



BYFOs
årsberetning
2023/2024

Om Historiske Huse

Historiske Huse er den fælles platform for ejerforeningerne, BYFO – Bygnings Frednings Foreningen, (cvr. 88628411) og Foreningen Bevaringsværdige Bygninger (cvr. 25010078). Vi arbejder for at skaffe ejerne af de fredede og bevaringsværdige bygninger juridiske og økonomiske forhold, så de lettes i deres arbejde og ansvar med bygningerne. Hvor problemstillingerne er ens for de to foreningers medlemmer og i sammenhænge, hvor foreningerne arbejder sammen, fremstår Historiske Huse som den fælles afsender. Det giver en mærkbar synergi i kommunikationen fra de to foreninger, både i sekretariatet, i vidensudveksling og i formidling af gældende og nye regler.

Historiske Huse arbejder samtidig for at udbrede kendskabet og forståelsen for Danmarks bygningskultur med en bred formidling i dagspressen og på de sociale medier, kampagner om »Danmarks Smukkeste« og publikationer om vedligeholdelse, brug og istandsættelse af fredede og bevaringsværdige bygninger. Historiske huse er også grundlægger af The Danish Club, Danmarks største samling af åbne, historiske huse.



Redaktør Caroline Høegh-Guldborg

Fotos Ulrik Schwanenflügel, Birthe Iuel, Caroline Høegh-Guldborg mfl.

Layout Sille Jensen

Vi har forsøgt at indhente tilladelse til brug af samtlige fotos i denne publikation. Hvis nogen mener at have rettigheder til et billede i beretningen, hvor der er ikke er givet samtykke til anvendelse, må de meget gerne henvende sig til Historiske Huse.

Inhold

5	Forord
7	Fredningspolitik – økonomi og råderet
7	Aktuelle udfordringer for ejerne
7	Uoverkommelige omkostninger
8	Skæv fordeling af støtte
10	Forslag til forbedrede vilkår
11	Nye toner i regeringens udkast til Finanslov 2025
12	Politikere på Christiansborg – Foretræde og møder med politikere
13	Politik – den byggede kulturarv
13	Kulturmiljøer af national betydning
15	Ny national arkitekturpolitik
17	Værdiredningsplan – branden på Børsen
18	Lovgivning
18	Vedtagelse af nyt bygningsdirektiv i EU
19	Implementering af direktivet i dansk lovgivning
21	Nye ejendomsvurderinger
25	Råd og nævn
25	Det Særlige Bygningssyn (Bygningsfredningsloven)
25	Nødlidende, fredede Bygninger
27	Miljø- og Fødevareklagenævnet (Museumsloven)
29	Samarbejde
29	Større Jordbrug
30	De fantastiske fire
30	Netværk for oplevelsesøkonomi
32	Fredet – Norges bygningsfredningsforening
32	In Search of Identity: 100-årets kulturarvsprojekt på de Vestindiske Øer
34	Forsikringsprojekt: Bergiafonden
35	European Historic Houses
37	Medlemmer – tilbud og services
38	Testamentering af midler
38	Arkitekthjælp
39	Juridisk hjælp
39	Forsikringshjælp
41	Medlemssager
41	SAS-hotellet indstillet til fredning
42	Lille Mølle
43	Kommunikation
43	Nyhedsbrev og hjemmeside
44	Magasin og SoMe
45	Webshop
46	Studierejser
48	Administration
50	Kontaktinformation



Børsen brænder, 16. april 2024.

Forord

I det forgangne år har Historiske Huse fortsat arbejdet med at sikre bedre vilkår for ejerne af de fredede bygninger. Ikke mindst har bestyrelse og sekretariat haft fokus på de udfordringer medlemmerne står overfor – både økonomisk og administrativt.

2024 har budt på flere væsentlige begivenheder. Branden på Børsen i København understregede vigtigheden af at beskytte og bevare vores arkitektoniske kulturarv. EU's nye bygningsdirektiv blev endeligt vedtaget, hvilket var en sejr, men har også givet nye udfordringer i forhold til implementeringen i dansk lovgivning.

Sekretariatet har intensiveret sin dialog med både Christiansborg og ministerierne. Vores foretræde for Folketingets Kulturudvalg og kulturministerens særlige rådgiver var et vigtigt skridt i bestræbelse på at skabe forståelse for ejernes situation, særligt udenfor de største byer i landdistrikter og yderområder.

Vores medlemsservice er fortsat i fokus. Vi tilbyder rådgivning inden for skat, jura, forsikring, arkitektur og byggeteknik, og vores nyhedsbreve og magasiner har også i år holdt medlemmerne opdateret om relevante emner. Derudover har vores studierejser til Umbrien og Stockholm givet deltagerne mulighed for at opleve bygningskultur i en bredere europæisk kontekst.

I samarbejde med andre organisationer, herunder European Historic Houses, har vi arbejdet på at styrke forståelsen for den privatejede kulturarvs betydning på både nationalt og europæisk plan.

I det forløbne år har vi budt velkommen til nye kræfter i både bestyrelse og sekretariat. En særlig tak skal rettes til foreningens afgangsbestyrelsesformand Andreas Karberg for hans store indsats gennem årene. Samtidig byder vi Jørgen Overby velkommen som ny formand. Med ham ved roret har vi en både garvet arkitekt og ejer af fredede bygninger, ovenikøbet placeret i et yderområde. Vi ser frem til, at han fortsætter Historiske Huses vigtige arbejde for de private ejere af de fredede bygninger.

Tak til medlemmer, politikere, embedsmænd og øvrige samarbejdspartnere – ingen nævnt, ingen glemt – over den fortsatte støtte og opbakning. Jeres engagement er afgørende for at skabe økonomiske og juridiske forhold for de private ejere, så vores fælles byggede kulturarv fortsat kan udvikles og bevares.

God læselyst!

Historiske Huse



Fodrem

Fredningspolitik – økonomi og råderet

Aktuelle udfordringer for ejerne

Forvaltningen af de fredede bygninger er gennem de senere år blevet stadig strammere. Slots- og Kulturstyrelsens nye 53 retningslinjer har yderligere begrænset den individuelle dialogbaserede sagsbehandling. Dette står i skarp kontrast til bygningsfredningslovens oprindelige intention om, at bygningerne skal have en hensigtsmæssig funktion og ikke blot være museumsgenstande.

Paradoksalt nok har staten selv erkendt disse udfordringer. Den sælger ud af egne fredede bygninger og modsætter sig nye fredningsforslag på egne ejendomme, som vi så det med Aarhus Universitet. Denne adfærd understreger alvoren i situationen, men sender desværre også et uheldigt signal til de private ejere, som investerer betydelige ressourcer i at bevare deres bygninger.

Historiske Huse arbejder for en mindre restriktiv administration, især for fredede boliger. Vi ønsker en mere transparent, forståelig og individuel forvaltning, der tager hensyn til de enkelte bygningers »tålegrænser« og tillader en vis grad af udvikling, så vores efterkommere også kan aflæse, hvordan nutidens familier har levet i disse historiske rammer.

Uoverkommelige omkostninger

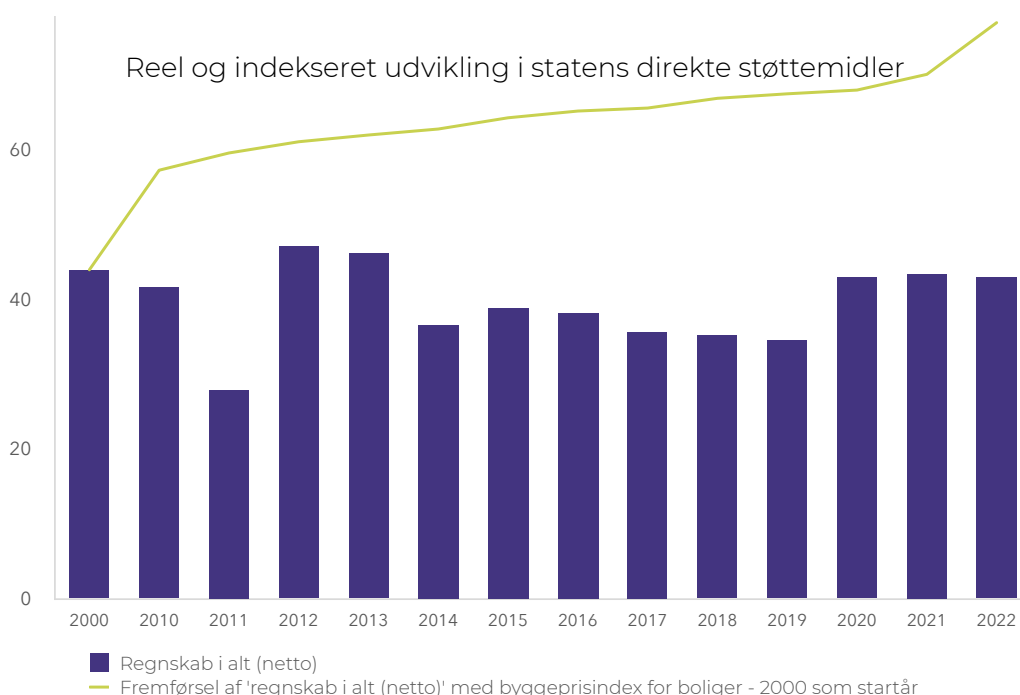
Beregninger viser, at det er 4-5 gange dyrere at drifte og vedligeholde et fredet hus sammenlignet med et nyopført. Denne markante forskel skyldes flere faktorer:

- Krav om anvendelse af specialiserede rådgivere til bygningsarbejder
- Omfattende dokumentationskrav fra Slots- og Kulturstyrelsen
- Brug af special fremstillede, ofte håndbearbejdede bygningsmaterialer
- Krav om særlige håndværksteknikker
- Højere opvarmningsudgifter grundet begrænsede isoleringsmuligheder
- Væsentligt dyrere forsikringspræmier

Statens kompensation gennem fradrag og direkte tilskud dækker kun en mindre del af disse merudgifter. En undersøgelse fra Slots- og Kulturstyrelsen i 2020 viste, at 75% af ejerne uden for Region Hovedstaden har svært ved at finansiere den nødvendige vedligeholdelse. Situationen er kun forværret siden da på grund af inflation og stigende materialepriser.

Statens direkte støtte til fredede bygninger er desuden faldet markant over tid. En analyse af udviklingen fra 2000 til 2022 viser, at når man tager højde for stigningen i byggeomkostninger, er den reelle værdi af støtten

faldet betydeligt. I 2022 var den indekserede støtte mindre end halvdelen af niveauet i 2000. Dette fald i støtte har yderligere forværret situationen for ejerne, der står over for stigende vedligeholdelsesomkostninger.



5

Skæv fordeling af støtte

En detaljeret analyse af støtteordningerne afslører en markant skævvridning i fordelingen af midler. Nedenstående tabel viser fordelingen af økonomisk støtte (gennemsnitstal 2014-2018 i mio. kr.):

Fordeling af økonomisk støtte (gns. 2014 - 2018 i mio. kr.)	Region Hovedstaden	Resten af landet	Hele landet
Fredede bygninger (antal)	3.071	4.071	7.143
Fredede bygninger (%)	43%	57%	100%
Skattefradrag (forfald-pr-år)	(29) 24	(39) 32	(68) 56
Direkte tilskud	(19) 13	(26) 30	(45) 43
Støttemidler I alt	(44) 37	(59) 62	(103) 99
Grundskyldsfritagelse	297	91	388

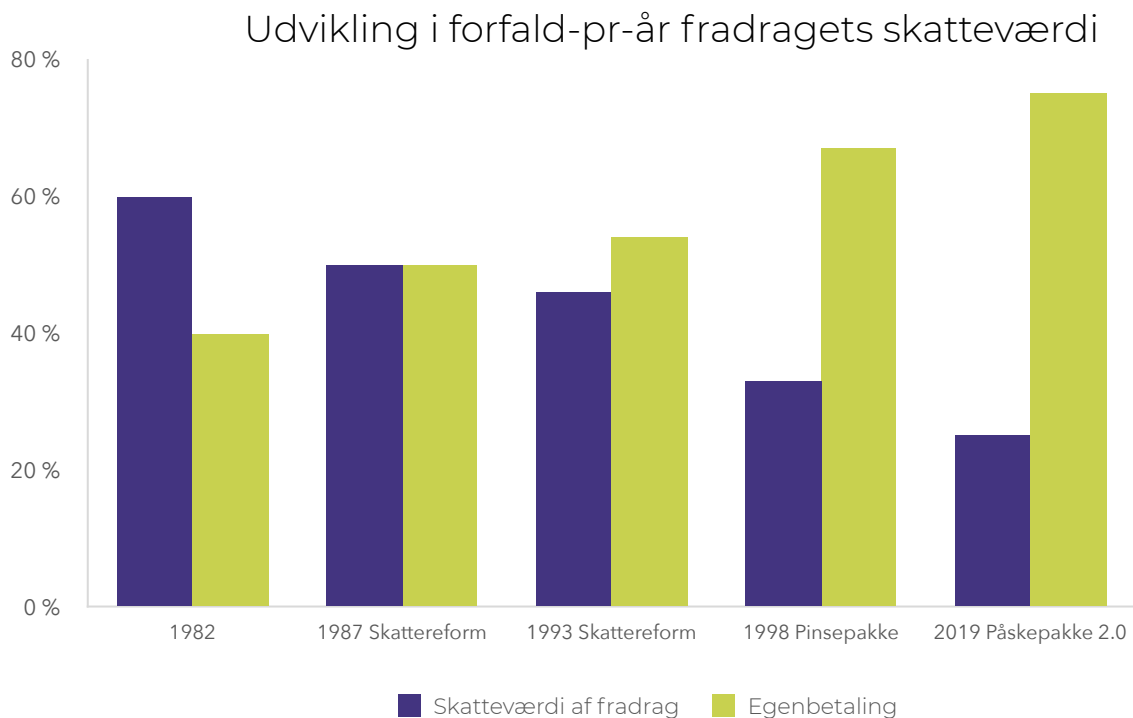
Oversigten nederst på foregående side viser tydeligt, at:

- 43% af de fredede bygninger (beliggende i Region Hovedstaden) modtager 76% af den samlede støtte
- 57% af bygningerne (beliggende i resten af landet) modtager kun 24% af støtten

Denne skævhed skyldes primært værdien af grundskyldsfritagelsen, som er langt højere i hovedstadsområdet. Konsekvensen er, at ejere i landdistrikterne og yderområderne, hvor de fleste fredede bygninger befinder sig, og hvor de økonomiske udfordringer ofte er størst, modtager en uforholdsmæssig lille del af de midler der til rådighed.

Ud over den skæve geografiske fordeling af støtten er værdien af de eksisterende støtteordninger også faldet over tid. Særligt bemærkelsesværdigt er faldet i skatteværdien af forfald-pr-år -fradraget. I 1982 udgjorde fradragets skatteværdi 60% af de fradragsberettigede udgifter. I 2019 var dette faldet til kun 25%. Det betyder, at ejernes egenbetaling er steget fra 40% til 75% over denne periode.

Denne udvikling har dramatisk forringet den økonomiske støtte, som ejerne af fredede bygninger modtager, og gør det stadig vanskeligere at finansiere den nødvendige vedligeholdelse.



Forslag til forbedrede vilkår

For at imødegå disse udfordringer arbejder Historiske Huse for en række konkrete tiltag:

1. Øget direkte støtte til landdistrikterne: Vi foreslår en årlig pulje på 50-100 mio. kr. øremærket til istandsættelse og vedligeholdelse af fredede bygninger uden for Region Hovedstaden.
2. Ændring af fradragsordningen: Vi arbejder for enten fuld momsfritagelse eller flytning af forfald-pr-år fradraget fra et ligningsmæssigt fradrag til et fradrag i den personlige indkomst og kapitalindkomsten. Dette vil øge fradragets værdi betydeligt for mange ejere.

Der er ingen tvivl om, at Historiske Huses forslag 2. om at flytte fradraget væk fra et ligningsmæssigt fradrag vil være det mest lukrative for ejerne og det billigste for staten.

Det koster kun staten 10 mio. kr. at forbedre skatteværdien af forfald-pr-år væsentligt

Ifølge [svar på spørgsmål, som Alex Ahrendtsen \(DF\) har stillet Skatteudvalget](#) fremgår det med al tydelighed, at en ændring af fradragsordningen forfald-pr-år fra at være et ligningsmæssigt fradrag til at være et fradrag i den personlige indkomst og kapitalindkomsten, med tilbageløb vil forårsage et provenutab på 10 mio. kr. for staten om året.

Det koster derimod staten 50 mio. kr. at bevillige styrelsen 50 mio. kr.

Øget direkte støtte til landdistrikterne: Vi foreslår en årlig pulje på 50-100 mio. kr. øremærket til istandsættelse og vedligeholdelse af fredede bygninger uden for Region Hovedstaden.

Ifølge [spørgsmål stillet af Alex Ahrendtsen \(DF\) til skatteudvalget 9. april 2024](#) fremgår det, at en bevilling til styrelsen på 50 mio. kr. vil blive indregnet med en virkning på 50 mio. kr.

3. Succession i forfald-pr-år: Vi ønsker at muliggøre overdragelse af ubrugte fradrag ved ejerskifte, hvilket kan tiltrække ressourcestærke købere til fredede ejendomme i landdistrikterne.
4. Fradrag for opvarmningsudgifter:
Da ejere af fredede bygninger ofte ikke kan energioptimere i

samme grad som andre, bør der indføres særlige fradragsmuligheder for opvarmning.

5. Særlige regler for hovedbygninger over 300 m²: Vi foreslår en ordning, inspireret af den svenske model, hvor kun 300 m² af en hovedbygning beskattes som privat bolig, mens resten behandles som erhvervsbygning.

6. Ligestilling af ejerlejligheder: Ejere, der bebor deres fredede ejerlejlighed bør have samme muligheder for at anvende forfald-pr-år fradraget som andre ejere af fredede bygninger.

Nye toner i regeringens udkast til Finanslov 2025

Arbejdet med at skabe bedre rammevilkår for ejerne ser nu ud til at have givet resultat, idet [regeringens finanslovsforslag for 2025](#) afspejler en politisk vilje til at »frisætte« ejerne, en kategorisering af de fredede bygninger og en omfordeling af bevillingerne – ønsker som Historiske Huse har fremsat igen og igen.

Godt nok er der ikke afsat flere midler, men der er blevet lyttet til vores ønske om en mindre rigid sagsbehandling. Netop kategoriseringen af de fredede bygninger er et emne, vi har ønsket sat på dagsordenen, siden den dag B-fredningerne blev afskaffet.



Ribe Domkirke

Politikere på Christiansborg – Foretræde og møder med politikere

For at nå hertil har sekretariatet i det forløbne år vedholdende arbejdet på at holde møder med og påvirke politikere, været i foretræde for Kulturudvalget og holdt møde med Kulturministeriet og i kulturministerens fravær, hans særlige rådgiver Stefan Hvenegaard.

Vi skylder først og fremmest Hans Christian Schmidt (V) en stor tak. Som formand for [Folketingets Kulturudvalg](#) har han været en uvurderlig hjælp til at rådgive og vejlede os i, hvordan vi bedst får politikerne i tale på Christiansborg.

Derfor følte vi os godt rustede, da Historiske Huse havde [foretræde for Kulturudvalget den 30. august 2023](#). Det var vores oplevelse, at vi fik gjort udvalget opmærksom på vores sag og en større forståelse for, hvorfor vi mener, at det er blevet for dyrt og besværligt at eje et fredet hus – især for ejere i Danmarks udkantsområder.



Rosenørns Alle, København

Politik – den byggede kulturarv

Kulturmiljøer af national betydning

Folketinget vedtog den [19. december 2023 ændringer af planloven](#) og en række andre love. Størstedelen af ændringerne trådte i kraft den 1. januar 2024, øvrige ændringer den 1. juli 2024.

Med ændringerne skete der blandt andet en betydelig udvidelse af de forhold, som kommunerne lovligt kan regulere i en lokalplan.

Med hjælp fra Alex Ahrendtsen (DF) kunne Historiske Huse med tilfredshed notere, at der i det indgåede planlovsforlig var enighed om, at Kulturministeriet og Indenrigs- og Boligministeriet skulle [nedsætte et ekspertudvalg](#), som skal udpege kulturmiljøer af national interesse. Arbejdet forankres i Slots- og Kulturstyrelsen. Læs ekspertudvalgets [kommissorium](#).

Den endelige udpegning vil komme til at indgå i de nationale interesser i kommuneplanlægningen og skal understøtte kommunernes arbejde med at sikre kulturmiljøernes bevaringsværdier. Slots- og Kulturstyrelsen har på nuværende tidspunkt [udpeget 77 kulturmiljøer af national betydning](#) inden for temaerne industri, erhvervshavne, kold krig og 2. verdenskrig.

Den 22. december 2023 modtog Historiske Huse og en række andre organisationer en opfordring til at give vores bud på de bedste førindustrielle bymiljøer af national betydning og med argumentation herfor. Deadline for indsendelse var 18. januar 2024. Trods det ekstremt korte varsel lykkedes det med Historiske Huses stærke, faglige netværk og gode venner at få udarbejdet en liste på kort tid.

Opdraget var udarbejdelse af de 15 mest værdifulde førindustrielle bymiljøer i Danmark. Da Historiske Huse var og er af den opfattelse, at der er langt flere kulturmiljøer af national betydning end 15, indsendte vi [et brev](#) vedhæftet tre lister. To af listerne indeholdende forslag til nye kulturmiljøer og én liste med navne på kulturområder, som vi ikke mener er værdige til en plads på listen:

- Bymiljøer – prioriteret fra 1 til 15
- Købstadmiljøer og særligt værdifulde slotsbyer, skipperbyer og flækker – ikke prioriteret
- Ikke medtagne på listen – større og meget historiske købstæder

Tak til Peter Dragsbo, Claus Smidt og Bue Beck, der endnu engang stillede deres meget store viden til rådighed for Historiske Huse.



Ny national arkitekturpolitik

I juni måned 2022 nedsatte Kirke- og 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 den nye arkitekturpolitik udarbejdet og vedtaget i 2024.

I Historiske Huse mener vi naturligvis, at den arkitektoniske kulturarv er en væsentlig del af en ny arkitekturpolitik. Vi [henvendte os derfor til Kirke- og Kulturministeren](#), og opfordrede hende til at benytte lejligheden til at nedsætte et særligt udvalg, som kunne udtænke forslag til nye redskaber, der 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](#).



Nationalbanken, København



Børsen efter branden.

Værdiredningsplan – branden på Børsen

Om morgenen den 16. april 2024 vågnede københavnere op til en omfattende bygningsbrand i Børsen i Slotsholmsgade. **Børsen** rummede adskillige gamle og betydningsfulde malerier, som blev reddet af bygningens ejer, Dansk Erhverv, og af myndigheder og forbipasserende borgere.

I måneder forinden havde håndværkerne, med Historiske Huses tidligere arkitekt Leif Hansen i spidsen, ellers været i gang med at gøre Børsen klar til dens 400-års jubilæum i efteråret 2024. Nu skal Børsen genopbygges, udvendigt efter den oprindelige restaureringsplan. Hvordan bygningen skal indrettes indvendigt, er der endnu ikke taget stilling til.

Selv om det er på en trist baggrund, så har branden på Børsen været medvirkende til at skabe en fornyet opmærksomhed på historiske huse. Ikke kun hos omverdenen, men også hos de private ejere selv, der nu skal sikre sig, at de har forsikret deres ejendomme.

Det kan Historiske Huse heldigvis hjælpe med, for i **Forebyggelsesguiden**, der er udgivet i samarbejde med Danske Beredskaber, gives der gode råd til, hvordan man sikrer sit historiske hus.

I sommeren 2024 henvendte flere medlemmer sig til os, da det var faldet dem for brystet, at kulturminister **Jakob Engel-Schmidt (M)** på et pressemøde ved Nationalmuseets magasiner i Vinge – hvor en stor mængde kunstværker og kulturarv efter branden på Børsen bliver opbevaret – havde udtalt, at der burde være værdiredningsplaner for alle ejere af fredede bygninger.

Medlemmerne mente ikke, at det var statens anliggende at blande sig i registrering af privat indbo, hvorfor vi skrev til både **Kulturministeriet** og direktøren for Slots- og Kulturstyrelsen for at gøre opmærksom på, at registrering af privat indbo er en privat sag, som den enkelte ejer selv må tage stilling til. Læs svaret fra Kulturministeriet **her**. Vi skrev også, at vi med vores Forebyggelsesguide, udgivet i år 2020 i forlængelse af branden på Sparresholm, allerede giver ejerne gode råd til, hvordan de kan udarbejde private lister over inventar, der i tilfælde af brand skal prioriteres og reddes først.

Lovgivning

Vedtagelse af nyt bygningsdirektiv i EU

Efter næsten to års vedholdende lobbyarbejde i samarbejde med tidligere EU-parlamentsmedlem Pernille Weiss kom vi den 12. april 2024 et vigtigt skridt nærmere en beskyttelse af den ubeskyttede del af de bevaringsværdige bygninger med Rådets vedtagelsen af EU's reviderede direktiv om bygningers energimæssige ydeevne, også kaldet Bygningsdirektivet.

Oprindeligt havde EU-Kommissionen lagt op til, at kun officielt beskyttede bygninger skulle undtages direktivets energimærkningskrav. Efter forhandlinger i EU-Parlamentet blev undtagelsesbestemmelsen dog udvidet til at omfatte flere typer bygninger.

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

Hermed er 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



Portal, Trinitas Kirke; København

der nemt kan eksekveres i udvendig isolering, som vil ødelægge det bygningskulturelle udtryk.

Undtagelsesbestemmelsens ordlyd er som følger på engelsk både i Energieffektivitetsdirektivet og Bygningsdirektivet:

»buildings officially protected as part of a designated environment or because of the special architectural or historical merit, or other heritage buildings, in so far as compliance with the standards would unacceptably alter their character or appearance, or if their renovation is not technically or economically feasible«.

Undtagelsesbestemmelsen omfatter således nu:

- Bygninger beskyttet på grund af særlig arkitektonisk eller historisk værdi
- Andre kulturarvsbygninger

Derudover omfatter undtagelsen:

- Bygninger brugt til religiøse formål
- Midlertidige bygninger
- Industribygninger og værksteder også undtaget, men ikke omfattet af ovenstående tekst.

Formålet med undtagelsesbestemmelsen er at sikre, at overholdelse af de nye energikrav ikke vil medføre uacceptable ændringer i bevaringsværdige bygningers karakter eller udseende. Samtidig giver det fleksibilitet til medlemslandene i implementeringen af direktivet.

Vedtagelsen af denne undtagelsesbestemmelse er således et vigtigt kompromis, der skal balancere hensynet til energieffektivisering med beskyttelse af bevaringsværdige bygninger i EU. For Historiske Huse er det en betydelig sejr, som vi har kæmpet hårdt for at opnå.

Implementering af direktivet i dansk lovgivning

Medlemslandene har nu to år til at implementere det reviderede bygningsdirektiv i national lovgivning. Det betyder, at de enkelte lande selv skal beslutte, hvordan undtagelsesbestemmelsen konkret skal udformes og anvendes.

Derfor er arbejdet heller ikke slut. Forude ligger nu et stort stykke politisk arbejde med at få undtagelsen indskrevet i dansk lovgivning, så der tages behørigt hensyn til de alt for mange endnu ikke registrerede og udpegede bevaringsværdige bygninger. I realiteten er der tale om to ministerier, der skal påvirkes, idet Energieffektivitetsdirektivet skal implementeres



igennem Energiministeriet og Bygningsdirektivet igennem Social- og Boligministeriet, hvorunder Bygningsreglementet hører.

I Danmark er **de fredede bygninger fritaget fra at opfylde energikravene** i Bygningsreglementet, der gælder for ombygninger af eksisterende huse; men bevaringsværdige bygninger er kun fritaget under særlige omstændigheder. Hvordan direktivet skal implementeres i det danske bygningsreglement, drøftede Historiske Huse til et møde med **KL** i juni 2024, hvor KL udtrykte ønske om inspiration fra Historiske Huse til at implementere EU's bygningsdirektiv i den danske planlov.

Nye ejendomsvurderinger

Det nye ejendomsvurderingssystem har vakt megen postyr, håbløshed og offentlig debat – med rette.

Boligejere modtog i 2024 en såkaldt foreløbig vurdering, som forekommer ude af trit med virkelighedens verden, med frustrationer til følge.



Vindue Frederiksdal, Virum

*Modstående side:
Aftenhimmel i København.*

Problemet forstærkes af, at man – som hovedregel – ikke kan klage over den foreløbige vurdering, men må vente til den endelige vurdering foreligger.

Det er dog værd at notere sig, at de **foreløbige ejendomsvurderinger** bygger på et ufuldstændigt datagrundlag, idet der f.eks. ikke er taget højde for fredninger og lokalplaner. Heri ligger der naturligvis forhold, der efter omstændighederne, potentielt vil kunne påvirke ejendomsværdien markant. F.eks. i forhold til begrænsninger i ejendommens anvendelsesmuligheder.

Mange ejere af lejligheder i fredede ejendomme kan reducere deres grundfonds størrelse.

De nye ejendomsvurderinger har medført ekstra indbetalinger til ejendommens grundfond i de tilfælde, hvor grundfonden i sin tid er etableret på begæring af fredningsmyndighederne. Grundfondens størrelse kan dog lovligt reduceres ved brug af forfald-pr-år-ordningen.

Læs hvordan [her](#).

Har du spørgsmål til din ejendomsvurdering kan sekretariatet kontaktes på sekretariat@historiskehuse.dk



*Fiolstræde, København.
Modstående side: Vesterbrogade, København*





Råd og nævn

Det Særlige Bygningssyn (Bygningsfredningsloven)

Som nyudpeget medlem af Det Særlige Bygningssyn, dog i gang med sin 5. periode, oplyser Birthe Luel, at antallet af nyfredninger i det forløbne år 23/24 har været det laveste, hun kan erindre. Tre indstillinger er det blevet til på følgende bygninger:

- SAS Royal Hotel
- Den tidligere entreprenørskole i Ebeltoft
- Espansiva – Huset i Hellebæk af Jørn Utzon

Fredningen af plejehjemmet Hammershøj i Helsingør havde Slots- og Kulturstyrelsen indstillet til ophævelse, hvilket Det Særlige Bygningssyn imødegik.

Synet ophævede fredningen på to fredede bygninger:

- Rynkebygaard Smedje
- Bryggergården i Kalundborg. Synet indstillede til Slots- og Kulturstyrelsen, at bygningen blev udpeget som bevaringsværdig.

Byggesager som Synet drøftede og tog stilling til, eller følger:

- Indvendig restaurering af Børglum klosterkirke. Især korets sorte draperi har været genstand for drøftelser
- Ny trappe mellem stue- og kælderetage på kongefløjen på Frederiksborg slot
- Ombygningen i banegårdshallen på Københavns Hovedbanegård
- Genopbygningen af Børsen
- Bellahøj-husene

Svanemølleværket blev besigtiget, og Synet blev præsenteret for et udkast til »Centraliserede kraftværker i DK for 1907-2023«.

Den 1-2. maj gik Det Særlige Bygningssyns årlige tur til Københavns omegn, hvor Synet så eksempler på velfærdssamfundets arkitektur, landskabsarkitektur og byplanlægning

Nødlidende, fredede Bygninger

Synet blev orienteret om status for de igangværende indsatser, hvor Kulturministeriets rammemål var gennemførelse af en sikring af fem nød-

lidende bygninger i kritisk tilstand i land- og yderområder i 2023 og 30 nødlidende bygninger i kritisk tilstand i 2024.

Birthe Luel havde forud for bygningssynsmødet stillet spørgsmål til, om der var givet en ekstra bevilling til de 30 bygninger i kritisk tilstand, der skal sikres i år? Hvor stor den i givet fald er? Og hvad en sikring indebærer?

Mette Carstad, enhedschef i Slots- og Kulturstyrelsen, orienterede om, at der ikke er tale om en ekstrabevilling i 2024 eller i 2025. Styrelsen har hjemmel til at lade sikringsarbejder udføre på ejers regning, hvis de ikke efterkommer et påbud. Der er oftest tale om arbejder i størrelsesordenen under 100.000 kr.

Det fremgår desuden af aftaletillægget med Kulturministeriets departement, at der anvendes en andel af støttemidlerne afsat til bygningsarbejder på de fredede bygninger.

Ved sikring forstås: Presenning på utæt tag, plade for itugået vindue, soldater under bjælker eller anden bærende konstruktion, dræn eller fjernelse af terræn. Sikring der foretages ved genopretningstiltag, f.eks. udskiftning af stråtag, vil også tælle med i årsmålet.

Det Særlige Bygningssyn er kulturministerens og derigennem Slots- og kulturstyrelsens rådgivende udvalg i spørgsmål om bygningsfredning og -bevaring. Det består af 13 medlemmer, der er udpeget af kulturministeren efter indstilling fra institutioner og organisationer inden for det bygningskulturelle område. Bygningssynets medlemmer sidder i fire år ad gangen, og et medlem kan normalt kun sidde i to perioder i træk.

Birthe Luel har været medlem af Det Særlige Bygningssyn siden 1. oktober 2000 og sidder der frem til den 30. september 2027 – med undtagelse af to perioder à fire år. Der holdes otte møder om året. Læs Det Særlige Bygningssyns årsberetning [her](#).

Det Særlige Bygningssyns referater 2024

[Referat af møde den 6. juni 2024](#)

[Referat af møde den 2. maj 2024](#)

[Referat af møde den 21. marts 2024](#)

[Referat af møde den 1. februar 2024](#)



Miljø- og Fødevarerklagenævnet (Museumsloven)

I forbindelse med revisionen af Museumsloven i 2021 blev det blandt andet vedtaget, at der skulle oprettes en kulturarvsafdeling i **Miljø- og Fødevarerklagenævnet** bestående af to sagkyndige personer. Vel en direkte konsekvens af utilfredshed med Miljø- og fødevarerklagenævnets beslutning vedrørende Nyborg slot.

Birthe Luel blev i 2022 udnævnt som sagkyndigt medlem i Miljø- og fødevarerklagenævnets 9. afdeling, kulturarvsforhold.

Nævnet er øverste klagemyndighed for afgørelser truffet af blandt andet Fødevarer-, Fiskeri- og Landbrugsstyrelsen, Miljøstyrelsen og kommunerne. Nævnets formand træffer i langt de fleste sager afgørelse, og det er derfor kun i særligt komplicerede sager, at de sagkyndige medlemmer inddrages.

I det forløbne år har der ikke været sager, hvor de sagkyndige medlemmer i afdeling 9 har været inddraget.



Baggård, Larsbjørnsstræde, København



Samarbejde

Historiske Huse har et stort netværk af fagfolk, som altid generøst stiller deres viden og tid til rådighed. I årets løb har der været flere anledninger, hvor vi har kunnet drøfte store og små problematikker om alt fra indeklima og vedligehold til hvordan, vi får politikerne i tale. Også i år har der været bred tilslutning fra medlemmerne til at deltage i vores arrangementer og spørgelysten er altid stor, når vi mødes.

Større Jordbrug

Den 12. april 2024 inviterede Historiske Huse og Større Jordbrug til et [fælles medlemsarrangement](#) på Hverringe Gods ved Kerteminde på Fyn, med administrerende direktør Niels Luel Reventlow som den generøse vært. Arrangementet gav mulighed for at få indblik i og diskutere relevante emner inden for administration og drift af udlejningsejendomme, herunder bevaring af historiske værdier og håndtering af CO₂regnskaber.

Oplægsholderne var Karsten Daubjerg Olesen, Teamleder og faglig koordinerende i Center for Slotte og Haver i Slots- og Kulturstyrelsen, Ernst Jan de Place Hansen, seniorforsker, civilingeniør, ph.d., ved BUILD – Institut for Byggeri, By og Miljø på Aalborg Universitet, Mikael Vikkelsø Nielsen, Teamleder i Drift ved Realdania By & Byg – og ikke mindst Niels Luel Reventlow.

- Om udlejningsejendomme på landet er et aktiv eller passiv og om bevaring og energikrav kan forenes?
- Et indlæg om Slotte- og ejendommens drift og administration af historiske bygninger, herunder økonomi, bevaringshensyn ved blandt andet sikring mod kælderfugt og energioptimering
- Et indlæg om indvendig isolering af ydervægge under hensyntagen til bygningsfysik og plads, herunder forskellige isoleringstyper
- Realdania By&Bygs erfaringer fra istandsættelse, drift og vedligeholdelse af historiske udlejningsejendomme på landet, herunder LCA og CO₂ beregninger som værktøjer.

Efter indlæggene fik vi en rundvisning i Hverringes imponerende maskinpark og mulighed for at bese transformeringen af landbrugsbygninger til butik med byggematerialer, tegnestue og konservator værksted.

Alt i alt et arrangement, hvor de to foreningers medlemmer, hvoraf mange er fælles, fik mulighed for at tilegne sig viden indenfor et højaktuelt område.

Medlemmer, der ikke havde mulighed for at deltage i arrangementet på Hverringe, kan se frem til at læse Historiske Huses efterårsmagasin, som indeholder flere artikler om indeklima og skimmel i historiske huse som opfølgning på medlemsarrangementet med Større Jordbrug.

De fantastiske fire

ICOMOS Danmark, Europa Nostra Danmark, By & Land Danmark og Historiske Huse har indledt et samarbejde i håbet om, at vi sammen kan komme længere, end hvis vi arbejder hver for sig.

Fælles for de fire organisationer er – bortset fra det bygningskulturelle fællesskab – at vi alle er forpligtet overfor hver sin offentlige institution:

- ICOMOS /UNESCO/FN
- Europa Nostra EU
- By&Land Bygningsfredningsloven (rejsningsret)
- Historiske Huse/BYFO Ligningsloven (forfald-pr-år)

Gruppen har afholdt en række møder, og i efteråret 2023, blev vi enige om at [kontakte kulturminister Jacob Engel-Schmidt \(M\)](#) for at drøfte beskyttelse af de bevaringsværdige bygninger og bygningsmiljøer gennem registrering og udpegning – et tema, der nu er blevet yderligere aktualiseret af Bygningsdirektivet. [Kulturministeren afslog desværre](#), men anbefalede os at kontakte hans embedsmænd for et møde.

Netværk for oplevelsesøkonomi

Bygningskulturarv spiller en vigtig rolle for turismen, og Birthe Luel har som medlem i Netværk for Oplevelsesøkonomi igennem det seneste år, deltaget i en række workshops med fokus på temaet.

Svenske [Visit Halland](#) var vært for en af disse workshops, der udover et oplæg om turisme og oplevelsesøkonomi i Hallandsregionen bød på besøg på [Tjolöholms Slot](#) som inspiration for en 'best practise'- privatdrevet kulturattraktion. Workshoppen endte på [Åstad Vingård](#) – et andet spændende eksempel på, hvordan en traditionel landbrugsejendom har udviklet sin klassiske gårdbutik til en af Nordens førende indenfor New Nordic vin, mad og spatilbud.

[Svinningegården](#) udenfor Holbæk lagde rammen om en anden workshop med overskriften »Nyt liv i tomme bygninger«, der blandt andet fokuserede på, hvilke potentialer funktionstømte bygninger har lokalt og nationalt, privat og erhvervsmæssigt. Desuden blev der orienteret om LAG-ordningen, hvor en Lokal Aktionsgruppe uddeler støtte til projekter, der kan fremme jobskabelse og økonomisk vækst i landdistrikterne.

Netværk for Oplevelsesøkonomi opstod for at imødekomme medlemmernes behov for yderligere kompetencer til at udvikle forskellige dele af deres virksomheder, som for manges vedkommende omfatter fredede og bevaringsværdige bygninger. Flere havde forinden selv opnået støtte fra bl.a. Realdania og LAG til at istandsætte deres ejendomme, men mangede viden om, hvorledes disse kunne udvikles og drives bedst muligt. Fra EU's Socialfond fik man støtte til en række workshops om oplevelsesøko-



nomi, faciliteret af firmaet Seismonaut, og udløberen heraf blev et netværk, der nu på 4. år arbejder videre med temaet.

Højt kvalificerede indlæg fra fagfolk, blandet med medlemmernes egne erfaringer, har skabt et unikt forum, hvor 'best practice', specialiseret indsigt, nye vinkler, inspirations- og ideudveksling er grundlaget for netværkets eksistens og fortsatte vækst. Netværket er i åbent, idet et nyt medlem indstilles af et eksisterende medlem til godkendelse i det øvrige netværk. Dette skaber en god balance, åbenhed og fortrolighed på møderne.

Fredet – Norges bygningsfredningsforening

Historiske Huse er blevet kontaktet af Sjur Agdestein, der er såkaldt 'styrelleder' for Historiske Huses norske pendant, **Foreningen Fredet**. Vores norske kolleger vil gerne rejse til Danmark og mødes med os, og se nærmere på, hvordan vi arbejder som interesseorganisation i krydsfeltet mellem kulturarv, politik og vores medlemmer.

In Search of Identity: 100-årets kulturarvsprojekt på de Vestindiske Øer

Året 2017 markerede 100-året for Danmarks salg af de Vestindiske Øer til USA. Anledningen blev brugt til at etablere »The Centennial Legacy Project – In Search of Identity« i et samarbejde mellem Historiske Huse, repræsentanter for den vestindiske regering og lokale ildsjæle på St. Thomas og St. Croix samt arkitektskolerne i København og Aarhus.

Den omfattende danske bygningsarv på de tidligere danske øer i Caribien er et vidnesbyrd om vores fælles historie og et fornemt udtryk for traditionel bygningskultur og håndværk.

Med udgangspunkt i restaurering og indretning til nye funktioner er det projektets mål at bevare bygningsarven, bidrage til en udvikling af kulturarvsturismen på øerne og give danskere og vestindere et bedre kendskab til hinanden og vores fælles historie.

På baggrund af dansk støtte på 1 mio. kr., indsamlet af Historiske Huse, og 1 mio. kr. fra Kulturministeriet samt en betydelig, frivillig indsats, blev projektet startet op og organisationen bag etableret.

Den tidligere danske kaserne i Christianssted (Old Barracks) på St. Croix vil blive indrettet til et Academy of Architecture, Crafts and Built Heritage (VIAC) med undervisningsaktiviteter og udveksling mellem øerne og de danske arkitektskoler i København og Aarhus. Et lignende projekt for det tidligere danske militærhospital på St. Thomas, i Charlotte Amalie, er igangsat.

Arbejdet skrider kun langsomt fremad, betydeligt langsommere end både den vestindiske og danske side kunne ønske sig. Ikke mindst kom der to voldsomme orkaner »i vejen« i efteråret 2018. Det betød store ødelæggelser og skader. Helt naturligt betød dette, at fokus på øerne siden har været at få re-etableret bygningerne og infrastruktur som hospitaler, skoler og



andre offentlige bygninger. Covid-19 pandemien blev endnu et set-back for projektet. Det administrative bureaukrati på øerne er en selvstændig udfordring.

I løbet af det seneste år er der dog sket betydelige fremskridt for VIAC:

- Der er indgået en 50-årig leasingaftale med den vestindiske regering. Der er gang i fundraising. Der er indtil nu tilvejebragt 750.000 USD. til istandsættelse af tag og fag på den såkaldte 'Labour Building'. Fra dansk side er vi nu i gang med en fundraising på et tilsvarende beløb for at matche midlerne. Labour Building er velegnet til opstart af uddannelsesaktiviteterne. Istandsættelsen af de øvrige bygninger gennemføres i etaper, i det tempo, der kan skaffes finansiering.
- Etablering af bygningsbevaringsuddannelse: Der er tilvejebragt ca. 1 million USD til opstart af uddannelsen i bygningsbevaring og faglærte bygningshåndværkere. I sommeren 2024 blev den første sommerskole afholdt. Det er desuden tanken at undervise i opstart af selvstændige virksomheder med bygningsbevaring som forretningsmodel.
- Arkitektuddannelsen på VIAC vil blive tilrettelagt i samarbejde med bl.a. de danske arkitektskoler.
- Der er søgt og modtaget fondsmidler på 100.000 USD til at udvikle et kulturhistorisk projekt med udgangspunkt i Old Barracks, der indeholder museumsformidling, arkiv og kulturturisme, bl.a. med henblik på de mange danske turister, der hvert år besøger øerne.

VIAC's bestyrelse består af erfarne folk fra øerne og fra USA. Fra dansk side deltager Bo Manderup-Jensen i bestyrelsen og Birthe Luel, Ulla Lunn og Michael Keldsen som medlemmer af Advisory Council.

Forsikringsprojekt: Bergiafonden

Det er i dag, i modsætning til tidligere, reelt ikke muligt at opnå en »fuld-og-nyværdi«- bygningsforsikring på fredede bygninger, hvor forsikrings-selskabet påtager sig risikoen for evt. fordyrende krav til genopførelse eller istandsættelse af en fredet bygning efter en større brand-, storm- eller vandskade. I stedet tilbyder forsikrings-selskaberne en såkaldt »førsterisiko-sum-forsikring« baseret på et beløb, som ejeren selv må angive.

Foruden at påtage sig risiko for, om det forsikringsdækkede beløb nu

også er tilstrækkeligt til at dække skaden, famler ejere i dag i blinde, da der ikke findes en database over, hvad sådanne genopbygninger måtte løbe op i.

Da kun de færreste ejere af fredede bygninger har de nødvendige forudsætninger for at kunne foretage et sådant estimat på et kvalificeret grundlag, ønsker Historiske Huse at udarbejde en database over genopretningsudgifter til brug for sine medlemmer – og til evt. andre interesserede. Se Historiske Huses ansøgning til [Bergiafonden](#).

Stor var vores glæde derfor, da Historiske Huse i juni 2024 fik [tilsagn fra Bergiafonden](#) om at støtte udarbejdelse af en sådan database over m² priser på genopbygning efter storskade på forskellige fredede bygningstyper.

European Historic Houses

Historiske Huses fællesrepræsentation [European Historic Houses](#), EHH, har i det forløbne år, arbejdet med følgende emner:

- [Udsendelse af en oversigt](#) over de enkelte medlemslandene skatteforhold
- Bygningsdirektivet
- Samarbejde med AirBnB om udbredelse af AirBnB´s nye forretningsområde – de historiske ejendomme rundt om i Europa
- Samarbejde med AirBnB om Etablering af the European Sustainable Heritage Award og uddeling af prisen, hvor blandt andet restaureringsarkitekt Anders Brüel fra Danmark var en del af dommerpanelet sammen med (MEP) Pernille Weiss
- Afholdelse af studietur »Cercle« for medlemmerne til Tjekkioslovakiet med seminar med tema om, hvilke tiltag ejerne kan sætte i værk for at bidrage til nedbringelse af historiske bygningers CO₂ aftryk. Her leverede restaureringsarkitekt Anders Brüel et indlæg med titlen »An introduction to energy conservation measures implemented in historic buildings, Conservation and re-adaption of historic buildings as a carbon reducer versus new build«. Efter seminaret var der erfaringsudveksling ved besøg på flere historiske ejendomme, som for manges igen er kommet i de oprindelige familiers ejerskab.
- Afholdelse af webinar for medlemmers medlemmer om anvendelse af AI til markedsføring af historiske bygninger
- Årsmøde, hvor blandt andet Birthe Luel holdt oplæg om Historiske Huses strategi for implementering af Bygningsdirektivets undtagelsesbestemmelse i dansk lovgivning.



European Historic Houses (EHH) er paraplyorganisation for 22 medlemsorganisationer, der tilsammen tæller de 50.000 største privatejede historiske huse i Europa og er talerør overfor EU's politikere, de enkelte landes politikere, medier og virksomheder. EHH er organiseret, så hvert land er repræsenteret ved to personer og et forretningsudvalg bestående af syv personer, hvor bl.a. Birthe Luel har sæde.

Foreningen arbejder til stadighed på at bevidstgøre offentligheden om, hvor vigtige de privatejede historiske huse og haver er i fortællingen om vores europæiske historie og kultur, samt hvor vigtigt det er, at disse huse og haver bliver bevaret for vores efterkommere. Foreningen gør sig ligeledes store anstrengelser for at motivere egne medlemmer til at beskytte og vedligeholde deres historiske huse, parker og haver, så offentligheden har mulighed for at glæde sig over stedernes skønhed og historie.

For at hjælpe ejerne med denne opgave stiller foreningen sig til rådighed som forum for udveksling af viden og støtte for de enkelte landes ejerforeninger for historiske huse og haver. Og endelig bruger foreningen også mange kræfter på at gøre omverdenen opmærksom på de historiske huse og havers uddannelsesmæssige, miljømæssige, økonomiske og sociale værdiers betydning.

Medlemmer – tilbud og services

Historiske Huse sætter en ære i at yde høj service. Derfor gør vi også en dyd ud af, at BYFOs pt. 1919 medlemmer bliver besvaret hurtigst muligt pr. mail eller telefon, når de har spørgsmål eller brug for hjælp.

Et medlemskab i BYFO indbefatter en fælles stemme, der kontinuerligt arbejder for at forbedre ejernes rammevilkår, så de kan leve op til det ansvar, det er at eje en fredet bygning.

Derudover tilbydes medlemmer:

- 2 medlemsblade om året
- Mindst 11 nyhedsbreve
- Gratis ekspertrådgivning, indenfor jura, og forsikring, økonomi og skat, arkitektur og byggeteknik
- Database med adresser på rådgivere, håndværkere og materialeleverandører
- Rabat på materialer til dit hus
- Tilbud om studieture og rejser
- Gratis bevaringsguides

Læs mere og se alle vores tilbud til medlemmerne på

www.historiskehuse.dk

Testamentering af midler

Historiske Huse er i det forløbne år blevet kontaktet af et medlem, der ønsker at testamentere sin formue til et nærmere defineret formål i foreningen. Birthe Luel har besøgt medlemmet, og vi er nu i færd med at finde en model for medlemmet og andre interesserede, der ønsker at styrke de fredede bygningers fredningsværdier i landdistrikter og yderområder. Kontakt sekretariatet for at høre om mulighederne på sekretariat@historiskehuse.dk.

Arkitekthjælp

Historiske Huses arkitekt, Ulrik Schwanenflügel, har afløst Leif Hansen, der har været tilknyttet foreningen siden 2003, men nu har fået travlt på egen tegnestue. Ulrik Schwanenflügel er specialist i vedligeholdelse og restaurering af fredede og bevaringsværdige bygninger, og har stor erfaring med rådgivning til ejere af historiske huse.

Ulrik Schwanenflügel tilbyder telefonisk rådgivning hver tirsdag i sekretariatets åbningstid fra 9-15. Rådgivningen er en del af medlems servicen og ydes derfor uden beregning. Det er en god ide at fremsende mail med billeder af den sag, man ønsker rådgivning til, så Ulrik Schwanenflügel kan sætte sig ind i sagen, inden opringning.

Eksempler på arkitektfaglige spørgsmål:

- Må jeg istandsætte vinduerne i mit hus uden at spørge?
- Hvad gør jeg, når jeg skal male mit hus og ønsker en anden farve?
- Hvor finder jeg de rigtige materialer?
- Er der mulighed for økonomisk støtte?
- Hvad gør jeg, hvis jeg ikke er enig i Slots- og Kulturstyrelsens eller kommunens afgørelse vedr. mit hus?

Ring til Ulrik Schwanenflügel på 2554 4080 eller skriv til sekretariat@historiskehuse.dk



Store Kongensgade, København

Juridisk hjælp

Som en del af Historiske Huses medlemservice tilbydes juridisk sparring om juraen, der knytter sig til de fredede bygninger. Det kan være:

- Hvad er forskellen på fredede og bevaringsværdige huse?
- Er det muligt at få sit hus affredet?
- Hvilke forpligtelser og rettigheder gælder, når man ejer et fredet hus?
- Er der mulighed for økonomisk støtte?
- Hvad gør jeg, hvis jeg ikke er enig i Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse vedr. mit hus?

Fra 1. september 2024 har Christine Ravnholt Hartmann overtaget den juridiske stafet i sekretariatet. Hun træffes i sekretariatets åbningstid mandag til torsdag fra kl. 9-15 på tlf. 4080 3333 eller mail crh@historiskehuse.dk

Forsikringshjælp

Hvad skal man være opmærksom på, når man tegner en forsikring til et historisk hus?

Vi giver medlemmerne et **overblik**, så de bliver bedre rustet til at vurdere, om de bør tegne en sumforsikring eller almindelig fuld- og nyværdiforsikring. Læs civilingeniør Poul Ørums gode råd til, hvordan du forbereder dig til dialogen med dit forsikringselskab [her](#).



Baghuset i Borgergade, København



Medlemssager

SAS-hotellet indstillet til fredning

Hvad er den økonomiske konsekvens for ejeren, hvis en bygning som SAS-hotellet i København fredes?

Det spørgsmål stillede Historiske Huse i [Byrummonitor](#) den 5. februar 2024, i forlængelse af, at Arne Jacobsens SAS-hotel fra 1960 blev indstillet til fredning af Det Særlige Bygningssyn.

Det er nemt som ejer at blive smigret over, at man er ejer af en fredet bygning, men man skal samtidig gøre sig klart, at der følger økonomiske forpligtelser med, som de færreste – ej heller Slots- og Kulturstyrelsen – altid gør sig reelle tanker om. I mange tilfælde har ejere af fredede bygninger ingen glæde af fradragsordning eller statens støtte, fordi sidstnævnte er ubetydelig i den store sammenhæng.

Historiske Huse gik derfor i dialog med den norske ejer af SAS-hotellet, Wenaas-gruppen. Ejeren og hans danske repræsentant havde ikke gjort sig helt klart, hvad en fredning af bygningen egentlig ville få af konsekvenser for både økonomi og råderet, og blev derfor glade for, at Historiske Huse kontaktede dem.

Nu har ejeren meldt sig ind i Historiske Huse og er taknemmelig for, at Historiske Huse tog kontakt til ham og firmaets repræsentant, som vi gav gode råd og satte i kontakt med kvalificeret rådgiver, der kunne klæde ham fagligt på, inden han gik i dialog med Slots- og Kulturstyrelsen. Forløbet endte med en fredning af det ikoniske hotel – ovenikøbet med alle parter accept.

[Læs Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse her.](#) Det er Historiske Huses holdning, at det er en forudsætning for en lykkelig udgang på en frednings sag, at begge parter er vel informeret om konsekvenserne, såvel juridisk som økonomisk, og er i stand til at overskue disse konsekvenser, også på længere sigt.



Lille Mølle

I denne sag har Historiske Huse hjulpet bygningssejer med at klage over afslag fra Slots- og Kulturstyrelsen på en ansøgning om at etablere to nye kviste. Lille Mølle er en velbevaret og fungerende vandmølle, som over de senere år er sat fint i stand, med god faglig hjælp fra arkitekt Søren Vadstrup. Ønsket var begrundet i at kunne få dagslys i et tag, der var nylavet omkring 1970, og brandsikret med nyt betondæk som etageadskillelse mod stuen.

Fra Historiske Huse begrundede vi med, at det er væsentligt, at de freddede huse også kan anvendes af ejerne, og ikke blot står som fastfrosne monumenter. Afslaget endte med at blive stadfæstet af Kulturministeriet, trods uenighed fra ministeriets egen uafhængige rådgiver.



Detalje fra Lille Mølle

Kommunikation

Nyhedsbrev

Historiske Huses nyhedsbrev udsendes som regel én gang om måneden til vores 9.557 abonnenter. Nyhedsbrevet indeholder nyt om:

- Lovgivning og fradrags- og støttemuligheder for ejere
- Gode tips til, hvordan du passer på dit hus
- Rabat på materialer
- Historier, film, konkurrencer m.m. om historiske huse i hele landet
- Nyt om vores politiske arbejde
- Arrangementer, foredrag, rejser, kurser

Modtag vores nyhedsbrev ved at skrive dig op [her](#).

Hjemmeside

Historiske Huses hjemmeside har siden 2016 fungeret som vores digitale platform, hvor bl.a. viden om bevaring, vedligehold, arkitektur, forsikring, rådgivere og huse til salg præsenteres og gøres tilgængelig for medlemmer og andre interesserede.

Nu er tiden kommet til at forny platformen, som den er bygget på, så hjemmesiden bliver nemmere at redigere og arbejde i fremover. Vi forventer at påbegynde opdateringen i løbet af efteråret og det vil på sigt betyde ændringer på siden.

I perioden 30. juni 2023-30. juni 2024 har der samlet set været lidt over 4.000 besøgende på www.historiskehuse.dk. Vi håber, at dette tal vil stige, når vi også får målrettet vores søgemaskineoptimering (SEO) i forbindelse med omlægningen.



Vejrhane

Magasin

To gange om året udsender vi vores fysiske **magasin**, som først og fremmest sendes med post hjem til medlemmerne, og derefter ud til udvalgte kommuner, politikere og samarbejdspartnere.

Som noget nyt har vi kastet os over rammevilkår i Europa blandt ejere af fredede huse. Det bragte os til Italien i forårsmagasinet, hvor Historiske Huse interviewede Lorenzo Misciattelli fra Castello di Montegiove i Umbrien. I efterårsmagasinet går turen til Ghislain d'Ursel fra Chateau Hex i Belgien.

Vedligehold og rengøring er vigtige emner, når man er ejer af et historisk hus, derfor har vi nu også fået en fast rubrik om HUSHolding, hvor emner som gulvvask, vinduespudsning eller andre praktiske emner tages op.

SoMe

Vi opfordrer alle vores medlemmer og andre interesserede til at følge og like os på alle vores sociale platforme, så vi får spredt vores budskaber så meget som muligt.

Som interesseorganisation er det vigtigt at være synlig på alle relevante kommunikationsplatforme. Derfor glæder vi os over vores 32.000 følgere på Facebook, der fortsat synes at være det medie, hvor vi oplever mest engagement fra medlemmer og andre følgere.



På Instagram er vi også ret godt med, for der har vi 6.020 følgere (200 flere end sidste år) – for slet ikke at tale om LinkedIn, hvor vi er gået fra 650 til 1.170 følgere det seneste år.

Webshop

Også i år har vi fået mange interessante bøger i vores [webshop](#). En af årets store sællerter er Søren Vadstrups bog [Huse i Farver](#) og vores [bevaringsguides](#), som er populære året rundt.

Som noget nyt tilbyder vi medlemmer af Historiske Huse at blive opdateret på byudvikling, bygningskultur og arkitektur i hele landet, igennem et [særligt fordelagtigt medlemsabonnement](#) for kun 100 kr. om året på [Byrummonitor](#), der er et prisvindende, digitalt nyhedsmedie.



Detalje fra bygning i København

Studierejser

Bente Ahlefeldt, tidligere bestyrelsesmedlem i BYFO og foreningens rejsearrangør fortæller:

»Det er dejligt at samle en gruppe medlemmer og være afsted på en rejse, hvor vi alle har en fælles interesse, nemlig bygningskulturen. Derudover har vi naturligvis mange forskellige kompetencer og erfaringer at byde på.

Hvis muligt, afholder vi et introducerende foredrag om det sted, vi besøger, en måneds tid før afrejsen. Her er det rart at møde sine rejsefæller og at kunne glæde sig til senere at gå i detaljer undervejs på rejsen.

Den gode stemning undervejs får nogle gange flere af deltagerne til at byde ind med supplerende oplæg. F.eks. gav en af deltagerne os en spændende introduktion til Frans af Assisi og Johannes Jørgensen foran Santa Clara kirken i Assisi, da vi var i Umbrien. Vi sluttede med at stå og synge: "Det dufter lysegrønt af græs". Oplægsholderen er nemlig også præst – og vi blev dirigeret af en dirigent, som også var med i gruppen. Det vakte nogen nysgerrighed blandt de italienske kirkegængere og de mange turister, det var en søndag, og der var mange mennesker.

Desuden fik en forfatter ordet sidste aften i Italien til en forelæsning om dannelsesbegrebet med udgangspunkt i Urbinos fyrste Federico de Montefeltro, via Montaigne til den britiske 'gentleman'. Vi kom også igennem begrebet 'sprezzatura', som jeg vover at oversætte som 'stil'.

Vi bliver alle meget klogere på mange ting – og vi har det faktisk altid sjovt i et givende samvær«, slutter Bente Ahlefeldt.

Historiske Huse har flere medlemsrejser og arrangementer i støbeskeen. Hold øje med [eventkalenderen](#) på vores hjemmeside og kommende nyhedsbreve for mere information.



Castello Montegiove, Italien

Rejse til Umbrien

Ultimo oktober 2023 rejste 30 medlemmer til Umbrien for at besøge Perugia, Gubbio og Assisi. Udover den vidunderlige bygningskultur, en spændende historie, samt renæssancens fascinerende billedkunst besøgte vi private, fredede huse, hvor ejerne fortalte om udfordringer i Italien med vedligeholdelse og renoveringer.

Blandt andet besøgte vi det dansk-italienske ægtepar, Rikke og Lorenzo Misciattelli, som har restaureret og ejer [Castello Montegiove](#).

Det var interessant at høre deres erfaringer med at restaurere og udvikle et gammelt slot til vinproduktion, oplevelsesøkonomi m.v. i Italien. Besøg kan bestemt anbefales. Senere har vi bragt et interview med ejerne i vores [forårsmagasin](#).

Julebesøg på Lolland

I begyndelsen af december havde vi arrangeret en endags bus-udflugt til Lolland for at besøge to herregårde med hver sin meget forskellige og spændende fortid og nutid. På [Frederiksdal](#) har godset valgt at satse på kirsebærproduktion i landbruget.

Der produceres et bredt udvalg af kirsebærvine, både til hjemmemarked og eksport. Ejerne fortalte om godsets historie samt hvordan og hvorfor man har valgt at satse på kirsebærproduktion. En dejlig smagning fik os til at klare mange af julegave-indkøbene i salgsbutikken. Der var heldigvis god plads i bussen!

På [Pederstrup](#) fik vi præsenteret den spændende historie om ægteparret Reventlow af museumsinspektør Louise Sabro, som har skabt et levende museum omkring landbrugsreformerne og ægteparrets liv på godset.

Lang weekend i Stockholm

I april 2024 rejste 20 medlemmer på en weekendtur til Stockholm. Vi havde håbet på en forårstur, men vi landede i slud og snesjap! Det forsvandt heldigvis hurtigt. Programmet var koncentreret, da vi var der så kort tid, men med vores hotel beliggende i Gamla Stan nåede vi mange interessante besøg, bl.a. [Drottningholm](#) med det fascinerende barokteater og [Waldemarsudde](#). [Hallwylska Museet](#) kan bestemt også anbefales, det gav os et fascinerende indblik i en velhavende samlerfamilies liv i 1800 tallets sidste del. Deres hus står intakt med alt inventar.

Det er hårdt både fysisk og mentalt at opleve så mange interessante ting på en lang weekend, men det er også dejligt intenst at være fælles om oplevelsen i en hyggelig gruppe. Deltagerne var i hvert fald meget begejstrede.

Administration

Årets gang i bestyrelsen

BYFOs bestyrelse har afholdt fem bestyrelsesmøder i perioden 30.06.23-30.06.24.

Bestyrelsen har igennem året været optaget af, om de gældende kompensationsordninger til ejere af fredede bygninger risikerer at skabe ubalance mellem land og by, og ejere med høj og lav indkomst.

Blandt andet har bestyrelsen besluttet at arbejde for dels at flytte forfald-pr-år til et fradrag i den personlige indkomst (der skal i den sammenhæng ikke skelnes mellem land og by), dels at forsøge at få en større bevilling til Slots- og Kulturstyrelsens forvaltning, som således kan prioritere ejerne i landdistrikterne.

Efter fire år som bestyrelsesformand valgte Andreas Karberg i april at trække sig, da det ikke var muligt at opnå enighed i bestyrelsen om organisationens sammensætning, strategi og politiske linje. Næstformand Jørgen Overby påtog sig rollen som fungerende formand, og bestyrelsen konstituerede sig igen den 8. maj 2024, hvor Jørgen Overby blev valgt som bestyrelsesformand.

I perioden fra 30. juni 2023 og frem til den 10. april 2024 bestod BYFOs bestyrelse af:

Direktør, cand.polit., formand	Andreas Just Karberg (formand)
Arkitekt MAA, næstformand	Jørgen Overby
Konceptudvikler, fundraiser	Niels Peter Schack-Eyber
Arkitekt MAA	Sven Koefoed-Hansen
Professor	Mette Rix Krabbe
Historiker	Anni Haahr Henriksen
Diplomingeniør	Peter Thunbo
Godsejer, jordbrugsøkonom	Jacob de Neergaard
Direktør, advokat	Henrik Uldall Borch

Fra den 8. maj 2024 bestod bestyrelsen af:

Arkitekt MAA, formand	Jørgen Overby
Direktør, advokat, næstformand	Henrik Uldall Borch
Konceptudvikler, fundraiser	Niels Peter Schack-Eyber
Arkitekt MAA	Sven Koefoed-Hansen
Professor	Mette Rix Krabbe
Historiker	Anni Haahr Henriksen
Diplomingeniør	Peter Thunbo
Godsejer, jordbrugsøkonom	Jacob de Neergaard

Foreningen står overfor en spændende fremtid, hvor der i løbet af de næste par år venter forandringer i form af et generationsskifte, både i bestyrelse og direktion. Derfor har bestyrelsen nedsat et udvalg, der skal forberede og fastsætte en ny forretningsorden for bestyrelsens virke, der kan sikre, at organisationen fortsat ledes i overensstemmelse med BYFOs mål og værdier, og at den opfylder sine juridiske og etiske forpligtelser. Læs BYFOs [vedtægter](#).

Årets gang i sekretariatet

Det har været et år med goddag og farvel til gamle, såvel som nye ansigter.

I sekretariatet har der været udskiftninger i medarbejderstaben, for i juni sagde vi farvel til vores arkitekt igennem næsten 20 år, Leif Hansen, der har fået travlt i sit firma, [Leif Hansen Arkitekter](#). Samtidig har branden på Børsen i København taget al hans tid.

Leifs aftryk på både organisationen og de mange historiske bygninger, han har arbejdet med, har været meget værdsat. Læs om Leif Hansens rejse ind i arkitekturens verden, der begyndte med en uddannelse som tømrer, i Historiske Huses kommende efterårsmagasin.

Leif Hansen har givet stafetten videre til restaureringsarkitekt Ulrik Schwanenflügel, der lige som Leif, har sit eget arkitektfirma [Ulrik Schwanenflügel Arkitektfirma](#) i København. Ulrik Schwanenflügel har stor erfaring med vedligehold og istandsættelse af fredede ejendomme, og lægger stor vægt på at genskabe de gode detaljer, og supplere dem med nye som passer i stilen. Det er jo som bekendt detaljerne, der gør hele forskellen.

Udover ny arkitekt, har vi også fået Aksel Ro Langhoff Christensen med om bord. Aksel læser historie med tysk som sidefag på Københavns Universitet og skal bistå sekretariatet med vores kommunikation og øvrige opgaver i det daglige, ca. 10 timer om ugen.

Og fra september måned får vi fornøjelsen af jurist Christine Ravnholt Hartmann, der kommer fra energi- og fibernetkoncernen Andel. Christine Ravnholt Hartmann skal være Historiske Huses jurist og samtidig bistå sekretariatet med vores kommunikation, og også bidrage til at føre flere af vores strategiske projekter ud til politikere og samarbejdspartnere.



Skiltemaler
i Borgergade,
København

Kontaktinformation

Sekretariat

Direktør

Birthe Iuel
Mobil 4085 3739
E-mail: bi@historiskehuse.dk

Sekretariatsleder og politisk rådgiver

Caroline Høegh-Guldberg
Mobil 2516 1222
E-mail chg@historiskehuse.dk

Jurist og rådgiver

Christine Ravnholt Hartmann
Mobil 4080 3333
E-mail: crh@historiskehuse.dk

Arkitekt MAA

Ulrik Schwanenflügel
Mobil 2554 4080
E-mail us@historiskehuse.dk

Sekretær Gitte Stisen

Kontor 4557 1222
E-mail gs@historiskehuse.dk

Historiske Huse

Borgergade 111, baghuset
1300 København K
Åbent hverdage kl. 9.00-15.00
Telefon: 4557 1222
www.historiskehuse.dk

Tilmeld nyhedsbrev

Facebook

Instagram

LinkedIn

Bestyrelse

Formand, Arkitekt MAA

Jørgen Overby
Mobil 2028 0886
E-mail jorgen@overbys-tegnestue.dk

Næstformand, direktør

Henrik Uldall Borch
Mobil 2423 4452
E-mail hub@jebsen.dk

Diplomingeniør

Peter Thunbo
Mobil 4072 4542
E-mail pt@thunboconsult.dk

Arkitekt MAA

Sven Koefoed-Hansen
Mobil 2145 5404
E-mail koefoed.privat@gmail.com

Konceptudvikler

Niels Peter Schack-Eyber
Mobil 2032 7210
E-mail npse@me.com

Partner og Brand Creator

Mette Rix Krabbe
Mobil 4014 9282
E-mail mette@metterix.dk

Historiker

Anni Haahr Henriksen
Mobil 3133 7587
E-mail Anni_Haahr@hotmail.com

HISTORISKE HUSE

Vi gør det lettere for dig at eje et historisk hus
Vi sætter fokus på den danske kulturarv
Vi støtter dig, så du kan passe godt på kulturarven

www.historiskehuse.dk
+45 4557 1222