

Kulturminister
Jakob Engel-Schmidt

Kulturministeriet
Nybrogade 2
1203 København K

Historiske Huse
Borgergade 111
1300 København K

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

Borgergade, den 9. september 2025

Store udfordringer med at få forsikret de fredede bygninger

Kære Jakob Engel-Schmidt.

Forsikringsområdet har udviklet sig i en så alvorlig retning, at vi nu ser det som eneste udvej at henvende os til dig.

Situationen på forsikringsmarkedet for fredede bygninger er så graverende, at mange ejere af en fredet bygning skal være glade for overhovedet at finde et forsikringsselskab, som vil forsikre deres bygning, og de har som følge heraf kun en mulighed – nemlig at acceptere den høje præmie, som forsikringsselskabet kræver.

Vi oplever, at forsikringsselskaberne ikke længere har 'risikoappetit' på de fredede bygninger. Kan en fredet bygning ikke forsikres, kan ejeren ikke optage realkreditlån. Dermed bliver bygningen ikke vedligeholdt og kan ikke handles. Resultatet bliver misligholdelse af fredningsværdier og i sidste ende ejerens personlige konkurs.

Baseret på tæt dialog med vores medlemmer og samarbejdspartnere i forsikringsbranchen er **situationen således:**

- **at 50 % af ejerne af fredede bygninger i dag får afslag på at tegne en forsikring**

Hidtil har Alm.Brand, Gjensidige, Tryg (lf) og Topdanmark været i markedet, men i år er det selv blandt disse svært at finde et selskab, der ønsker at tegne forsikring i første omgang. Ca. 50 % af ejerne får afslag på deres henvendelser. Især fredede bygninger i byerne er ramt hårdt. For fredede bygninger i landdistrikterne er det lidt nemmere. Mange af bygningerne har tilknyttet erhverv, hvor der er basis for at tegne flere forskellige forsikringstyper. De er derfor mere attraktive kunder, fordi forsikringsselskaberne kan sprede deres risiko.

- **at forsikringspræmier på fredede bygninger stiger nu med 50 – 100 %**

Forsikringsselskaberne har i de seneste år varslet stigninger i forsikringspræmierne på 30-50 %. I denne sommer forstår vi, at forsikringsselskaberne kommer til at varsle stigninger på 50-100 %. Det sker typisk i november. Mange af vores medlemmer er bekymrede for, om de overhovedet har råd til at beholde deres hjem. Til sammenligning er forsikringspræmien på det gængse parcelhus steget med 15 – 20 % de seneste fem år.

Årsagerne er komplekse - her fremhæves en række forhold, som forsikringsselskaberne har nævnt for os og vores medlemmer:

Historiske Huse er et formaliseret samarbejde mellem

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

- **Stigende udgifter til genopbygning:**

Ved storskader udgør Slots- og Kulturstyrelsens krav til udbedring og genopførsel en stor risiko pga krav om anvendelse af særlige materialer og byggemetoder. Derudover skal tillægges en lang række udgifter, som almindelige bygninger ikke skal kalkulere med: Forsigtig oprydning i og omkring det beskadigede, bygningsarkæologiske undersøgelser, projektudarbejdelse, forhandlinger med Slots- og Kulturstyrelsen om genopførsel af nyt projekt, væsentligt længere byggeperiode end traditionelt byggeri.

Hertil kommer lange sagsbehandlingstider hos Slots- og Kulturstyrelsen, herunder usikkerhed om hvilke lag fra hvilke perioder, der skal genopføres. Og ikke mindst håndtering af flere interessenter (ejer, rådgivere, myndigheder) med risiko for uoverensstemmelser og potentielle retssager.

- **Forebyggende tiltag svære at gennemføre**

Forsikringsselskaberne har de sidste fem år strammet op på brandsikringskrav men nævner, at Slots- og Kulturstyrelsen og / eller ejere af og til hindrer forebyggende foranstaltninger i den fredede bygning. Derudover skal nævnes en selvstændig problematik vedrørende byggepladser omkring mere spektakulære fredede bygninger.

- **Svært at genforsikre**

Forsikringsselskaberne påpeger, at det ikke er nemt at finde genforsikring for de fredede bygninger på det globale marked.

- **For stor usikkerhed ved fastsættelse af forsikringssum**

Hverken ejer eller forsikringsselskaberne har nemt ved at sætte rette forsikringssum, fordi det i sidste ende er usikkert, hvilke krav Slots- og Kulturstyrelsen vil stille til genopførsel ved hel eller delvis skade. Da ejere er bange for at overforsikre, oplever forsikringsselskaberne situationer, hvor ejere kun vil tegne en forsikring med en forsikringssum, der ligger langt under forsikringsselskabets egen vurdering af forsikringsbehovet. I sådanne tilfælde får ejeren afslag på forsikring.

Forsikringssagen er efterhånden blevet en af Historiske Huses hovedprioriteter. Vi ser flere løsningsmuligheder, men foreslår at sagens nøgleaktører sætter sig sammen for at nå frem til en langsigtet løsning. Det er vigtigt, at parterne forstår hinandens udfordringer og de hensyn, der skal tages. Vi håber, at du tager teten.

Vi bidrager gerne positivt til en sådan proces.

Med venlig hilsen



Birthe Luel
Direktør