

BYFO medlemsundersøgelse om forsikring af fredede bygninger

Ekstrakt:

For at få en dybere indsigt i udfordringerne – og omfanget heraf – med at forsikre fredede bygninger anmodede Historiske Huses sekretariat pr. mail den 14. oktober 2025 BYFOs medlemmer om at svare på en række spørgsmål om forsikring af deres fredede bygninger.

Sekretariatet modtog 311 svar, der repræsenterer 363 fredede bygninger, og besvarelsenerne viser følgende hovedtræk:

- Bygningstype: Etageejendomme og hovedbygninger dominerer besvarelsenerne mens byhuse, stuehuse og rækkehuse også forekommer hyppigt.
- Opførelsesår: Hovedvægten af bygningerne er opført i 1700- og 1800-tallet.
- By-eller landzone: 68 % af bygningerne ligger i byzone, 29 % i landzone.
- Fordeling pr Danmarks hovedpostnumre: Sammenfattende repræsenterer undersøgelsens bygninger primært hovedstadsområdet, Fyn og Syddanmark.
- Ejerskab: 68 % er privat ejede, 32 % er ejet af erhverv.

Om forsikringstype:

- For 88% af bygningerne fordeler forsikringstyperne sig således (12 % har ikke svaret eller anført andet)
 - 38 % har første risikosum (også kaldet sum- forsikring): Fast sum udbetales til genopførsel og til at imødekomme krav fra fredningsmyndigheder.
 - 26 % har fuld og nyværdi + første risikosum: Genopførsel i gængse materialer + fast sum til at imødekomme krav fra fredningsmyndighed.
 - 25 % har fuld og nyværdi + klausul om, at Slots- og Kulturstyrelsen er kravstiller ved storskade.
 - 11 % har fuld og nyværdi forsikring (genopførsel i gængse materialer).

Om ændringer i forsikringsbetingelser:

- For over halvdelen - 58 % - af bygningernes vedkommende tegnes et tydeligt billede af 'utilfredshed og bekymring' over udviklingen i forsikringsvilkår for fredede ejendomme. Utilfredsheden og bekymringen bunder primært i stigende omkostninger (40 %) og ringere dækning (25 %).

Om opsigelse af forsikring:

- For langt størstedelen af bygningerne - 82 % - er der svaret nej eller ikke besvaret om forsikringen er opsagt. For blot 12 % af bygningerne i undersøgelsen er 45 % blevet opsagt af forsikringsselskabet, og 25 % har skiftet til et andet forsikringsselskab, idet markedet beskrives som meget begrænset og ugenomsigtigt, og oplevelsen af usikkerhed og uretfærdighed er udbredt.

Om ønsket til forsikring af en fredet bygning:

- Der er svaret for 84 % af bygningernes vedkommende. Af svarene fremgår tydeligt, at ønsket om fuld og korrekt dækning er det klart vigtigste tema (35 %), efterfulgt af pris og rimelighed (25%). Derudover fylder konkurrence/adgang til forsikring, service og tillid, samt gennemsigtighed i dækningen også væsentligt.

UNDERSØGELSEN

For at få en dybere indsigt i udfordringerne – og omfanget heraf - med at forsikre fredede bygninger anmodede Historiske Huses sekretariat pr. mail den 14. oktober 2025 BYFOs medlemmer om at besvare følgende

SPØRGSSMÅL:

Bygningen

Hvilken fredet bygning – beskriv kort:

- Hvilken type er bygningen f.eks. mølle, kloster, etagehus, stuehus, hovedbygning?
- Hvornår er bygningen ca. opført?
- Ligger bygningen i byzone eller landzone?
- Angiv postnummer

Privat eller erhverv

Hvordan ejes bygningen – sæt X

- Privat?
- Erhverv?

Forsikringen

Gennem tiden er følgende forsikringstyper blevet tilbudt. Hvilken har du? Sæt X ud for din type forsikring:

- Fuld-og-nyværdi: Ved storskade genopføres bygningen i gængse materialer. Fredningsværdierne er ikke forsikrede.
- Fuld og nyværdi + klausul om, at bygningen er fredet og Slots-og Kulturstyrelsen er kravstiller ved storskade: Forsikringen dækker genopførsel af bygning og fredningsværdier efter krav fra fredningsmyndigheden.
- Fuld og nyværdi + første risikosum: Forsikringen dækker genopførsel i gængse materialer samt en fast sum, der fastsættes af ejer til dækning af Slots- og Kulturstyrelsens krav til genopførsel af fredningsværdier efter storskade.
- "Første risikosum": Forsikringen er en fast sum, der fastsættes af ejer, til dækning af Slots- og Kulturstyrelsens krav til genopførsel af fredningsværdier efter storskade.
- Har du en anden type forsikring? Beskriv her:

Forsikringsselskab

Har du i den senere tid oplevet følgende fra dit forsikringsselskab?

- Er du blevet varslet om ændringer i forsikringsbetingelserne: Prisstigninger (også på selvrisikoen), ringere dækning og/eller krav om sikring? Hvis Ja, beskriv kort:
- Er din forsikring blevet opsagt? Hvis Ja, er du blevet tilbudt en ny fra samme forsikringsselskab eller har du fundet et nyt forsikringsselskab, som vil afgive tilbud?
- Andet?

Generelt

- Hvad er det vigtigste for dig, når du skal vælge forsikring til din fredede bygning? Beskriv kort her:

SVAR:

Sekretariatet har modtaget svar fra 311 medlemmer (nogle via boligadministratorer, forsikringsmæglere mv). Svarerne repræsenterer 363 fredede bygninger.

Antallet af svar er tilstrækkeligt stort til at være statistisk repræsentative inden for en fejlmargen på cirka $\pm 5,5$ forudsat, at fordelingen af respondenter ligner populationens sammensætning. Derfor tages forbehold for, at undersøgelsen i et mindre omfang kan have en byzone bias.

Undersøgelsen omfatter både en kvantitativ og kvalitativ analyse af de indsamlede data, og afslutningsvis deles udpluk af supplerende vidnesbyrd fra svarerne.

BYGNINGERNE

Bygningstyper:

De 20 mest almindelige bygningstyper fra svarene – med en del overlap - fordeler sig således

Rang	Bygningstype	Antal svar
1	Etagehus	53
2	Hovedbygning	45
3	Byhus	20
4	Etageejendom	12
5	Stuehus	12
6	Slot	9
7	Rækkehus	9
8	Etagehuse	6
9	Villa	4
10	Herregård	4
11	Romerhus	4
12	Etageejendom (indre Kbh K)	3
13	Enfamiliehus	3
14	Etagebygning	3
15	Landejendom, bindingsværk, stråtag	2
16	Firlænget gård	2
17	Parcelhus	2
18	Hovedhus	2
19	Beboelseshus	2
20	Købmandsgård	2

Hertil kommer typer som kloster og vandmølle.

Det ses tydeligt, at etageejendomme og hovedbygninger dominerer listen, mens byhuse, stuehuse og rækkehuse også forekommer hyppigt.

Fordeling pr. opførelsesår

Der er for 344 af de 363 bygninger i datasættet registreret opførelsesår, svarende til 95 % af bygningerne i undersøgelsen. Bygningernes opførelsesår efter århundrede fordeler sig således:

Århundrede	Antal svar
1700–1799	117
1800–1899	110
1900–1999	49

1600–1699	33
1500–1599	30
1400–1499	5

Langt størstedelen af bygningerne i undersøgelsen stammer fra 1700- og 1800-tallet, som tilsammen udgør over to tredjedele af alle registrerede opførelsesår.

Fordeling mellem byzone og landzone

Af de 363 bygninger ligger 68 % i byzone og 29 % i landzone ifølge svarerne. 3 % svarede ikke på spørgsmålet.

Fordeling mellem hovedpostnumre

For 342 bygninger havde svarerne anført gyldige postnumre. Bygningerne fordeler sig således blandt de ni danske hovedpostnumre:

Hovedstadsområdet: 1000–1999: 89 + 2000–2999: 34

Nordsjælland: 3000–3999: 24

Vest- og Sydsjælland: 4000–4999: 38

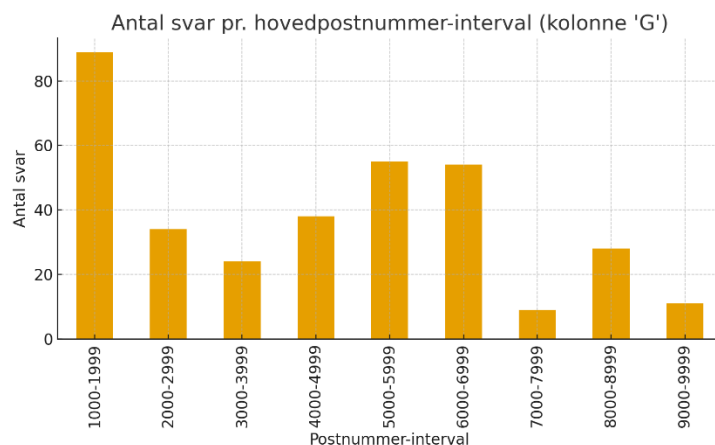
Fyn: 5000–5999: 55

Syddanmark: 6000–6999: 54

Vest og midtjylland: 7000–7999: 9

Østjylland: 8000–8999: 28

Nordjylland: 9000–9999: 11



Sammenfattende repræsenterer undersøgelsens bygninger primært hovedstadsområdet, Fyn og Syddanmark.

Ejerskab

Af de 363 bygninger er 68 % privatejede og 32 % er ejet af erhverv.

FORSIKRINGSTYPER

88 % - 320 af de i alt 363 bygninger, som undersøgelsen omfatter - har svaret, hvilken af de fire forsikringstyper bygningerne er omfattet af.

- 11 % har fuld og nyværdi forsikring (genopførsel i gængse materialer).
- 25 % har fuld og nyværdi + klausul om, at Slots- og Kulturstyrelsen er kravstiller ved storskade.
- 26 % har fuld og nyværdi + første risikosum: Genopførsel i gængse materialer + fast sum til at imødekomme krav fra fredningsmyndighed.

- 38 % har første risiksum (også kaldet sum- forsikring): Fast sum udbetales til genopførsel og til at imødekomme krav fra fredningsmyndigheder.

Fordelingen er forbundet med nogen usikkerhed, fordi svarene giver generelt indtryk af forvirring omkring de fire forsikringstyper.

FORSIKRINGSSELSKABET

Ændringer i forsikringsbetingelserne

På spørgsmålet om BYFO medlemmet i den senere tid af sit forsikringselskab er blevet varslet om ændringer i forsikringsbetingelserne (prisstigninger, ringere dækning og/eller krav om sikring) viser undersøgelse:

For de 363 bygninger er der svaret 77 NEJ, og 77 har ikke svaret. Det svarer til, at der for ca. 42 % af bygningerne ikke er varslet ændringer.

For de øvrige 209 bygningers vedkommende - svarende til 58 % - svares, at der er ændringer i forsikringsforhold. De tilbagevendende temaer i svarene er:

1. Stigende præmier og prisstigninger

Langt størstedelen af besvarelserne nævner 'kraftige forhøjelser i forsikringspræmierne' ofte i størrelsesordenen 20-50 % – nogle med konkrete eksempler i kroner og procenter. Der nævnes også utilfredshed med manglende varsling og manglende begrundelse fra selskaberne.

Eksempler:

- "Ja, vi har lige modtaget besked om at forsikringen stiger med ca. 25 %"
- "Præmieforhøjelse på 35 % fra 128.926 kr. til 172.984 kr."

2. Ændrede vilkår og dårligere dækning

Mange svar peger på, at 'forsikringselskaber ændrer klausuler' eller 'reducerer dækningen' fx at nyværdiforsikring ikke længere tilbydes, eller at visse skadetyper udelukkes (vandskade, insekt, svamp, m.m.).

Eksempler:

"Ikke længere nyværdiforsikring.

"Dækker ikke længere vandskade grundet gamle vandvær."

3. Forhøjet selvrisiko og nye krav

Flere nævner, at 'selvrisikoen er steget markant', og at selskaberne stiller 'nye tekniske eller brandsikringskrav', som er dyre at efterleve (fx ABA-anlæg, brandvagt, el-ombygninger).

Eksempler:

"Forhøjet selvrisiko. Derudover nye klausuler omkring fredede bygninger ... krav om brandvagt ved varmt arbejde."

"Selvrisikoforhøjelse på bygningsforsikring på ca. 750 %."

4. Opsigelser og skift af selskab

En del har oplevet 'opsigelse af forsikringen' fra selskabets side eller har selv 'skiftet forsikringselskab' som følge af prisstigninger eller ændrede vilkår. Nogle angiver, at det er svært at finde selskaber, der vil forsikre fredede bygninger.

Eksempler:

"Ja, opsagt, men fundet nyt.

“Vi bruger mægler – det bliver sværere at finde selskaber der vil forsikre fredede bygninger.”

5. Oplevelse af uretfærdighed og uforståelige ændringer

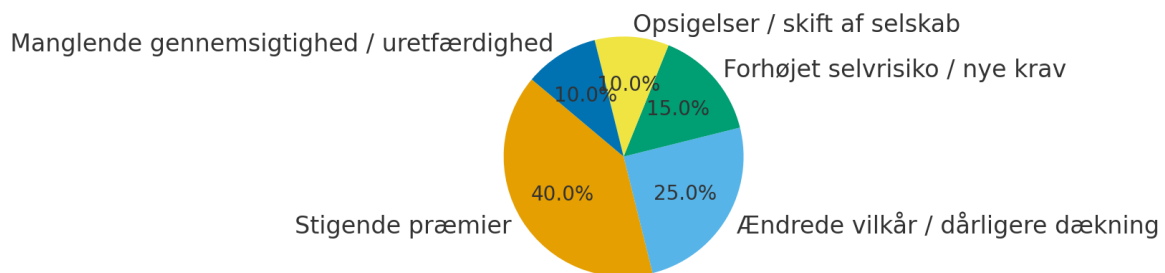
Flere udtrykker frustration over 'manglende gennemsigtighed, logik og kommunikation' fra forsikringsselskaberne. Der nævnes oplevelser af, at forsikringen bliver dyrere uden tilsvarende bedre dækning, og at ændringer sker ensidigt.

Eksempler:

“Stiger jævnlige uden nogen varsler.”

“Forsikringen bliver dyrere, mens dækningen udhules.”

De fem dominerende temaer i svarene i kolonne 'R'



Som det fremgår af figuren, dominerer “Stigende præmier” klart billedet, efterfulgt af “ændrede vilkår og ringere dækning”, mens de øvrige temaer – selvrisiko og nye krav, opsigelser/skift af selskab samt manglende gennemsigtighed – udgør mindre, men stadig væsentlige dele af svarmønstret.

Samlet vurdering

Undersøgelsen viser, at for 58 % af bygningernes vedkommende tegnes et tydeligt billede af 'utilfredshed og bekymring' over udviklingen i forsikringsvilkår for fredede ejendomme. Utilfredsheden og bekymringen bunder primært i stigende omkostninger (40 %) og ringere dækning (25 %).

Opsagt forsikring

I undersøgelsen spørges endvidere om man som BYFO medlem i den senere tid af forsikringsselskabet har fået opsagt sin forsikring, og i givet fald er blevet tilbudt en ny fra samme forsikringsselskab eller har fundet et nyt forsikringsselskab, som vil afgive tilbud.

For 298 af bygningerne svarer 104 “Nej” og for 194 er der ikke givet noget svar, hvilket svarer til, at 82 % af bygningerne ikke har fået opsagt deres forsikring.

For de resterende 12 % af bygningerne er de fem mest dominerende temaer i besvarelsene

1. Opsigelser fra forsikringsselskaberne

40-45 % af svarerne beskriver, at forsikringsselskabet har opsagt ejeren — ofte i forbindelse med, at ejendommen er blevet fredet. Flere oplever, at selskabet ikke længere ønsker at dække fredede bygninger, eller kun vil gøre det på meget ændrede vilkår.

Eksempler:

“Vores forsikring blev opsagt af Tryg, da huset blev fredet.”

“Popermo opsagde, da huset blev fredet.”

“LB/Lærerstanden erhverv opsagde forsikringen.”

2. Skift til andet forsikringsselskab

25 % svarer at de som følge af opsigelse eller prisstigning har fundet et nyt selskab – typisk efter hjælp fra en mægler. Dog fremhæves det ofte, at udvalget af selskaber er meget begrænset, og at skiftet ikke altid fører til en bedre situation.

Eksempel:

“Vi har fundet nyt selskab, men dyrere og dårligere dækning.”

3. Manglende markedsmuligheder og få villige selskaber

15-20 % beskriver, at det næsten er umuligt at finde et selskab, der vil forsikre fredede ejendomme. Der nævnes, at kun Topdanmark og Alm. Brand fortsat tilbyder forsikring, og at mæglerne bekræfter den meget begrænsede konkurrence.

Eksempler:

“Det er pt. kun Topdanmark og Alm Brand der tilbyder at forsikre fredede ejendomme.”

“Ingen selskaber ville give tilbud.”

4. Ændrede vilkår i stedet for opsigelse

10-15 % beskriver, at forsikringen ikke blev opsagt, men at vilkårene blev væsentligt forværret – fx ændret til “første risikosum”, højere præmie eller ringere dækning. Flere ser dette som en “de facto opsigelse”.

Eksempler:

“Betingelser ændret (forværret for lidt over et år siden).”

“Ja, tilbudt at være forsikret som 1. risikoforsikring.”

“De ville ikke længere tilbyde fuld nyværdi.”

5. Frustration, usikkerhed og oplevelse af urimelighed

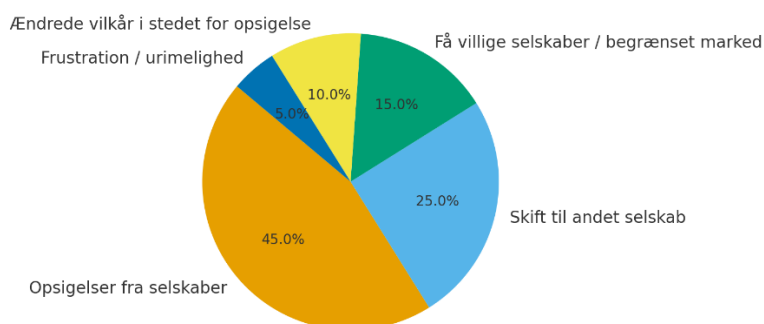
10 % udtrykker frustration over selskabernes ageren – følelsen af at være uønsket kunde, selv ved høj betalingsvillighed, samt mistillid til vurderinger og prisdannelser.

Eksempler:

“Man får indtrykket af, at de helst ikke vil have en som kunde.”

“Selvom vi var villige til at betale mere, måtte vi acceptere dårligere dækning.”

De fem dominerende temaer i svarene i kolonne 'S'



Samlet vurdering

LaFor 12 % af bygningerne i undersøgelsen er 45 % blevet opsagt. 25 % har skiftet til et andet forsikringsselskab, idet markedet beskrives som meget begrænset og ugenomsigtigt, og oplevelsen af usikkerhed og uretfærdighed er udbredt.

Generelt

Afslutningsvis i undersøgelsen gives mulighed for at beskrive, hvad der er det vigtigste for ejeren af en fredet ejendom, når der skal vælges forsikring til den fredede bygning. For 304 bygninger blev der besvaret, svarende til 84 % af undersøgelsens bygninger. Ud fra gennemgangen af besvarelsenerne fremstår lægger ejerne primært vægt på følgende:

1. Fuld og korrekt dækning ved skade eller genopførelse

35 % svarer, at de ønsker at forsikringen reelt dækker en total genopførelse – gerne historisk korrekt og uden økonomisk tab. Mange frygter, at dækningen ikke er tilstrækkelig, og at selvrisiko, udelukkelse og "første risikosum" betyder, at man ikke kan genetablere huset i fredet stand.

Eksempler:

"At bygningen er dækket, så den kan opføres historisk korrekt ved storskade."

"At den dækker fuld opførelse efter myndighedernes regler."

"At ejerne står 100 % omkostningsfri ved totalskade."

2. Pris og rimelighed i forhold til værdi og risiko

25 % af svarene peger på prisen som afgørende faktor. Flere fremhæver, at præmierne opleves som uforholdsmæssigt høje sammenlignet med dækningen – og at de økonomiske byrder kan afholde folk fra at eje eller bevare fredede bygninger.

Eksempler:

"At den er til at betale."

"Det ville være formålstjenstligt, hvis man ikke skal betale fire gange så meget som for et almindeligt hus."

"Fair pris – en stor udgift under alle omstændigheder."

3. Konkurrence og adgang til forsikring

15 % understreger behovet for flere selskaber og mere konkurrence. Flere beskriver oplevelsen af "monopoltilstande", hvor kun ét selskab (typisk Topdanmark eller Alm. Brand) vil forsikre fredede ejendomme.

Eksempler:

"Det er det eneste selskab, der vil forsikre os – decideret monopol."

"Der burde være konkurrence mellem selskaberne."

4. Service, tillid og enkel sagsbehandling

15 % fremhæver ønsket om god kundekontakt, smidig sagsbehandling og tillid til selskabet – især fordi skader på fredede bygninger ofte kræver særhensyn og forståelse.

Eksempler:

"Smidig og enkel sagsbehandling. Fair pris."

"Samarbejdet med assurandøren og menneskelig kundekontakt."

"Det er service og ingen mistro."

5. Klarhed og gennemsigtighed i dækningen

10 % savner overskuelige policer og tydelige forklaringer på, hvad forsikringen faktisk dækker. Der udtrykkes usikkerhed om, hvordan skader vurderes, og hvad man reelt får erstatning for.

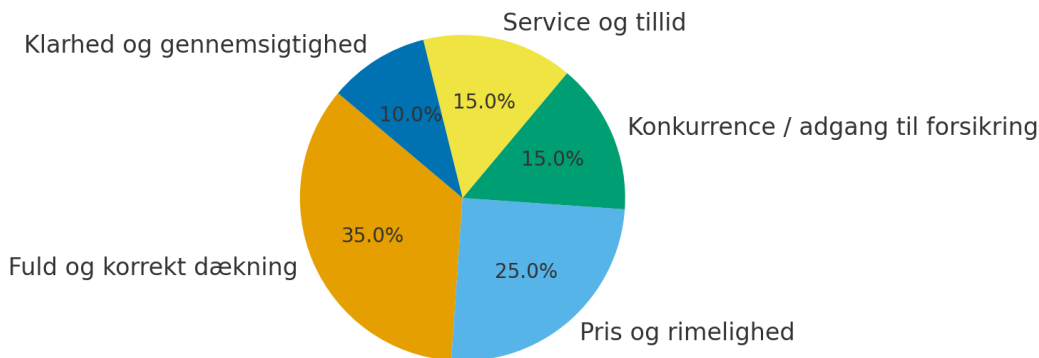
Eksempler:

"Det kunne være rart at vide klart og tydeligt, hvad konsekvenserne er i tilfælde af brand, storm, mv."

"At vi slipper for selv at skulle tage stilling til maks. dækning."

Samlet vurdering: Medlemmerne vægter sikkerhed, rimelighed og gennemsigtighed højt. Der ønskes en solid og retfærdig dækning, fornuftig pris, og et marked med flere valgmuligheder og bedre kundeservice.

De fem dominerende temaer i svarene i kolonne 'V'



Samlet vurdering:

For langt størstedelen af bygningerne - 82 % - er der svaret nej eller ikke besvaret om forsikringen er opsagt. For blot 12 % af bygningerne i undersøgelsen er 45 % blevet opsagt af forsikringsselskabet, og 25 % har skiftet til et andet forsikringsselskab, idet markedet beskrives som meget begrænset og ugenomsigtigt, og oplevelsen af usikkerhed og uretfærdighed er udbredt

Forsikring af fredede bygninger i byen og i landdistrikter – er der forskel?

Med afsæt i den indsamlede data har vi forsøgt at undersøge, om der kan spores en tendens for forsikring af fredede bygninger afhængig af om de er beliggende i enten byzone eller landzone. Vi har sammenholdt 210 svar for bygningerne i landzone med 120 svar for bygningerne beliggende i byzone. De resterende 33 bygninger er uden klar markering. Analysen, der er forbundet med nogen usikkerhed, giver følgende overordnede karakteristika af de to grupper:

Kendetegn	Byzone	Landzone
Typiske bygningstyper	Etagehuse, byhuse, pakhuse, villaer	Hovedbygninger, stuehuse, herregårde, slotte
Opførelsesår	Hyppigst 1800–1900-tallet	Overvejende 1600–1800-tallet
Ejerskabstype	Overvejende privatejede enkeltbygninger, ofte beboelse eller udlejning	Hyppigst større land- og godsejendomme, ofte med flere bygninger
Forsikringsudfordringer	Fokus på stigende præmier og urban risiko (brand, vand, el-installationer)	Fokus på manglende forsikringsmuligheder, stråtag, tekniske krav, store arealer
Geografisk fordeling	Tæt koncentreret omkring postnumre 1000–3999 (Sjælland og byområder)	Bredt fordelt, især 4000–7999 (Fyn, Syd- og Midtjylland)

Ligheder mellem byzone og landzone

Selv om konteksten er forskellig, viser besvarelsene nogle fælles træk:

- Stigende forsikringspræmier opleves i begge zoner.
- Færre selskaber på markedet for fredede bygninger gælder både i by og på land.
- Utilfredshed med vilkår og komplekse klausuler går igen hos begge grupper.
- Bekymring for kulturarvens fremtid er et fælles tema: begge ejergrupper oplever, at fredningsstatus gør forsikring dyr og kompliceret.

Forskelle – det, der adskiller grupperne mest

Byzone-bygninger:

- Ofte *etageejendomme* og *byhuse* med mange beboere.
- Forsikringer påvirkes af *brand-, vand- og installationsrisiko*.
- Større fokus på *præmieforhøjelser* og *ændringer i dækning*.
- Typisk lettere adgang til selskaber, men stadig høj pris.

Landzone-bygninger:

- Hyppigere *herregårde, slotte og stuehuse* med store arealer og ældre konstruktioner.
- Flere problemer med *opsigelser* og *manglende selskaber*.
- Udfordringer med *krav til teknisk sikring* (ABA-anlæg, brandvagt, osv.).
- Ofte *langt dyrere forsikringer* i forhold til ejendommens værdi.

Udpluk af illustrative vidnesbyrd, der fulgte med besvarelsene:

Etageejendom, EF i Kbh K, Byzone: 'Det er en særdeles relevant problemstilling at tage fat i. Jeg er formand for ejerforeningen [EF i kbh K]. I XXXXX har vi direkte kig over til Kulturministeriets mødelokaler, så vi er genboer. Vores forsikringspræmie er steget fra cirka 66 tkr. i 2017 på fuld og nyværdi uden risikosum til 110 tkr. i 2024, hvor vi har skullet vælge dækningsmaksimum. Vi er 10 lejligheder, så uden at anvende fordelingstal er det cirka 11 tkr. per lejlighed. Når jeg sammenligner med, hvad det koster at brandforsikre anden fast ejendom, bliver forskellen meget voldsom.'

Forsikringsmægler: 'Som Historiske Huse erfarer, i tråd med vores egne forsikringsmægler-erfaringer, så er det en tenderende håbløs tid at finde forsikringselskaber, der vil overtage (for ikke at nævne underbyde) en forsikringsaftale på fredede ejendomme. Vi arbejder tæt sammen med to agenturer, der forsøger at gøre det muligt at forsikre fredede ejendomme direkte i Lloyds i London – uden om de urolige og enstemmige danske forsikringselskaber.'

Villa, byzone: 'Da vores hus blev fredet for fire år siden, var processen for at finde et nyt forsikringselskab yderst stressende: Da vi spurgte vores daværende selskab, X om vi kunne forsætte hos dem efter huset blev fredet, svarede de med en opsigelse. Derefter kom vi efter en rum tid i kontakt med BYFO's forsikring konsulent, der ikke kunne hjælpe os – men

10/12

henviste til Y. Y ville godt forsikre huset – men vi måtte gennem over fem forslag til policer, der ikke dækkede nyværdi før vi, stort set dagen før vores gamle forsikring udløb, fik policen på plads. I det hele tale var vores oplevelse, at det var som om, at de mennesker vi var i kontakt med hos Slots- og Kulturstyrelsen, kommunen, skat og forsikringsselskaberne ikke anede hvad processen var for ny fredede huse.'

Ejendomsadministrationsselskab, byzone: 'Via vores forsikringsmægler A har vi en rammeaftale med X og på trods af, at bygningen allerede var forsikret hos dem ved den tidligere ejer, så blev vi mødt med så skærpede krav, at vi ville skulle pålægge vores lejer i stueplan (restaurant) massive krav til brandsikring. Da der er tale om en eksisterende aftale, har vi ikke mulighed for ensidigt at ændre denne og pålægge lejer disse krav (hvortil kommer, at ejendommen som nævnt er gennemgribende renoveret og istandsat i 2022/2023 og derfor følger opdateret lovgivning). Vi afdækkede derfor mulighederne for tegning af forsikring i et andet selskab, men som det fremgår af vedhæftede oversigt udarbejdet af A, så var det noget af en udfordring. A var, foruden X i dialog med 16(!) forsikringsselskaber, hvoraf mange blot afviste at forsikre ejendommen med henvisning til, at de ikke "har appetit" på fredede samt bevaringsværdige bygninger i klasse 1-3. Foruden ovenstående har vi også en del bevaringsværdige ejendomme (alle med flere års ejerskab og dermed forsikringshistorik), hvor vi indtil videre ikke er blevet mødt med større forsikringsmæssige udfordringer.'

Baghus, byzone: 'Det er vigtigst, at de overhovedet vil forsikre bygningen, jeg har huset til salg og der har lige været en potentiel køber, alt var klar købsaftale pris overtagelse. Det sidste var at køber hørte ad hos 6 forsikringsselskaber, 4 af dem ville ikke forsikre huset og de sidste 2 kom med priser på hhv. 35 og 40.000 hvilket var helt ude at proportioner. Har selv haft huset siden 1995 og der var der ingen problemer med at finde selskaber der ville forsikre. Køber endte med at trække sig fra handlen udelukkende på grund af usikkerhed omkring forsikring.'

Stuehus, byzone: 'Da vi er sumsat forsikret, er der en forskel fra alm forsikringer, som er nyværdi forsikret. Jeg ved, at det er svært at sætte pris på nyværdi af et "gammelt" hus, men bare at man ikke, som jeg skrev før, er underforsikret. I vores tilfælde er prisen også en væsentlig faktor. I de fleste tilfælde er de lydhøre men vil ikke sætte prisen ned. Vi har prøvet at kontakte andre forsikringsselskaber, men de vil ikke "røre" ved vores ejendom, da præmien vil blive alt for høj. Vores forsikringsselskab ønsker også, at vi har alle vores forsikringer i deres forsikringsselskab, ellers kan de ikke gøre vores brand/hus forsikring så "billigt". Mange familier kan/vil ikke sætte sig så dyrt i en forsikringspræmie, fordi man heller ikke kan reparere noget uden, at der skal tages hensyn til reglerne for fredningen. Jeg tror, der er mange, der gerne vil bo i fredede bygninger, men når de hører om forsikringssummerne og reglerne, bliver de skræmte og vil ikke købe huset/gården. Huset/gården vil derfor ikke nå den pris som den er værd i forhold til salg. Man er derfor gift med huset/gården.'

Byhus, byzone: 'For det første at det er muligt – der er rigtig mange forsikringsselskaber, der slet ikke ønsker at forsikre fredede ejendomme. Jeg ved godt, at det bliver ekstra dyrt,

når fredede ejendomme brænder; som eks. Børsen – men heldigvis sker det ret sjældent; og uden at have statistisk belæg herfor, vil jeg tro, at fredede ejendomme generelt er mindre udsatte end andre ejendomme – de fleste af dem, har trods alt stået det i flere hundrede år. Vi vil ikke kunne sælge [adresse] til en privat anvendelse igen, da forsikringspræmien gør, at der ikke er nogen, der vil overtage ejendommen (det bliver simpelthen for dyrt). Det kunne derfor være fedt om, der fandtes et forsikringsselskab, der var specialiseret i fredede ejendomme, og som kunne tilbyde priser på såvel præmie, der var til at betale, men som samtidig har mulighed for forsikring til Fuld og nyværdi + klausul om, at bygningen er fredet og Slots-og Kulturstyrelsen er kravstiller ved storskade'

Vandmølle, landzone: 'Forsikringen har fyldt meget for os og har gjort, at vi blev sat i en svær økonomisk situation. Inden vi købte ejendommen, havde vi ingen mulighed for at tjekke hvad forsikringen ville koste, da ingen forsikringsselskaber vil bruge tid på at give tilbud på en ejendom du ikke ejer. Vi kunne derfor kun tage udgangspunkt i tidligere pris og regnede med en "almindelig" stigning. At den ville stige med 20.000 kroner årligt, tog pusten fuldstændig fra os. Vi har kontaktet samtlige selskaber. Ingen vil hjælpe os, udover X, som er vores nuværende og Y, som var endnu dyre. Vi følte os låste og pressede. Vi har fået arkitekt til at kigge på de satte summer, vi har justeret hvor vi kan, men da vi jo skal have forsikret huset, kan vi intet gøre. Vi er overordnet så kede af, at førstegangskøbere som os, med 2 små børn og alt der følger med, som har købt en fantastisk historisk ejendom som vi elsker og ønsker at passe på, skal stå i denne situation. Groft sagt, så skal du være økonomisk godt stillet for at kunne passe på vores Danmarks historie, og hvor er det ærgerligt. Vi har fået gode råd og vejledning fra jer og håber sådan at I at finde en løsning politisk. Vi ønsker blot samme muligheder som "almindelige husejere" og at vi ikke skal lide så stort økonomisk "tab" på at forsikre vores hus. Og i det store billede ønsker vi det attraktivt og købe og ville passe på vores fredede huse i Danmark. Det er det ikke lige nu.'

Byhus, byzone: 'Huset har siden vi overtog (September 2019) det været forsikret ved X med fuld genopførselsdækning tilsvarende det nuværende hus. Der er desværre ikke mange selskaber at gå til og forsikringen er steget stødt over årene og vi har været nødt til at påtage os øget selvrisiko, for at holde forsikringspræmien i ro. For os er det yderst vigtigt at der er fuld genopførsel tilsvarende det nuværende hus, idet vi har forståelse af at dette er et krav fra kulturarvsstyrelsen på vores hus (vi kunne tage fejl), men også fordi, der ellers aldrig vil blive bygget sådanne huse igen. Årlige prisøgninger i takt med prisstigninger er årsagen til at summen for forsikringen er blevet dyrere år for år og fra i år har vi derfor påtaget os en højere selvrisiko, for at komme dette i møde. Vi er ikke utilfredse med X, men det er da usundt at der ikke er noget konkurrence på dette område og vi har ladet os fortælle at priserne tilbage i tiden (for branden på palæet i Bredgade) var meget lave for at forsikre fredede bygninger, derefter er priserne gået markant op. Det er frustrerende, iset man som husejer ved at der ikke er nogen steder at gå hen, hvis forsikringen bliver opsagt. '