



Moseby præstegård

## Behov for nye øjne på de private ejeres rammevilkår

### *Kort fortalt*

Danmarks mere end 7.000 fredede bygninger udgør et væsentligt bidrag til vores fælles kulturarv. Driften og vedligeholdelsen af bygningernes omfattende bygningsmæssige og arkitektoniske værdier er for størstepartens vedkommende overladt til de private ejere.

Da man for 100 år siden vedtog Bygningsfredningsloven, var man bevidst om, at bygningerne skulle have en funktion, og man betoned, at fredning ikke ville koste ejerne ekstra.

#### **Det er blevet for besværligt og ufleksibelt at leve i og med de fredede bygninger**

Udgifterne til drift og vedligeholdelse af de fredede bygninger er med årene steget voldsomt. Det koster i dag op mod fire gange så meget, som i et moderne hus. Alligevel er statens støtte til bygningerne med årene blevet ringere og ringere. Samtidig har forvaltningen af bygningerne udviklet sig til at være mere restriktiv end nogensinde og forhindrer reelt ejerne i at leve og bo nutidigt.

#### **Og det er blevet uoverkommeligt kostbart for almindelige mennesker**

Ejere med almindelige indkomster har ikke råd til at vedligeholde og istandsætte de fredede bygninger. Især udenfor Region Hovedstaden, i landdistrikterne, er det helt galt. Her forstærkes landdistriktsproblematikkerne af en skæv fordeling af statens midler. Kun 25% af midlerne anvendes på 60 % af de fredede bygninger, der ligger her. Mere end 300 bygninger er nødlidende og flere er på vej.

Historiske Huse opfordrer til, at der skabes økonomiske og ejendomsretlige vilkår for de private ejere, som er incitaments-skabende for ejernes lyst til at bruge tid og kræfter på vores fælles kulturarv. Især ude i landdistrikterne er det bydende nødvendigt, hvis vi ønsker de private ejeres fortsatte engagement i arbejdet med bygningerne.

## Udfordringer

### ***Det er for besværligt og for ufleksibelt***

De fredede bygninger er ikke museumsgenstande. Den del står på Frilandsmuseet. Ifølge Bygningsfredningsloven, skal de fredede bygninger have en hensigtsmæssig funktion og betegnes derfor også som en del af den levende kulturarv.

For ejere, der bor og lever i et fredet hus, er fredning et markant indgreb i den private ejendomsret. Over de seneste 25 år er udviklingen i myndighedernes krav og indblanding blevet større og større – i en grad som man ikke forestillede sig ved Bygningsfredningslovens vedtagelse i 1918.

Senest har Slots- og Kulturstyrelsen udarbejdet 53 retningslinjer, hvor stort set alt i bygningerne er reguleret, så ingen ejere af fredede boliger længere har fleksibilitet til at foretage sig noget som helst. Man må end ikke skifte farve i et rum, uden at ansøge styrelsen. Hvert et hjørne i boligen er reguleret i disse retningslinjer.

### ***Det er for kostbart at drifte og vedligeholde fredede bygninger***

Sammenligner man med, hvad det koster at bo i og vedligeholde et moderne nyopført hus, er det blevet særdeles kostbart både at drifte og vedligeholde bygningerne. Beregninger fra Leif Hansen Arkitekter viser, at det er mere end fire gange så dyrt.<sup>1</sup>

### ***Det koster op til fire gange mere at drifte og vedligeholde et fredet hus end et nyopført, moderne hus:***

- ☐ ***Forsikringerne er meget dyrere***
- ☐ ***Opvarmningen er meget dyrere, fordi der kun kan isoleres i begrænset omfang***
- ☐ ***Vedligeholdelse kræver specialiserede håndværkere***
- ☐ ***Bygningsdele skal specialfremstilles***

Konsulentfirmaet Incentive har på foranledning af Slots- og Kulturstyrelsen, udarbejdet en rapport: *En styrket indsats for de fredede bygninger*<sup>2</sup>, hvori det fremgår, at 75% af ejerne udenfor Region Hovedstaden, hovedsagelig i landdistrikterne, har svært ved at få råd til at vedligeholde bygningerne.

### ***Støtteordningerne er alt for små og er hen over årene blevet ringere***

- ☐ Statens direkte tilskud har ligget på 30-40 mio. kr. om året de sidste 40 år og anvendes kun til istandsættelser.
- ☐ Skatteværdien af fradraget, som ikke alle kan anvende, er faldet fra ca. 60% til 25%, og anvendes både til den løbende vedligeholdelse og istandsættelser.
- ☐ Grundskyldsfritagelsen har stort set kun værdi i Region Hovedstaden og i de større byer, men selv her dækker fritagelsen ikke alle ekstraomkostningerne til drift og vedligeholdelse af bygningerne.

---

<sup>1</sup> Leif Hansen Arkitekter, Kronprinsessegade 42, 1 sal, 1306 København.

<sup>2</sup> Maria Elmegaard Madsen og Kristian Kolstrup, Incentive (2020): [En styrket indsats for de fredede bygninger](#) (2020)

### **Støtteordningerne rammer skævt af mange årsager**

Ca. 60% af vores fredede bygninger ligger udenfor hovedstadsområdet, men under 25% af støttemidlerne havner i landdistriktsområderne udenfor de største byer. Kun ejere med så store indkomster, at de har plads til store fradrag, kan anvende skattefradraget. Ejere uden eller med ringe indkomst kan ikke anvende fradraget, og ejere af erhvervsbygninger har ikke glæde af fradraget.

**Tabel – Regional fordeling af støtte- og skattefradragsmuligheder<sup>3</sup>**  
(gennemsnitstal 2014 – 2018 i mio. kr.)

|                               | Region<br>Hovedstaden | Resten af landet | Hele landet |
|-------------------------------|-----------------------|------------------|-------------|
| Fredede bygninger (antal)     | 3.071                 | 4.071            | 7.143       |
| Fredede bygninger (procent)   | 43%                   | 57%              | 100%        |
|                               |                       |                  |             |
| Skattefradrag (forfald-pr-år) | 24                    | 32               | 56          |
| Direkte tilskud               | 13                    | 30               | 43          |
| <b>Fradrag + tilskud</b>      | <b>37</b>             | <b>62</b>        | <b>99</b>   |
| Grundskyldsfritagelse         | 260                   | 29               | 289         |
|                               |                       |                  |             |
| <b>I alt</b>                  | <b>297</b>            | <b>91</b>        | <b>388</b>  |

### **Mange nødlidende fredede bygninger i landdistrikterne**

Det fremgår desuden af førnævnte rapport (Incentive 2020), at der i 2018 var 310 nødlidende fredede bygninger. Det må formodes, at flere er kommet til siden.

### **Årsag til manglende vedligeholdelse af fredede bygninger udenfor Region Hovedstaden:**

- ☐ Manglende økonomi
- ☐ Ejere har begrænset indkomst, hvorfor fradrag ikke kan udnyttes
- ☐ Bygningerne har mistet deres funktion
- ☐ Penge anvendt på bygningerne er tabt, fordi ejendomsværdierne ikke stiger ved investering i bygningerne
- ☐ Bygningerne kan af ovenstående grund ikke belånes
- ☐ Bygningerne er sværere at sælge

<sup>3</sup> Maria Elmegaard Madsen og Kristian Kolstrup, Incentive (2020): [En styrket indsats for de fredede bygninger](#) (2020)

## Forslag til forbedring af vilkårene for private ejere af fredede bygninger

Overordnet set ønsker vi fremover en mindre restriktiv tilgang i administrationen af fredede bygninger, især fredede bygninger anvendt til boliger - kombineret med mere økonomisk hjælp til fredede bygninger udenfor postnumre i områder med høj fritagelse for grundskyld.

Samtidigt skal de økonomiske redskaber individuelt tilpasses forskellige bygningstyper, ejerforhold m.m. Målet er, at de private ejere ikke skal finansiere ekstraomkostningerne til bevaringen af de fredede bygninger. Det bør være en samfundsopgave, fordi de fredede bygninger er vores fælles kulturarv. Ejernes bidrag består i at lægge tid og kræfter i opgaven.

### **Flere direkte midler til Slots- og Kulturstyrelsen til direkte støtte**

Fremover ønskes flere direkte midler til styrelsen til udvalgte bygningers istandsættelse og fremover også til løbende vedligeholdelse af bygninger, der ikke har glæde af skattefradraget (forfald-pr-år fradraget), som f.eks. funktionstømte bygninger (stalde, møller og lader), der ikke kan bringes i drift og bringe indtægt.

### **Skattefradrag + momsfritagelse = 50%**

Tidligere lå skattefradraget (forfald-pr-år-fradraget) på godt 60%. Det ligger i dag på kun 25%. For at sikre at alle bygningstyper og ejerkonstellationer får glæde af en øget støtte til løbende istandsættelsesudgifter foreslås en kombination af 25% fradrag og momsfritagelse.

## TIL OVERVEJELSE

### **Fradrag til opvarmning**

Bygninger, der ikke kan isoleres, skal fremover kunne anvende skattefradrag (forfald-pr-år-fradrag) på opvarmning.

### **Succession**

Overtagelse af tidligere ejeres ikke anvendte skattefradrag (forfald-pr-år-fradrag). Dette vil for eksempel kunne tiltrække økonomisk ressourcestærke købere til fredede bygninger i landdistrikterne.

### **Afsluttende kommentarer**

Historiske Huse er opmærksom på, at en yderligere differentieret støtte til ejerne af de fredede bygninger vil kræve mere administration. Vi har administreret skattefradraget (forfald-pr-år-fradraget) for ejerne siden 1982 i samarbejde med SKAT, og er fortsat indstillet på at bidrage med ressourcer til mere differentierede støtteformer.

Hvis det fortsat skal være attraktivt at bo i fredede bygninger, er det vigtigt, at vi i fællesskab finder tilbage til en balance, hvor statens medfinansiering og ejernes råderet er funderet i de reelle ekstraudgifter og bygningsfredningslovens intention.

### **Kontakt**

Spørgsmål til ovenstående kan rettes til Historiske Huses direktør:  
Birthe luel på [bi@historiskehuse.dk](mailto:bi@historiskehuse.dk) eller 40853739.