



BYFOs
årsberetning
2022/2023

Årsberetning 2022/2023

Fotos

Side 1	Dr. Sophies Hus, Halsted Kloster
Side 2	Funktionstømt svinestald, Sandagergård
Side 4	Skovridergaarden, Petersværft
Side 6	Bygningsdetaljer fra almene boliger
Side 8	Ledreborg Slot
Side 9	Tagomlægning, Børsen
Side 10	Forside til oprindelig lovtekst
Side 11	Dragespiret, Børsen
Side 12	Aarhus Universitet
Side 13	Christiansø
Side 14	Faaborg
Side 15	Bellahøj, København
Side 16	Bregnebjerggård
Side 18	Udvendig isolering, Nyråd
Side 19	Møntergade 18, København
Side 20	Aarhus Universitet
Side 22	Hjermitslevgaard
Side 23	EHHs årsmøde, Bruxelles
Side 24	Ulstrup Slot
Side 25	Frits Schlegels hus, Bernstorffsvej, Gentofte
Side 26	Ærøskøbing
Side 28	Magasin, Historiske Huse
Side 29	Femvejen 2, Gentofte
Side 30	Guiden Traditionelle Materialer
Side 31	Knudsskovgaard, eksisterer ikke mere
Side 32	Bregnebjerggård
Side 33	Gadeforløb, Nysted
Side 34	Hoveddør, Grønne Mølle

Tekstansvarlig Birthe Iuel

Fotos Birthe Iuel, Leif Hansen, Ledreborg Slot, Johan Hage, Karl Grøndahl, Thomas Rahbek, Slots-og Kulturstyrelsen

Layout Sille Jensen



Indhold

5 Indledning

6 Politik

6 Den arkitektoniske kulturarv administreres nu af tre ministre

7 Møde med ministre

7 Bedre rammevilkår for ejere af de fredede bygninger

8 Ejerne hjælper til

9 Det er blevet fire gange så dyrt

10 Notat om bygningsfredningsloven

11 Opvarmning af fredede bygninger – krigens følger

12 Staten støtter ikke op om fredningsinstitutionen

13 Slots- og Kulturstyrelsen er ikke i sync med statens
øvrige ejere af fredede bygninger

14 Kulturmiljøer af national betydning

15 Ny national arkitekturpolitik

16 Lovgivning

16 Ny ejendomsvurderingslov

17 Fradrag for udgifter til grundopvarmning
i fredede fritidshuse

17 Nyt bygningsreglement 1/2023

18 EUs bygningsdirektiv er nu nået til trilogen

19 Implementering af direktivet i Danmark

20 Det Særlige Bygningssyn

21 Samarbejde med andre

21 Faglærerkonference for murerfaget i Sønderborg

23 European Historic Houses

24 Forsikring

27 Medlemmer

27 Foreningens kommunikation

28 Nyhedsbrev

28 Magasin

30 Udgivelse af endnu en guide – Traditionelle Bygningsmaterialer

32 Bestyrelse

33 Sekretariat

35 Tak

36 Kontakt



Indledning

I en tid med krig i Europa, forsyningsknaphed og stigende priser på energi er kulturarven blevet svaret på det bæredygtige mindset, som flere og flere kan samles om. Det er positivt, og vi bør hilse alle kræfter velkommen - så længe, vi kan opnå enighed om spillereglerne - og om, hvem der skal betale.

For her skiller vandene. Vi har sagt det igen og igen, i takt med at statens kompensationsordninger er blevet ringere og ringere. Ejere af de fredede bygninger skal ikke betale for de ekstraomkostninger, de af staten pålægges, fordi deres bygninger er fredet.

Men lige meget har det hjulpet, og derfor har vi i det forløbne år rebet sejlene. Vi har fået en advokat til at se på bygningsfredningsloven og dens intentioner, vi har studeret Slots- og Kulturstyrelsens undersøgelse af fredningsområdet, vi har undersøgt statens salg af egne fredede bygninger, vi har analyseret, hvad prisforskellen er på byggematerialer til almindelige huse og fredede huse – og vi har ansat en politisk rådgiver, som skal være med til at styrke foreningens arbejde på Christiansborg.

Timingen har været god. Ikke kun blandt medlemmerne, men også blandt befolkningen generelt er der en holdning til, at fredede bygninger ikke er museumsstykker, men bygninger hvori der skal kunne leves et nutidigt liv, og som for vores efterkommere skal afspejle det liv og den livsform, der udspilles i vor tid.

Samtidigt er den økonomiske bue nu så spændt som nogensinde – især i landdistrikterne. Ekstraordinært høje priser på byggematerialer, høje priser på håndværkertimer, voldsomme prisstigninger på energi til opvarmning og høje forsikringspræmier har præget det forløbne år.

Normalt har vi altid kun talt om *bygningerne*, men uden glade og motiverede *ejere* ingen vedligeholdte bygninger. Og nu står vi i en situation, hvor såvel ejernes råderet, som deres udgifter til bygningerne, er under større pres end nogensinde.

”Bygningsfredningsloven er baseret på historiske forhold, som ikke længere er til stede, og administrationen af bestemmelserne er utidssvarende.”

— Advokat Morten Ruben Brage

Lige efter sommerferien var vi inviteret til foretræde for Folketingets Kultur- og Skatteudvalg. Vores budskab var uden omsvøb: *Ejernes rammevilkår er for dårlige*. Vores mål er at få gennemført en høring og måske en ny udredning, hvor bygningsfredningsloven tages op til revision sammen med de økonomiske rammer for ejerne.

Vi ser frem til det kommende år, hvor det vil vise sig, hvad vores politikere vil med de fredede bygninger. Vi håber, de tager sagen seriøst. Under alle omstændigheder er den nuværende situation ikke holdbar.

Politik

Politisk er der som sagt nok at tage fat på, for kulturarv er en kompleks størrelse på mange planer. Indenfor de senere år er der kommet en ny ejendomsvurderingslov, ny museumslov på fortidsmindeområdet, nyt planlovsforlig, nyt bygningsreglement og også udkast til et nyt EU-bygningsdirektiv, for bare at nævne nogle. Alt sammen spredt ud over nævn, styrelser, udvalg, kommuner, ministerier og interessenter i Danmarks 98 kommuner, Folketinget og EU.

Den arkitektoniske kulturarv administreres nu af tre ministre

I december 2022 fik vi efter lange forhandlinger en ny regering, hvor den byggede kulturarv fremover skal forvaltes af tre ministerier. Det var en forringelse. Vi havde hellere set bygningsfredningsloven, planloven og bygningsreglementet samlet under ét ministerium. De fredede bygninger fik ny kulturminister, Jakob Engel-Schmidt (M), og som noget nyt blev bygningsreglementet og planloven udskilt fra Indenrigs- og Boligministeriet. Bygningsreglementet blev lagt ind under Social- og Boligministeriet, hvor Pernille Rosenkrantz-Theil blev ny minister. Planloven blev lagt ind under Ministeriet for Kirke, Landdistrikter og Nordisk Samarbejde, med Louise Schack Elholm som minister. Det var et klart tilbageskridt for beskyttelsen



af de bevaringsværdige bygninger, at planloven og bygningsreglementet ikke længere er samlet under ét ministerium.

Medmindre Pernille Rosenkrantz-Theil er stærkt optaget af at beskytte den byggede kulturarv, kan hun med ganske få forkerte eller manglende formuleringer i et kommende bygningsreglement ødelægge vores flerårige bestræbelser på at få kommunerne til at prioritere den byggede kulturarv. [Læs Historiske Huses henvendelse](#) til Jakob Ellemann-Jensen og Lars Løkke Rasmussen.

Møde med ministre

Vi skrev straks til de tre ministre og opfordrede dem til at være opmærksomme på problemstillingen. Samtidig bad vi om et møde, hvoraf ét indtil nu er afholdt med Louise Schack Elholm. På dette møde, hvor også professor Mogens A. Morgen fra Aarhus Arkitektskole deltog, forsøgte vi at åbne ministerens øjne for den aktuelle trussel. Et nyt bygningsdirektiv med skærpede krav til energimærkning af alle bygninger skal implementeres i dansk lovgivning, og bygninger der ikke er officielt beskyttede, skal leve op til reglerne. Det betyder, at de skal isoleres. Foretages isoleringerne ikke med respekt for bevaringsværdierne, risikerer vi, at en stor del af vores arkitektoniske kulturarv tavst forsvinder bag udvendig isolering. Det er derfor vigtigt, at ministeren lægger pres på de kommuner, som endnu ikke har registreret deres bygninger. Efterfølgende sendte vi hende et opfølgende brev. [Læs her](#)

Bedre rammevilkår for ejere af de fredede bygninger

Bestyrelse og sekretariat har det seneste år arbejdet videre på at samle fakta og argumenter samt skabe yderligere kontakter på Christiansborg, for at få opbakning til foreningens bestræbelser på at få etableret et fornuftigt forvaltningsniveau og en rimelig kompensation for de ekstraomkostninger, der er forbundet med, at bygningerne er fredet.

I drøftelser med formanden for Folketingets Kulturudvalg, Hans Christian Schmidt (V), blev Historiske Huse inviteret i foretræde, den 30. august på Christiansborg. Vi håber, vores præsentation vil resultere i en høring, hvor der vil blive lejlighed til overfor en større gruppe at nuancere ejernes problemstillinger yderligere. Bedst vil det være, hvis der gennemføres en udredning, hvor de reelle tal kommer på bordet og den opståede praksis illustreres med eksempler.

Målet er en fra statens side økonomisk yderligere prioritering af området samt en ændret fortolkning af bygningsfredningslovens §1. stk. 2, der er mere i trit med bygningsfredningslovens oprindelige intention.

[Læs her](#) det materiale, vi sendte til kultur- og skatteudvalgets medlemmer forud for foretrædet.

I forbindelse med at Jakob Engel-Schmidt (M) tiltrådte som ny Kulturminister, sendte vi ham et brev, hvori vi gjorde opmærksom på problemstillingen vedrørende de forringede rammevilkår for ejerne af de fredede bygninger og bad om et møde. [Læs her](#)

Ejerne hjælper til

I maj måned var et af vores medlemmer, Ledreborg Slot, repræsenteret ved Silvia og John Munro, i foretræde for Folketingets Kulturudvalg sammen med en af godsets lejere, Kim Bohr. Som mangeårig privat ejer af et af landets mest omfattende og sårbare fredede anlæg, havde de med deres store erfaring i at samarbejde med myndighederne, en række eksempler på en rigid og uforståelig administration - men også progressive forslag til kompensation for alt for store ekstraudgifter, påført på grund af stedets fredningsstatus. Deres anke og budskaber repræsenterede på relevant vis mange af vores medlemmers udfordringer og gav genlyd i det politiske system.

Efterfølgende stillede Kulturudvalget spørgsmål til Kulturministeren. Læs [Kulturministerens svar](#)



Det er blevet fire gange så dyrt

Da kravet om anvendelse af særlige materialer og håndværksteknikker fordyrer vedligeholdelse og istandsættelse af de fredede bygninger, har vi bedt Leif Hansens tegnestue om at gennemføre en sammenligning af priser på udvalgte bygningsmaterialer. Vi har bl.a. sammenlignet prisen på småsprossede vinduer, udført af en bygningsssnedker, med prisen på maskinfremstillede, småsprossede, byggevaremarkedsvinduer og ditto teglsten og hoveddøre. Det kan synes lidt som at sammenligne æbler med pærer, men ikke desto mindre er der tale om gængse bygningsmaterialer, som opfylder det behov, de anskaffes til, og som anvendes rundt om i mange bevaringsværdige bygninger. De skal holde regn, sne og blæst ude. Prisforskellen mellem henholdsvis fabriksfremstillede og håndlavede materialer og produkter, har vist sig at være fire gange større.



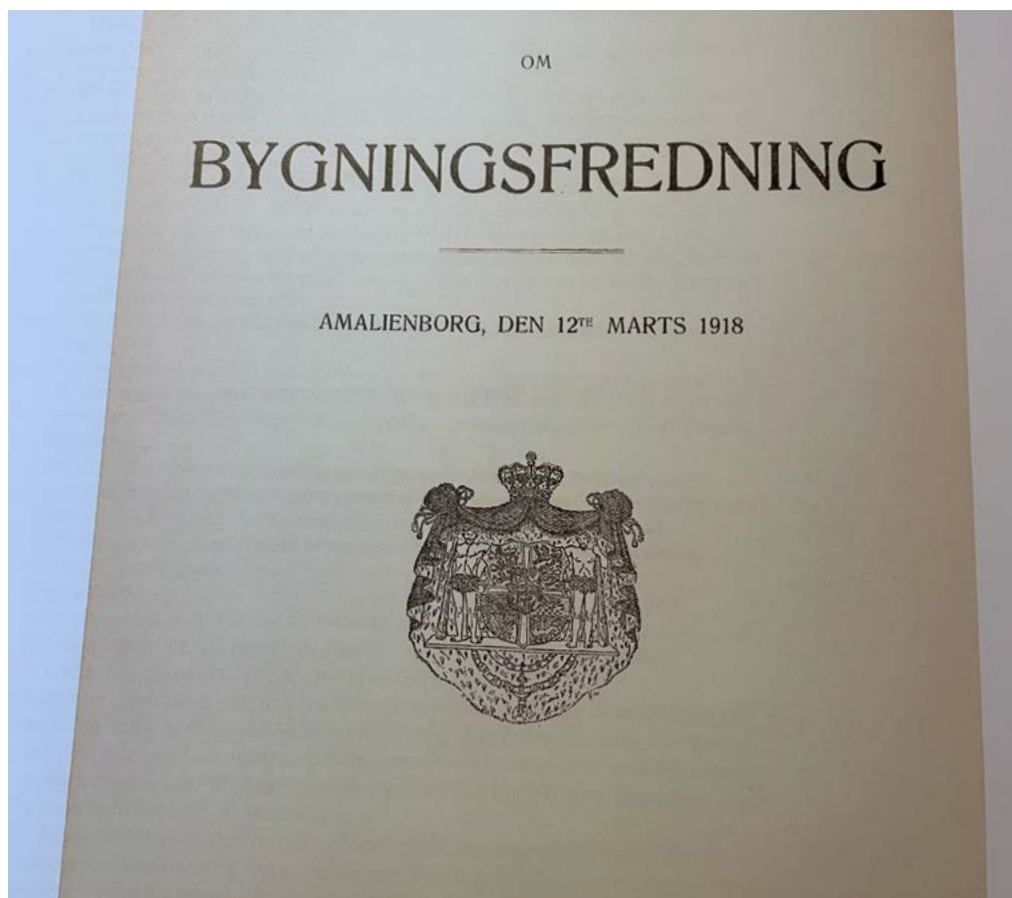
Notat om bygningsfredningsloven

På opdrag fra Historiske Huse fremsendte advokat Morten Ruben Brage, Viltøft Advokater, i juni måned et notat vedrørende udvalgte paragraffer i bygningsfredningsloven. Vi ønskede en redegørelse for intentionerne bag bygningsfredningsloven og hvorvidt disse intentioner stadig kommer til udtryk i administrationen af loven.

Morten Brage har leveret et grundigt stykke arbejde, hvori han konkluderer, at den præmis, hvorpå bygningsfredningsloven er blevet gennemført, igennem de seneste, godt 100 år, har ændret sig betragteligt. I de politiske drøftelser forud for lovens vedtagelse i 1918, fremgår det, at man var opmærksom på, at det ikke ville eller skulle belaste ejerne, at bygningerne blev fredet.

Bygningerne skulle vedligeholdes som hidtil, og skulle der på noget tidspunkt blive tale om en økonomisk belastning af ejerne, som følge af fredningen, ville man først tage spørgsmålet om erstatning op til drøftelse på dette tidspunkt. Da man som sagt ikke mente, at en fredning ville koste ejerne yderligere eller gribe væsentligt ind i ejernes ret til at disponere bygningerne, blev der ikke tale om udbetaling af erstatning for "ekspropriationen", men derimod tale om at staten måtte overtage bygningerne.

[Læs her](#)



Opvarmning af fredede bygninger – krigens følger

I slutningen af august 2022 fik ejerne af de fredede bygninger for alvor konsekvenserne af krigen mellem Ukraine og Rusland at føle. Meget høje energipriser truede med at drive ejere fra hus og hjem. Ikke mindst ejere, hvis huse var opvarmet med gas, træpiller og el blev ramt,

Et af foreningens medlemmer, kunne på basis af den aktuelle elpris på 7 kr. pr KWh forudse en firedobling af varmeregningen fra 48.000 - 170.000 kr. på deres 200m² beboelse i en stråtækt bindingsværksgård nær Hørsholm.

Vi var opmærksomme på, at mange andre medlemmer kunne komme i en lignende situation på grund af de galopperende energiudgifter. De ville blive ramt hårdere, fordi deres udgifter til opvarmning ligger på et højere grundniveau. Fredede bygninger kan ikke energirenoveres i samme omfang som andre bygninger, da fredningsværdierne dermed svækkes.

Vi kontaktede derfor Skatteminister Jeppe Bruus og Kulturminister Ane Halsboe-Jørgensen samt Folketingets Kulturudvalg med en opfordring til, at ligningsloven blev ændret, så private ejere af fredede bygninger fremover kunne fratrække opvarmningsudgifter på årsopgørelsen under "Fradrag for driftsudgifter på fredede bygninger". Skatteværdien af fradraget udgør (ligningsmæssigt) 25% af den samlede udgift inklusive moms. [Læs her](#)

Berlingske Tidende tog endda også emnet op i en artikel med grundig belysning af problemstillingen og interview med den berørte ejer.

[Se artiklen her](#)



Det var ikke umiddelbart til at spore den store empati for frysende ejere af fredede bygninger i Kulturminister Ane Halsboe-Jørgensens svar. Ej heller var der tilbud om nogen form for "vinterhjælp", som regeringen ellers lavede aftale om til 400.000 trængte borgere, hvoraf en del af pengene i øvrigt havnede de forkerte steder. [Læs her](#)

En gang imellem er det forståeligt, hvis nogle af vores medlemmer føler sig overset i det store stykke arbejde og de afsavn, der lides, for at passe på fredningsværdierne – især ude i landområderne. Er der mon overhovedet politikere ud over Hans Christian Schmidt (V), som virkelig har forståelse for, hvilket arbejde foreningens medlemmer gør for den fælles kulturarv? En opgave som staten selv betakker sig for at varetage. Vi forstår ikke, hvorfor regeringen ikke benyttede lejligheden til at give os et skulderklap?

Staten støtter ikke op om fredningsinstitutionen

I sommeren 2022 indstillede Det Særlige Bygningssyn og Slots- og Kulturstyrelsen Universitetsparken, Vennelystparken og ni bygningskomplekser på Aarhus Universitet til fredning. Dermed var der tale om den hidtil største samlede fredning af bygninger og landskabsarkitektur i Danmark.

Selvom der var tale om en stor fredning, omfattede indstillingen blot den del af områdets bygninger, der repræsenterer væsentligste umistelige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier. [Se pressemeddelelse](#)

Netop fordi Aarhus Universitet er en dynamisk institution, der har behov for at kunne fortage ændringer i bygningernes indretning, mente Slots- og Kulturstyrelsen, at man i fredningsindstillingen havde søgt at finde balancen mellem beskyttelse og fortsat benyttelse.



Det var hverken Transportministeriet eller Bygningsstyrelsen, henholdsvis ejer og lejer enige i. De mente ikke, at en fredning ikke både ville være besværlig og dyrt for dem, der i fremtiden skal anvende og gerne skulle kunne udvikle bygningerne. Begge parter indsendte hørings svar. Resultatet blev, at fredningsindstillingen blev trukket tilbage og indtil videre - for genbehandling, med den begrundelse at "styrelsen ikke med tilstrækkelig sikkerhed kan fastslå, at fredningen er omfattet af den anvendte bestemmelse i bygningsfredningsloven om fredning af selvstændige, landskabsarkitektoniske værker".

Man fandt således en procedurefejl, som kunne berettige en tilbagekaldelse. Som interesseorganisation for de privatejede, fredede bygninger er det tankevækkende, at staten ikke selv støtter mere op om fredningsinstitutionen, og at den ikke føler sig forpligtet til at agere rollemodel for alle de mange private ejere, der er underlagt Slots- og Kulturstyrelsens stramme fortolkning af bygningsfredningslovens §1, stk. 2, om, at bygningerne skal have en hensigtsmæssig funktion.

Slots- og Kulturstyrelsen er ikke i sync med statens øvrige ejere af fredede bygninger

I forbindelse med indstillingen og modstanden mod fredningen af dele af Aarhus Universitet, bad vi om aktindsigt hos forskellige ministerier vedrørende deres salg af fredede og bevaringsværdige bygninger i de senere år. Heraf fremgår det, at staten også forsøger at skille sig af med fredede og bevaringsværdige bygninger, der har mistet deres funktion, af samme grund, som kom til udtryk i dens hørings svar til Aarhus-sagen. Måske kunne Historiske Huse foreslå Kulturminister Jakob Engel-Schmidt (M) at drøfte emnet med de af hans kolleger, der ejer fredede og bevaringsværdige bygninger? Man kunne få den tanke, at der ikke er konsensus i regeringen om den arkitektoniske kulturarvs betydning, eller også er der, men man forsøger blot at overlade ansvaret til 2-3.000 private ejere.



Kulturmiljøer af national betydning

Med hjælp fra Alex Ahrendtsen (DF), kunne Historiske Huse med tilfredshed notere, at der i det nyligt indgåede planlovsforlig var enighed om, at Kulturministeriet og Indenrigs- og Boligministeriet nedsætter et ekspertudvalg, som skal udpege kulturmiljøer af national interesse. Arbejdet forankres i Slots- og Kulturstyrelsen. I december fik vi som bekendt en ny regering, og i skrivende stund er udvalget endnu ikke i gang.

Emnet har været et fokusområde for Historiske Huse i flere år, og vi er opmærksomme på, at et regeringsskifte sagtens kan være en hindring for opgavens udførelse, fordi den kræver yderligere bevillinger til Slots- og Kulturstyrelsen.

[Læs mere](#)



Ny national arkitekturpolitik

I juni måned 2022 nedsatte kulturminister Ane Halsboe-Jørgensen (S) en ekspertgruppe, der med arkitekt Lene Tranberg i spidsen, skulle give folketinget input til en ny, national arkitekturpolitik. Da gruppen blev nedsat, forventedes politikkene udarbejdet og vedtaget i 2024. I Historiske Huse mente vi, at den arkitektoniske kulturarv er en væsentlig del af en ny arkitekturpolitik. Vi opfordrede derfor Kulturministeren til at benytte lejligheden til at nedsætte et særligt udvalg, som kunne udtænke forslag til nye redskaber, som tager højde for den arkitektoniske kulturarv, og som ville kunne inspirere kulturministeren i arbejdet med en ny arkitekturpolitik. I forbindelse med regeringsskiftet gik arbejdet i stå, men er nu i gang igen.

[Læs her](#)



Lovgivning

Ny ejendomsvurderingslov

Den nye ejendomsbeskatningslov berører alle ejendomstyper, og naturligvis også de fredede og bevaringsværdige. Loven har vakt stor interesse, da mange ejere, vil få ændret deres ejendomsskat som følge af skatteforvaltningens ændrede vurderingsprincipper.

Fremover kategoriseres ejendomme i fire undergrupper:

- Ejerbolig
- Landbrugsejendom
- Skovejendom
- Erhvervsejendom

Kategoriseringen får skattemæssig betydning for mange, og dermed økonomiske konsekvenser. Det er derfor vigtigt, at kategoriseringen svarer til den faktiske anvendelse af ejendommen. Hvis eksempelvis en landbrugsejendom skifter kategori til ejerbolig, kan der tilvælges en overgangssordning, der sikrer, at ejendommen forbliver på samme vilkår, som før den skiftede kategori.

SKATS principper for kategorisering som landbrugsejendom kan [læses her](#)

En mere detaljeret forklaring om den nye ejendomslov kan [læses her](#)



Fradrag for udgifter til grundopvarmning i fredede fritidshuse

Godt nyt for ejere af fredede fritidshuse.

Som det nok er de fleste ejere af fredede bygninger bekendt, er der fradrag for udgifter til grundopvarmning af ubeboede bygninger. Det gælder både bygninger, der er ubeboet i sin helhed, og bygninger, hvor en del af en bygning er ubeboet.

Da fritidshuse ofte kun benyttes en del af året, kan SKAT, efter en dialog med Historiske Huse, nu også anerkende et delvist fradrag for denne type bygninger. Det må betragtes som et positivt fremskridt i forhold til den hidtidige opfattelse.

Fradraget kan foretages, uanset hvilken opvarmningskilde man benytter sig af. Er der eksempelvis tale om en kilde, der anvender strøm, må der foretages et skøn ved opgørelse af fradraget, idet strøm jo også anvendes til mange andre ting end opvarmning. Fradraget beror således på et skøn i en fordeling mellem grundopvarmningsudgiften og andre el-udgifter.

Det skal understreges, at der ikke foreligger nogen praksis om en fordelingsnøgle, og SKAT kan efterfølgende efterprøve skønnet og evt. reducere fradraget.

Historiske Huse skal derfor opfordre ejerne af fredede fritidshuse til at være ekstra opmærksomme på denne fradragsmulighed. Det kan være i forhold til den aktuelle skattemæssige forskudsregistrering for indeværende indkomstår, men naturligvis også i de fremtidige.

Derudover er det værd at overveje, om det vil være relevant at anmode SKAT om genoptagelse af indkomstopgørelsen (ligningsmæssige ændringer) for tidligere indkomstår. Fristen for genoptagelse er som udgangspunkt tre år.

Nyt bygningsreglement 1/2023

Fra 1. januar 2023 er der indskrevet nye bestemmelser som tilføjelser til det eksisterende bygningsreglement (BR18). Det nye er funderet på to områder, nemlig indførelse af krav om CLA-beregninger (livscyklusvurdering) og CO₂-loft. Kravene gælder i første omgang, med få undtagelser al nybyggeri, og for CO₂-loftets vedkommende alene ved nybyggerier på over 1.000 m².

I forhold til bygningsrenoveringer og nedrivninger forventes tilsvarende bestemmelser indføjet i bygningsreglementet senere. Hvornår det sker, er usikkert. Fra myndighedernes side undersøges det for tiden, hvordan der kan laves tilsvarende krav for renoveringer, men problemet er mere komplekst end ved nybyggeri. Processen kender vi fra dengang, der blev indført energikrav. Man begyndte med nybyggeri, og så inddrog man eksisterende byggeri efterfølgende. Det vil sige, at man begynder der, hvor det umiddelbart er nemmest, altså ved nybyggeri, og så forsøger man at få øvrigt byggeri med, når der er opnået erfaring med området.

Renoveringer forventes dog tidligst at komme med i bygningsreglementet i 2025, hvor CO₂-loftet reguleres første gang.

De nye bestemmelser kan [læses her](#)

EUs bygningsdirektiv er nu nået til trilog

Efter næsten to års vedholdende lobbyarbejde i samarbejde med EU-parlamentsmedlem Pernille Weiss, kom vi i februar måned et skridt nærmere en beskyttelse af den ubeskyttede del af de bevaringsværdige bygninger – i EU's kommende bygningsdirektiv.

EU-Parlamentets Industri-Energi- og Forskningsudvalg vedtog ved afstemning at udvide undtagelsesbestemmelsen for officielt beskyttede historiske bygninger, så også de mange bygninger, der endnu ikke er registreret, ved anmeldelse til kommunen kan blive registreret. Er bygningen én gang anmeldt, træder direktivets undtagelsesbestemmelse i kraft og bygningen kan ikke pålægges isolering, så længe sagen kører, og indtil huset er registreret og evt. fundet kvalificeret til beskyttelse.

Hermed var vejen banet for at tage hensyn til den byggede kulturarv, når bygningsdirektivet skal implementeres i dansk lovgivning. En udvidelse af den foreslåede undtagelsesbestemmelse betyder, at bygningerne ikke umiddelbart skal leve op til direktivets energimærkningskrav. Et krav der nemt kan eksekveres i udvendig isolering, som vil ødelægge det bygningskulturelle udtryk.

For øjeblikket pågår trilog-forhandlingerne mellem Parlamentet, Kommissionen og Rådet. Først når parterne er enige, foreligger det ende-



lige direktiv. Vi krydser fingre for, at også Kommissionen og Rådet kan se fornuft i, at vi - såvel i Danmark som resten af Europa - ikke partout skal vælge den nemmeste og billigste isoleringsløsning, hvis det betyder, at vores byggede kulturarv lider unødvendig overlast. Vi anslår, at et sted mellem 5 og 10% af Europas bygninger er at betragte som værd at bevare som arkitektonisk kulturarv og derfor skal beskyttes mod isolering, som svækker bevaringsværdierne.

Implementering af direktivet i Danmark

Når direktivet skal implementeres i Danmark, bliver det med stor sandsynlighed i det danske bygningsreglement.

Indtil december sidste år lå bygningsreglementet i Indenrigs- og Boligministeriet under Christian Rabjerg Madsens (S) resort. I en brevveksling med ham, gjorde han det klart, hvilke bygninger der ifølge det danske bygningsreglement måtte anses som værende officielt beskyttet og dermed ville blive undtaget, ifølge EU-Kommissionens først foreslåede undtagelsesbestemmelse. [Læs her](#)



Det Særlige Bygningssyn

Det Særlige Bygningssyns strategi for nyfredninger fra perioden 1945-1975

Langt størsteparten af Danmarks bygninger er opført i perioden 1945-1975. Imidlertid er perioden svagt repræsenteret på fredningslisten. Derfor lancerede Det Særlige Bygningssyn i november 2022 sin strategi for nyfredninger på et seminar, afholdt på Arkitektskolen i København. Strategien fokuserede på ni temaer, der blandt andet omfattede fællesskab, gode boliger, velfærdsstat og fra sort til grøn energi.

Efter lanceringen inviterede synet til debat om bygningskulturarven for 1945-75, om hvad vi skal frede, hvordan vi vælger i den store mængde bygninger, og hvordan bygningerne bedst bevares.

Historiske Huse er enig i, at fredningslisten skal afspejle udviklingen i Danmarks historie, men vi er også af den opfattelse, at det er vigtigt, at staten beslutter sig for, hvorvidt den har råd til at udvide fredningslisten med flere bygninger. Det må ikke udgøre en økonomisk belastning for ejere, at det øvrige samfund finder bygninger fredningsværdige, uden at staten kompenserer såvel private som offentlige ejere fuldt ud for de ekstraomkostninger, en fredning udvirker i direkte som indirekte omkostninger. [Læs strategien her](#)



Samarbejde med andre

Nyt samarbejde med andre aktører på området

Bygningskultur Danmark samlede som paraplyorganisation såvel alle de væsentlige, som mindre væsentlige, aktører på det bygningskulturelle område og sendte i fællesskab henvendelser til ministre og høringssvar, når der var emner, som kaldte på fælles svar. Da udredningsarbejdet på bygningsfredningsloven i 2009 -2010 fandt sted, var det også på basis af en fælles opfordring fra Bygningskultur Danmarks medlemmer år forinden. Bygningskultur Danmark eksisterer ikke mere, men vi savner fællesskabet, og også muligheden for at tale med fælles stemme.

Det var derfor kærlig komment, da Europa Nostra, ved formand Ettie Castenschiold, inviterede til et uformelt fællesskab på Arkitektskolen i København. Fire nøglespillere mødte op. Der var enighed om, at vi for nærværende ikke udvider kredsen. De fire er Icomos, Europa Nostra, Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur og Historiske Huse. Alle fire er legitimeret, på den ene eller anden måde, gennem lovgivning.

Alle fire parter er optaget af bedre beskyttelse af vores bevaringsværdige bygninger og -miljøer, hvilket ikke mindst er en opgave, der trænger sig på i forbindelse med klimadagsordenen.

Der er ingen tvivl om, at vi tilsammen står stærkere som medunderskrivere på fælles politiske dagsordener.

Faglærerkonference for murerfaget i Sønderborg

Efter restaureringshåndværkeruddannelsen i Odense blev nedlagt, overtog EUC Nord uddannelsen af håndværkere i disse discipliner. Man er ovenikøbet gået så vidt som til at oprette et håndværkerakademi for området. Læs mere [her](#)

I Historiske Huse gør vi, hvad vi kan for at støtte op omkring uddannelse i traditionelle håndværk og reklamerer derfor for akademiets kurser, hver gang de starter et nyt. I efteråret var det især mørteltyper til murværk, anvendelse af love og regler ved byfornyelse, historisk malerarbejde og praktisk energioptimering i bevaringsværdige huse, der var på tapetet.

Netop for at bakke op om disse uddannelser stillede Historiske Huses direktør Birthe Luel derfor også op, da faglærerne afholdt seminar i Sønderborg. Her leverede hun et indlæg om, hvorfor det er så vigtigt, at vi passer på vores arkitektoniske kulturarv, hvad den betyder for os som nation, og hvad den betyder som løftestang for vækst og velfærd rundt om i landet – og ikke mindst, hvilken vigtig rolle håndværkerne har for bevaringen af vores arkitektoniske kulturarv. Endelig blev de historiske bygningers bæredygtighed i forhold til nybyggeri set i CO₂-perspektiv også berørt.



European Historic Houses

Ligesom sidste år har EHHs politiske fokus i år drejet sig om EU's bygningsdirektiv, hvor Pernille Weiss, MEP på alle måder har varetaget ikke kun den danske, men hele Europas arkitektoniske kulturarvs stemme. Derfor var det også Pernille Weiss, der i år var inviteret som hovedtaler til EHH's årsmøde. Fra dansk side har vi naturligvis været glade for at kunne bidrage til fællesskabet i så vigtig en sag, hvilket også er blevet positivt bemærket.

Dagen før årsmødet i maj, var alle såkaldte "govenors" inviteret til at deltage i et EU-støttet kursus i ChatGPT til storytelling på de sociale medier. Et interessant studie i, hvad AI kan bruges til og med vidtrækkende perspektiver.

På selve årsmødet var fire medlemmer ud af 24 blevet bedt om at præsentere deres respektive foreninger. Danmark var blandt de fire – af den grund at "you punch way above your weight".

Nu ventes der også i EHH på, at trilogforhandlingerne skal nå til paragrafferne om undtagelsesbestemmelsen for officielt beskyttede bygninger. Man regner med, at det drejer sig om et sted mellem 5-10% af den europæiske bygningsmasse, der er i spil.

Udover bygningsdirektivet drøftedes bl.a. også et forslag om opdatering af oversigten over de nationale skattesystemer med relevans for ejere af historiske bygninger. Herudover blev det besluttet at etablere EHH Cercle, som skal udgøre en netværks- og vidensdelingsgruppe for ejere af historiske huse. Første møde afholdes i Prag den 20-22 oktober, hvor alle medlemmer (ejere) af medlemsorganisationer kan deltage.



Også denne gang gør vi os bemærket ved at møde op med en dansk indlægsholder, Anders Brüel, arkitekt MAA, som skal holde indlæg "On the Importance of Restoration and Reuse, and the Science Supporting it". Der er ingen tvivl om, at alle EHH's medlemmer, undtagelsesbestemmelse eller ej, føler en stor forpligtelse til at gøre hver sit for i videst omfang at nedbringe udledning af CO₂. Blot må kulturarven skærmes.

Forsikring

Ejerskifteforsikringer når fredede ejendomme handles

Desværre opleves det nogle gange, at forsikringsselskaberne ikke ønsker at tilbyde en ejerskifteforsikring i forbindelse med en ejendomshandel, når det drejer sig om en fredet ejendom.

Dette er naturligvis uheldigt, dersom det kan efterlade såvel en sælger, som en køber i en usikker situation. F.eks. hvem hæfter, og dermed er ansvarlig for konstaterede mangler for ejendommen – og hvor længe?

Reglerne i dag er som hovedtræk (inkl. energimærket):

- **Energimærket:** Fredede bygninger er undtaget fra kravet om energimærkning. Det således hverken kan eller skal udarbejdes.
- **Tilstands- og elinstallationsrapport:** Reglerne gælder for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig anvendes som beboelse for sælgeren eller hovedsagelig er bestemt som beboelse for køberen.
- Har køberen fra sælgeren modtaget tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, samt "oplysning om ejerskifteforsikring", kan køberen, som hovedregel, ikke over for sælgeren påberåbe sig mangler ved den solgte ejendom.

Det skal understreges, at sælgers anvendelse af reglerne er frivillig. Det er således sælgeren alene, der bestemmer om han vil frigøre sig fra ansvaret for bygningsmangler ved at lade udarbejde tilstandsrapport mv.



Er reglerne derimod ikke anvendt, gælder der for sælger et almindeligt erstatningsansvar for bygningsmangler, hvor forældelsesfristen er indtil 10 år.

I praksis ønsker køberne dog ofte, at der foreligger tilstandsrapport og elinstallationsrapport, hvorved de får muligheden for at kunne tegne en ejerskifteforsikring.

Vedrørende betingelsen om "oplysning om ejerskifteforsikring" menes i praksis, at der skal foreligge et tilbud på en ejerskifteforsikring. Imidlertid kan denne "oplysning om ejerskifteforsikring" allerede opfyldes derved, at forsikringsselskabet meddeler, at man ikke ønsker at tilbyde en ejerskifteforsikring for den konkrete ejendom. Der skal være tale om et individuelt forhold ved ejendommen, der gør, at der ikke kan meddeles tilbud. En henvisning til et generelt forhold (f.eks. det forhold at ejendommen er fredet), er således ikke tilstrækkeligt. Dette kan medføre, at der opstår et hul i forbrugerbeskyttelsen, idet sælger på den ene side kan blive ansvarsfri, hvorimod en køber på den anden ikke får mulighed at tegne ejerskifteforsikring.

Desværre forholder det sig jo således, at når det drejer sig om fredede ejendomme, er forsikringsselskaberne forbeholdne. Det kan derfor, for sælgerne, være anbefalelsesværdigt, at forhøre sig i markedet for ejerskifteforsikringer om muligheden konkret er til stede, inden man ofrer omkostningerne på tilstandsrapportens og elinstallationens udarbejdelse.

Historiske Huse er naturligvis opmærksom på problemstillingen, og arbejder for en bedring af situationen.





Medlemmer

I Historiske Huse vil vi fortsat gerne yde høj service. Derfor gør vi også en dyd ud af, at medlemmerne bliver besvaret hurtigt både pr mail og telefon. Er der travlt, får man oplyst et nyt tidspunkt, man kan ringe op på, og er der sommerferie, er direktøren som regel på stand by. Det kunne jo være, at en og anden pludselig havde forelsket sig i en fredet bygning og måtte have rådgivning. Vi opfordrer til, at man ikke holder sig tilbage, når man har spørgsmål af byggeteknisk, juridisk, skattemæssig eller forsikringsmæssig art. Det er det, vi er her for.

Vi er klar over, at det største behov for rådgivning ligger i købssituationen, hvor mange af vores medlemmer endnu ikke har stiftet bekendtskab med os. Derfor opfordrer vi vores medlemmer til at sprede budskabet om, at der findes en forening, som er værd at kontakte, inden man kaster sig ud i købet af en fredet bygning.

Medlemmerne skal også huske, at foreningen er deres, og at det er på generalforsamlingen, man kan stille forslag. Det skal bare gøres i god tid forinden. Har man lyst til at tage en tørn i bestyrelsen, er det en god ide at lade et ord falde herom til formanden eller sekretariatet.

Bestyrelsen er i vedtægterne pålagt at foreslå nye medlemmer. Ønsker ingen at stille op, kan det derfor se ud, som om bestyrelsen nærmest er selvsupplerende. Det er ikke tilfældet. Bestyrelse og sekretariat ønsker ikke at lukke sig om sig selv.

Foreningens kommunikation

Synlighed både i forhold til foreningens medlemmer og til vores omverden har høj prioritet. Det er vigtigt, at medlemmerne ser og hører fra os, men også at vi er synlige overfor den omverden, vi er en del af. Her hjælper vores omfattende hjemmeside med information, billeder og viden, ligesom vores nyhedsbreve, der udsendes en gang om måneden og magasinet Historiske Huse, der udsendes to gange om året. Samtidig glæder vi os over, at foreningen har næsten 32.000 følgere på [Facebook](#), 5.800 følgere på [Instagram](#) og 650 følgere på [LinkedIn](#).

Men hvad med fremtiden? Det globale medielandskab er under forandring i disse år med opkomsten af ChatGPT og andre teknologier. De nye teknologier gør det muligt at personificere og målrette vores kommunikation meget mere efter medlemmernes behov og aktuelle situation. Historiske Huses kommende kommunikationsstrategi skal afspejle disse muligheder og i højere grad spille sammen med det strategiske og teknologiske potentiale, der er for interesseorganisationer som Historiske Huse, til at gøre mere for både eksisterende og nye medlemmer. Ikke mindst politisk i relation til at forbedre medlemmernes rammevilkår.

Nyhedsbrev

Historiske Huses nyhedsbrev udsendes til 9.500 modtagere og er gratis og for alle. Vi er bevidste om, at nyhedsbrevet for mange af vores medlemmer i løbet af året er eneste forbindelse til sekretariatet. Derfor bruges kanalen også til at holde medlemmerne bredt orienteret om emner, der måtte have interesse. I det omfang, vi måtte støde på emner, som har særlig interesse for visse segmenter i medlemsskaren, forsøger vi at versionere brevet.

Magasin

Magasinet Historiske Huse udgives to gange om året i samarbejde med konceptbureauet Nord i Viby ved Aarhus. Magasinet fungerer som et fysisk blikfang for foreningen udadtil og som en del af den samlede kommunikation. Magasinet indeholder inspirerende artikler om alt fra maling med linolie til sidste nyt fra isoleringsfronten, viser bredden i det, som foreningen kan tilbyde medlemmerne: Rådgivning, videndeling, rabatter, events og information om fredede og bevaringsværdige bygninger. Skulle der blandt medlemmerne være nogen, som har lyst til at bidrage med billeder eller artikler til vores magasin om deres huse eller andre problemstillinger i øvrigt, vil sekretariatet meget gerne kontaktes.





Traditionelle bygningsmaterialer

Udgivelse af endnu en guide – Traditionelle Bygningsmaterialer

Med udgivelsen af Traditionelle Bygningsmaterialer udbyggede Historiske Huse i slutningen af 2022 Bygningskultur Danmarks serie af guides med en generel vejledning i de mest almindelige materialer, anvendt fra middelalderen og frem til 1940. Udover at henvende sig til håndværkere, arkitekter, studerende og bygningsejere, var formålet med guiden også, som med tidligere udgivelser, at medvirke til at skabe en større bevidsthed om de traditionelle bygningsmaterialers kvalitet og bæredygtighed.

Guiden er forfattet af arkitekt Jeanne Brüel og støttet med fondsmidler af STARK Fonden, Grundejernens Investeringsfond og Realdania.

Alle Historiske Huses medlemmer fik tilsendt et eksemplar, og den er nu sammen med vores øvrige udgivelser at finde i Historiske Huses boghandel på hjemmesiden, hvorfra den også kan downloades.

Læs mere om guiden [her](#)

Du kan downloade [Traditionelle Bygningsmaterialer](#) gratis.





Bestyrelse

Efter sidste års generalforsamling på Søllestedgaard på Lolland konstituerede bestyrelsen sig igen med Andreas Just Karberg som formand og Jørgen W. Overby som næstformand. Peter Thunbo blev valgt til kasserer efter Thomas Garth-Grüner, der trådte ud af bestyrelsen. Hermed var der to ledige pladser, grundet generalforsamlingens beslutning året før, om at ændre suppleantrollerne til bestyrelsesposter. De blev begge besat af henholdsvis Mette Rix og Sven Koefoed Hansen.

Der har i det forløbne år været afholdt 4 bestyrelsesmøder, hvoraf det ene blev afviklet over to dage med strategiseminar og bestyrelsesmøde hos Mette Rix Krabbe på Frederiksdal ved Harpelunde, og de øvrige møder blev afholdt i foreningens sekretariat i Borgergade i København. På mødet i juni måned inviterede Leif Hansen, Historiske Huses arkitekt, de to bestyrelser til at se tagomlægningen på Børsen i København, inden bestyrelsesmødet.

BYFOs bestyrelse har i det forløbne år været sammensat af:

Direktør, cand.polit., formand	Andreas Just Karberg
Arkitekt MAA, næstformand	Jørgen W. Overby
Diplom. Ing.	Peter Thunbo
Konceptudvikler, fundraiser	Niels Peter Schack-Eyber
Direktør, advokat	Henrik Uldall Borch
Godsejer, jordbrugsøkonom	Jacob de Neergaard
Historiker, cand.mag.phil.	Anni Haahr Henriksen
Direktør, MAA, arkitekt	Sven Koefoed-Hansen
Rådgiver	Mette Rix Krabbe



Sekretariat

Man lærer at prioritere, når der mangler hænder. Vi har gjort, hvad vi kunne, for at medlemmerne ikke skulle bemærke, at vores barselsvikar Henrik Schilling for vores kommunikationsmedarbejder Amal Ashur, kun var ansat på halv tid. Heldigvis var han både journalistuddannet og arkæolog, så nogen vil mene, han nok burde have forholdsvis nemt ved at skrive om kulturarv, hvilket han også demonstrerede. Derfor var det også ærgerligt, at han ikke lod sig lokke til at fortsætte.

I stedet hjalp han med at finde Caroline Høegh-Guldberg, som vi ansatte som politisk rådgiver, og som vi er meget glade for. Caroline skal hjælpe direktøren med at skabe bedre rammevilkår for ejerne af de fredede og bevaringsværdige bygninger. Samtidig skal hun kommunikere til omverdenen, skrive artikler, stå for udgivelsen af magasinet Historiske Huse, skrive nyhedsbreve, poste på de sociale medier m.m.

Resten af sekretariatet kender medlemmerne fra hverdagen. Ikke mindst Gitte Stisens hjælp og rådgivning er efterspurgt. Alle kender Gitte. Men også vores jurist på halv tid, Lorens Hansen, rådgiver i hverdagen mange af medlemmerne.

Leif Hansen, foreningens arkitekt, kan altid kontaktes pr mail og om tirsdagen pr telefon. Leif er både efterspurgt og har travlt. Derfor anbefales det at beskrive eventuelle problemstillinger med billedmateriale pr. mail, så han allerede før konsultation kan forberede sig.

Vi drømmer om flere hænder. Der er så mange opgaver, som venter på at få langt mere opmærksomhed til glæde for medlemmerne. Derfor er det også en god ide, at BYFO og Bevaringsværdige Bygninger har driftsfællesskab, hvor vi i takt med, at vi får flere medlemmer, kan få råd til yderligere ansættelser.





Tak

Her ved foreningsårets afslutning skal der lyde en hjertelig tak til alle dem, der på den ene eller anden måde har bidraget til foreningens fremme. Især er der grund til at takke den styregruppe, som på frivillig basis stillede op med løbende opbakning, inspiration og kvalificerende kritik til guiden Traditionelle Materialer, som udkom lidt før juletid 2022. Alle var i med til at skærpe dens indhold:

Susanne Pouline Svendsen
Bue Beck
Signe Hommelhoff
Niels Erik Jensen
Leif Hansen
Kristian H. Fribo
Sille Jensen
Anders Brüel
Jeanne Brüel

Og ligeledes tak til Realdania, Grundejernes Investeringsfond og STARK Fonden, uden hvis fondsbidrag guiden ikke var blevet til noget.

Men også stor tak til især Pernille Weiss (EU), Hans Christian Schmidt (V), formand for Folketingets Kulturudvalg, og Alex Ahrendtsen (DF), som alle har været til stor hjælp og gjort en uvurderlig indsats for at fremme vores sag.

Kontakt

Sekretariatet

Direktør Birthe Iuel

Mobil 40853739

E-mail: bi@historiskehuse.dk

Politisk rådgiver

Caroline Høegh-Guldberg

Mobil 30612064

E-mail chg@historiskehuse.dk

Jurist Lorens Hansen

Mobil: 40803333

E-mail: leh@historiskehuse.dk

Arkitekt MAA Leif Hansen

Mobil 2325 9581

E-mail lh@historiskehuse.dk

Sekretær Gitte Stisen

Kontor 4557 1222

E-mail gs@historiskehuse.dk

Historiske Huse

Borgergade 111

1300 København K

Åbent hverdage kl. 9.00-15.00

Telefon: 45 57 12 22

www.historiskehuse.dk

[Tilmeld nyhedsbrev](#)

[Facebook](#)

[Instagram](#)

[LinkedIn](#)

Bestyrelsen

Direktør, cand.polit.

Andreas Just Karberg, Formand

Mobil 2688 8222

E-mail ajk@karberghus.dk

Arkitekt MAA

Jørgen Overby, Næstformand

Mobil 2028 0886

E-mail jorgen@overbys-tegnestue.dk

Diplomingeniør

Peter Thunbo, Kasserer

Mobil 4072 4542

E-mail: pt@thunboconsult.dk

Konceptudvikler

Niels Peter Schack-Eyber

Mobil 2032 7210

E-mail npse@me.com

Direktør

Henrik Uldall Borch

Mobil 24234452

E-mail hub@jebsen.dk

Historiker, cand.mag.phil.

Anni Haahr Henriksen

Mobil 31337587

E-mail: ahh@teol.ku.dk

Godsejer, jordbrugsøkonom

Jacob de Neergaard

Mobil 31337587

E-mail: jh@gyldenholm.dk

Rådgiver

Mette Rix Krabbe

Mobil 40 14 92 82

E-mail: mette@metterix.dk

Direktør

Sven Koefoed-Hansen

2145 5404

E-mail: koefoed.privat@gmail.com