



HISTORISKE
HUSE

Historiske Huse
Borgergade 111
1300 København K

Tlf. 45 57 12 22
sekretariat@historiskehuse.dk
www.historiskehuse.dk

Bergiafonden

v. Jakob Grøndahl
Nyborg og Rørdam Advokatfirma P/S
St. Kongensgade 77
1264 Kbh K

Bygningskulturens Hus, den 28. september 2023.

Kortlægning af omkostninger ved hel eller delvis genopbygning af fredede bygninger efter større skader

Indledning

Det er i dag – i modsætning til tidligere – reelt ikke muligt at opnå en "fuldognyværdi" bygningsforsikring på fredede bygninger, hvor forsikringen påtager sig risikoen for evt. fordyrende krav til genopførelse eller istandsættelse af en fredet bygning efter en større brand-, storm- eller vandskade. I stedet tilbyder forsikringsselskaberne en såkaldt "førsterisikosum-forsikring" baseret på et beløb, som ejeren selv må definere. Foruden at påtage sig risikoen for, om det forsikringsdækkede beløb nu også er tilstrækkeligt til at dække skaden, famler ejeren i dag i blinde, da der ikke findes en database over, hvad sådanne genopbygninger måtte løbe op i.

Da kun de færreste ejere af fredede bygninger har de nødvendige forudsætninger for at kunne foretage et sådant estimat på et kvalificeret grundlag, ønsker Historiske Huse at udarbejde en database over genopretningsudgifter til brug for sine medlemmer – og til evt. andre interesserede – og søger hermed Bergiafonden om midler til at gennemføre de dermed forbundne, nødvendige undersøgelser.

Bygningstyper

Fredede bygninger i Danmark spænder tidsmæssigt over næsten 800 år og dækker samtidig over en stor varians i byggeteknik, udformning og udstyr, alt fra bypalæer med formfuldendt stuk og panelering over enkle landhuse til forfinede modernistiske villaer. Omkostningerne til bygningernes genopretning efter større skader antages at variere

Historiske Huse er et formaliseret samarbejde mellem

Bygnings Frednings Foreningen BYFO (cvr 88628411) og Foreningen Bevaringsværdige Bygninger (cvr 25010078)



tilsvarende ved et sammenligneligt skadesomfang. En undersøgelse over faktiske omkostninger til genopretning skal derfor helst belyse så mange typologier som muligt, så den enkelte ejer i databasen eller kataloget vil kunne finde om ikke sin egen, så en sammenlignelig bygningstype at gå ud fra, når forsikringssummen skal fastlægges.

Særlige omkostninger ved fredede bygninger

Foruden den egentlige genopretningsudgift (omkostninger til håndværkere, byggeplads, kommunale tilladelser til fx opstilling af stillads m.v.) og de særlige omkostninger til sanering og oprydning, der altid vil være, når skaden er sket, stiller fredningsmyndigheden typisk krav til forundersøgelser og registrering, som er langt mere detaljerede, end tilfældet ville være på et skadet hus, der ikke er fredet. Dertil kommer, at en frugtbar dialog med fredningsmyndigheden i praksis kræver en omkostningstung, professionel rådgivningsindsats. Disse relaterede udgifter skal gerne kvantificeres i undersøgelsen.

Metode

De relevante økonomiske data søges indhentet primært hos de forsikringselskaber, der har været involveret i større skader under den antagelse, at det også vil være i forsikringselskabernes interesse, at forsikringssummerne bliver så præcise som muligt. Sekundært søges data indhentet hos de ejere, der har haft større skader på deres fredede bygninger. Endelig søges disse økonomiske data valideret hos involverede håndværker- og rådgivningsfirmaer.

De økonomiske data skal alene på grund af GDPR-regler naturligvis anonymiseres og vil derfor blive opgjort som m²-priser indekseret til samme byggeomkostningsindeks efter bygningstype og bygningsdel (tag, vægge, gulve, paneler osv.).

Produkt

Projektet sigter mod opbygningen af et simpelt og dermed brugervenligt online-regneark, hvor den enkelte ejer vil kunne indtaste de relevante data for sin egen ejendom (fx tagareal eller areal af en bindingsværksfacade). Regnearket vil hente oplysninger fra databasen og på den måde give ejeren et retvisende estimat over genopretningsudgifterne i forbindelse med en større skade på sin fredede bygning.

Tidsplan

Det samlede projekt forventes gennemført på ca. 9 måneder fra opnåelse af finansiering:

- Indhentning af data: 4 måneder
- Opbygning af database: 3 måneder
- Kvalitetssikring og tests: 1 måned
- Publicering på Historiske Huses medlemsside samt formidling heraf: 1 måned

Såfremt projektets resultat, produktet, skal publiceres bredere, skal der forventeligt afsættes yderligere 3 måneder til formidling, pressemeddelelser m.v.



HISTORISKE
HUSE

Projektøkonomi

Det samlede projekt forventes at kunne gennemføres for **440.000 kr.** ex moms:

- Indhentning af data, herunder mødevirksomhed med relevante parter120.000
- Databehandling, opstilling af matrix over bygningstyper og bygningsdele80.000
- Opbygning af den ejer-/brugerorienterede interface (automatiseret regneark)60.000
- Kvalitetssikring og tests40.000
- Forsikringsmægler og/eller advokat med forsikring som speciale til at understøtte dialog med forsikringselskaber100.000
- IT-konsulent til opbygning af relevant underside på Historiske Huses digitale medlemside40.000

Såfremt projektet skal publiceres bredere, skal der forventeligt afsættes yderligere 80.000 kr. ex moms til formidling og presse, foredragsvirksomhed m.v.

Med venlig hilsen

Birthe Luel
Direktør