Fredede bygninger

Vejledning om forsikringsforhold og håndtering af skader

Forsikring & Pension

Indhold

NÅR BYGNINGEN ER FREDET 04

FORSIKRING AF FREDEDE BYGNINGER 08

VÆRDIREDNINGSPLAN 18

NÅR DER BYGGES OM 20

DAGLIGDAGEN UDEN SKADER 24

DER ER SKET EN SKADE – AKUT FASEN 26

DER ER SKET EN SKADE – GENOPBYGNINGEN 28

Som ejer af en fredet bygning er der vigtige forhold at være opmærksom på, når der skal købes en bygningsforsikring til den fredede bygning. Det samme gælder, hvis der sker en skade.

Vi har lavet denne vejledning for at give klarhed over disse forhold. Vejledningen kan også bruges i forbindelse med bevaringsværdige bygninger.

Vejledningen omfatter ikke bygninger, der er ejet af staten eller andre, der er selvforsikret. Den omhandler heller ikke forsikring af løsøret, som også kan være fredet. Vi anbefaler her at kontakte Slots- og Kulturstyrelsen for mere information.

Vejledningen kan også bruges af forsikringsselskabernes medarbejdere, arkitekter, andre rådgivere, Slots- og Kulturstyrelsen m.fl. Og den kan også fungere som et arbejdsredskab for bygningsejer, rådgiver, forsikringsselskab, håndværkere m.fl., hvis der sker en skade på den fredede bygning.

Vejledningen er opbygget i afsnit – der er fokus på gode råd om forsikring ved indtegning, forsikringssum og fredningssum, forebyggelse af skader, samt når uheldet er ude, og bygningen bliver skadet.

Når bygningen er fredet

For at få status som fredet skal en bygning bidrage med en fortælling om en periode i danmarkshistorien. Det betyder, at bygningen skal have en særlig betydning for bolig-, arbejds- eller produktionsvilkårene eller repræsentere væsentlige træk i den samfundsmæssige udvikling i Danmark. Herved sikres det, at god og vigtig viden om dansk bygningskultur og interiør gennem tiderne bevares.

I 1918 blev den første bygningsfredningslov indført i Danmark. I 1980 gik man væk fra et todelt fredningssystem med udvendige fredninger (B-fredninger) og indvendige + udvendige fredninger (A-fredninger). I dag gælder én fredning, hvor både bygningens indre og ydre er fredet.

Til forskel fra en bevaringsværdig bygning – der "kun" har en lokal eller regional betydning - har en fredet bygning nogle særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter af national betydning.

Slots- og Kulturstyrelsen har en database over fredede og bevaringsværdige bygninger (FBB). Her kan man søge på alle adresser i Danmark og se, om der er registreret en fredet eller bevaringsværdig bygning på adressen.

→ Se database over fredede bygninger på slks.dk

Fredningsbeskrivelser

Slots- og Kulturstyrelsen har udarbejdet fredningsbeskrivelser for de fleste fredede bygninger i Danmark. Her beskrives bygningernes bærende fredningsværdier. Formålet er at gøre det forståeligt, hvorfor en bygning er fredet. Samtidig skal ejer og myndighed have et forsvarligt og fælles grundlag, når der skal tages stilling til bygningsmæssige ændringer i fremtiden.

→ Læs mere om historiske bygninger og find fredningsbeskrivelser på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside.

Ejerens risiko ved bygge- og restaureringsprojekter

En fredet bygning er omfattet af **bygningsfredningsloven,** som skal værne om de ældre bygninger i landet, der har arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi.

Efter bygningsfredningsloven er ejeren forpligtet til at holde bygningen i forsvarlig stand, herunder ”tæt på tag og fag”, som det hedder i loven.

Ejeren skal underrette Slots- og Kulturstyrelsen, hvis man skal bygge om, renovere, eller hvis bygningen bliver skadet. Alt byggearbejde, der går ud over almindelig vedligeholdelse, kræver tilladelse fra styrelsen. Det kan fx være, hvis man vil pudse en facade, lægge et tag om, udskifte en dør eller vindue, fjerne eller ændre på mur- eller nagelfast inventar.

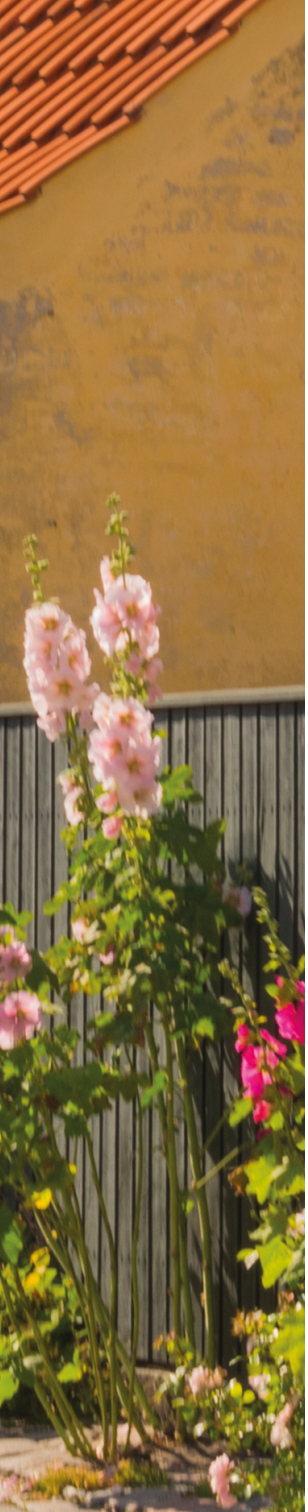
Der skal være givet tilladelse, inden byggearbejdet begynder.

Ejeren ansøger om tilladelse til et byggeprojekt ved at indsende et elektronisk ansøgningsskema. Skemaerne kan findes på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside.

Hvis en bygning bliver skadet i en storm, en brand eller får en vandskade (rørskade), skal bygningen som udgangspunkt genopføres som før skaden. I særlige tilfælde kan Slots- og Kulturstyrelsen kræve, at der anvendes traditionelle metoder og materialer, som er i overensstemmelse med bygningens alder.

Hvis ejeren eller brugeren har foretaget ændringer på en fredet bygning, der ikke er godkendt af Slots- og Kulturstyrelsen, kan styrelsen kræve, at ejeren bringer forholdene i orden. Det gælder også for ændringer foretaget af tidligere ejere. Disse arbejder er ikke dækket af forsikringen.

Forsikring af fredede bygninger



Hvis der er pant i en bygning, skal der købes en brandforsikring på bygningen for at sikre almindeligt typehus.

En bygningsforsikring indeholder typisk en dækning for brand, kortslutning/el-skade, pludselige skade på panthavers udlæg. Det gælder, uanset om bygningen er fredet, bevaringsværdig eller et husejeransvar m.m. Der kan tegnes ekstra dækninger for fx hærværk, glas/sanitet, forurening, skjulte rør, stikledninger osv. Den typiske dækning omfatter ikke de ekstraudgifter, der er forbundet med, at en bygning er fredet. Det betyder, at bygningsejer skal overveje sit behov for tillægsdækninger. Nogle forsikringsselskaber tilbyder forsikring af fredede bygninger.

Som ejer bør man undersøge forsikringsmarkedet grundigt, fordi forsikringsmuligheder og dækninger er forskellige fra selskab til selskab. Typisk tilbydes ejere af fredede bygninger en såkaldt førsterisikoforsikring for at sikre, at ejeren får dækket de krav, som stilles af Slots- og Kulturstyrelsen ved en skade. De typiske forsikringsformer er beskrevet på næste side.

Kontakt forsikringsselskabet, og hør nærmere om forsikring, pris og vilkår.

De typiske forsikringsformer

Førsterisikoforsikring
Denne forsikring er den mest almindelige bygningsforsikring for fredede bygninger. Den tilbydes til ejere af fredede bygninger, som er velholdte som fx herregårdsbygninger, etageejendomme, særlige bygninger med udsmykning og bygningsdetaljer.

Bygningen er dækket med maksimalt den sum, som er fastsat af ejeren. Ved en førsterisikoforsikring ved både ejer og forsikringsselskab, hvad der maksimalt kan udbetales ved en skade. Forsikringssummen kan fastsættes lavere end det forsikredes værdi, uden at underforsikring gøres gældende. Men det kan betyde, at der ikke er tilstrækkelig forsikringsdækning ved en større skade.

Der gives fuld erstatning inden for den aftalte forsikringssum. Der kan ske fradrag i erstatningen, hvis det beskadigede pga. slid og alder er værdiforringet med mere end fx 30 pct. i forhold til nyværdien. Dette er selskabsbestemt.

Nyværdiforsikring + fredningssum til særlige krav
Nyværdiforsikring tilbydes typisk til ejere af mindre fredede bygninger, fx byhuse og mindre erhvervsbygninger. Ejeren får fuld erstatning til nyværdi.

I daglig tale hedder det, at man erstatter nyt for gammelt. Forsikringen har ingen maksimal sum. Bygningen genopføres efter gængs byggeskik, og der anvendes almindeligt forekommende materialer. I nyværdiforsikringer kan der foretages fradrag i erstatningen, hvis det beskadigede pga. slid og alder er værdiforringet med mere end fx 30 pct. i forhold til nyværdien.

Bygningsforsikringen med nyværdi suppleres med en fredningssum på førsterisikobasis til dækning af særlige krav stillet af Slots- og Kulturstyrelsen. Den særlige fredningssum er det maksimale beløb, der kan udbetales ved en skade. Fredningssummen fastsættes altid af ejeren.

Nyværdiforsikring + klausul om reparation

Fredede bygninger med simple konstruktioner kan forsikres til nyværdi uden en fastlagt forsikringssum. Ved skade fastsættes erstatningen efter priserne på skadedagen til at dække reparation/genopførelse af det beskadige for at opfylde fredningsmyndighedernes krav om opførelse i uændret form.

Forsikringen indeholder typisk en klausul om, at det kun gælder materialer, bygningskonstruktioner og byggemetoder, der er tilgængelige på skadetidspunktet. Repareres/genopføres det beskadigede ikke som anført, bortfalder denne mulighed.

Sådan fastsættes en fredningssum

Det er vanskeligt at fastlægge fredningssummen. Den skal være så stor, at den kan dække de krav, der ved en skade fastlægges af Slots- og Kulturstyrelsen. Fredningssummen kan kun bruges til krav, der stilles af myndighederne, og som omfatter den skadede del. Typisk vil der være sammenhæng mellem fredningssum og den forsikringspræmie, man som ejer skal betale. Forsikringsselskabet fastlægger ikke fredningssummen, fordi det alene er ejerens vurdering af, hvordan han eller hun ønsker at være forsikret.

Det er komplekst at få den rette forsikring og fredningssum specielt ved større bygninger. Forsikringsbranchen anbefaler, at ejeren får hjælp til at fastlægge en realistisk sum til dækning for konstruktionsløsninger og materialer, som er til stede og monteret i/på bygningen. Fx hos en rådgiver med erfaring i renovering af fredede bygninger.

- Tag gerne udgangspunkt i fredningsbeskrivelsen, hvor fredningsværdierne er beskrevet.
- Lav en vurdering af konstruktionerne, er der fx anvendt tappede samlinger, håndhugget tømmer eller specialfremstillede sten?
- Bygningernes særlige kendetegn, beskriv fx tårne, portaler over vinduer, støbte trapper, gavludsmykning.
- Bygningernes særlige overflader, beskriv fx stuk, gulve og døre.
- Materialevalg noteres og m^2 fastlægges.

- For hvert område noteres en fredningssum. Tag højde for, at arbejdet skal udføres af håndværkere med specielle kompetencer.

Tabellen viser et fiktivt eksempel på udregning af forsikringssum for nyværdi + fredningssum eller førsterisikoforsikring på forskellige fredede bygningsdele.

Beskrivelse	Nyværdi - Forsikringssum	Fredningssum på 1. risikobasis	Førsterisikoforsikring - Samlet forsikringssum
• Spir med kobber på taget	1.500.000 kr.	6.000.000 kr.	7.500.000 kr.
• Facade med dekorationer	2.000.000 kr.	8.000.000 kr.	10.000.000 kr.
• Trappe i granit	1.500.000 kr.	5.000.000 kr.	6.500.000 kr.
• Træetageadskillelse	1.000.000 kr.	4.000.000 kr.	5.000.000 kr.
• Gulvtype			
• Stukloft	700.000 kr.	2.800.000 kr.	3.500.000 kr.
• Mahognidøre			
• Vævede tapeter			

Vær opmærksom på, at god rådgivning i forbindelse med en skade på en fredet bygning kræver, at der afsættes en større sum til rådgiver end fx på et typehus. Dette bør aftales med forsikringsselskabet ved indtegning.

→ Læs mere om rådgivning i afsnittet: Der er sket en skade - genopbygning

Særlige krav i forsikringspolicen

I policen kan der være anført særlige betingelser og krav til bygningsejeren. Det er derfor vigtigt at læse forsikringsbetingelserne for at se, om der er aftaler, som skal være udført for at forebygge og begrænse skader.
Der kan fx være et krav om sikringsforanstaltninger, der skal forebygge/begrænse skader. Det kan være brandalarm (ABA), vandalarm, regelmæssig termografering af el-tavle, el-eftersynsrapporter, rensning af aftrækskanaler m.m. Gnistdetektering og transientbeskyttelse er typiske forebyggende tiltag, der er relevante for fredede bygninger.

Der skal være korrekt og tilstrækkeligt håndslukningsudstyr til rådighed. Hvis ejeren ikke opfylder disse krav, kan der reduceres i erstatningen, eller den kan bortfalde helt.

1
HOLD UPRIGHT
PULL RING PIN
(to snap wire Seal)
2
DRAW OUT THE HOSE
AIM AT BASE OF FIRE
3
SQUEEZ LEVER
AND SWEEP SIDE TO SIDE
MAINTENANCE
1. Check Every Six Months

Særlige byggematerialer og byggemetoder

Normalt er det anført i forsikringsbetingelserne for nyværdi, at der skal anvendes gængse byggematerialer og gængse byggemetoder. Her forstås standardmaterialer, der ikke er specialfremstillet (normal lagervare), og som normalt anvendes på skadetidspunktet. Ved gængse byggemetoder forstås, at arbejdet skal udføres på en måde, der er håndværksmæssigt kendt og alment anvendt på skadetidspunktet.

For fredede bygninger anvendes der typisk ikke gængse byggematerialer, og opførelsen skal nogle gange ske efter gammeldags metoder, fx ved håndkraft.

Der skal tages højde for anvendelse af ikke gængse byggematerialer og ikke gængse byggemetoder, når fredningssummen fastlægges.

Eksempler kan være:

Ikke gængse byggematerialer	Gængse byggematerialer
• kampestensfundament	• støbt fundament
• murværk med oprindelige tegl dimensioner	• præfabrikerede teglsten
• bjælkelag med indskudsler	• konstruktionstræ/planker med isolering
• bindingsværk i fyr og eg udført med tappe	• Trykimprægneret træ med sømbeslag

Ikke gængse byggemetoder	Gængse byggemetoder
• klassiske tømmersamlinger (tap og nagler)	• anvendelse af traditionelle sømbeslag (søm og skruer)
• trukket stuk	• præfabrikeret stuk
• håndstrøget maling med pensel	• maling med rulle/sprøjtemaling
• lofter der kalkes eller mosfarves	• maling
• håndkittede vinduer	• anvendelse af glaslister

Værdi-redningsplan

Vi anbefaler, at ejeren laver en værdiredningsplan. Den vil typisk omfatte løsøre og værdifuldt indbo, men en fredet bygning kan også have værdifulde bygningsdele. I værdiredningsplanen beskrives de bygningsmæssige værdier, der er mest bevaringsværdige eller vigtige for bygningsfredningen. Værdierne skal gerne prioriteres. Værdiredningsplanen kan indgå i fastlægges af forsikringssummen. Tal med beredskabet om værdiredningsplanen, der kan rådgive herom. Værdiredningsplanen bør være en del af beredskabsplanen. Beredskabsplanen beskriver handlingsplaner, procedurer i forbindelse med brand, varsling af skybrud, storm m.m. Den omhandler fx særlige tilkørselsforhold for brandvæsnet, vandforsyningssteder, særlig bygningsindretning og værdiredningsplan.

I en fredet bygning er alt nagelfast inventar omfattet af fredningen.
Det kan fx være træpaneler på væggene, særlige gulve eller dekorationsmaling på vægge og lofter eller døre. Marker på en plantegning, hvor de enkelte genstande er placeret. På tegningen kan man også angive den bedste adgangsvej, der ikke nødvendigvis er den korteste. De fleste kommuner har digitaliseret deres tegningsarkiver, så her kan man finde plantegninger af bygningen ved at søge på kommune og adresse via weblager.dk eller filarkiv.dk.

Lav to eksemplarer af planen, en til ejeren og en til beredskabets indsatsleder, som kan udleveres, når beredskabet ankommer til en skade. - Den bør opbevares fortroligt, så det ikke bliver en indkøbsliste til indbrudstyve. På Kulturministeriets hjemmeside kan man se eksempler på værdiredningsplaner. Se mere på kum.dk – søg på værdiredningsplan. Der kan også hentes inspiration til en værdiredningsplan i Forebyggelsesguiden, der er udgivet af Historiske Huse i samarbejde med Danske Beredskaber.

→ Læs mere om Forebyggelsesguiden på Historiskehuse.dk

Når der bygges om

Hvis man står foran et ombygningsprojekt, er det en god ide at være forberedt. Stil krav til rådgiver og håndværkere om sikker udførelse af arbejdet, god adfærd under arbejdet og indretning af byggepladsen med særlig fokus på brandrisikoen.

Husk at kontakte Slots- og Kulturstyrelsen inden arbejdet påbegyndes. Der skal foreligge tilladelse fra styrelsen til alle byggearbejder, der går ud over almindeligt vedligehold. Der er større risiko for skader, når der bygges om. Forsikringsselskabet anser ombygninger som skærpende omstændigheder og kræver ekstra bevågenhed.

Vær særlig opmærksom, hvis der skal arbejdes med flammer eller arbejdes med gnistproducerende værktøjer, der i daglig tale kaldes for varmt arbejde. Varmt arbejde er farligt arbejde og er skyld i mange brande. Det er derfor vigtigt, at det tages alvorligt.

- Læs cirkulæret om instruks for brandværnsforanstaltninger under byggearbejder på fredede bygninger
  – find det på *retsinformation.dk*
- Brug håndværkere, der er uddannet i at udføre varmt arbejde.
- Giv det lokale beredskab besked om, at der udføres varmt arbejde/ byggearbejde, og der er øget risiko for brand.
- Kontakt forsikringsselskabet for krav i forbindelse med udførelse af varmt arbejde.

- Arbejdet skal afsluttes 2 timer før byggepladsen forlades, og arbejdsstedet skal kontrolleres igen umiddelbart før pladsen forlades.
- Brandvagt skal være på arbejdsstedet hele tiden også i pauser.
- En brandvagt kan med fordel termografere undervejs, i pauser og efter arbejdets afslutning.
- Der skal være tilstrækkeligt med tilgængelige håndildslukkere. De skal egne sig til formålet og skal være serviceret og trykprøvet.
- Vær ekstra opmærksom efter afslutning af varmt arbejde, her er risiko for skader stor.

Anbefalinger om forebyggende og begrænsende tiltag ved øvrige byggearbejder:

- Rygning er forbudt, indret særlige rygeområder.
- Når brandalarmeringsanlæg frakobles under byggearbejdet, bør man i stedet anvende et midlertidigt alarmanlæg, der kan tilsluttes ved fyraften.
- Tilstrækkeligt brandslukningsudstyr skal være til rådighed.
- Stillads, overdækninger og presenninger skal være tilstrækkeligt sikret mod storm.

- Hav ekstra presenninger til rådighed for at beskytte mod vejrhændelser.
- Bygningen skal sikres mod uvedkommende, fx tyverialarm, overvågning eller vagt.
- Lav en gennemgang ved fyraften efter tjekliste, hvor ovennævnte risici gennemgås og minimeres.
- Kontakt dit forsikringsselskab for konkrete råd og konkrete krav før arbejdet igangsættes.

Tjek med forsikringsselskabet inden ombygning

Det er bygherres ansvar at sikre sig de rigtige forsikringer. Vi anbefaler en entrepriseforsikring eller en all risk-forsikring, der dækker risici i forbindelse med ombygningen. Den dækker også skader på genstande, der beskadiges i byggeperioden.

→ Læs mere om forebyggelse i Forebyggelsesguiden

Daglig-dagen uden skader

Fredede bygninger bør vedligeholdes præcis som alle andre bygninger. Tagrender skal tømmes hyppigt, så de ikke er stoppet til, når regnen falder. Træværk skal have overfladebehandling regelmæssigt, så det beholder sin styrke og egenskaber, og råd undgås. Derudover skal der være service af installationer og almindelig rengøring. Der kan være indgået særlige krav med forsikringsselskabet – se afsnittet: Særlige krav i forsikringspolicen, der kan være med til at undgå eller begrænse skader. Der vil typisk være fokus på sårbare områder i bygningen og kendte skadesårsager – fx kan fejl i elinstallationer minimeres ved regelmæssig el-termografering.

Der skal være opmærksomhed på at begrænse muligheden for brandstiftelse og minimere konsekvensen, hvis uheldet er ude. Risiko for brandstiftelse kan sænkes ved at holde afstand eller afskærmning mellem bygning og oplagrede ting, containere m.m. Det kan også være en god ide at aflåse skure. Vandalarmer eller vandsikringsanlæg kan give hurtig besked om rørbrud og medvirke til hurtig og begrænsende indsats. Konsekvenser ved kraftige vejrhændelser kan begrænses ved at klimasikre bygningen og omgivelserne.

Hvis der ikke allerede er lavet en værdiredningsplan for den fredede bygning – se afsnit Værdiredningsplan, skal den laves. Værdiredningsplanen kan i tilfælde af skade sikre de essentielle fredningsværdier. Bygningsejer kan også notere sit indbo i værdiredningsplanen. I tilfælde af en planlagt ombygning eller restaurering skal bygningsejer altid sikre sig godkendelse fra Slots- og Kulturstyrelsen, før arbejdet begyndes – se afsnit Når der bygges om. Ved større opgaver kan det være relevant at bruge en rådgiver med erfaring fra fredede bygninger. Tilsvarende anbefales det at vælge håndværkerne med erfaring med fredede bygninger og kendskab til de rette materialer og håndværksmetoder.

→ Læs mere i Forebyggelsesguiden og få gode råd til at sikre den fredede bygning.

Der er sket en skade

Akut fasen

Når beredskabet rykker ud, forsøger de at iværksætte en hurtig indsats for at begrænse skaden mest muligt og redde så mange værdier som muligt. De kontakter samtidig et skadeservicefirma, der kan hjælpe med redning af værdier og bortlede slukningsvand. Forsikringsselskabets taksator vil typisk være hurtigt fremme på stedet og kan hjælpe redningsberedskabet med at lave en hurtig prioritering for redning af værdier.

Hurtig indsats er nødvendig, så skaden begrænses mest muligt

Alle, der er involveret i en skade, bør samarbejde på skadestedet for at begrænse skaden mest muligt. Slots- og Kulturstyrelsens kontaktperson eller dennes stedfortræder hjælper med prioriteringer og forventes at have overblik over fredningsværdier. Forsikringsselskabets taksator giver ejeren råd og vejledning om redning af værdier. Redningsplanen skal omfatte de væsentligste fredningsværdier samt evt. ejerens værdiredningsplan.

En værdiredningsplan sikrer, at beredskabets arbejde bliver lettere og mere effektiv. Overvej i situationen, om de faste bygningsdele og materialer som fx døre, paneler, gelænder og vinduer med særligt glas bør fjernes og reddes. Beslutningen skal træffes hurtigt og i tæt dialog med Slots- og Kulturstyrelsen for at undgå skader og skimmelvækst på bygningsoverflader og genstande. De enkelte dele registreres, så de kan indsættes, hvor de blev fjernet fra bygningen. Genstande og materialer, der reddes ud fra bygningen, skal opbevares forvarligt i forhold til tyveri og vejrskader.

Der er sket en skade

Genopbygningen

Brandtomten kan være et voldsomt syn for ejeren. Tab af bolig, værdier og personlige ejendele kan virke uoverskueligt. Når en fredet bygning er skadet, vil en række professionelle personer hjælpe med genopførelsen i tæt samarbejde med ejeren og dennes ønsker.

Overblik over skadens omfang ved bygningsejer, rådgiver og taksator

Forsikringsselskabets taksator beskriver, hvilken skade branden har forvoldt. Hver bygning opgøres for sig, og hver skaderamt bygningsdel nævnes. Det skal fremgå, hvad der er beskadiget, fx udtrykt i m^2, styk eller løbende meter.

Det kan være vanskeligt at få overblik over, hvordan den fredede bygning var konstrueret inden skaden. Her støtter man sig til tegninger, bygnings-beskrivelser og billeder.

I dialog mellem bygningsejeren, dennes rådgiver, Slot- og Kulturstyrelsen samt forsikringsselskabets taksator tages der stilling til, hvilke dele der kan genskabes og hvordan.

Det er Slots- og Kulturstyrelsen, der godkender, hvordan bygningen skal genopføres. Hvis bygningen er ombygget ad flere omgange igennem tiderne, kan styrelsen stille krav om, hvilke metoder og materialer der skal anvendes ved genopbygningen.

Ejeren har sikkert også en række ønsker til anvendelse, indretning og materialevalg, nu bygningen er skadet og skal genopføres. Her vil det være Slots- og Kulturstyrelsen, der vurderer, hvilke forandringer der kan gennemføres i overensstemmelse med fredningen.

Hvis ejeren eller tidligere ejere har foretaget ulovlige ændringer i den fredede bygning, kan Slots- og Kulturstyrelsen stille krav om reetablering. Det kan ske, selvom ulovligheden ikke er en del af den aktuelle skade.

Forsikringsselskabets taksator sikrer, at parterne er opmærksomme på, hvilke dele og hvilke krav fra styrelsen der betales af forsikringen *(læs mere i næste afsnit).*

Hvis bygningen stort set er væk, vil bygningen i nogle tilfælde kunne blive affredet i dialog med ejeren, Slots- og Kulturstyrelsen og efter udtalelse fra Det Særlige Bygningssyn.

→ Læs mere på kum.dk

Forsikringsforhold og erstatning

Med udgangspunkt i skadeopgørelsen og Slots- og Kulturstyrelsens krav til genopførelsen, udregnes erstatningssummen. Erstatningssummen kan ikke overstige forsikringssummen.

I erstatningsopgørelsen foretages en mængdeopgørelse, og det aftales i fællesskab mellem forsikringsselskab, ejeren og Slots- og Kulturstyrelsen, hvilke kvalificerede håndværkere der skal give tilbud på opgaven. På baggrund af de indkomne og godkendte tilbud fastsættes den endelige erstatning, inden ejeren igangsætter reparation eller genopførelse.
- Se også afsnittet om valg af håndværkere.

Vær opmærksom på, hvad forsikringen betaler for:
Forsikringen dækker kun arbejde på bygningsdele, der er omfattet af den aktuelle skade. Det gælder også selvom Slots- og Kulturstyrelsen stiller forslag til ændring af ikke-skadede dele. Og det gælder, selvom forsikringssummen ikke er nået.

Er forsikringssummen ikke tilstrækkelig stor, skal ejeren beslutte, om arbejdet skal udføres, og hvordan det skal finansieres.

Forsikringen betaler ikke for ulovligt udførte arbejder, dvs. arbejder, der er udført uden tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen, uanset Slots- og Kulturstyrelsen stiller krav om reetablering. Hvis ulovligheden er en del af det skaderamte, og det betyder meromkostninger, betales meromkostningerne ikke af forsikringsselskabet.

Eksempel
Stilles der krav om nye fuger i en væg, så medtages nye fuger i den del af væggen, der er skadet i skadeopgørelsen (uanset kosmetisk forskel).

Eksempel
Stilles der krav om at anvende fuldtømmer og ikke limtræ i en totalskadet etageadskillelse, fordi det er den oprindelige konstruktionsmetode, skal dette medtages i erstatningsopgørelsen.

Vær opmærksom på, at ejeren kan søge økonomisk støtte:
Hvis man står over for en større skade på en fredet bygning, har ejeren i konkrete tilfælde mulighed for at søge støtte til selve arbejdet – uanset om arbejdet foretages indvendigt eller udvendigt på bygningen. Der kan også søges støtte til finansiering, faglig bistand og materialer. Både Slots- og Kulturstyrelsen og private fonde kan yde direkte økonomisk støtte.

De fleste fonde vil stille krav om, at ejeren selv bidrager med en del af udgiften. Slots- og Kulturstyrelsen giver ikke tilskud til arbejder, der er dækket af forsikringen.

→ Læs mere om støttemulighederne hos Slots- og Kulturstyrelsen og Historiske Huse.

Øvrige udgifter, der erstattes af forsikringen i forbindelse med en skade

Ved erstatningsopgørelsen indgår en række udgifter, der typisk betales af forsikringen efter en skade – ofte kaldet følgeudgifter. Vilkår kan variere hos de enkelte forsikringsselskaber. Søg konkret information hos eget forsikringsselskab.

→ Læs mere om følgeudgifter som fx oprydning, og affugtning på Sikringsguiden.dk

Ejeren bør vælge en rådgiver, der er vant til at arbejde med fredede bygninger

Ejeren bør vælge en kvalificeret rådgiver. Typisk en arkitekt, der har kendskab til fredede bygninger og har dokumenteret erfaring med restaurering/genopførelse af fredede bygninger. Det giver trygge rammer for ejeren og sikrer et professionelt samarbejde i opførelsesfasen og i dialogen mellem ejeren, Slots- og Kulturstyrelsen, andre myndigheder, forsikringsselskab og håndværkere.

En rådgiver kan hjælpe med registrering, rekonstruktion og dialogen mellem de involverede parter.

Der betales for rimelige og nødvendige udgifter til rådgivning i forbindelse med genopførelse af den beskadigede bygning. Det vil fremgå af forsikringsbetingelserne, om der er fastsat et maksimum for ydelsen. Det anbefales at lave en skriftlig aftale mellem ejeren og forsikringsselskabet om betaling for rådgiver, inden der indhentes myndighedsgodkendelse, og inden projektering og genopførelse igangsættes.

Valg af håndværkere

Der bør anvendes håndværkere, der har indgående kendskab til fredede bygninger. Historiske Huse har en liste over håndværkere på deres hjemmeside. Center for Bygningsbevaring har information om professionelle fagfolk, der har erfaring med fredede bygninger.

Find håndværkere, rådgivere og leverandører, der har erfaring med fredede bygninger

→ Læs mere her på historiskehuse.dk

→ Læs mere her på bygningsbevaring.dk

Forsikring af en fredet bygning sikrer økonomisk sikkerhed i tilfælde af en skade. Forsikringsbranchen har erfaret, at hvis ejeren har drøftet ønsker og muligheder til forsikringsdækning, så giver det den bedste sikkerhed i tilfælde af en skade.

Forsikringsselskabet kan bidrage med viden og har erfaring med opførelse af skadede bygninger, herunder også fredede bygninger.

Forsikring & Pension

Philip Heymans Allé 1
2900 Hellerup
Tlf. 41 91 91 91
fp@forsikringogpension.dk
www.forsikringogpension.dk

Forsikring & Pension er brancheorganisation for forsikrings- og pensionsselskaber.