

En styrket indsats for de fredede bygninger

Rapport

Slots- og Kulturstyrelsen



INCENTIVE

VI FJERNER GÆTVÆRK FRA BESLUTNINGER

Kolofon

Udarbejdet af: Maria Elmegaard Madsen og Kristian Kolstrup

Dato: 14. november 2020

Kontakt

Incentive, Holte Stationsvej 14, 1., 2840 Holte

T. 61 333 500, M. kontakt@incentive.dk

incentive.dk

Indholdsfortegnelse

1	INDLEDNING	5
1.1	Formålet med analysen er at bidrage til bevaring af fredningsværdierne	5
1.2	Tilgang	6
2	OPSUMMERING	7
3	DE FREDEDE BYGNINGER	8
3.1	Fakta om de fredede bygninger	10
4	ÅRSAGER TIL, AT FREDEDE BYGNINGER IKKE ER I FORSVARLIG STAND	18
4.1	Indledning	18
4.2	Resultater af den statistiske analyse	18
4.3	Andre årsager	31
5	ÅRSAGER TIL, AT FREDEDE BYGNINGER IFØLGE EJERNE IKKE ER I FORSVARLIG STAND	32
5.1	Indledning	32
5.2	Resultater af spørgeskemaundersøgelsen	34
5.3	Årsager til manglende vedligeholdelse	36
5.4	Viden	41
5.5	Handlemuligheder	43
6	KOMPENSATIONSORDNINGER I DAG	49
7	UDFORDRINGER VED DE NUVÆRENDE KOMPENSATIONSORDNINGER	54
8	AFRUNDING	57
9	LITTERATUR	58
10	BILAG A: UDDYBENDE METODE	59
10.1	Generelt om spørgeskemaet	59
10.2	Repræsentativitet i spørgeskemaet	59
10.3	Forklarende variable i den statistiske analyse	61

11	BILAG C: KORT OVER BY- OG YDERKOMMUNER	63
12	BILAG D: KORT OVER FRADRAGS- OG TILSKUDSORDNINGER	64
13	BILAG E: HYPOTESER	70
14	BILAG F: SPØRGESKEMA	72
15	BILAG G: FORFALD-PR-ÅR-ORDNINGEN	77
16	BILAG H: OVERSIGT OVER TILSKUD FRA SLOTS- OG KULTURSTYRELSEN I PERIODEN 2014-2018	78

1 Indledning

1.1 Formålet med analysen er at bidrage til bevaring af fredningsværdierne

Baggrund

Slots- og Kulturstyrelsen har i perioden 2010-2016 gennemgået vedligeholdelsesstanden på 4.816 ud af 7.143 fredede bygninger (fredningsgennemgangen). Heraf blev 310 bygninger (4%) vurderet til ikke at være i forsvarlig stand, på trods af at ejeren af en fredet bygning har pligt til at holde den i forsvarlig stand, jf. bygningsfredningsloven §9.

Formål

Slots- og Kulturstyrelsen har bl.a. derfor bedt Incentive om at afdække årsagerne til, at en række fredede bygninger fremstår i uforsvarlig stand, samt at give en række bud på tiltag, der kan forhindre, at fredningsværdier går tabt. Fredningsværdier dækker arkitektoniske og kulturhistoriske værdier udvendigt og indvendigt, men ikke bymiljøer og andre bebyggelsesmæssige helheder, hvor de enkelte bygninger ikke opfylder bygningsfredningslovens krav om arkitektoniske og kulturhistoriske værdier.

Det er ikke altid muligt at afdække den bagvedliggende årsag til, at nogle fredede bygninger fremstår utilstrækkeligt vedligeholdt. Analysen skal derfor også bidrage med viden om, hvad der karakteriserer de bygninger, der ikke er i forsvarlig stand. Endelig skal analysen kortlægge midler og incitamenter til at sikre fredningsværdier i de nuværende kompensationsordninger.

Struktur i analysen

I afsnit 2 opsummerer vi centrale resultater fra analysen.

I afsnit 3 introducerer vi centrale fakta om de fredede bygninger og fordelingen af bygninger, der er blevet vurderet som værende i henholdsvis forsvarlig og ikke-forsvarlig stand.

I afsnit 4 peger vi på en række årsager til, at nogle bygninger ikke er i forsvarlig stand.

I afsnit 5 gennemgår vi, hvilke årsager der ifølge ejerne er til, at nogle bygninger ikke er i forsvarlig stand.

I afsnit 6 giver vi et overblik over de nuværende kompensationsordninger, og i afsnit 7 peger vi på en række udfordringer ved de nuværende kompensationsordninger.

I afsnit 8 rundes analysen af. Litteraturlisten fremgår af afsnit 9, mens afsnit 10 indeholder en række bilag med baggrundsinformation.

God læselyst!

1.2 Tilgang

Vi har som udgangspunkt for analysen opstillet en række hypoteser sammen med Slots- og Kulturstyrelsen, som kan være årsagen til, at nogle fredede bygninger ikke er i forsvarlig stand. Efterfølgende har vi belyst hypoteserne gennem viden, som vi har fået via et spørgeskema, der er sendt ud til et udsnit af ejere af fredede bygninger, dels gennem analyser af registerdata fra Danmarks Statistik og dels gennem kvalitative interviews med ejere af fredede bygninger. Vi har desuden fået adgang til en række data fra Slots- og Kulturstyrelsen samt fra Skat og BYFO.

De forskellige metoder til dataindsamling fremgår af faktaboksen nedenfor. Metoden er beskrevet i detaljer i bilaget, afsnit 10.

Fakta

Dataindsamling

For at få viden om vedligeholdelse af fredede bygninger har vi indsamlet data fra forskellige kilder.

Spørgeskema: Vi udsendte et spørgeskema til 530 ejere af fredede bygninger.

Registerdata: Vi har benyttet registerdata fra Danmarks Statistik til at få viden om geografiske, demografiske og økonomiske forhold om de fredede bygninger og deres ejere. Vi har desuden lavet logistiske regressionsanalyser for yderligere at belyse de opstillede hypoteser.

Kvalitative interviews: Vi gennemførte fem kvalitative interviews med ejere af bygninger. Vi brugte interviewene til at identificere forhold, hvor indsatsen for at bevare fredningsværdierne kan styrkes.

Data fra Slots- og Kulturstyrelsen: Slots- og Kulturstyrelsen har leveret data fra databasen over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger (FBB-databasen) samt en række interne analyser og beskrivelser af fredede bygninger. Hertil har Slots- og Kulturstyrelsen viderefornidlet data fra Skat og BYFO.

2 Opsummering

De fredede bygninger i Danmark er et væsentligt bidrag til vores kulturhistorie og rummer omfattende bygningsmæssige og arkitektoniske værdier. Derfor er 7.143 bygninger i dag fredet.

I perioden 2010-2016 blev vedligeholdelsesstanden på godt halvdelen af dem vurderet. Heraf blev 310 vurderet til ikke at være i forsvarlig stand. Vi har i denne rapport undersøgt en række årsager til, at nogle af de fredede bygninger ikke er i forsvarlig stand ud fra data samt en spørgeskemaundersøgelse blandt 530 ejere af fredede bygninger.

Tilknytning til arbejdsmarkedet og placering i yderområder

En væsentlig årsag til manglende vedligeholdelse er, at ejeren ikke har tilknytning til arbejdsmarkedet. Vores statistiske analyse viser, at det er en afgørende faktor. Placeringen af bygningerne har desuden stor betydning. 9% af de fredede bygninger, der ikke er i forsvarlig stand, ligger således i yderområder, mens det i landkommunerne er 5% og i storbyerne er 2%.

Økonomiske forhold

Privatøkonomien er en væsentlig årsag til den manglende vedligeholdelse. For ejere, der selv bor i bygningen, angiver 75% således privatøkonomi som årsag til manglende vedligehold. De økonomiske forhold har også betydning, når folk skal udnytte fradragsmulighederne. Her angiver 21%, at de ikke har mulighed for at udnytte deres fradrag pga. en begrænset indkomst. Det understøttes desuden af vores statistiske analyse, der viser væsentlig sandsynlighed for, at en bygning er i dårlig stand, hvis familieindkomsten er under 500.000 kr. årligt. Endelig er der en klar tendens til, at andelen af bygninger i ikke-forsvarlig stand er betydeligt højere blandt bygninger med lav ejendomsværdi.

Manglende brug

Der er mindre incitament til at vedligeholde en bygning, når den ikke bliver brugt. Blandt de adspurgte svarer 27% da også, at årsagen til den manglende vedligeholdelse netop er, at bygningen ikke bliver brugt.

Incitament i kompensationsordninger

Mere end tre ud af fire af alle respondenter kender til kompensationsordningerne 'tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen' og 'fritagelse for grundskyld'. Nogle bygningsejere er dog bevidste om, at støttemulighederne bliver bedre, når vedligeholdelsesstanden forringes. Næsten en tredjedel af de respondenter, der har angivet, at deres bygning er i ringe eller dårlig stand, svarer således, at de venter med vedligehold, til der er tale om restaurering, så de kan få støtte til arbejdet.

Manglende viden

Stort set alle ejere har kendskab til bygningsfredningslovens §9, men under halvdelen af ejerne af de fredede bygninger kendte til kravene til vedligeholdelse af deres fredede bygning, da de overtog den. Blandt de adspurgte angiver flest (57%), at de får deres viden fra Slots- og Kulturstyrelsen, mens 39% angiver, at de får deres viden fra Bygningsfredningsforeningen BYFO.

3 De fredede bygninger

Introduktion

I Danmark er der 7.143 fredede bygninger fordelt på 3.900 fredningssager¹, hvis man opgør antallet efter Bygnings- og Boligregisteret (BBR). Opgøres tallet efter Slots- og Kulturstyrelsens mere detaljerede bygningsdefinition er der ca. 9.000 fredede bygninger (Slots- og Kulturstyrelsen 2017).²

Slots- og Kulturstyrelsen kan vælge at frede en hvilken som helst bygning, hvis den har væsentlig arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi. Den eneste type bygninger, der kan undtages fredning, er folkekirkens kirkebygninger, som ikke kan fredes, så længe de er i brug som folkekirker. Bygninger fra før 1536 er automatisk fredede, uden at der er truffet en konkret vurdering.

De ældste fredede bygninger er fra 1200-tallet, og den yngste er fra 1994.³ Langt de fleste af de fredede bygninger er dog opført før 1950, da bygninger som udgangspunkt skal være mere end 50 år for at blive fredet. De fredede bygninger omfatter alt fra slotte og herregårde til udhuse og gårdlokummer og derudover også bygningsværker som monumenter, statuer og broer (Slots- og Kulturstyrelsen 2017).

Fredningens retsvirkninger

En bygning fredes altid som beset. Slots- og Kulturstyrelsen kan således hverken stille krav om, at bygningen skal fremstå som på opførelsestidspunktet, eller om, at ændrede forhold skal føres tilbage til en tidligere tilstand.

Ejeren (eller brugeren) af en fredet bygning har pligt til at holde bygningen i forsvarlig stand. Det betyder bl.a., at den skal være tæt på tag og fag. Det er Slots- og Kulturstyrelsen, der fører tilsyn med overholdelsen af bygningslovens §9, hvilket styrelsen gør i forbindelse med behandlingen af byggesager, og når styrelsen i øvrigt bliver opmærksom på kritiske forhold.

I forbindelse med den landsdækkende fredningsgennemgang, der blev udført i perioden 2010-2016, er en stor del af de fredede bygninger i hele landet blevet gennemgået. I denne forbindelse har Slots- og Kulturstyrelsen foretaget en vurdering af bygningernes tilstand ud fra følgende skala:

- **God** vedligeholdelsesstandard, ingen eller få ubetydelige skader.
- **Tilfredsstillende** vedligeholdelsesstandard, få mindre betydelige skader.
- **Ringe** vedligeholdelsesstandard, en del skader og noget nedslidt.

¹ En fredningssag svarer i store træk til en ejendom og kan dermed omfatte flere bygninger, som er placeret på samme ejendom.

² Fx opfatter Slots- og Kulturstyrelsen en fredet byejeendom med et forhus, et sidehus og et baghus som tre bygninger, mens BBR-registeret typisk kun vil tælle det som én bygning.

³ Den pt. yngste fredede bygning er Pihl og Søns domicil, der ligger på Nybrovej 116 i Lyngby-Taarbæk Kommune.

- **Dårlig** vedligeholdelsesstandard, omfattende skader og meget nedslidt.

Hvad vil det sige, at en bygning ikke er i forsvarlig stand?

Alle bygninger, der er registreret som værende i ringe eller dårlig vedligeholdelsestilstand i forbindelse med fredningsgennemgangen, er i kategorien **ikke-forsvarlig stand**. Det samme er de bygninger, som sagsbehandlerne er blevet opmærksomme på har dårlig vedligeholdelsesstandard. Det betyder med andre ord, at disse bygninger ikke lever op til bygningsfredningsloven §9 om, at en fredet bygning skal holdes i forsvarlig stand, herunder tæt på tag og fag.

Kravet i bygningslovens §9 indebærer bl.a., at tag, skorstene, facader, vinduer og trapper skal være i orden for bedst muligt at modstå vejr og vind.⁴

Alle bygninger, der i forbindelse med fredningsgennemgangen er registreret som værende i tilfredsstillende eller god vedligeholdelsestilstand, er lagt sammen under kategorien **bygninger i forsvarlig stand**.

Slots- og Kulturstyrelsen formoder, at de bygninger, der endnu ikke er gennemgået, er i forsvarlig stand, enten fordi det er nyere fredninger, eller fordi der ikke er registreret skader på bygningerne.

Tabel 1

Fordeling af fredede bygninger registrering af stand

Kategori	Antal	Procentdel
Bygninger registreret i ikke-forsvarlig-stand	310	4%
Bygninger registreret i forsvarlig stand	4.506	63%
Bygninger i ukendt stand ¹	2.327	33%
I alt	7.143 ²	100%

Kilde: Slots- og Kulturstyrelsen (2020).

Note: ¹ Slots- og Kulturstyrelsen formoder, at størstedelen af de bygninger, der endnu ikke er gennemgået (ukendt stand), er i forsvarlig stand, fordi det enten er nyere fredninger, eller fordi der ikke er registreret skader på bygningerne.

Note: ² Nogle steder i analysen summer antallet af fredede bygninger i tabeller og figurer ikke til præcis 7.143. Det skyldes manglende data for nogle fredede bygninger.

Håndhævelse

Bygningsarbejder, der er foretaget uden forudgående tilladelse, er ulovlige. Den nuværende ejer hæfter for ulovlige forhold i den fredede bygning, også selv om der er tale om en "gammel skade" fra en tidligere ejers tid.

Slots- og Kulturstyrelsens redskaber til håndhævelse af loven er standsningsmeddelelse, påbud, politianmeldelse og sikringsarbejder på ejers regning.

⁴ Karnovs noter til bygningslovens §9.

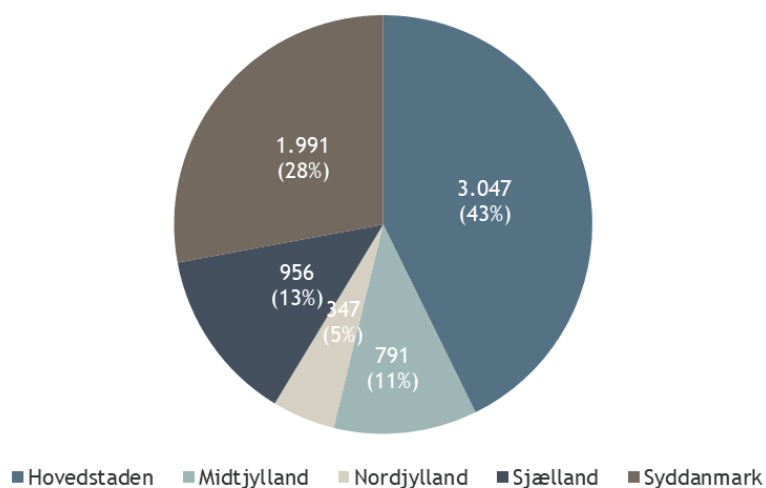
3.1 Fakta om de fredede bygninger

Slots- og Kulturstyrelsen udførte mellem 2010 og 2016 en bygningsfredningsgennemgang, hvor tilstanden på 4.816 bygninger blev vurderet. Slots- og Kulturstyrelsen forventer, at langt størstedelen af de bygninger, der ikke blev gennemgået, er i forsvarlig stand, da bygninger i ikke-forsvarlig stand i langt de fleste tilfælde bliver indrapporteret til Slots- og Kulturstyrelsen.

Næsten halvdelen af de fredede bygninger ligger i Region Hovedstaden

43% af de fredede bygninger ligger i Region Hovedstaden, mens 28% ligger i Region Syddanmark. De resterende 29% findes i henholdsvis Region Sjælland (13%), Region Midtjylland (11%) og Region Nordjylland (5%), jf. figur 1.

Figur 1 **Fordeling af alle fredede bygninger på regioner, %**



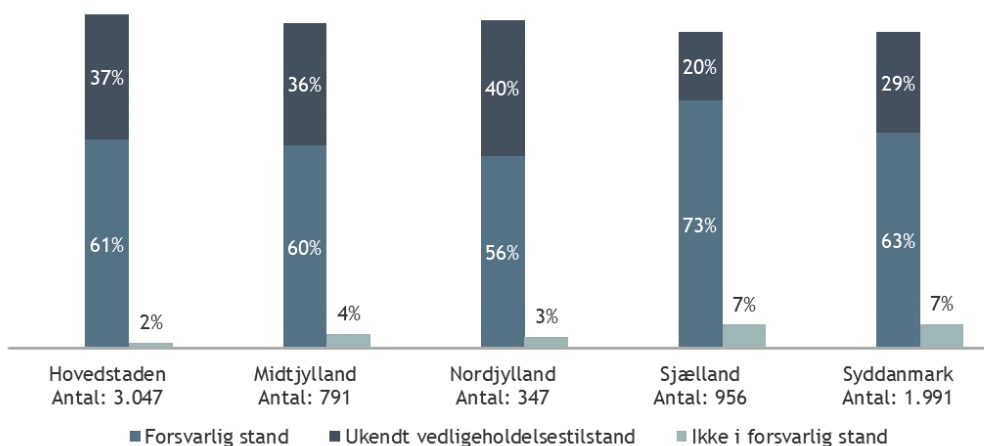
Kilde: (Danmarks Statistik 2019).

Note: Der er 7.132 bygninger med adresse. Dertil er der 11 bygninger, hvor vi ikke har oplysninger om adresse.

De fredede bygningers vedligeholdelsesstand varierer mellem landsdelene

De fredede bygninger, som fremstår i ikke-forsvarlig stand, er imidlertid ikke fordelt på samme måde mellem landsdelene. 7% af de fredede bygninger i Region Sjælland og 7% i Region Syddanmark er i ikke-forsvarlig stand, jf. figur 2. Andelen af fredede bygninger, der ikke er i forsvarlig stand, er lavest i Region Hovedstaden (2%).

Figur 2 Fredede bygninger i forsvarlig, ikke-forsvarlig og ukendt stand fordelt på regioner, %



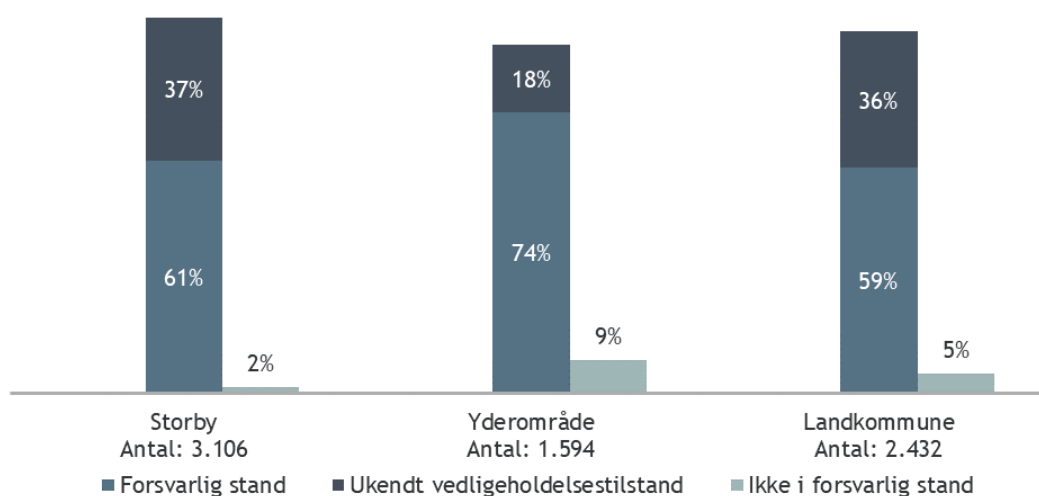
Kilde: (Danmarks Statistik 2019) og (Slots- og Kulturstyrelsen 2019b).

Note: Slots- og Kulturstyrelsen formoder, at størstedelen af de bygninger, der endnu ikke er gennemgået (ukendt vedligeholdelsesstand), er i forsvarlig stand, fordi det enten er nyere fredninger, eller fordi der ikke er registreret skader på bygningerne.

Fredede bygninger i yderområder er i mindre grad vedligeholdt

Når de fredede bygninger opdeles på storby, yderområde og landkommune⁵, fremgår det, at 2% af de fredede bygninger i storbyer ikke er tilstrækkeligt vedligeholdte, hvorimod det gælder for 9% af bygningerne i yderområder, jf. figur 3. I landkommuner er 5% af de fredede bygninger ikke tilstrækkeligt vedligeholdte. Der er altså en betydelig forskel på vedligeholdelsesstanden afhængig af kommunetypen.

Figur 3 Fredede bygninger i forsvarlig, ikke-forsvarlig og ukendt stand fordelt på storby, yderområde og landkommune, %



Kilde: Danmarks Statistik (2019) og Slots- og Kulturstyrelsen (2019b).

Note: Der er 7.132 bygninger, der er kategoriseret som beliggende i storby, yderområde og landkommune. Placeringen af de resterende 11 bygninger er ukendt.

Note: Slots- og Kulturstyrelsen formoder, at størstedelen af de bygninger, der endnu ikke er gennemgået (ukendt vedligeholdelsesstand), er i forsvarlig stand, fordi det enten er nyere fredninger, eller fordi der ikke er registreret skader på bygningerne.

Note: Opdelingen af storby, yderområde og landkommune er baseret på bl.a. Erhvervsstyrelsen (2015), se kort i bilag C, afsnit 11.

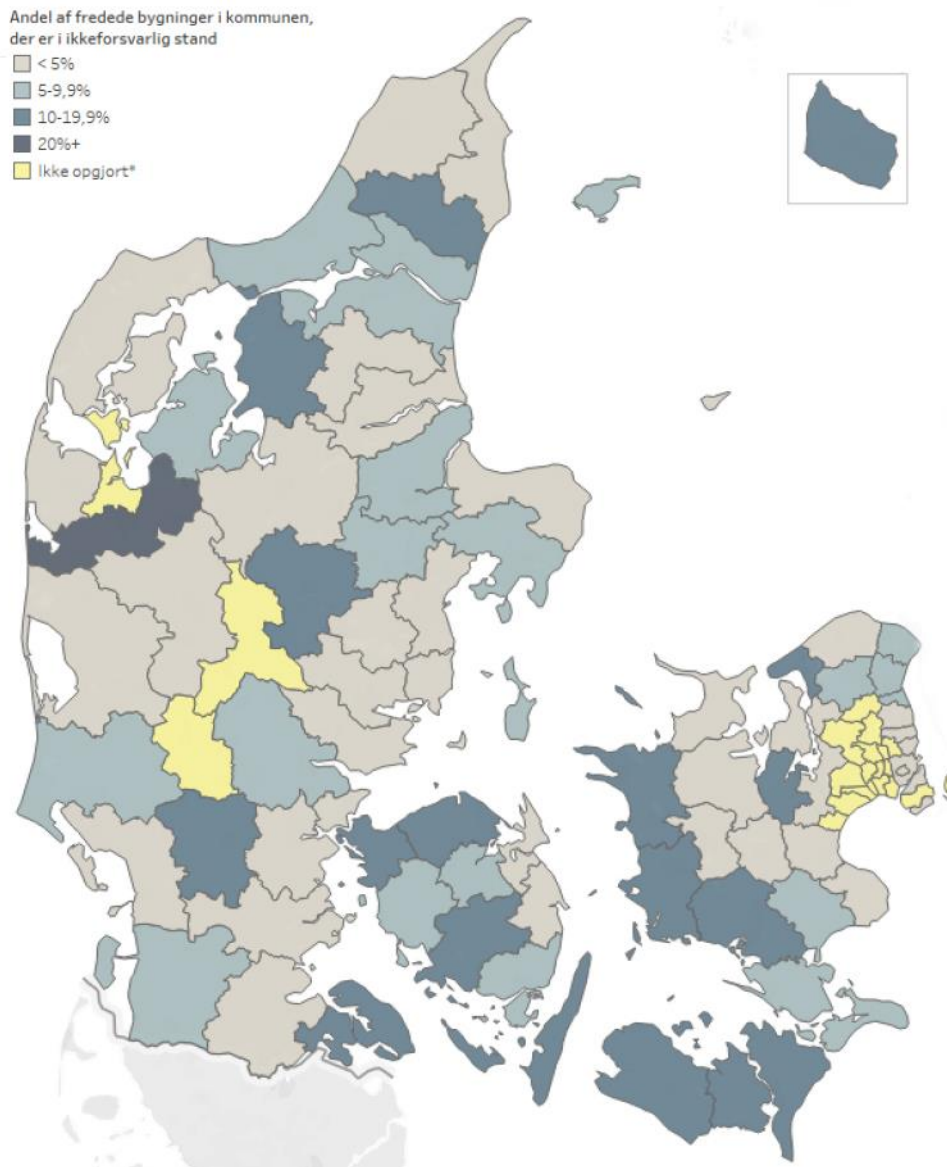
De fredede bygninger er placeret i hele landet

De fredede bygninger er placeret i hele landet. Koncentrationen varierer med mange fredede bygninger på Fyn og i hovedstadsområdet og få i Midtjylland. Et kort lover alle de fredede bygninger fremgår af bilag D, afsnit 12.

⁵ Opgørelsen af storby, yderområde og landkommuner baseret på (Erhvervsstyrelsen 2015).

På kortet herunder (figur 4) indikerer farverne, hvor stor en andel af de fredede bygninger, der blev vurderet af Slots- og Kulturstyrelsen til at være i ikke-forsvarlig stand ifm. gennemgangen af en række af de fredede bygninger i perioden 2010-2016 (fredningsgennemgangen).

Figur 4 **Oversigt over fordelingen af fredede bygninger i ikke-forsvarlig stand på landsplan**



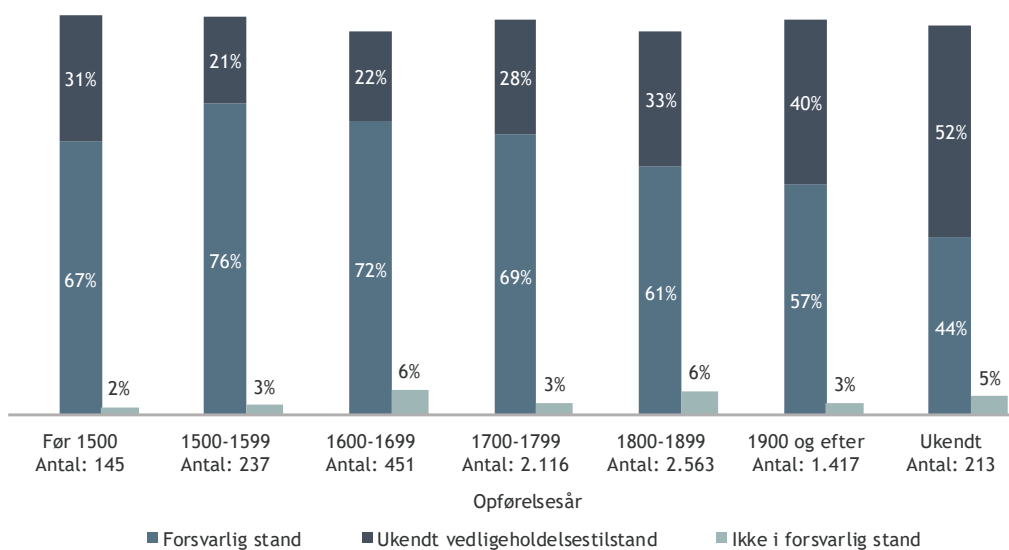
Kilde: Incentive på baggrund af (Slots- og Kulturstyrelsen 2019b).

Note: Farven indikerer andelen af bygninger i kommunen, som ikke er vedligeholdt tilstrækkeligt. I kommuner, hvor antallet af fredede bygninger er mindre end fem, indikeres andelen ikke.

De nyeste og ældste fredede bygninger er i bedst stand

Andelen af fredede bygninger, der er vurderet til ikke at være i forsvarlig stand, er lavest blandt de (relativt få) bygninger, der er opført før år 1500, jf. figur 5. Det står derimod dårligst til med bygninger, der er opført i perioden 1600-1700 og 1800-1900. Det gælder også, hvis man tager højde for, at andelen af bygninger, hvor vedligeholdelsesstanden er ukendt, varierer med opførelsesåret.

Figur 5 Fredede bygninger i forsvarlig, ikke-forsvarlig og ukendt stand fordelt på opførelsesår, %



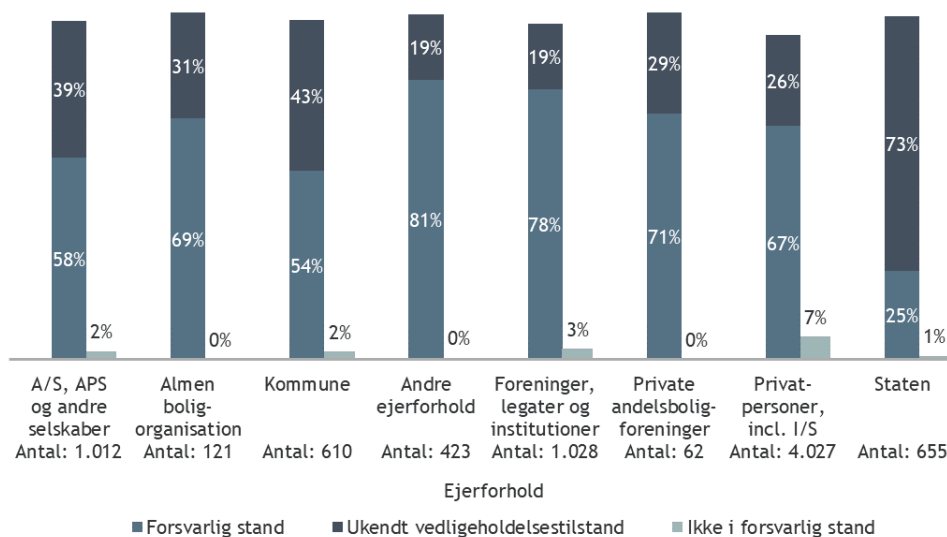
Kilde: (Danmarks Statistik 2019) og (Slots- og Kulturstyrelsen 2019b).

Note: Slots- og Kulturstyrelsen formoder, at størstedelen af de bygninger, der endnu ikke er gennemgået (ukendt vedligeholdelsesstand), er i forsvarlig stand, fordi det enten er nyere fredninger, eller fordi der ikke er registreret skader på bygningerne.

Fredede bygninger ejet af privatpersoner er i mindre grad vedligeholdt

Når de fredede bygninger opdeles på ejerforhold, fremgår det, at der særligt blandt privatpersoner er en relativ stor andel af bygninger (7%), der ikke er i forsvarlig stand, jf. figur 6. Blandt andre former for ejere ligger andelen af fredede bygninger, der ikke er i forsvarlig stand, mellem 0% og 3%.

Figur 6 Fredede bygninger i forsvarlig, ikke-forsvarlig og ukendt stand fordelt på ejerforhold, %



Kilde: (Danmarks Statistik 2019).

Note: Hertil kommer 28 bygninger, hvor der ikke er indberettet oplysninger om ejerforhold.

En typisk fredet bygning i ikke-forsvarlig tilstand

Vi har herunder givet et eksempel på, hvordan en typisk fredet bygning i ikke-forsvarlig stand ser ud. I parentes har vi angivet andelen af alle de fredede bygninger i ikke-forsvarlig stand, der har de nævnte karakteristika.

Den typiske fredede bygning i ikke-forsvarlig stand er en bondegård (22%). Den ligger i Region Syddanmark (46%) og er opført mellem 1800 og 1900 (51%). Den har en ejendomsværdi på under 2 mio. kroner (27%) og er opført i mursten (54%), med tegltag (45%) og er ejet af en privatperson eller I/S, jf. tabel 2.

I forhold til de fredede bygninger i forsvarlig stand er det således særligt typen (bondegård), der er overrepræsenteret blandt bygningerne i ikke-forsvarlig stand. Det samme gør sig gældende – om end i mindre omfang – for regionen, de er placeret i, opførelsesåret, den lave ejendomsværdi og ejerskabet. De er til gengæld underrepræsenteret blandt bygninger med ydervægge af mursten og tage af tegl.

Tabel 2

Oversigt over den typiske fredede bygning i forsvarlig og ikke-forsvarlig stand

	Den typiske fredede bygning i ikke-forsvarlig stand	Andel af bygninger i ikke-forsvarlig stand med dette karakteristikum	Andel af bygninger i forsvarlig stand med dette karakteristikum
Type	Bondegård	22%	3%
Region	Region Syddanmark	46%	28%
Opførelsesår	1800-1900	51%	35%
Ejendomsværdi	< 2 mio. kroner	27%	16%
Ydervægge	Mursten	54%	68%
Tag	Tegl	45%	63%
Ejer	Privatperson eller I/S	76%	54%

Kilde: (Danmarks Statistik 2019).

Note: Den typiske bygning i ikke-forsvarlig tilstand har ikke nødvendigvis alle disse karakteristika, men inden for hver af de beskrivende elementer er det de mest udbredte karakteristika.

I næste afsnit ser vi nærmere på nogle af årsagerne til, at nogle af de fredede bygninger ikke er i forsvarlig tilstand.

Fredet ejendom på landet – ubeboet i perioder og med skiftende ejere

Om fredningen

Fredningen omfatter fire bygninger på samme adresse i et landområde godt 5 km fra nærmeste by. Bygningerne blev fredet i 1960 og har en ejendomsværdi på godt en halv mio. kr.

De bærende fredningsværdier knytter sig til den grundmurede bygning, som er pudset og kalket. Hertil kommer alle ældre og traditionelle detaljer, blandt andet vinduer og døre, den traditionelle farve- og materialeholdning, brædde-, tegl- og kakkelgulve, pudsede, kalkede eller malede vægge, bræddeloffer med og uden lister over samlingerne, lofternes synlige ældre bjælkelag osv.

Vurdering af vedligeholdelsesstand

Ejendommens stand blev i 2018 vurderet til at være forringet yderligere siden 2014, hvor bygningerne blev vurderet således:

"Dårlig vedligeholdelsesstandard, omfattende skader og meget nedslidt.

Anlægget er stærkt nedslidt og forfaldet. Staldlængerne er ikke tætte på tag og fag. Ved besigtigelsen i sommer var der ikke glas i den ene fordørs ovenvinduer, hvorfor der var fløjet fugle ind for at bygge rede. Hele anlægget skal sikres og restaureres nu, for ikke at gå til grunde."

Forløb

I 1993 opstod der en akut skade i en bindingsværksvæg. Samme år dør den ene af ejerne, og den efterladte ejer vedligeholder, så godt som hans alder tillader. Bygningen bliver ikke kalket i de senere år.

Efter orkanen i 1999 nedtages en af længerne. Slots- og Kulturstyrelsen støttede en midlertidig genopretning for at undgå kollaps. Bygningerne stod ubeboet hen efterfølgende.

I 2006 skiftede ejendommen ejer, og denne udbedrede skaderne nødtørftigt. Ejendommen blev sat til salg igen samme år.

I 2018 blev ejendommen købt af nuværende ejer, som ansøgte om tilladelse til nedrivning i 2019.

Kilde: (Slots- og Kulturstyrelsen 2019a).

4 Årsager til, at fredede bygninger ikke er i forsvarlig stand

4.1 Indledning

For at vurdere, hvilke årsager der er til, at en række af de fredede bygninger ikke er i forsvarlig stand, har vi udarbejdet en statistisk analyse (en såkaldt logit-analyse) ud fra registerdata om hver enkelt af de fredede bygninger og deres ejere. Fordelen ved den statistiske analyse er, at vi kan redegøre for, hvor stor betydning de enkelte forklarende variable har relativt til hinanden. Vi har suppleret med grafer, der giver uddybende viden om de enkelte karakteristika.

I den statistiske analyse har vi opgjort sandsynligheden for, at en bygning ikke er i forsvarlig stand ud fra en række forklarende variable, jf. tabel 3.

Tabel 3

Forklarende variable

Bygningskarakteristika	Ejerens karakteristika	Andet
Industrielt brug ¹	Tilknytning til arbejdsmarkedet ³	Geografi (yderkommune)
Publikumsorienteret brug ²	Familieindkomst > 500.000 kr./årligt	Grundskyldsfritagelse
Stråtag	Mellemlang el. længere uddannelse	Forfald pr. år
Bindingsværk	Alder	Fradrag for vedligehold
	Antal sager	Offentlig vurdering/bebygget areal

Kilde: Incentive.

Note: ¹ Vi har defineret industrielt brug ud fra, om bygningens (oprindelige) komplekstype er industriel, dvs. fabrik, teglværk, slagteri, etc. Brugen kan dog være ændret siden opførelsen.

Note: ² Vi har defineret publikumsorienteret brug ud fra, om bygningens (oprindelige) komplekstype er en type, hvor der kommer besøgende, og bygningens stand derfor kan være vigtig. Det kan være jernbanestation, hotel, skole, hospital, herregård, etc. Brugen kan dog være ændret siden opførelsen.

Note: ³ Tilknytning til arbejdsmarkedet er baseret på, at ejeren/ejerne er i den arbejdsdygtige alder og ikke er arbejdsløse i over halvdelen af året, kontanthjælpsmodtagere, elever under uddannelse eller førtidspensionister.

Variablene er valgt ud fra, at vi for dem alle har hypoteser for, hvordan de kan have betydning for bygningernes stand. Analysen kan ikke direkte påvise en kausal sammenhæng, men den kan sammen med de underliggende hypoteser give en god indikation af, hvorfor nogle bygninger ikke er holdt i forsvarlig stand.

Definitionen af variablene er uddybet i bilag A, afsnit 10.3.

4.2 Resultater af den statistiske analyse

Resultaterne viser, hvor meget de enkelte forklarende variable betyder for sandsynligheden for, at en bygning er i forsvarlig stand. Teknisk er det udregnet som en gennemsnitlig marginal effekt.

Fortolkningsmæssigt betyder en effekt på 15%-point således, at variabelen har tre gange så stor betydning, som en effekt på 5%-point.⁶

Opsummering af resultater

Det karakteristikum, der har størst betydning for, om en bygning er i forsvarlig stand, er, om ejeren har tilknytning til arbejdsmarkedet, jf. figur 7. En tilknytning til arbejdsmarkedet betyder således 16%-point større sandsynlighed for, at en bygning er i forsvarlig stand. Det har dermed fire gange så stor betydning som, hvorvidt bygningen har stråtag eller ej. Om ejeren har flere fredningssager, er det karakteristikum, der har næststørst betydning (10%-point), mens anvendelse af grundskyldsfritagelsen og forfald pr. år ligeledes betyder en del (7-8%-point).

Ejendomsværdien er det eneste karakteristikum, der ikke er opgjort som en enten-eller-variabel. For store stigninger i ejendomsværdien (fx 200%) har den en væsentlig betydning. I runde tal vil en 200% højere ejendomsværdien svare til, at der er 10% større sandsynlighed for, at bygningen er i forsvarlig stand.

En ejer, der selv bor i bygningen, og som opfylder alle karakteristika i figur 7⁷, har 60%-point større sandsynlighed for, at bygningen er i forsvarlig stand end en tilsvarende ejer, der ikke opfylder nogle af karakteristikaene.⁸ En ejer, der opfylder karakteristikaene, har tilknytning til arbejdsmarkedet, har kun én fredningssag, anvender grundskyldsfritagelsen og forfald pr. år, har en familieindkomst på over 500.000 kr. årligt, og bygningen har ikke stråtag, dens anvendelse var oprindeligt publikumsorienteret, og den ligger ikke i en yderkommune.

Figur 7

Gennemsnitlig ændring i sandsynlighed for, at en bygning er i forsvarlig stand, %-point.¹

Tilknytning til arbejdsmarkedet	● 16%
Ejeren har kun én fredningssag	● 10%
Grundskyldsfritagelse anvendes	● 7%
Forfald pr. år anvendes	● 8%
Familieindkomsten er over 500.000	● 5%
Bygningens anvendelse er oprindeligt publikumsorienteret	● 5%
Bygningen er ikke placeret i en yderkommune	● 5%
Bygningen har ikke stråtag	● 4%
Ejendomsværdien pr. kvadratmeter bebygget areal er 10% højere ²	● 0,5%

Note: ¹ Gennemsnitlig marginal effekt, dvs. det er gennemsnittet af effekterne for alle ejerne.
Kilde: Incentive.

⁶ For variabelen 'offentlig' vurderet i forhold til 'bebygget areal' er resultatet vist for en ændring på 10% af ejendomsværdien. Ved større ændringer i ejendomsværdien er effekten af denne variabel tilsvarende højere.

⁷ Dog uændret ejendomsværdi i dette eksempel.

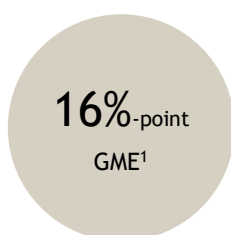
⁸ Det præcise tal er en smule anderledes, da de enkelte tal er gennemsnitlige marginale effekter, som forudsætter, at de andre faktorer er uændrede. Det har dog ingen betydning for konklusionen.

I det følgende er definitionen af nogle af variablene "vendt om".

Ejere, der ikke har tilknytning til arbejdsmarkedet, har bygninger, der er i dårligere stand

Blandt de forklarende variable i analysen er det ejerens/ejernes tilknytning til arbejdsmarkedet, der har størst betydning. Således er der i gennemsnit 16%-point større sandsynlighed for, at en bygning er i god stand, hvis ejeren/ejerne bliver tilknyttet arbejdsmarkedet, jf. figur 8.

Figur 8 **Gennemsnitlig ændring i sandsynlighed for, at en bygning er i forsvarlig stand, hvis ejeren går fra ikke at være tilknyttet til arbejdsmarkedet til at være det¹**



Note: ¹ GME = Gennemsnitlig marginal effekt, dvs. det er gennemsnittet af effekterne for alle ejerne.

Note: Standardfej: 6,5%, signifikant på et 5%-niveau.

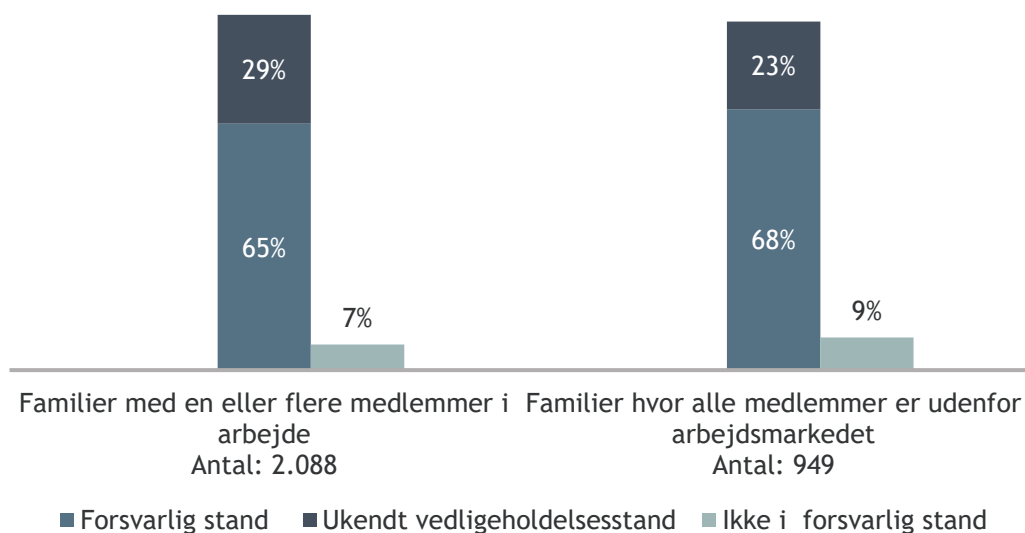
Note: I datasættet er det 3% af de private ejere, der ikke har tilknytning til arbejdsmarkedet.

Kilde: Incentive.

Den klare sammenhæng mellem tilknytning til arbejdsmarkedet og bygningens stand kan skyldes flere ting. Først og fremmest medfører manglende tilknytning til arbejdsmarkedet en lavere indkomst og dermed færre midler til at vedligeholde og restaurere sin bygning. Dernæst kan det at stå uden for arbejdsmarkedet eller miste tilknytningen til det i sig selv være et mere tungtvejende problem end istandsættelsen af en fredet bygning, og endelig kan det at stå uden for arbejdsmarkedet være forbundet med andre sociale problemer.

Andelen af ikke tilstrækkeligt vedligeholdte bygninger er højere blandt ejere, der er uden for arbejdsmarkedet, jf. figur 9.

Figur 9 Fredede bygningers vedligeholdelsesstand fordelt på tilknytning til arbejdsmarkedet, %



Kilde: (Danmarks Statistik 2019) og (Slots- og Kulturstyrelsen 2019b).
Note: Figuren er baseret på data om familiens socioøkonomiske status. Dvs. ejere er kun kategoriseret som uden for arbejdsmarkedet, hvis alle over 18 år i familien er uden for arbejdsmarkedet. Antallet af familier er 3.037. Personer uden for arbejdsmarkedet omfatter arbejdsløse, personer uden for arbejdsstyrken og andre.

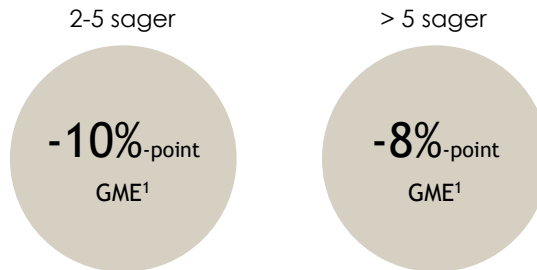
Der er mindre sandsynlighed for, at bygninger er i forsvarlig stand, blandt ejere, der har flere fredningssager

Ejere, der har to til fem fredningssager, har 10% mindre sandsynlighed for, at deres bygninger er i forsvarlig stand sammenlignet med ejere, der har én fredningssag, jf. figur 10.

For ejere, der har mere end fem fredningssager, er sandsynligheden 8%. Forskellen mellem to til fem og flere end fem fredningssager er dog så lille, at der sandsynligvis ikke er statistisk signifikant forskel på estimatet for de to grupper. Det betyder, at vi ikke kan konkludere, om sandsynligheden for dårligt vedligeholdte bygninger er større blandt ejere, der har flere end sager eller to til fem sager sammenlignet med ejere, der har én sag.

Figur 10

Gennemsnitlig ændring i sandsynligheden for, at en bygning er i forsvarlig stand, hvis ejeren har flere fredningssager¹



Note: 1 GME = Gennemsnitlig marginal effekt, dvs. det er gennemsnittet af effekterne for alle ejerne.

Note: Standardfej: 1,8% for to til fem sager og 3,1% for flere end fem sager, begge er signifikante på et 1%-niveau.

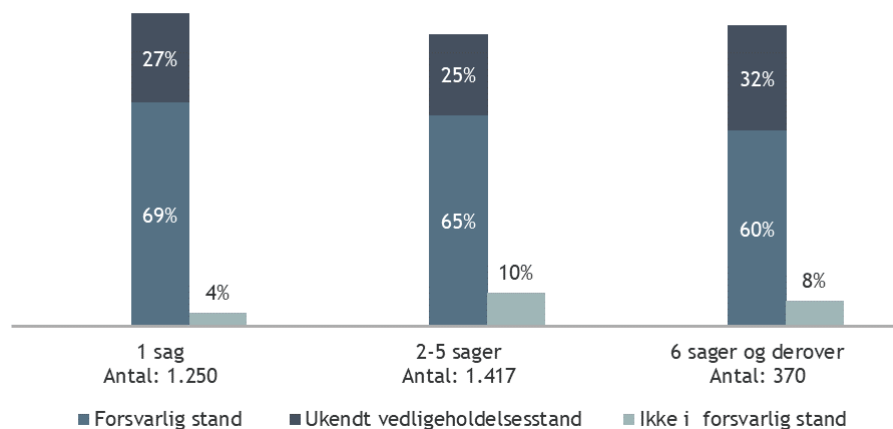
Kilde: Incentive.

Når vi ser på vedligeholdelsesstanden opdelt på, hvor mange fredningssager ejerne har, er der betydelig forskel, jf. figur 11. Her fremgår det, at blandt ejere med to til fem sager, er andelen af bygninger i ikke-forsvarlig stand 10%. Ligeledes er andelen blandt ejere med seks eller flere sager eller én sag henholdsvis 8% og 4%. Dvs. at ejere, der har mere end én fredningssag, oftere ejer bygninger, der ikke er tilstrækkeligt vedligeholdte.

"Ejere, der har mere end én fredningssag, ejer oftere bygninger, der ikke er tilstrækkeligt vedligeholdte."

Figur 11

Fredede bygningers vedligeholdelsesstand fordelt på antal fredningssager pr. ejer, %

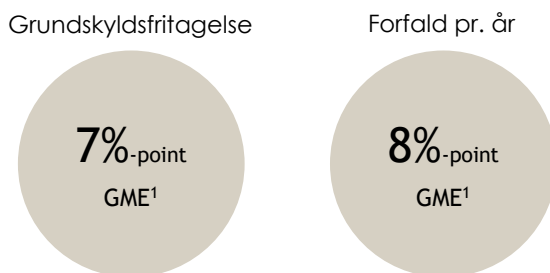


Kilde: (Danmarks Statistik 2019) og (Slots- og Kulturstyrelsen 2019b).

Ejere, der anvender kompensationsordninger (grundskyldsfritagelse og forfald pr. år), har bygninger, der er bedre vedligeholdt

Ejere, der får grundskyldsfritagelse eller anvender forfald pr. år, har 7%-point henholdsvis 8%-point større sandsynlighed for, at deres bygninger er i forsvarlig stand, jf. figur 12.

Figur 12 **Gennemsnitlig ændring i sandsynligheden for, at en bygning er i forsvarlig stand, hvis ejeren anvender kompensationsordninger¹**



Note: ¹ GME = Gennemsnitlig marginal effekt, dvs. det er gennemsnittet af effekterne for alle ejere.
Note: Standardfej: 2,0% for både grundskyldsfritagelse og forfald pr. år, begge er signifikant på et 1%-niveau.
Note: Fradrag for vedligehold er ikke statistisk signifikant på et 10%-niveau.
Kilde: Incentive.

Sammenhængen mellem udnyttelse af kompensationsordningerne og vedligeholdelsesstanden indikerer, at kompensationsordningerne overordnet set medvirker til at sikre en bevaring af fredningsværdierne. Det svarer til resultatet i spørgeskemaundersøgelsen, hvor vi finder, at ejere af bygninger i god stand i højere grad benytter sig af kompensationsordninger, jf. figur 34 på side 45.

Ejere med lavere familieindkomster har bygninger, der er i dårligere stand

For ejere, der har familieindkomster under 500.000 kr. årligt, er der 5% lavere sandsynlighed for, at deres bygning er i forsvarlig stand, jf. figur 13.

Figur 13 **Gennemsnitlig ændring i sandsynligheden for, at en bygning er i forsvarlig stand, hvis familieindkomsten er under 500.000 kr. årligt¹**



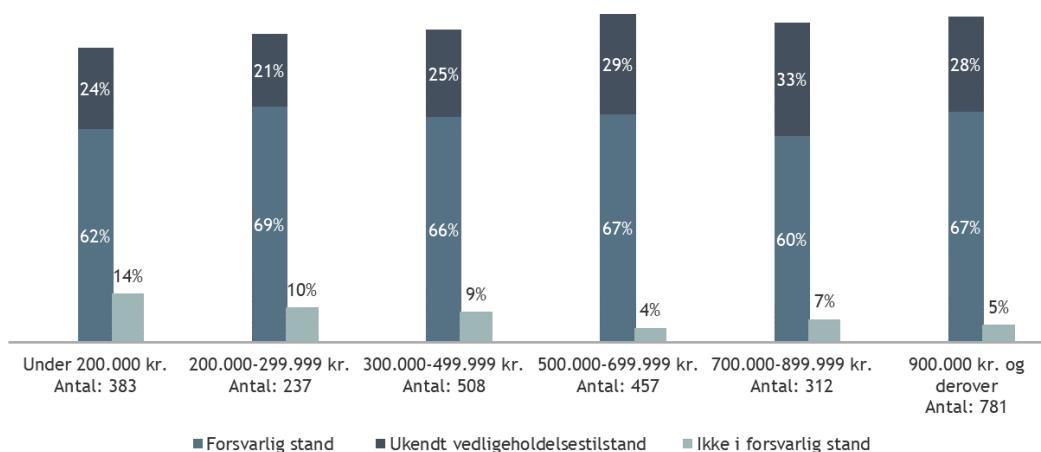
Note: ¹ GME = Gennemsnitlig marginal effekt, dvs. det er gennemsnittet af effekterne for alle ejere.
Note: Standardfej: 2,0%, signifikant på et 5%-niveau.
Kilde: Incentive.

Ejernes økonomiske råderum har direkte betydning for muligheden for at betale for at holde deres bygninger i forsvarlig stand. Det understøttes også af svarene i spørgeskemaundersøgelsen, jf. afsnit 5. Økonomisk trængte familier kan ikke bruge Slots- og Kulturstyrelsens støtteordninger til at udføre almindeligt vedligehold, da der ikke gives tilskud til det, jf. afsnit 6. Desuden kan fradraget for forfald pr. år-ordningen ikke udnyttes for de af familierne, der ikke har en indkomst. Og endelig kan det være svært for familier med lav indkomst at få lov at låne i deres friværddi. Lav familieindkomst har således en række forskellige konsekvenser, der kan gøre det svært at finde midler til nødvendigt vedligehold.

Andelen af bygninger i ikke-forsvarlig stand er højere blandt ejere med en lav familieindkomst end blandt ejere med en høj familieindkomst, jf. figur 14. Her fremgår det, at 14% af ejere med en familieindkomst under 200.000 kr. om året ejer en bygning i ikke-forsvarlig stand, mens andelen af bygninger i ikke-forsvarlig stand blandt ejere med en årlig familieindkomst over 900.000 kr. er mellem 4% og 7%.

Figur 14

Fredede bygningers vedligeholdelsesstand fordelt på familiens samlede indkomst, %



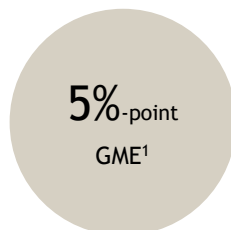
Kilde: (Danmarks Statistik 2019) og (Slots- og Kulturstyrelsen 2019b).
 Note: For 114 familier findes der ikke oplysninger om indkomst.

Bygninger, der anvendes til publikumsorienterede aktiviteter, er oftere i god stand

For bygninger, der oprindeligt blev anvendt til publikumsorienterede aktiviteter, er sandsynligheden for, at de er i forsvarlig stand, 5% højere end blandt bygninger, der ikke oprindeligt blev brugt til dette formål, jf. figur 15. Publikumsorienterede aktiviteter skal her forstås bredt og inkluderer fx jernbanestation, hotel, skole, hospital og herregård. Bygningernes anvendelse kan være en anden i dag.

Figur 15

Gennemsnitlig ændring i sandsynligheden for, at en bygning er i forsvarlig stand, hvis bygningen anvendes til publikumsorienterede aktiviteter¹



Note: ¹ GME = Gennemsnitlig marginal effekt, dvs. det er gennemsnittet af effekterne for alle ejerne.

Note: Standardfej: 2,2%, signifikant på et 5%-niveau.

Kilde: Incentive.

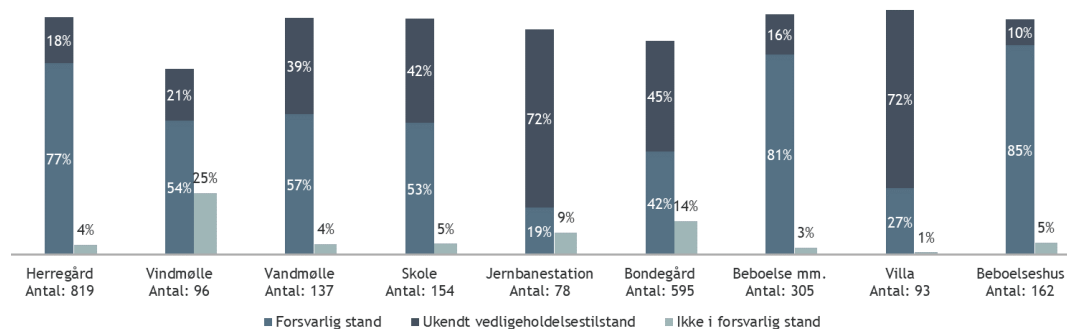
Bygninger, der oprindeligt blev anvendt til industrielle formål, fx fabrik, teglværk og slagteri, har derimod ingen signifikant større eller mindre sandsynlighed for at være i forsvarlig stand end resten af bygningerne.

64% af de fredede bygninger indgår som en del af et kompleks med flere bygninger. Blandt disse er 9% i ikke-forsvarlig stand, mens det blandt alle fredede bygninger er 7%.

I figur 16 har vi udvalgt en række komplekstyper. Det fremgår, at bondegårde er den komplekstype, der hyppigst fremstår i ikke-forsvarlig stand, mens etagebeboelseshuse hyppigst fremstår i forsvarlig stand.

"Bondegårde er den bygningstype, der hyppigst fremstår i ikke-forsvarlig stand."

Figur 16 Fredede bygnings vedligeholdelsesstand fordelt på udvalgte komplekstyper, %



Kilde: (Danmarks Statistik 2019) og (Slots- og Kulturstyrelsen 2019b).

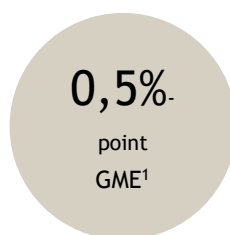
Note: Herregård, skole, kirkeanlæg og jernbanestation defineres som bygninger, der anvendes til publikumsorienterede aktiviteter, mens bondegård, beboelse m.m., etagebeboelseshus og beboelseshus defineres som bygninger, der ikke anvendes til publikumsorienterede aktiviteter.

Note: Komplekstypen kendes ikke for 2.589 bygninger.

Bygninger med høj ejendomsværdi i forhold til bebygget areal er i bedre stand

Bygninger med en høj ejendomsværdi, målt som den offentlige vurdering pr. kvadratmeter bebygget areal, er i bedre stand. Således er sandsynligheden for, at bygningen er i forsvarlig stand, 0,5% højere, hvis ejendomsværdien pr. kvadratmeter bebygget areal stiger med 10%, jf. figur 17.

Figur 17 Gennemsnitlig ændring i sandsynligheden for, at en bygning er i forsvarlig stand, hvis ejendomsværdien pr. kvadratmeter bebygget areal stiger med 10%¹



Note: ¹ GME = Gennemsnitlig marginal effekt, dvs. det er gennemsnittet af effekterne for alle ejerne.

Note: Standardfej: 0,8%, signifikant på et 1%-niveau.

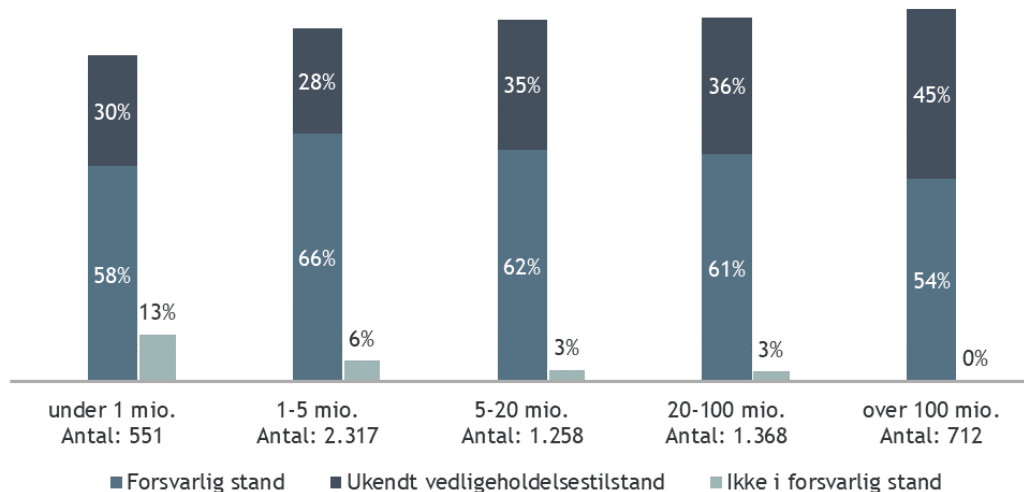
Kilde: Incentive.

Jo højere ejendomsværdien er, jo bedre kan det betale sig at sikre værdierne ved at holde bygningerne i forsvarlig stand.

Den samme sammenhæng fremgår af figuren herunder. Andelen af bygninger i ikke-forsvarlig stand er betydeligt højere blandt bygninger med lav ejendomsværdi, mens andelen af bygninger i

ikke-forsvarlig stand falder med stigende ejendomsværdi. Således er der blot et par bygninger med en ejendomsværdi over 100 mio. kr., der er i ikke-forsvarlig stand, mens det gælder for 13% af bygningerne med en ejendomsværdi under 1 mio. kr. Blandt årsagerne til manglende vedligeholdelse svarer 31% da også, at de ikke kan få pengene igen, hvis de vil sælge, mens 25% svarer, at de er svært at låne i bank eller realkreditinstitut, jf. afsnit 5.

Figur 18 **Fredede bygningers vedligeholdelsesstand fordelt på ejendomsværdi, %**

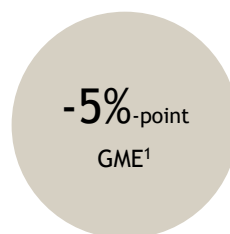


Kilde: (Danmarks Statistik 2019) og (Slots- og Kulturstyrelsen 2019b).
 Note: Ejendomsværdien er ukendt for 936 bygninger.

Bygninger i yderkommuner har mindre sandsynlighed for at være i forsvarlig stand

Bygninger, der er placeret i yderkommuner, har 5% mindre sandsynlighed for at være i god stand, jf. figur 19. Et kort over, hvilke kommuner der er yderkommuner, fremgår af bilag C, afsnit 11.

Figur 19 **Gennemsnitlig ændring i sandsynligheden for, at en bygning er i forsvarlig stand, hvis bygningen er placeret i en yderkommune¹**



Note: ¹ GME = Gennemsnitlig marginal effekt, dvs. det er gennemsnittet af effekterne for alle ejerne.
 Note: Standardfej: 2,5%, signifikant på et 10%-niveau.
 Kilde: Incentive.

Bygninger, der er placeret i yderkommuner, er oftere svære at sælge, og salgspriserne såvel som de vurderede ejendomspriser er ligeledes lavere. Der kan derfor være mindre incitament for ejerne til at sikre, at bygningerne bliver holdt i forsvarlig stand. Ligeledes kan det være sværere for ejerne at låne til vedligehold af deres bygninger, netop pga. af det dårligere ejendomsmarked.

Det blev også illustreret i figur 3 på side 12, at andelen af bygninger i ikke-forsvarlig stand er højere i yderkommuner (9%) end i andre kommunetyper.

Eksempel

Fredet ejendom på landet godt vedligeholdt i et område med mange bygninger i ikke-forsvarlig stand

Om fredningen

Fredningen omfatter et 16 fagt langt stuehus og en 11 fag lang tidligere lade beliggende i en mindre fynsk landsby. Bygningerne er opført i 1727 og var oprindeligt en del af en firelænget gård. I 1983 blev de fredet og er i dag et karakteristisk eksempel på fynsk bindingsværk.

De bærende fredningsværdier knytter sig i det ydre bl.a. til stuehuset og ladens egnskarakteristiske bindingsværk, det afvalmede stråtag, den høje sokkel af kampesten og de ældre døre og vinduer. I det indre knytter det sig bl.a. til den traditionelle planløsning, pigstensbelægningen og de bevarede ældre bygningsdele og detaljer.

Vurdering af vedligeholdelsesstand

Ejendommens stand blev i 2019 vurderet til at være uændret siden 2013, hvor den blev vurderet til at være i god vedligeholdelsesstand med ingen eller få ubetydelige skader.

Forløb

I 1983 fredes ejendommen.

I 1991, 1999 og 2015 laves delvist nye stråtage på begge bygninger. Alle tre gange med tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen.

I 2000 restaureres bindingsværk med tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen.

I 2007 tinglyses bevaringsdeklaration.

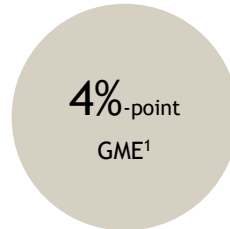
Kilde: (Slots- og Kulturstyrelsen 2019a).

Bygninger uden stråtag er i bedre stand

Bygninger, der har stråtag, har 4% højere sandsynlighed for ikke at være i forsvarlig stand sammenlignet med bygninger, der ikke har stråtag, jf. figur 20.

Figur 20

Gennemsnitlig ændring i sandsynligheden for, at en bygning ikke er i forsvarlig stand, hvis bygningen har stråtag¹



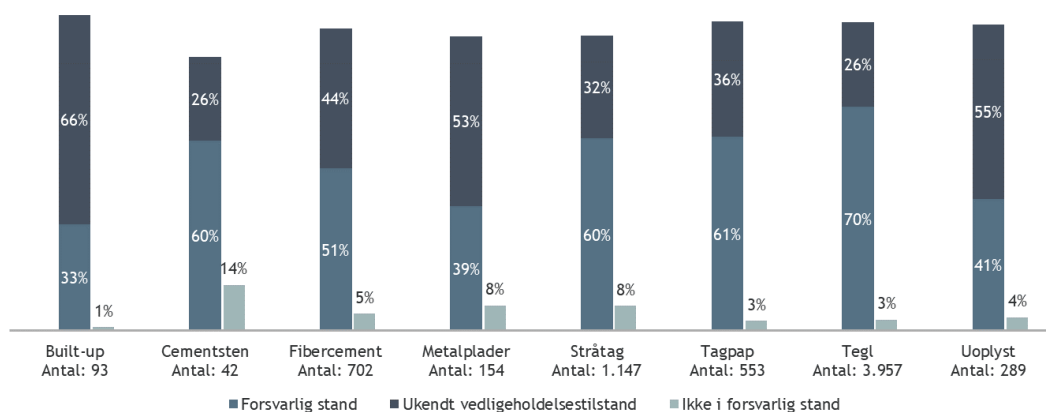
Note: ¹ GME = Gennemsnitlig marginal effekt, dvs. det er gennemsnittet af effekterne for alle ejerne.
 Note: Standardfejl: 2,0%, signifikant på et 5%-niveau.
 Kilde: Incentive.

Bygningerne med bindingsværk har derimod ikke en signifikant betydning for sandsynligheden for, at bygningen er i forsvarlig stand, på trods af at de i den deskriptive statistik i højere grad er i ikke-forsvarlig stand, jf. figur 22. Forklaringen på det er, at bygningerne med bindingsværk i højere grad har nogle af de andre karakteristika (fx stråtag), der har større betydning for, om bygningen er i forsvarlig stand. Det fanger vi netop i logit-analysen.

Når vi ser på bygningernes vedligeholdelsesstand opdelt på tagdækningsmaterialet, er andelen af bygninger i ikke-forsvarlig stand højest blandt bygninger med cementsten (14%), metalplader og stråtag (8%) og fibercement (5%). Antallet af fredede bygninger med tagdækningsmateriale af cementsten eller metalplader er dog lavt.

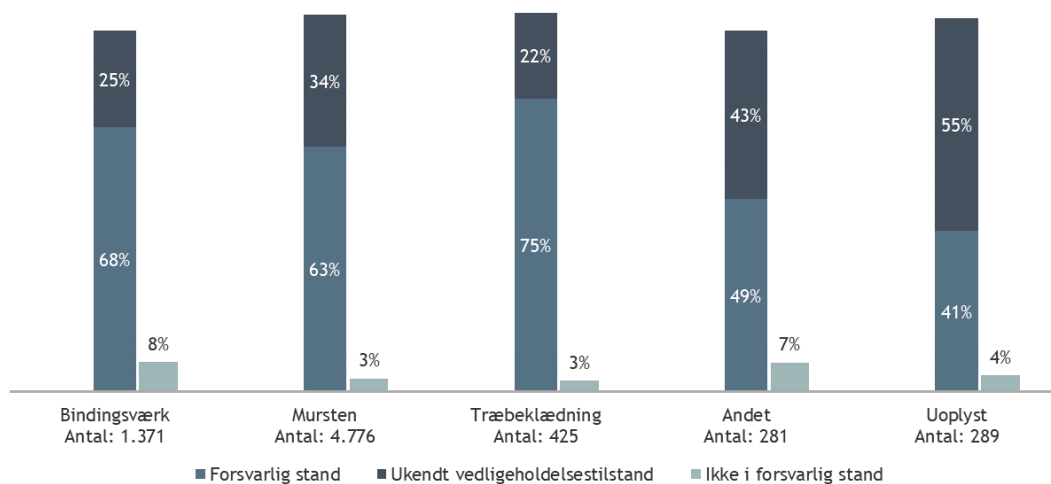
Figur 21

Fredede bygningers vedligeholdelsesstand fordelt på tagdækningsmateriale, %



Kilde: (Danmarks Statistik 2019) og (Slots- og Kulturstyrelsen 2019b).
 Note: Tagdækningsmaterialet er ikke oplyst for 289 bygninger.

Figur 22

Fredede bygningers vedligeholdelsesstand fordelt på ydervægsmateriale, %

Kilde: (Danmarks Statistik 2019) og (Slots- og Kulturstyrelsen 2019b).
Note: Ydervægsmaterialet er ikke oplyst for 289 bygninger.

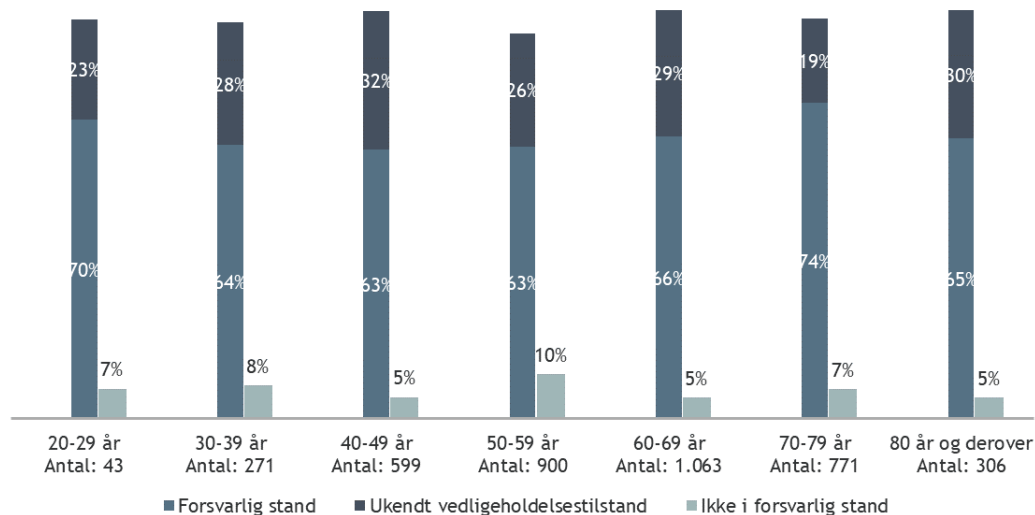
Ejerens uddannelsesniveau og alder har ikke betydning

Analysen viser, at de resterende forklarende variable ikke har betydning for, om bygningerne er i forsvarlig stand. Således har hverken ejeres uddannelsesniveau eller alder, eller om bygningen har bindingsværk eller oprindeligt har været anvendt til industrielt brug, nogen betydning.⁹

56% af ejere af fredede bygninger er over 60 år. Det kan have betydning for deres mulighed for at udnytte fradragsordningerne. På trods af denne barriere er andelen af ikke tilstrækkeligt vedligeholdte bygninger ikke højere blandt ejere over 60 år, jf. figur 23.

⁹ For alle variablene gælder, at de ikke er signifikante på 10%-niveau.

Figur 23 Fredede bygningers vedligeholdelsesstand fordelt på ejerens alder, %



Kilde: (Danmarks Statistik 2019) og (Slots- og Kulturstyrelsen 2019b).

4.3 Andre årsager

Der kan dog også være en række andre årsager til, at fredningsværdierne er truet. Slots- og Kulturstyrelsen har udarbejdet en detailanalyse af 32 bygninger. Den pegede – ud over de årsager, der er nævnt andre steder i denne rapport – på, at fredningsværdierne i nogle tilfælde er truet pga. brug af forkerte materialer. I andre tilfælde er årsagen brand og hærværk. Og endelig er der eksempler på, at naturhændelser som storme og vandstigninger har bidraget til at true fredningsværdierne.

5 Årsager til, at fredede bygninger ifølge ejerne ikke er i forsvarlig stand

5.1 Indledning

Vi har foretaget en spørgeskemaundersøgelse blandt 530 ejere af fredede bygninger, heriblandt de 310 ejere af bygninger, der er registreret til at være i ikke-forsvarlig stand. Ud af de inviterede var der 180 ejere, der svarede på spørgeskemaet (34%).¹⁰

Formålet med spørgeskemaet er at afdække, hvilke årsager ejerne mener der er til, at bygningerne ikke er holdt i forsvarlig stand.

Metode og baggrund er uddybet i bilag A, afsnit 10.

Respondenter i spørgeskemaundersøgelsen er repræsentative med hensyn til ejerforhold og geografisk spredning

For at vurdere, om deltagerne i spørgeskemaundersøgelsen er en repræsentativ gruppe for alle ejere af fredede bygninger, har vi sammenlignet respondenterne med ejere af alle fredede bygninger på en række parametre.

Både blandt respondenterne og ejere af fredede bygninger er andelen af privatpersoner 51%. For de øvrige ejerformer stemmer andelen af respondenter i spørgeskemaet og andelen af ejere af alle fredede bygninger godt overens.

Respondenter fra alle regioner har besvaret spørgeskemaet, og alle landsdele er dermed repræsenteret. I de regioner, hvor andelen af fredede bygninger er lav, har vi en lille andel af besvarelser, og i de regioner, hvor andelen af fredede bygninger er høj, har vi en høj andel af besvarelser. Dog er der en lavere andel af ejere i hovedstaden, der har besvaret spørgeskemaet, hvorimod en højere andel af ejere i Syddanmark har besvaret spørgeskemaet.

Sammenligningen af ejerforhold og bopælsregion er uddybet i bilag A, afsnit 10.

Slots- og Kulturstyrelsen og ejerne vurderer i høj grad vedligeholdelsesstanden

Samlet set vurderer 77% af respondenterne deres bygning til at være i samme stand, som Slots- og Kulturstyrelsen har vurderet (55%+22%), jf. tabel 4.

¹⁰ Spørgeskemaundersøgelsen blev kun foretaget blandt ejere af fredede bygninger, og lejere eller andre brugere af bygningen blev derfor ikke inviteret til at deltage.

7% af respondenterne har vurderet deres bygning til at være i dårligere stand, end Slots- og Kulturstyrelsen har vurderet, og de resterende 16% har vurderet deres bygning til at være i bedre stand, end Slots- og Kulturstyrelsen har vurderet.

Tabel 4

Slots- og Kulturstyrelsens vurdering af bygningens stand sammenlignet med ejerens vurdering, %

	Ejer vurderer bygningen i	
	... god eller tilfredsstillende stand	... ringe eller dårlig stand
Slots- og Kulturstyrelsen vurderer bygningen		
... i forsvarlig stand	55%*	7%
... ikke i forsvarlig stand	16%	22%*

Note: 180 respondenter.

Note: * Tallene her viser, at der er overensstemmelse mellem Slots- og Kulturstyrelsens og ejers vurdering af bygningens stand.

Der kan være flere årsager til denne afvigelse for de bygninger, som Slots- og Kulturstyrelsen har vurderet til at være i ikke-forsvarlig stand:

- Slots- og Kulturstyrelsens vurdering er foretaget mellem 2010 og 2016, og det er derfor sandsynligt, at nogle bygninger er blevet istandsat, siden de foretog vurderingen. Af de 16%, der vurderer, at deres bygning er i bedre stand, end Slots- og Kulturstyrelsen vurderer, er det 14%-point, der har angivet, at de har istandsat deres bygning siden 2010.
- Det er også muligt, at ejere af flere bygninger har svaret med udgangspunkt i en anden bygning, end den Slots- og Kulturstyrelsen har vurderet.¹¹
- Endelig kan der være forskel i måden, hvorpå Slots- og Kulturstyrelsen og ejerne vurderer standen af en bygning.

I alt svarede 180 respondenter på spørgeskemaet. Heraf har 52 personer (29%) vurderet deres bygning til at være i ringe eller dårlig stand, og 30 har ikke istandsat deres bygning siden 2010.

I det følgende tager vi udgangspunkt i ejernes vurdering af bygningen.

Statistisk signifikans

Alle de steder, hvor vi sammenligner svarene for gruppen af ejere, der har bygninger i dårlig eller ringe stand, med gruppen af ejere, der har bygninger i god eller tilfredsstillende stand, har vi undersøgt, om forskellen er tilpas stor til, at vi rimeligvis kan konkludere, at der er forskel på de to grupper. De steder, hvor det er tilfældet, har vi anført det i beskrivelsen af resultaterne.

¹¹ Respondenterne blev i spørgeskemaet bedt om at svare ud fra den fredede bygning, der var dårligt vedligeholdt på en bestemt adresse.

I praksis har vi gjort det ved at lave et såkaldt 'chi i anden'- test, der netop belyser om forskellen mellem to grupper er signifikant. Det statistiske resultat (p-værdien) har vi rapporteret under hver figur.

Nogle resultater varierer med ejerforhold, bopæl på adressen og geografi

Vi har for alle svarene undersøgt, om resultaterne varierer afhængigt af ejerforhold (privatpersoner eller andre ejerforhold), om ejeren bor på adressen, eller om bygningen er placeret i en yderkommune eller en bykommune. Vi har beskrevet forskelle de steder, vi har identificeret dem.

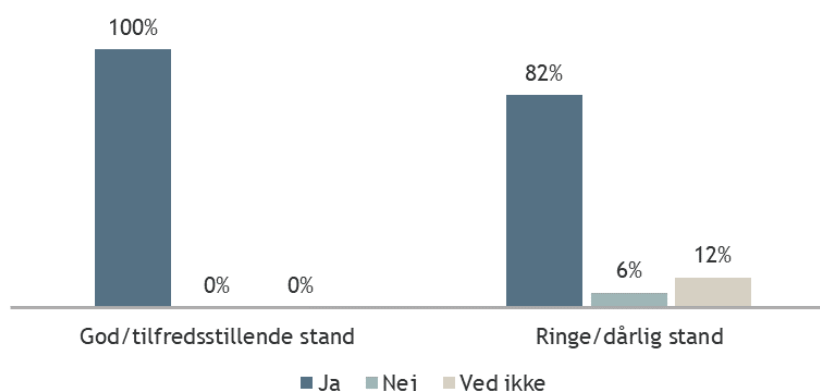
Et kort over, hvilke kommuner der er storby-, yderområde- og landkommuner fremgår af bilag C, afsnit 11.

5.2 Resultater af spørgeskemaundersøgelsen

Størstedelen af ejerne føler sig forpligtede til at vedligeholde bygningen

95% af respondenterne føler sig forpligtede til at vedligeholde deres bygning. Ejere, der vurderer, at deres bygning er i god eller tilfredsstillende stand, føler sig i højere grad forpligtede til at vedligeholde deres bygning end ejere, der vurderer deres bygning til at være i ringe eller dårlig stand, jf. figur 24. Forskellen mellem forpligtelse til vedligehold blandt ejere, der vurderer deres bygning til at være i god/tilfredsstillende stand, og ejere, der vurderer deres bygning til at være i ringe/dårlig stand, er statistisk signifikant forskellig fra hinanden.

Figur 24 **Føler du dig forpligtet til at vedligeholde din bygning?**
Spørgsmålet er givet til alle respondenter.



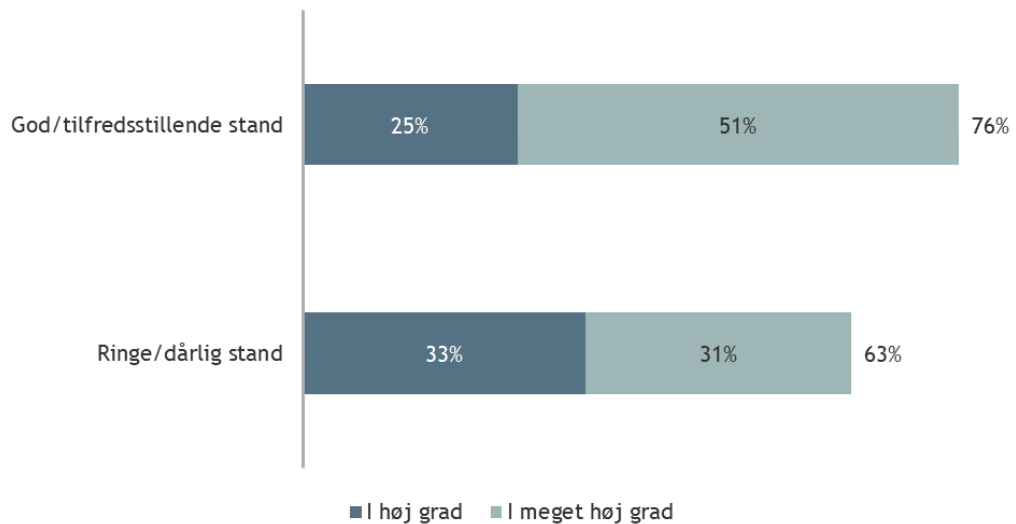
Note: 178 respondenter.
P-værdi for chi i anden-test: 0,02.

Flertallet er stolte af at eje en fredet bygning

Ejere, der er stolte af at eje en fredet bygning, vurderer selv, at de har bygninger, der i højere grad er vedligeholdte, jf. figur 25. Det kan indikere, at ejere, der er stolte af deres bygning, også i højere grad vil vedligeholde den. Hvis følelsen af stolthed over at eje en fredet bygning generelt øges, kan det dermed potentielt være med til at øge vedligeholdelsen af fredede bygninger.

Årsagen til, at nogle bygninger er i dårlig/ringe stand, er derimod ikke, at ejerne ikke interesserer sig for de bygningsmæssige værdier, da 0% har angivet dette som svar i spørgeskemaet.

Figur 25 **I hvor høj grad er du stolt over at eje en fredet bygning?**
Spørgsmålet er givet til alle respondenter.



Note: 180 respondenter.
P-værdi for chi i anden-test: 0,56.

Ejere, der bor på adressen, er i højere grad stolte af at eje en fredet bygning, sammenlignet med ejere, der ikke bor på adressen. Blandt ejere, der bor på adressen (75 af respondenterne bor på adressen, hvoraf 24 har vurderet deres bygning i ringe eller dårlig stand), har 80% svaret, at de i høj eller meget høj grad er stolte af at eje en fredet bygning, mens det tilsvarende gælder for 66% af ejere, der ikke bor på adressen, fx ejere af udlejningsejendomme.

5.3 Årsager til manglende vedligeholdelse

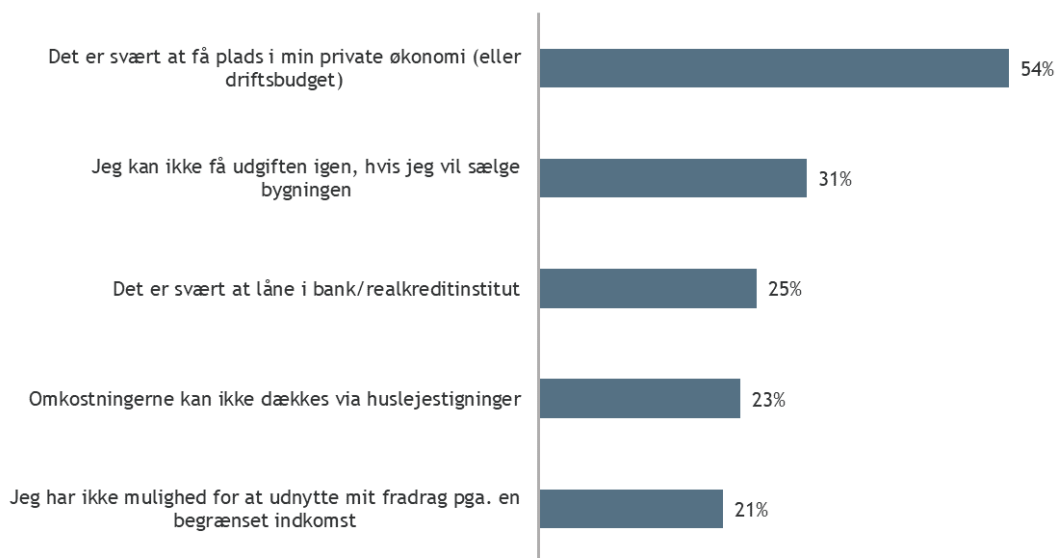
Den største udfordring er at finde pengene i budgettet til vedligeholdelse

54% af respondenterne, der har vurderet deres bygning til at være i ringe eller dårlig stand, angiver som årsag, at det er svært at få plads i privatøkonomien, jf. figur 26. Økonomi og finansiering i forbindelse med vedligeholdelse er dermed det, flest respondenter giver udtryk for er en barriere for manglende vedligeholdelse. Derudover mener 31% af respondenterne, at årsagen til manglende vedligehold er, at de ikke kan få udgiften igen, hvis de vil sælge bygningen. 25% angiver, at det er svært at låne penge til vedligeholdelsen, mens 23% angiver, at de ikke kan dække omkostningerne via huslejestigninger. Endelig angiver 21%, at årsagen er, at de ikke kan udnytte deres fradrag pga. en begrænset indkomst.

Figur 26

Hvad er årsagen til, at vedligeholdelsesstanden på din bygning er ringe eller dårlig?

Spørgsmålet er kun givet til respondenter, der har angivet, at deres bygning er i ringe eller dårlig stand.



Note: 52 respondenter.

Ejere, der har bopæl på adressen, mener i højere grad, at det er svært at få plads i privatøkonomien til vedligeholdelse af deres bygning. Blandt dem svarer 75%, at det er svært at få plads i privatøkonomien, hvorimod det gælder for 65% af de ejere, der ikke bor på adressen.

"75% af ejere med bopæl på adressen svarer, at det er svært at få plads i privatøkonomien."

Fredet kro på landet – lav ejendomsværdiOm fredningen

Ejendommen er en gammel kro beliggende på landet med seks bygninger, hvoraf de to er fredede: En krobygning på 330 m² og lager/rejsestald på 87 m². Den samlede ejendomsværdi er 1 mio. kr. (2019).

Kroen er en kongelig privilegeret landevejskro, der fik sine privilegier i 1640. Der er usikkerhed om, hvornår de ældste af de nuværende bygninger er opført. Nogle kilder angiver 1670, andre 1780. Bygningerne blev fredet i 1950.

De bærende fredningsværdier knytter sig i det ydre til bygningernes fremtræden som en enestående egnskarakteristisk og velproportioneret krobygning med rejsestald. I det indre knytter de bærende fredningsværdier sig til hovedbygningens bevarede ældre planløsning med delvist bevaret hovedskillerum, køkken mod gården og stuer en suite mod vejen. Endelig kommer den traditionelle materialeholdning, både i det ydre og indre af bygningerne.

Vurdering af vedligeholdelsesstand

Ejendommens stand blev i 2019 vurderet ved besigtigelse:

"(...) nogle udfordringer i forhold til utætheder i klimaskærmen og fugt. Flere vinduer er knuste, og nogle steder er der midlertidigt opsat plader for at lukke hullerne. Mod havesiden er stråtaget nogle steder gennemtæret, hvilket resulterer i, at vandet har fundet vej ned gennem loftet i flere af rummene. I facaderne ses markante sætningsrevner etc."

Forløb (udvalgte begivenheder)

I 2009 får kroen nye ejere, som efter lidt tid ikke kan drive forretningen, hvorfor ejendommen bliver funktionstømt.

I 2013 nævnes i forbindelse med en besigtigelse, at ejendommen har stået tom og ikke anvendt i længere tid, hvilket har ført til en dårlig stand.

I 2018 henvender Slots- og Kulturstyrelsen sig til ejer om misligholdelse af ejendom med tilbud om handlingsplan.

I 2019 står bygningerne fortsat tomme. Ejeren har uden held har forsøgt at afhænde eller bortforpagte kroen. Ejeren vurderer, at der skal foretages stor investering, før kroen kan anvendes igen, ligesom huset overfor skal gennemgå en gennemgribende totalstandsættelse.

Kilde: (Slots- og Kulturstyrelsen 2019a) og (JydskeVestkysten 2019).

Vedligeholdelse/istandsættelse kompliceres særligt af mangel på håndværkere og ansøgningen til Slots- og Kulturstyrelsen

Blandt de ejere af fredede bygninger, som har istandsat eller vedligeholdt deres bygning siden 2010, har 19% svaret, at det var et problem at finde håndværkere med de rette kompetencer, jf. figur 28. Når samme spørgsmål stilles til ejere, der har vurderet deres bygning til at være i ringe eller dårlig stand, svarer 25%, at det var et problem for dem, jf. figur 27.

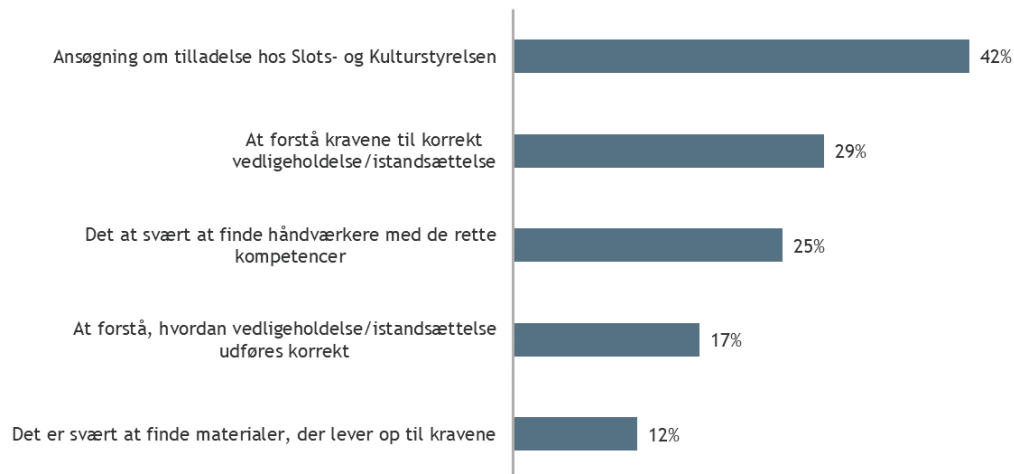
Det er ikke nødvendigt at søge om tilladelse til almindeligt vedligehold. Vi har ikke afdækket, i hvilken grad respondenterne er klar over det. Blandt de ejere, der har istandsat eller vedligeholdt deres bygning siden 2010, svarer 16%, at de oplevede det som et problem at ansøge Slots- og Kulturstyrelsen om tilladelse til at udføre bygningsarbejder, jf. figur 28. Blandt ejere, der har vurderet deres bygning til at være i ringe eller dårlig stand, vurderer 42%, at det komplicerer vedligeholdelsesprocessen, jf. figur 27.

Henholdsvis 14% og 12% af ejere, der har istandsat eller vedligeholdt deres bygning siden 2010, har angivet, at det er en udfordring at skaffe de rigtige materialer samt at finde viden om krav og regler.

Figur 27

Hvad synes du komplicerer processen omkring vedligeholdelsen/istandsættelse af din fredede bygning?

Spørgsmålet er kun givet til respondenter, der har angivet, at deres bygning er i ringe eller dårlig stand.

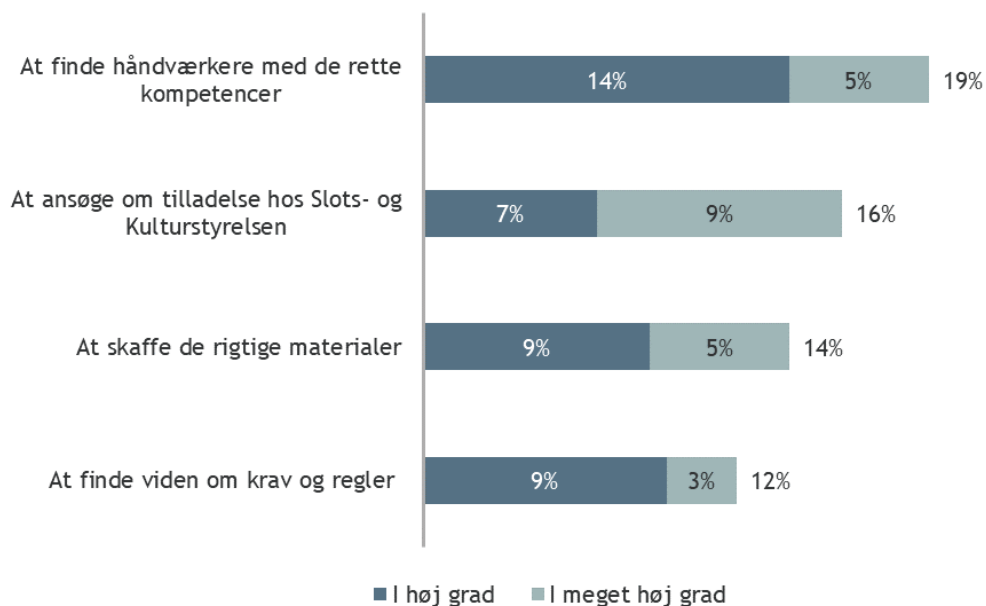


Note: 52 respondenter.

Figur 28

I hvor høj grad oplevede du, at følgende var et problem i forbindelse med din istandsættelse/vedligeholdelse?

Spørgsmålet er givet til alle respondenter, der har angivet, at de har istandsat deres bygning efter 2010.



Note: 150 respondenter.

På trods af disse barrierer har 83% af alle respondenterne (150 ejere, hvoraf de 35 har vurderet, at deres bygning var i ringe eller dårlig stand) udført vedligeholdelse af deres bygning siden 2010.

Private ejere mener i højere grad, at det komplicerer istandsættelsesprocessen at skulle ansøge om tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen (59%), at forstå kravene til korrekt vedligeholdelse/istandsættelse (40%), at finde håndværkere med de rette kompetencer (40%) samt at forstå, hvordan vedligeholdelse/istandsættelse udføres korrekt (25%) sammenlignet med ikke-private ejere.

Gevinsterne står ifølge ejerne ikke altid mål med omkostningerne

Blandt respondenter, der vurderer deres bygning til at være i ringe eller dårlig stand, svarer 27%, at årsagen til den manglende vedligeholdelse er, at bygningen ikke bliver brugt. Næsten lige så mange (23%) har angivet, at de har prioriteret at vedligeholde andre fredede bygninger, og 10% har angivet, at de var imod fredningen.

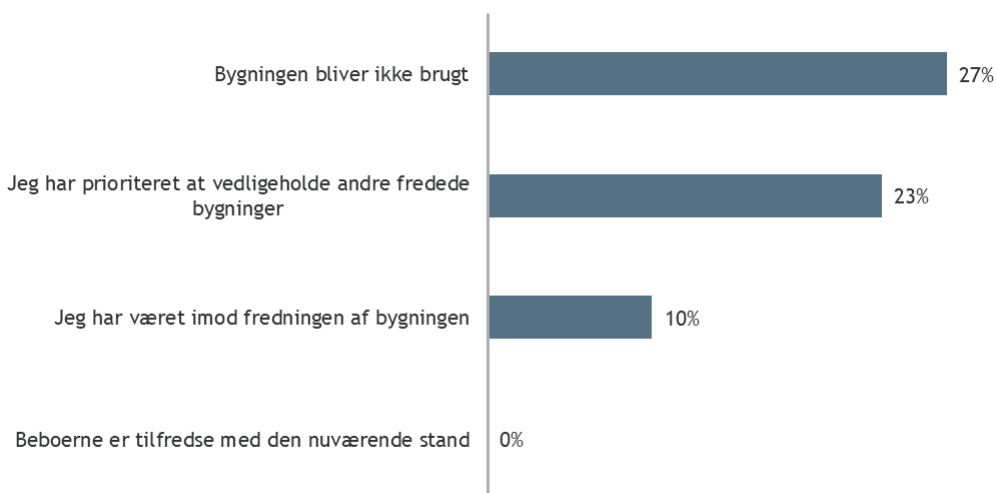
"27% af bygningerne i ringe eller dårlig stand bliver ikke brugt."

Ingen af de adspurgte respondenter har svaret, at årsagen til manglende vedligeholdelse er, at beboerne i ejendommen er tilfredse med den nuværende stand, jf. figur 29.

Figur 29

Hvorfor står gevinsten ikke mål med omkostningen?

Spørgsmålet er kun givet til respondenter, der har angivet, at deres bygning er i ringe eller dårlig stand.



Note: 52 respondenter.

Nogle ejere giver udtryk for, at de undlader at vedligeholde for senere at kunne få støtte

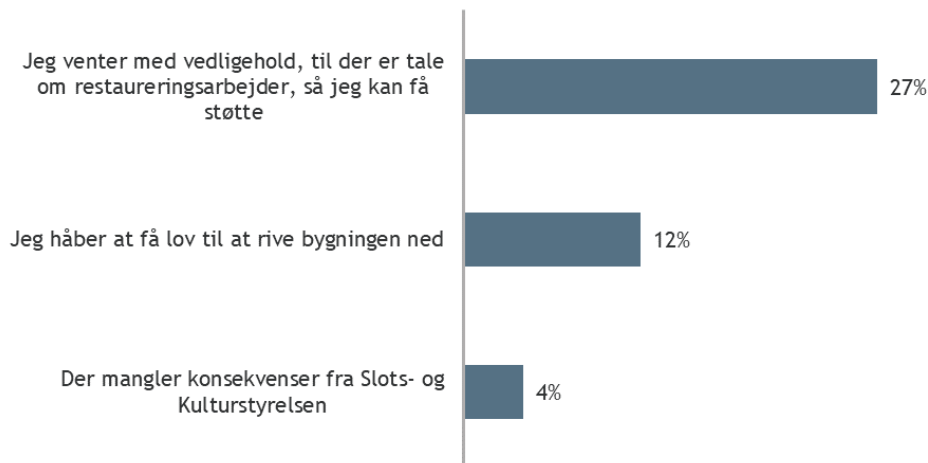
Ejere af fredede bygninger kan kun få støtte til istandsættelse af Slots- og Kulturstyrelsen, hvis det drejer sig om restaureringsarbejde. 27% af respondenterne, der har angivet, at deres bygning er i ringe eller dårlig stand, svarer, at de venter med vedligehold, til der er tale om restaurering, så de kan få støtte til arbejdet.

12% af respondenterne har angivet, at de håber at få lov til at rive bygningen ned, og 4% angiver, at de mener, der mangler konsekvenser fra Slots- og Kulturstyrelsen, når ejere ikke vedligeholder deres bygning.

Figur 30

Hvor enig er du i, at følgende er årsag til, at din bygning er i ringe eller dårlig stand? (i høj grad eller meget høj grad)

Spørgsmålet er kun givet til respondenter, der har angivet, at deres bygning er i ringe eller dårlig stand.



Note: 52 respondenter.

5.4 Viden

Langt de fleste ejere kender bygningsfredningsloven §9

I bygningsfredningsloven §9 står der, at "en fredet bygning skal af ejeren eller brugeren holdes i forsvarlig stand, herunder tæt på tag og fag". Der er et bredt kendskab til loven blandt respondenterne, idet mere end 97% af respondenterne har angivet at have kendskab til den. Heraf har kun 1 ejer (1%), der har vurderet sin bygning til at være i god eller tilfredsstillende stand, angivet ikke at have kendskab til den. 8% af ejere, der har vurderet deres bygning til at være i ringe eller dårlig stand, har angivet, at de ikke har kendskab til bygningsfredningsloven §9 (4 respondenter).

Alle ejere ved i dag mere om kravene, end da de købte deres bygning

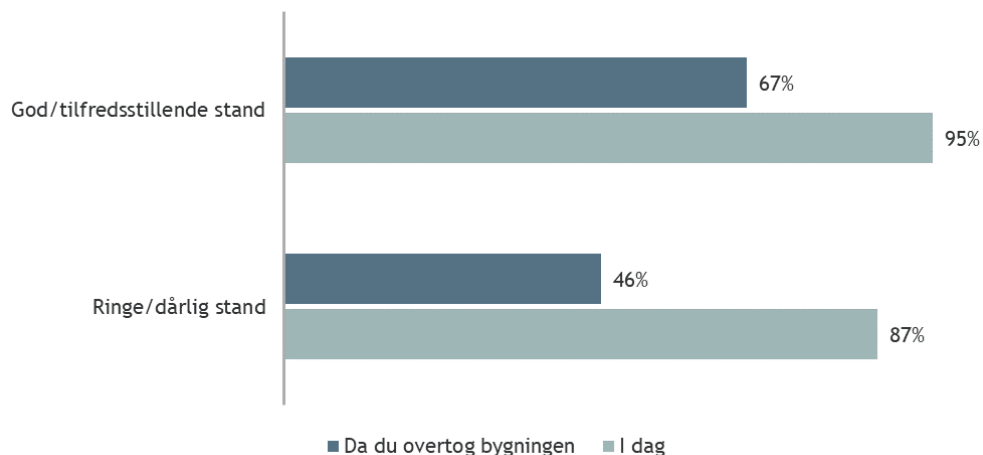
Selvom næsten alle ejere har kendskab til bygningsfredningsloven, er der flere, der ikke kender til kravene for vedligeholdelse. Ejere, der i mindre grad var opmærksomme på kravene til vedligehold af fredede bygninger, da de købte bygningen, vurderer i højere grad, at deres bygning er i dårligere stand i dag, jf. figur 31.

Blandt ejere af både bygninger i god og dårlig stand er der i dag mere viden, end da de købte ejendommen. Opmærksomheden på kravene til vedligeholdelse var betydeligt større blandt ejere af bygninger i god eller tilfredsstillende stand (67%) end blandt ejere af bygninger i ringe eller dårlig stand (46%), da de købte bygningen. I dag er der ikke stor forskel (95% vs. 87%) på, hvor opmærksomme ejere af en bygning i god henholdsvis dårlig vedligeholdelsesstand er på kravene.

Figur 31

I hvor høj grad var/er du opmærksom på kravene til vedligeholdelse af din fredede bygning, da du overtog den og i dag?

Spørgsmålet er givet til alle respondenter.



Note: 180 respondenter.

P-værdier for chi i anden-test: Da du overtog bygningen: 0,04. I dag: 0,17.

Over halvdelen af ejerne er i høj grad eller meget høj grad tilfredse med den information, de fik fra Slots- og Kulturstyrelsen

57% af respondenterne (ud af 102 personer) svarer, at de i høj eller meget høj grad er tilfredse med den information, de fik fra Slots- og Kulturstyrelsen om vedligeholdelse, mens 4% slet ikke er tilfredse.

Der er mindre tilfredshed blandt de ejere, der har bygninger i dårlig stand. Blandt dem har 42% svaret, at de i høj eller i meget høj grad er tilfredse med den information, de fik fra Slots- og Kulturstyrelsen, hvor 64% af ejere, der har vurderet deres bygning til at være i god eller tilfredsstillende stand, angiver, at de i høj eller i meget høj grad er tilfredse med informationen.

Ejerne får primært deres viden fra Slots- og Kulturstyrelsen, rådgiver/arkitekt, BYFO og håndværkere

De fleste får deres viden om kravene til vedligeholdelse af deres bygninger fra Slots- og Kulturstyrelsen, rådgiver/arkitekt, BYFO og håndværkere, jf. figur 32. Dermed har Slots- og Kulturstyrelsen god mulighed for at formidle krav til vedligeholdelse. 23% af de 180 respondenter har svaret, at de ikke får deres viden om kravene gennem hverken Slots- og Kulturstyrelsen, en rådgiver/arkitekt, BYFO eller fra håndværkere.

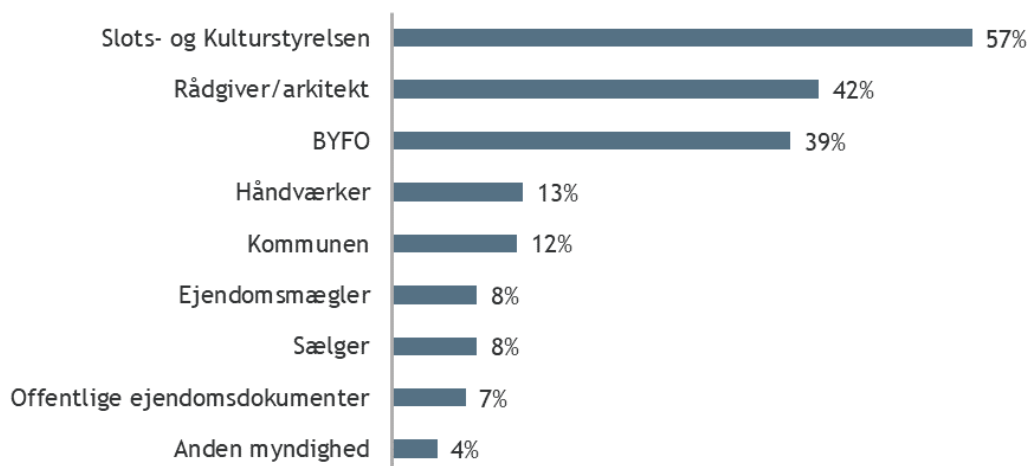
"Flest (57%) angiver, at de får viden om kravene til vedligeholdelse fra Slots- og Kulturstyrelsen."

Få får deres viden fra en ejendomsmægler, sælger, offentlige ejendomsdokumenter, kommunen eller en anden myndighed. Kun 6% har angivet, at de ikke får viden nogen steder fra, og de resterende har ikke angivet, hvor de får deres viden fra.

Figur 32

Hvor har du fået din viden om kravene til vedligeholdelse af din bygning?

Spørgsmålet er givet til alle respondenter.



Note: 180 respondenter.

Note: Respondenterne havde mulighed for at sætte kryds ved flere svarmuligheder.

5.5 Handlemuligheder

Tre ud af fire kender til muligheden for at få udarbejdet en handlingsplan

Af dem, der kender muligheden, har 44% fået udarbejdet en plan. Blandt dem, ejer 93% en bygning, der er fredet før 1990. Der er ingen betydelig forskel i kendskab eller udarbejdelse af handlingsplan mellem ejere af bygninger i god/tilfredsstillende stand og ringe/dårlig stand.

Fakta

Handlingsplan

En handlingsplan er et tilbud fra Slots- og Kulturstyrelsen til ejerne af fredede ejendomme.

Handlingsplanen er vejledende og beskriver hvilke tiltag, der kan gøres for at sikre fredningsværdierne, samt hvad de koster at få udført. Handlingsplanen udføres på baggrund af en bygningsfaglig gennemgang af bygningen, og den finansieres af Slots- og Kulturstyrelsen.

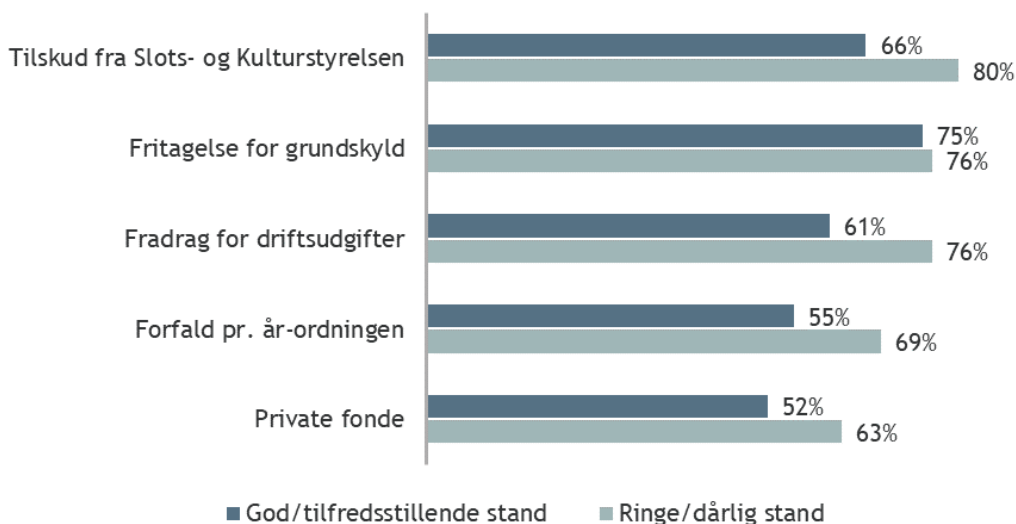
Ejerne af bygninger i ringe eller dårlig stand kender i højere grad til kompensationsordningerne

Mere end tre ud af fire af alle respondenter kender til kompensationsordningerne *tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen* og *fritagelse for grundskyld*. Mere end halvdelen af respondenterne kender til de resterende kompensationsordninger. Overordnet har ejere af bygninger i ringe eller dårlig stand større kendskab til alle de nævnte kompensationsordninger, jf. figur 33. Manglende kendskab til kompensationsordningerne behøver ikke betyde, at respondenterne ikke anvender ordningerne. Fx har nogle privatpersoner revisorer til at tage sig af deres skatteforhold, mens det for respondenter i det offentlige eller virksomheder kan være håndteret i en økonomiafdeling.

Figur 33

Kender du til følgende kompensationsordninger i forbindelse med din fredede bygning?¹

Spørgsmålet er givet til alle respondenter.



Note: 178 respondenter.

P-værdier for chi i anden-test: Tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen: 0,15. Fritagelse for grundskyld: 0,87. Fradrag for driftsudgifter: 0,38. Forfald pr. år-ordningen: 0,63. Private fonde: 0,99.

Note: ¹ I spørgeskemaet var der anvendt ordet støtteordninger i stedet for kompensationsordninger.

Private ejere har i højere grad kendskab til de ovennævnte kompensationsordninger sammenlignet med ikke-private ejere. Fx kender 84% af de private ejere forfald pr. år-ordningen, mens kun 33% af de ikke-private ejere kender til den.

På baggrund af ovenstående kan det konkluderes, at formidling af muligheder for kompensation er vigtig, for at ejerne har de bedste muligheder for at holde deres bygninger ved lige.

Ejerne af bygninger i dårlig eller ringe stand benytter i mindre grad tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen

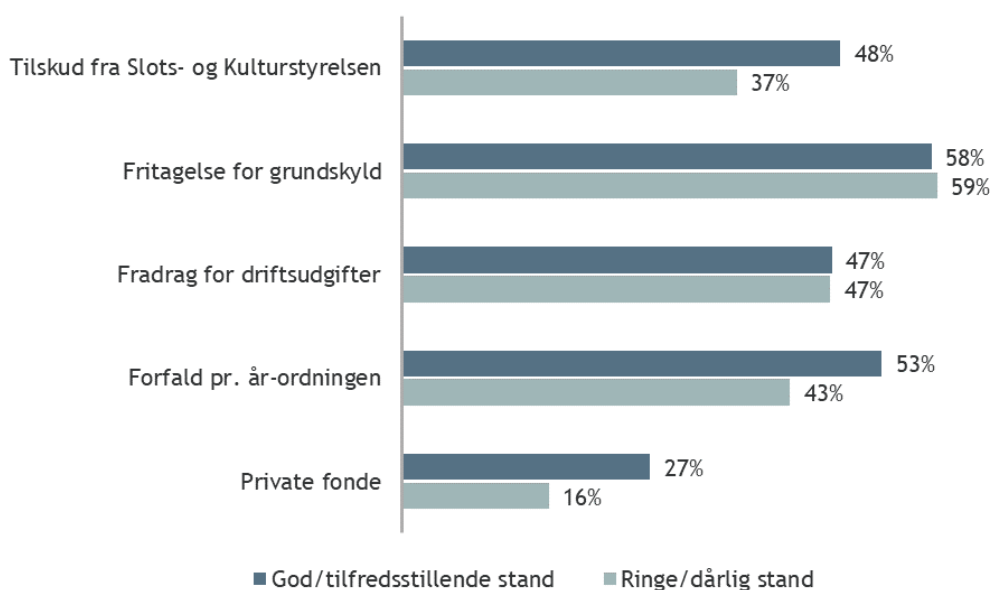
På trods af at ejere af bygninger i ringe eller dårlig stand har bedre kendskab til kompensationsordningerne end ejere af bygninger i god eller tilfredsstillende stand, benytter ejere, der vurderer deres bygning til at være i god eller tilfredsstillende stand, sig mere af muligheder for kompensation, end ejere, der vurderer deres bygning til at være i ringe eller dårlig stand.

Den eneste af de fem ordninger, der benyttes signifikant mere af ejere, der vurderer deres bygning til at være i god eller tilfredsstillende stand, er tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen.¹² Det kunne dermed tyde på, at de ejere, der har benyttet sig af direkte tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen, i højere grad ejer bygninger i bedre stand. Det kan ud fra disse svar ikke konkluderes, om det er tilskuddet, der har effekt på bygningernes stand, eller om årsagen er, at ejere af bygninger i god stand er bedre til at benytte tilskudsordningen.

Figur 34

Har du gjort brug af følgende kompensationsmuligheder i forbindelse med din fredede bygning?¹

Spørgsmålet er givet til respondenter, der svarede ja til, at de havde kendskab til kompensationsordningen. Andelen er dog her opgjort ud af alle respondenter for at øge sammenligneligheden med figur 33.



Note: 178 respondenter.

P-værdier for chi i anden-test: Tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen: 0,01. Fritagelse for grundskyld: 0,79. Fradrag for driftsudgifter: 0,49. Forfald pr. år-ordningen: 0,14. Private fonde: 0,06.

Note: ¹ I spørgeskemaet var der anvendt ordet støtteordninger i stedet for kompensationsordninger.

¹² Chi i anden-testen for 'tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen' er 0,01, jf. noten til figur 34.

Private ejere, samt ejere, der har bopæl på adressen, benytter sig i højere grad af kompensationsordninger end ikke-private ejere og ejere, der ikke bor på adressen. Fx har 70% af private ejere fået tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen, hvor 55% af ikke-private ejere har fået tilskud.

Ejere af bygninger, der ligger i storbykommuner, benytter sig i højere grad af ordningen fritagelse for grundskyld (76%) sammenlignet med ejere af bygninger i yderkommuner (59%), hvorimod ejere af bygninger i yderkommuner i højere grad benytter sig af private fonde (henholdsvis 46% og 27%).

Der er et potentiale i at få flere ejere af fredede bygninger til at anvende ovennævnte kompensationsordninger. En øget formidlingsindsats kan bidrage til flere ansøgninger om støtte fra ejere af bygninger i ikke-forsvarlig stand.

Mere end 10% af ejere er interesserede i en vedligeholdelsesordning

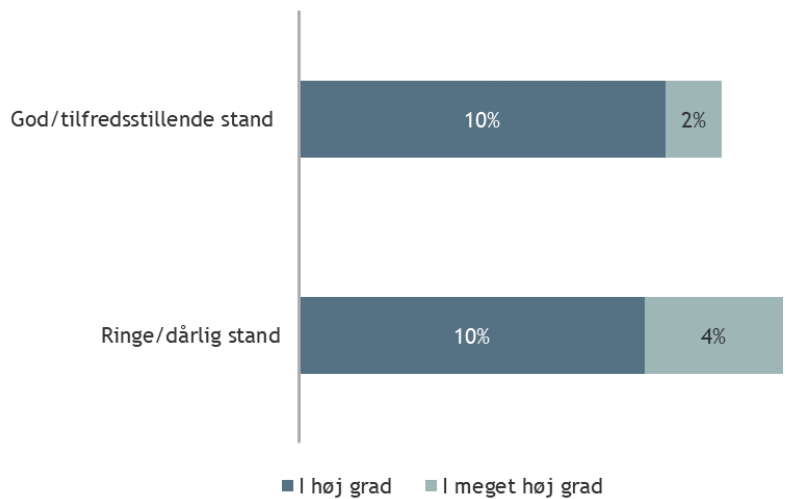
I spørgeskemaet blev respondenterne spurgt om, hvorvidt de kunne være interesserede i en vedligeholdelsesordning. En vedligeholdelsesordning var defineret på følgende måde: "På baggrund af en vedligeholdelsesplan, der er godkendt af dig og Slots- og Kulturstyrelsen, sørger håndværkere med kendskab til materialer og metoder, for at ordne de vedligeholdelsesarbejder, der er nødvendige for, at din fredede bygning er i god stand (mod betaling). Det kan eventuelt være arbejder som kalkning, maling af vinduer eller mindre tagarbejder."

10% af alle ejere svarede, at de i høj grad kunne være interesserede i sådan en ordning, og 2% svarede, at de i meget høj grad kunne være interesserede. Svar fra ejere af bygninger i henholdsvis god og dårlig stand afviger kun lidt fra hinanden. Respondenterne angiver, at den primære årsag til, at ca. halvdelen af dem ikke er interesserede, er, at de selv vil vedligeholde deres bygninger. Derudover svarede ca. en femtedel, at de ikke forestiller sig at have råd til ordningen, og 14% angiver, at det ikke er nødvendigt for dem.

Figur 35

Hvis det blev muligt, ville du så eventuelt overveje at tilmelde dig en vedligeholdelsesordning tilpasset din ejendom?

Spørgsmålet er givet til alle respondenter.



Note: 175 respondenter.
P-værdier for chi i anden-test: 0,47.

Fredet ejendomskompleks i købstad løbende vedligeholdt af fast tilknyttet håndværkerOm fredningen

Fredningen omfatter forhus, to sidehuse, femfagshus, tværhus, udlænge, magasinhus, tørreovnhus og kulhus samt brolagte gårdsplads og have centralt placeret ved torvet i en ældre købstad. Bygningerne er opført i perioden 1761-1860, den venstre udlænge dog i 1919. Fredningen blev foretaget i 1987, og ejendomsværdien er knap 2 mio. kr.

De bærende fredningsværdier knytter sig til det samlede anlæg, i det ydre bl.a. bygningernes hovedform med gulkalkede facader over sorte sokler og de røde tegltage med næsten ubrudte tagflader. I det indre knytter det sig bl.a. til de delvist bevarede planløsninger med butikker i forhuset og beboelse herover med stuer mod gaden og køkken mod gården.

Vurdering af vedligeholdelsesstand

Ejendommens stand blev i 2016 og 2019 vurderet til at være tilfredsstillende med få mindre betydelige skader.

Forløb

Ejendommen er løbende blevet vedligeholdt og har i perioden 1990-2006 opnået tilskud fra Slot- og Kulturstyrelsen 11 gange.

Den ældre ejer har anvendt den samme lokale håndværker gennem mange år. Håndværkeren har udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen og står for at håndtere det løbende vedligehold af ejendommen.

Kilde: (Slots- og Kulturstyrelsen 2019a).

6 Kompensationsordninger i dag

I dette afsnit beskriver vi kompensationsordningerne i dag ud fra bl.a. (Slots- og Kulturstyrelsen 2017), (Kulturministeriet og Kulturarvstyrelsen 2009) og (Kulturministeriet 2018), mens vi i det efterfølgende afsnit (afsnit 7) beskriver udfordringerne ved de nuværende kompensationsordninger og giver inspiration til ændringer i kompensationsordningerne.

Beskrivelse af de fire kompensationsordninger

Grundskyldsfritagelsen

Grundskyld er en skat, der betales af grundværdien til den kommune, hvor grunden ligger. Skatten for den enkelte ejendom afhænger af Skats vurdering af grundværdien og den kommunale grundskyldspromille. Normalt er statens, kommunernes og regionernes ejendomme fritaget for grundskyld.

Fredede ejendomme kan fritages for grundskyld, mod at der indgås og tinglyses en bevaringsdeklaration på ejendommen. Hvis kun en del af en ejendom opfylder betingelserne for fritagelse, er det kun en del af grunden, der kan fritages for grundskyld.

En bevaringsdeklaration er en aftale, der indgås mellem ejeren af en fredet bygning og Slots- og Kulturstyrelsen. Med aftalen fraskriver ejeren sig retten til at kræve statslig overtagelse af ejendommen, hvis fredningsmyndighederne på et senere tidspunkt giver afslag på nedrivning af den fredede bygning. Der er tinglyst en bevaringsdeklaration på ca. 2.400 af de knap 4.000 fredningssager (Slots- og Kulturstyrelsen 2017).

Fradrag for udgifter til vedligehold og istandsættelse af fredede bygninger (forfald pr. år)

Ejere af fredede bygninger kan ifølge ligningsloven fradrage de faktisk afholdte udgifter til vedligehold og istandsættelse i deres skattepligtige indkomst. Udgifter til istandsættelse omfatter både vedligeholdelse og forbedring. Fradragsretten gælder ikke for fredede ejerlejligheder.

Forfald pr. år-ordningen består i, at der for den enkelte bygning fastsættes et tidsrum for holdbarheden af de enkelte bygningsdele, og at der beregnes en udgift til istandsættelse pr. år pr. bygningsdel. Ordningen administreres af Bygnings Frednings Foreningen (BYFO). Bygningsejerne skal hvert år oplyse BYFO om det forbrugte istandsættelsesbeløb, hvorefter BYFO foretager beregninger og indberetter til SKAT.

Baseret på en repræsentativ stikprøve på 32 ejendomme har BYFO opgjort, at 34% af ejendommene er tilmeldt forfald-pr-år-ordningen. De 11 ejendomme, der er tilmeldt, består af i alt 21 fredede bygninger. For disse var udnyttelsen af årets skattefradrag mellem 39%-81% i perioden 2013-2017. Det er uddybet i bilag G, afsnit 15.

Tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen

Ejere af fredede bygninger kan søge om tilskud til bygningsarbejder, dog ikke til almindelig vedligeholdelse, tekniske installationer eller modernisering som fx nyindretning. Støtten, som er

skattefri, kan ydes i form af direkte tilskud, lån, brugte byggematerialer eller sagkyndig bistand. Fordelingen af støtten er uddybet i bilag H, afsnit 16.

Frdrag for driftsudgifter

Ejere af fredede bygninger kan ifølge ligningsloven fradrage de faktisk afholdte driftsudgifter, der vedrører disse bygninger, i den skattepligtige indkomst. Faktiske driftsudgifter omfatter udgifter til forsikring, vejafgift, kloakafgift, vandafgift (dog ikke forbrugsafhængige udgifter), renovation og skorstensfejning. Frdraget gælder ikke for ejerlejligheder i fredede bygninger.

Grundskyldsfritagelsen udgør den største værdi

Kompensationsordningerne består i dag primært af fire forskellige ordninger, hvoraf grundskyldsfritagelsen har den største værdi, jf. tabel 5.

Tabel 5

Værdien af kompensationsordninger for fredede bygninger, løbende priser

	2014	2015	2016	2017	2018	Gennemsnit
Grundskyldsfritagelse	. ²	. ²	289 ³	. ²	. ²	289
Frdrag for forfald pr. år ¹	57	49	57	51	21	47
Tilskud	36	49	42	37	52	43
Frdrag for driftsudgifter ¹	10	10	11	10	5	9
I alt						388

Kilde: Skattestyrelsen (2019) for grundskyldsfritagelse, forfald pr. år og driftsudgifter samt Slots- og Kulturstyrelsen (2019b) for tilskud.

Note: ¹ Der er her angivet den reelle værdi af frdraget, dvs. det årlige samlede frdragsbeløb gange marginalskatteprocenten (skatteværdien), jf. tabel 6.

Note: ² Ikke opgjort.

Note: Tallet er de grundskyldsindtægter kommunerne gik glip af pga. tinglyste bevaringsdeklarationer. Pga. af stigningsprocenten for grundskatteloftet er tallet større i dag.

Den samlede værdi af grundskyldsfritagelsen er i langt overvejende grad i Københavns Kommune. Således udgjorde grundskyldsfritagelsen i Københavns Kommune 80% af grundskyldsfritagelsen i 2016, resten af hovedstadsområdet udgjorde yderligere 10%, mens de sidste 10% er fordelt i resten af landet. Den geografiske fordeling af den samlede værdi af de to frdragsordninger samt tilskudsordningen fremgår af bilag D, afsnit 12.

Hertil kommer følgende, der også har betydning for det offentlige nettoindtægter og omkostninger:

- **Tilskud fra private fonde**

Ifølge ligningsloven er tilskud fra private fonde skattefri, hvis der enten er ydet eller ville kunne ydes offentligt tilskud til de pågældende bygningsarbejder.

- **Dækningsafgift**

Erhvervsejendomme, der er fritaget for grundskyld, er desuden også fritaget for

dækningsafgift.¹³

· **Fradrag for erhverv**

Ejere af fredede erhvervsejendomme kan trække udgifterne til vedligehold fra.

· **Administrationsomkostninger**

Der er omkostninger forbundet med at administrere de forskellige ordninger hos Slots- og Kulturstyrelsen og Skat. Slots- og Kulturstyrelsen opgjorde deres samlede udgifter til administration af fredede bygning inkl. bl.a. sagsbehandling, ny- og affredning, rådgivning af kommunerne og ledelse til i alt 13,7 mio. kr. i 2017 (Slots- og Kulturstyrelsen 2017).

Endelig er det værd at holde sig for øje, at der også er omkostninger for bygningsejerne i form af både tid og penge forbundet med at benytte de forskellige kompensationsordninger.

Eksempel

Fredet ejendom i København med høj ejendomsværdi

Om fredningen

Fredningen omfatter tre bygninger: En hovedbygning på fire etager, to etager grundmuret og to etager i et valmet teglhængt mansardtag, med et samlet boligareal på knap 600 m² fordelt på fire ejerlejligheder. Dertil en tidligere gartnerbolig på godt 100 m² opført i bindingsværk og med tegltag, der anvendes som bolig, og en tidligere staldbygning på 100 m² med træbeklædning og stråtag, der i dag anvendes som garage.

Hovedbygningen er opført i 1770, gartnerboligen i 1729, og staldbygningen omkring 1850. Hovedbygningen bliver fredet i 1954. Den samlede værdi af hovedbygningen og gartnerboligen er over 30 mio. kr. baseret på nuværende salgspriser i området.

Hovedbygningens bærende fredningsværdier knytter sig i det ydre til bygningskroppen i grundmur med hovedgesims, valmet, teglhængt mansardtag med skorstenspipe og kviste. Hertil kommer de traditionelt udførte vinduer med alle detaljer samt de ældre bygningsdele og -detaljer. I det indre er værdierne knyttet til de bevarede dele af den originale grundplan på alle etager, det uudnyttede spidsloft og de originale bygningsdele og -detaljer.

For gartnerboligen knytter de bærende fredningsværdier sig i det ydre til bygningskroppen i grundmur og bindingsværk med ubrudt teglhængt tag med tagudhæng og to skorstenspiber. I det indre knytter værdierne sig til den i hovedtræk bevarede originale grundplan med fem hovedrum adskilt af tværgående skillevægge samt de originale bygningsdele og detaljer.

For laden knytter bevaringsværdierne sig til både det indre og det ydre, bl.a. den originale grundplan og de originale bygningsdele og -detaljer.

Vurdering af vedligeholdelsesstand

¹³ Dækningsafgift er en kommunal afgift på erhvervsejendomme, der anvendes til fx kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende.

I 2017-18 blev der foretaget en gennemgribende restaurering i forbindelse med en ejerlejlighedssag. I 2013 blev vedligeholdelsestilstanden vurderet således:

*"Tilfredsstillende vedligeholdelsesstandarder, få mindre betydelige skader.
Loftet over gartnerboligen er ikke besigtiget. Efteven på hovedbygningen er trængt igennem murværket og ses i kælderen. I hovedbygningen er nogle brystningspaneler itu."*

Forløb

I 1976 restaureres staldbygningen med tilskud fra kommunen.

I 1977 udføres en omfattende indvendig istandsættelsesarbejder på gulve, vægge og lofter.

I 1980 udføres en farvearkæologisk undersøgelse af hovedtrappe, døre og gerigter på hovedbygningen.

I 1992-1993 omlægges tag, og der udføres omfattende reparation af tagværk samt istandsættelse af facader og vinduer på både hovedhus og gartnerbolig. Der gives afslag på udskiftning af de originale vinduer, der i stedet skal restaureres.

I 1996 bliver ejer bedt om at reetablere en række ulovlige arbejder, efter der bl.a. er konstateret fjernelse af pudsede lofter, etablering af døråbning, etablering af gipsloft og opsætning af masonitplader.

I 2017 gives samtykke til opdeling i ejerlejligheder efter gennemgribende indvendig og udvendig restaurering af hovedbygningen.

I 2018 gives afslag på ny indretning af staldbygning.

I 2019 henvender ejeren sig vedrørende en ny indretning af staldbygningen.

Kilde: (Slots- og Kulturstyrelsen 2019a) samt Incentive for salgsværdien af boligenhederne.

Værdien af fradragene er løbende blevet reduceret

Som en del af den samlede omlægning af skattesystemet er værdien af ligningsmæssige fradrag inkl. fradraget for fald pr. år og fradraget for driftsudgifter blevet reduceret fra 52,2% i 1993 til 25,6% i 2019 for en gennemsnitskommune, jf. tabel 6. Konsekvensen er, at ejerne af de fredede bygninger selv skal finansiere en større del af udgifterne.

Tabel 6

Marginalskatteprocenter (skatteværdi) for ligningsmæssige fradrag for gennemsnitskommune

1993	1998	2003	2007	2008	2009	2010	2012	2013	2015	2016	2017	2018	2019
52,2%	40,4%	33,3%	33,3%	33,5%	33,5%	33,6%	32,7%	31,6%	29,6%	28,6%	27,6%	26,6%	25,6%

Kilde: (Skatteministeriet 2019).

Note: Marginalskatteprocenterne inkluderer kommuneskat og kirkeskat. Kirkeskatten udgjorde i 2019 i gennemsnit 0,7%-point.

Fredningsgennemgangen identificerede svækkede fredningsværdier

Under fredningsgennemgangen blev der identificeret en række tilfælde, hvor fredningsværdier i betydelig grad var svækket af ombygninger, især pga. ændringer og moderniseringer af bygningernes indre. Det førte efterfølgende til, at Slots- og Kulturstyrelsen anbefalede, at fredningen blev ophævet for 323 bygninger fordelt på 244 sager.

Kravene i bygningsfredningsloven hviler i det hele taget i høj grad på ejernes evne til at vedligeholde bygningerne korrekt. Vores spørgeskemaundersøgelse peger dog på, at de fleste (95% af respondenterne) føler sig forpligtede til at vedligeholde deres fredede bygning, jf. afsnit 5.2. Og selv blandt ejerne af bygninger i dårlig eller ringe stand er det kun 6%, der ikke føler sig forpligtede til at vedligeholde deres bygning.

Slots- og Kulturstyrelsens sanktionsmuligheder

Slots- og Kulturstyrelsen har mulighed for at give henstillinger, varsler om påbud eller politianmelde ejere, der overtræder bygningsfredningsloven.

Slots- og Kulturstyrelsen har desuden mulighed for at gennemføre akutte sikringsarbejder på en ejers regning, hvis det er nødvendigt for at sikre fredningsværdierne. Det kan fx være, at Slots- og Kulturstyrelsen laver en sikring i en situation, hvor der er observeret vandindtrængning gennem taget på en fredet bygning, og ejeren ikke reagerer på henvendelse.

Endelig kan Slots- og Kulturstyrelsen lade et påbud om at berigtige et ulovligt forhold tinglyse på ejendommen, indtil forholdet er berigtiget, jf. bygningsfredningslovens §33 stk. 5.

Incitament og barrierer i dag

Samlet set er der således i dag i praksis relativt ringe eksterne incitament for bygningsejere til at overholde bygningsfredningsloven, når det kommer til mindre vedligeholdelses- og istandsættelsesopgaver. Med eksterne incitament menes de sanktionsmuligheder, der er nævnt oven for kombineret med sandsynligheden for at blive opdaget, hvis man ikke overholder bygningsfredningsloven. Det er i endnu højere grad tilfældet for bygningsarbejder, hvor det ikke umiddelbart er muligt at tjekke arbejdet ved en ren visuel inspektion af bygningens ydre eller indre.

For bygningsejere, som søger at overholde kravene, nævner mange, at ansøgningsproceduren er en barriere i de tilfælde, hvor der ønskes ændringer, jf. afsnit 5.3. Ligeledes peger en del – i både kommentarer til spørgeskemaet og i de kvalitative interviews – på, at kravene medfører, at

de undlader at foretage vedligehold og istandsættelse, fx fordi kravene er en barriere for at skabe nye funktioner i bygningen eller for at anvende andre materialer.

Der er således et trade-off mellem, at kravene sikrer korrekt vedligehold af fredningsværdierne, og at kravene samtidig i nogle tilfælde medfører, at bygningerne ikke bliver vedligeholdt forsvarligt, fordi det bliver for dyrt, eller fordi ejeren ikke kan lave lige præcis de ændringer, som ejeren anser for nødvendige, for at muliggøre nye funktioner i bygningerne.

I bygningsfredningsloven er der taget hensyn til dette i §1 stk. 2: ”Ved lovens administration skal der 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.” (Kulturministeriet 2018).

7 Udfordringer ved de nuværende kompensationsordninger

De nuværende kompensationsordninger – se afsnit 6 for en beskrivelse – har indbygget en række udfordringer.

Grundskyldsfritagelsen

Grundskyldsfritagelsen er karakteriseret ved særligt to problemstillinger.

For det første er selve grundskyldsfritagelsen hverken juridisk eller i praksis direkte forbundet med de ekstra vedligeholdelsesomkostninger, der er ved at eje en fredet bygning.

Juridisk, fordi ejeren opnår grundskyldsfritagelse ved at underskrive og tinglyse en bevaringsdeklaration, der fraskriver ejeren muligheden for, at staten skal købe bygningen, hvis staten på et tidspunkt giver afslag på en ansøgning om at nedrive bygningen. Kravet om, at ejeren sørger for, at den fredede bygning er i forsvarlig stand, er således reguleret i bygningsfredningsloven (Kulturministeriet 2018) og gælder, uanset om ejeren har fået grundskyldsfritagelse.

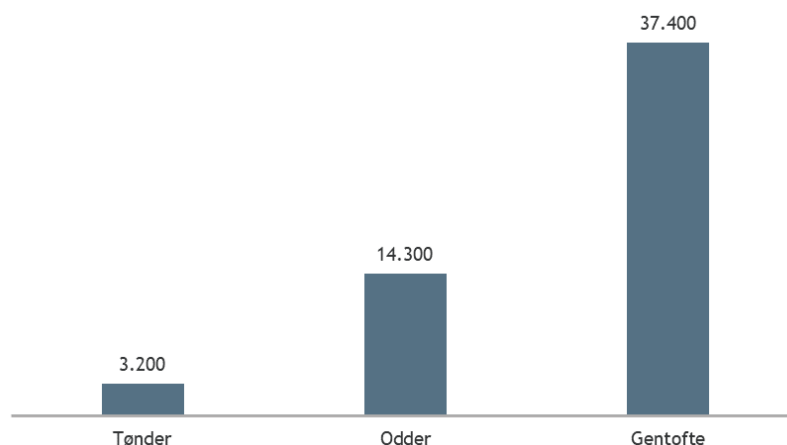
I praksis, fordi grundskyldsfritagelsen fås, uanset om bygningen holdes i forsvarlig stand.

For det andet er værdien af grundskyldsfritagelsen naturligvis afhængig af den grundskyld, der er pålagt ejendommen, hvilket er en kombination af grundens værdi og den kommunale grundskyldspromille. Det betyder i praksis, at grundskyldsfritagelsen har stor værdi i særligt hovedstadsområdet, hvor grundpriserne er høje, og lille værdi i mange land- og yderkommuner.

Eksempelvis betaler ejerne af et typisk ikke-fredet enfamilieshus i Gentofte Kommune 37.400 kr. om året i grundskyld, mens ejerne af et typisk ikke-fredet enfamilieshus i Tønder Kommune betaler 3.200 kr. årligt, jf. figur 36. Forskellen kan over tid blive større, da grundskatteloftværdien sætter en grænse for, hvor hurtigt grundskylden kan stige. Ifølge

Skatteministeriet er grundskatteløftværdien lavere end SKATs grundvurdering for ca. 90 procent af boligejerne, jf. (Bolius 2020). Med reformen af ejendomsbeskatningen forventes det yderligere, at grundskatten vil øges for liebhaverboliger i de store byområder og reduceres for boliger på landet samt i de mindre byområder, jf. (Bolius 2020).

Figur 36 Grundskyld for et typisk ikke-fredet enfamiliehus i 2020, kr.



Kilde: (Danske Bank 2019).
Note: Tal er afrundet til hele hundreder.

Der er således ingen sammenhæng mellem de faktiske merudgifter, der er forbundet med at vedligeholde en fredet bygning, og værdien af grundskyldsfrigørelsen.

Endelig er det værd at bemærke, at i det omfang grundskyldsfrigørelsen er kapitaliseret i ejendomspriserne, vil det medføre et kapitaltab, hvis ordningen laves om. Det kan derfor være oplagt at indfase eventuelle ændringer samtidig med skattereformen, der medfører en lavere ejendomsbeskatning (Skatteministeriet 2017).

Det er ikke nødvendigvis problematisk, at grundskyldsfrigørelsen er kapitaliseret i ejendomspriserne. Det kan derimod være problematisk, at de merudgifter, der er forbundet med at vedligeholde fredede bygninger, ikke er kapitaliseret. Nye købere af fredede bygninger kan dermed risikere at stå i en situation, hvor de undervurderer de fremtidige omkostninger, der skal til for at sikre vedligeholdelsen.

Forfald pr. år og fradrag for driftsudgifter

Både forfald pr. år-ordningen og fradraget for driftsudgifter har derimod en tættere sammenkobling med de faktiske udgifter forbundet med vedligeholdet, da man kun kan opnå fradrag for konkrete vedligeholdelses- og driftsudgifter. Da begge ordninger er fradragsordninger, kræver de, at ejeren har en tilstrækkelig indkomst til at kunne udnytte fradraget. Det står i modsætning til, at merudgiften ved at vedligeholde en fredet bygning ikke har nogen sammenhæng med at oppebære en indkomst – i modsætning til fradrag som fx kørselsfradrag.

Desuden tillader forfald pr. år-ordningen ikke, at opsparede fradragsrettigheder overføres til nye ejere ved salg af en ejendom. Det kan potentielt reducere mobiliteten for ejere, der har store uudnyttede fradrag.

Slots- og Kulturstyrelsens direkte støtte

Slots- og Kulturstyrelsens ydede i perioden 2014-2018 et årligt tilskud på 43 mio. kr. i gennemsnit til istandsættelse af fredede bygninger, jf. afsnit 6.

Støtten gives ikke til almindelig vedligeholdelse. Det kan potentielt betyde, at ejere undlader at vedligeholde bygninger, fordi de ved, at de kan opnå støtte, hvis de forfalder så meget, at de skal istandsættes. I spørgeskemaundersøgelsen svarer knap en tredjedel af respondenterne, der har angivet, at deres bygning er i ringe eller dårlig stand, da også, at de venter med vedligehold, til der er tale om restaurering, så de kan få støtte til arbejdet, jf. figur 30 i afsnit 5.3.

Den direkte støtte gives ikke til moderniseringer og nyindretninger, der sikrer jævnlig anvendelse af en bygning, der ikke længere har en funktion. Det er ellers en væsentlig årsag til manglende vedligeholdelse. I spørgeskemaundersøgelsen svarer 27% således, at årsagen til den manglende vedligeholdelse er, at bygningen ikke bliver brugt, jf. figur 29 i afsnit 5.3.

Eksempel

Fredet mejeribygning ved herregård uden funktion

Om fredningen

Fredningen omfatter ud over mejeribygningen følgende; hovedbygningen, magasinbygningen, vandmøllen og det dermed sammenbyggede kornmagasin samt stemmeværket, stensætningerne og den stensatte vandrende. Første fredning sker i 1959, med udvidelser af bl.a. mejeribygningen i 1989 og 2005. Den samlede herregård har en ejendomsværdi på 35,5 mio. kr.

Mejeribygningen er en 12 fags bindingsværkslænge i en etage. Bygningen har i en årrække stået uden funktion. Der er gennem tiden foretaget en del ændringer indvendigt som følge af ophøret af mejeridriften.

De bærende fredningsværdier for mejeribygningen knytter sig til i det ydre til bindingsværkskonstruktionen, granittrapperne, det ubrudte tegltag med skorstenspipe, samt de ældre bygningsdele og -detaljer. I det indre knytter de bærende fredningsværdier sig til de bevarede dele af den ældre grundplan i stueetagen og kælderen. Hertil kommer de ældre bygningsdele, herunder kar, søjler, døre, gerigter, greb og beslag. Endelig kommer den traditionelle materialeholdning, både i det ydre og indre af bygningerne.

Vurdering af vedligeholdelsesstand

Mejeribygningen stand er vurderet således i 2016 og 2019:

"Taget er i meget dårlig stand. (...) Bygnings fag er utætte (...) Bærende søjler i kælderen er i fare for at falde sammen. (...) Bygningens overordnede konstruktive sammenhæng er ikke intakt. Det kan ikke udelukkes, at der kan ske partielt sammenfald af bygningsdele (...). På grund af de bærende konstruktioners dårlige stand (...) er bygningen ikke i forsvarlig stand."

Forløb (udvalgte begivenheder)

I 2004 henvender ejer sig til Slots- og Kulturstyrelsen med ønske om at omdanne bygningen til bolig.

I 2007 udføres en undersøgelse for at klarlægge bygningens fredningsværdier, så der kan tages hensyn til dem ved fremtidig anvendelse og istandsættelse.

I 2014 varsles ejeren om påbud til at bringe mejeribygningen i forsvarlig stand. Samme år gives afslag på ansøgning om affredning.

I 2015 gives påbud om at bringe mejeribygningen i forsvarlig stand.

I 2016 annulleres påbud, og der aftales videre dialog og tilbud om handlingsplan.

I 2017 udarbejdes handlingsplan.

I 2018 tilbyder Slots- og Kulturstyrelsen en strategi for istandsættelse af mejeribygningen og et tilskud på 50% af udgifterne ved istandsættelse samt mulighed for lån.

Kilde: (Slots- og Kulturstyrelsen 2019a).

8 Afrunding

Slots- og Kulturstyrelsen har bedt Incentive om at afdække årsagerne til, at en række fredede bygninger ikke længere er i forsvarlig stand, samt at give bud på tiltag, der kan forhindre, at fredningsværdier går tabt.

Med denne analyse bidrager vi med viden om, hvad der karakteriserer de bygninger, der ikke er i forsvarlig stand. Analysen giver ny viden om ejerforholdene for de fredede bygninger og et indblik i ejernes oplevelse af at eje et fredet hus. Endvidere giver analysen et overblik over de nuværende kompensationsordninger.

Analysen viser, at årsagen til den manglende vedligeholdelse ofte er en kombination af mange faktorer, hvoraf de økonomiske forhold vejer tungt. De eksisterende kompensationsordninger synes således at ramme skævt, og give ejerne af de fredede bygninger meget forskellige vilkår.

9 Litteratur

Arbejderbevægelsens Erhvervsråd. u.å. *Geografisk indkomstforskel i Danmark*.

Bolius. 2020. "Sådan beregnes din grundskyld". Hentet (<https://www.bolius.dk/saadan-beregnes-din-grundskyld-12614>).

BYFO. 2020. "Særudtræk".

Danmarks Statistik. 2019. "Særudtræk".

Danske Bank. 2019. "Så meget stiger grundskylden i din kommune i 2020". Hentet (<https://www.bolius.dk/saa-meget-stiger-grundskylden-i-din-kommune-i-2020-37614>).

Erhvervsstyrelsen. 2015. "Yderområder 2014-2020". Hentet 1. oktober 2020 (<https://regionalt.erhvervsstyrelsen.dk/yderomraader-2014-2020>).

JydskeVestkysten. 2019. "Mens Højkro forfalder: Ejer søger efter investorer". februar 12.

Kulturministeriet. 2018. "Bekendtgørelse af lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer (LBK nr 219)".

Kulturministeriet og Kulturarvstyrelsen. 2009. *Rapport fra udvalget om bygningsbevaring*.

Skatteministeriet. 2017. "Nyt boligbeskatningssystem - et overblik".

Skatteministeriet. 2019. "Marginalskatteprocenter 1993-2019". *Skatteministeriet*. Hentet 3. juni 2019.

Skattestyrelsen. 2019. "Særudtræk".

Slots- og Kulturstyrelsen. 2017. "Notat. Overblik over administration og økonomi i relation til bygningsfredningsloven".

Slots- og Kulturstyrelsen. 2019a. "Detailanalyse af 32 fredede bygninger".

Slots- og Kulturstyrelsen. 2019b. "Særudtræk".

10 Bilag A: Uddybende metode

10.1 Generelt om spørgeskemaet

Vi designede og gennemførte en spørgeskemaundersøgelse til ejere af de 310 bygninger, som fremstår i uforsvarlig stand. Vi udsendte desuden spørgeskemaet til ejere af sammenlignelige bygninger, som fremstår i forsvarlig stand. Formålet med spørgeskemaet var at teste de opstillede hypoteser samt at afdække, om der er andre forhold, hvor indsatsen kan styrkes.

Slots- og Kulturstyrelsen udsendte links til spørgeskemaet via e-Boks til de udvalgte ejere af fredede bygninger. Spørgeskemaet var udarbejdet i SurveyXact og indeholdt 25 spørgsmål, der omhandlede ejernes viden om vedligeholdelse af fredede bygninger, vedligeholdelsesstanden af deres bygning, barrierer for istandsættelse og vedligeholdelsesarbejde, brug af kompensationsordninger samt forslag til, hvordan Slots- og Kulturstyrelsen kan gøre det nemmere for ejere af fredede bygninger at vedligeholde bygningerne.

34% af de inviterede svarede på undersøgelsen

Spørgeskemaet blev udsendt til i alt 530 ejere af fredede bygninger. Heraf ejer 247 personer en eller flere bygninger, som fremstår i ikke-forsvarlig stand, og 283 personer ejer en eller flere bygninger, som fremstår i forsvarlig stand. Spørgeskemaet blev udsendt d. 10. juni, og undersøgelsen blev lukket d. 27. juni. I den 17-dages periode svarede 180 personer på undersøgelsen, hvilket svarer til 34% af de inviterede deltagere.

10.2 Repræsentativitet i spørgeskemaet

Respondenter i spørgeskemaundersøgelsen er repræsentative for alle ejere af fredede bygninger

Blandt både respondenterne og ejere af alle fredede bygninger er andelen af privatpersoner 51%, jf. tabel 7. For de øvrige ejerformer stemmer andelen af respondenter i spørgeskemaet og andelen af ejere af alle fredede bygninger godt overens. I forhold til ejerforhold er de 180 respondenter derfor repræsentative for alle ejere af fredede bygninger.

Tabel 7

Ejerforhold for respondenter og alle ejere af fredede bygninger

Ejerforhold	Respondenter i spørgeskemaet	Ejere af alle fredede bygninger
A/S, APS og andre selskaber	11%	13%
Almen boligorganisation	2%	2%
Amtskommune	NA	1%
Anden primærkommune	NA	0%
Andre ejerforhold	8%	5%
Den kommune, hvor ejendommen ligger	8%	7%
Foreninger, legater og institutioner	16%	13%
Ikke indberettet	1%	0%
Private andelsboligforeninger	1%	1%
Privatpersoner, inkl. I/S	51%	51%
Staten	3%	8%

Kilde: Incentive på baggrund af (Slots- og Kulturstyrelsen 2019b).

Respondenterne bor i hele landet

Respondenter fra alle regioner har besvaret spørgeskemaet, og alle landsdele er dermed repræsenteret, jf. figur 37. I de regioner, hvor andelen af fredede bygninger er lav, har vi en lille andel af besvarelser, og i de regioner, hvor andelen af fredede bygninger er høj, har vi en høj andel af besvarelser. Dog er der en lavere andel af ejere i hovedstaden, der har besvaret spørgeskemaet, mens en højere andel af ejere i Syddanmark har besvaret spørgeskemaet.

Blandt de 180 respondenter har 42% bopæl på samme adresse, som bygningen er placeret.

Figur 37

Bopælsregion for respondenter og alle ejere af fredede bygninger

10.3 Forklarende variable i den statistiske analyse

Vi redegør her for definitionen af og kilden til de forskellige forklarende variable i den statistiske analyse. De fleste af variablene er defineret som såkaldte dummyvariable, der har værdien 1, under ejendomme, eller ejeren har specifikke karakteristika og alternativt 0.

Industrielt brug og publikumsorienteret brug

Variablen er delt op, så industrielt brug tager værdien 1, hvis bygningens komplekstype er industriel, dvs. fx fabrik, teglværk, slagteri, etc. Kilden til komplekstype er (Slots- og Kulturstyrelsen 2019b). Publikumsorienteret brug tager værdien 1, hvis bygningens komplekstype er en type, hvor der kommer besøgende, og bygningens stand derfor kan være vigtig. Det kan fx være jernbanestation, hotel, skole, hospital, herregård, etc.

Endelig kan begge variable tage værdien 0, hvis bygningen har en anvendelse, fx bolig.

Stråtag

Denne variabel tager værdien 1, hvis bygningen har stråtag ifølge BBR-registeret.

Bindingsværk

Denne variabel tager værdien 1, hvis bygningen har bindingsværk ifølge BBR-registeret.

Tilknytning til arbejdsmarkedet

Denne variabel tager værdien 1, hvis ejeren/alle ejerne er i den arbejdsdygtige alder, men ikke har tilknytning til arbejdsmarkedet i Danmarks Statistiks familieindkomstregister. Det inkluderer arbejdsløse i over halvdelen af året, kontanthjælpsmodtagere, elever under uddannelse og førtidspensionister.

Familieindkomst > 500.000 kr./årligt

Denne variabel tager værdien 1, hvis familieindkomsten er over 500.000 kr. årligt i Danmarks Statistiks familieindkomstregister.

Mellemlang eller længere uddannelse

Denne variabel tager værdien 1, hvis ejerens uddannelse er mellemlang eller længere i Danmarks Statistiks familieindkomstregister.

Alder

Denne variabel tager værdien 1, hvis ejerens alder er over 70 år eller derover i Danmarks Statistiks familieindkomstregister.

Antal sager

Antal sager er antallet af fredningssager, som ejeren har. Variablen er delt op efter, om antallet af sager er én, to til fem eller seks eller mere. Antallet af sager er opgjort af (Slots- og Kulturstyrelsen 2019b).

Geografi (yderkommune)

Denne variabel tager værdien 1, hvis bygningen ligger i en yderkommune jf. bilag C, afsnit 11.

Grundskyldsfritagelse

Denne variabel tager værdien 1, hvis bygningens ejer har fået grundskyldsfritagelse for bygningen ifølge (Skattestyrelsen 2019).

Forfald pr. år

Denne variabel tager værdien 1, hvis bygningens ejer har udnyttet forfald pr. år-ordningen ifølge (Skattestyrelsen 2019).

Fradrag for vedligehold

Denne variabel tager værdien 1, hvis bygningens ejer har udnyttet fradrag for vedligehold ifølge (Skattestyrelsen 2019).

Offentlig vurdering/bebygget areal

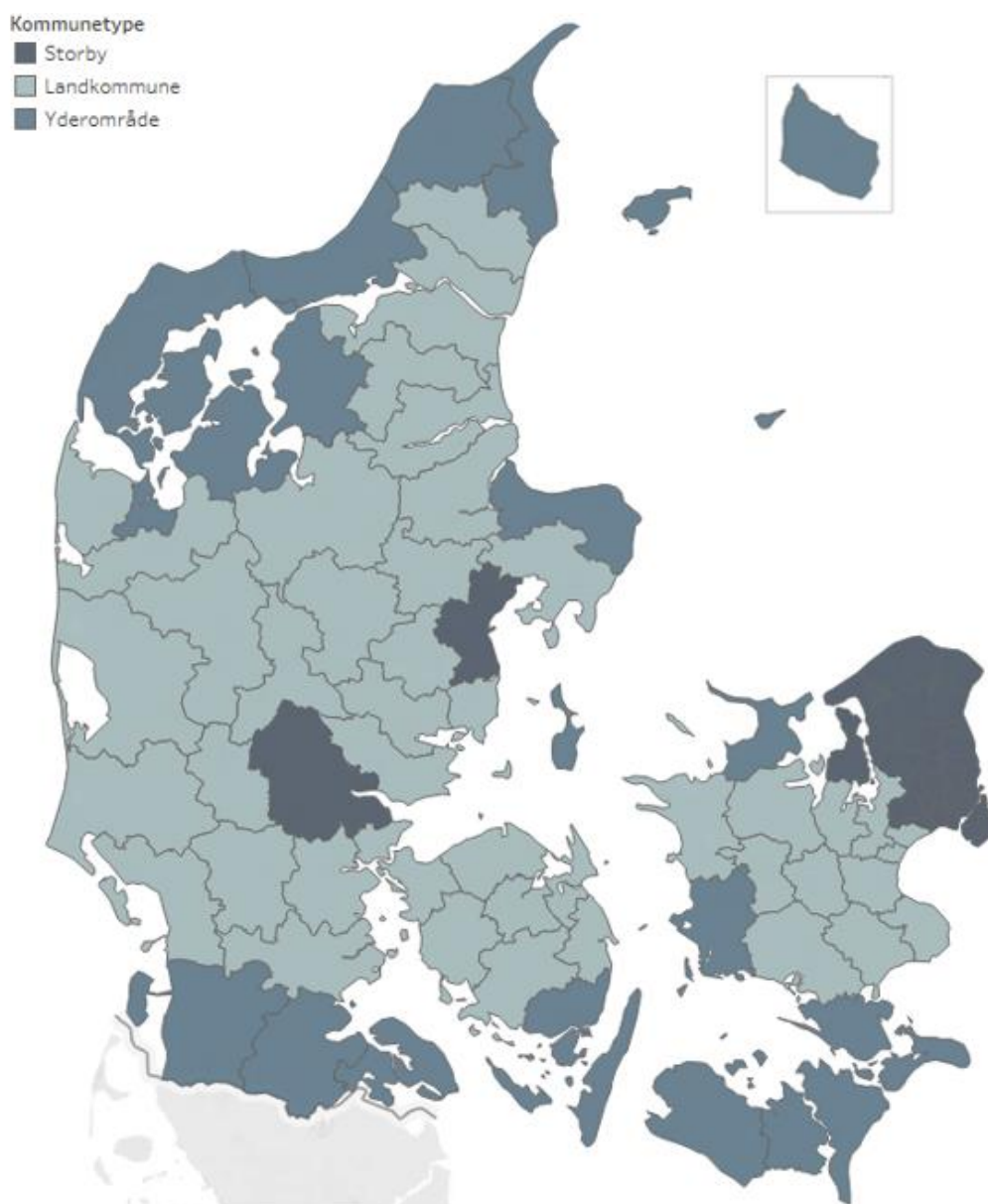
Denne variabel indeholder bygningens offentlige vurdering (Skattestyrelsen 2019) divideret med (logaritmen til) det bebyggede areal ifølge BBR-registeret.

11 Bilag C: Kort over by- og yderkommuner

Vi har baseret opgørelsen af yderområder på Erhvervsstyrelsen (2015), mens opgørelsen af Storbyer er baseret på Arbejderbevægelsens Erhvervsråd. Resten er landkommuner. Hvilken kategori de enkelte kommuner indgår i fremgår af figur 38.

Figur 38

Oversigt over kategorisering af kommuner



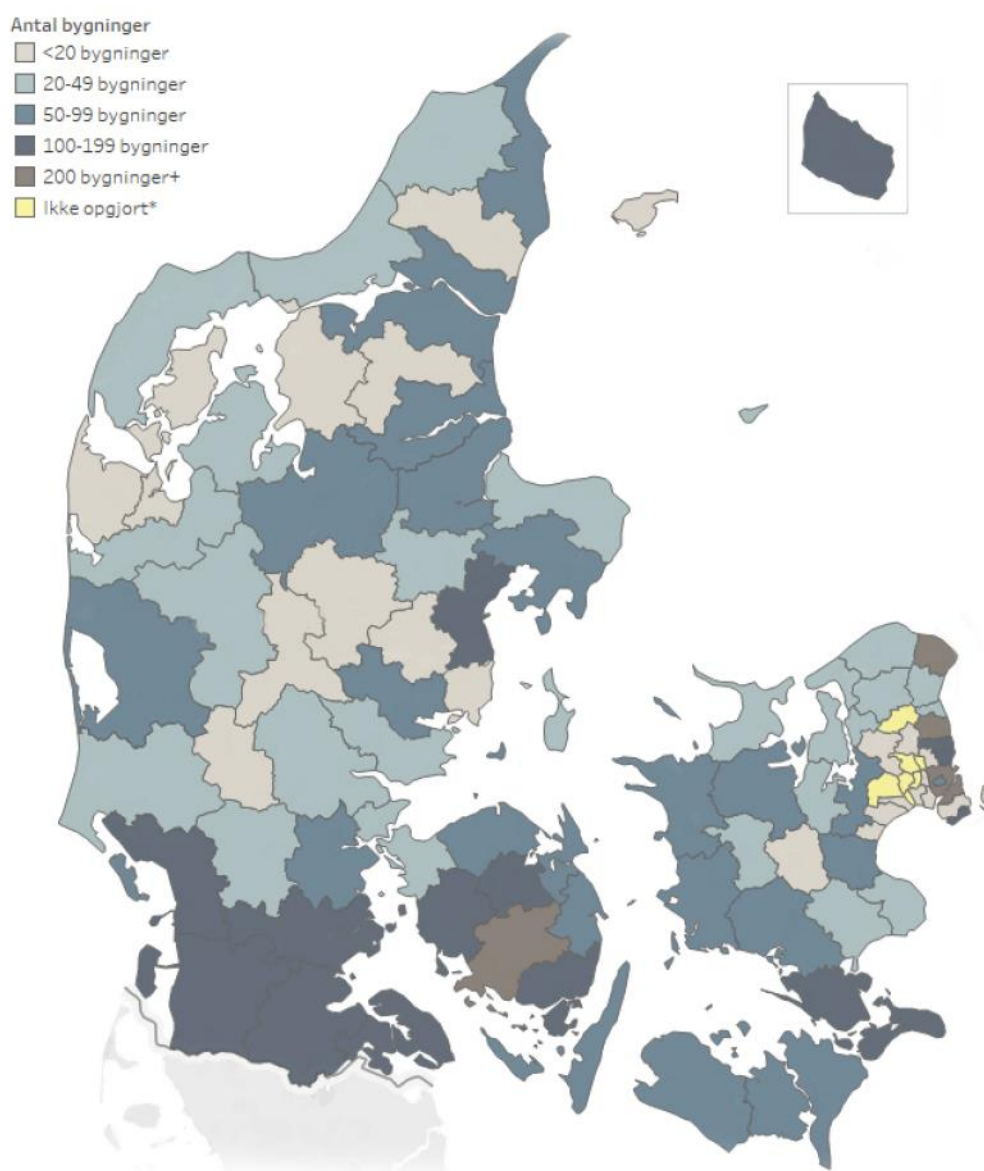
Kilde: Erhvervsstyrelsen (2015).

12 Bilag D: Kort over fradrags- og tilskudsordninger

Antallet af fredede bygninger er størst i København Kommune, hvor der er ca. 1.800 fredede bygninger. Kommunerne med flest fredede bygninger ligger i hovedstadsområdet, på Fyn og i Sønderjylland, jf. figur 39.

Figur 39

Geografisk fordeling af fredede bygninger, 2019

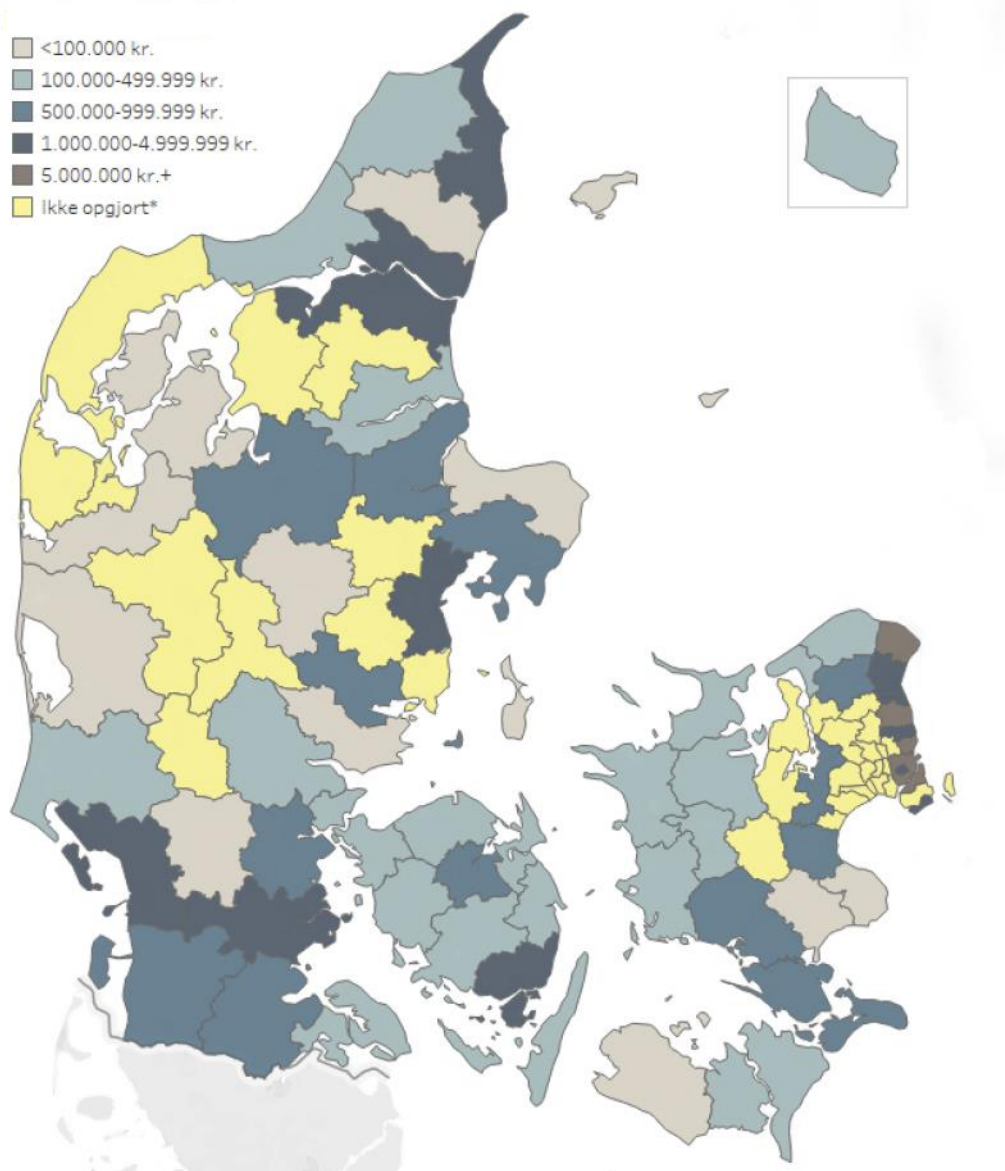


Kilde: Danmarks Statistik (2019).

De kommuner, hvor værdien af grundskyldsfritagelsen er størst, er Københavns Kommune, samt kommunerne, der grænser ud til Øresund, jf. figur 40.

Figur 40

Geografisk fordeling af grundskyldsfritagelse, samlet værdi pr. kommune, 2016



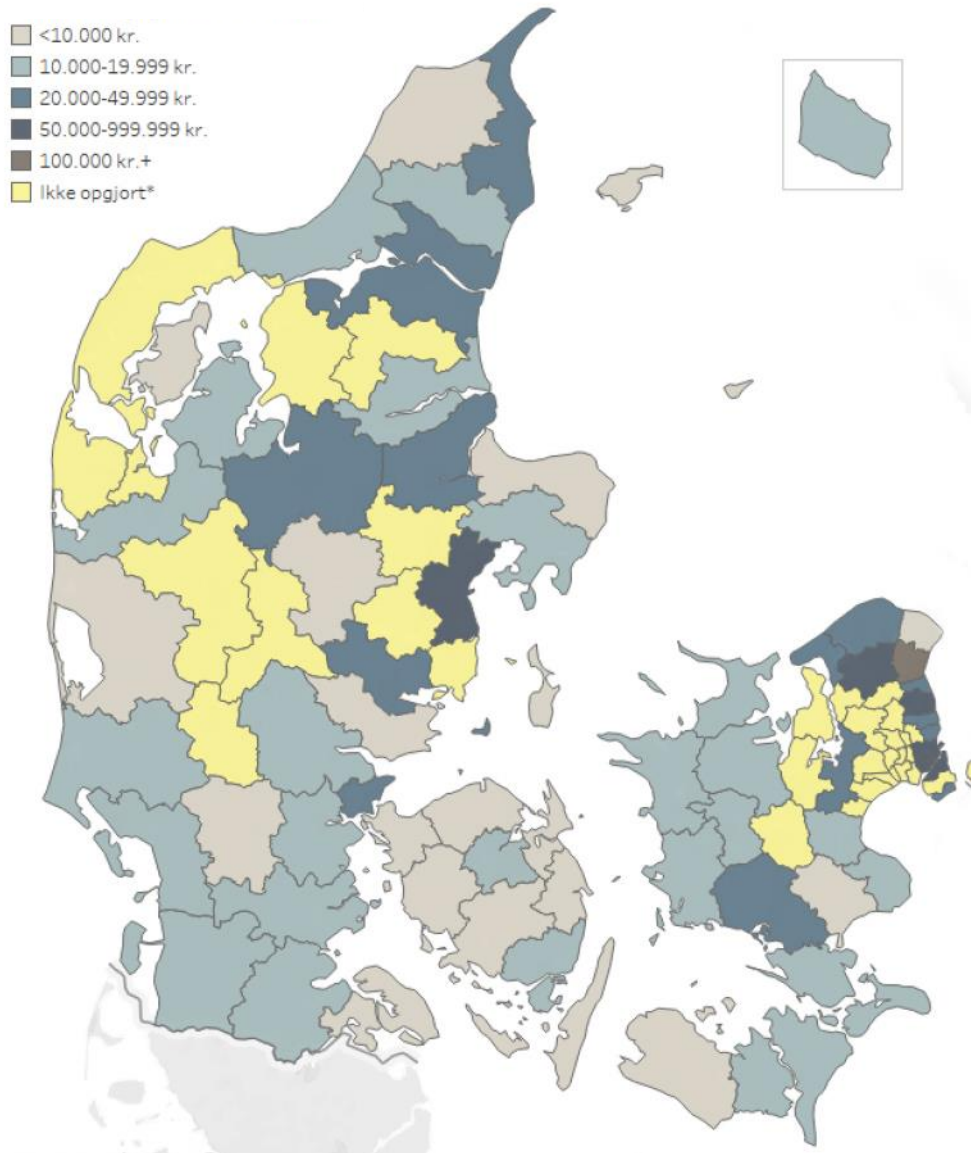
Kilde: (Skattestyrelsen (2020).

Note: * I kommuner, hvor antallet af fredede bygninger er mindre end fem, indikeres andelen ikke.

Opgjort pr. ejendom er grundskyldsfritagelsen størst i Københavns Kommune, kommunerne, der grænser ud til Øresund, Hillerød Kommune samt Aarhus Kommune. I disse kommuner er den gennemsnitlige grundskyldsfritagelse pr. ejendom over 50.000 kr. årligt, jf. figur 41.

Figur 41

Geografisk fordeling af grundskyldsfritagelse, gennemsnit pr. ejendom, 2016



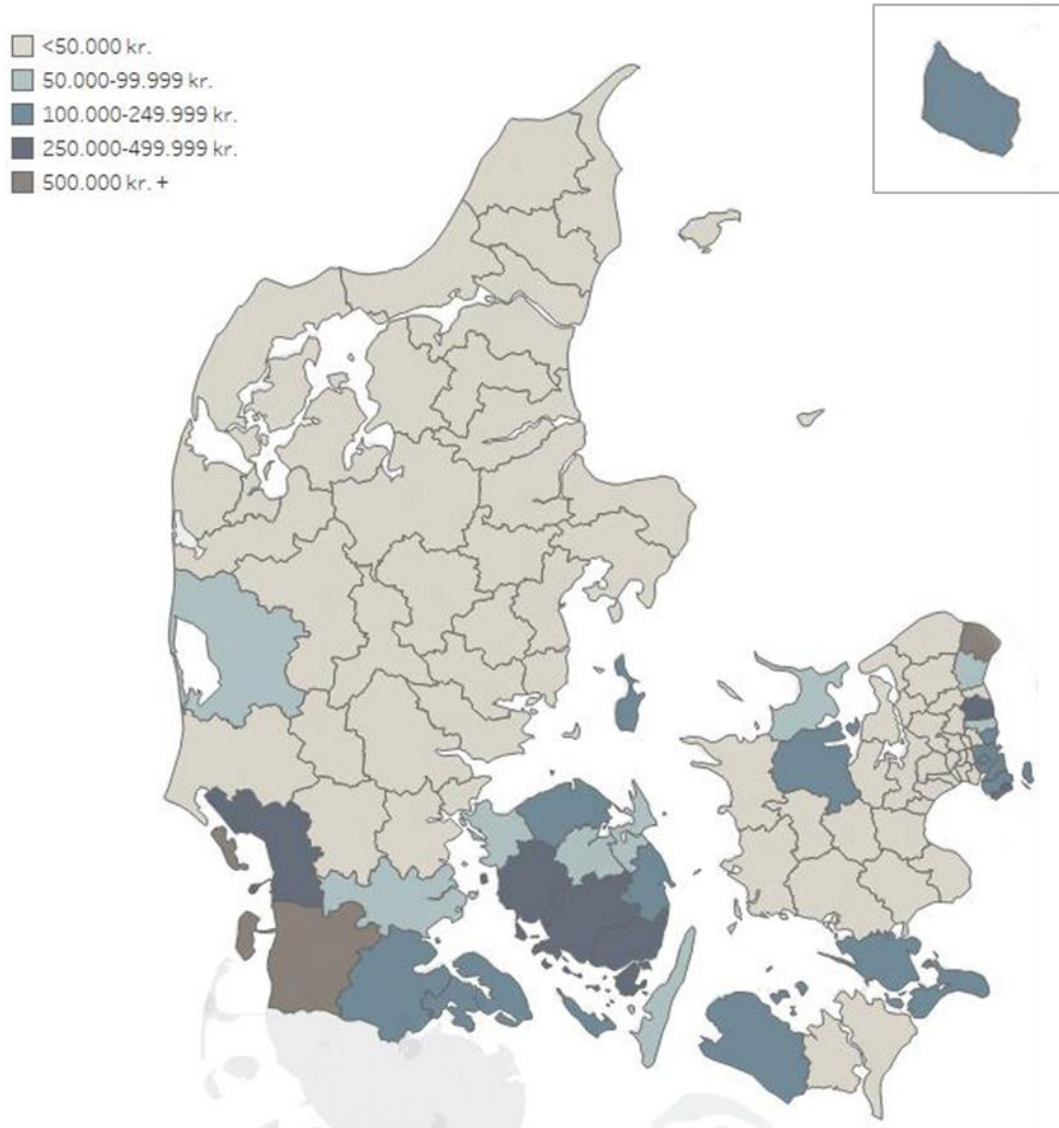
Kilde: (Skattestyrelsen (2020).

Note: * I kommuner, hvor antallet af fredede bygninger er mindre end fem, indikeres andelen ikke.

Fradraget for driftsudgifter, forfald pr. år samt tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen er geografisk koncentreret i Sønderjylland, på Fyn, på Lolland-Falster og i Vordingborg Kommune, i København og kommunerne i den østlige del af Nordsjælland samt Samsø og Bornholm, jf. nedenstående figurer. Hertil kommer enkelte andre kommuner.

Figur 42

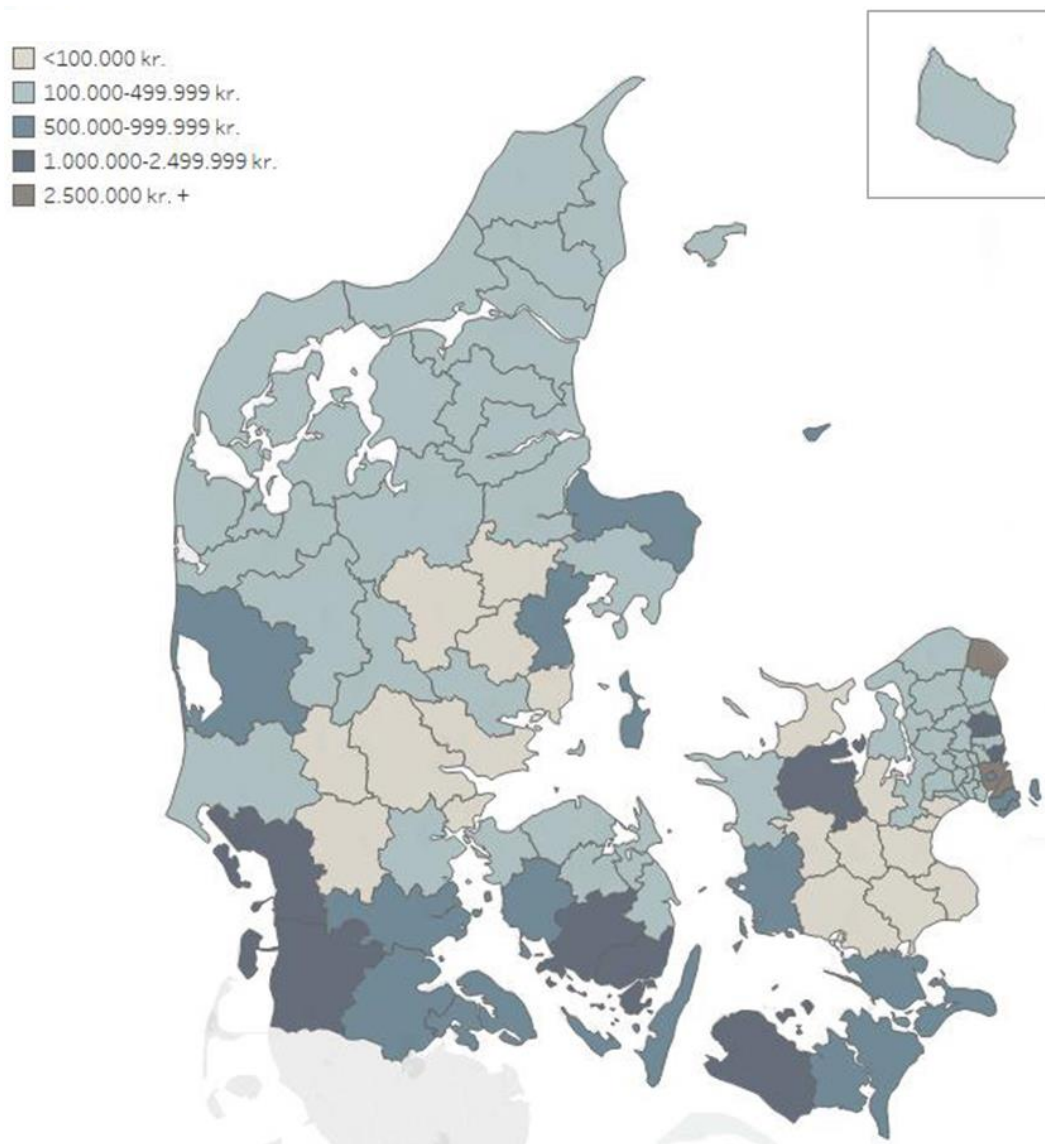
Geografisk fordeling af fradrag for driftsudgifter (rubrik 54), gennemsnit 2014-2018



Kilde: (Skattestyrelsen 2019).

Figur 43

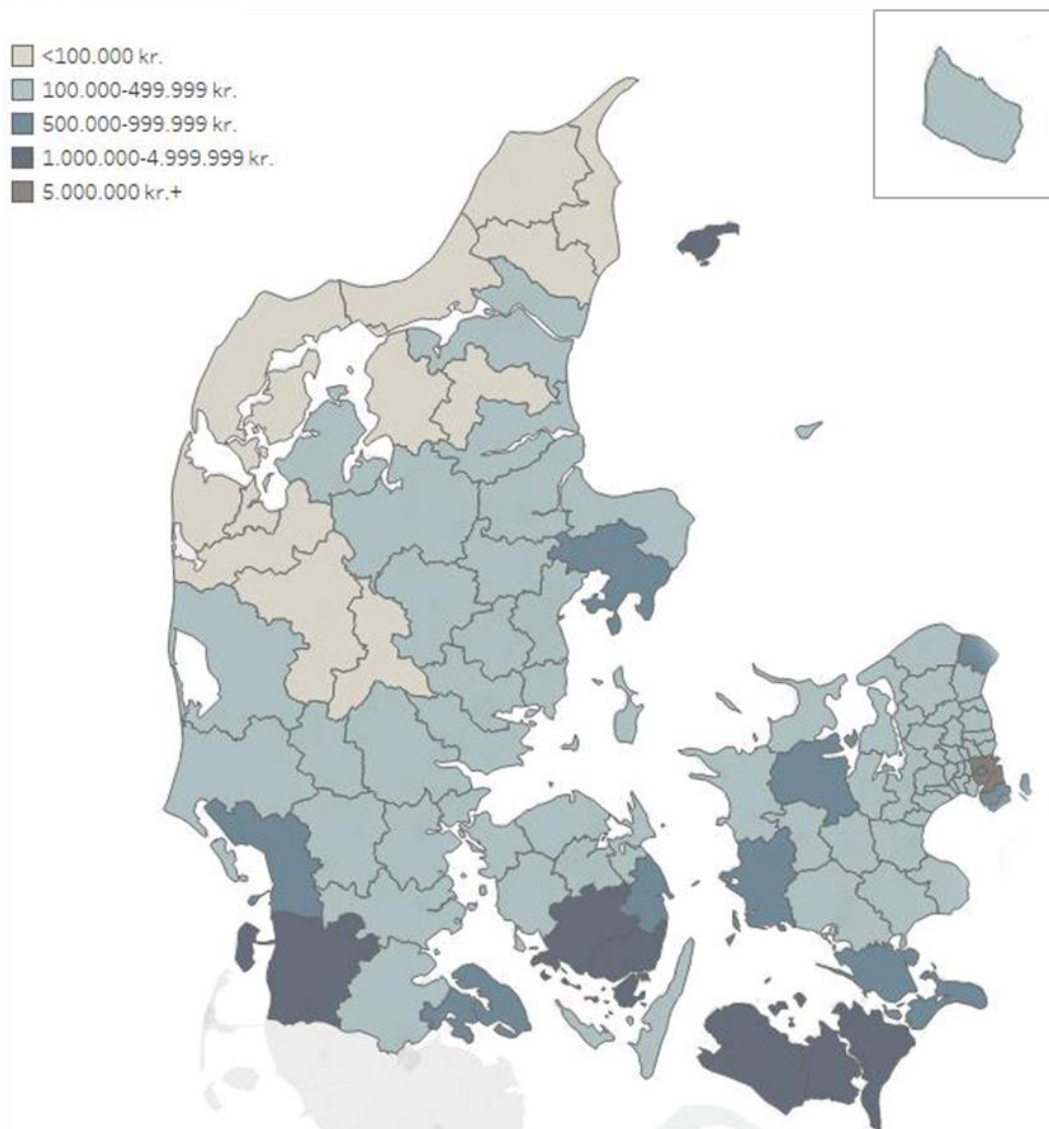
Geografisk fordeling af fradraget forfald pr. år (rubrik 59), gennemsnit 2014-2018



Kilde: (Skattestyrelsen 2019).

Figur 44

Geografisk fordeling af tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen, gennemsnit 2014-2018



Kilde: (Slots- og Kulturstyrelsen 2019b).

13 Bilag E: Hypoteser

I starten af projektføreløbet udarbejdede Slots- og Kulturstyrelsen i samarbejde med Incentive en række hypoteser, der kunne være interessante at få belyst i projektet. De er oplyst herunder.

De fredede bygninger er ikke i forsvarlig stand, fordi ejeren (el. rådgiveren) mangler viden om...

... at ejeren er forpligtiget til at vedligeholde

- Ejer bliver misinformeret (fx af ejendomsmægler) i forbindelse med køb af fredet ejendom.
- Ejer har på købs-/overtagelsestidspunktet ikke været klar over, hvad det indebærer af forpligtelser at eje en fredet bygning.
- Ejer har ikke kendskab til Bygningsloven §9
- Ejer misligholder bevidst en eller flere fredede bygninger
- Ejer har for mange fredede bygninger at vedligeholde, og prioriterer, hvilke han/hun vil vedligeholde.

... hvad kravene til korrekt vedligeholdelse er

... hvordan man skal udføre vedligeholdelsen

- Ejere er ikke vant til at bruge rådgivning eller håndværkere.
- Slots- og Kulturstyrelsens formidling af viden om korrekt bygningshåndværk rammer ikke bredt nok.
- Det er svært at skaffe håndværkere og rådgivere, der har viden om og erfaring med at arbejde med fredede bygninger.
- Ejer har brugt rådgivere/håndværkere, der ikke har viden/erfaring med korrekt vedligeholde.
- Hvis jeg kunne tilmelde mig en vedligeholdelses-ordning (abonnement) tilpasset mit hus, ville jeg lettere kunne vedligeholde mit hus

De fredede bygninger er ikke i forsvarlig stand, fordi ejer ikke vil vedligeholde...

... da ejer ikke værdsætter vedligehold.

- Folk prioriterer at anvende deres tid anderledes i dag. Tidligere var der tradition for selv at kalke, tjære og tække sin ejendom og at male og kitte vinduer.
- Der er visse områder i landet, hvor der ikke er kultur for bygningsbevaring. Eller omvendt.
- Vedligeholdelsen skaber ikke tilstrækkelig værdi for dem, fx fordi de ikke selv bor i bygningerne.
- De har købt huset af andre årsager end de bygningsmæssige værdier.
- De er uinteresserede i de bygningsmæssige værdier for andre i samfundet.
- Vedligeholdet er dyrere end markedsværdien, hvis bygningen bliver solgt.

... da ejer ikke føler sig forpligtiget.

- Ejere har den opfattelse, at Staten ikke skal blande sig i privat ejendom.
- Ejer var imod fredningen fra start.

... pga. (manglende) konsekvenser.

- Ejer har en opfattelse af at Slots- og Kulturstyrelsen ikke kan pålægge ejeren nogen negative konsekvenser.
- Det kan bedre betale sig at lade være at vedligeholde bygningen, for Slots- og Kulturstyrelsen kan alligevel ikke gøre noget. Så jeg venter til, der er tale om restaureringsarbejder, så jeg kan få støtte.
- Ejer har en forventning om, at fredede funktionstømte bygninger vil kunne nedrives.

De fredede bygninger er ikke i forsvarlig stand, fordi ejer ikke kan finansiere vedligehold pga.

... manglende likviditet.

- Grundskyldsfritagelsen kommer i mindre grad ejere af ejendomme med lav grundværdi til gode.

... banken ikke vil låne til istandsættelse.

- Det er et problem, at størstedelen af de direkte og indirekte støttemuligheder er ligningsmæssige fradrag, da det kræver en vis indkomst, for at de kan udnyttes. En lav indkomst gør det vanskeligere for ejer at tilbagebetale lån, da ejer ikke kan udnytte de ligningsmæssige fradrag.
- Ejere af fredede bygninger kan ikke låne penge til at istandsætte deres bygninger, grundet den lave ejendomsværdi.
- Ejere af fredede bygninger kan ikke låne penge til at istandsætte deres bygninger, grundet manglende indkomst, etc.

De fredede bygninger er ikke i forsvarlig stand, fordi ejer ikke kan overskue tid og besværet.

- Det er for kompliceret at ansøge Slots- og Kulturstyrelsen om tilladelse til bygningsarbejder.
- Det er for kompliceret at opnå viden om korrekte materialer og metoder.
- Det er for kompliceret at indkøbe de rigtige materialer til brug for vedligeholdelse.
- Det er for meget besvær at håndtere håndværkere, bo i byggerod, etc.
- Det kræver for meget tid at foretage vedligeholdelsen selv.

14 Bilag F: Spørgeskema

I dette afsnit fremgår de spørgsmål, der er indeholdt i det spørgeskema, der ligger til grund for besvarelserne i afsnit 5.

Spørgeskema

1. I hvor høj grad er du stolt af at eje en fredet bygning?
 - a. Slet ikke
 - b. I nogen grad
 - c. I høj grad
 - d. I meget høj grad

2. I hvor høj grad oplever du fredningen af din bygning som en begrænsning?
 - a. Slet ikke
 - b. I nogen grad
 - c. I høj grad
 - d. I meget høj grad

Viden

3. Er du bekendt med, at din bygning er omfattet af bygningsfredningsloven §9?
(Bygningsfredningsloven §9: En fredet bygning skal af ejeren eller brugeren holdes i forsvarlig stand, herunder tæt på tag og fag.)
Ja/nej

4. I hvor høj grad var du opmærksom på kravene til vedligeholdelse af din fredede bygning,
 - 4a. da du overtog den?
 - a. Slet ikke
 - b. I nogen grad
 - c. I høj grad
 - d. I meget høj grad

I hvor høj grad er du opmærksom på kravene til vedligeholdelse af din fredede bygning
4b. i dag?

- e. Slet ikke
 - f. I nogen grad
 - g. I høj grad
 - h. I meget høj grad

5. (Hvis f, g eller h i 4b) Hvor har du fået din viden om kravene til vedligeholdelse af din bygning? (sæt gerne flere krydser)
 - a. Ejendomsmægler
 - b. Sælger
 - c. Slots- og Kulturstyrelsen
 - d. Kommunen
 - e. Anden myndighed
 - f. Håndværker
 - g. Rådgiver/arkitekt
 - h. BYFO – Historiske Huse
 - i. Offentlige ejendomsdokumenter
 - j. Andre steder: _____

6. (Hvis kryds i 5c) I hvor høj grad var du tilfreds med den information, du fik fra Slots- og Kulturstyrelsen?
- Slet ikke
 - I nogen grad
 - I høj grad
 - I meget høj grad
7. Hvor opsøger du viden om vedligeholdelse af din bygning?
- Slots- og Kulturstyrelsen
 - Rådgiver/arkitekt
 - Håndværkere
 - Producenter
 - BYFO – Historiske Huse
 - Familie og venner
 - Andre steder: _____
8. Kender du til muligheden for at få udarbejdet en handlingsplan* for din bygning?
- Ja
 - Nej
9. (hvis ja i 8) Har du fået udarbejdet en handlingsplan for din bygning?
- Ja
 - Nej
 - Ved ikke

Behov for istandsættelse/vedligeholdelse

10. Hvordan vil du vurdere vedligeholdelsesstanden på din bygning i dag?
- God (ingen eller få ubetydelige skader)
 - Tilfredsstillende (få mindre betydelige skader og slitage)
 - Ringe (en del skader og noget nedslidt)
 - Dårlig (omfattende skader og meget nedslidt)
11. Har du siden 2010 fået foretaget (eller selv udført) istandsættelse/vedligeholdelse, som er omfattet af kravene til din fredede bygning?
- Ja/nej
- 11b. (Hvis ja til 11) Har det krævet en tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen?
ja/nej/ved ikke

Barrierer for at foretage istandsættelse /vedligeholdelse

For hvert af spørgsmålene i 12 er svarmuligheder:

- Ikke relevant
 - Slet ikke
 - I nogen grad
 - I høj grad
 - I meget høj grad
12. (hvis ja i 11) I hvor høj grad oplevede du, at følgende var et problem i forbindelse med din istandsættelse/vedligeholdelse?
- At finde viden om krav og regler
 - At finde håndværkere med de rette kompetencer
 - At skaffe de rigtige materialer
 - At få lov til at låne i banken/realkreditinstitut

e. At ansøge om tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen

12b. Har du oplevet andre problemer i forbindelse med at opfylde kravene til din fredede bygning? Fritekst

13. (hvis ”ringe” eller ”dårlig” i 10): Hvad er årsagen til, at vedligeholdelsesstanden på din bygning er ”ringe” / ”dårlig” [indsæt svar fra 10] (nedenstående deles op på fire sider svarende til a-d):

- a. Gevinsterne ved vedligehold står ikke mål med omkostningerne
- b. Det er svært at skaffe finansiering til vedligehold
- c. Reglerne og processen for vedligehold af fredede bygninger er kompliceret

- a. Slet ikke
- b. I nogen grad
- c. I høj grad
- d. I meget høj grad

14 a. (Hvis b, c eller d i 13) Hvorfor står gevinsterne ikke mål med omkostningerne?

- a. Jeg håber at få lov til at rive bygningen ned
- b. Bygningen bliver ikke brugt
- c. Jeg ikke selv bruger bygningen
- d. Omkostningerne kan ikke dækkes via huslejestigninger
- e. Beboerne er tilfredse med den nuværende stand
- f. De bygningsmæssige værdier interesserer mig ikke
- g. Jeg kan ikke få udgiften igen, hvis jeg vil sælge bygningen
- h. Andet - fritekst

14 b. (Hvis b, c eller d 13) Hvorfor var det for svært at finansiere?

- a. Svært at få plads i min private økonomi (eller driftsbudget)
- b. Svært at låne i bank/realkreditinstitut
- c. Jeg har ikke mulighed for at udnytte mit fradrag pga. en begrænset indkomst
- d. Andet - fritekst

14 c. (Hvis b, c eller d 13) Hvad synes du komplicerer processen omkring vedligeholdelsen/istandsættelse af din fredede bygning?

- a. Ansøgning om tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen
- b. At forstå kravene til korrekt vedligeholdelse/istandsættelse
- c. At forstå, hvordan vedligeholdelse/istandsættelse udføres korrekt
- d. Det at svært at finde håndværkere med de rette kompetencer
- e. Det er svært at finde materialer der lever op til kravene
- f. Andet - fritekst

15. Hvor enig er du i, at følgende er årsag til, at din bygning er i [ringe/dårlig stand]?

Jeg har prioriteret at vedligeholde andre fredede bygninger
Der mangler konsekvenser fra Slots- og Kulturstyrelsen
Jeg venter med vedligehold, til der er tale om restaureringsarbejder, så jeg kan få støtte
Andet - fritekst

14. Føler du dig forpligtet til at vedligeholde din bygning? Ja/nej/ved ikke

Støttemuligheder

15. Kender du til eksistensen af følgende støttemuligheder i forbindelse med din fredede bygning? (ja/nej):
- Tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen
 - Fritagelse for grundskyld
 - Fradrag for driftsudgifter (rubrik 54 på selvangivelsen)
 - Forfald pr. år – fradrag (rubrik 59 på selvangivelsen)
 - Private fonde
16. Har du gjort brug af følgende støttemuligheder i forbindelse med din fredede bygning?
- Tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen
 - Fritagelse for grundskyld
 - Fradrag for driftsudgifter (rubrik 54 på selvangivelsen)
 - Forfald pr. år – fradrag (rubrik 59 på selvangivelsen)
 - Er medlem af BYFO, men har ikke udnyttet forfald pr. år
 - Er medlem af BYFO og har udnyttet forfald pr. år
 - Private fonde

Forslag til forbedringer

17. (Hvis ja til 11b) Har du forslag til, hvordan Slots- og Kulturstyrelsen kan gøre ansøgningsproceduren nemmere? Fritekst - kan springes over
18. Har du [andre *hvis ja til 11b*] forslag til, hvordan Slots- og Kulturstyrelsen kan gøre det nemmere for dig at vedligeholde din fredede bygning? Fritekst - kan springes over
19. Hvis det blev muligt, ville du så eventuelt overveje at tilmelde dig en vedligeholdelsesordning tilpasset din ejendom?

Eksempel på vedligeholdelsesordning

På baggrund af en vedligeholdelsesplan, der er godkendt af dig og Slots- og Kulturstyrelsen, sørger håndværkere med kendskab til materialer og metoder, for at ordne de vedligeholdelsesarbejder, der er nødvendige for at din fredede bygning er i god stand (mod betaling). Det kan eventuelt være arbejder som kalkning, maling af vinduer eller mindre tagarbejder.

- Ikke relevant
 - Slet ikke
 - I nogen grad
 - I høj grad
 - I meget høj grad
20. Hvis a eller b i 19: Hvorfor er du ikke [interesseret i/er det ikke relevant med] en vedligeholdelsesordning?"
- Det forestiller jeg mig ikke, at jeg har råd til
 - Jeg vil selv vedligeholde min bygning
 - Det er ikke nødvendigt for mig
 - Andet: fritekst

Afsluttende tekst

Tak, fordi du ville deltage i undersøgelsen.

Dine svar vil indgå som en del af arbejdet med at styrke rammerne for vedligeholdelsen af de fredede bygninger.

* Handlingsplaner er en hjælp til arbejdet med at bevare de fredede bygninger, der ikke på anden vis er underlagt et professionelt og regelmæssigt tilsyn. En handlingsplan er et tilbud fra Slots- og Kulturstyrelsen, der gennemgår ejendommen udvendigt og prissætter eventuelle byggearbejder, der bør udføres for at holde fredningsværdierne intakte. Ejeren kan efterfølgende selv vælge en rådgiver med restaureringsfaglig kompetence til at udføre handlingsplanen. Læs mere på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside:

<https://slks.dk/omraader/kulturarv/bygningsfredning/fredning-saadan-foregaar-det/#c150346>

15 Bilag G: Forfald-pr-år-ordningen

Det har det ikke været muligt for Slots- og Kulturstyrelsen at tilvejebringe information om det samlede årlige skattefradrag ved brug af forfald-pr-år ordningen, da tallene rent teknisk ikke kan hentes fra SKAT.

Heller ikke fra BYFO's registrerede, historiske data har det været muligt at udtrække de samlede årlige skattefradrag ved brug af forfald-pr-år ordningen. Det skyldes bl.a., at ejerne af fredede bygninger, der er omfattet af forfald-pr-år ordningen, i de enkelte skatteår kan vælge at fradrage vedligeholdelsesudgifterne efter ligningslovens § 15 K, stk. 1, (rene driftsudgifter) i stedet for efter stk. 2 og 3, (forfald-pr-år). Hertil kommer, at en del selskabsejede fredede bygninger, der anvendes erhvervsmæssigt, erfaringsmæssigt alene anvender forfald-pr-år fradragene til istandsættelsesudgifter, der alene har karakter af forbedringer.

Slots- og Kulturstyrelsen har derfor fra BYFO indhentet en stikprøve, baseret på 32 udvalgte adresser med fredede bygninger, der efter Slots- og Kulturstyrelsens vurdering repræsenterer den samlede mængde fredede bygninger (komplekstype, kommune, procentdel af alle fredede bygninger og procentdel af bygninger i ikke-forsvarlig stand), jf. tabel 8.

I alt er 11 adresser/ejendomme tilmeldt forfald-pr-år ordningen (34%).

Der er 21 fredede bygninger fordelt på de 11 adresser (gennemsnitligt 1,9 bygninger pr. adresse/ejendom).

Tabel 8

Værdien af fradrags- og tilskudsordninger for fredede bygninger, løbende priser

	2013	2015	2016	2017	2018
Årets forfald-pr-år ¹	6,1	5,9	6,3	6,5	6,7
Forfald-pr-år-ramme ¹	37,4	39,9	44,8	47,0	48,1
Forbrugt beløb	3,5	3,4	3,9	5,8	5,8
Skattefradrag	4,3	2,3	3,7	5,3	3,5
Skattefradrag i % af året forfald-pr-år	70%	39%	58%	81%	52%
Skattefradrag i % af forfald-pr-år-ramme	11%	6%	8%	11%	7%

Kilde: BYFO (2020).

Note: ¹ Inklusiv den momsandel der gælder for bygningen.

Note: 1 ejendom har skiftet ejer i perioden og derfor er forfald-pr-år saldoen nulstillet, 2 ejendomme er først begyndt at bruge forfald-pr-år fra henholdsvis 2015 og 2017.

16 Bilag H: Oversigt over tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen i perioden 2014-2018

Slots- og Kulturstyrelsen har siden 2017 arbejdet på at justere fordelingsnøglen af tilskud til bygningsarbejder på de fredede bygninger, så flere penge går til at

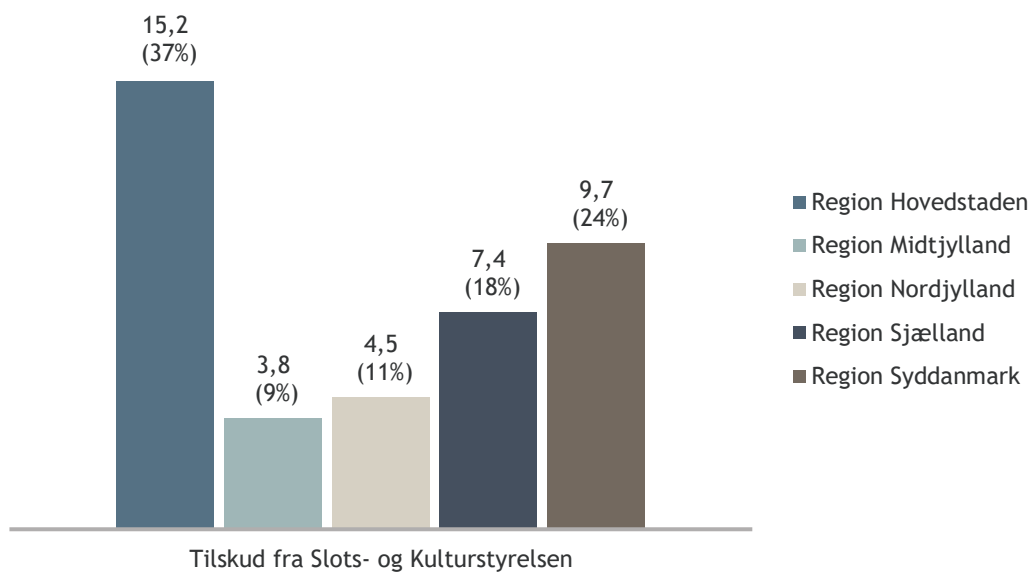
- kvalificere projekter og bygningsarbejder, fx ved i højere grad at støtte forundersøgelser, der kan øge viden om de enkelte bygningers behov og udviklingsmuligheder.
- restaurering af funktionstømte bygninger og bygninger i det åbne land, hvor der er udfordringer som følge af beliggenhed kombineret med bygningsdele som er dyre og vanskelige at vedligeholde, og hvor fredningsværdier er truet.

Tilskud i perioden 2014-2018

Størstedelen af de direkte tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen gives til bygninger i Region hovedstaden, jf. figur 45.

Figur 45

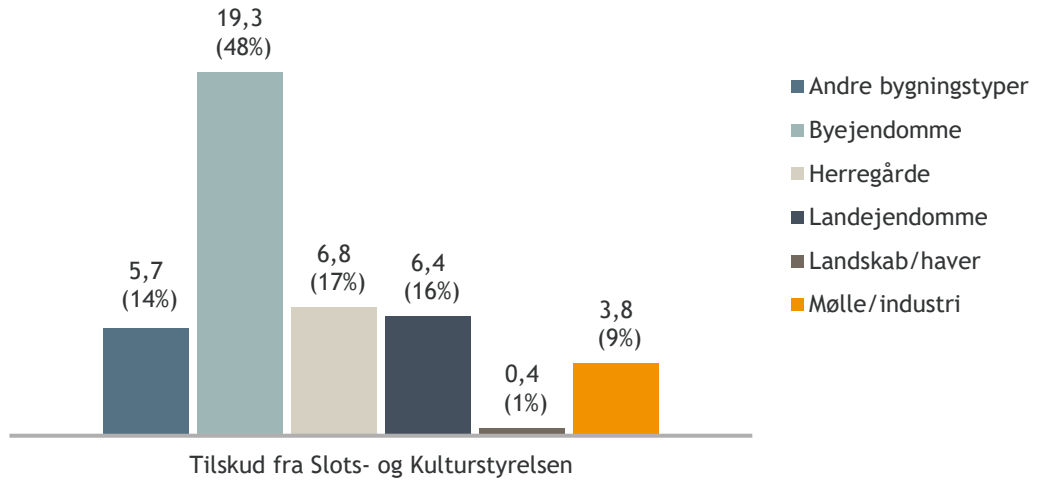
Tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen fordelt på regioner, gennemsnit 2014-2018, mio. kr.



Kilde: Slots- og Kulturstyrelsen (2020).

Opgjort på bygningstype får byejendomme den største andel af tilskuddene, jf. figur 46.

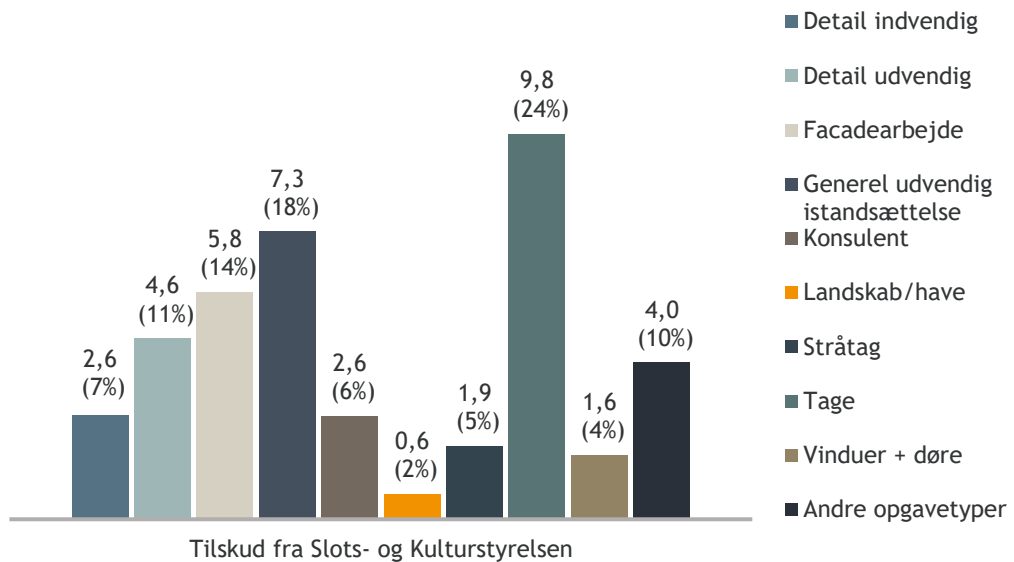
Figur 46 Tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen fordelt på bygningstype, gennemsnit 2014-2018, mio. kr.



Kilde: Slots- og Kulturstyrelsen (2020).

Opgjort på opgavetype gives den største andel af tilskud til tage, jf. figur 47.

Figur 47 Tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen fordelt på opgavetype, gennemsnit 2014-2018, mio. kr.



Kilde: Slots- og Kulturstyrelsen (2020).