

# Bygnings Frednings Foreningen

Sammenslutningen af ejere, administratorer og brugere af fredede ejendomme  
Association of Owners of Historic Houses in Denmark



## Forsikringsproblematik for ejerne af de fredede bygninger

Vi har det sidste stykke tid i dagspressen kunnet læse om, hvor lille konkurrence, der er på forsikringsmarkedet, og hvor stor indtjeningen er.



Forsikringspræmierne på de fredede bygninger er det sidste års tid steget voldsomt. På denne herregård blev man i efteråret varslet en præmiestigning på 500% - fra omkring 100.000 til 500.000 kr. Det er penge, som burde bruges til at vedligeholde kulturarven for.

De fredede bygninger er ikke et attraktivt segment for forsikringsselskaberne, fordi **Kulturstyrelsen er kravstiller ved storskade**. Dvs. at blæser en fredet bygning omkuld eller brænder den, som f.eks. Dehns palæ gjorde, så bestemmer Kulturstyrelsen, hvordan bygningen skal genopføres, i hvilke materialer, og med hvilke metoder. Det beløber sig til astronomiske beløb, når der f.eks. forlanges håndstrøgne tegl i stedet for maskintegl, eller når der forlanges håndlavede detaljløsninger i ikke gængse materialer.

Den manglende rift om at få de fredede bygninger som kunder betyder, at der kun er ringe konkurrence til stede på området, og de to tre selskaber, der tegner forsikringer for de fredede bygninger, kan stort set sætte prisen, som de vil.

Da forsikringsselskaberne har svært ved at vurdere, hvilke krav Kulturstyrelsen vil stille ved en storskade, forsøger de at begrænse deres risici ved at forlange af ejerne, at de tegner en almindelig fuld- og nyværdi forsikring. Den giver ret til at få genopført bygningen i moderne gængse materialer og med moderne metoder. Derudover forlanger de, at ejerne oveni fuld- og nyværdiforsikringen tegner en ekstra forsikring, en første-risiko-sumforsikring. Her skal ejerne selv vurdere, hvor stor den ekstra forsikringssum skal være ud fra, hvor meget det vil koste, hvis den fredede bygning brænder fuldstændigt ned, og Kulturstyrelsen så forlanger den genopbygget med styrelsens specielle og meget dyre krav.

Første-risiko-sumforsikringsdelen er altså en slags forsikring af kulturarvsdelen, som er den del, samfundet stiller krav til og om. Kulturstyrelsen vil ikke hjælpe med at vurdere, hvad det vil koste at genopføre en fredet bygning. Derfor bliver det om ikke et skud i tågen så dog en langt fra præcis vurdering, der må ligge til grund for, hvor stor første-risiko-sumforsikringsdelen skal være. Da det er ejerens ansvar, at der er penge nok til rådighed, hvis katastrofen indtræder, tør han ikke andet end at tegne en rigelig stor sum. Det koster uforholdsmæssigt meget.

Men det bliver værre endnu. Når en ejer igennem mange år har forsikret sin fredede bygning forsvarligt og betalt en meget høj præmie, risikerer han alligevel ikke at få den bygning, han har forsikret, genopført ved en storskade – men derimod kun en ganske almindelig bygning opført i moderne materialer og uden alle de ”fornemme” detaljer.

Hvis Kulturstyrelsen efter branden eller stormen mener, at nu giver det ikke mening at genopføre bygningen og i stedet affreder den, er pengene spildt til første-risiko-delen, som ofte udgør langt den største. Forsikringsselskaberne har nemlig forbeholdt sig ret til, at **kun Kulturstyrelsen kan være kravstiller**, og så snart de ikke er det længere, får ejeren kun erstatning svarende til, at bygningen ikke er fredet, og derfor er det kun fuld- og nyværdi forsikringen, der kommer til udbetaling.

Ejerne vil derfor meget gerne have oplyst, hvor meget en fredet bygning skal brænde, før den affredes – der er jo ingen grund til at forsikre den del, der alligevel aldrig bliver brugt for, fordi bygningen alligevel bliver affredet. Men styrelsen hverken kan eller vil fortælle, hvor meget der skal til, før en bygning affredes, fordi det er individuelt fra sag til sag

Vi står altså i

- en situation, hvor forsikringspræmierne er steget – ja, vi har oplevet helt op til 600%.
- en situation, hvor forsikringsselskaberne ikke finder de fredede bygninger som segment interessant, og der derfor ingen konkurrence er selskaberne imellem
- en situation hvor ejerne er nødt til at overforsikre deres bygninger, fordi de ikke kan få hjælp af styrelsen til at vurdere, hvor meget det vil koste at genopføre bygningerne eller få at vide, hvor meget bygningerne skal brænde ned, før man alligevel ikke vil genopføre dem
- og en situation hvor ejerne kan risikere, at de har betalt tårnhøje præmier i mange år, og pengene er spildt, fordi deres bygning måske brænder lidt for meget ned og bliver affredet

Som jeg startede med at fortælle er præmien på denne herregård steget 500% til ca. 500.000 kr. Det er et sted mellem 7 og 8 mio. kr. på 10 år (alt efter rentefod), og det er penge, der burde være brugt til at vedligeholde kulturarven.

### **Mulige løsninger:**

- I udlandet forsikrer man ikke sine bygninger til op over skorstenen, som man gør i Danmark. På den måde er danskere meget samvittighedsfulde.

Men man kunne jo opfordre dem til kun at forsikre til fuld- og nyværdi + f.eks. 10%. Sker storskaden så, må samfundet træde til, hvis samfundet mener, at bygningen er så værdifuld som kulturarv, at den ønskes genopbygget. Det kunne måske også have den effekt, at styrelsen var lidt mere tilbageholdende i sine krav ved genopførelse, fordi man vidste, at der ikke stod et forsikringsselskab, der var tvunget til at betale.

Statens egne fredede bygninger er til orientering slet ikke forsikret, fordi staten er selvforsikrende, dvs. man lader borgerne betale hele beløbet, når skaden sker.

- Man kunne bede alle ejere fuld- og nyværdiforsikre sine bygninger og så lade alle ejere af ikke fredede bygninger være med til at betale for kulturarvsdelen gennem et slags ”stormflodsbidrag”.
- Ejerne genforsikrer hinanden. Det kræver dog en startkapital af betydelig størrelse.

Birthe Iuel  
20. marts 2013