

Kulturstyrelsen

Center for Kulturarv og Arkitektur

H. C. Andersens Boulevard 2
1553 København V

Telefon 33 73 33 73

ka@kulturstyrelsen.dk
www.kulturstyrelsen.dk

Februar 2014

Notat vedr. praksis for grundfonde

Når Kulturstyrelsen giver tilsagn om tilskud til arbejder på fredede bygninger, der er opdelt i ejerlejligheder, er det praksis at betinge tilsagnet med krav om, at ejerforeningen opretter en grundfond.

Formålet med grundfondskravet er at sikre, at der til stadighed vil er midler til at vedligeholde og udføre restaureringsarbejder på den fredede bygning.

Betingelsen stilles med hjemmel i bygningsfredningsloven § 16 stk. 2.

Kulturstyrelsens praksis vedrørende krav om grundfond stammer tilbage fra 1980'erne. Det har hidtil været således, at grundfondsbeløbet skulle udgøre 4 % af ejendomsvurderingen, og at grundfonden skulle nå dette beløb på 4 år. Efter en konkret vurdering af bygningens tilstand har styrelsen i flere tilfælde givet samtykke til, at indbetalingsperioden kunne forlænges, oftest til en indbetalingsperiode på 8 år.

Denne måde at fastsætte beløbet på, har været nem at administrere for Kulturstyrelsen, men vanskelig for ejerforeningerne, idet ejendomsvurderingerne har været svingende. Derudover afspejler ejendomsvurderingen kun i nogen grad den aktuelle bygning, da vurderingen også afhænger af bygningens beliggenhed.

På baggrund af en sag som Kulturministeriet har hjemvist til fornyet behandling vedr. Nybrogade 22/Magstræde 9, Snarens Kvarter, København Kommune har styrelsen vurderet mulighederne for at revidere praksis på området.

Der er d. 1. november 2012 blevet drøftet understående forslag til ny praksis med Bygningsfredning Foreningen, BYFO.

Kulturstyrelsen foreslår, at grundfondens beløb fastsættes ved brug af forfaldpr-år.-analysen, der er konkret forankret i selve bygningen.

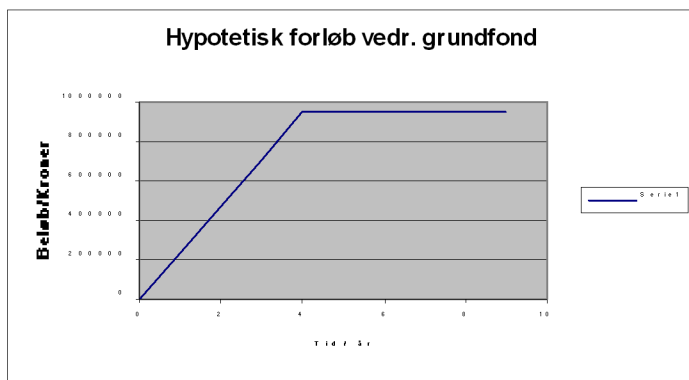
Forfald-pr.-år er baseret på en opmåling af bygningen og tager udgangspunkt i bygningens enkeltdele, størrelse, materialer, type og antal af vinduer og døre mv. Forfald-pr.-år er uafhængigt af bygningens aktuelle vedligeholdstilstand og indeksreguleres årligt.

Der vil være ejere, der vil være imod at etablere en grundfond. Her skal man være opmærksom på, at grundfonden ikke er et beløb, som staten tager fra ejerne, men at grundfondskravet er med til at sikre, at den fredede bygning bliver vedligeholdt. Den byrde, som man kan argumentere for at ejerne bliver pålagt, er beløbsforskellen på grundfondens forrentning og den forrentning, som ejeren selv ville kunne have fået af sin andel heraf. Hertil skal bemærkes, at styrelsen accepterer, at grundfonden placeres i børsnoterede obligationer.

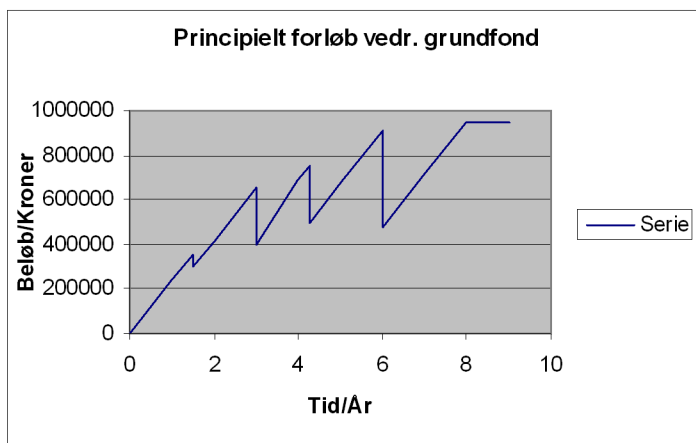
Kulturstyrelsen finder det rimeligt, at grundfondsbeløbet som minimum skal svare til 2 gange det årlige forfald, altså $2 \cdot \text{forfald-pr.-år}$, dog fratrukket indvendigt forfald, der fremgår eksplicit af opgørelsen fra BYFO, og som ikke er ejerforeningens fællesanliggende. Forfald-pr.-år illustrerer, hvor stort et beløb det fredede hus forfalder med om året, og er dermed det beløb, der som minimum bruges til vedligehold hvert år. For at der også er midler til forbedring af bygningen er mere end 1 gang forfald-pr.-år nødvendigt. På den måde sikres, at ikke blot udgifter til løbende vedligehold dækkes, men også at der er en opsparing til større arbejder. Installationer er særskilt nævnt i forfald-pr.-år-opgørelsen og indgår også i grundfondsbeløbet, da hovedparten af installationer antages at være ejerforeningens fællesanliggende.

For at illustrere forskellen mellem nuværende og kommende praksis oplyses, at vedr. Nybrogade 22/Magstræde 9 udgør 4 % af grundværdien (2012) 1.446.000,- kr., og 2 gange forfald-pr.-år fratrukket indvendige arbejder udgør 760.000,- kr.

Indbetalingsperioden foreslås fortsat at være 4 år. Da grundfondens midler imidlertid kan bruges løbende, vil der næppe være indbetalt til minimumsbeløbet efter 4 år. Illustrationer ses herunder:



Grafen viser et forløb vedr. grundfondsstørrelse i et tilfælde, hvor der ikke udføres vedligehold eller restaureringsarbejder på bygningen i 4 år.



Grafen viser et principielt forløb vedrørende grundfondsstørrelse. Da grundfondens midler kan bruges til vedligehold, vil der løbende blive anvendt større og mindre beløb. Når grundfonden har nået sit krævede minimum kan ejerforeningen vælge at stoppe indbetaling indtil der igen er blevet brugt midler, eller ejerforeningen kan fortsætte indbetalingen, således at der spares yderligere op til større restaureringsarbejder.

Tilsagnsbeløbet, der skal udløse krav om grundfond vil være det årlige vejledende max.-beløb, der pt. er 500.000,- kr. De vejledende max.-beløb bruger styrelsens for at sørge for, at alle berettigede støtteansøgninger kan blive tilgodeset, så det ikke er få store projekter, der hele bevillingsrammen. Det må antages, at enkelte ejerforeninger vil anmode om nedsættelse af tilskudsbeløbet til (fx 499.000,- kr.) for at undgå kravet om oprettelse af grundfond. Styrelsen vil ikke nedsætte tilsagnsbeløb ud fra denne begrundelse alene, da styrelsen finder, at oprettelse af en grundfond på længere sigt vil tjene til bygningens bedste.

Udgifter til forfald-pr-år-opmåling afholdes af ejer selv, ikke af Kulturstyrelsen. Medlemskab af BYFO vil ikke være krav.