation en fredning i realiteten er.

Slots- og Kulturstyrelsen lavede for et par år siden en undersøgelse af situationen for de fredede bygninger. Vi vil i det kommende år følge op på den undersøgelse med en casebaseret analyse, som vi selv laver, hvor det vil fremgå, hvad det reelt koster at istandsætte de fredede bygninger og hvor meget dyrere det er at håndtere og drifte en fredet bygning frem for andre bygninger.

Resultatet af undersøgelserne skal bruges i vores politiske arbejde med at formå politikerne til at afsætte flere midler til området i finansloven.

Og så må vi finde en måde at håndtere grundskyldsproblematikken på, så vi kan komme videre.

For det skal vi selvfølgelig – det er jo vores allervæsentligste politiske fokusområde.

Mit andet punkt i denne beretning drejer sig om CO2 problematikken og de historiske bygninger.

Når vi har vendt op og ned på vores generalforsamling i år, så skyldes det, at jeg rent faktisk skulle have været til Strassbourg til møde i EU i går aftes. Årsagen var, at vi det sidste års tid har brugt rigtig mange kræfter på at påvirke EU's nye bygningsdirektiv. EU lancerede i december et forslag om, at alle bygninger, som er energicertificeret ringere end et F efter 2030, ikke længere måtte hverken sælges, lejes ud eller bebos. Allerede i 2033 ville man stramme op, så certificeringen nu var rykket op til mindst et E.

Bygninger lavere end disse kategorier ville være uanvendelige, hvis ikke de blev isoleret.

Godt nok lå der i forslaget en undtagelsesbestemmelse om, at bygninger der er officielt beskyttet skulle undtages, men vi var meget nervøse, fordi den slags vage betegnelser har det med at være som elastik i metermål, når først EU-lovgivning skal implementeres i dansk lovgivning. I Danmark er vi kendt for at overimplementere, og det ville meget hurtigt komme til at gå ud over de fredede, men nok mest de bevaringsværdige bygninger og det i hele Europa.

Her er et billede fra mit nabolag og kun taget med, fordi overdrivelse tit fremmer forståelsen. Forestil jer en tsunami af udvendige isoleringer, som ville pakke europæisk kulturarv ind i rockwool og sprutpuds.

Når jeg og to andre var inviteret til Strasbourg, var det fordi Historiske Huse har markeret sig særlig stærkt her i Danmark, og formanden for det udvalg, der skal afgive den endelige indstilling, ville drøfte sagen med os. Men som det så tit sker med politikere, må de pludselig aflyse, fordi der kommer noget vigtigere. Så nu er mødet udskudt – og heldigvis fristes jeg til at sige. Det ville have været noget strabadserende at nå hertil i dag.

Man taler om at byggeriet står for 40 procent af al udledning af CO2.

I det tal fylder de fredede bygninger næsten ingenting. For når man taler om udledning af CO2 opgøres det i Livscyklusanalyser også kaldet (LCA'er). Livscyklussen på en bygning strækker sig fra

bygningen bygges, hen over levetiden i form af drift, og så til bygningen er revet ned, og materialerne bortskaffet.

Man har besluttet at livscyklusanalyser løber 50 år, men da de fredede bygninger nærmest forventes at leve evigt, mener vi at man godt kan stille spørgsmål ved om bortskaffelse af disse bygningers materialer bør belaste analyserne.

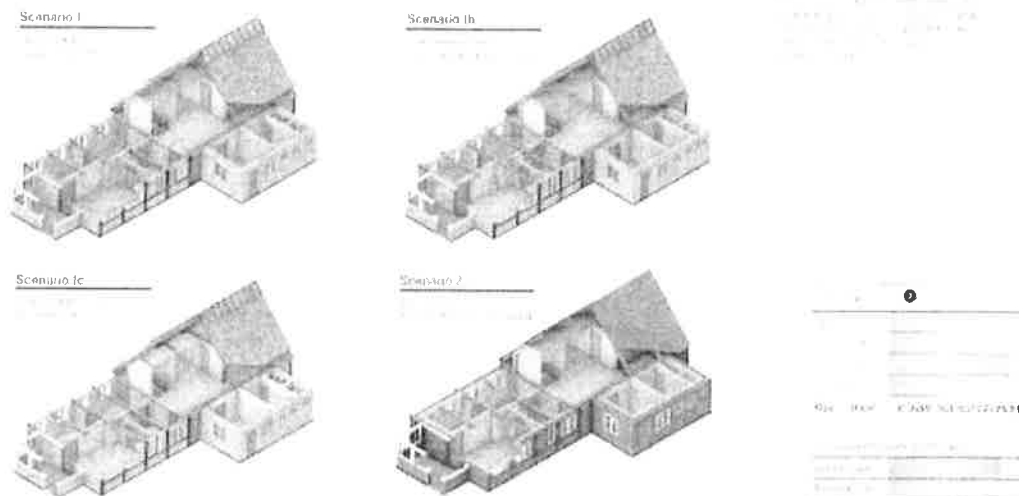
Bindingsværksbygninger, især de lerklinede belastede ikke miljøet, da de blev bygget. Det er nok den mindst klimabelastende bygningstype, vi kender på vores breddegrader. Men hele den øvrige historiske bygningsmasse, er jo også allerede bygget, så deres livscyklusanalyser påvirkes kun af den løbende drift, og så det, det koster i CO2 at bortskaffe bygningsmaterialerne ved eventuel nedrivning.

Når jeg nævner dette, er det fordi de historiske bygningers livscyklusanalyser over tid viser en langt mindre udledning af CO2 end nye bygninger i stål og beton.

Se for eksempel dette bindingsværkshus fra Bornholm, som ikke er fredet. Arkitektskolen i København og DTU har sammen lavet LCA beregninger på, hvad dette hus udleder, alt efter om det er isoleret, eller hvordan det er isoleret. Til sidst har man sammenlignet med nybyggeri.

Her har vi fire forskellige måder at tilgå dette hus mht. isolering

#### Life-cycle assessment of the transformation of an old house



- I scenarie 1 har man behandlet det, som var det fredet, stort set intet gjort, forsatsruder med energiglas samt 75 millimeter træfiberplader.
- I scenarie 1b som 1 men med 200 millimeter træfiber og 40 millimeter på yderdøren samt forsatsruder med energiglas

- I scenarie 1c ingen isolering overhovedet, heller ikke forsatsruder
- I scenarie 2 har man isoleret efter BR18 med 300 mm isolering og træalu vinduer og døre.

I højre hjørne ser i hvor stor CO2 belastningen er fra de fire scenarier og nederst ses belastningen fra henholdsvis et nyt hus i samme størrelse bygget i mursten og træ.

Den laveste klimabelastning opnås i scenarie 1b, tæt fulgt af 1. Det er husene isoleret med træfiber og energiglas i ruderne.

Selv scenarie 2 er bedre end både et helt nyt murstens – og træhus, mens den største klimabelastning kommer fra 1c. En bindingsværksbygning, hvor man intet gør overhovedet er som et hønseshus og udleder voldsomt meget CO2 ved opvarmning, men dog ikke ret meget mere end et nybygget murstenshus.

Når scenarie 2 også klarer sig ret dårligt, er det jo fordi rockwool koster meget CO2 at producere og slippe af med igen.

Som jeg tidligere sagde er disse LCA analyser baseret på en levetid på 50 år. Fredede huse bliver hundrede vis af år og indregner vi det i analyserne, bliver resultaterne endnu bedre til de fredede bygningers fordel.

Og pludseligt står det HER soleklart, at vi skal lade være med at rive vores eksisterende bygningsmasse ned og bygge nyt. I stedet skal vi genbruge alle de byggematerialer vi kan, for det er ekstremt CO2 forbrugende at producere både mursten, beton og stål. Selv et hus bygget i træ afsætter altså et større CO2 aftryk end isolering og renovering af eksisterende byggeri.

Når jeg viser jer dette, er det fordi det med at energicertificere, altså tildele huse et bogstav alt efter hvor utæt det er, ikke er fremtiden. Man vil i stedet gå over til at anvende LCA analyser, hvor man ser på hele livscyklussen.

Og det betyder, at selve driftsperioden derfor ikke får lov til at fylde så meget i det samlede regnskab.

Lige om lidt skal alt nybyggeri LCA certificeres. Ikke kun det færdige byggeri, men på hver eneste materiale anvendt i byggeriet skal CO2 belastningen beregnes. Det betyder, at man skal være opmærksom på at anvende materialer, der har de laveste LCA værdier. Derfor skal man også begrænse anvendelse af materialer, hvortil der er anvendt fossile brændstoffer.

MEN Konklusionen på det her er, at vi skal passe på vores eksisterende bygninger og i stedet renovere, isolere og tænke os om, når vi vælger isoleringsmaterialer.

Og så kan vi glæde os over, at alene det, at vi bor og lever i fredede huse, gør, at vi set i et LCA perspektiv tilhører den mindst klimabelastende gruppe af husejere.

Det betyder selvfølgelig ikke, at vi ikke skal isolere i det omfang, vi kan få lov til det, men det giver jo sig selv – i hvert tilfælde med de nuværende energipriser.

Det var så mine uddybende kommentarer til årsberetningen. Vi vil naturligvis arbejde videre med begge de to problemstillinger i det kommende år., og jeg vil afslutte med at sige tak til alle vore samarbejdspartnere, dem er der mange af, så ingen nævnt ingen glemt.

Debat - spørgsmål og kommentarer til beretningen:

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

Godsejer Peter Oxholm Tillisch havde følgende bemærkninger:

Generelt :

- Takke for den gode beretning
- Personligt glad for den gode service fra dig og sekretariatet, hvor jeg specielt vil takke Gitte Stisen.
- Jeg er generelt imponeret af foreningens indsats – imponerende at læse om foreningens mange indsatser og resultater.
- Kampen/indsatsen for BYFO/Historiske huses PR indsats på alle fronter lyder godt og indsatsen vær, herunder målet for instagram, Facebook m.m. som er nutidens vej frem, hvilket jeg støtter – antallet af følgere er på nuværende tidspunkt imponerende.
- Det er kulturarvsstyrelsens opgave at værdiansætte de fredede bygninger, og fastsætte værdien og genopførsels prisen og derved stå som garant for forsikring, således at ejer har "ryggen fri" i erstatningssager. Kravet er, at Kulturarvstyrelsen dækker evt. underforsikring.
- Jeres/Bentes ture er fantastiske, såvel underholdningsmæssigt, kulturelt og tankevækkende – hold fast i dem.
- Det Nordiske samarbejde er vigtigt, fasthold det og udbyg det – jo flere vi er jo tungere vægter det i landene og ikke mindst i EU/Bryssel
- Et samarbejde med flere danske interessegrupper er vigtigt, men det er mere vigtigt at BYFO/Historiskehuse ikke går på kompromis med sine mærkesager eller opdrag fra foreningen.
- Glad for at projektet på de vestindiske øer fortsat er i gang, hvilket for mig personligt er en glæde, og som jeg syntes alle skal glæde sig over.
- Det er vigtigt, at nyansættelser til specifikke opgaver der ligger på kanten af vores medlems interesser er fuldt finansieret af andre, jeg finder i beretningen gråzoner, der bør finansieres af andre, hvilket jeg har tiltro til at bestyrelsen i fællesskab sørger for
  
- Afslutningsvis har jeg bemærket at "de tjenende ånder" i foreningen søger efter flere kræfter, hvilket jeg støtter, da opgaverne og interesse varetagelse i foreningen er stor, jeg tror, vi som medlemmer ønsker færrest mulige, men nok til at løfte opgaven inden for de økonomiske rammer.

Forhold jeg vil fremføre = Spørgsmål direktøren bliver stillet:

- Der bør laves en særlig indsats mod unge, der overtager en fredet ejendom, det er min fornemmelse, at de ikke gør sig klart, hvilken betydning BYFO/historiske huse har.
  - o For en del af disse ved de slet ikke, hvilke konsekvenser en fredning har, her griber jeg i egen barm, men jeg er ikke den eneste.
  - o De unge personer, der skal videreføre en fredet bygning/ejendom, "kræver" en bolig/ejendom, der repræsenterer nutiden og dens funktionalitet, hvis dette ikke er muligt, vil de forlade den fredede bolig/ejendom,
- Jeg mener, at alle fredede ejendomme bør affredes. Såfremt kulturarvsstyrelse stilles krav uden kompensation mod, f.eks. modernisering der vil medføre familiens/ejerens ønske om et fortsat liv i/på ejendommen - hvilket vil betyde bevaring af den fredede bygning/ejendom, ellers vil ejendommens fredningsværdi bortfalde.
- Hvorfor skal vi som ejere acceptere anden lovgivning f.eks. vandløbsloven m.fl. – nedbryde mange års sikring som ejere af kulturarven – det er ikke rimeligt – hvad kan vi som ejere gøre.
- Adgangsretten tæt på fredet privat bolig er ikke acceptabelt, hvordan modgås dette - kan man på nogen måde modgå dette.
- Er det muligt at Slots- og Kulturstyrelsen vil være med til at vurdere en forsikringssum/pris på de fredede bygninger.
- Hvad kan vi som medlemmer hjælpe med for at få vores fælles sag gennemført.

Heroverfor bemærkede Birthe Luel:

- Hvad angår den private ejendomsret blev Farumgaardssagen nævnt. Sagen drejer sig om det offentlige adgang til at benytte sti igennem parken. Der lå en tidligere aftale mellem ejeren og kommunen herom. Imidlertid opsagde ejeren denne henset til den opfattelse, at benyttelsen blev misbrugt. Et retligt efterspil gav ejeren medhold i det betimelige i at aftalen kunne opsiges. Desuagtet blev der efterfølgende på initiativ fra Danmarks Naturfredningsforening rejst fredningssag, hvilken sag nu verserer i Miljø- og Fødevarerklagenævnet. Hvis Nævnet stadfæster Fredningsnævnets afgørelse, vil følgen være den, at der vil være fri adgang for offentligheden til passage via et stisystem der fører tæt og umiddelbart forbi Farumgaardss hovedbygning – med deraf følgende gener for ejerens privatsfære. Der er alvorlig risiko for, at sagen kan danne præcedens for alle ejendomme i Danmark der har tilsvarende haver, parker o. lign., idet den er et alvorligt indgreb på den private ejendomsret.
- Hvad angår punktet om yderligere økonomiske byrder for ejere af fredede ejendomme, bemærkede Birthe Luel, at kulturarven er et fællesansvar, hvorfor det må være et fælles ansvar at løfte denne byrde.
- Det må være en opgave for BYFO, at engagere ungdommen i Danmark til i højere grad at interessere sig for sagen – hvilket det i højere grad synes at være sket andre steder i Europa.
- Samarbejde med andre lande: I modsætning til andre lande, er BYFO (Historiske Huse) den eneste interesseorganisation, der dækker alle ejendomme, dvs. både de fredede og de bevaringsværdige. I vore nabolande er man således ikke organiseret i samme grad, og det vanskeliggør et formaliseret samarbejde. Der arbejdes dog på sagen, bl.a. ved møder i Bruxelles.

- M.h.t. offentlig adgang til herregårdene, er det hidtil lykket med at gøre denne betinget af offentlig støtte – i modsætning til nogle andre lande. Evt. offentlig adgang skal være på basis af ejerens invitationer – og ikke tvang.
- Fastsættelse af forsikringssummer er et stort problem. Går en bygning til grunde, kan Slots- og Kulturstyrelsen ikke forlange denne genopført, idet fredningsværdierne er gået tabt. Anderledes derimod ved delvis skade. BYFO har stort fokus på problemstillingen og arbejder videre med at skabe acceptable standarder for forsikringsvilkår for ejerne af de fredede bygninger.

Bente Ahlefeldt bemærkede:

- Der bør rettes en særlig indsats i forhold til nødlidende ejendomme, f. eks. små landhuse uden jord og skov. Måske kunne man overveje en differentiering af grundskylden.
- Der bør være skattemæssigt fradrag for udgifter til opvarmning, og hun mente i øvrigt, at der herskede uklarhed om reglerne for fradrag for udgifter til grundopvarmning.
- Der bør være momsfrigørelse ved drift af fredede ejendomme.
- Desværre er skatteværdien af fradraget udhulet i forfald-pr-år ordningen. Der bør arbejdes for en forhøjelse.

Heroverfor bemærkede Birthe Luel, at emnerne er en del af de samlede overvejelser for en fremtidig indsats. Hun påpegede, at vore medlemmer bl.a. har forskellige skattevilkår, hvilket indebærer, at der i sagens natur vil skulle være en differentieret indsats fra BYFOs side i forhold til påvirkning af lovgiver.

Fra en repræsentant fra Realdania By & Byg blev præsenteret en livscyklus-app for ejendomme: Det kan konkluderes, at det betaler sig at bevare de historiske ejendomme i henseende til CO2 udledning. Appen kan downloades fra deres hjemmeside.

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

### **3. Fremlæggelse af regnskab for det forløbne år**

Regnskabschef Ejgild B. Larsen gennemgik årsregnskabet for 2021/2022.

Ejgild B. Larsen gennemgik et sammendrag af det samlede regnskab:

Det samlede overskud er kr. 470.334. Det er betydeligt bedre end budgettet og regnskabet for sidste år. Det skyldes bl.a. lavere lønninger pga. personaleudskiftninger, der ikke var umiddelbart fortløbende samt lavere kommunikationsomkostninger. Omkostningerne er generelt lavere end sidste år og budgettet. Doger posten "projekter" steget, men er fuldt inddækket af tilsvarende indtægter. Der har ikke været afholdt generalforsamling det foregående på, hvorfor naturligt en stigning i denne post. Den gode likviditet blev bemærket. Værdipapirbeholdningen har fået negativ kursregulering.



Balanceposterne blev kort kommenteret. Bl.a. den store egenkapital på kr. 6.636.769 målt i forhold til den samlede aktivmasse på kr. 7.388.387, som må betegnes som yderst solidt.

Regnskabet blev godkendt.

#### **4. Fremlæggelse af driftsbudget med fastsættelse af medlemskontingent og kontingent for forfald-pr-år service.**

Budget:

Ejgild B. Larsen gennemgik budget for 2022/2023.

Budgettet er konservativt sat. Lønomskostningerne indgår med fortløbende medarbejdere – dvs. uden tomgangsperioder som i 2021/2022. De budgetterede projektindtægter skal ligeledes ses som konservativt sat, idet der skeles til igangværende aktivitet inden for området. Der er taget højde for generelle prisstigninger grundet inflationen.

Resultatet er budgetteret til kr. -217.100.

Det er Ejgild B. Larsens opfattelse, at regnskabsåret 2021/2022 og budgettet for 2022/2023 skal ses som én sammenhængende periode, da omkostningerne i budgettet i et vist omfang reelt omfattes regnskabsåret.

Kontingenter:

Bestyrelsen indstiller, at medlemskontingent på kr. 500 og kr. 1.000 for ejer- og andelsforeninger ændres til h.h.v. kr. 600 og kr. 1.100.

Bestyrelsen indstiller til kontingentet for forfald-pr-år-medlemsskaberne ændres:

Fra kr. 1.600 for forfald-pr-år indtil kr. 100.000 til kr. 1.700.

Fra kr. 2.275 for forfald-pr-år over kr. 100.000 til kr. 2.375.

Andreas Just Karberg motiverede bestyrelsens indstilling: Bør følge den almindelige prisudvikling. Bestyrelsen overvejer en differentieret kontingentløsning ud fra princippet om "at de bredeste skuldre skal bære den største byrde".

Bestyrelsens indstilling til kontingenter blev godkendt, ligesom driftsbudgettet blev taget til efterretning.

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

På valg var Niels Peter Schack-Eyber, Thomas Garth-Grüner og Jørgen Overby. Thomas Garth-Grüner ønskede ikke at genopstille. Bestyrelsen foreslog genvalg af Niels Peter Schack-Eyber og Jørgen Overby samt nyvalg af Sven Koefoed-Hansen.

Andreas Just Karberg motiverede bestyrelsens indstilling af kandidater.

Efter udsendelsen af indkaldelsen til generalforsamlingen har Tim Goldschmidt Ruders og Mette Rix Krabbe ønsket at stille op som kandidater til bestyrelsesvalget. Tim Goldschmidt Ruders ønskede at trække sit kandidatur.

Kandidaterne præsenterede sig selv.

I henhold til vedtægterne skal bestyrelsen bestå af 7 – 9 medlemmer.

Der er aktuelt 5 medlemmer af bestyrelsen, der ikke er på valg, og 4 kandidater er opstillet i dag. Det konstateredes således, at kampvalg var uforholdsmæssigt, og alle 4 opstillede kandidater blev valgt ind. De valgte medlemmer på generalforsamlingen er herefter: Niels Peter Schack-Fyber, Jørgen Overby, Sven Kocfoed-Hansen og Mette Rix Krabbe.

#### 6. Valg af statsautoriseret eller registeret revisor (nu godkendt revisor).

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

#### 7. Forslag fra bestyrelse og medlemmer.

Der forelå intet til dette punkt.

#### 9. Eventuelt

Bente Ahlefeldt oplyste at turen til Leipzig var aflyst. Hun opfordrede de delegerede at fremkomme med turforslag til 2023.

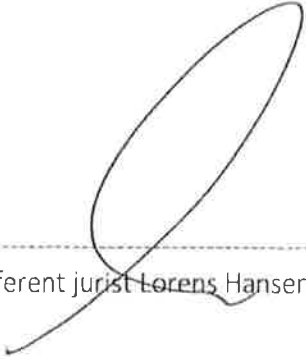
Dirigenten takkede for god ro og orden under generalforsamlingen.

Andreas Karberg takkede dirigenten og Det afdgående bestyrelsesmedlem Thomas Garth-Grüner for hans indsats i bestyrelsesarbejdet igennem 18 år. Han takkede endvidere de nye bestyrelsesmedlemmer og de forsamlede for aktiv deltagelse.

Således passeret.



Dirigent godsejer Marie-Pierre Boel Andresen



Referent jurist Lorens Hansen