



**Listed buildings in  
Denmark**

**Kulturarvsstyrelsen  
Island – 4/12 2015**

**Arne Høi  
Head of Division  
Architect MAA  
Adjunct professor**

**Danish Agency for  
Culture**



## World heritage

Culture / natural sites of  
international importance  
World Heritage  
Convention UNESCO  
State responsibility



### **World heritage**

Culture / natural sites of  
international importance  
World Heritage  
Convention UNESCO  
State responsibility

### **Listed buildings**

Buildings of national  
importance

The law of preservation  
Responsibility of the  
state (Kulturstyrelsen)



### **World heritage**

Culture / natural sites of international importance  
World Heritage Convention UNESCO  
State responsibility

### **Listed buildings**

Buildings of national importance

The law of preservation  
Responsibility of the state (Kulturstyrelsen)

### **Buildings worthy of preservation**

Buildings of local importance

The law of Planning



### World heritage

Culture / natural sites of international importance  
World Heritage Convention UNESCO  
State responsibility  
**8 places**

### Listed buildings

Buildings of national importance

The law of preservation  
Responsibility of the state (Kulturstyrelsen)  
**9000 building**

### Buildings worthy of preservation

Buildings of local importance

The law of Planning  
**400.000 buildings**



### Purpose of the law of preservation

"The law is aimed at protecting the older buildings of architectural, cultural or environmental value, including buildings that illustrate living, working, production conditions and other important features of the development of the society."

*Parcelgården med omgivelser (1954 af Palle Suenson og landskabsarkitekt C.Th. Sørensen)*



**Which buildings can  
be listed?**

Buildings of national  
importance

*Hedvigs Hus – ca. 1850*



Kult<sup>ur</sup>  
STYRELSEN

**Which buildings can  
be listed?**

Buildings of national  
importance

Architectural value

*Hotel Astoria, Ole  
Falkentorp 1934 – 35*



Kult<sup>ur</sup>   
STYRELSEN

**Which buildings can  
be listed?**

Buildings of national  
importance

Architectural value

Cultural value

*Hotel Astoria, Ole  
Falkentorp 1934 – 35*



**Which buildings can  
be listed?**

Buildings of national  
importance

Architectural value

Cultural value

Surroundings



**Which buildings can  
be listed?**

Buildings of national  
importance

Architectural value

Cultural value

Surroundings

Independent  
landscape  
architectural  
works

Before 1536 are  
automatically listed



### Which buildings can be listed?

Buildings of national importance

Architectural value

Cultural value

Surroundings

Independent landscapearchitectural works

Before 1536 are automatically listed

Older than 50 annual If excellent value, also under 50 years

*Uglegårdsskolen (1974 af Halldor Gunnlögsson og Jørn Nielsen)*



Kult<sup>ur</sup>   
STYRELSEN



### Which buildings can be listed?

Buildings of national importance

Architectural value

Cultural value

Surroundings

Independent landscape architectural works

Before 1536 are automatically listed

Older than 50 years If excellent value, also under 50 years



**Can we list a whole  
city or a street?**

KULTUR   
STYRELSEN

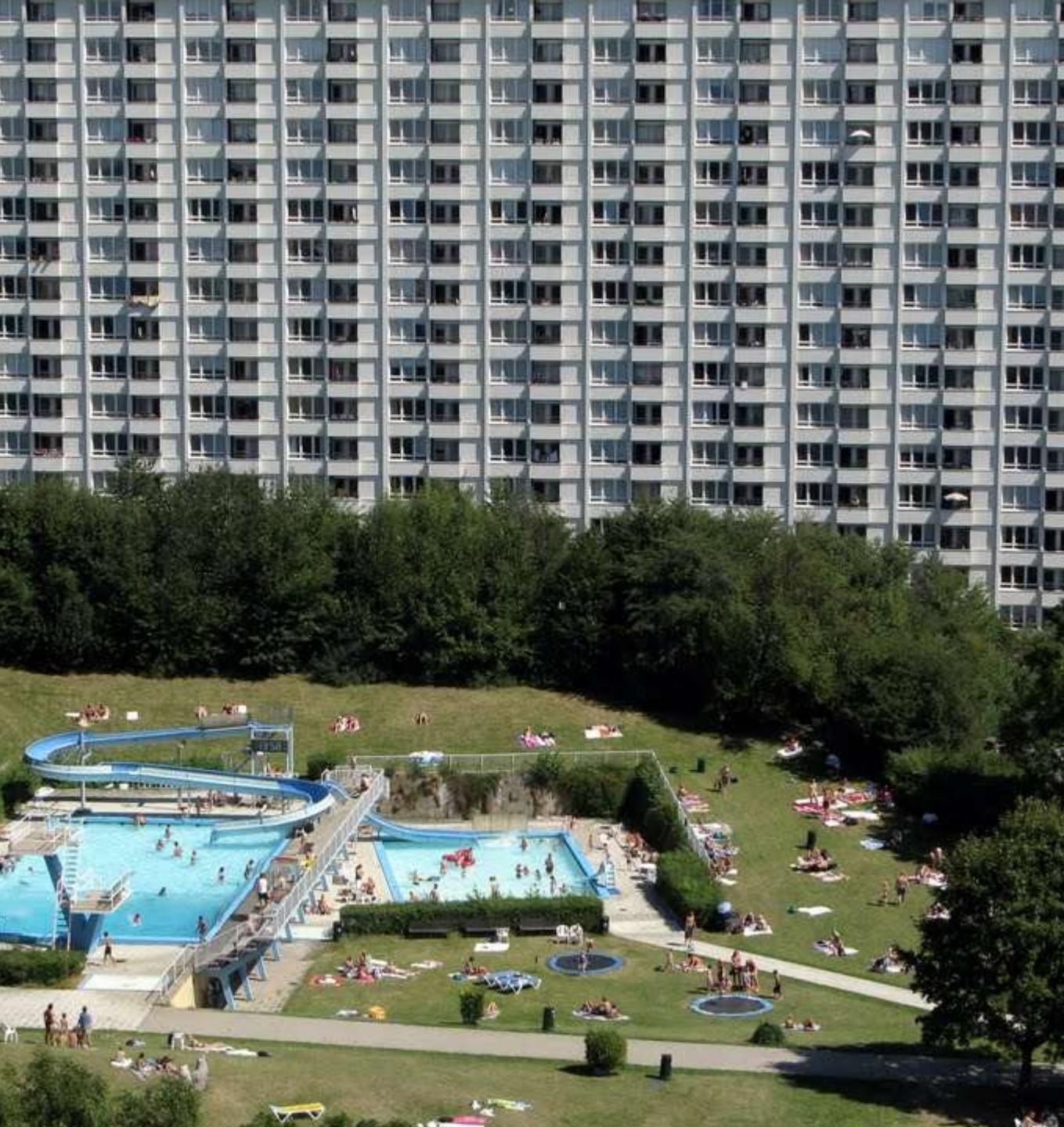


Kultur   
STYRELSEN





Kultur   
STYRELSEN



## How do we list and delist buildings?

The National Cultural Agency

The Association of Buildings and landscape culture

The Historic Buildings Council

We can:  
List buildings



## How do we list and delist buildings?

The National Cultural Agency

The Association of Buildings and landscape culture

The Historic Buildings Council

We can:  
List new buildings

Delist buildings



## How do we list and delist buildings?

The National Cultural Agency

The Association of Buildings and landscape culture

The Historic Buildings Council

We can:  
List new buildings

Delist buildings





Kult<sup>ur</sup>  
STYRELSEN

### Consequences if a building is listed?

The building must be kept in good condition.



Kultur  
STYRELSEN

**Consequences if a building is listed?**

The building must be kept in good condition.

Permission from Kulturstyrelsen to work beyond normal maintenance



**Consequences if a  
building is listed?**

The building must be  
kept in good condition.

Permission from  
Kulturstyrelsen to work  
beyond normal  
maintenance

Preservation values  
must be guaranteed -  
but the building is to be  
used



### **Consequences if a building is listed?**

The building must be kept in good condition.

Permission to work beyond normal maintenance

Preservation values must be guaranteed - but the building is to be used

Main preservation values / Guidelines for development



## GRANTS

Exemption from land tax



## GRANTS

Exemption from land tax

Deduct maintenance costs through tax



## GRANTS

Exemption from land tax

Deduct maintenance costs through tax

Kulturstyrelsens grant funds for the restoration of listed buildings (35.mio. DKR / 659 mio. ISK)

Approximately 1.500 applications a year

Mostly used to costly requirements -or manuals and action plans



## GRANTS

Exemption from land tax

Deduct maintenance costs through tax

Kulturstyrelsens grant funds for the restoration of listed buildings  
(35.mio. DKR / 659 mio. ISK)

Approximately 1.500 applications a year

Mostly used to costly requirements -or manuals and action plans

Building material as grant



## GRANTS

Exemption from land tax

Deduct maintenance costs through tax

Kulturstyrelsens grant funds for the restoration of listed buildings (35.mio. DKR / 659 mio. ISK)

Approximately 1.500 applications a year

Mostly used to costly requirements -or manuals and action plans

Buildingmaterial as grant

Grants from private foundations



VÆRDIEN AF BYGNINGSARVEN  
Realdania marts 2015

**INCENTIVE**  
VI FJERNER GAETVÆRK FRA BESLUTNINGER

Study by Realdania



**"The economic value  
of the built heritage"**

Familyhouses worthy of preservation are sold at prices that are 30% higher than the average in the same municipality



**"The economic value  
of the built heritage"**

Familyhouses worthy of preservation are sold at prices that are 30% higher than the average in the same municipality

In areas with more than 15% buildings, worthy of preservation the price of the rest of the houses is 13% higher than similar homes in areas without built Heritage.



**"The economic value  
of the built heritage"**

Familyhouses worthy of preservation are sold at prices that are 30% higher than the average in the same municipality

In areas with more than 15% buildings, worthy of preservation the price of the rest of the houses is 13% higher than similar homes in areas without build Heritage.

2/3 of tourist in Ribe overnight because of the build heritage.



Kultur   
STYRELSEN

**Cooperation about the listed buildings**

**BYFO**

The private owners

**BY og LAND**

The Association of Buildings  
and landscape culture

Cooperation concerning:

The Historic Buildings Council

Committee Work

Legislative work



**Cooperation about the listed buildings**

Committees have been appointed Minister of Culture in the autumn of 2007

Report from the "Committee for preservation of buildings in 2009"

Recommendations for future efforts, including a review of the listed buildings

UNDERVISNSMINISTERIET

Rek. 35

St. 1

København, den

24 / 5 1954.

Kultur 

STYRELSEN

Ministeriet skal herved meddele, at ved revisionen af den i henhold til lov om bygningsfredning af 12. marts 1918 udarbejdede fortægelse over bygninger m. m., der underkastes en begrænset fredning efter de i loven givne bestemmelser, er neden angivne, Dem tilhørende bygning eller bygningsdel efter indstilling af Det særlige Bygningssyn optaget i klasse B på ovennævnte fortægelse.

Et eksemplar af loven samt en udtalelse fra Det særlige Bygningssyn vedlægges.

P. m. v.  
e.b.

*M. Blmhy*  
*Th. Gimseing*

Nysted, Adelgade 11, umatrikuleret.

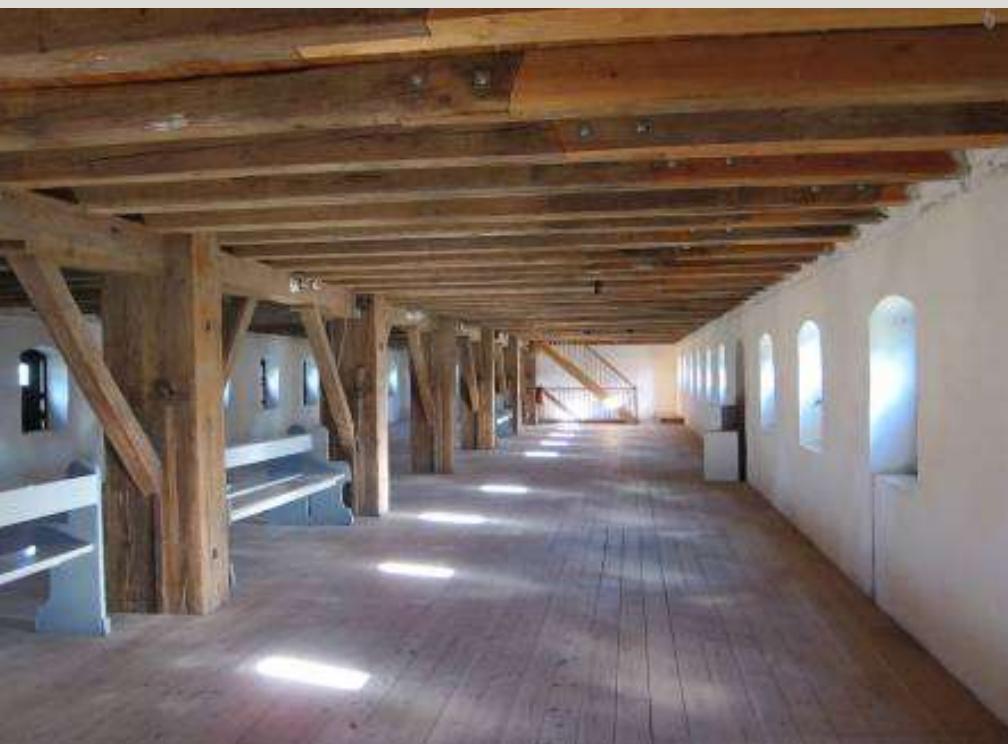
Til ejeren af ejendommen Adelgade 11, Nysted.

Sax.Dom.JhNr:

54  
1954

## Review of the listed buildings

Make it understandable why a building is protected



**Review of the listed buildings**

Make it understandable why a building is protected

Ensure that the owner and authority has reasonable grounds to consider changes



Kult<sup>ur</sup>  
STYRELSEN

### **Plan for preservation and maintenance**

The owners of the buildings that remain listed, are “offered a plan of action” concerning the building's condition, advises on maintenance, estimate of cost and suggestions to work that is necessary to maintain the preservation values



**Cooperation with the owners**

Dialog

Acknowledge differences of interest

Respect

Professional behavior



We can start a battle  
each day – but we try  
to avoid

TAK

[arh@kulturstyrelsen.dk](mailto:arh@kulturstyrelsen.dk)

# Bygningsfredning i bevægelse

- cooperation with the owners' organization in the special building survey and in the committee's work is to give a more nuanced view of how to preserve and develop the built heritage



# Målsætning med fredningsgennemgangen

- **ACTION PLANS**

**The owners of the buildings that remain protected, offered a plan of action through the building's condition, advises on maintenance and price puts any construction work that is necessary to maintain conservation values**



# Den metodiske tilgang

## BESKRIVELSE

- Bygningsbeskrivelse
- Bygningshistorie
- Kilder

## VURDERING

- Miljømæssig værdi
- Kulturhistorisk værdi
- Arkitektonisk værdi

## KONKLUSION

- Bærende fredningsværdier
- Anbefalinger

Løses af et tværfagligt team  
bestående af arkitekter,  
kunsthistorikere og etnologer.



# Dialogen om de bærende fredningsværdier



# Sikring af fredningsværdierne

## HANDLINGSPLANER

Ejerne af de bygninger, der forbliver fredede, tilbydes en handlingsplan, der gennemgår bygningens tilstand, rådgiver om vedligeholdelse samt prissætter eventuelle byggearbejder, der er nødvendige for at bevare fredningsværdierne



# Status og erfaringer

**3073 ejendomme har indtil nu haft besøg**

**God dialog – både under besøget og efterfølgende**

**De store bygherrer og statslige bygningstjenester samt Københavns Kommune udfører selv fredningsbeskrivelser**

**Værdisætningen og fredningsbeskrivelserne er blevet en integreret del af arbejdsmetoden og processen med udvikling og bevaring af de fredede bygninger**

**Vi forventer at 7-8 % af de fredede bygninger ikke fortsat vil have de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, der kan begrunde en fredning**



# Status og erfaringer

**3073 ejendomme har indtil nu haft besøg**

**God dialog – både under besøget og efterfølgende**

**De store bygherrer og statslige bygningstjenester samt Københavns Kommune udfører selv fredningsbeskrivelser**

**Værdisætningen og fredningsbeskrivelserne er blevet en integreret del af arbejdsmetoden og processen med udvikling og bevaring af de fredede bygninger**

**Vi forventer at 7-8 % af de fredede bygninger ikke fortsat vil have de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, der kan begrunde en fredning**



# Rammer for fredningsgennemgangen

## Bemærkninger til lovændring 2010

**Målet med fredningsgennemgangen er at sikre de bærende fredningsværdier for eftertiden. Men en konsekvens af gennemgangen forventes at blive, at der blandt de eksisterende fredede bygninger også findes bygninger, som ikke længere har tilstrækkelige fredningsværdier, eller hvor det ikke vil være muligt at reetablere disse, og at der som en følge heraf vil ske en affredning af bygninger. Derved fjernes de særlige rettigheder, forpligtelser og krav, som stilles for fredede bygninger i forbindelse med gennemførelse af bygningsændringer**



# Skal fredningen opretholdes?

- Til at vurdere om en bygning har tilstrækkelige fredningsværdier, benyttes bygningsfredningslovens værdikriterier: arkitektonisk og kulturhistorisk værdi



# Skal fredningen opretholdes?

## PROCES

- Ejer orienteres om den mulige fredningsophævelse
- Sagen forelægges Det Særlige Bygningssyn
- Høring (3 måneder)
- Afgørelse (inden 3 måneder)
- Mulighed for at påklage afgørelsen til Kulturministeriet
- Afgørelsen af klagesagen kan ikke ankes
  
- Ophæves fredningen kan bygningen udpeges som bevaringsværdig af Kulturstyrelsen, kommunalbestyrelsen, hvis den ikke er det i forvejen



# Vores kommende arbejde med fredning



# Bemærkninger til bygningsfredningsloven

## Bemærkninger til lovændring 1997

Der har hidtil ikke været gennemført en systematisk gennemgang af de tidlige B-fredninger med henblik på en eventuel ophevelse af fredninger, men det bør efter regeringens opfattelse være muligt at opheve fredningen af en bygning, hvor fredningsværdierne er gået tabt. Med forslagetlettes adgangen til at opheve fredninger, der har mistet deres fredningsværdi, og mere generelt at revidere fredningslisten.

# Bemærkninger til bygningsfredningsloven

## Bemærkninger til lovændring 2010

Målet med fredningsgennemgangen er at sikre de bærende fredningsværdier for eftertiden. Men en konsekvens af gennemgangen forventes at blive, at der blandt de eksisterende fredede bygninger også findes bygninger, som ikke længere har tilstrækkelige fredningsværdier, eller hvor det ikke vil være muligt at reetablere disse, og at der som en følge heraf vil ske en affredning af bygninger. Derved fjernes de særlige rettigheder, forpligtelser og krav, som stilles for fredede bygninger i forbindelse med gennemførelse af bygningsændringer.



Kultur  
STYRELSEN

**UDVIKLING OG  
DIALOG MED  
UDGANGSPUNKT I DE  
BÆRENDE  
FREDNINGSVÆRDIER**

**Ejer  
Rådgiver  
Kulturstyrelse**



KULTUR  
STYRELSEN

**UDVIKLING OG  
DIALOG MED  
UDGANGSPUNKT I DE  
BÆRENDE  
FREDNINGSVÆRDIER**

**Ejer  
Rådgiver  
Kulturstyrelse**

**UDVIKLING OG  
DIALOG MED  
UDGANGSPUNKT I DE  
BÆRENDE  
FREDNINGSVÆRDIER**

**Ejer  
Rådgiver  
Kulturstyrelse**



**UDVIKLING OG  
DIALOG MED  
UDGANGSPUNKT I DE  
BÆRENDE  
FREDNINGSVÆRDIER**

**Ejer  
Rådgiver  
Kulturstyrelse**



**UDVIKLING OG  
DIALOG MED  
UDGANGSPUNKT I DE  
BÆRENDE  
FREDNINGSVÆRDIER**

**Ejer  
Rådgiver  
Kulturstyrelse**



KULTUR   
STYRELSEN





**Konsekvenser af en  
fredning?**



**Konsekvenser af en  
fredning?**

**Bygningen skal  
holdes i forsvarlig  
stand.**



Kult<sup>ur</sup>  
STYRELSEN

**Konsekvenser af en  
fredning?**

**Bygningen skal  
holdes i forsvarlig  
stand.**

**Tilladelse til arbejder  
udover almindelige  
vedligeholdelse**



**Konsekvenser af en  
fredning?**

**Bygningen skal  
holdes i forsvarlig  
stand.**

**Tilladelse til arbejder  
udover almindelige  
vedligeholdelse**

**Fredningsværdierne  
skal sikres – men  
bygningen skal kunne  
anvendes**



**Konsekvenser af en fredning?**

**Bygningen skal holdes i forsvarlig stand.**

**Tilladelse til arbejder udover almindelige vedligeholdelse**

**Fredningsværdierne skal sikres – men bygningen skal kunne anvendes**



**Økonomiske  
støtteordninger**

**Fradrag for  
vedligeholdelsesudgif-  
ter (og udgifter til  
forsikring)**

**Skatteværdien af 90-150  
mio.kr.**

**Fritagelse for  
ejendomsskat  
90 mio.kr**

**Skattefri støtte fra  
Kulturarvsstyrelsen  
30 mio.kr.**

**Private fonde**



## Økonomiske støtteordninger

**Fradrag for  
vedligeholdelsesudgif-  
ter (og udgifter til  
forsikring)**

Skatteværdien af 90-150  
mio.kr.

**Fritagelse for  
ejendomsskat**  
90 mio.kr

**Skattefri støtte fra  
Kulturarvsstyrelsen**  
30 mio.kr.

**Private fonde**



**Økonomiske  
støtteordninger**

**Fradrag for  
vedligeholdelsesudgif-  
ter (og udgifter til  
forsikring)**

**Skatteværdien af 90-150  
mio.kr.**

**Fritagelse for  
ejendomsskat  
90 mio.kr**

**Skattefri støtte fra  
Kulturarvsstyrelsen  
30 mio.kr.**

**Private fonde**



## Økonomiske støtteordninger

**Fradrag for  
vedligeholdelsesudgif-  
ter (og udgifter til  
forsikring)**

Skatteværdien af 90-150  
mio.kr.

**Fritagelse for  
ejendomsskat**  
90 mio.kr

**Skattefri støtte fra  
Kulturarvsstyrelsen**  
30 mio.kr.

**Private fonde**



**Økonomiske  
støtteordninger**

**Fradrag for  
vedligeholdelsesudgif-  
ter (og udgifter til  
forsikring)**

Skatteværdien af 90-150  
mio.kr.

**Fritagelse for  
ejendomsskat**  
90 mio.kr

**Skattefri støtte fra  
Kulturarvsstyrelsen**  
30 mio.kr.

**Private fonde**

# Styrelse pønser på at ophæve fredning af 600 huse

Danmark risikerer at miste en del af vores bygningskultur, lyder advarslen fra arkitekter, fredningsekspert og beboere.



**AFFREDNING.** Kulturstyrelsen er ved at revidere alle fredede huse i Danmark. Som resultat af det skal en del af dem affredes - altså fredningerne skal ophæves. I Dragør drejer det sig om 12 ud af 77 huse. Dette er et af husene, der skal affredes. - Foto: LASSE KOFOED

# Rammer for fredningsgennemgangen

## Bemærkninger til lovændring 1979

Fredning efter bygningsfredningsloven tager ikke sigte på bevaring af sammenhængende bygningsmiljøer. Derimod er der i planlægningslovgivningen bestemmelser om bevaring af arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde miljøer, hvis enkelte elementer ikke hver for sig opfylder bygningsfredningslovens krav.



# Rammer for fredningsgennemgangen

## Bemærkninger til lovændring 1997

Der har hidtil ikke været gennemført en systematisk gennemgang af de tidlige B-fredninger med henblik på en eventuel ophævelse af fredninger, men det bør efter regeringens opfattelse være muligt at ophæve fredningen af en bygning, hvor fredningsværdierne er gået tabt. Med forslagetlettes adgangen til at ophæve fredninger, der har mistet deres fredningsværdi, og mere generelt at revidere fredningslisten.





## FREDEDE BYGNINGER