

**BYFOs
årsberetning
2025**



**HISTORISKE
HUSE**

OM HISTORISKE HUSE

Historiske Huse er den fælles platform for ejerforeningerne, BYFO - Bygnings Frednings Foreningen, (cvr. 88628411) og 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.



*Domhuset
København
Ulrik Schwanenflügel*

INDHOLD

4	Forord
7	Politik, lovgivning og forvaltning
7	Nye toner om regelforenkling og opgavebortfald
9	Slots- og Kulturstyrelsens direkte støttemidler
14	Høringer
14	Forslag til udpegning af nationale kulturmiljøer i ældre byer
15	Udkast til genbesøg af vandområdeplaner
16	Nye ejendomsvurderinger
19	Råd og nævn
19	Det særlige bygningssyn (bygningsfredningsloven)
21	Miljø- og fødevareklagenævnet
22	Projekter og samarbejde
22	Større jordbrug og herregårdsudvalget
22	Netværk for oplevelsesøkonomi
23	Fredet - Norges bygningsfredningsforening
24	Fra fortid til fremtid - En fælles historie, vi skal passe på
25	European Historic Houses
28	Services til medlemmerne
28	Skat og Økonomi
28	Arkitekthjælp
31	Jura
32	Forsikring
34	Studieture
36	Mestrene kommer
38	Kommunikation
38	Branding
39	Nyhedsbrev
40	Hjemmeside og design
41	Magasin
41	Sociale medier
41	Webshop
42	Det kommende år
43	BYFO's bestyrelse
43	Tak til Bue Beck
44	BYFO 2024-2025 i tal
46	Kontaktinformationer
47	Sekretariat
47	Bestyrelse

FORORD

Forenkling af bygningsfredningsområdet

2025 markerer et vigtigt skridt for ejerne af Danmarks fredede bygninger. Vores mangeårige arbejde for at få lempet forvaltningen af bygningsfredningsområdet har båret frugt: Kulturministeren har lyttet og nedsat et ekspertudvalg, som skal se på, hvordan bygningsfredningslovgivningen kan moderniseres og gøres mere fleksibel.

Det er en politisk beslutning af stor betydning – måske den vigtigste siden 1980, hvor A- og B-fredningerne blev afskaffet. Med kommissoriet for ekspertudvalget åbnes der mulighed for igen at opdele bygningerne i kategorier og nu efter signifikans. Det giver mulighed for at differentiere forvaltningsredskaberne, så det bliver nemmere og mere fleksibelt at foretage vedligeholdelse og istandsættelse på bygningerne. At BYFOs direktør, Birthe Luel, er udpeget som repræsentant for ejerne, understreger, at ejernes stemme nu bliver hørt dér, hvor rammerne for fremtidens fredninger bliver lagt.

Forsikring af fredede bygninger

Selv om udvalget er et vigtigt fremskridt, står vi fortsat med alvorlige udfordringer. Det er blevet ekstraordinært dyrt at forsikre fredede bygninger og mange steder svært – ja næsten umuligt – at tegne en forsikring, der dækker genopførsel af bygningerne. Dermed lever både ejerne og bygningerne i en sårbar situation, hvor et enkelt uheld kan få uoverskuelige konsekvenser.

Når forsikringsmarkedet trækker sig tilbage, efterlades ejerne med en risiko, som kan få katastrofale konsekvenser for bygningskulturarven og uoverstigelige personlige konsekvenser for ejerne. Hvis vi ønsker at sikre, at fredede bygninger bevares for fremtiden, og at nogen vil påtage sig opgaven med at vedligeholde og drifte dem, må vi som samfund også tage ansvar for, at de kan forsikres på rimelige vilkår.

Bedre rammevilkår og flere midler til landdistrikterne

Det tredje vigtige skridt i året, der er gået, er beslutningen om, at ejere uden for de største byer nu også får tildelt flere midler. Selv om ca. 10 mio. kr. må betragtes som værende mere af symbolsk betydning end en reel forbedring, opfatter vi det alligevel som en sejr, at kulturminister Jakob Engel Schmidt i det forløbne år offentligt har erkendt, at noget er helt galt. Bygningsfredningsområdet er for længst knækket midt over. Den ene halvdel af landets fredede bygninger – beliggende i hovedstadsområdet største byer - har ca. 700 mio. kr. i grundskylds- og dækningsafgiftsfritagelse samt halvdelen af de 60 mio. kr. forfald-pr-år skatteværdien beregnes til.

Den anden halvdel – de fredede bygninger i landdistrikterne - har nu de godt 40 mio. kr. staten tildeler i direkte støtte samt de 30 mio. kr. i forfald-pr-år. Groft sagt har den halvdel, der udgøres af landdistrikterne, en tiendedel i forhold til den halvdel i de største byer, der ovenikøbet er begunstiget af ejere med langt højere husstandsindtægter.

Vi vil gøre, hvad vi kan i det kommende år for at udnytte kulturministerens nye erkendelse og fortsat presse på, for at få balanceret uligheden mellem by og land.

Vi fortsætter arbejdet for bedre vilkår

For ja, selv om vi kan glæde os over en række vigtige fremskridt, er der stadig meget at kæmpe for. Slots- og Kulturstyrelsens administration af de fredede bygninger er fortsat for tung, den økonomiske kompensation for ringe, og forsikringsudfordringen uafklaret. BYFO fortsætter ufortrødent arbejdet for bedre økonomiske og juridiske rammer, så ejere over hele landet evner at løfte ansvaret for en kulturarv, der er fælles for os alle.

Afslutningsvis vil vi i bestyrelsen rette en varm tak til direktion og sekretariat for den store indsats i årets løb – uden jeres engagement og arbejde var resultaterne ikke mulige. En lige så stor tak skal lyde til vores medlemmer og samarbejdspartnere for jeres vedvarende opbakning. Det er i fællesskab, vi skaber forandring – og det er i fællesskab, vi sikrer, at Danmarks fredede bygninger også i fremtiden får lov til at leve.

Jørgen Overby
Formand



DANSK
ERHVERV

Vi genopfører Børsen

— no matter what!

#SammenOmBørsen



Politik, lovgivning og forvaltning

Med kulturministerens ekspertgruppe er der nu forhåbentligt udsigt til en lempelse i administrationen og mere fleksibilitet for ejerne.

Det står direkte i lovens formålsbestemmelse, at der med 'lovens administration skal lægges vægt på, at de bygninger, der værnes, får en hensigtsmæssig funktion, der under hensyntagen til bygningernes særlige karakter tjener til deres opretholdelse på længere sigt.'

Timingen kunne næppe være bedre. Staten har gennem årene selv erkendt udfordringerne, hvilket vi bl.a. har kunnet se, ved at den sælger ud af egne fredede bygninger og har modsat sig fredningsforslag for sine egne ejendomme. Det er naturligvis problematisk, når staten ikke er rollemodel for de private ejere, der lægger stor tid og energi i at bevare bygningerne, men det er samtidig et klart tegn på, at noget grundlæggende skal ændres.

Vi oplever, at der helt ind i Kulturministeriets departement er en positiv forståelse for vores synspunkter, og vi ser også tegn på begyndelsen af en ny linje med ansættelsen af både en ny direktør og en ny enhedschef i Slots- og Kulturstyrelsen. Den udvikling vil vi fortsat arbejde målrettet for at fremme.

Nye toner om regelforenkling og opgavebortfald

I disse år mærkes et markant skifte i den måde, mange lande taler om og forholder sig til regulering. Hvor regler tidligere primært blev opfattet som nødvendige, men tunge rammer omkring borgere og erhvervsliv, vinder et nyt synspunkt frem: At forenkling af regler ikke kun handler om effektivitet, men også om retfærdighed, tillid og ansvar.

BYFO kan kun hilse denne dagsorden velkommen – for hvilken ejer ønsker sig ikke mere personlig råderet og autonomi?

Forenkling af bygningsfredningsområdet

Kulturminister Christina Egelund nedsatte sidste år i oktober en ekspertgruppe, der skulle give et bud på, hvordan bygningsfredningsloven kunne opdateres, så der skabes "en god og moderne balance mellem bevaring og benyttelse." "Utidssvarende bestemmelser" skal "ud af loven og sagsbehandlingen skal være mindre bøvlet", udtalte hun.

I Historiske Huse følte vi os hørt, selv om vi var klar over, at den egentlige årsag til ministerens ønske om forenkling skulle søges i regeringens beslutning om opgavebortfald i statsadministrationen generelt. Det forhindrede os ikke i at glæde os over at være nævnt i både pressemeddelelse og kommissorium: Man ønskede, at en "forenkling af området skulle lette administrationen og samtidig gøre det mere fleksibelt at være ejer af en fredet bygning- samtidig med at de vigtigste bærende fredningsværdier for fredede bygninger bevares for eftertiden."

Og i kommissoriet kunne man læse, at de fredede bygninger "skal kunne bruges til nutidige formål, så kulturarven indgår som en levende del af det moderne samfund og ikke bliver museumsgenstande." Og endnu bedre var ønsket om, at ekspertgruppen skulle undersøge muligheden for at indføre en differentiering af de eksisterende fredede bygninger ved forskellige graduerede typer af fredning, der fortsat ville kunne give en stærk beskyttelse af særligt ikoniske bygninger, men give plads til at indføre mere lempelige regler for mindre signifikante bygninger.

Ekspertgruppen gik i gang i november måned og er nu efter en række møder ved at afslutte sit arbejde i form af en række anbefalinger, der skal indgå i en kommende ændring af bygningsfredningsloven. Gruppens arbejde forventes offentliggjort i september måned.

Ekspertgruppen består af 7 personer, der alle er personligt udpeget: Forperson for udvalget, Paul Møllerup, forenklingsekspert, Adm. dir. Troels Becher Danielsen, digitaliseringsekspert, Vicedir. Hanne Ullum, Adm. dir. Kent Martinussen, Restaureringsarkitekt Mette Viuf Larsen, Restaureringsarkitekt Stig Andersen og Dir. Birthe Luel

[Læs pressemeddelelsen af 24.10.2025 med kommissorium for arbejdet.](#)

Slots- og Kulturstyrelsens direkte støttemidler

Da de fredede bygninger beliggende udenfor Region Hovedstaden og de største byer er belastet af disse områders særlige strukturelle udfordringer, besluttede kulturministeren fra 1. februar at ændre fordelingen af Slots- og Kulturstyrelsens støttemidler. Ejere af fredede bygninger i land- og yderkommuner kan fremover opnå et højere tilskud til almindelige bygningsarbejder end tidligere, ligesom der også vil være mulighed for støtte til særlige bygningsarbejder. Ejere af fredede bygninger beliggende i storbykommuner vil dog efter en konkret vurdering fortsat kunne modtage støtte til bevaring af særlige detaljer, bygningshistoriske undersøgelser og handlingsplaner.

Det er Historiske Huses vurdering at der med denne omfordeling vil være årligt ca. 10 millioner kr. mere til fordeling mellem de fredede bygninger i land- og yderkommuner.

Ny F(BB)-database

Kulturministeren er efter bygningsfredningslovens § 8a ansvarlig for at udarbejde og ajourføre oversigter over fredninger, herunder fredningernes bærende fredningsværdier. Siden 2001 har databasen for Fredede og Bevaringsværdige Bygninger ligget i Slots- og Kulturarvsstyrelsen og udgjort den digitale platform for Danmarks ca. 7.200 fredede og 350.000 bevaringsværdige bygninger.

Databasen, der populært kaldes FBB, består af en offentlig del, hvor alle kan få adgang til fredningsbeskrivelser og SAVE-værdier, og en ikke-offentlig del til myndighedernes sagsbehandling. FBB er et vigtigt værktøj for både centraladministrationen og kommunerne i forvaltningen af bygningskulturarven, men også for fx byggebranchen, ejendomsmæglere og borgerne som fx BYFOs medlemmer, der sikkert før eller siden har hentet nyttig viden om deres bygninger.

Med mere end 20 år på bagen er FBB imidlertid blevet noget forældet og tung at arbejde i, så efter årsskiftet igangsatte Slots- og Kulturstyrelsen et udbud til modernisering af databasen, vel at mærke således, at databasen fremover kun vil omfatte den lovpligtige del, nemlig de fredede bygninger. I Historiske Huse har vi gjort kulturministeren opmærksom på, at en database uden de bevaringsværdige bygninger vil medføre et manglende overblik over den samlede byggede kulturarv, hvilket vil svække en sag, der i forvejen nyder begrænset bevågenhed i mange kommuner. Vi har også forsøgt at lægge pres på Kommunernes Landsforening, der nu ser ud til at ville påtage sig ansvaret for etablering af en database for de bevaringsværdige bygninger.

[Læs formændene for BYFO og Bevaringsværdige Bygningers fælles brev til kulturministeren.](#)

De fredede og bevaringsværdige bygninger hænger sammen som yin og yan. Mens de fredede bygninger udgør perlerne, er det de bevaringsværdige bygninger, både i byerne, landsbyerne og det åbne landskab, der får vores byggede kulturmiljøer til at hænge sammen. Men rent digitalt må vi fremover nok vænne os til, at bygningerne adskilles i henholdsvis en F-database og en BB-database.

Læs mere om sagen her: Trods protester: [Kulturminister fjerner bevaringsværdige bygninger fra nationalt register](#)

Værdiredningsplaner

Sidste gang emnet for alvor blev aktuelt for Historiske Huses medlemmer var efter den store brand i 2013 på Sparresholm i Sydsjælland. Dengang gik Historiske Huse og Danske Beredskaber sammen om at udgive en forebyggelsesguide i 2020 .med blandt andet anvisning på, hvordan man laver en værdiredningsplan. Guiden blev trykt i 5000 eksemplarer, som i øvrigt alle sammen ligger ude hos ejerne og nu står foran en opdatering og genoptrykning. Forebyggelsesguiden kan downloades [her](#).

Efter den omfattende brand på Børsen har Kulturministeriets sikringsudvalg udarbejdet en særlig vejledning til museer og andre kulturinstitutioner. Senere på året kommer desuden en opdateret vejledning, som også er målrettet private ejere af historiske bygninger, som indeholder kulturgjenstande af særlig betydning.

Læs brevet til Historiske Huse her: [Anbefalinger til værdiredning af kulturværdier](#)

Den opdaterede vejledning målrettet private ejere af historiske bygninger vil i august 2025 blive tilgængelig på [Kulturministeriets hjemmeside](#).

Udvidelse af underretningsbekendtgørelsen

Af ny lovgivning om fredede bygninger fra det forgange år fremhæves udvidelsen af [Bekendtgørelse om visse typer af bygningsarbejder vedrørende fredede bygninger, der ikke kræver forudgående tilladelse](#) – også kaldet "Underretningsbekendtgørelsen", der trådte i kraft 1. januar 2025.

Det er et grundvilkår for BYFOs medlemmer, at man som ejer som hovedregel ikke må ændre i sin fredede bygning uden forudgående tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen. Men ingen hovedregel uden undtagelser, og her kommer Underretningsbekendtgørelsen ind i billedet. Bekendtgørelsen oplister forhold, som ejer blot, skal underrette myndigheden skriftligt om, og frem til 1. januar 2025 drejede det sig om:

1. Bygningsarbejder af nyere (ikke oprindeligt, under 50 år) køkken og bad i bygninger, oprindeligt opført til beboelse, inden for eksisterende rums afgrænsning.
2. Bygningsarbejder efter en af Slots og Kulturstyrelsen godkendt manual for konkrete bygningsarbejder i bygningen.
3. Indvendig opsætning af greb til brug for personer med nedsat funktionsevne, dog ikke i fællesarealer.

4. Fremføring af rør under terræn til kælder.
5. Opsætning af skilte i overensstemmelse med lokalplan mv.

I BYFOs øjne et frustrerende småt råderum for ejerne, ikke mindst på grund af myndighedens ofte restriktive, for langtrukne og fordyrende sagsbehandling af selv banale vedligeholdelsesopgaver uden tilsvarende kompensation. Så i BYFO blev der vejret morgenluft, da styrelsen i efteråret sendte et forslag til udvidelse af de forhold, der blot skal underrettes om i høring. Det drejede sig bl.a. om småjusteringer af hensyn til personer med funktionsnedsættelse, udskiftning af ikke-indrillede ledninger, synlig rørføring og radiatorer, etablering af diverse alarmer og nøglebokse, varmepumper og omfangsdræn, nedtagning af uoriginale lofter og vægbeklædning og etablering af forsatsvinduer efter styrelsens godkendte manual.

I sit høringssvar hilste BYFO udvidelsen af listen velkommen, men påpegede det fortsatte manglende råderum for ejerne og kom derfor med en række supplerende forslag. Særligt at det skal være muligt blot at underrette om 1) ændring af inventar i køkken og bad, som ikke stammer fra bygningens opførelsestidspunkt eller er beskrevet i fredningsbeskrivelserne som værende særligt signifikante og 2) vedligeholdelsesopgaver af rene håndværksmæssige bygningsarbejder, der fortages efter myndighedens manualer og tilhørende operationelle byggetekniske guidelines målrettet ejerne. Læs høringssvaret [her](#).

Styrelsens manglende lydhørhed for BYFOs input var dog tydelig, da de endelige justeringer i bekendtgørelsen blev offentliggjort. Selvom listen af forhold, der blot kræver underretning, er gået fra fem til 15, så er der fortsat behov for at gøre ejernes råderum større. Forhåbentligt vil ekspertgruppens anbefalinger resultere i yderligere justeringer af Underretningsbekendtgørelsen.



Høringer

Historiske Huse arbejder målrettet for at forbedre rammevilkårene for ejere af fredede og bevaringsværdige bygninger. Derfor giver vi løbende vores mening til kende - blandt andet ved at indsende høringssvar og politikse breve. Se alle vores høringssvar og breve [her](#):

Forslag til udpegning af nationale kulturmiljøer i ældre byer

Det tog næsten halvandet år, fra vi hen over juleferien i 2023-2024 med lynets hast blev bedt om at afgive høringssvar med forslag til 15 kulturmiljøer i ældre byer – til kulturministeriet i juni måned dette år [udsendte en pressemeddelelse](#) om, at det nedsatte ekspertudvalg nu havde udarbejdet et udkast til en rapport med forslag til udpegning af 16 kulturmiljøer, som hermed blev sendt i høring.

I kommissoriet for ekspertudvalgets opgave til udpegning af nationale kulturmiljøer kunne læses, at udpegningen ville medføre tilføjelse af et ekstra lag af beskyttelsen til landets mest velbevarede kulturmiljøer.

Udpegning af værdifulde kulturmiljøer i kommuneplanen har normalt været en kommunal opgave, ligesom kommunerne i deres lokalplaner kan fastsætte bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelser.

Men en aftale indgået mellem S, V, DF og C den 15. juni 2022 indebar nu blandt andet en ekstra sikring af kulturmiljøer med følgende ordlyd: "Et ekspertudvalg udpeget af kulturministeren, udpeger i dialog med kommunerne et antal kulturmiljøer, som efterfølgende skal varetages som en national interesse i den kommunale planlægning"

Konsekvensen er, at – som det formuleres i materialet – "der lægges således op til en tidlig dialog med kommunen ved planforslag, der berører de udpegede kulturmiljøer. Kulturministeren skal via indenrigs- og

boligministeren gøre indsigelse, hvis et forslag til kommuneplan ikke er i overensstemmelse med opretholdelsen af de bærende bevaringsværdier i et udpeget nationalt kulturmiljø.”

Vi er spændt på, hvordan denne ”fælles” administration i fremtiden skal forgå og håber på, at denne udpegning kun er starten på beskyttelse af mange flere værdifulde kulturmiljøer både i og udenfor byerne.

[Læs Historiske Huses høringssvar til forslag til 16 nationale kulturmiljøer.](#)

Udkast til Genbesøg af Vandområdeplaner

Fredede bygninger står igen for skud i udkast til det tredje genbesøg af Vandområdeplanerne 2021-2027, der var i høring fra 20. december 2024 og et halvt år frem. Planerne skal sikre et godt vandmiljø for vandløb, søer, kystvande og grundvand.

Genbesøget tager afsæt i [Aftale om grøn omstilling af dansk landbrug](#) af 4. oktober 2021, hvorefter der med ny viden fra udviklingsinitiativer skulle besluttes, hvordan det resterende kvælstofindsatsbehov håndteres ift. til kystvande. Udkastet, der også omfatter resterende indsatsbehov for bl.a. vandløb og søer, foreslår fjernelse af en række spærringer i vandløb, der er helt vital for konkrete fredede bygninger, der er afhængige af konstant vandstand/-løb.

I Historiske Huses høringssvar anerkender vi vigtigheden af at bevare det danske vandløbsmiljø, men understreger, at det ikke må ske på bekostning den byggede kulturarv. Vi har udtrykt bekymring over, at forslaget om at fjerne spærringer i vandløb ved historiske vandmøller som Grubbe Mølle på Fyn og vandkraftværker som Tangeværket ved Gudenåen kan føre til uoprettelige skader på disse unikke kulturhistoriske anlæg, og vi anbefaler, at der tages hensyn til de intakte og fungerende fredede vandmøller, som er af national betydning, og at der sikres vandføring til disse for at bevare deres funktionalitet og kulturhistoriske værdi.

Derudover har vi påpeget, at fjernelse af spærringer ved voldgrave og voldsteder kan have katastrofale konsekvenser for tilknyttede fredede bygninger som fx Egeskov og Gyldensten på Fyn, og vi opfordrer til en landsdækkende registrering af kulturhistoriske elementer i vandløbene for at sikre en bedre beskyttelse af vores kulturarv.

Læs høringssvaret [her](#).

Nye ejendomsvurderinger

I det forgangne år har Vurderingsstyrelsens proces for og selve vurderingen af ejendoms- og grundværdier givet anledning til en del henvendelser i takt med SKATS udrulning af den nye ejendomsvurderingsmodel. Det er primært boligejendomme, der har været i fokus. Skov- og landbrugsejendomme og øvrige erhvervsejendomme er et andet kapitel, som vi forventer at høre mere til ved udrulning af de endelige vurderinger, der endnu engang er udskudt.

En af krumtapperne er, hvorvidt den nye model medfører en for høj ejendomsværdi. Vurderingen omfatter parametre som areal, opførelsesår og byggematerialer, og forhold om selve grunden og afstande til fx motorvej, offentlig transport, kyst og natur. Og først og fremmest tages udgangspunkt i tinglyste ejendomshandler i området, idet områdets kvadratmeterpris beregnes ud fra fremskrevne salgspriser fra referenceejendomme, der er solgt inden for de seneste 6 år.

For en fredet ejendom er det vigtigt at gøre opmærksom på, at en fredet bygning ikke kan ændres, rives ned eller ændre funktion. Desuden kan det være svært at finde reference ejendomme. Disse forhold bør spille ind i ejendomsvurderingen.

Medlemmernes spørgsmål kredser om, hvorvidt Vurderingsstyrelsen har det rette datagrundlag til at foretage vurdering af henholdsvis grundværdi og ejendomsværdi. Her er et sammenkog af nogle af sekretariatets juridiske svar fra året, der er gået:

SKAT/Vurderingsstyrelsens vurdering af værdien af hhv. ejendom og grund beror fremover på den såkaldte deklaration. Derfor er det vigtigt, at deklarationens data om ejendommen er korrekte. Deklarationen udsendes i en form for høring hos ejendommens ejer. Når man modtager deklarationen for ejendommen, har man omkring en måned til at gøre indsigelse omkring de data.

Herefter får ejer den endelige vurdering af ejendom og grund. Den kan man klage over, hvis man fortsat ikke er enig. Klagen skal sendes indenfor 90 dage, når ens klageadgang er åben. Det koster 1.200 kr., som man kan få retur ved medhold i klagen. Klagemyndigheden ændrer vurderingen, hvis klagen resulterer i en ændring af ejendoms- eller grundværdien på mere end 20%. Når man ikke fristen, kan man få sagen genoptaget, hvis der er fejl i oplysningerne.

Et særligt opmærksomhedspunkt er, om der er tale om helårsbeboelse eller sommerhus. Er boligen en helårsbolig fastsættes grundværdi med udgangspunkt i produktionsjordsværdien. Ellers fastsættes grundværdien på samme måde som for fritliggende ejerboliger.

Et andet opmærksomhedspunkt er spørgsmålet om, hvor stort et udenoms-område, der er knyttet til en fredning. Det har betydning for grundskylden og fritagelsen heraf, hvis der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Fritagelsen gælder kun for bebyggede grunde samt gårdspladser og haver. Det er alene et krav, at grunden skal være bebygget. En gårdsplads og en have skal ikke være bebygget for at være fritaget.

Det er kommunen, der er myndighed for fritagelsen for grundskyld. Kommunen har pligt til at fritage en fredet ejendom for grundskyld, hvis der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Det er Vurderingsstyrelsen, der ud fra styresignalet vurderer bl.a. hvor stort et areal, der skal fritages for grundskyld. Ansvarsfordelingen mellem kommune og SKAT/ Vurderingsstyrelsen fremgår af Ejendomsskatteloven § 5 hhv. stk. 1 og stk. 2.

Vi skrev en artikel om processen for vurdering af ejendoms- og grundværdien, læs den her: [Åh SKAT! - Historiske Huse](#)





Råd og nævn

Det Særlige Bygningssyn spiller en central rolle i forvaltningen af Danmarks fredede bygninger. Som rådgivende organ under Kulturministeriet har synet stor indflydelse på, hvilke bygninger der fredes, og hvordan fredningslovgivningen fortolkes i praksis. BYFOs deltagelse sikrer, at ejernes perspektiv er repræsenteret i drøftelserne, så hensyn til brug, vedligehold og de praktiske rammer ved at eje en fredet bygning medtages i de kulturhistoriske og arkitektoniske vurderinger. Dermed bidrager vi til at der forhåbentligt skabes en bedre balance mellem bevaring og brug.

Det Særlige Bygningssyn

Synet består af 12 personer indstillet af hver deres bagland, men udpeget af kulturministeren og fungerer som kulturministerens rådgivende organ. Forperson er Hanne Ullum, vicedirektør i Bygherreforeningen og udpeget af kulturministeren. Slots- og Kulturstyrelsen er sekretariat for synet. Det Særlige Bygningssyn har beskæftiget sig med følgende aktiviteter i perioden 1. juli 2024 – 30. juni 2025.

Synet har det seneste år indstillet, afslået eller drøftet indstilling til fredning vedrørende:

- Svanemølleværket, København
- Kalundborg radiostation, Kalundborg
- Knud Rasmussens Hus, Halsnæs kommune (privatejet)
- Lille Strandkær, Syddjurs Kommune, sommerhus (privatejet)
- Trollehuset, Gribskov Kommune, sommerhus (privatejet)
- Schäffer-huset, Gribskov Kommune, sommerhus (privatejet)
- Skovskellet 8, Gribskov, sommerhus – ikke indstillet (privatejet)
- Bellahøjhusene – aftale om at stillingtagen afventer den samlede renovering er færdig
- Selvstændigt landskabsarkitektonisk værk udskudt – DTU, Lyngby

Ændring af fredningsomfang

Indstilling af Synet til reduktion af fredningsomfanget af det omgivende areal til Herning Højskole, Herning kommune

Byggesager, som Synet er blevet orienteret om eller har drøftet og/eller taget stilling til:

- Ombygning af Kollegium, herunder udskiftning af vinduer, Aarhus Universitetspark, Aarhus
- Retablering af frontkvist mod gade og gård, pultkvist på sidehus samt retablering af højsekvist på sidebygning
- Stærekassen i København
- Farvesætning af vinduer og døre og porte på de 4 Amalienborg palæer
- Indretning af Ålholm til hotel
- Status på facadeudskiftning på SAS Royal Hotel
- Indvendig restaurering af Gråsten Slotskirke
- Ombygning af søndre driftslænge til Kirkens Hus, Skuldelev Præstegaard, Frederikssund kommune
- Restaurering af Børchlum Kloster klosterkirke
- Visionsplan der skal danne grundlag for genopførelse af Børsen.
- Arkitektkonkurrence vedrørende genopførelsen af Børsen.
- Ombygning af den tidligere Nationalbankbygning, Aarhus Kommune

Klagesager

Kulturministeriets departement har stadfæstet Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse om:

- Fastholdelse af fredningen Sandvej 7, Sønderborg kommune
- Sag faldet ud til klagers fordel med henvisning til proportionalitetsprincippets sammenholdt med særlige omstændigheder i forhold til lejlighedens udviklingshistorie. Nuværende skillevæg skal derfor ikke fjernes og to nedtagne skillevægge skal ikke genopføres, uagtet at bygningsarbejderne er udført uden forudgående tilladelse. Boldhusgade 2, 2. sal, Københavns Kommune.
- Afslag på bygningsarbejder på Egen Kirkested, Nordborg kommune
- Påbud om fysisk lovliggørelse angående køkkenets placering i den fredede ejendom Hauser plads 26, København. Køkkenet flyttes fra stuen tilbage til oprindelige placering
- Afslag på ansøgning om ophævelse af fredning af Klingebækgaard, Vejle
- Afslag på 2 ansøgte bygningsarbejder i Fogdens Plads 13 A, Dragør:
 1. Etablering af forstuekvist i facaden
 2. Udskiftning af en ældre ligeløbstrappe med egenværdis

Andre drøftelser og orienteringsager:

- Ændring af fordelingsreglerne for støttemidler i bygningsfredningspuljen ændret 1. februar 2025
- Bygningssynets input og anbefalinger til Paul Møllerup, formand for ekspertgruppen til revision af bygningsfredningsloven
- Slots- og Kulturstyrelsen ønsker ikke længere at administrere de bevaringsværdige bygninger i forbindelse med en ny opdatering af FBB-databasen, hvorfor der har været dialog med Kommunernes Landsforening om at oprette selvstændig database for de bevaringsværdige bygninger
- Drøftelser af Bygningssynets fremtidige rolle
- Synet afgivet høringssvar til revision af underretningsbekendtgørelse.
- Smidstrupøre afvist af Styrelsen som fredningsemne,

Birthe Luel er indstillet og udpeget som Historiske Huses/BYFOs repræsentant i Synet. [Find Synets referater og læs mere her om Synets arbejde.](#)

Miljø- og Fødevareklagenævnet

Ved revisionen af Museumsloven i 2021 vedtog man at oprette en kulturarvsafdeling i [Miljø- og Fødevareklagenævnet](#) med to sagkyndige personer.

Nævnet er øverste myndighed truffet af blandt andet kommunerne og diverse styrelser. Nævnets formand træffer i langt de fleste sager afgørelse, og det er kun i særligt komplicerede sager de sagkyndige medlemmer inddrages.

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

Birthe Luel er udnævnt som sagkyndigt medlem.

Projekter og samarbejde

For at styrke arbejdet med at sikre bedre rammevilkår for ejere af fredede bygninger, samarbejder Historiske Huse med andre organisationer og aktører. Når vi får nye perspektiver på vores sag, bliver vores stemme stærkere, så vi sammen kan skabe bedre løsninger for ejerne af de fredede såvel som de bevaringsværdige bygninger.

Større Jordbrug og Herregårdsudvalget

Historiske Huse har i år samarbejdet med Herregårdsudvalget under Større Jordbrug, bl.a. om anbefaling til værdiredning af kulturværdier. Begge parter ser positivt på værdiredningsplaner, så længe de forbliver et privat redskab for ejerne, medmindre der er tale om særlige kulturværdier. Historiske Huse har allerede erfaring med området gennem vores Forebyggelsesguide, som er under opdatering og fortsat efterspurgt. Samarbejdet styrker dialogen og formidlingen af viden til medlemmerne og bidrager til en bedre beskyttelse af de fredede bygninger.

Læs mere om udvalget og dets medlemmer [her](#).

Netværk for oplevelsesøkonomi

Direktør Birthe Iuel blev for tre år siden inviteret ind i NFO, Netværk for Oplevelsesøkonomi. Netværket blev etableret som svar på et konkret behov blandt en gruppe ejere af fredede og bevaringsværdige ejendomme udenfor de større byer – heriblandt en række af BYFOs medlemmer - som deltager i netværket for at styrke deres kompetencer inden for udvikling og drift af virksomheder. Mange medlemmer af gruppen har modtaget støtte fra blandt andet Realdania og fået LAG-midler til at istandsætte deres

ejendomme, men mangler viden om, hvordan disse bedst kan bringes i spil, når der skal skabes bæredygtige forretningsmodeller.

Med støtte fra EU's Socialfond blev der igangsat et workshopforløb med fokus på oplevelsesøkonomi, faciliteret af konsulentvirksomheden Seismonaut. De fire workshops satte gang i nye erkendelser og konkrete idéer – og deltagerne udtrykte et klart ønske om at fortsætte arbejdet. Det blev begyndelsen på det netværk, som nu har eksisteret i fem år.

Arbejdet i netværket bygger på en stærk kombination af højtspecialiserede oplæg fra fagfolk og konkrete erfaringer fra medlemmernes egne projekter. Det skaber et unikt rum for erfaringsudveksling, inspiration og dybdegående indsigt – med fokus på både strategisk udvikling, drift og formidling.

Netværket er åbent for nye deltagere, men medlemskab forudsætter, at man bliver indstillet af et eksisterende medlem og godkendt af resten af gruppen. Denne model sikrer både fagligt niveau og en fortrolig atmosfære, hvor der er plads til at dele idéer og udfordringer på tværs.

Fredet – Norges bygningsfredningsforening

I oktober 2024 kom foreningen [Fredet](#) på besøg hos Historiske Huse. Efter en spændende rundvisning i brandtomten på Børsen i København, inspirerende eksekveret af Leif Hansen, arkitekt og bestyrelsesmedlem i BYFO, kom gruppen med til sekretariatet i Borgergade, hvor Birthe Iuel berettede om de danske rammevilkår for ejere af fredede bygninger i Danmark. Nordmændene gav udtryk for, at de kunne lære meget af Historiske Huses tilgang og dialog med det politiske system i Danmark, og tog hjem med masser af inspiration.

I marts 2025 inviterede den norske ejerforening så Birthe Iuel til Norge som hovedtaler på deres årsmøde, hvor hun skulle berette om, hvordan Historiske Huse arbejder politisk. Administrationen af den fredede bygningsarv i Norge har visse lighedspunkter med DK, dog er det rigsantikvaren, der fungerer som enerådende myndighed, ejere inviteres kun sjældent ind i maskinrummet. I Norge har udpegede kulturmiljøer – i modsætning til i Danmark – indgået i det norske NBI-register siden 2023. Læs Rigsantikvarens vejledning til registrering af historiske byområder [her](#).

Fra fortid til fremtid – en fælles historie, vi skal passe på

I over 250 år var de Vestindiske Øer en del af Danmark. I 1917 blev øerne solgt til USA – uden at tage hensyn til den befolkning, der i generationer havde haft bånd til Danmark. I dag ved vi, at Danmarks behandling af øernes slavegjorte befolkning var utilgivelig. Det er en del af vores fælles historie, og kun ved at kende og bevare den kan vi tage ansvar for fremtiden.

På de tre vestindiske øer står stadig bygninger og bymiljøer, der fortæller om denne historie og kulturarv – en arv, der binder Danmark og øerne sammen. Men mange af de gamle danske bygninger er i hastigt forfald. Hvis vi ikke gør noget nu, risikerer vi at miste de sidste fysiske spor af vores fælles fortid.

Derfor har Historiske Huse, sammen med lokale kræfter på St. Croix, taget initiativ til og rejst penge, til opstarten af projektet "Virgin Islands Architecture Center for Built Heritage and Crafts" (VIAC). Projektet har både lokale, amerikanske og danske repræsentanter i bestyrelsen. Fra dansk side er Bo Manderup med i bestyrelsen, mens Birthe Luel, Ulla Lunn og Michael Keldsen er en del af rådgivningsgruppen.

Målet er at redde den gamle danske militærkaserne i Christiansted og forvandle den til et levende kulturarv- og uddannelsescenter med arkitekt- og håndværkeruddannelser. Lokale og danske eksperter – herunder arkitektskolerne i København og Aarhus – arbejder sammen om restaurering og undervisning. Det betyder, at viden deles, og at øernes egne unge får nye, bæredygtige kompetencer.

Det handler ikke kun om at redde mure og tage. Det handler om at skabe fremtid, håb og muligheder. Projektet bygger bro mellem fortid og fremtid, mellem Danmark og US Virgin Islands – og mellem kulturarv og håndværk.

Den samlede plan koster omkring 100 millioner kroner. Indtil nu har VIAC skaffet ca. 25 millioner. Det er imponerende, og en succes, især når man tænker på, at to store orkaner siden projektets start har ramt øerne og skabt store ødelæggelser.

Lige nu søger vi 6,2 millioner kroner fra danske fonde til at sætte en af bygningerne i stand. Den skal bruges til undervisning, formidling og administration. Vi har allerede fået tilsagn om cirka halvdelen – og arbejder videre for at rejse resten.

For hver krone, vi får ind, kommer vi tættere på at bevare vores fælles historie og give den videre til kommende generationer.



*Old Barracks
St. Croix
Bo Manderup*

European Historic Houses

Medlemmer

[European Historic Houses](#) (EHH) er de europæiske, privatejede historiske bygningers fællesrepræsentation, beliggende i Bruxelles. I skrivende stund består foreningen af 27 medlemsorganisationer fordelt i 24 europæiske lande. Der arbejdes konstant på at udvide antallet af medlemmer, og i det forløbne år har der været et udvidet samarbejde med Ungarn, Malta, Rumænien og Grækenland, der forhåbentligt kan ende med et egentligt medlemskab.

Historiske Huse er repræsenteret ved Birthe Iuel i EHHs forretningsudvalg. Organisationens arbejde har i det forløbne år koncentreret sig om følgende emner:

Lobbying

EHHs politiske lobbyvirksomhed koncentrerer sig helt overordnet om at blive en væsentlig stemme i problemstillinger vedrørende bygningsarvens bevaring, men også turisme og landdistriktsudvikling er vigtige emner. For at fremme disse emner er i år afholdt jævnligt møder med Europakommissionen og den Europæiske Investeringsbank.

Statistik til brug for det politiske arbejde

Også i Bruxelles er det vigtigt at kunne præsentere både fakta og statistik. I den forbindelse er det et problem, at vi i Europa ikke har en fælles definition af begrebet historiske huse. Før vi har det, er nytten ved at indsamle statistisk materiale stærkt begrænset, fordi tallene er svært sammenlignelige fra land til land.

Regelforenkling

Det er ikke kun i Danmark, der arbejdes på regelforenkling og afbureaukratisering. Ikke desto mindre er vi i Danmark længst fremme, når det handler om at lempe reglerne på bygningsfredningsområdet. Direktør Birthe Iuel blev derfor i juni 2025 inviteret til at holde et indlæg til EHHs årsmøde om arbejdet med regelforenkling i Danmark - EHH følger arbejdet i Danmark tæt.

Trusler mod bygningsarven

Vindmøllers uheldige påvirkning af miljøer omkring historiske bygninger udgør i visse europæiske lande et noget større problem end i Danmark. Her har vi kun har hørt om det i ganske få tilfælde, herunder i sagen om vindmøller tæt på Børglum Kloster og så omkring vores middelalderkirker. Indtil videre er problemstillingen blevet afvist i EU, fordi regulering af vindmøllers placering er lagt ud til de enkelte medlemslande. EHH anbefaler de berørte landes organisationer at henvende sig til egen Kulturminister med opfordring til at arbejde på, at emnet tages op på ministerrådets dagsorden.

Next Gen

Gruppen af yngre, fremtidige ejere er nu oppe på 77 medlemmer, repræsenterende 17 organisationer. Det er stadig ikke lykkedes at samle et dansk hold af unge kommende ejere, som har lyst til at møde andre unge mennesker fra forskellige lande i Europa. Mange af dem står til at overtage store opgaver, og ikke mindst fremtidige ejere i østeuropa er udfordret. Fælles for dem alle er dog, at rigtig mange udfordringer er nøjagtigt de samme – de familiemæssige problemstillinger ved generationsskifte, de store summer der i mange lande betales i generationsskifteafgifter, og hvordan man får

de historiske bygninger omdannet til fornuftige forretningsmodeller, så de ikke kun udgør en klods om benet.

Owners Circle

For tre år siden besluttede EHHs bestyrelse at etablere Owners Circle, der afholder et årligt arrangement, hvor EHHs medlemmer, dvs. private ejere fra hele Europa kan mødes for at udveksle erfaringer, tilegne sig den nyeste viden og møde ligesindede. Mødet afholdes i det tidlige efterår over en weekend, og forløber som en kombination af private besøg i historiske huse, netværksmiddage og konferencer. Der er ingen tvivl om, at man i dette forum kan etablere kontakter, som man som ejer af et kompliceret historisk hus kan have glæde af i den løbende drift og vedligeholdelse.

EHHs deltagelse i projekter

For at skabe synlighed omkring foreningens arbejde og for at skabe partnerskaber har EHH de senere år involveret sig i flere EU-støttede projekter:

Merita: Unge konservatoriestuderende sættes i kontakt med ejere af privatejede historiske huse, hvor de afholder koncerter og bor som medlem af familien i en periode. En win-win for begge parter. Projektet afsluttet i september 2025.

Meritacubet: En yderligere forlængelse af Meritaprojektet

Clip – ComE: Et toårigt undervisningsprogram under Creative Europe omhandlende hvordan man gør historiske huse mere bæredygtige. Undervisningen finder sted i Belgien og Holland.

Meta Heritage: Et kapacitetsopbyggende 2-årigt projekt, der for nyligt er igangsat og hvor EHH skal kortlægge nye kulturruter og udvikle modeller for interregional innovation.

Læs mere om EHH

På EHH's netop opdaterede hjemmeside www.EHH.eu kan man læse mere om, hvad organisationen arbejder med og for. Her kan man også tilmelde sig foreningens nyhedsbrev og dermed holde sig orienteret om, hvad der foregår på området udenfor Danmark.

Services til medlemmerne

Alle medlemmer af Historiske Huse kan ringe ind eller maile konkrete spørgsmål til henholdsvis vores jurist og restaureringsarkitekt. Nok har vi ikke rådgiveransvar, men vi vejleder gerne og kommer med gode råd.

Skat og økonomi

Et medlemskab i BYFO giver adgang til rådgivning om de særlige økonomiske og skattemæssige forhold, der gælder for ejere af fredede huse. En fredning kan åbne for en række muligheder, herunder fradrag gennem forfald-pr-år-ordningen, fritagelse for grundskyld samt offentlig eller privat støtte. Derudover kan ejere søge direkte tilskud, optage lån til større bygningsarbejder gennem det offentlige eller modtage støtte fra fonde. Også for ejerlejligheder i fredede bygninger gælder der særlige regler, som vi hjælper med at afklare.

Har man spørgsmål til ovenstående, er man altid velkommen til at kontakte Gitte Stisen i sekretariatet på gs@historiskehuse.dk eller telefon 45 57 12 22.

Arkitekthjælp

Jeg har saltudtræk i mine kældervægge? Hvilke isoleringsmaterialer er anvendelige i et bindingsværkshus? Hvilken type kalkmørtel skal jeg bruge til mine skorstene? Og skal skorstenene have kalk eller må jeg bruge silikat? Hvor finder jeg de mest holdbare strå? Hvor finder jeg Slots- og Kulturstyrelsens retningslinjer for istandsættelse af vinduer?

Den slags spørgsmål er daglig kost for Historiske Huses arkitekt, Ulrik

Schwanenflügel, som står klar med faglig rådgivning til medlemmerne. Ulrik er specialist i restaurering og vedligehold af fredede og bevaringsværdige bygninger og har mange års erfaring med at hjælpe ejere af historiske ejendomme trygt gennem regler og renoveringer.

Som en del af medlemsservicen yder han telefonisk rådgivning hver tirsdag fra kl. 9 til 15. For at få mest muligt ud af samtalen anbefaler vi, at man forinden sender en mail til sekretariat@historiskehuse.dk med en kort beskrivelse og eventuelle billeder af den sag, man ønsker rådgivning om. Det giver Ulrik mulighed for at forberede sig og sikre en grundig og målrettet sparring.

Opmåling til forfald pr. år

Grundlaget for at deltage i den populære "forfald pr. år"-ordning er, at der laves en opmåling på stedet af den konkrete bygning. BYFOs arkitekt, tager rundt i landet og ser på bygningerne, med tommestokken i hånden. Grunden til, at det er nødvendigt at gøre på stedet, er, at man ikke kan stole på, at tegninger og arkivdata er retvisende. Forfald pr. år opmålingen er en idealiseret vurdering af de gennemsnitlige årlige omkostninger til at vedligeholde en specifik bygning. Det handler altså ikke om den konkrete vedligeholdelsestilstand, hvilket kommer bag på mange af de medlemmer, der ønsker en opmåling. En typisk opmåling tager omkring en time, hvoraf godt halvdelen bruges udendørs med at tage mål og tælle bygningsdele, og resten bruges i kælder og tagrum. Endelig er der dialog med bygningsejer om de ting, som ikke umiddelbart kan ses ved besigtigelsen, men som indgår i beregningerne.

Skimmelsag i Dragør - von Ostensgade 4

Onsdag d. 20. nov. 2024 fik BYFO henvendelse fra et medlem i Dragør, som havde store problemer i forhold til en vandskade, der var opdaget 7. oktober. Et vandør under gulv var tæret og sprunget læk, og udbedringen var gået i stå på grund af dokumentationskrav og lang sagsbehandlingstid fra Slots og Kulturstyrelsen. Bygningsejer og forsikringsselskabet følte sig magtesløse, og et angreb af skimmelsvamp udviklede sig, fordi der ikke var tilladelse til at tage nogle nyere gulvbrædder op, så den underliggende konstruktion kunne tørre ud. Den grundlæggende problematik var, at Slots og Kulturstyrelsen ikke kunne afse tid til hurtigt at komme på besigtigelse, og at forsikringen ikke kunne forstå dokumentationskravene. Da situationen var alvorlig og akut, besluttede sekretariatet at prioritere sagen.

Efter indledende drøftelse med bygningsejer 26. november kom BYFOs arkitekt Ulrik Schwanenflügel på besigtigelse mandag d. 2. december. Dagen efter modtog Styrelsen en mail med et omfattende fotonotat fra

besigtigelsen, en faglig redegørelse for udestående spørgsmål, og en anmodning om hurtigt svar, under henvisning til at huset var nødlidende. Ved opfølgning pr. telefon 4. december lykkedes det at få svar, med tilladelse til at foretage det nødvendige, så skimmelangrebet kunne standses og udbedringen gå videre. Efter aftale blev der lavet ny besigtigelse 23. december, med indsendelse af et opfølgende fotonotat.

Det var et meget taknemmeligt medlem, der nu kunne se julen i møde, og det var en god bekræftelse af, at der er respekt om BYFO's faglige virke i Slots og Kulturstyrelsen.



Von Ostensgade
København
Ulrik Schwanenflügel

Jura

Som medlem af BYFO har man adgang til juridisk vejledning i sekretariatet i Historiske Huse – særligt med fokus på de regler og rammer, der gælder for fredede og bevaringsværdige bygninger. Henvendelserne drejer sig typisk om, i hvilket omfang myndighederne skal inddrages i en sag, om tolkning af en myndighedsafgørelse, og hvordan man kan klage over den. De nye ejendomsvurderinger har også fyldt en del hos vores medlemmer, ikke mindst størrelsen af det fredede areal og spørgsmålet om, hvad der er tilhørende have og gårdsplads. SKATs styringssignal giver visse anvisninger, men medlemmerne oplever et behov for større viden og erfaring hos sagsbehandlerne.

I sekretariatet sætter vi stor pris på den løbende kontakt med medlemmerne, som ofte bringer komplekse og interessante juridiske spørgsmål i spil. Vi gør os umage for at give grundige og anvendelige svar.

Historiske Huse yder ikke egentlig advokatbistand, men hjælper medlemmerne på flere måder med juridisk orientering og rådgivning om de særlige rammevilkår, der gælder for ejere af fredede og bevaringsværdige bygninger:

- Regel- og lovfortolkning
Vi vejleder om, hvordan bygningsfredningsloven, planloven og tilhørende bekendtgørelser fungerer i praksis, og hvilke pligter og rettigheder en ejer har.
- Tilladelser og myndighedsprocesser
Vi vejleder om, hvornår og hvordan der skal søges tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen eller kommunen, og hvad man skal være opmærksom på i ansøgningsprocessen.
- Støtteordninger og fradrag
Vi giver overblik over økonomiske støtteordninger, fonde, tilskud og skattefradrag, som knytter sig til vedligeholdelse og restaurering af fredede og bevaringsværdige bygninger.
- Konflikter og klagesager
Med mindre sagen er af principiel karakter, kan vi ikke føre en sag på medlemmets vegne, men vi kan i særlige tilfælde være bisidder i møder med Styrelsen og derudover vejlede om muligheder for dialog, klage og inddragelse af relevante myndigheder eller instanser.

Forsikring

BYFOs medlemmer kan i sekretariatet få vejledning om forsikringsforhold. Forsikring af en fredet bygning er yderst komplekst, og vi oplever i disse år, at det er blevet en større og større udfordring for BYFOs medlemmer at finde frem til et forsikringsselskab, der vil påtage sig at forsikre deres fredede bygning. Og lykkes det at indhente et tilbud, så skal man som ejer være opmærksom på forsikringsvilkårene, især hvis bygningen rummer bindingsværk og stråtag, som nærmest er umulige at forsikre.

Fastsættelse af forsikringssummen – altså prisen for genopførsel af bygningen i tilfælde af fx brand – er også en udfordring. Hvad er den rette genopførelsespris? Den er jo ikke kun afhængig af prisen på arkitekt, håndværkere og materialer, men også af de myndighedskrav man vil skulle opfylde, hvis man er så uheldig at stå i en storskadesituation.

Markedet har hidtil tilbudt to - her forenklet beskrevne modeller:

1. "Fuld og Nyværdi" med en tilføjelse om at "Slots- og Kulturstyrelsen er kravstiller ved storskade". Her rummer forsikringssummen en fleksibilitet, så man kan leve op til myndighedskrav ved genopførsel med gængse materialer eller
2. "Første Risikosum", hvor forsikringssummen fastlåses til et maksimum, som udbetales ved fx brand. Her får ejer større råderet over beløbet, men bærer også en større risiko ved selv at skulle fastsætte forsikringssummen.

Desuden oplever BYFO-medlemmerne, at deres forsikringspræmier årligt stiger med helt op til 30 %. Det lægger et øget pres på økonomien for en fredet bygning, og flere medlemmer har da også luftet deres tvivl, om de har råd til at beholde deres fredede bygninger. En af forklaringerne på at præmierne stiger så voldsomt er, at det globale genforsikringsmarked – der, hvor forsikringsselskaberne køber deres forsikringer – også er presset.

Og bliver vi ved ulykkerne, så er det ikke kun brand, der truer de fredede bygninger, men i stigende grad også vand i form af klimarelaterede stormflods- og vandstandsstigninger. Flere af BYFOs medlemmer har huse i områder, der jævnligt trues af oversvømmelser fx på Fanø. Indtrykket herfra er, at de er ret alene om opgaven med at redde deres bygninger, da kommunen ikke har råd til hjælpe med fx at genetablere et grøftesystem, der kan lede vandet væk fra bygningerne. Det er helt afgørende, at politikerne

leverer en landsdækkende klimasikringsplan, som Mona Juul, formand for Det Konservative Folkeparti, efterlyste i foråret på Christiansborg-til arrangementet 'Klimasikring – Har vi råd til at lade være?', hvor Historiske Huse deltog.

Vi SKAL finde en løsning på disse udfordringer. Ellers kigger vi ind i en sort spiral, for kan man ikke forsikre sit hus, kan man ikke hente realkreditlån, ejendommen vil miste værdi, for den er ikke til at sælge, og resultatet kan være både personlig konkurs og tab af fredningsværdier.

Heldigvis har Historiske Huse et tæt samarbejde med dygtige forsikringsmæglere, der er specialiserede indenfor bygningskulturarv. Sammen med dem begynder vi - dog trægt - at skabe momentum i forsikringssagen, herunder forståelse for, at det ikke bare er ejernes opgave, men en samfundsopgave at beskytte vores byggede kulturarv, hvor både politikere, myndigheder og forsikringsbranchen men også kreditinstitutionerne og de filantropiske fonde spiller en vigtig rolle.

Endeligt skal det nævnes, at vi i et tæt samarbejde med tvSyd har bidraget til, at der blev sat fokus på ikke bare forsikringsudfordringerne, men hele kompleksiteten – også glæden - ved at eje et fredet hus i programmet 'Herre i eget hus', i serien 'Politik i Virkeligheden'. Afsnittet, der i vores øjne giver et af de bedste portrætter af ejerskabet af et fredet hus, kan ses her: [7:8 | Herre i eget hus | tvSyd](#)

Spørgsmål vedrørende jura eller forsikring kan sendes til Historiske Huses jurist, Christine Ravnholt Hartmann på crh@historiskehuse.dk

Studieture

Det er blevet en tradition, at Historiske Huse udbyder en og somme tider to studierejser om året til foreningens medlemmer. Vi orienterer løbende om nye ture i foreningens nyhedsbrev eller på hjemmesiden www.historiskehuse.dk. Man kan også kontakte sekretariatet. Turene bliver som oftest udbudt til generalforsamlingen. Det er derfor en god ide at holde sig til i tiden herefter.

Bente Ahlefeldt, tidligere bestyrelsesmedlem, der nu gennem snart mange år har arrangeret studierejser for medlemmerne, beretter her om Historiske Huses studierejser - og sidst om turen til Lissabon:

"Det er en stor glæde at samle en gruppe medlemmer og tage på rejse sammen med et fælles omdrejningspunkt: bygningskulturen. Samtidig bringer vi hver især forskellige kompetencer og erfaringer med os, som bidrager til fællesskabet.

Stemningen er altid god. Vi behøver ikke kende hinanden på forhånd. Det, der binder os sammen, er interessen for Historiske Huse. Vi rejser som en gruppe, men uden gruppepres. Der er plads til både fordybelse på egen hånd og sociale måltider – hvad enten det er alene, med få eller flere.

Hvis muligt, holder vi et introducerende oplæg om destinationen cirka en måned før afrejse. Det er en god anledning til at møde sine rejsefæller og begynde at glæde sig til at dykke ned i emnerne undervejs.

Formålet med rejserne er at få indsigt i bygningskulturen i det pågældende land. Hvilke vilkår har ejerne? Hvad tilbydes af økonomisk støtte? Hvordan fungerer samarbejdet med myndighederne, og hvilke krav stilles der til vedligeholdelse og restaurering? Samtidig søger vi at forstå de historiske og samfundsmæssige rammer, som bygningerne indgår i. Vi bliver altid klogere, og vi har det faktisk også rigtig sjovt undervejs.

I 2024 gik turen til Lissabon, hvor vi besøgte flere af byens smukke, gamle huse, som vidner om Portugals kolonihistorie. Som ved tidligere rejser havde vi også adgang til et privat hjem, hvor vi fik indblik i, hvordan man i Portugal arbejder med at bevare bygningskulturarven. Flyrejse, hotel og basisprogram var – som altid – arrangeret af Nyhavn Rejser, som står for høj kvalitet og god planlægning. Det faglige indhold og de særlige oplevelser tilrettelægges vi selv, så de passer til vores interesser og ønsker."



Mestrene kommer

Landsbyen Volstrup på Fyn dannede ramme om arrangementet "Mestrene kommer", med udgangspunkt i de mange firelængede bindingsværksgårde. Arrangementet var bygget op om en rundvisning på fire af de gamle gårde, og om eftermiddagen var der arbejdende værksted på en af gårdene. Her var mange af de gamle håndværk repræsenteret, og man kunne se praktisk udførelse og anvendelse af traditionelle materialer og værktøjer.

Ulrik Schwanenflügel, BYFOs arkitekt, repræsenterede foreningen, for blandt andet at styrke netværket i det faglige bindingsværksmiljø, men også for at komme tæt på den traditionelle og truede bygningskultur, som til dagligt står højt på dagsordenen i BYFO.



*En mester i arbejde
Voldtofte, Fyn
Ulrik Schwanenflügel*



Kommunikation

Historiske Huses kommunikation har til formål at dele viden, skabe engagement og sætte politisk fokus., som i sidste ende skal styrke vilkårene for ejere af fredede og bevaringsværdige bygninger Vi formidler både praktiske råd og inspirerende historier, så ejerne får bedre muligheder for at bevare, bruge og værdsætte deres huse – til gavn for kulturarven og resten af samfundet.

Branding

Historiske Huse på Folkemødet 2025

Folkemødet løb af stablen torsdag den 12. til lørdag den 14. juni, hvor mere end 100.000 mennesker besøgte Allinge på Bornholm. Også Historiske Huse var repræsenteret ved to af sekretariatets medarbejdere, der nærmest aktivtisk og iført T-shirts med printet "Fredet eller bevaringsværdig?" kom i spontane dialoger og uddelte bøllehatter med HH-logo til gæsterne.

De både fulgte med i relevante debatter og deltog selv i en enkelt om Branden på Børsen – et år efter, hvad har vi lært? - hvor foreningens Forebyggelsesguide, blev fremhævet og hvilken rolle den kan spille i sikringen af fredningsværdier. Folkemødet er et fantastisk sted at skabe synlighed, fange tendenser og ikke mindst skabe og pleje netværk indenfor sit felt. Der er ingen tvivl om, at den byggede kulturarv sagtens kan komme højere op på agendaen, hvilket vi vil arbejde for på Folkemødet 2026.



*Folkemødet
Bornholm
Caroline Høegh-Guldberg*

Nyhedsbrev

Få nyt om historiske huse direkte i indbakken. Historiske Huses nyhedsbrev lander som regel én gang om måneden hos vores mere end 10.000 abonnenter – fyldt med inspiration, viden og nyheder til alle, der ejer eller interesserer sig for historiske bygninger.

I nyhedsbrevet kan man bl.a. læse om:

- Aktuel lovgivning og muligheder for støtte og fradrag
- Gode råd til vedligeholdelse og bevaring
- Medlemsrabatter på materialer og produkter
- Små og store fortællinger, film og konkurrencer fra hele landet
- Nyt om vores politiske arbejde og indsatser
- Kommende arrangementer, kurser, rejser og foredrag

Vil du også modtage nyhedsbrevet? Tilmeld [her](#).

Hjemmeside og design

Siden 2016 har Historiske Huses hjemmeside fungeret som digital platform og vidensbank – med information om bevaring, vedligehold, arkitektur, jura, forsikringer, rådgivere, materialer og huse til salg eller leje. Hjemmesiden er åben for både medlemmer og andre med interesse for fredede og bevaringsværdige bygninger. Medlemmer kan dog logge ind med medlemsnummer og kode, for på den måde at tilgå personlige oplysninger om forfald-pr-år og øvrige medlemsinformationer

Nu er tiden kommet til at opdatere den tekniske platform, så siden bliver nemmere at vedligeholde og opdatere fremover. Samtidig er vi også opmærksom på at siden skal fremtidssikres, så vi ikke udelukker os fra at gøre brug af de mange AI-værktøjer. Vi forventer at igangsætte arbejdet i løbet af efteråret, og det vil medføre visse ændringer i sidens udseende og funktionalitet over tid.

Samtidig med at vi opdaterer vores hjemmeside, giver vi også vores designprofil en mindre justering. Logoet forbliver det samme, men fremover vil der være andre farver og former i foreningens grafiske udtryk. Vi glæder os meget til at se det endelige resultat.

Magasin

Historiske Huses magasiner udkommer to gange om året og byder på et bredt udvalg af artikler for alle med interesse for kulturarv. Her kan man læse om restaureringsprojekter, gode råd til vedligeholdelse, portrætter af husejere, inspiration fra både Danmark og udlandet samt nyt om lovgivning, forskning og politiske indsatser. Magasinerne er rigt illustreret og giver både faglig viden og oplevelsen af at komme tæt på de historiske huse og deres historier.

De mange annoncer i magasinet er alle rådgivere, håndværkere og materialeleverandører, som har faglig ekspertise indenfor historiske bygninger. De er med til at finansiere magasinet og samtidig er det en nem måde for medlemmerne at få adgang til en vigtig faglighed. Alle annoncer er godkendt af vores ekspert, restaureringsarkitekt Ulrik Swanenflügel.

Læs vores magasiner [her](#).

Sociale medier

Historiske Huse er aktivt til stede på de sociale medier, hvor vi når bredt ud med vores budskaber om bevaring. På Facebook har vi nu knapt 33.000 følgere, hvilket giver os en stor rækkevidde.

På LinkedIn oplever vi ligeledes en positiv udvikling. Her har vi nu omkring 1.700 følgere, og væksten viser, at vores mere politisk rettede opslag finder vej til de relevante målgrupper – ikke mindst arkitekter, håndværkere og politiske beslutningstagere.

På Instagram har vi ca. 6.400 følgere. Instagram er et oplagt medie til at vise kulturarv og bygningsbevaring i billeder og video. Smukke facader, detaljer i fredede huse og gode eksempler på restaurering taler direkte til brugerne og kan skabe stolthed og fascination.

Hvor Facebook især samler et bredt og ofte lidt ældre publikum, er Instagram stærkt blandt yngre aldersgrupper. Det giver mulighed for at vække interesse hos kommende ejere, håndværkere og kulturarvsinteresserede, som måske ikke ellers møder Historiske Huses arbejde.

Webshop

I Historiske Huses webshop finder man bøger om arkitektur, bygningskultur, bygningsbevaring og fornyelse. Medlemmer kan frit hente foreningens bevaringsguides – der betales kun for forsendelse. For at spare portoen kan køb afhentes på sekretariatet efter aftale. Vi anbefaler, at man ringer på 45 57 12 22 eller sender en mail til sekretariat@historiskehuse.dk, inden man kommer forbi.

Det kommende år

I november måned 2025 vil bestyrelsen mødes og både drøfte og beslutte det kommende års strategi. Vi kan dog allerede nu løfte sløret for, at der vil være stort fokus på Kulturministerens lancering af ekspertudvalgets anbefalinger i september. BYFOs bestyrelse vil bidrage med kommentarer til anbefalingerne, der på flere områder gør arbejdet med at vedligeholde og drifte bygningerne mere fleksibelt og dermed også billigere. Der ligger dog fortsat store udfordringer, som venter på at blive løst. Som nævnt tidligere ligger de største problemer vedrørende drift og vedligeholdelse og økonomien forbundet hermed udenfor hovedstadsområdet og de største byer. Ikke mindst ejerne af stråtekte bindingsværksbygninger uden for de større byer har i disse år næsten uoverstigelige udfordringer. På driftssiden er det især forsikringsproblematikken, der skal løses.

BYFOs bestyrelse

I det forgange år har bestyrelsen, der består af otte medlemmer, mødtes seks gange. Møderne foregår som regel i Historiske Huses lokaler i baghuset i Borgergade 111 i København.

For at undgå at alt foregår i København, har bestyrelsen imidlertid et ønske om at lægge bestyrelsesmøderne rundt om i landet, hvorfor medlemmer, der har plads og lyst til at være værter, meget gerne må invitere bestyrelsen. Selv om bestyrelsesmedlemmerne hver især repræsenterer forskellige bygningstyper, er det vigtigt, at den kommer rundt i landet og får et indtryk af, hvordan det står til udenfor København.

Medlemmer af bestyrelsen i perioden 1. juli 2024 – 30. juni 2025:

Arkitekt MAA, formand Jørgen Overby
Direktør, advokat, næstformand Henrik Uldall Borch
Arkitekt MAA, Leif Hansen
Konceptudvikler, fundraiser Niels Peter Schack-Eyber
Arkitekt MAA, Sven Koefoed-Hansen
Partner og Brand Creator, Mette Rix Krabbe
Diplomingeniør, Peter Thunbo
Godsejer, jordbrugsøkonom Jacob de Neergaard

Tak til Bue Beck

Efter 14 års medlemskab af BYFOs bestyrelse, indgik Bue Beck i 2021 som medlem af bestyrelsen i Bevaringsværdige Bygninger og sluttede af som formand for foreningen, i 2024.

I Historiske Huses efterårsmagasin 2024 bragte vi et portræt af Bue Beck som en anerkendelse af hans store arbejde for Historiske Huse og den danske bygningskulturarv. [Læs magasinet her.](#)

BYFO 2024-2025 i tal

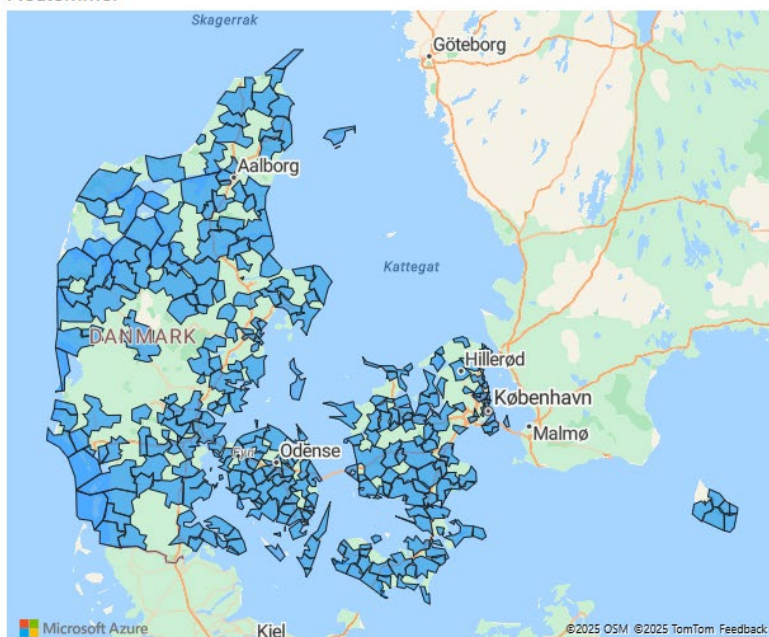
BYFO blev stiftet i 1978 og Bevaringsværdige Bygninger blev stiftet i 1999. I 2016 besluttede bestyrelsen at etablere en fælles kommunikationsplatform for de to foreninger under navnet Historiske Huse. I dag har de to foreninger stadig hvert sit cvr. nummer og hver sin bestyrelse, der serviceres af èt fælles sekretariat.

BYFO tæller 1.900 medlemmer og er interesseorganisation for ejerne af de fredede bygninger. I begge foreninger arbejdes for at skabe bedre rammevilkår for ejerne, så de understøttes og lettes i deres arbejde med at vedligeholde og drifte bygningerne, som er en væsentlig del af Danmarks kulturarv. For at få et generelt større fokus på sagen arbejder vi samtidig på at gøre bygningskultur til en folkesag via bred formidling, kampagner og konkurrencer.

Vi har konsulteret vores medlemsdatabase og fundet nogle tal frem om BYFOs medlemmer: Hvor bor medlemmerne? Hvornår er medlemmernes bygninger opført? Og hvorledes er medlemmernes bygninger fordelt på region?

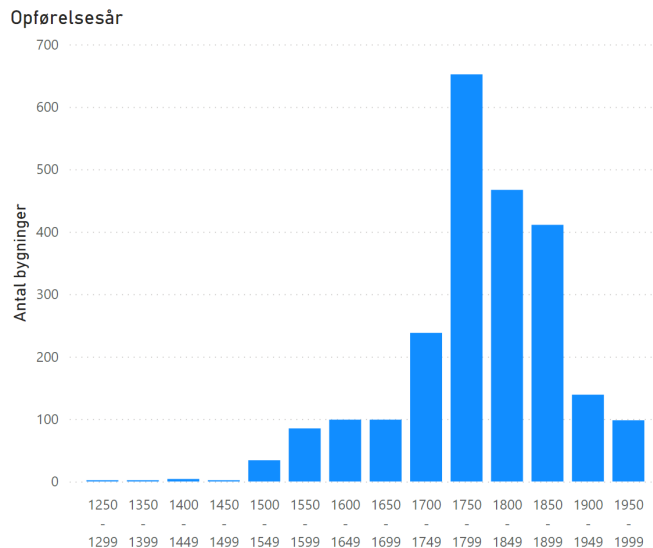
Hvor i landet bor vores medlemmer?

Medlemmer



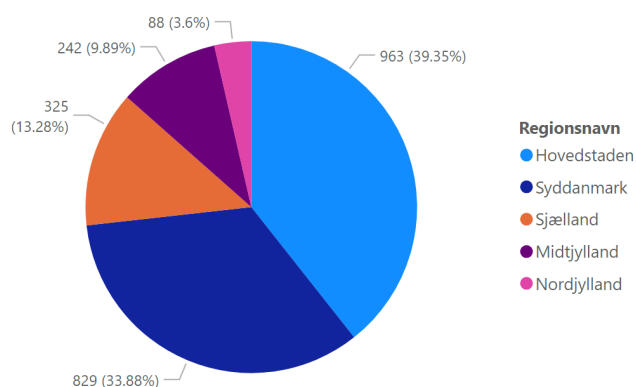
Regionsnavn	Count of kode
Hovedstaden	963
Midtjylland	242
Nordjylland	88
Sjælland	325
Syddanmark	829
Total	2447

Hvornår er medlemmernes bygninger opført?



Medlemmernes bygninger fordelt på region

Bygninger fordelt på regioner



Ovenstående tal og grafer kan sammenholdes med Slots-og Kulturstyrelsens notat [Nøgletal for de fredede ejendomme og bygninger](#). I styrelsens notat fremgår det bl.a., at der er 7.081 fredede bygninger i Danmark, fordelt på næsten 3.900 ejendomme. De fleste ligger i Hovedstaden og i Syddanmark – hvilket vores medlemsskare også afspejler. [Læs om notatet på vores hjemmeside](#).

Kontaktinformationer

I Historiske Huses sekretariat kan man få vejledning vedrørende juridiske, byggetekniske, forsikringsmæssige og skattemæssige forhold. Uanset om man har konkrete spørgsmål eller blot søger sparring, står sekretariatet klar til at hjælpe.

Har man forslag til emner, foreningen bør tage op, kan man enten kontakte formanden eller direktøren.

Følg os og bliv inspireret!

Historiske Huse repræsenterer ejere af fredede og bevaringsværdige bygninger i Danmark.

[Bliv medlem af Historiske Huse](#) og få fordele. Køb bøger om bygningskultur, bygningsbevaring og fornyelse i vores [webshop](#). Find kvalitetstestede håndværkere, materialeleverandører eller rådgivere i [Find Professionel](#). Tilmeld dig vores [nyhedsbrev](#) og følg Historiske Huse på [LinkedIn](#), [Instagram](#) og [Facebook](#).



Sekretariat

Historiske Huse
Borgergade 111, Baghuset
1300 København K
Mandag - torsdag kl. 9.00-15.00
Telefon: 4557 1222
www.historiskehuse.dk

Direktør
Birthe Iuel
Mobil 4085 3739
bi@historiskehuse.dk

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

Jura og forsikring
Christine Ravnholt Hartmann
Mobil 4080 3333
crh@historiskehuse.dk

Arkitekt MAA
Ulrik Swanenflügel
Mobil 2554 4080
us@historiskehuse.dk

Sekretær
Gitte Stisen
Kontor 4557 1222
hs@historiskehuse.dk

Bestyrelse

Formand, Arkitekt MAA
Jørgen Overby
Mobil 2028 0886
jorgen@overbys-tegnestue.dk

Næstformand, direktør
Henrik Uldall Borch
Mobil 2423 4452
hub@jebsen.dk

Diplomingeniør
Peter Thunbo
Mobil 4072 4542
pt@thunboconsult.dk

Arkitekt MAA
Sven Koefoed-Hansen
Mobil 2145 5404
koefoed.privat@gmail.com

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

Arkitekt MAA
Leif Hansen
Mobil 30 38 31 38
lh@lhark.dk

Partner og Brand Creator
Mette Rix Krabbe
Mobil 4014 9282
mette@metterix.dk

Godsejer, jordbrugsøkonom
Jacob de Neergaard
Mobil +45 26 20 30 90
jn@gyldenholm.dk

*Dit hus
Vores kulturarv*

www.historiskehuse.dk



HISTORISKE
HUSE