

Majbølle, den 10. december 2019

Til Folketingets Kulturdvalg

Behov for justering af vilkårene for ejere af bevaringsværdige ejendomme

Den 23. oktober rettede jeg henvendelse til kulturministeren, boligministeren og skatteministeren (brev vedhæftet). Henvendelsen er besvaret af Kulturministeriet med brev af den 7. oktober 2019 (vedhæftet).

Det handler om, at ejere af bevaringsværdige ejendomme løber ind i problemer i forhold til et salg.

Tematik

Jeg illustrerer tematikken med mit eget eksempel. Som jeg skriver til ministrene har det ikke været muligt at få ejendomsmæglere til at værdisætte bevaringsværdige ejendom. Man anerkender herlighedsværdien, men vil ikke sætte kroner og ører på. Tværtimod får jeg at vide, at potentielle købere lader sig afskrække af bindinger i forhold til krav til vedligeholdelse, istandsættelse og renovering af bevaringsværdige ejendomme.

På den negative side nævnes også de typisk lave karakterer i energimærkningen. Energimærkningsordningen kan efter min opfattelse ikke bruges på bevaringsværdige ejendomme. Det forholder sig nemlig sådan, at en energimærkning højere end D alt andet lige vil være udtryk for, at ejendommen ikke er energiforbedret efter de råd og anvisninger der gives for bevaringsværdige ejendomme. Kort sagt – der vil i så fald være tale om indretninger til skade for pågældende bygning/hus. Det kan man fx læse mere om i foreningen Historiske Huses energiguide for fredede og bevaringsværdige ejendomme.

Jeg refererer i min ministerhenvendelse til en analyse fra Realdania som viser, at værdien af et bevaringsværdigt hus bør være 30 % højere end en tilsvarende ikke bevaringsværdig ejendom.

Realdania anerkender, at det kan være vanskeligt at få ejendomsmæglere til at indregne bevaringsværdier i den økonomiske værdisætning på den rigtige måde. Indsigt i sammenhængen mellem bevaringsværdier og økonomisk værdisætning kræver en særlig forforståelse. Økonomisk værdisætning er i vid udstrækning bundet til fastlåste og firkantede kriterier. Og så kræver det, at ikke blot ejendomsmæglere men også købere kan se det. Alt dette er ifølge Realdania en af grundene til, at de igangsatte den undersøgelse og rapportskrivning som jeg henviser til.

Konklusion

Mit forløb dokumenterer, at det trækker ned i ejendomsvurderingen-/værdiansættelsen hvis man ejer en bevaringsværdig ejendom.

Budskab

På den baggrund appellerede jeg til ministrene om at starte med at bevilge ejere af bevaringsværdige bygninger samme vilkår som ejere af fredede ejendomme, herunder fritagelse for grundskyld, ejendomsværdiskat og fradrag for istandsættelses-/vedligeholdelsesarbejder kombineret med tinglysning af en særlig bevaringsdeklaration. Som det er nu har ejere af bevaringsværdige huse ikke andre vilkår end ejere af ikke-bevaringsværdige ejendomme.

Kulturministeriet anfører i sit svar, at reglerne for bevaringsværdige ejendomme blev indført i 1997 og henviser endvidere til, at miljøministeren i 1982 nedsatte et udvalg – Bevarings- og Vedligeholdelsesudvalget - om sikring af betryggende vedligeholdelse af ældre bevaringsværdige ejendomme. Udvalget afgav i 1984 en kommissionsbetænkning. Ifølge den er begrundelsen for fredede ejendommers ejendomsskattefritagelse var, at det fandtes rimeligt at lempe grundbeskatningen for fredede ejendomme, bl.a. under hensyn til den forringelse af grundværdien som følge af bygningsfredningen.

Jeg mener begrundet at have argumenteret for hvorfor det vil være ret og rimeligt, at bevaringsværdige ejendomme (i hvert fald i de øverste bevaringsklasser på den såkaldte SAVE-skala, jf. Slots- og Kulturstyrelsen register over fredede og bevaringsværdige bygninger - FFB) i videst muligt omfang sidestilles med de vilkår der gælder for fredede ejendomme.

Fritagelse for ejendomsbeskatning

I nævnte kommissionsbetænkning anføres det, at en ordning der fritager de bevaringsværdige huse til beboelse for ejendomsskat vil endvidere belaste kommuner og amtskommuner forskelligt. Bl.a. på grund af de byrdefordelingsmæssige virkninger kunne udvalget ikke anbefale en økonomisk støtteordning baseret på en fritagelse for ejendomsskatter.

Præcis samme begrundelse kan anføres for fredede ejendomme henset til, at placeringen af landets fredede ejendomme, herunder slotte og herregårde, ikke er ligeligt fordelt. Fritagelsen for ejendomsbeskatning af fredede ejendomme belaster derfor kommunerne forskelligt økonomisk.

For god ordens skyld skal nævnes, at der i § 9 i lov om kommunal ejendomsskat hjemles mulighed for at en kommune helt eller delvist kan fritage en ejendom for betaling af grundskyld, og det i følgende situationer (citater):

”I tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen af samfundsmæssige hensyn finder det ønskeligt, at private grunde ikke bebygges, eller at en vis bebyggelse bevares, er kommunalbestyrelsen berettiget til - dog kun for en vurderingsperiode ad gangen - at tilstå ejeren hel eller delvis fritagelse for erlæggelse af den ejendommen påhvilende grundskyld. Betingelsen for sådan fritagelse er dog, at ejeren over for kommunalbestyrelsen forpligter sig til ikke uden dennes samtykke at foretage forandringer i grundens udnyttelse.”

Bestemmelsen omfatter det oplyste også bevaringsværdige ejendomme. Jeg har på den baggrund ansøgt min kommune Guldborgsund Kommune om fritagelse for grundskyld, men har fået afslag begrundet i, at der i kommunen forefindes ca. 1.400 bevaringsværdige ejendomme med bevaringsværdi 3 som min, og at min ejendom ikke udgør noget særligt grundlag som berettiger til en fritagelse for grundskyld - uden nærmere præcis definition.

Fradrag for istandsættelsesudgifter

Jeg mener endvidere, at ejere af bevaringsværdige ejendomme skal have samme fradragserettigheder-/muligheder i forhold til istandsættelsesudgifter.

Fradrag for driftsudgifter

Ejere af bevaringsværdige ejendomme bør i lighed med ejere af fredede ejendomme i henhold til gældende regler have mulighed for at fratække de faktiske driftsudgifter i skat. Det omfatter udgifter som bygningsforsikring, vej-, kloak og vandtilslutningsafgifter samt renovation og skorstensfejning.

Sammenfatning

Kulturministeriet bemærker afslutningsvis, at man har noteret sig mine synspunkter og vil tage dem med i overvejelserne om en eventuel revision af bygningsfredningsloven.

Et sådant revisionsarbejde ser jeg ingen grund til ikke at iværksætte nu henset til, at de gældende regler må betragtes som bedagede og ude af trit med de faktiske forhold som jeg har beskrevet.

Bevaringsværdige ejendomme er som fredede ejendomme en væsentlig del af Danmarks kultur- og bygningsarv.

Jeg håber derfor, at Folketingets Kulturudvalg vil tage fat på problemstillingerne og tematikken.

Med venlig hilsen

Erik Værbak

