



**AALBORG UNIVERSITY**  
DENMARK

**Aalborg Universitet**

**Delanalyse 1 IGENBO: En analyse baseret på survey og interviews med boligejere, der har revet ned og bygget nyt, 2. udgave.**

Mechlenborg, Mette; Jensen, Jesper Ole

*Publication date:*  
2024

*Document Version*  
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

*Citation for published version (APA):*  
Mechlenborg, M., & Jensen, J. O., (2024). *Delanalyse 1 IGENBO: En analyse baseret på survey og interviews med boligejere, der har revet ned og bygget nyt, 2. udgave.*, 53 s.

**General rights**

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

**Take down policy**

If you believe that this document breaches copyright please contact us at [vbn@aub.aau.dk](mailto:vbn@aub.aau.dk) providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.



Facader Syd/Øst

Arbejdsnotat

# IGENBO PROCES

En analyse baseret på survey og interviews med boligejere, der har revet ned og bygget nyt

Mette Mechlenborg og Jesper Ole Jensen

BUILD Aalborg Universitet 2024

## Kolofon

Titel: Arbejdsnotat: IGENBO PROCES.

Undertitel: En analyse baseret på survey og interviews med boligejere, der har revet ned og bygget nyt

Udgave: 2. udgave (4.4.2024)

Format: Pdf. digitalt

Antal sider: 49

Forfattere: Mette Mechlenborg og Jesper Ole Jensen.

Støttet af: Forenet Kredit

Udgiver: BUILD Aalborg Universitet, februar 2024.

ISBN: 87-94561-09-5



**BUILD**  
AALBORG UNIVERSITET

## Indholdsfortegnelse

Introduktion.....	1
Hovedpointer fra undersøgelserne.....	3
Sammenfattende analyse af motivationer for nedrivning og nybyg af parcelhuse.....	4
Omfang af riv-ned-byg-nyt for parcelhuse .....	4
Hvorfor nedrivning?.....	6
Det er den forventede værdi af det nye hus, der tager livet af det gamle hus.....	8
Beslutningsprocessen – når man vælger at rive ned.....	10
Rådgivning og viden.....	12
Referencer.....	18
Bilag 1: Kvalitative interviews af husejere, der river ned og bygger nyt.....	19
Bilag 2. Målgrupper og spørgeguide til survey om nedrivning .....	40
Bilag 3. Klimamæssig sammenligning mellem renoveret og nybygget enfamiliehus .....	46

# Introduktion

Dette notat sammenfatter to undersøgelser af BUILD Aalborg Universitet, som er foretaget ifm. med IGENBO Proces for Forenet Kredit 2023-2024. Undersøgelsen har haft til hensigt at belyse årsagerne til, hvor ejere af enfamiliehuse vælger at rive deres eksisterende hus ned for efterfølgende at bygge et nyt hus. Fokus for undersøgelsen er processen bag beslutningen om nedrivning, og den rådgivning der er modtaget undervejs. Undersøgelserne indgår i den samlede rapportering af IGENBO Proces, men vises her i sin helhed.

Notatet er baseret på to undersøgelser. Den første del består af en survey med omkring 200 respondenter, som ifølge BBR-oplysninger har revet deres hus ned og bygget et nyt indenfor de seneste 10 år. Denne survey bygger videre på en survey som blev gennemført i 2022 med samme tema (Nedrivning af enfamiliehuse: Omfang og årsager, Jesper Ole Jensen og Mechlenborg for Byggestyrelsen, 2022). Temaerne i denne survey handler om processen omkring nedrivningsbeslutningen og om den rådgivning (og anden viden) der blev modtaget undervejs. Surveyen består af 12 spørgsmål (med diverse underspørgsmål – se bilag 1). De 200 respondenter er interviewet af Wilke i uge 19, 20 og 21 i 2023. Data er vejet på region ud fra udtræk af emner leveret fra BBR.

Den anden del af undersøgelsen består af 8 dybdegående interviews med boligejere, der har revet ned og bygget nyt. Der er i alt gennemført 8 interviews med 13 personer (6 kvinder, 7 mænd). Udvælgelseskriterierne har været geografiske (tre fra Sjælland, to fra Fyn, og tre fra Sønder- og Nordjylland), typologiske fordelt på bynære områder (3) og provinser (4) og landområde (1). Derudover har der været skelet til, hvornår beslutningen for nedrivningen er taget: én husholdning har taget beslutning i forbindelse med købet, tre husholdninger boede i det gamle hus, og fire købte med henblik på nedrivning.

Alle informanter i den kvalitative undersøgelse repræsenterer "riv-ned"-kategorien, på nær en, som havde foretaget, hvad der defineres som en nedreovering – dvs. en nedrivning til fundament. Endelig er der forskellige udgaver af husets alder, familieform, størrelse (se bilag 1). Det giver en nogenlunde repræsentativt datagrundlag i forhold til fund fra survey 2023. Rekrutteringen af husejere er sket via forskellige metoder. Bl.a. er der trukket på personlige og ikke-personlige netværk, opslag på forskellige platforme (SoMe og faglige netværk), henvendelser til udvalgte kommuner (bl.a. Middelfart Kommune og Hjørring Kommune) og konkrete henvendelser via adresser og telefonnumre i forbindelse med registerdataundersøgelsen. BUILD ønsker at takke de beboere, som åbnede deres hjem for os og fortalte om deres proces, og de aktører i feltet som hjalp med rekruttering. Alle beboere er anonymiseret i forhold til gældende GDPR-regler.

## Hovedpointer fra undersøgelserne

Når huse rives ned, og der bygges nyt hus på grunden, er det ifølge surveyen i godt 2/3 af tilfældene en beslutning, der træffes i forbindelse med huskøb. Den resterende tredjedel af de boligejere, der river ned og bygger nyt, træffer beslutningen efter at have boet i huset nogle år. Det betyder, at risikoen for nedrivning er størst i og omkring købsituationen. Der er en glidende overgang mellem nedrivning og "nedreovering", dvs. reoveringer hvor det meste af det eksisterende hus skiftes ud.

Beslutningen om nedrivning og nybyggeri opstår dog ikke spontant. Alle husejere har overvejet mange løsninger – også større reoveringer – inden de besluttede at rive ned og bygge nyt. Surveyen viser, at mange søger rådgivning, knap halvdelen (45%) fra de typehusfirmaer, der bygger det nye hus. Lidt færre (37%, 39% og 38%) søger viden fra banker, håndværkere og uafhængige rådgivere, herunder arkitekter. De fleste (59%) rådgiver sig imidlertid hos venner og familie, og de allerfleste (92%) ender med at lave deres egen vurdering. Fra de kvalitative interviews begrundes dette mønster med en skepsis til den professionelle branchens aktører fra nedrivningsfirmaer, husfirmaer, håndværkere, til byggesagsrådgivning, banker mv., bl.a. fordi alle kommer med hver sin dagsorden. I vores interviews nævnes desuden medieomtalte sager, hvor husejere efter sigende er blevet snydt, som medvirkende årsag til deres skepsis. Bygger man nyt, er det ikke kun ens personlige økonomi, der er på spil, men også fremtidsplaner og det kommende hjem.

Husejerne indhenter typisk viden og gode råd fra faglige netværk og forskellige sociale medieplatforme både før og under processen, men den kombineres næsten altid med personlig rådgivning hos familie, kolleger og venner. Generelt er tillid en større faktor end oplyst viden, når man vælger samarbejdspartnere. Budgetlægning er et vigtigt redskab til følelsen af kontrol, og bruges dynamisk både før beslutningen om nedrivning, og under processen med nybyggeri. Det forklarer også, hvorfor valget af mere bæredygtige løsninger (så som solcelleanlæg, regnvandsopsamling etc.) fravælges – udbudet matcher ikke efterspørgslen.

Begrundelserne for nedrivning er husets tilstand, dårlig indretning/beliggenhed og et dårligt energiregnskab. Vurderingerne er som udgangspunkt subjektive, selv om der i nogle tilfælde foretages en systematisk sammenligning mellem et nyt hus og et reoveret hus. Det er en pointe, at beslutningen om nedrivningen ikke kan adskilles fra den øgede økonomiske, arkitektoniske og komfortmæssige værdi som det nye hus bibringer husejeren. Det er så at sige det nye hus, der tager livet af det gamle hus. Særligt den forventede økonomisk værdistigning ved at erstatte et gammelt hus med et nyt hus er vigtig, og kan bruges til at forudsige, hvor i landet der er risiko for nedrivninger. Særligt omkring byerne, hvor der opleves en generelt økonomisk stigning på boligmarkedet, gør enfamiliehusene sårbare for nedrivning. Husejerne er dog af den opfattelse, at nedrivning og nybyggeri var det mest fornuftige at gøre, og at man derigennem bidrager til en opdatering af boligmassen i Danmark.

Husejere, der har boet i huset inden nedrivning og gør-det-selv-ejerne udviser generelt en anden forståelse for det gamle hus' værdi. Både i måden, huset omtales, som i nedrivningsprocessen. Sekundært spiller erfaringer med nedrivning og byggeri også ind. Det betyder, at mange i forbindelse med nedrivning genbruger eller bortgiver en del væk af husets materiel (både inventar, træ, isolering, sten mv.).

# Sammenfattende analyse af motivationer for nedrivning og nybyg af parcelhuse

Der er miljømæssige udfordringer ved at rive ned og bygge nyt. Først og fremmest går der ressourcer til spilde fra de gamle huse, i form af byggematerialer, der kun genanvendes i begrænset omfang. Det koster energi og CO<sub>2</sub> at fremstille nye byggematerialer, en aktivitet der repræsenterer omkring 10% af landets CO<sub>2</sub>-emissioner (fremstilling af byggematerialer for helle byggesektoren i Danmark). Dernæst bidrager nybyggeriet ofte til større huse, i det de nye huse i gennemsnit er større end de huse der rives ned. Der er dog også miljømæssige fordele ved at erstatte et gammelt hus med et nyt, i det der ofte skiftes til en mindre CO<sub>2</sub>-belastende varmekilde, og fordi de nye huse typisk er bedre isolerede end de gamle og ikke bruger så meget energi i drift. Det hører dog med, at med en energirenovering af det gamle hus kan man både genanvende den gamle bygning, mindske materialeforbruget og reducere energiforbruget betragteligt. Beregninger foretaget af BUILD viser, at når de forskellige fordele og ulemper vejes sammen, vil der i langt de fleste tilfælde være et mindre CO<sub>2</sub>-udslip forbundet ved at renovere fremfor at rive ned og bygge nyt. Derfor er det relevant at se på, hvorfor der rives huse ned, som der kunne have været en miljømæssig fordel ved at bevare og energirenovere.

I en tidligere undersøgelse (BUILD, 2022) har en sammenligning mellem et ældre renoveret enfamiliehus og et nyopført enfamiliehus vist, at der er klimagevinst de første 20 år ved at renovere det eksisterende hus efter en moderat renovering, mens de lavere energiforbrug i driften herefter giver det nybyggede hus en klimafordel. En tilsvarende konklusion kom en tidligere undersøgelse frem til, forudsat at der kun var tale om en moderat renovering af det pågældende hus (Sørensen og Mattson, 2020).

Som en del af projektet er BUILD's sammenligning blevet opdateret med beregninger baseret på tal for det erfaringsmæssige energiforbrug i enfamiliehuse, afhængig af deres energimærke. Dette er baseret på to undersøgelser af hhv. det beregnede og det faktiske energiforbrug i danske enfamiliehuse, (Gram-Hanssen og Rhiger Hansen, 2016; Rhiger Hansen and Gram-Hanssen, 2023). Når der benyttes faktiske forbrugstal og ikke beregnede skyldes det en udbredt erfaring med, at det beregnede energiforbrug for huse med et godt energimærke (typisk nybyggede huse) systematisk undervurderer hvor meget energi der faktisk bruges, og tilsvarende systematisk overvurderer det faktiske energiforbrug i huse med et dårligt energimærke (typisk ældre huse). Når der tages højde for dette, og foretages en beregning med det faktiske (erfaringsmæssige) energiforbrug viser sammenligningen en klimamæssig fordel for et let renoveret enfamiliehus (F-mærke) overfor et nybygget enfamiliehus (se Bilag 3).

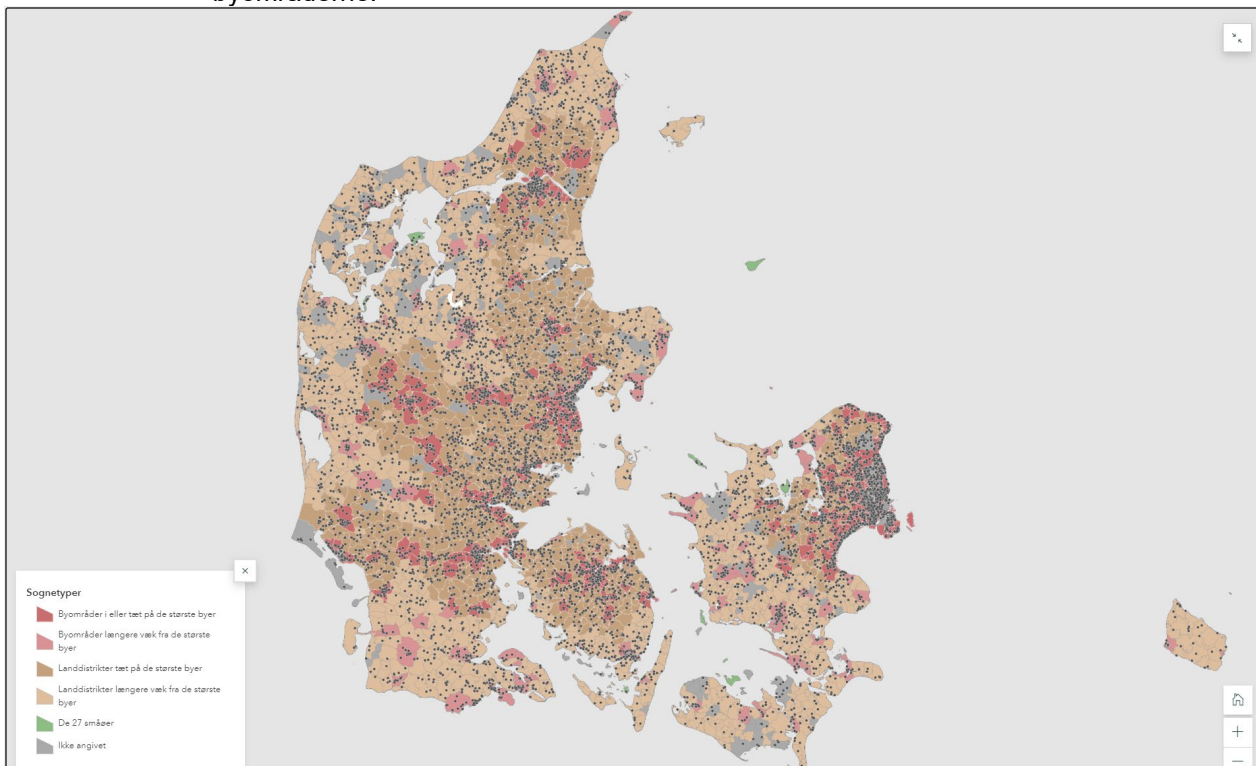
## Omfang af riv-ned-byg-nyt for parcelhuse

Kortet herunder viser de steder hvor der er revet et parcelhus ned og bygget et nyt op på samme grund, i perioden 2010-2021. Det omfatter omkring 12.400 parcelhuse over de 12 år (1.000 årligt i gennemsnit, men i de seneste år omkring 1.100 om året). Som baggrund er vist sognetypologier efter urbaniseringsgrad<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> 1) Byområder i eller tæt på de største byer, 2) Byområder længere væk fra de største byer, 3) Landdistrikter tæt på de største byer, 4) Landdistrikter længere væk fra de største byer, 5) De 27 småøer



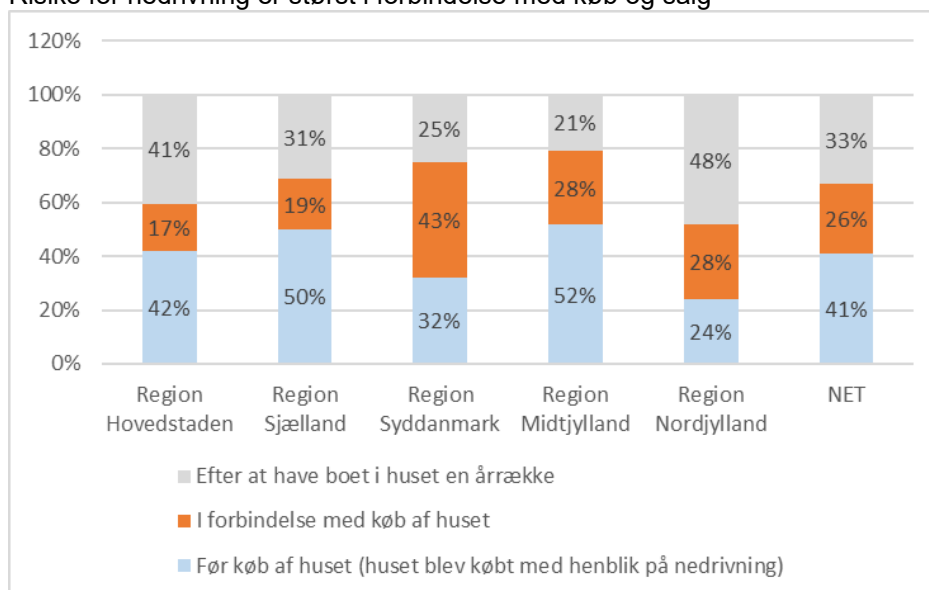
Der er størst riv-ned-byg-ny aktivitet i og omkring de større byer (sognekategori 1), men også aktiviteter i andre typer af byområder. Det indikerer at huse tæt på eller i byområder er i større risiko for nedrivning end uden for byområderne.



Figur 1. Kort over parcelhuse der er revet ned og efterfølgende bygget nyt, i perioden 2010-2021. Kilde: BBR-udtræk.

Der er generelt i husejernes beretning en glidning mellem større ombygninger, totalrenoveringer, nedrenoveringer og reelle nedrivninger, selv om der formelt og juridisk er stor forskel, også i forhold til registreringer på BBR, tilladelser og ejendomsværdi. Det indikerer, at husejernes *oplevelser* (hverdagsforståelse) ikke nødvendigvis er det samme som de formelle kriterier for nybyggeri. Det kan fortolkes som både en udfordring (f.eks. på fastsættelse af ejendomsskat) og et potentiale (hvis ønsket er, at der skal rives mindre ned).

#### Risiko for nedrivning er størst i forbindelse med køb og salg



Figur 2. Der er forskel på, hvornår beslutningen om nedrivning er taget. Kilde: Survey 2023.

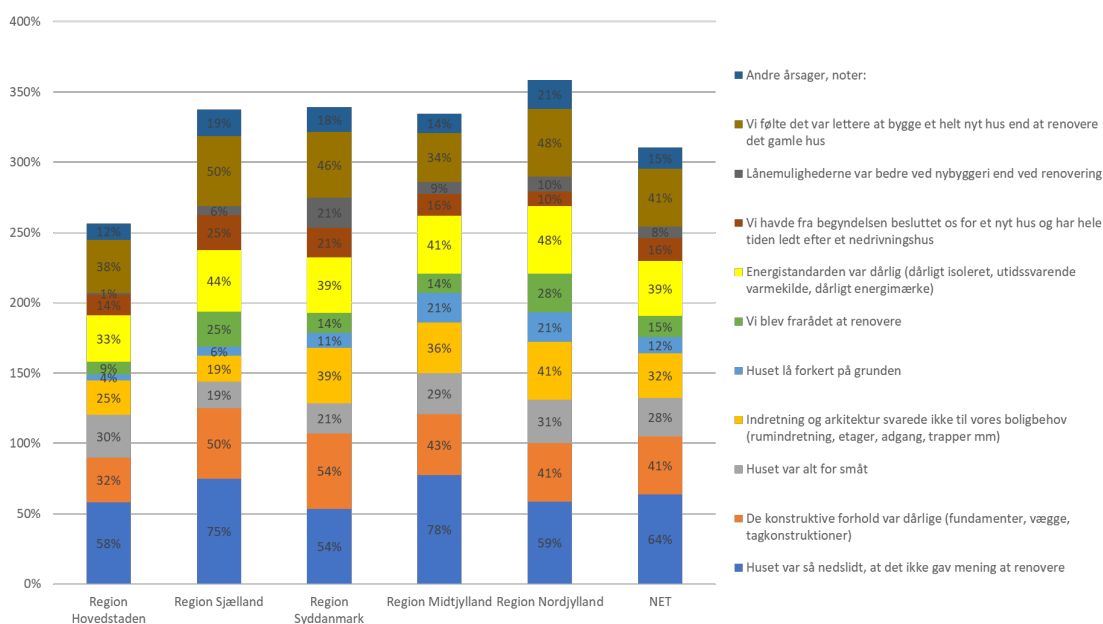


Spørger vi husejerne, hvornår beslutningen om nedrivning er taget, svarer 41% af ejerne, at den allerede blevet taget inden de købte det gamle hus. En ud tre husejere, altså 33% traf beslutningen efter at have boet i huset en årrække, mens 26% gjorde det i forbindelse med køb af det gamle hus. Det betyder, at risikoen for nedrivning er størst i og omkring købsituationen. Der er dog også regionale forskelle: Region Sjælland (42 %) og Midtjylland (52%) har flest husejere, der har taget beslutningen om nedrivning inden køb. Samtidig er Region Nordjylland den region, hvor andelen af husejere, der allerede bor i huset de river ned størst, nemlig 48%, altså knap halvdele.

### Hvorfor nedrivning?

Der kan være flere årsager til at boligejerne vælger nedrivning og nybyggeri, i stedet for at renovere deres oprindelige hus. I surveyen er ejerne spurgt om flere muligheder, se figur 3.

De væsentligste årsager er problemer relateret til det gamle hus, i form af konstruktive årsager og generel nedslidning (41% og 64%), samt ringe energistandard (39%) - men også oplevelsen af, at det er lettere at bygge nyt, fremfor at renovere (41%).



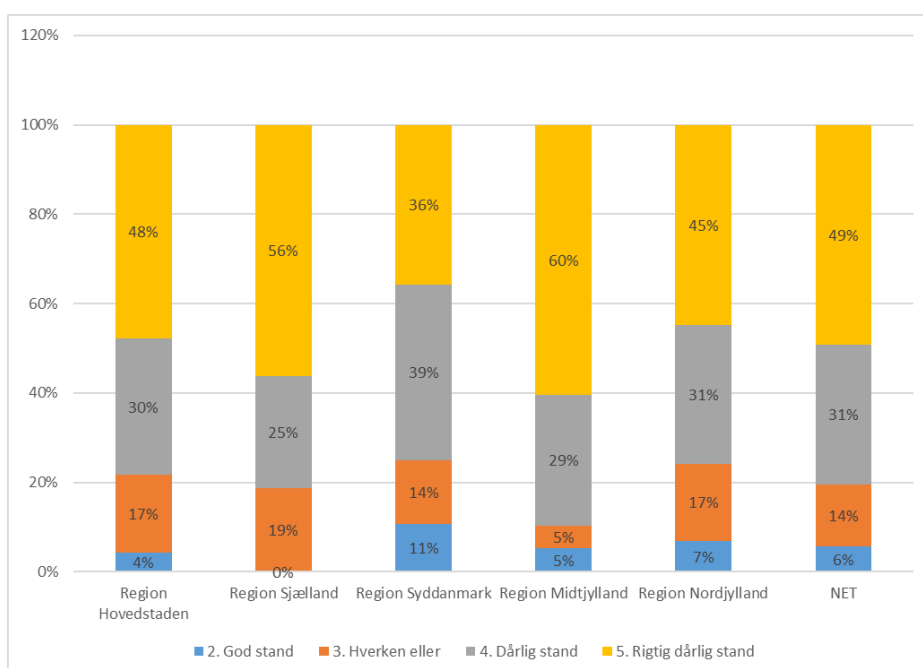
Figur 3. Diagrammet viser respondenternes svar på spørgsmålet om, hvorfor de har revet ned fordelt på regioner.

Beslutningen tages ikke spontant, men er lang tid undervejs. Alle informanter i de kvalitative interviews fortæller, de har overvejet mange løsninger inden de lagde sig fast på beslutningen om at rive ned og bygge nyt. De har alle overvejet større renoveringer af den gamle hus/bolig, de har overvejet at købe et eksisterende hus og i de fleste tilfælde har de været ude og se på buse, som de overvejede at købe eller måske endda bød på. Ofte strækker beslutningsprocessen sig over flere år, og består af overvejelser over forskellige løsninger og dilemmaer, inklusive perioder med stilstand indtil man er blevet konkrete omkring sine ønsker, behov, muligheder og udfordringer. Det slttes heraf, at riv ned og byg nyt i de fleste tilfælde er et scenarie, som er rundet af mange indledende overvejelser og alternative scenarier, som ikke involverede nedrivning og nybyggeri.

*Vi har kigget på over 100 huse, men der var altid et eller andet. Enten var det for gammelt og skulle renoveres, eller også lå det fra langt fra byen, eller området havde et dårligt ry. Og vi havde nogle klare ønsker til, hvad huset skulle kunne. Vi fandt ud af, at de gamle parcelhuse fra 1960-1970'erne næsten kostede det samme som en ny parcelhusgrund langt væk fra alting, og så gik snakken i skurvognen om, at man så fik en langt bedre beliggenhed, hvis man købte et gammelt parcelhus og rev ned (Ole).*

#### Vurdering af det gamle hus

Selvom flertallet i survey'en vurderer, at det gamle hus var i ringe stand (80% vurderer at det var i rigtig dårlig eller dårlig stand), så er der omvendt 20% der vurderede, at deres gamle hus var god eller mellem-god stand (hverken-eller). Det er altså ikke kun den tekniske tilstand af det gamle hus, der er udslagsgivende for nedrivning.



Figur 4. Diagrammet viser respondenternes svar på spørgsmålet om, hvordan de vurderer standen af det hus, der rives ned fordelt på regioner.

Interviewene viser, at der er en væsentlig forskel i vurderingen af det gamle hus, afhængig af om man selv har boet i det, eller om man har valgt at købe huset til nedrivning. For dem, der køber med henblik på nedrivning, eller som beslutter sig at rive ned inden indflytning, gælder det forhold, at det gamle hus aldrig har været et hjem, og derfor kun fremstår som en mangelfuld bolig. Det betyder, at beskrivelserne af det gamle hus ofte er meget negative, og at det ikke tildeles sjældent nogen eller kun meget sparsomt kvaliteter som -ifølge husejerne – er værd at bevare.

Blandt de boligejere som boede i et ældre hus, men besluttede at rive ned, har en oplevelse af mange tidligere renoveringer, og udsigten til endnu flere, været afgørende:

*For os har det med at bygge nyt også handlet om, hvordan vi minimere besværet: Om man skal besvære sig over mange år med renoveringer og vedligeholdelse af et gammelt hus, nye tilbygninger, terrasse, tag, vinduer*

*osv., eller som os – tage besværet på en gang – på en tidsmæssig lille ramme, og så er vi på plads! (Tanja)*

I og med at en stor del af respondenterne i surveyen har købt deres hus med henblik på nedrivning, kan det ved en medvirkende forklaring på, at så mange angiver, at det eksisterende hus var i meget dårlig stand. De husejere, der vælger at rive deres gamle hus ned eller som havde købt det med henblik på at bo i det, gør det ofte med en respekt for husets værdi. De omtale det gamle hus med kærlighed, og de er i langt større grad i stand til at identificere de elementer i det gamle hus, som de satte pris på og holdt af. Husejere, der har boet i det gamle hus, fortæller også, at de inden nedrivning allerede har brugt mange ressourcer på reparationer, vedligeholdelse og renoveringer, og at de derfor allerede har investeret både timer, penge og engagement i deres hus. Ofte har de allerede brugt flere hundrede tusinde af kroner på forbedringer. Kendskab og tilknytningen til det gamle hus har en positiv effekt for nedrivningsprocessen, såvel som på opførelsen af det nye hus på grunden.

### **Det er den forventede værdi af det nye hus, der tager livet af det gamle hus**

Samlet set viser survey og interviews, at beslutningen om at rive ned og bygge nyt hus bygger på en kombination af levetiden i det gamle hus og den forventede værdi (økonomisk, socialt og komfortmæssigt/samfundsmæssig værdi) af det nye hus. Forstået således, at vurderingen af levetiden på det gamle hus aldrig står alene, men er afhængig af den mulige værdiforøgelse, man får ved det nye. To forhold spiller ind, så således at det er det nye hus, der så at sige tager livet det gamle:

*Det gamle hus: Husets levetid vurderes i forhold til dets fysiske stand, brugsværdi og energiforbrug.*

Det der går igen i alle vores interviews er, at husejer har vurderet, at det gamle hus har udlevet sin levetid. Denne vurdering beror på en kombination af husets fysiske stand, husets brugsværdi og husets energiforbrug. Den fysiske stand omhandler spørgsmål om, hvorvidt huset er fysisk nedslidt og står overfor større vedligeholdelsesarbejde eller udskiftning af større bygningsdele, f.eks. tag, gulv etc. Brugsværdien henviser til, hvorvidt huset lever op til aktuelle boligbehov i forhold til komfort, rumfordeling/størrelse, lysindfald, indeklima og arkitektur. Derudover er der en almen accepteret forståelse af, at husets levetid inkluderer en vurdering af energiforbrug (se survey fra 2022). Energimærkninger og BR2018's fokus på energioptimering nævnes ofte som et selvstændigt argument, særligt efter energikrisen, men uden at husejerne nødvendigvis har foretaget konkrete energianalyser.

*Jeg har længe overvejet forskellige alternative – sælge og købe nyt eller rive ned og bygge op, men min hustru var ikke med på ideen. "Det er jo et dejligt hus", sagde hun, og ja, det er et dejligt hus. Men altså .. Det var først, da vi fik en regning på 88.000 kr. for gas, at hun ændrede mening. (Svend)*

Hvornår et hus er "for gammelt" er således ikke objektivt defineret, men beror på individuelle præferencer og kollektive herskende fortællinger. Flere husejere anerkender, at det gamle hus egentlig var af ok eller god fysisk stand, men at energiregnskabet og en utidssvarende rumfordeling for dårlig, og derfor har udtjent sin rolle (se også surveys 2022 og 2023). Vores interviews viser desuden, at energikrisen i forbindelse med krigen i Ukraine har

gjort huse med dårlig isolering og/eller en dårlig varmforsyning ekstra sårbare over for nedrivning. Det betyder, at et dårligt energiregnskab som argument for nedrivning er blevet yderligere forstærket, og i flere interviews har det ligefrem været "the tipping point" for, hvorvidt husejernes valgte nedrivning.

*Det nye hus: Forventningen til det nye hus er det vigtigste argument for nedrivning og handler om fremtidssikring. Tre forhold spiller ind: Økonomisk gevinst, øget boligkomfort/brugsværdi og endelig byg-selv som en livsstil.*

Ofte vil der være to eller tre forhold være i spil. Dog ser vi at den økonomiske gevinst ved nybyggeri som væsentlig i fortællingerne.

Økonomisk værdi: Den økonomiske gevinst beror i høj grad på den lokale efterspørgsel og lokale huspriser i forhold til gennemsnitsstørrelse, -alder og -stand i området. Ejendomsvurderinger, bankens villighed til at låne til et nyt hus i forhold til renovering spiller særligt ind. Pointen er, at der forventes en betydelig stigning ved nybyggeri sammenlignet med renovering. Denne værdifaktor er den vigtigste, og kan formentlig bruges til at forudsige, hvor der i fremtiden ligger huse, der er i risikozonen for nedrivning (se figur 1).

*Så regnestykket var i sidste ende: Vi kunne få et helt nyt hus til 2,4 mio., som var 6 mio. værd i markedsværdi, eller vi kunne renovere et gammelt hus, som måske alligevel aldrig helt ville komme op på nye standarder – og som ville koste os 2,1 mio. (Finn).*

Øget brugsværdi handler om at få opdateret boligen til nye standarder, herunder en bedre beliggenhed, rumfordeling, værelsesstørrelse etc. Husejere, der vælger beliggenhed før hus, er i mindre grad tilbøjelige til at se på husets reelle værdi – den stand, brugsværdi og energiregnskab. Enten fordi huset giver dem en adgang til området (skoledistrikt, nærheden til byen, postnummer eller den gode udsigt), eller fordi de vurderer, at det gamle hus ikke passer til deres specifikke boligbehov og- drømme. For andre, typisk husejere, der allerede bor i huset, kan ønsket om en bedre placering på grunden, en anden rumorganisering være en medvirkende faktor i beslutningen, men aldrig den eneste. Uanset tilgang, så anses beslutningen om at bygge nyt, som en chance for at få opdateret boligen til nye standarder og personlige ønsker og behov (f.eks. ældrevenlig, særlig arkitektur, rumforløb, udsigt etc.)

Byg-selv som hobby: Nogle nybyggere ser gør-det-selv som et livsstilsprojekt, og ofte trækkes på erfaringer fra tidligere projekter. Flere i vores studie har revet ned og bygget nyt flere gange, og/eller haft erfaring med større renoveringsprojektet. Det grundlæggende her er at erfaringer, viden, kompetencer og netværk er i spil, og at der er en nydelse forbundet med selv at bygge hus. En del har også en baggrund, der gør det relevant at gør-det-selv, se også figur 11.

*"Det er tredje gang, vi køber, rive ned og bygger nyt. Vi elsker det!" (Lene)*

*Min kone vil nok sige, det er min hobby. Hun har nok også ret. Jeg har altid interesseret mig for arkitektur, og tegnede også selv de første tyve forslag til det her hus, inden jeg kontaktede en arkitekt. Så ja, det er jo min livsdrøm, det her hus. Ren selvrealisering! Men jeg kan godt*

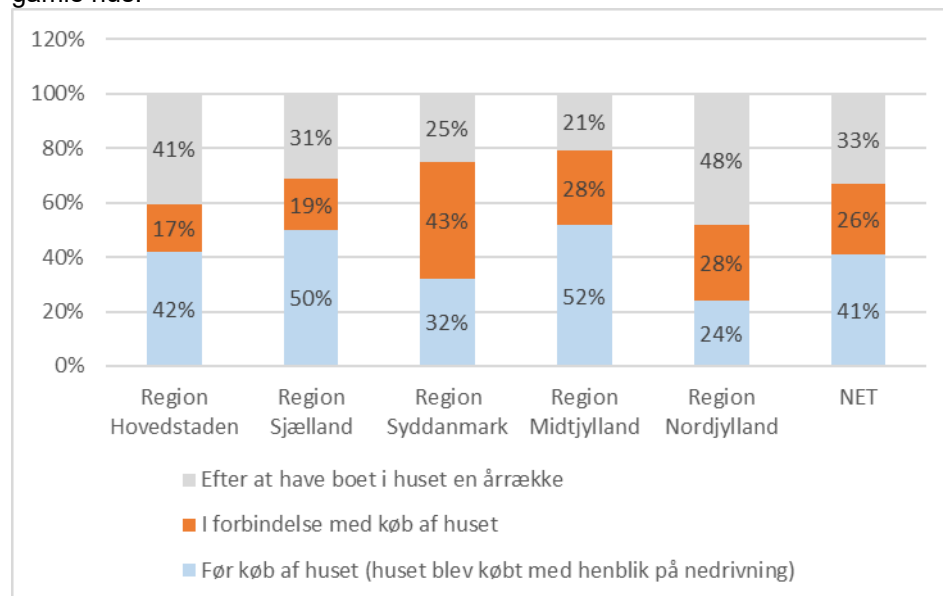
*drille min kone og spørge, hvornår hun er klar til at flytte igen. (Jacob)*

Det er vigtigt at understrege, beslutningen om at bygge nyt aldrig allerede er et egoistisk valg. Alle husejere forholder sig til, at det nye hus er fremtidssikkert, og potentielt skal tilbage på markedet – uanset hvor individualiseret deres nye hus tager sig ud. Det er således en forhandlet balance mellem personlige livsstilsvalg og kollektive cirkulerende fortolkninger af, hvad der er en god nutidig bolig.

*Vi har jo ikke kun bygget for os. Vi har været meget bevidste om, at huset skal på markedet igen på et tidspunkt. Der skal være tre værelser og to badeværelse for at det kan sælges igen. Det giver ikke mening, at tænke, at det ikke skal sælges igen. (René)*

### Beslutningsprocessen – når man vælger at rive ned

Før den endelige beslutning tages, har ejerne således været igennem en række overvejelser. I surveyen er der spurgt til, hvornår i processen beslutningen om at rive det gamle hus ned og bygge et nyt, blev taget. Det viser at en stor del af ejerne (41%) allerede inden de købte det gamle hus, var besluttet på at rive det ned og bygge et nyt. 33% traf beslutningen efter at have boet i huset en årrække, mens 26% gjorde det i forbindelse med køb af det gamle hus.



Figur 5. Diagrammet viser respondenternes svar på, hvornår de har taget beslutningen om, at rive ned og bygge nyt fordelt på regioner.

For de boligejere der har besluttet sig for at rive ned før de køber det faktiske hus har allerede inden køb af hus besluttet sig, og gennemgår derfor en lidt anden beslutningsproces. Det er typisk områdets værdi, der er det vigtigste. F.eks. nærheden til byen, skoledistriktet eller familiemedlemmer (se survey 2022). Her handler det om, ønsket om en fremtidig lokal tilknytning og/eller social opstigning via huskøb.

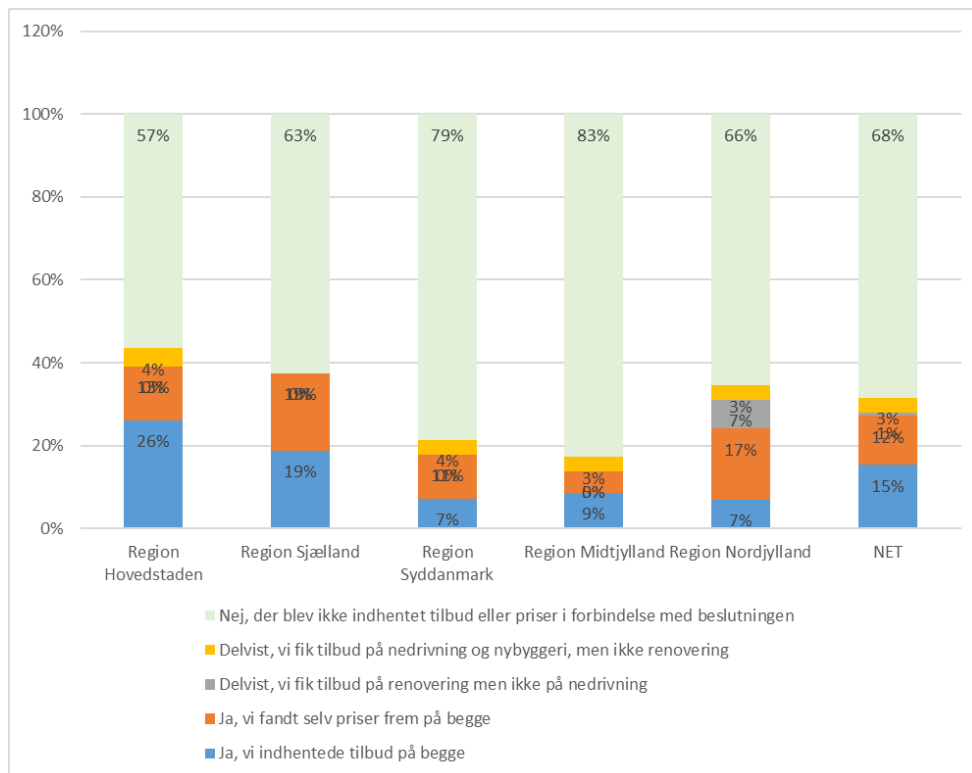
*Vi gik efter beliggenheden, det er der ingen tvivl om. Vi har tit gået af-tentur her, og talt om, at når vores datter, blev ældre, så ville vi her ned og bo. Så i lang tid har gået op holdt lidt øje med, hvor der holdt*

*hjemmeplejebiler, og så har vi lagt sedler i postkassen. Det var sådan vi fik det her. (Lene).*

For husejere, der allerede bor i huset, er det de eksisterende tilknytninger til lokalområdet, som angives som væsentlig. F.eks. fortæller en familie, at børnene går i den lokale skole, og de elsker området og det lokale naboskab.

#### Vurdering af alternativer?

Spørgsmålet er i hvor høj grad husejerne vurderer forskellige alternativer, før beslutningen om nedrivning og nybyggeri tages. I surveyen svarer et stort flertal (68%), at de ikke indhenter tilbud eller priser på alternativer, mens 27% indhenter sammenlignende priser (15% indhenter tilbud på begge, 12% finder selv priser frem). Det skyldes bl.a., at en stor andel allerede på forhånd havde truffet beslutning om nedrivning inden de købte huset.



Figur 6. Diagrammet viser respondenternes svar på, hvad de har indhentet af tilbud i forbindelse med processen fordelt på regioner.

Interviewene med husejerne viser ligeledes, at de fleste husejere der faktisk har stået i en reel valgsituation, har været meget bevidste om økonomien i projektet. Det gælder i høj grad på beregninger om renovering versus nybyggeri, eller sammenligninger mellem, hvad man ellers kan få på markedet, se også survey 2022.

*Vi kunne reelt set ikke tage en beslutning før vi viste, hvad prisen var for det ene, og for det andet. Så der er lavet budgetter for alle vores forslag. Renoveringsforslag, arkitekttegninger og med-byg eller nøgleklart, og hvordan det skulle se ud: Hvilken maling, køkken, gulv, inventar og badeværelse og døre/karme. (Rene)*

*Jeg sad hver aften og udarbejdede budgetter på de forskellige løsninger – renoveringer, nybyg på grund, køb af nybyggede hus og så vores*

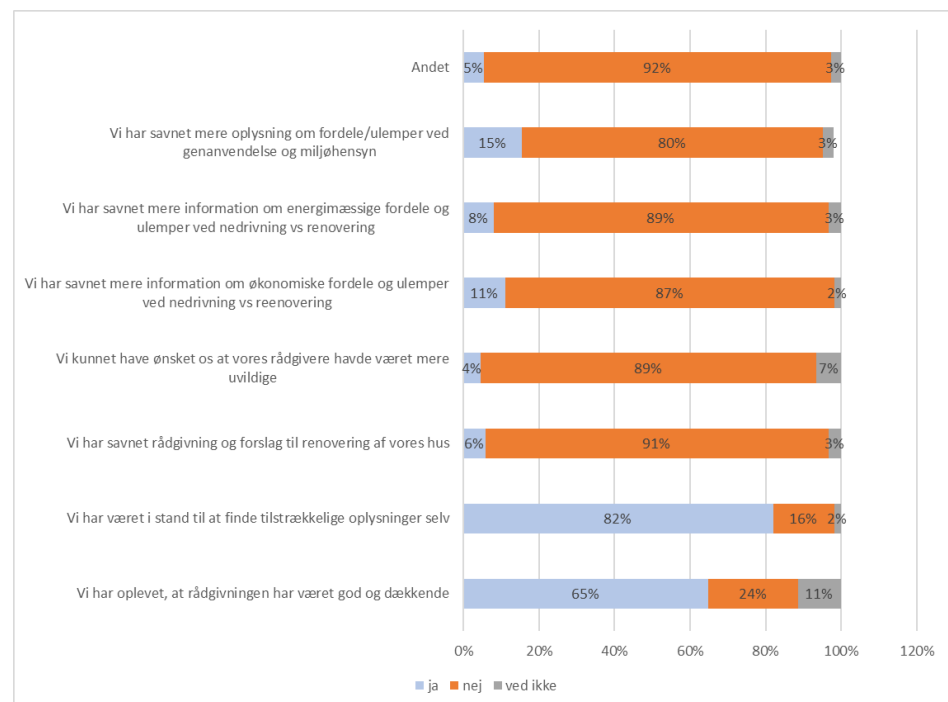
*løsning. Hver gang vi finder et hus, så går jeg hjem og laver et budget – og nogle gange brugte jeg så for lang tid og så er huset, vi havde ud-  
kig på, solgt. (Ole)*

Budgetlægning er i det hele taget et redskab alle husholdninger bruger til at vurdere ønske, muligheder og valg og fravalg. Budgetlægning har også været vigtigt i forhold til beslutningen om at rive ned og bygge nyt, jf. den lange beslutningsproces. Budgetlægning er også noget, som konstant omlægges og justeres. Både store og små valg tages på baggrund af budgetlægning, vel vidende, at budgettet sjældent holder. Budgetlægningen hænger tæt sammen med beslutningsmængden, og budgettet handler derfor ikke kun om økonomi, men om at forsøge at fastholde en vis kontrol og have en form for konkret redskab til at holde forskellige løsninger op overfor hinanden. Der er ingen der har brugt CO2 regnskab som beslutningsredskab.

### Rådgivning og viden

Det kan diskuteres, i hvilket omfang der er relevant viden til rådighed for boligejerne når de skal træffe beslutning om reovering eller nedrivning. I surveyen er der spurgt om *”Baseret på dine/jeres egne erfaringer, hvordan vurderer du/ den tilgængelige viden om nedrivning versus reovering?”*

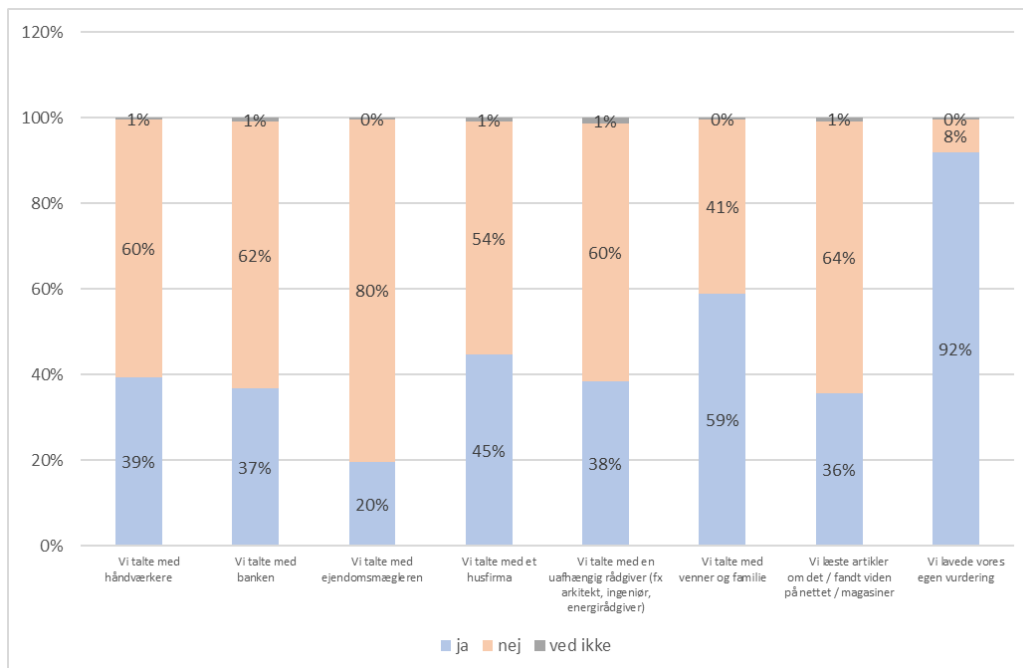
De overordnede svar indikerer, at de fleste (82%) oplever, at de er i stand til at finde relevant information selv, og at de oplever en god og dækkende rådgivning (65%). Der er samtidig enkelte, der har savnet mere information om fordele/ulemper ved reovering/nybyg, og om energimæssige og økonomiske fordele og ulemper ved de to alternativer (hvh. 8% og 11%).



Figur 7. Diagrammet viser respondenternes svar på ” Baseret på dine/jeres egne erfaringer, hvordan vurderer du/ den tilgængelige viden om nedrivning versus reovering”.

Der er i surveyen spurgt til, hvor husejerne har hentet information og viden i forbindelse med beslutningen om reovering vs. nedrivning og nybyg. Det viser, at egen vurdering samt venner og familie er største kilde til viden (92% og 59%), at husfirmaer (45%) også er en stor kilde til viden bag beslutning. I den sammenligning hentes der kun i mindre grad viden fra banker og ejendomsrådgivere (37% og 20%).

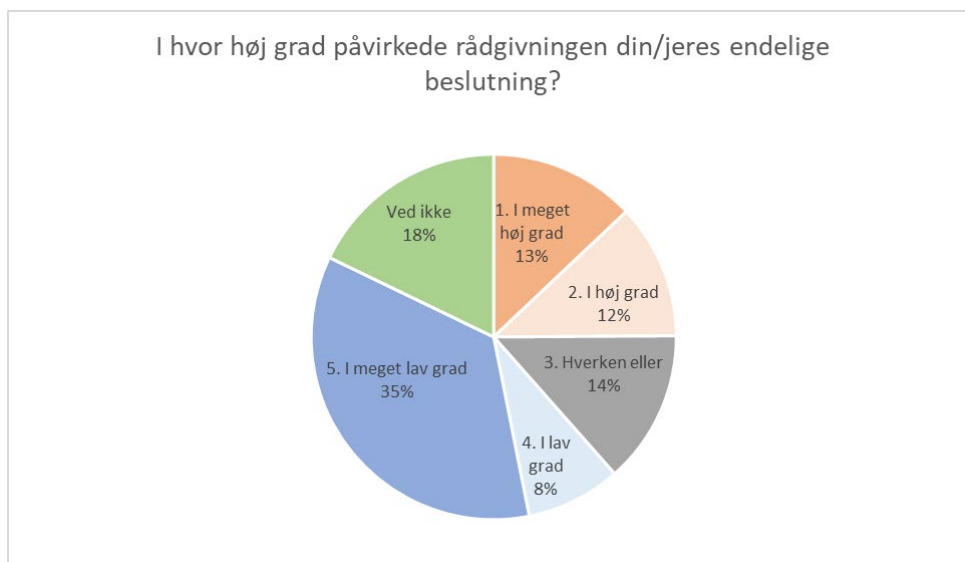




Figur 8. Diagrammet viser respondenternes svar på spørgsmålet om, hvilke rådgivning, der blev brugt.

Der er også spurgt til, i hvilken retning rådgivning og viden pegede, og hvorvidt rådgivningen har påvirket deres beslutning. 61% af respondenterne siger, at rådgivningen anbefaler nedrivning, 6% lige meget for/imod nedrivning og 32% angiver "andet". Sidstnævnte dækker over forskellige udsagn (fritekst), herunder at "det var egen beslutning", "ingen rådgivning", "var ikke til diskussion", "vi gør som det passer os", "Det var besluttet, at det skulle nedrives", "Renovering kunne ikke lade sig gøre" mm. Svarene afspejler formentlig, at mange husejere allerede før købet har besluttet sig for at rive det gamle hus ned og bygge et nyt, og derfor antageligt ikke føler de har haft behov for rådgivning omkring beslutningen. Samtidig kan et afspejle, at mange selv henter information gennem venner og familie, og lavede deres egen vurdering.

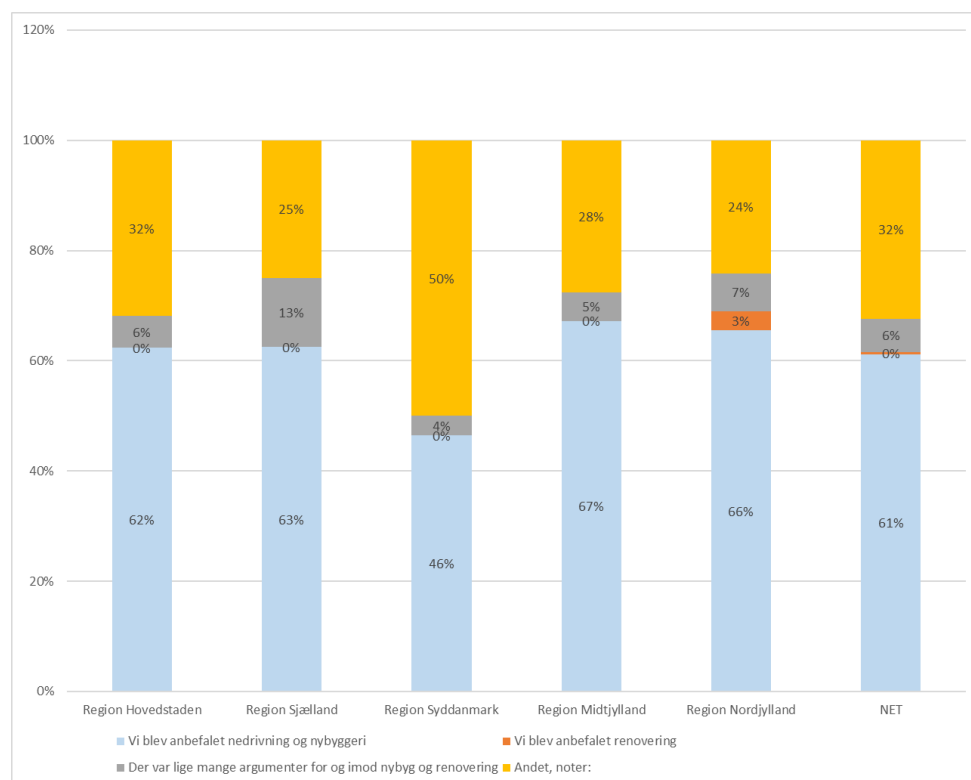
I surveyen svarer 43%, at den rådgivning de har modtaget, ikke har påvirket beslutningen (35% i meget lav grad, 8% i lav grad), mens 25% mener at rådgivningen har påvirket beslutningen (13% i "meget høj grad", 12% i "høj grad").



Figur 9. Respondenterne svarer på, hvorvidt den rådgivning de har fået, har påvirket deres beslutning om at rive ned og bygge nyt.

Interviewene viser, at bankerne i den henseende kan være en medvirkende faktor for nedrivning, idet der her både skeles til husets værdi og driftsøkonomi efter indgrebet.

*Banken var meget glade, da vi spurgte om vi i stedet kunne låne en ekstra million og så bygge nyt. Så kunne vi lukke kælderen, og i stedet ligger 49 m<sup>2</sup> i stueplan - og markedsværdien betød, at det dækkede lånet ind på 1 mio., og så var der ikke noget, der skulle vedligeholdes.*  
(René)



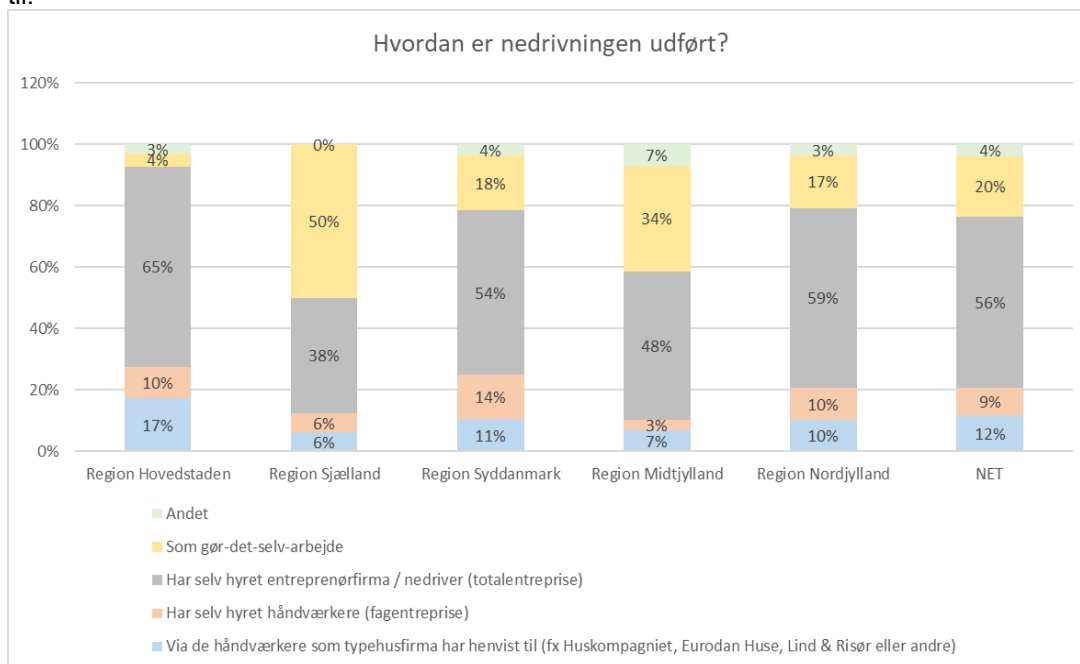
Figur 10. Respondenternes besvarelse på spørgsmålet om, hvilke anbefalinger rådgivningen kom med fordelt på regioner.

Interviewene med husejerne viser, at den tilgængelige viden er enten kendetegnet ved lav uvildighed eller høj faglig kompleksitet. Alle informanter er flittige brugere af sociale medier både faglige platforme samt forskellige platforme hvor private entusiaster formidler deres erfaringer og giver hinanden gode råd, sparring og inspiration (bl.a. på facebook). Derudover er der flere, der forsøger selv at finde faglig viden om byggeteknik, lovgivning og lovpraksisser mv., bl.a. BYG-EFRA, Bolius. Nedrivning og nybyggeri er således medieret af digitale praksisser og den viden, der er offentlig tilgængelig. Den tilgængelige viden står aldrig alene, men kombineres i høj grad med rådgivning hos private netværk, herunder familie, venner, kolleger og naboer, som man har tillid til. Denne viden anses af informanterne som et værn/kvalitetssikring af den viden, der kommer fra de professionelle aktører i branchen eller sociale medier, hvor informationerne ofte er subjektive. Således kan det konkluderes, at tillid er den vigtigste information i den viden, der er omkring beslutninger i processen.

#### *Erfaringer med at rive ned og bygge nyt har indflydelse på proces*

Der argumenteres ofte for, at renovering af et ældre hus er besværligt, da det er svært at overskue proces, omkostninger og mange risici involveret mm., og at det derfor er sikrere og mere overskueligt at rive huset ned og bygge et nyt. Suveyen viser, at der er store forskelle på, hvordan riv-og-byg-

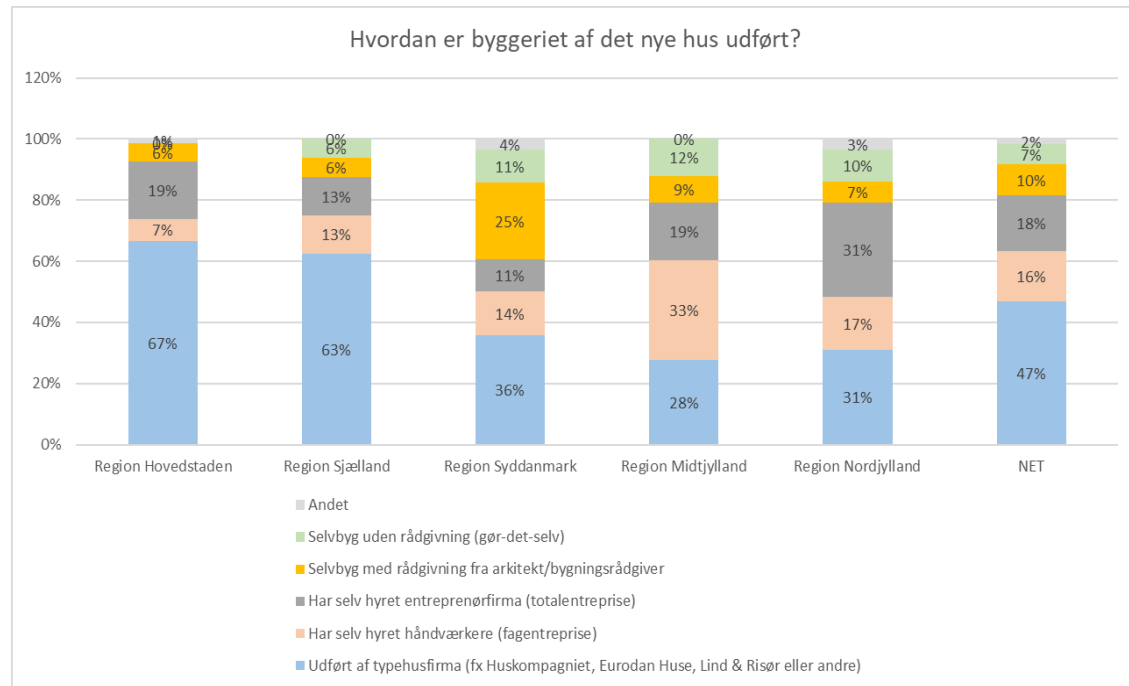
nyt processen foregår i praksis. I forhold til nedrivningen hyrer de fleste (56%) boligejere selv en entreprenør, men der er også flere (20%) som selv udfører det (gør-det-selv-arbejde). En mindre del (12%) benytter håndværkere, som det husfirma man har valgt til at bygge ens nye hus, har henvist til.



Figur 11. Diagrammet viser respondenternes svar på spørgsmålet om, hvordan nedrivningen foregik fordelt på regioner.

Der er også spurgt til, om husejerne har oplevet nogle udfordringer med at rive ned, og til det svarer 77% "nej" – de resterende angiver, at der har været udfordringer med bl.a. fjernelse af gamle olietanke, asbest, maling, slagge, forurening af grunden mm. Men ingen har oplevet udfordringer i form af, at fx kommunen eller naboer har været imod nedrivningen.

Til opførelse af det nye hus har næsten halvdelen (47%) ladet huset opføre af et typehusfirma, men der er også mange boligejere (34%), der selv står for at hyre håndværkere i fagentrepriser – og nogle (17%) der gør det delvist som gør-det-selv, i samarbejde med rådgivere og håndværkere. Der er samtidig regionale forskelle: Typehusfirmaer er mest brugt øst for Storebælt (60-70%), mens det i andre regioner kun er i 30-35% af sagerne.



Figur 12. Diagrammet viser hvilken model, der er valgt til at opføre det nye hus fordelt på regioner.

En generel erfaring blandt de interviewede husejere er imidlertid, at nybyggeri er et (velkendt) "the wild west" og der hersker en udbredt skepsis til branchen. I vores interviews viser det sig bl.a. i en skepsis til de professionelle aktørerne i byggebranchen. Det gælder stort set alle aktører: Nedrivningsfirmaer, husfirmaer, håndværkere, byggesagkyndige, entreprenører, advokater, bankfolk mv. Også de spektakulære sager i medierne, hvor husejere kommer i klemme, spiller ind på skepsis. Også fordi processen med at bygge nyt er præget af, at alle aktører har hver deres dagsorden, og at processen er kompliceret og involverer mange fagligheder, regler og praksisser, og indfatter tvivlsspørgsmål, som besvares forskelligt afhængigt af, hvem du spørger. Beslutningsmængden er overvældende uanset, hvilke løsninger, der vælges – også nøgleklar huse kommer med mange beslutninger og valg/fravalg.

Den grundlæggende skepsis til brancheaktørerne har dog i lige så høj grad rod i en usikkerhed hos husejerne selv. Der er hos husejerne et krydspres mellem mere eller mindre udefinerbare boligønsker og behov, byggetekniske forhold, regler, fagfolks forskellige løsningsforslag og anbefalinger og det faktum, at en byggeproces også repræsenterer en stor personlig og økonomisk satsning for den enkelte. Der er meget på spil – ikke mindst fremtidsplaner og det kommende hjem.

*"Fårk - hvad har jeg gang i?", har jeg tænkt flere gange, og jeg indrømmer, at jeg også flere gange i processen har haft en fornemmelse af, at jeg overhovedet ikke kan se mig selv ud af det. (Ole)*

Det er umuligt at forberede sig på den proces man skal igennem, beslutningsmængden er massiv og uforudsigelig, og det er også først i processen, at de konkrete, specifikke beslutninger tages. Flere efterlyser en rådgiverfunktion, som ikke blot kan hjælpe dem i forhold til faglige beslutninger, men også med selv at få afklaret behov og ønsker i processen, og ikke mindst til det færdige hus.

Vores interviews viser, at dem, der kun har minimum erfaring med gør-det-selv, og/eller ikke selv har kendskab til byggerier via uddannelse eller job, er

processen med at rive ned og bygge nyt stort set altid besværligt. Det betyder, at i flere af vores interview viser den skepsis og frustration sig at være forbundet med en grundlæggende usikkerhed hos boligejerne selv. Mange husejerne selv er heller klar over, hvad det egentlig er for et hus, de vil have. De husejere, der har den bedste erfaring med proces og markedets aktører, er ofte husejere som kan kategoriseres som "gør-det-selv" og/eller som kan trække på personlige netværk og anbefalinger. Det gør de er bedre rustet til at indgå i mere tillidsbaserede aftaler, hvor ikke alle detaljer er på plads.

Herved være sagt, at det at bygge nyt aldrig er en enkel løsning.

## Referencer

Gram-Hanssen, K og Rhiger Hansen, A (2016) *Forskellen mellem målt og beregnet energiforbrug til opvarmning af parcelhuse*, Statens Byggeforskningsinstitut, København, 2016.

Jensen J.O., Mechlenborg M., Kragh J. og Egsgaard-Pedersen A (2022). *Nedrivning af enfamiliehuse: Omfang og årsager*, 2022. BUILD Rapport 2022:36.

Lange, T; Finsdóttir, S., Mechlenborg, M og Jensen, J.O (2024) *Renovering af enfamiliehuset – en vej til lavere CO<sub>2</sub> -aftryk og mindre ressourceforbrug*. Sammenfatning af resultater fra IGENBO potentialer.

Malabi Eberhardt, L.C., Garnow, A., Kragh, J., Birgisdottir, H., Rose, J. (2022) *Klimapotentialet ved renovering kontra nedrivning med nybyg*, 2022. BUILD Rapport 2022:37

Rhiger Hansen and Gram-Hanssen (2023) Over- and underconsumption of residential heating: Analyzing occupant impacts on performance gaps between calculated and actual heating demand *J. Phys.: Conf. Ser.* 654012062

Sørensen L., & Mattson M. (2020) *Analyse af CO<sub>2</sub>-udledning og totaløkonomi i renovering og nybyg*. Rambøll.

# Bilag 1: Kvalitative interviews af husejere, der river ned og bygger nyt

Alle informanter i den kvalitative undersøgelse repræsenterer "riv-ned"-kategorien, på nær en, som havde foretaget, hvad der defineres som en nedreovering – dvs. en nedrivning til fundament. Hensigten har været at få dybdegående viden om adfærd, videns indsamling og proces, som kan give indsigt i beslutningsprocessen og indikerer, hvor og hvad, der har betydning for om at husejere vælger at rive ned fremfor at renovere. Hensigten har været at kombinere kvantitativ viden fra den gennemførte spørgeskemaundersøgelse (2023) med en mere dybdegående forståelse for, hvornår beslutningen om at rive ned tages, og hvad/hvem, der påvirker beslutningen. Derudover undersøger de kvalitative interview potentialer i forhold til, hvad der skal til for at arbejde mere helhedsorienteret med reovering og nedrivning: Med andre ord, hvilke motivationsfaktorer er vigtige i omstilling til mere bæredygtig boligkultur?

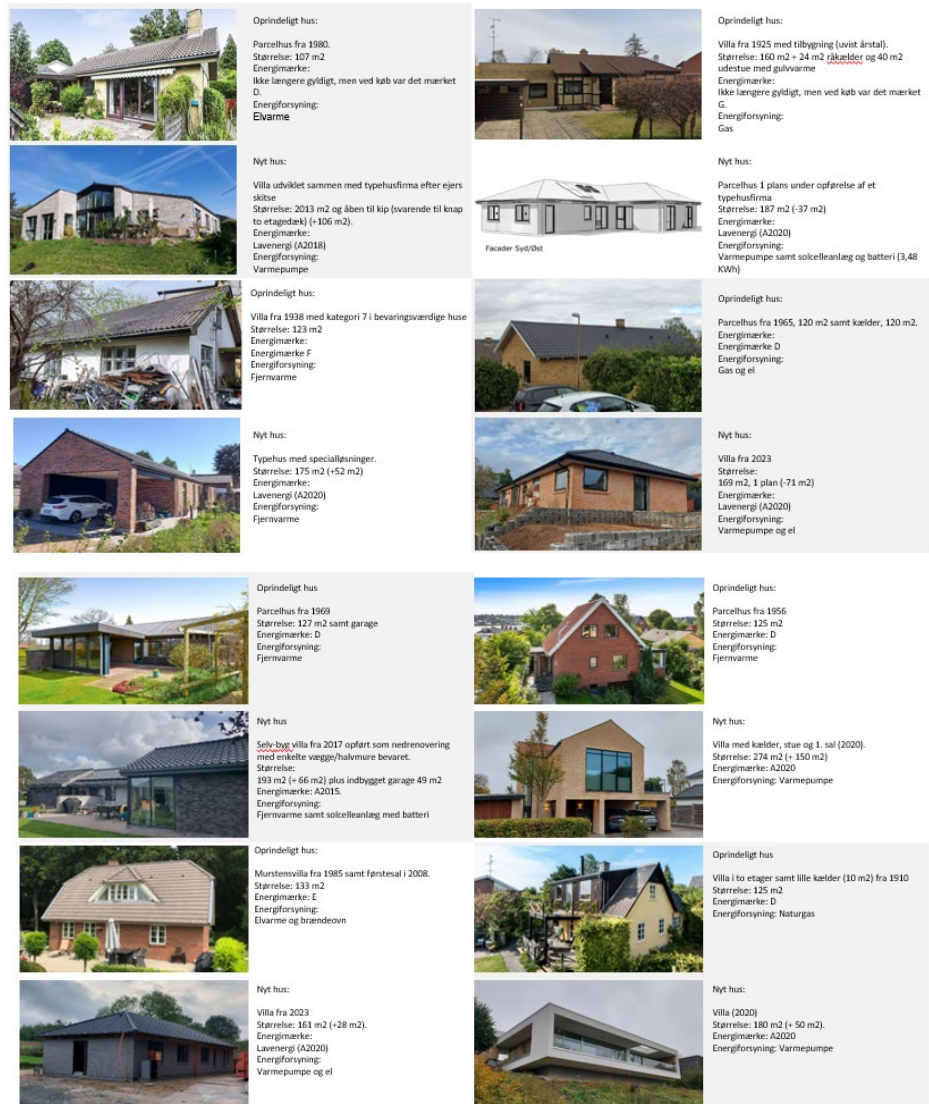
Der er i alt gennemført 8 interviews med 13 personer (6 kvinder, 7 mænd). Udvælgelseskriterierne har været geografiske (tre fra Sjælland, to fra Fyn, og tre fra Sønder -og Nordjylland), typologiske fordelt på bynære områder (3) og provinser (4) og landområde (1). Derudover har der været skellet til, hvornår beslutningen for nedrivningen er taget: én husholdning har taget beslutning i forbindelse med købet, tre husholdninger boede i det gamle hus, og fire købte med henblik på nedrivning. Endelig er der forskellige udgaver af husets alder, familieform, størrelse (se særskilt). Det giver en nogenlunde repræsentativt datagrundlag i forhold til fund fra survey 2023.

Rekrutteringen af husejere er sket via forskellige metoder idet det viste sig at være vanskeligt. Bl.a. er der trukket på personlige og ikke-personlige netværk, opslag på forskellige platforme (SoMe og faglige netværk), henvendelser til udvalgte kommuner (bl.a. Middelfart Kommune og Hjørring Kommune) og konkrete henvendelser via adresser og telefonnumre i forbindelse med registerdataundersøgelsen.

Empirien fra de kvalitative interviews er blevet optagelse, analyseret og fortolkes (herunder en såkaldt 'thick description af hvert interview) i forhold til eksisterende viden og relevante studier, herunder:

- Projektets øvrige materialer, herunder spørgeskemaundersøgelsen (2023)
- Tidligere rapport, hvor motiver fra reovering og nedrivning er samlet, herunder spørgeskemaundersøgelse til husejere, der valgte at renovere fremfor at rive ned. <https://vbn.aau.dk/da/publications/nedrivning-af-enfamiliehuse-omfang-og-%C3%A5rsager>
- BUILDs viden om reoveringer, flyttemotiver, boligkultur og boligformer
- BUILDs ekspertise i analyse af kvalitative interviews med henblik på anvendelsesorienteret viden
- Relevante studier om flyttemobilitet, push/pull argumenter i forhold til flyttemobilitet, studier af reoveringsprocesser og studier i hjemskabelse/boligpræferencer og boligkultur.





## NYBYGGERI ER ET AF FLERE SCENARIER – OG OPLEVELSEN AF "DET NYE HUS" ER GLIDENDE

Det er nogenlunde den samme proces alle går igennem, når man beslutter, at den gamle bolig ikke længere lever op til ens boligbehov og -ønsker, og at der skal findes en ny boligløsning. Således også for dem, der vælger at rive ned og bygge nyt. Processen er velkendt inden for forskning i flyttmobilitet og beskrives som et sammensurium af push og pull-faktorer, som til sidst skubber én ud af ens eksisterende bolig.

Det der her vigtigt at understrege er, at processen om at flytte også indeholder forestillinger om den eventuelle nye bolig. Dvs. at man sammen med at man "vokser ud af sin bolig", mentalt begynder at forestille sig, hvad den nye bolig skal kunne. Erhvervelse af en ny bolig kan derfor ikke reduceres til en enkeltstående begivenhed (f.eks. købsituationen), men må ses som en lang, mental proces, hvor man ofte indhenter ny viden, lader sig inspirere og overvejer forskellige seriøse og mindre seriøse alternative. Alle informanter fortæller de har overvejet mange løsninger inden de lagde sig fast på beslutningen om at rive ned og bygge nyt. De har alle overvejet

renovering – også større renoveringer – af den gamle hus/bolig, de har overvejet at købe et eksisterende hus og i de fleste tilfælde har de endda været ude og se på buse, som de overvejede at købe. Ofte strækker beslutningsprocessen sig over flere år, og består af overvejelser over forskellige løsninger og dilemmaer, inklusive perioder med stilstand indtil man er blevet konkrete omkring sine ønsker, behov, muligheder og udfordringer. Det sluttet heraf, at riv ned og byg nyt i de fleste tilfælde er et scenarie, som er rundet af mange indledende overvejelser og alternative scenarier, som ikke involverede nedrivning og nybyggeri.

*Vi boede i huset 8 år inden vi rev det ned. I den periode havde vi foretaget mange renoveringer, og vi havde måske sammenlagt brugt 500.000 kr. på det. Vi havde fået nyt badeværelse, nyt køkken, trægulve, ordnet vægge, nyt loft, vinduer og fået bygget et anneks. Som udgangspunkt ville vi gerne have beholdt huset, og vi brugte nogle år på at overveje forskellige udvidelser og tilbygninger, så vi kunne være der med tre børn. Vi overvejede også at bygge en etage på, og gik endda så langt at vi indhentede tre tilbud på forskellige løsninger på renoveringer. Faktisk var det først, da vi fandt et hus på nettet, som passede til vores grund og vores behov med tre børn, at vi besluttede at rive ned og bygge nyt i stedet. (John)*

*Jeg var begyndt at blive træt af at gå og lappe på et gammelt hus, og jeg vidste, at vi snart stod overfor nogle store renoveringsprojekter – vandrørene og elsystemet skulle skiftes, og så var der efterisoleringen af vægge, loft og gulv – vi kører gas, og der er lange udsigter til vi får fjernvarme - for ikke at snakke om gamle kælder under dele af huset. (Svend)*

Tilsvarende er der også en glidende opfattelse af, hvornår et hus vat nyt, og hvornår det gamle ophører med at eksistere: Vi måtte vi i fire forinterviews til annullere aftalen, fordi det viste sig, at der ikke var tale om en formel nedrivning, men om større udbygninger/totalrenoveringer – selv om det specifik fremgik af rekrutteringsteksten, og selv om de måske selv forklarede, at de havde revet ned og bygget nyt i deres henvendelse til os. Det indikerer, der er forskel på de formelle kriterier for nedbygning og nybyggeri og den oplevede erfaring af, hvad der er nyt, set fra husejernes perspektiv.

#### **HUSEJERE, DER BYGGER NYT HAR DE SAMME GRUNDLÆGGENDE MOTIVER SOM ALLE ANDRE**

For alle, der flytter – hvis det er frivilligt – gælder en række motivationsfaktorer, som matcher både generelt forskning i flyttemobilitet og svar fra survey fra 2022 og 2023: Ændret livssituation, ændrede økonomiske forhold og ønske om selvrealisering.

#### **Ændret livssituation**

Bliver man skilt, får tvillinger, et nyt job eller flytter børnene hjemmefra ændrer det ens livssituation, og måske derfor også en boligbehov. For vores informanter, som i survey'en er ændrede boligbehov -og ønske et vigtigt argument for at skifte ens gamle bolig ud. I vores interview var det i de fleste tilfælde en større bolig til et børneliv, arbejds kontor, gæsteværelse og plads til socialt samvær. Særligt argumentet om børneværelser blev fremhævet som et legalt argument for få en større eller bedre bolig.

*Der var lige som et moment. Vi var allerede gift, min kone var færdig med sin uddannelse, og vi ville gerne snart have børn. Så da vi havde solgt vores lejlighed, så var vi i gang. (Ole)*

### **Ændrede økonomiske forhold**

Ændrede økonomiske forhold er også et validt argument for at skifte boligen ud. F.eks. ved jobskifte, en fyring eller ved overgangen til pensionslivet. Der kan derfor godt være sammenhæng mellem ændret livssituation og ændret økonomisk situation, men ikke nødvendigvis. F.eks. var der blandt vores informanter som nævnte et stigende energiregnskab – særligt i forlængelse af energipriserne efter invasionen i Ukraine – som argumenter. Eller hvis huset er i en tilstand, hvor man ikke kan forudse vedligeholdelsesudgifterne eller der potentielt er kommende nødvendige investeringer. Argumentet om at få et mere kontrollerbart og stabilt driftsregnskab i forhold til varme, vand og strøm handler om at have styr på ressourcerne. Her adskiller riv-ned-og-byg- op ejerne sig ikke fra alle mulige andre, som flytter fra en gammel bolig og ind til en ny.

*Jeg har længe overvejet forskellige alternative – sælge og købe nyt eller rive ned og bygge op, men min hustru var ikke med på ideen. "Det er jo et dejligt hus", sagde hun, og ja, det er et dejligt hus. Men altså .. Det var først, da vi fik en regning på 88.000 kr. for gas, at hun ændrede mening. (Svend)*

*Den regning var dråben for mig. Dobbelt op på varmeregning! Så vi begyndte at regne ud, hvor meget vi skulle tjene ekstra for at betale så meget i fremtiden. Det er jo helt vildt. Og hvis det nu var fordi, vi fik noget for pengene, men det her var jo bare mere for det samme. Så derfor endte jeg med, at synes det var en god idé. (Karen).*

### **Livsstilsvalgene**

Dertil kommer fremtidssikring og særlige personlige forhold, som gør at beboerne finder det oplagt at skifte bolig. Det kan – for vores interviews – være fremtidssikring i forhold til alderdom/seniortilværelsen eller særlige handicap-hensyn (f.eks. havde en familie meget astma i hjemmet, som gjorde de havde brug for et godt ventilationssystem, åndbare materiale og en have uden græs, og det var ikke til stede i deres gamle bolig). Endelig er der også en gruppe, som har en økonomisk kompetence, der gør det muligt for dem at realisere nogle boligdrømme uden at skele til, om boligen kan sælges efterfølgende.

*Vores børn er flyttet hjemmefra, og vi har hele tiden tænkt, at så skulle der også ske noget. Hvordan skulle vi indrette os i fremtiden? Skulle vi af med 1. sal og trappen? Skulle vi blive ved med at kløve brænde til brændeovnen? Og hvor ville vi egentlig gerne bo (Dorte)*

*Vi har sådan set ikke haft problemer med banken, vi har kunne gøre, hvad vi ville. Og det er jo også endt med at være et sindssygt dyrt byggeprojekt. Men vi ville have den kælder, det var et stort ønske for os. Og kælderen i sig selv koster jo det samme som et etplanshus fra Huskompagniet. (Karsten).*

### **DE SÆRLIGE ARGUMENTER FOR AT RIVE NED OG BYGGER NYT**

I det følgende gennemgås motiver, som er særlige for husejere, der at rive ned og bygge nyt, og som forklarer, hvorfor det er den løsning, de ender ud med fremfor renovering eller et konventionelt boligsift.

### Husets fysiske stand – alder og renoveringsbehov

Centralt i motiverne for at rive ned frem for at renovere, er husets stand, herunder husets energiforbrug. Husets stand baserer sig ofte på en sammenblanding af husets alder og kommende renoveringsbehov.

Stand er altså også noget, der peger fremad og involverer fremtidige projekter. F.eks. et nyt tag, en fugtig kælder, udskiftning af bærende bjælker mv. Her kan indgå konkrete økonomiske beregninger af, hvad sådanne renoveringstiltag vil koste, men generelt overvejer husejerne også, hvor besværlige det vil være. En erfaring med nedrivning og nybyggeri, er at det ofte er lettere at komme igennem sammenlignet med større ombygninger og renoveringsprojekter af rum og konstruktion. Ene og alene fordi, man ikke skal bo i huset, mens det står på. Fordi der ikke er hensyn at tage til beboere i forhold til adgangsforhold, sikkerhed, funktionelle toiletforhold mv. går det ofte langt hurtigere at nedrive og bygge nyt end at leve i renoveringen.

*For os har det med at bygge nyt også handlet om, hvordan vi minimere besværet: Om man skal besvære sig over mange år med renoveringer og vedligeholdelse af et gammelt hus, nye tilbygninger, terrasse, tag, vinduer osv., eller som os – tage besværet på en gang – på en tidsmæssig lille ramme, og så er vi på plads! (Tanja)*

Husets stand vurderes ud fra både generelle og subjektive forhold – hvor gamle er de andre huse i området?, hvad synes jeg er gammelt? Hvad siger min bank om nedrivning versus renovering?, og har husets arkitektonisk værdi? Der var flere der påpegede, at de aldrig ville rive en murmestervilla ned, eller et byggeforeningshus. Det var dog ikke en generel holdning.

### Brugsværdi - utidssvarende boligforhold og/eller arkitektur

Huset er også i et samfundsperspektiv bundet af sin tid, og af datidens opfattelse af, hvordan den gode bolig ser ud, og hvordan byggeteknik og arkitektur manifesterer sig. Alle informanten har også gjort sig tanke om, hvilke mangler det gamle hus havde i forhold til nyere forestillinger om den gode bolig, og vurderingen af husets levetid er derfor også en vurdering af, hvorvidt huset lever op til nye standarder for rumorganisering, rumstørrelser, og funktioner.

Ofte ligger motivet i vendinger som at det gamle hus "havde udtjent sin værnepligt", "levede ikke op til standarderne", "havde overskrevet sin levetid". Indforstået, at huse også vurderes samfundsmæssigt i forhold til kollektive standarder, hvad der er en god bolig. Der er også blandt husejerne, vi talte med, et underlæggende motiv om kollektiv fremtidssikring i argumenterne for at rive ned og bygge nyt. Forstået således, at man ved at opbygge et hus med moderne faciliteter, rum, funktioner og et godt indeklima/energiregnskab også bidrager til den samlede opdatering af boligmassen i Danmark. For stort set alle var det ønsket at få minimum tre store værelser, gerne med walk-in closet, køkken-alrum med åben til kip og to badeværelser.

*Det var slet ikke et dårligt hus, vi rev ned. Slet ikke. Men der var meget små rum, der var kun ét badeværelse og et meget lille køkken, og spisestue og stue i ét. Det er jo ikke det, der fungerer i dag (Dorte)*

Der ligger desuden i vurderingen af det gamle hus en forståelse af, at arkitekturen også kan være utidssvarende, med mindre den af er høj arkitektoniske kvalitet – og derved har en anden form for samfundsværdi, som så stiger manglerne ved brugsværdien. Her refereres igen til almen forståelse, f.eks. var der flere, der fortalte, at de aldrig ville rive en murmestervilla eller gammelt byggeskik-hus, men at det her – trods visse arkitektoniske værdier og måske en ok stand, ikke havde en høj værdi.

### **Driftsregnskabet/energimærkningen**

Husets energiforhold – dvs. isoleringsgrad og varmforsyning – er noget, der overvejes grundigt. Bla. fordi det spiller ind i driftsøkonomien, og vi ved fra forskningen at en sikkerhed i, hvad husets koster i drift er vigtig for trygheden (se bl.a. Mallet, Depres mfl.).

Energikrisen fylder en del i de interviews, som omhandler nye nedrivninger, og viser at et dårligt eller ukontrollerbart energiregnskab kun er blevet et stærkere argument for nedrivning. Særligt hvis huset ligger i et område, som gør beliggenheden interessant og hvor husets værdi med garanti vil øges, såfremt energieffektiviteten forbedres. F.eks. fortæller en familie at netop gasregningen i energikrisens begyndelse var det sidste og afgørende argument for, at de besluttede at rive ned og bygge nyt i stedet for at renovere. I et andet eksempel var usikkerheden i energibudgettet det der gjorde, at en familie i stedet valgte at rive ned i et hus de netop havde erhvervet og tænkt sig at bo i. Men de vurderede at renoveringsudgifterne for at få et lavt og forudsigeligt energiregnskab stort set var identisk med prisen for et nyt hus og samtidig ville det renoverede hus ikke opnå en markedsværdi som var tilsvarende nyt hus i området.

*Jeg kunne godt se, at det ville koste kassen at renovere og efterisolere. Måske op til 1-2 mio. Og så ville vi alligevel stå med et gammelt hus med de skavanker, det havde. Jeg kunne også se, at vi ikke kunne sælge det for særligt meget – i hvert fald ikke nok til at få et nyt hus i området. (Svend).*

*Det her med varmeregning er blevet et argument som andre kan forstå – og meget bedre end før ukrainekrigen og energikrisen. Her efter krigen har man jo ikke kunne styre det, så jeg har fulgt meget med i de der app. Hvor man kan se prise og planlægge, hvornår man skal sætte en vask over. Tænk at have regninger, der ikke kan betales, fordi det hele løber løbsk! (Tanja).*

*Energipriserne spillede også ind. Vi har gas herude, og der var oliefyr i huset, og med erfaringen fra energikrisen, så vidste vi også, vi kunne risikere dyre regninger. (Susanne)*

### **DET ER FORSKELLEN MELLEML DET NYE HUS OG DET GAMLE HUS, DER DEFINERER BESLUTNINGEN**

Vurderingen af det gamle hus gør dog ikke udslaget alene, snarere tværtom er det forholdet – og forskellen – mellem det gamle og det potentielle nye hus, der er i fokus i beslutningsprocessen. Således handler nedrivning også om, hvad man får i stedet. Man kan sige, at det er det nye hus, der tager livet af det gamle hus.

Her fremhæves tre motivationer som væsentlige. Ikke at forstå, at alle tre motivationer er lige stærke i alle interviews, men det viser et mønster, hvor betoningen ofte er på minimum to forhold – og den økonomiske gevinst dominerer.

### **Økonomisk gevinst**

Ikke alle, men en stor overvægt af informanter fortæller, at de ved at rive ned og bygge nyt har øget husets markedsværdi betydeligt. Det gælder i høj grad for husejere, der river et hus ned de har boet i en årrække og som har adresse i et område, hvor huspriserne er steget. Her er de lokale forhold

således vigtige: Er ens gamle hus af en størrelse og en stand, som matcher de andre huse i området, eller er det relativt lille og gammelt i forhold til de gennemsnitlige huse i området? Det er her den relative vurdering er vigtig. F.eks. fortæller en informant os, at familien som led i deres overvejelse om at sælge og købe et nyt og større hus havde fået foretaget en ejendomsvurdering af deres villa fra 1980 på 107 m<sup>2</sup>. Vurderingen synliggjorde, at huset blev vurderet til, hvad der – ifølge husejeren værdimæssigt svarede til en nedrivningsejendom, og at de i ejendomsmæglerens øjne var for gammelt og småt til, at det var interessant for markedet. Ikke at det blev betegnet som en nedrivningscase, men husejeren observerede at "ejendomsmægler nærmest ønskede at komme indenfor" og besigtige huset indefra. Til gengæld viste et hurtigt hjemmebudget på priser for nye huse, at det godt kunne betale sig for familien at investere i en større og mere tidssvarende bolig, da det fra første dag ville hæve grundværdien og sikre familien en stor økonomisk fortjeneste.

*I sidste ende det var økonomien, der gjorde forskellen. Skulle vi bruge 2 mio. på at renovere et hus, som var for lille, lå forkert på grunden, og have besvær med efterisolering på gulv, vægge og loft – altså bo i en omdannelse i årevis med tre børn? Så regnestykket var i sidste ende: Vi kunne få et helt nyt hus til 2 mio., som var 6 mio. værd, eller renovere et gammelt hus? (John).*

*Byggeprojektet var budgettet til 1 mio., jeg havde givet 1,6 mio. for grund og det gamle hus, og jeg vidste at markedet i området ville vurdere et godt hus til 3-3,5 mio. Da det nye hus var færdig, blev den vurderet til 3,4 mio., og i dag står den 3,7 mio. Så jeg har tjent godt på det. Men det hele handler om beliggenheden – du kan ikke hive så meget ud af et hus, hvis der ikke er en efterspørgsel. Det er ikke noget med huset og møblerne – det er ingenting, det der betyder er beliggenheden. (Ole)*

*Så regnestykket var i sidste ende: Vi kunne få et helt nyt hus til 2,4 mio., som var 6 mio. værd i markedsværdi, eller renovere et gammelt hus, som måske alligevel aldrig helt ville komme op på nye standarder – og som ville koste os 2,1 mio. (Finn).*

### **Brugsværdi: Boligdrømme og den rigtige beliggenhed**

Som det fremgår af survey fra 2022 (og i mindre grad i 2023), så er forholdet mellem beliggenhed og hus også et argument for at rive ned og bygge nyt. Det gælder både husejere, der river deres gamle hus ned eller nye købere, der køber med henblik på nedrivning. Jf. survey fra 2022 og vores interviews viser data, at beliggenheden som argument bygger på grundlæggende forskellige motivsæt afhængig af om det er husejere, der køber for at rive ned, og husejere, der i forvejen bor i huset, der rives ned.

For husejere, der køber med henblik på nedrivning, er det områdets værdi, der er det vigtigste. F.eks. nærheden til byen, skoledistriktet eller familiemedlemmer (se survey 2022). Her handler det om, ønsket om en fremtidig lokal tilknytning og/eller social opstigning via huskøb. For husejere, der allerede bor i huset, er det de eksisterende tilknytninger til lokalområdet, som angives som væsentlig. F.eks. fortæller en familie, at børnene går i den lokale skole, og de elsker området og det lokale naboskab. En anden fortæller, at det var nærheden til byen, infrastruktur og det gode ry, der gjorde forskellen.

*Jeg ledte efter noget gammel skrammel, som kunne rives ned. Jeg var rundt i området og lagde sedler i*

*postkassen de steder, hvor jeg mente, at her var noget som også måske snart skulle sælges. (Tanja)*

*Huset vi købte, havde den mest perfekte beliggenhed. Det var tilpas tæt på byen, på vores arbejde og strand – særligt sammenlignet med de nye parcelhuse, der var blevet udstykket til langt ude for byen. Der var grønt, god infrastruktur, dvs. cykelstier, og så havde området et godt ry. Vi skyndte os at slå til med det samme. (Ole)*

*Vi gik efter beliggenheden, det er der ingen tvivl om. Vi har tit gået aftentur her, og talt om, at når vores datter, blev ældre, så ville vi her ned og bo. Så i lang tid har gået op holdt lidt øje med, hvor der holdt hjemmeplejebiler, og så har vi lagt sedler i postkassen. Det var sådan vi fik det her. (Lene).*

Et andet eksempel er et par med et hjemmeboende barn, som havde erhvervet et hus med henblik på renovering, men som undervejs erkendte, at deres planer var svært at forene med husets størrelse og placering, og i sidste ende, beslutter de i stedet at rive ned og bygge nyt.

*Vi var lang tid om beslutningen om at rive ned og bygge nyt. Vi gik i lang tid og tegnede og tegnede på renoveringsløsninger. Vi kontaktede også en arkitekt, som kom med et bud på, hvordan det kunne gøres. Huset var meget smalt, og vi havde svært ved at få de værelser og det køkken, vi ville have. Og det var også først da vi fik huset at kunne se, at køkken og stue vendte ryggen mod udsigten. (Susanne)*

Og et lignende eksempel, hvor en familie havde erhvervet sig et hus med udsigt, men de var meget i tvivl om, hvorvidt det skulle renoveres eller rives ned. Til sidst – efter fire år - besluttede de sig for, at rive ned og bygge et hus, som var meget mere tidssvarende og helt efter de ønsker, der havde. Uanset hvad, så er et nybygget hus en lejlighed til at opdatere boligen til nye boligstandarder og samtidig få lov til at udleve nogle af de personlige drømme og behov man har til indretning, rumfordeling, arkitektur, værelsesstørrelse, adgang til have, lys og udsigt. Herved øger man husets brugsværdi for beboerne.

### **Nybygger- og gør-det-selv ånden**

Der er i flere interviews beretninger om, at det med at bygge nyt eller bygge om er en livsstil, man allerede har. Måske er man opvokset i en familie, hvor andre har bygget selv, eller man arbejder med håndværk som f.eks. tømmer, ingeniør, bygherrer eller lign. Eller man har bare altid haft gør-det-selv som en hobby, og har ad åre opbygget viden og kompetencer for både proces, formalia og håndværk. Derfor ligger en stor attraktion i nybyggeriet at man her kan udleve en passion om at bygge, overveje løsninger, vælge alternative og træffe valg om stor og småt i byggeprocessen. En vigtig tese er her, at der er en glidende overgang mellem fornøjelsen ved at renovere og ved at bygge nyt. Ofte har husejere, der bygger nyt, allerede god erfaring med større renoveringsarbejde og gør-det-selv, og de har derfor også flere holdninger til placering, størrelse, konstruktion og specialønsker.

*"Det er tredje gang, vi køber, rive ned og bygger nyt. Vi elsker det!" (Lene)*

*Vi kan åbenbart ikke bruge noget andre har lavet – vi laver det hele om, uanset, hvad vi får fat i. Så havde vi i stedet købt et gammelt hus, så var vi startet fra en ende*



af og havde brugt vores børns barndom på at renovere det. Min mand kommer af en arkitektfamilie, jeg er datter af en far, der også har bygget meget. Det er måske derfor. (Tanja).

Vi har totalrenoveret før - både sammen og hver for selv, og vi kan godt lide det. [Min mand] er også ingeniør, og ved hvad det handler om, så det var også meningen vi ville totalrenovere, da vi købte huset her. Vi synes det her hus var så hyggeligt, og vi tænkte vi skulle hygge os med en renovering. Men så besluttede vi at rive ned og bygge et nyt hus i stedet! (Susanne).

F.eks. fortæller en informant os, at det hus de netop har bygget er kronen på værket af flere forudgående projekter. Det første var et sommerhus, som de erhvervede for nogle år tilbage, og som de renoverede fra ende til anden for at få det, som de gerne ville have det. Dernæst fandt de en tom grund, hvor de gav sig i kast med at bygge helt fra bunden i tæt samarbejde med et typehusfirma, hvor de skræddersyede et hus til dem selv, som de havde drømt om. Men allerede efter et år fik de øje på huset overfor – en ældre villa – og det betød, at endte med at købe, rive ned og har nu bygget endnu et nyt hus, som de er flyttet ind i.

Er det en hobby, spørger du? Ja, det tror jeg. Jeg har en onkel som er tømmere, og jeg har talt mere med ham om at bygge hus end jeg nogensinde har talt sammenlagt i hele mit liv. Og jeg er kommet tæt på min kusine, som også har revet ned og bygget nyt, og så har vi jo kunne diskutere materiale, og "hvad gør du ved det og det?" Og så er der svogeren med hans arkitektbaggrund, og min far, som har hjulpet med rådgivning – ja, banken krævede jo vi fik en rådgiver – det blev ham, fordi han jo selv har bygget 140 huse, da jeg var barn. Så det har været så hyggeligt. Min far har han jo gået og taget billeder, når der blev støbt fundament, og vi har spist smørrebrød og hygget os. (Tanja).

Det der her er interessant, er at både proces og det endelige hus indgår husejernes beskrivelse af, hvad der gør dem glade. Hjemskabelsen ser i processen, og samtidig bliver det en del af et selvrealiseringsprojekt, som også kræver nye projekter, sådan som denne husejer meget præcist udtrykker det:

Min kone vil nok sige, det er min hobby. Hun har nok også ret. Jeg har altid interesseret mig for arkitektur, og tegnede også selv de første tyve forslag til det her hus, inden jeg kontaktede en arkitekt. Så ja, det er jo min livsdrøm, det her hus. Ren selvrealisering! Men jeg kan godt drille min kone og spørge, hvornår hun er klar til at flytte igen. (Jacob)

Tidligere suvey indikerer, at der gør-det-selv tilgangen er mere udbredt i Nordjylland end i resten af landet (2022). I vores interviews var der ikke en geografisk forskel på, hvordan man havde revet ned og bygget nyt. Dog var opfattelse af, om man vidste noget om gør-det-selv, og hvor meget man havde været involveret i projekterne udover faglige baggrunde et kulturelt-regionalt mønster: Flere pointerede uden at de blev spurgt om det, de var jyder,

og derfor havde en anden forståelse/adgang til gør-det-selv.

*Jeg er fra Jylland og datter af en håndværker, så det ligger i blodet på mig – og jeg har hele tiden tænkt, at det gør vi selv. (Trine)*

*Det er jo fordi, det vi er her i Vestjylland – vi har jo ikke så meget at lave som i København. Vi renoverer for renovere og bygge nyt, fordi vi kan. Og så hjælper vi hinanden og deler viden. (Ole)*

### **Særligt for parcelhuse**

Flere husejere i vores undersøgelse havde nedrevet parcelhuse fra 1960'erne og 1970'erne, og her var den gængse forståelse, at hverken størrelse, rumfordeling og isoleringspotentialer gjorde boligen attraktiv på den lange bane, og at husene i øvrigt var ved at overskride deres forventede levetid.

*Vi har kigget på over 100 huse, men der var altid et eller andet. Enten var det for gammelt og skulle renoveres, eller også lå det fra langt fra byen, eller området havde et dårligt ry. Og vi havde nogle klare ønsker til, hvad huset skulle kunne. Vi fandt ud af, at de gamle parcelhuse fra 1960-1970'erne næsten kostede det samme som en ny parcelhusgrund langt væk fra alting, og så gik snakken i skurvognen om, at man så fik en langt bedre beliggenhed, hvis man købte et gammelt parcelhus og rev ned (Ole).*

*1960-70'erne – jeg vil tro du ikke kan fremtidssikre det uden at fjerne minimum 50%, og måske endda mere. Jeg irriterer mig, at der er enkelte steder i huset, hvor den gamle sokkel stadig står, jeg kan mærke kuldebroerne om vinteren, og det irriterer mig, jeg ikke bare tog det med når man var i gang. (Ole)*

### **FORHOLDET TIL DET GAMLE HUS, DER RIVES NED OG BETYDNINGEN AF DETTE**

Beslutningen om nedrivning implicerer beslutningen om at bygge nyt. Derfor er det vanskeligt for husejerne alene kun at forholde sig til det gamle hus, og beskrive det objektivt. Uanset hvad forholdet til det gamle hus havde været – om det var et hjem eller en bolig, der skulle rives ned – begyndte informanterne samtidig at tale om, hvad de forventede af den nye bolig. Dem, der køber med henblik på nedrivning – eller beslutter sig inden at være flyttet ind

For dem, der køber med henblik på nedrivning, eller som beslutter sig at rive ned inden indflytning, gælder det forhold, at det gamle hus aldrig har været et hjem, og derfor kun fremstår som en mangelfuld bolig. Det betyder, at beskrivelserne af det gamle hus ofte er meget negative, og at det ikke tildeles sjældent nogen eller kun meget sparsomt kvaliteter som -ifølge husejerne – er værd at bevare.

*Huset var helt ubrugeligt. Det var noget gammel, færdig-færdigt skrammel, og der boede en mand, som alle havde. Til sidst sad han ud i udestuen, fordi resten af huset var helt fyldt med ting og katte. Det var rigtig slemt. (Tanja)*

## Dem, der river eget hus ned

De husejere, der vælger at rive deres gamle hus ned eller som havde købt det med henblik på at bo i det, gør det ofte med en respekt for husets værdi. De omtale det gamle hus med kærlighed, og de er i langt større grad i stand til at identificere de elementer i det gamle hus, som de satte pris på og holdt af.

*Det gamle hus var faktisk i god stand. Det var fra 1980 fejlede ikke noget, men stod med meget som et hus fra 1980 med hucia på væggene, og gamle standarder med hensyn til isolering osv. Og så var konstruktionen af træ og med mursten omkring. I virkeligheden et meget klassisk parcelhus. Vi var sådan set meget glade for det, der var bare ikke plads efter vi fik tvillinger. (John).*

Husejere, der har boet i det gamle hus, fortæller også, at de inden nedrivning allerede har brugt mange ressourcer på reparationer, vedligeholdelse og renoveringer, og at de derfor allerede har investeret både timer, penge og engagement i deres hus. Ofte har de allerede brugt flere hundrede tusinde af kroner på forbedringer. Kendskab og tilknytningen til det gamle hus har en positiv effekt for nedrivningsprocessen, såvel som på opførelsen af det nye hus på grunden

For det første, så fortæller husejere, der har boet i huset de rev ned, at de inden nedrivningen sørgede for at tage alt af værdi ud af huset: Døre, vinduer, nagelfast inventar, som stadig virkede, evt. planker, materiale, som let kunne flyttes og genbruges. For det andet kunne de give nedrivningsfirmaerne de entrerede med nogle præcise beskrivelser af konstruktion, materiale og eventuelle giftige stoffer, som skulle behandles i forhold til miljøaftale. Endelig var de i langt højere grad end de nye købere i stand til at forhold sig til, hvordan det nye hus skulle ligge på grunden, og hvilke størrelse hus og form, der passede til grundens form og størrelse.

F.eks. fortæller en familie at de med de med opførelsen af deres nye hus fik fjernet nogle af de skavanker, som de altid havde irriteret sig over ved det gamle hus – bl.a. at man ikke kunne gå hele vejen rundt om det og det ene børneværelse var alt for lille. Men at de også havde insistet på at fastholde nogle af de kvaliteter, som de bedst kunne lide, hvilket var huset placering, selv om den stred imod hvad typehusfirmaet anbefalede dem.

*Vi ville gerne have at det nye hus skulle have samme placering på grunden som det gamle hus – også selv om de ikke anbefalede det os, og det ikke var sydvendt. Jeg er også sikker på, at vi heller ikke havde beholdt de gamle træer ude ved vejen, hvis det stod til dem. Så ja, det har helt klart haft en betydning at vi kendte grunden på forhånd. (Karen).*

Et andet eksempel er et par, som brugte lang tid på at beslutte sig for placeringen af det nye hus, fordi de ville være sikre på, at det gik det samme solforløb og blik til haven, som det gamle havde:

*Vi vidste hvornår og hvor solen stod på hvert tidspunkt af året. Så vi tog udgangspunkt i det gamle hus, og brugte tegninger, men det var svært at forestille os, så det der virkede var, at vi gik rundt på den gamle grund med pinde og snore og rykkede rundt. Jeg vil tro, vi brugte to-tre måneder på at bestemme placeringen – men det er jo også vildt vigtigt. (Dorte).*

Kommer man med gør-det-selv kompetencer og kender til byggematerialer, elementer, inventar og har prøvet det før, vil dette også smitte af på forholdet til det hus, man river ned. Særligt, hvis man selv står for nedrivningen

eller ser nedrivningsfasen som en fase, hvor man kan spare på budgettet, hvis man selv bidrager. Her er husejerne også tilbøjelige til at sælge eller give inventar væk. Det gælder både materialer af forskellig art, som inventar af det gamle hus.

*Vi rev det hele nede selv, min hustru og jeg, så vi har været igennem hele huset. Alle døre blev enten givet ud eller solgt. Og selvfølgelig inventar – badeværelset blev kørt til min svigerfamilie i Polen. Og alle spær i loftet - og der var virkelig meget træ i konstruktionen - har jeg beholdt, og det bruger jeg i sommerhuset, og jeg har f.eks. lavet en terrasse. Jeg har også beholdt skabe og armaturer. Faktisk vi jeg sige, at der kun blev smidt det ud, som ikke havde en værdi. (Ole)*

## VIDEN OG RÅDGIVNING

Det er stort set de samme videnskanaler og informationsplatformer og redskaber, som alle husejere bruger i processen.

### Økonomiske beregninger

Budgetlægning er generelt et redskab til at vurdere om man skal rive ned og bygge nyt, købe et allerede eksisterende hus eller renovere – altså undersøge den eventuelle økonomiske forskel mellem det gamle hus og det nye. Det gælder i høj grad på beregninger om renovering versus nybyggeri, eller sammenligninger mellem, hvad man ellers kan få på markedet, se også survey 2022.

*Vi kunne reelt set ikke tage en beslutning før vi viste, hvad prisen var for det ene, og for det andet. Så der er lavet budgetter for alle vores forslag. Renoveringsforslag, arkitekttegninger og med-byg eller nøgleklart, og hvordan det skulle se ud: Hvilken maling, køkken, gulv, inventar og badeværelse og døre/karme. (Rene)*

*Jeg sad hver aften og udarbejdede budgetter på de forskellige løsninger – renoveringer, nybyg på grund, køb af nybyggede hus og så vores løsning. Hver gang vi finder et hus, så går jeg hjem og laver et budget – og nogle gange brugte jeg så for lang tid og så er huset, vi havde udkig på, solgt. (Ole)*

Bankerne kan i den henseende være en medvirkende faktor for nedrivning, idet der her bådes skeles til huset værdi og driftsøkonomi efter indgrebet.

*Banken var meget glade, da vi spurgte om vi i stedet kunne låne en ekstra million og så bygge nyt. Så kunne vi lukke kælderens, og i stedet ligger 49 m<sup>2</sup> i stueplan - og markedsværdien betød, at det dækkede lånet ind på 1 mio., og så var der ikke noget, der skulle vedligeholdes. (René)*

Det økonomiske budget er også husejernes vigtigste værktøj i forhold til at holde styr i processen, og sætte konkrete delvalg overfor det samlede slutresultat, og til at kunne sammenholde forskellige løsningsforslag overfor hinanden. Alle i vores studie har også undervejs måtte justere eller genbesøge, deres budget, pga. forudse fejl, situationer eller ønsker, der opstod undervejs. Det indikerer, at budgetlægningen også et er centralt redskab til kontrol og konkret og mental ledelsesskab.

*Jeg har helt klart også været fanget af den her: "Hvis jeg nu sætter mig ordentlig ind i det her, så kn jeg snyde hele branchen og tjene en masse penge". Men det kan man jo aldrig. Budgettet holder aldrig, og der er altid uforudsete ting, som får det til at skride – også selv om, man har tillid til byggefirmaet. Men det er bare fortællingen. Men det handler selvfølgelig også om at få så meget styr på det hele, og her er økonomi jo vigtigt. (Jacob).*

### **Faglige platforme og SoMe**

Alle informanter er flittige brugere af sociale medier og platforme for at søge viden både i forbindelse med beslutningen om at rive ned, som i forhold til at vælge løsninger, hvad enten det er hvilke firmaer, man bør entre med, hvordan huset skal se ud, rumfordeling, facadebeklædning, og ikke mindst byggetekniske forhold fra elplaner, løsninger til gulvvarme, spær, isolering mv. Der er flere platforme, bl.a. på facebook, hvor private kan udveksle erfaringer og søge råd og vejledning, og hvor man hjælper hinanden, bl.a. Nybyggeri og Nedrivning (39.000 brugere), Nybyggeri - typehuse, interiør, erfaringer (20.000 brugere). Her er dagligt opslag med husejere, der spørger om råd og deler plantegninger, billeder og erfaringer. Men som det også blev bemærket, så fylder de borgerdrevne medier et vigtigt hul i efterspørgslen på viden, men det er også en viden, som ikke nødvendigvis giver en retvisende indsigt i byggeteknisk information. Flere typehusfirmaer har også facebook-grupper, hvor der deles konkret erfaring, herunder kritik og gode råd. Dertil kommer forskellige faglige platforme om byggetekniske forhold, bla. Grundejernes Investeringsfonds bygge-videos, Bolius.dk, BYG-ERFA mv. Der er dog generelt en holdning til, at de sociale medier har en tvivlsom faglig troværdighed, mens de faglige medier, ofte er meget svære at forstå for lægmand, eller kun generelt forholder sig til et tema, mens husejerne ofte har brug for meget konkrete forslag.

*Når du googler, så kommer der, tyve sider op med folk, der skriver noget – og meget forskelligt. Det er ikke altid korrekt, det der anbefales. Og hvis man tjekker de konkrete fagsider eller lovgivningen, så er det helt umuligt at gennemskue, hvad det betyder. (Finn)*

*Noget vi synes, der mangler af viden inden for privat nybyggeri er viden om akustik. Vi har lært – af bitre erfaringer fra det forrige hus, vi byggede selv- at det virkelig kan give dårlig akustik, hvis man vælger de forkerte materialer i huset og ikke tænker rumstørrelser og funktion sammen. Det ville vi gerne undgå med dette hus. Men alt, hvad vi kunne finde, var akustik i erhvervsbyggeri, og kun som BYG-ERFA-blade rettet til branchefolk. (Karsten).*

Viden fra medierne og SoMe kombineres derfor i høj grad med rådgivning hos privat netværk, herunder familie, venner, kolleger og naboer. Denne viden anses af informanterne som et værn/kvalitetssikring af den viden, der kommer fra de professionelle aktører i branchen. Nedrivning og nybyggeri er således medieret af digitale praksisser.

*Jeg brugte rigtig lang tid inden vi overhovedet lagde os fast på en beslutning. Læste om det på nettet, opsøgte foraer med andre, der havde gjort det, talte med mine kammerater osv. (Svend)*

*Vi var ude og se mange prøvehuse og tale med alle mulige. Og så nettet, hvor vi også kunne se mange huse, og Nybyggerne på TV selvfølgelig. (Karen).*

### **Medbyg, nøgleklar hus eller noget midt-i-mellem?**

Gør-det-selv-husejerne er mere tilbøjelige til at vælge løsninger, hvor de selv kan bestemme mere, og selv påvirke slutresultatet og processen, mens mere uerfarne fortæller de er mere trygge med de nøgleklare løsninger/type-husfirmer.

*Jeg ville ikke kunne holde ud, at jeg ikke kunne følge med. Jeg ved godt, at de [byggefirmaer i totalentreprise] indimellem har synes jeg var "a pain in the ass", men det har også været en fornøjelse, at være så involveret (Jacob).*

Derudover er der nye aktører på markedet, som placerer sig mellem type-husfirmaer og skræddersyede løsninger – disse var der også flere informanter, der brugte. De fremhæves for at være lydhøre over for mere individuelle løsninger, men stadig give en tryghed i forhold til det samlede projekt. Det indikerer, at markedet også flytter sig, og at der kommer efterspørgsel og udbud forskydes mod en endnu større individualisering af nybyggeri.

### **Byggesagskyndige: Er de prisen værd?**

Enkelte har benyttet sig af byggesagskyndige, som kunne agere talsmand på husejernes vegne og hjælpe med at foreslog pragmatiske løsninger. Selv om det ofte er en ekstra udgift, så fortæller husejerne, at det er en udgift, der retrospektivt, har været en god investering, for de sparer tid, fejl og bekymringer.

*Vi har hyret en byggesagskyndig for at sove om natten. For at det er den rigtige rockwool? eller kan cementen holde?, og hvad med fundamentet. Igen – vi har jo hørt om alle sagerne i medierne. (Dorte)*

*Hvis vi ikke havde haft en byggesagskyndige, så havde vi nok været forbi huset hver dag og stillet spørgsmål. Hvorfor gør I sådan, må den stå ude, hvis det regner osv.? Men jeg vil vove at påstå at man som mening mand, ikke vil være i stand til at sætte sig ind i alle spørgsmål og tvivl, der kan være undervejs i processen. (Finn)*

Langt de fleste overvejede ikke faglig rådgivning, eller valgte det fra pga. økonomi. I flere tilfælde blev der dog også mere udtalt et behov for at have en rådgiver ved sin side, som ikke blot kunne tage sig af de byggetekniske og lovmæssige forhold på arbejdspladsen, men også hjælpe husejerne med, at tage beslutningerne om husets placering, størrelse, funktionalitet, materialer mv. og ikke mindst om, hvilke en byggeløsning, man skulle gå med. Mange husejere fortæller, at de har svært ved overhovedet at komme i gang, fordi de er så mange muligheder og de har svært ved, at se, hvilke passer til dem. Derfor kommer økonomi – budgetlægning – ofte til at være den røde tråd.

*Jeg kunne godt tænke mig, at der var en funktion eller en person, som var på min side, og som kunne sikre, at bank, advokat, bygherrer, håndværkere, køkkenfirma, kommune mv. fik de informationer, de havde brug for, og blev holdt fast på de aftaler der blev indgået. Og som kendte processen fra a til b, og vidste, hvad jeg skulle være på forkant med. (Svend)*

## Indretningsarkitekt?

De fleste husejere står selv for indretning, dvs. valg af hvidevarer, farve, gulvbelægning mv. For de store typehusfirmaer er rum og funktioner gennemtestet og standardiseret, hvilket betyder, at der primært kan installeres standardløsninger, de er til gengæld også gennemtestede og er udviklet for at ramme moderne krav og ønsker. For de husejere, der gør-det-selv, kan det være vanskeligt at vurdere, hvilket behov man har for opbevaring, funktioner og faciliteter, selv om det også er en del af charmen med det personlige skræddersyede. Et erfarent byg-selv par har en løsning, som de gerne vil dele:

*Vi har haft indretningsarkitekt på og det var de bedste penge, vi har kastet ind i projektet. Hun kom med en forståelse af rumstørrelse, behov for opbevaring, væglplads, privatliv, og lyssætning, og vinduesstørrelse og funktioner. Hun har tvunget os til at gøre op med en konventionel tænkning, f.eks. om, hvor køkkenet skal ligge, bryggerset etc. Der er så mange ting i ens hverdag, som man bare gør, men som jo også påvirkes af de rum, vi begiver os ind i, og som kunne indrettes meget smartere. Men vi tror selv, vi er eksperter på vores egne liv – gu' er vi ej.  
(Karsten)*

## PROCESSEN MED AT RIVE NED OG BYGGE NYT

### Jo mindre man selv ved, desto mere besværligt er det

Der er stor forskel på, om man går i gang med processen med eller uden erfaringer. For dem, der kun har minimum erfaring med gør-det-selv, og/eller ikke selv har kendskab til byggerier via uddannelse eller job, er processen med at rive ned og bygge nyt stort set altid besværligt. Her er erfaringen, at tidsplanen skrider, der har været uforudsete udgifter, problemer og spørgsmål, som de har skulle forholde sig til, og som har bidraget til frustration og negativ energi. Selv de uerfarne ofte entrere med et typehusfirma og laver aftaler om nøgleklare huse, så er dette ikke en garanti for at processen kører som man havde planlagt.

*Firmaerne er mest kun interesseret i de lette løsninger. Og når først handlen er i gang, så kommer der hele tiden nye ting ind, som koster penge. Vi startede på 3,145 mio., når er der nok kommet 600.000 kr. oveni. Og have og carport kommer nok til at vente. (Svend).*

De få husejere i vores interviews som ikke kom med en faglighed, har alle sammen opbygget en stor ekspertviden om regler, lovpraksis, BR2018, materialer, elplaner, situationsplaner er meget mere. Det uanset om, de har indgået en aftale med et typehusfirma om et nøgleklart hus, eller om de selv – efter eget ønske – har været aktivt med i udformning og byggeproces fra start til slut. Den stejle læringskurve er allerede inden man kontakter nedrivningsfirmaer og evt. håndværkere/entreprenører/typehusfirmaer og fortsætter frem til 1. års gennemgang. Dels er den betinget af, at aktørerne i branchen kun rådgiver og ikke beslutter, men også, at der ikke er en sammenhæng mellem aktørernes dagsorden og faglige indsigt. I sidste ende er det husejernes tid, penge og boligkvalitet, der er på spil. Det indikerer, at processens succes i høj grad er betinget af husejernes involvering, og at det at rive ned og bygge nyt på ingen måde kan sammenlignes med et almindeligt hussalg.

*Men generelt en stejl læringskurve om byggeteknik, lovgivning, materiale – særligt isoleringsmateriale – fjordbundsforhold, mv. Hvad jeg ikke har lært de her 1,5 år,*

*det er helt vildt. Også fordi, jeg tænkte at når vi entrerede med et nøgle-firma, så stod de for det. Men der er jo helt vildt meget, man skal tage stilling til. Hvis jeg havde haft et 8-16 job, så ved jeg slet ikke, hvordan jeg skulle klare det her. Jeg tror snildt jeg har lagt 2 -300 timer i det – jeg er her jo et par timer, hver dag, jeg ikke er på arbejde. Plus alt den tid jeg bruger på mail og skrift. (Svend)*

Selv erfarne gør-det-selvfolk erkender, at en proces med at rive ned og bygge nyt, er besværlig of at man altid ender med at bruge langt mere tid end man planlagte. F.eks. fortæller en husejer, som byggede selv, at han – til trods for netværk, kompetence og en klar plan, endte med at bruge 1,5 år på at rive ned og bygge nyt:

*"Fårk - hvad har jeg gang i?", har jeg tænkt flere gange, og jeg indrømmer, at jeg også flere gange i processen har haft en fornemmelse af, at jeg overhovedet ikke kan se mig selv ud af det. (Ole)*

En familie med stor erfaring har både prøvet medbyg, totalentreprise og senest fagenterprise. De er begge to enige i, at de til en hver tid vil anbefale totalentreprisen:

*Vi vil altid anbefale en totalentreprise. Vi fik også i denne omgang tilbud på totalentreprisen, men så tænkte, at det kunne vi godt elv, og så så kunne vi spare penge, og vi endte med en fagenterprise. Men altså, det fortrød jeg mange gange. Arkitektrådgiver og byggefirma blev uvenner, der var ingen koordinering mellem de forskellige typer opgaver, og jeg vil tro, jeg brugte tre-fire timers med byggeprojektet hver dag. mens det stod på. (Karsten)*

### **Svingende tillid til branchens professionelle aktører**

Frustrationen hos de /fagligt) uerfarne husejere, der river ned og bygger nyt, er i høj grad knyttet til en svigende tillid til de mange aktører, som entrerer med i processen, og her spiller historier i medierne også en rolle, ligesom der i flere interviews henvises til personlige historier på sociale medier, hvor husejere deler erfaringer og gode råd med hinanden.

*Folk har hørt en masse projekter om at det skal man ikke give sig i kast med. Det er noget med historier i medierne – firmaer der er gået konkurs, materialer der ødelægges i regnes, folk, der får penge i glemme osv., og så sidder med et halvfærdigt hus, som de ikke har råd til at få gjort færdigt. (Tanja)*

*Man hører mest negative historie om nybyggeri- Vi var også lidt nervøse. Vi kender nogen, de skulle bygge helt om fordi, der var store byggesjusk. Og på det tidspunkt [energi- og materialekrise] var typehusfirmaerne meget sultne, og ville gerne sælge – så hvem turde man stole på? (Dorte)*

Også køkkensælgere, ejendomsmæglere og bankrådgivere har en blandet troværdighed i vores interviews, særligt hos de mere uerfarne, som har svært ved at håndtere de mange forskellige dagsordener, afgrænsede specialer og komplicerede forløb, og derfor ikke føler sig ordentlig klædt på til at forstå eller afkode aktørernes begrænsninger og interesserer.

*Man skal hele tiden være på mærkerne. Stille spørgsmål, følge processen. F.eks. så havde vi talt om, at der skulle ekstra lydisolering i væggen ind til arbejdsværelset, ja, faktisk meget, men da det så kommer til stykket, så siger*



*det – ”jamen det står ikke i planen, så det er ikke med i aftalen.” Sådan er det hele tiden. (Svend).*

Særligt de billige nedrivningsfirmaer har et dårligt ry, bl.a. fordi konkurrencen på prisen ofte medføre kvalitetsforringelser. Der er i vores interviews flere eksempler på, at de ikke håndtere materiale og giftigt affald efter reglerne, ligesom sikkerhed og tidsplaner også i flere tilfælde har været et bekymringspunkt.

*De fortalte os om lovgivningen som er gældende, og vi betalte 25% i miljøbidrag. Men i praksis kunne vi se, at de gjorde noget andet. Bl.a. blymateriale og asbesthåndtering var dårlig, og blev blandet med det resterende materiale, så det giftige affald kom sammen med det ikke-giftige affald, som skulle genanvendes. Også sikkerheden var i bund, der blev fjernet indvendig isolering i bar overkrop og uden maske. Vi har det hele på time-laps, som tilfældigt var tændt. (John).*

*Ringede til mange firmaer, og der var stor forskel på prisen, og hvad der var inkluderet. Jeg synes det blev dyrt – med miljøafgift og så videre. Jeg kan høre på andre, at nogen steder, så kommer de bare og tager det hele og køre det væk. (Svend).*

For erfarne nybyggere og gør-det-selv folk er markedet mere velkendt, og man er i højere grad i stand til at håndtere konflikter, sætte mere specifikke krav og/eller forhandle med aktørerne. Særligt dem med et godt fagligt netværk, fortæller de bruger deres kendskab til at vælge de rigtige håndværkere og firmaer ud, og ved, hvem de skal undgå.

*Jeg kommer ud af en familie som har elsket at bygge. Mine forældre har bygget to huse selv, og renoveret tre-fire huse. Og min bror og hans familier, har også bygget selv. Så jeg er vokset op med at det var noget, man gjorde. Derfor har vi også en del viden i familien, og vi har i vores egen proces haft adgang til sparring og rådgivning om alt fra banker til arkitekter, byggeteknik, fugeteknikker osv. (Karsten).*

*Jeg var tømmere før jeg uddannede mig som bygningskonstruktør. Og det der med jeg har gået på en byggeplads i så mange år, og har kunne forstå processen, og hvordan de enkelte faser skal håndteres – det har været alfa omega. Og så har jeg jo også hjulpet alle andre med at bygge om og bygge til – så pludselig var det min tur til at indkassere .. ha ha ha. (Ole)*

Typehusfirmaer har et blandet ry, men beskrives generelt som virksomheder, der er drevet af standardløsninger og profit. Bl.a. er der en gennemgående oplevelse af, at de prøver og sælge så stort som muligt, og med løsninger, der er nemme for dem at håndtere. Men de anerkendes også som den eneste rigtige løsning, hvis man ikke har erfaring eller hjælp at hente fra netværk eller venner.

*De store firmaer kom med standardløsninger, og der var hele tiden forhandlinger om rabat og reduceringer, så det handlede meget om økonomien. Og jeg synes også kvaliteten var for meget til diskussion – også fordi de skulle tjene på inventar og løsninger, de fik ind udefra - f.eks. skulle tjene på varmepumper og hvis vi skulle have kælder. (John).*

*Jeg tog kontakt til tre typehusfirmaer og forelagde dem vores ideer. Men det var svært at få dem til at give os en pris, de ville gerne have os til at skrive under først, så det gjorde det svært at forhandle. Man har helt klart fornemmelsen af, at de skal tjene penge, så den rådgivning vi fik, handlede også om, at det skulle være let for dem.*  
(Svend)

For eksempel fortæller en husejer, at han af flere omgange havde talt med firmaet om, at der skulle lydisolerende materiale i en væg i huset. Husejeren var af den forståelse, at disse samtaler betød, at der kom en lydisolerende væg. Men undervejs fik han at vide, at så længe det ikke blev skrevet ind i en tillægsaftale.

Bankerne har i nogle tilfælde holdninger til, hvem man som husejer entrere med i forhold til nybyggeri, og her er erfaringen, at der skeles til firmaernes økonomiske robusthed i forhold til risiko for konkurs/økonomiske tab. Der er desuden også eksempler på, at bankerne foretrækker nedrivning fremfor renovering, da det øget husets samlet værdi (se afsnit om motiver for nedrivning).

### **Usikkerheden i branchen er også en usikkerhed hos husejerne**

Bag om de mange historier om uærlige eller dårlige håndværkere, sjuskede firmaer, griske entreprenører, uklare aftaler mv., dækker dog i mange af vores interview over en grundlæggende usikkerhed hos boligejerne selv. Samtidig med, at de processer er vanskelige, særligt, hvis man kun har lidt eller slet ingen erfaring med byggebranchen, så er husejerne selv heller klar over, hvad det egentlig er, de vil have for et hus, men også del af processen, hvor det først er i de konkrete valgsituationer – eller når skaden er sket – at de bliver klar over, hvad de gerne vil have.

*Vi har samlet en masse læring op fra de forrige husbyggerier – ud over en del byggeteknisk viden, så har den vigtigste læring været, at når man bygger hus, så må man starte indefra og ud, ikke udefra og ind: Denne gang har vi startet med rummene, deres størrelse, placering og funktioner. Bl.a. ved at tilføje indretning til vores tegninger, så vi ikke endte med enten at få standard rum eller rum, hvor sengen kun kunne have én størrelse. Vi har fået hjælp af en indretningsarkitekt, som stillede os spørgsmål, vi aldrig selv, ville have fundet på, og det har gjort hele forskellen (Karsten)*

En anden, lige så erfaring husejer, er enig. Selv om han har forberedt processen, har været meget grundig inden hver beslutning blev taget, og søgt second opinion, når han fik et godt råd, så ligger frustrationen kun hos ham som beslutningstager:

*Det er største problem, er at alle beslutningerne er op til dig, som husejer. Alle har jo løsninger, som kan bruges. Og selv, hvis man har erfaring, så er man jo først, rigtig klog på det hele, når man står på den anden side og er færdig med huset. Så ved man, hvad for nogle beslutninger, man skulle have taget. (Jacob).*

### **Spørgsmål om bæredygtighed**

Bæredygtighed er primært et individuelt forhold, og peger på, at der både er problemer med efterspørgsel og med udbud, dog med en stigende interesse fra husejerne, som måske peger på et uforløst potentiale.

Bæredygtighed blev i de fleste interviews kun meget overfladisk berørt, og i de fleste tilfælde forbundet med energieffektiviseringer (se tidligere). Det indikerer, at bæredygtighed primært forbindes med drift og det daglige

ressourceforbrug. Her henvises til energimærkninger og BR2018's fokus på energioptimering som almene argumenter, som ikke behøver yderligere forklaring.

*Bæredygtighed er ikke noget, der har betydet noget i vores byggeproces, hvis jeg skal være ærlig. Men altså, varmekilden har været vigtig, og solcellerne var med i pakken, da vi købte huset – det var en kampagne de kørte på det tidspunkt. Og hånden på hjertet, så tror jeg ikke vi havde valgt solceller, hvis det ikke var med i købet. (Finn)*

De få gange, hvor CO2/klimaaftryk og LCA blev nævnt, var det fordi husejeren selv havde en faglighed, som gjorde det relevant. Men selv her kom energieffektiviseringen til at dominere diskussionen. Det indikerer at der ikke er en almen viden om klimaaftryk blandt husejere, der river ned og bygger nyt. Og den viden der er, er svær at håndtere og anvendeliggøre, hvorfor den ikke har en reel indflydelse på beslutningsprocessen. Energimærker og energioptimering blev derimod nævnt som legale argumenter for nedrivning, som var selvsagte og ikke behøvede nærmere forklaring. Det var heller ingen som havde foretaget en specifik analyse af energibudgettet inden nedrivning, i stedet henviste man konsekvent til energimærkerne og BR2018 som en legalisering. Akkurat som i survey fra 2022 blev der i høj grad sat lighedstegn mellem bæredygtighed og energiregnskab (isolering og varmekilde), men uden at dette kobles boligen størrelse.

Der var dog flere husejere, der enten havde overvejet solcelleanlæg og vandopsamlingsbeholder, og nogle af dem, havde også fået det. Men som det fremgår, så er disse elementer ofte noget, aktørerne i branchen betragter som specialønsker. En husejer fortæller, hvordan hun gentagende gange efterlyser forslag til solcelleanlæg og en regnvandsopsamler, men firmaet bliver ved at forhale dialogen eller fortæller, at det bliver et dyrt tillæg til de løsninger de har – bl.a. fordi de skal entrere med en underleverandør. Hun ender med at droppe ønsket.

*Jeg kunne godt tænke mig at få et regnvandsopsamler. Og fra begge firmer, som jeg har kontakt med får jeg sang fra de varme lande om, hvor besværligt det var, og de siger, at det er noget jeg selv kan ordne med en entreprenør bagefter. Jeg er jo ikke tabt bag en vogn, jeg ved, hvad jeg taler om – jeg har sat mig ind i det. Men jeg har svært ved at se, hvorfor det skal være så besværligt. Men det er nok fordi, det ikke er et lovkrav, og de her firmaer, de lever af at sælge det gennemsnittet gerne vil have. (Tanja)*

Også husstørrelsen er et kardinalpunkt for dialogen med firmaerne, og medmindre husejerne specifik går efter noget mindre end det både lokalplan tillader og typehusfirma foreslår, så bliver det ofte maksimal størrelse – også fordi, det – ifølge ejendomsværdien – bidrager til en øget økonomisk gevinst. Således er pladsoptimering udelukkende et spørgsmål om livsstilstilvalg. To af vores informanter endte med at få et mindre hus end det oprindelige efter nedrivning. Her var det i begge tilfælde den gamle kælder, der ikke blev genetableret, der gjorde udslaget.

### **Genbrug af materialer /bortskaffelse**

Se også *Afsnit om det gamle hus og Nedrivningsfirmaer.*

Som beskrevet er der flere, særligt dem, der har boet i huset, de river ned, eller som har faglige erfaringer med selv, der sender en del materiale fra det gamle hus videre i omløb over Den Blå Avis eller andre platforme. Enten via

betaling eller fordi det så hentes, og så behøver man ikke selv køre det væk.

Mens genbrug fungerer på egne præmisser, er der dog forskellige erfaringer med bortskaffelse. Ikke kun de billige nedrivningsfirmaer anklages for ikke altid at overholde reglerne (se tidligere). Et par fortæller, hvordan de af deres personlige rådgiver var blevet instrueret i at skille forskelligt byggemateriale i bunker og kører det til genbrugsstationen og aflevere det, men at genbrugsstationen ikke rigtigt vidste, hvad de skulle stille op med det.

*Der var f.eks. nogle fuger mellem nogle fliser, som var giftige, forstod vi, så dem måtte vi skille fra fliserne og pakke selvstændigt. Men da vi så kom og skulle aflevere dem på genbrugspladsen, så vidste de ikke rigtigt hvad de skulle gøre – og næste dag kunne vi se, at de lå i småt brandbart. (Dorte)*

*Vi bruger jo mange timer på at sortere, skille ad og kører det forskellige steder hen – og så kan systemet ikke håndtere det. Det er lige som affaldssortere og så bliver det alligevel smidt i den samme container. Så altså -der er regler, men systemet er ikke klar til at håndtere de regler. (Finn)*

### **Arkitektur og kulturmiljøer**

Generelt er der en tendens til at skelne skarpt mellem husets æstetiske udtryk og husets konstruktion og teknik, forstået således, at man som udgangspunkt er meget interesseret i at være med til at vælge facadeudtryk, tagmateriale, farve/kvalitet af mursten, vinduer, døre etc. Alle informanter fortæller, at det har været nogle vigtige valg, som de har brugt lang tid på. Et par med stor erfaring for nybyggeri fortæller, de har været meget optaget af det danske murstenshus med saddeltag, som de finder meget smukt.

*Vi overvejede at bruge genbrugsmursten. Vi elsker dansk murstensarkitektur, særligt søde sten f.eks. Aarhus Universitet, og det var et udtryk, vi gerne ville have på vores nye hus. Men mureren frarådede det på det kraftigste, så vurderede vi, det var for besværligt og dyrt. Men retrospektivt havde vi nok syntes resultatet var bedre end nye sten. Gamle byggemateriale kan godt bruges til ny kontekst. (Karsten)*

Det samme par har i hvert deres byggeprojekt været meget bevidste om, hvordan det nye hus, de byggede passede ind i lokalområdet kulturmiljø. De kigger bevidst på materialer, skala, hældning på tage og kunne aldrig drømme om, at bygge et hus, der ikke passede ind i konteksten – også med respekt for naboskabet og den fysiske sammenhæng i området:

*Vi talte meget om, at her var et miljø med gamle træer, gule mursten og huse med saddeltage i røde teglsten. Vi var bevidste om, at vi "ikke ville støje for meget". Jeg ville ikke have haft det godt med, at vi rejste en sort firkant mellem alle de små røde murstenshuse. (Lene).*

Der er også i nogle tilfælde, hvor arkitekturen er rammesat af evt. lokalplaner og servitutter. Det er ofte sidstnævnte der har den mest signifikante indflydelse på størrelse, udformning og materialevalg. Sekundært er det husejernes personlige holdninger, og disse kan godt være domineret af en

forståelse af arkitektoniske hensyn, også uden for ens egen matrikel. Men her er der igen tale om livsstilsvalg, ikke kollektive praksisser.

*Vi vidste godt det skulle være et typehusfirma – der var rigtig meget servitutter på grunden, der gik tilbage til dengang i 1965, du ved regler om saddeltag og gule sten – og på den måde, så har jo også fået et hus, der arkitektonisk passer godt ind i lokalmiljøet – det er ikke en stor sort kasse, som du finder nede ved vandet (Rene)*

Det peger på, at overvejelse om kulturmiljøet primært dikteres af konkrete lokalplaner og servitutter og få ildsjæles engagement. Der forklarer også, hvorfor variationen af nybyggede huse er så stor. Se f.eks. de otte eksempler i dette studier.

### **Boliger er også noget, vi giver videre**

Når det er sagt, så er der generelt et ønske om, at det nye hus også er fremtidssikret som produkt på boligmarkedet, og at det er attraktivt for kommende generationer, jf. den samfundsmæssige værdi i forhold til husets levetid. Stort set alle husejer skeler til husets markedsværdi, her også rumfordeling, kvalitet, og materialer, så huset engang kan sælges, når de ikke længere skal bo i det.

*Vi har jo ikke kun bygget for os. Vi har været meget bevidste om, at huset skal på markedet igen på et tidspunkt. Der skal være tre værelser og to badeværelse for at det kan sælges igen. Det giver ikke mening, at tænke, at det ikke skal sælges igen. Derfor har vi f.eks. heller ikke fået etableret et Ferrari-rødt køkken. (René)*

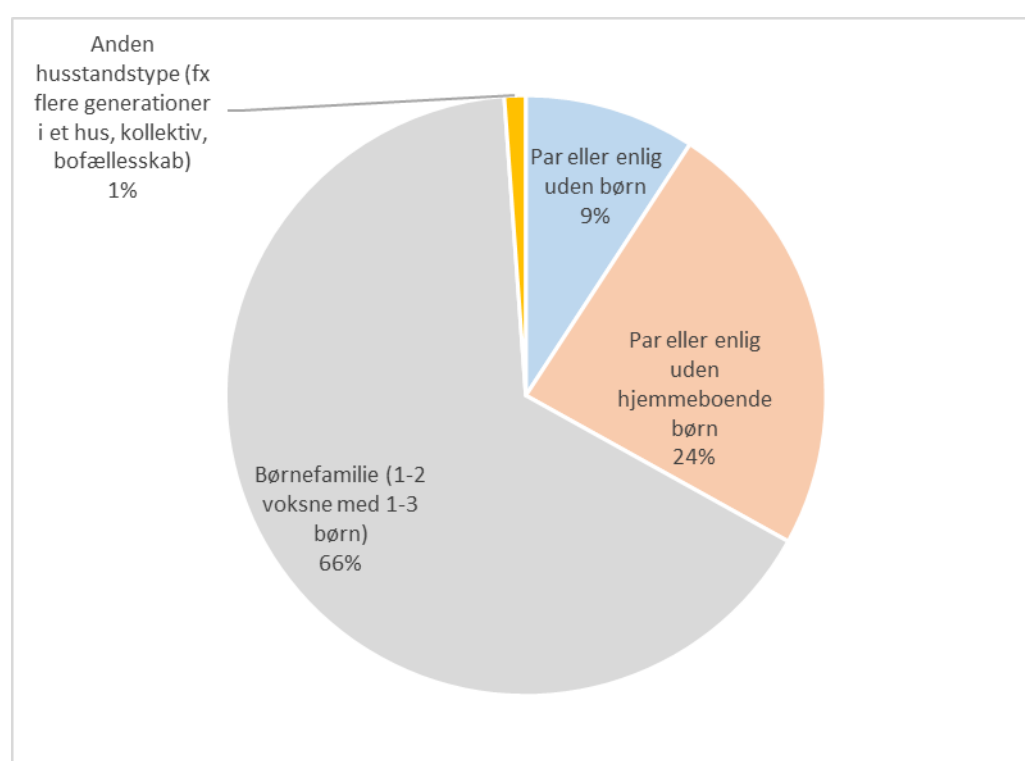
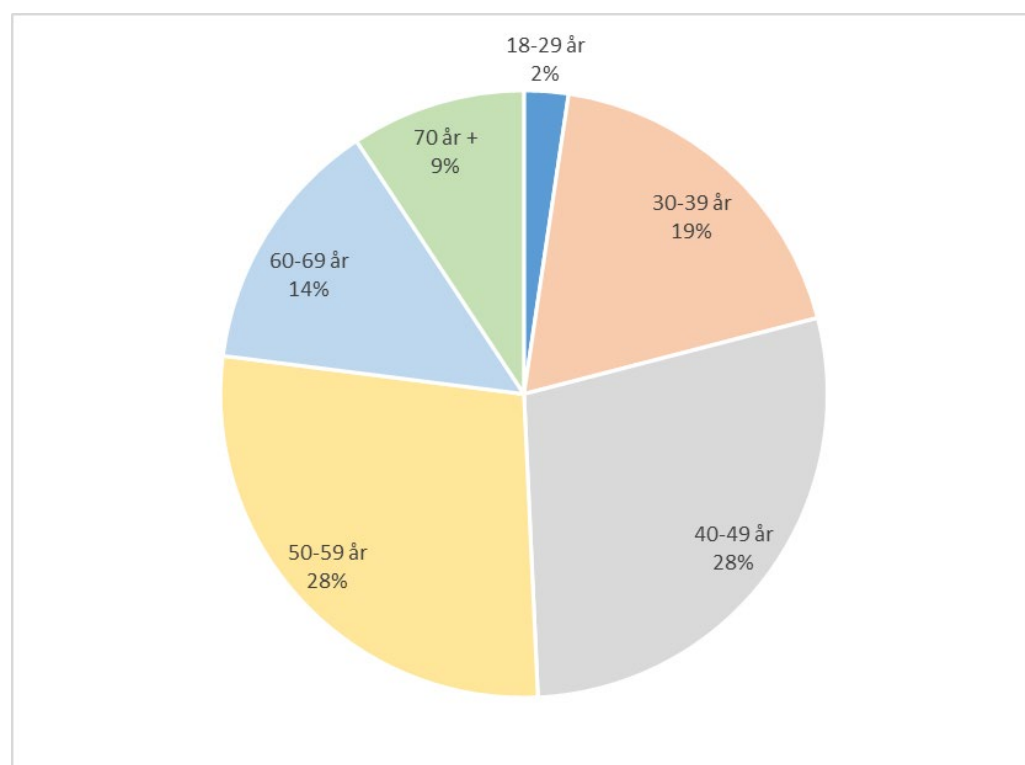
Selv husejere, der i selvpfattelse og valg har end op med et hus, som ikke ligner de andres i området, har på egen vis overvejet, hvad det er, der skal gøre huset interessant engang. F.eks. dette par, som ifølge dem selv, har taget nogle signifikante valg i forhold til rumfordeling, åben planlæsning og materialevalg:

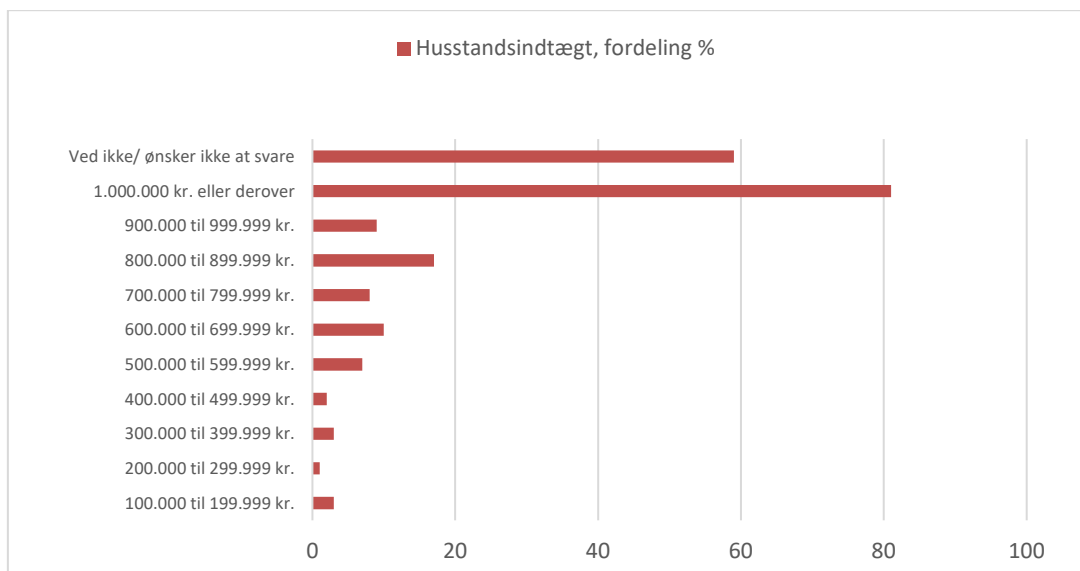
*Det er klart en egoistbolig, vi har bygget. Et Jacob og Maja hus, som vi siger. Det taler vi meget om – det er jo ikke konventionelt med lukkede børneværelser, og to badeværelser. Men så håber, at der er to idioter som os, når vi en gang skal sælge, der har samme behov og boligønsker. Eller .. det er jo også den vej, det går – vores boliger bliver mere individualistiske, og det er jo ikke kun børnefamilier, der skal have et sted at bo. Og så har jeg også været meget bevidst om, at vi ramte markedsværdien i området. (Jacob).*

I forhold til bæredygtighed var fremtidssikring derfor en variation af husets fysiske stand, husets samfundsværdi og energiregnskab, men med potentiale for også at kunne inkludere bæredygtige materialer, klimavenlige energiløsninger, genbrugsmaterialer og en arkitektur der er gennemtænkt i forhold til lokalområdet, men det kræver formentligt at incitamentet på udbudssiden og/eller lovgivningssiden øges.

## Bilag 2. Målgrupper og spørgeguide til survey om nedrivning

Profil af respondenter i survey om nedrivning





### Spørgsmål til beboere der har revet deres enfamiliehus ned for at bygge et nyt.

Fokus for undersøgelsen er processen bag beslutningen om nedrivning og den rådgivning der er modtaget undervejs. Der gennemføres en survey med omkring 200 respondenter. Der bygges videre på den survey som blev gennemført i 2022 med samme tema. Der vil være enkelte overlap mellem de to surveys mht spørgsmål.

Temaerne i denne survey er dels processen omkring nedrivningsbeslutning, dels den rådgivning (og anden viden) der blev modtaget undervejs. Ud fra sidste survey kan der regnes med, at ca halvdelen vil svare at de har foretaget en eller anden form for beregning eller vurdering af nedrivning versus renovering – den anden halvdel vil svare at det ikke er tilfældet. For dem der ikke har foretaget en vurdering, kan der spørges til, hvordan beslutningen blev taget, på hvilket tidspunkt, og hvad årsagen var til beslutningen

### Spørgsmål

Vi har fået oplyst via Bygnings- og Boligregisteret (forkortet BBR), at der på jeres adresse, [indsæt adresse fra emneliste], er blevet nedrevet et hus og bygget et nyt hus i [indsæt opførelsesår fra emneliste].

#### Scr0. Er dette korrekt?

1. Ja
2. Nej à afslut

#### Scr0a. Har du/l selv besluttet at rive ned og bygge nyt?

1. ja
2. nej -> afslut

### Hjælpetekst:

*Først vil vi gerne høre om det gamle hus og hvordan nedrivning og nybyggeri foregik.*

[Single]

#### Q1. Hvordan vil du/l beskrive standen af det oprindelige hus, på en skala fra 1 til 5, hvor 1 er bedst, 5 er værst? (sæt ét kryds)

1. Rigtig god stand
2. God stand
3. Hverken eller
4. Dårlig stand
5. Rigtig dårlig stand

[Single]

**Q2. Hvordan er nedrivningen af det gamle hus blevet udført?**

1. Via de håndværkere som typehusfirma har henvist til (fx Huskompagniet, Eurodan Huse, Lind & Risør eller andre)
2. Har selv hyret håndværkere (fagentreprise)
3. Har selv hyret entreprenørfirma / nedriver (totalentreprise)
4. Som gør-det-selv-arbejde
5. Andet, noter: \_\_\_\_\_

[Filter: alle]

[Single]

**Q3. Hvordan er byggeriet af det nye hus udført? (sæt ét kryds)**

1. Udført af typehusfirma (fx Huskompagniet, Eurodan Huse, Lind & Risør eller andre)
2. Har selv hyret håndværkere (fagentreprise)
3. Har selv hyret entreprenørfirma (totalentreprise)
4. Selvbyg med rådgivning fra arkitekt/bygningsrådgiver
5. Selvbyg uden rådgivning (gør-det-selv)
6. Andet, noter: \_\_\_\_\_

[Filter: alle]

[Single]

**Q4. Hvornår i processen blev beslutningen om nedrivning taget? (sæt ét kryds)**

1. Før køb af huset (huset blev købt med henblik på nedrivning)
2. I forbindelse med køb af huset
3. Efter at have boet i huset en årrække

**Hjælpetekst:**

*Herefter vil vi gerne høre om de overvejelser, du/l gjorde jer forud for jeres beslutning om nedrivning, og hvem der eventuelt rådgav jer.*

[Filter: alle]

[Multipel, randomiser]

**Q5. Hvorfor rev du/l huset ned?**

*Der kan vælges flere svarmuligheder.*

1. Huset var så nedslidt, at det ikke gav mening at renovere
2. De konstruktive forhold var dårlige (fundamenter, vægge, tagkonstruktioner)
3. Huset var alt for småt
4. Indretning og arkitektur svarede ikke til vores boligbehov (rumindretning, etager, adgang, trapper mm)
5. Huset lå forkert på grunden
6. Vi blev frarådet at renovere
7. Energistandarden var dårlig (dårligt isoleret, utidssvarende varmekilde, dårligt energimærke)
8. Vi havde fra begyndelsen besluttet os for et nyt hus og har hele tiden ledt efter et nedrivningshus
9. Lånemulighederne var bedre ved nybyggeri end ved renovering
10. Vi følte det var lettere at bygge et helt nyt hus end at renovere det gamle hus
11. Andre årsager, noter: \_\_\_\_\_

[Filter: alle]

[Multipel, randomiser]

**Q6. Hvilke forhold talte for en mulig renovering af det eksisterende hus?**

*Der kan vælges flere svarmuligheder.*



1. En renovering kunne gøres billigere end nedrivning og nybyggeri
2. Huset var stort nok til vores behov
3. Vi kunne have lavet en tilbygning, så huset kunne matche vores behov
4. Huset var i rimelig eller god stand
5. En renovering ville være en lettere proces fremfor at rive ned og bygge nyt
6. Huset havde nogle arkitektoniske kvaliteter eller charme som vi satte pris på
7. Det ville være mere klimavenligt at bevare det eksisterende hus
8. Huset havde personlig affektionsværdi for os
9. En renovering kunne have bragt huset på en acceptable energistandard
10. Der var gode muligheder for en fleksibel indretning af huset (placering, antal rum, fordeling af funktioner, arkitektur)
11. Huset havde den rigtige placering på grunden
12. Andre årsager, noter: \_\_\_\_\_

[Filter: alle]

[Multipel, randomiser]

**Q7 Mødte du/I nogen udfordringer i forbindelse med nedrivning af huset?**

*Der kan vælges flere svarmuligheder.*

1. Ja, i forbindelse med at få nedrivningstilladelse fra kommunen
2. Ja, gennem reaktioner fra naboer og lokalsamfund
3. Ja, igennem rådgivning fra banker, ejendomsmæglere eller andre
4. Ja, det var vanskeligere at finansiere end en renovering
5. Ja, fra anden side, noter: \_\_\_\_\_
6. Nej, ingen udfordringer

[Filter: alle]

[Single]

**Q8. Foretog du/I en sammenligning af prisen på renovering af det gamle hus versus nedrivning/nybyggeri? (sæt ét kryds)**

1. Ja, vi indhentede tilbud på begge
2. Ja, vi fandt selv priser frem på begge
3. Delvist, vi fik tilbud på nedrivning og nybyggeri, men ikke renovering
4. Nej, der blev ikke indhentet tilbud eller priser i forbindelse med beslutningen
5. Andet, noter: \_\_\_\_\_

[Filter: Q8=5 – spørgsmålet vises kun hvis der ikke er hentet tilbud]

[Single]

**Q8a. Hvorfor indhentede du/I ikke tilbud på priser? (sæt ét kryds)**

1. Vi havde allerede truffet beslutningen om nedrivning
2. Det var for stort et arbejde, som vi ikke kunne overskue
3. Der var ingen firmaer som vi kunne gå til, der kunne give et samlet tilbud
4. Det var for usikkert at vurdere renoveringsomkostningerne
5. Andet, noter: \_\_\_\_\_

[Filter: Q8=1,2,3,4 – vises kun hvis de har indhentet tilbud]

[Multipel, randomiser]

**Q8b. Hvad viste sammenligningen?**

*Der kan vælges flere svarmuligheder.*

1. Renovering var dyrere i byggeomkostninger

2. Nedrivning og nybyggeri var dyrere i byggeomkostninger
3. De to alternativer var nogenlunde lige dyre
4. Renovering var dyrere i energiforbrug og vedligeholdelse
5. Nybyggeri var dyrere i energiforbrug og vedligeholdelse
6. Andet, noter: \_\_\_\_\_

[Filter: alle]

[Single, grid]

**Q9. Hvilken form for viden og rådgivning indhentede du/I i forbindelse med beslutningen om nedrivning?**

1. Vi talte med håndværkere
2. Vi talte med banken
3. Vi talte med ejendomsmægleren
4. Vi talte med et husfirma
5. Vi talte med en uafhængig rådgiver (fx arkitekt, ingeniør, energirådgiver)
6. Vi talte med venner og familie
7. Vi læste artikler om det / fandt viden på nettet / magasiner
8. Vi lavede vores egen vurdering
9. Andet, noter: \_\_\_\_\_

Svarskala:

- a. Ja
- b. Nej
- c. Ved ikke

[Filter: alle]

[Single]

**Q10. I hvilken retning pegede rådgivningen mht. nedrivning eller renovering?**

1. Vi blev anbefalet nedrivning og nybyggeri
2. Vi blev anbefalet renovering
3. Der var lige mange argumenter for og imod nybyg og renovering
4. Andet, noter: \_\_\_\_\_

[Filter: alle]

[Single]

**Q11. I hvor høj grad påvirkede rådgivningen din/jeres endelige beslutning?**

1. I meget høj grad
2. I høj grad
3. Hverken eller
4. I lav grad
5. I meget lav grad
6. Ved ikke

[Filter: alle]

[Single, grid, randomiser]

**Q12. Baseret på dine/jeres egne erfaringer, hvordan vurderer du/I den tilgængelige viden om nedrivning versus renovering?**

1. Vi har oplevet, at rådgivningen har været god og dækkende
2. Vi har været i stand til at finde tilstrækkelige oplysninger selv
3. Vi har savnet rådgivning og forslag til renovering af vores hus
4. Vi kunne have ønsket os at vores rådgivere havde været mere uvildige
5. Vi har savnet mere information om økonomiske fordele og ulemper ved nedrivning vs. renovering
6. Vi har savnet mere information om energimæssige fordele og ulemper ved nedrivning vs. renovering

7. Vi har savnet mere oplysning om fordele/ulemper ved genanvendelse og miljøhensyn
8. Andet, noter: \_\_\_\_\_

Svarskala:

- a. Ja
- b. Nej
- c. Ved ikke

**Hjælpetekst:**

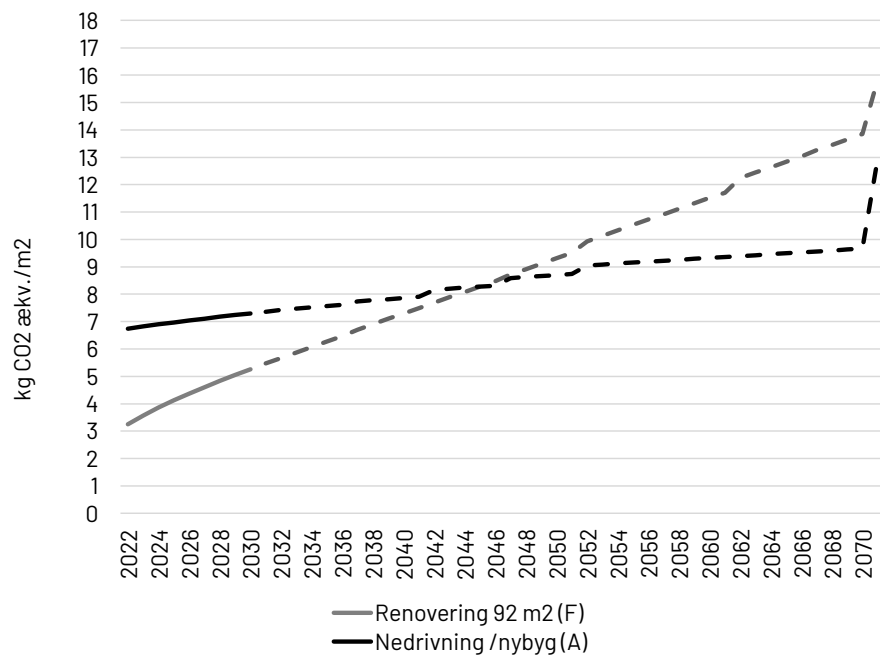
*Sidst vil vi gerne høre lidt om dig/er som husstand.*

Baggrundsspørgsmål

- Alder
- Køn
- Uddannelse
- Husstandsindkomst
- Husstandstype
  - Par eller enlig uden børn
  - Par eller enlig uden hjemmeboende børn
  - Børnefamilie (1-2 voksne med 1-3 børn)
  - Anden husstandstype (fx flere generationer i et hus, kollektiv, Bofællesskab)

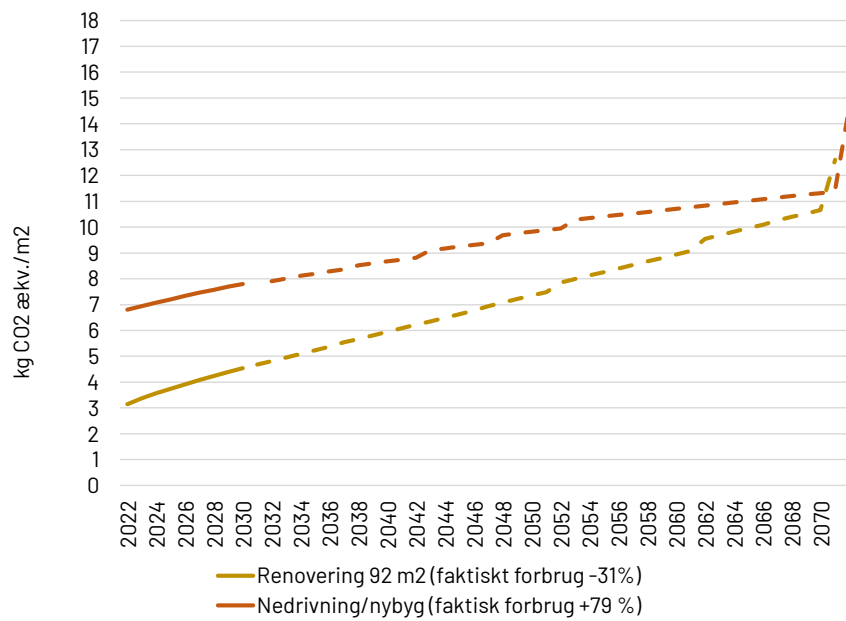
## Bilag 3. Klimamæssig sammenligning mellem renoveret og nybygget enfamiliehus

Denne LCA-sammenligning mellem et renoveret og et nyopført enfamiliehus er baseret på det beregnede energiforbrug i et ældre F-mærket hus (lettere energirenoveret) og et nyopført enfamiliehus (Malabi Eberhart et al, 2022). Som det ses, viser sammenligningen at der er en klimagevinst de første 20 år ved at bevare og renovere det eksisterende hus, men at det lavere energiforbrug i driften giver det nybyggede hus en fordel efter 20 år (se figur B.3.1.).



Figur B.3.1. Sammenligning af klimaaftryk for et ældre renoveret enfamiliehus og et nybygget enfamiliehus over 50 år, baseret på et beregnet energiforbrug (Malabi Eberhart et al, 2022).

Det er en udbredt erfaring med, at det beregnede energiforbrug for huse med et godt energimærke (typisk nybyggede huse) systematisk undervurderer hvor meget energi der faktisk bruges, og tilsvarende systematisk overvurderer det faktiske energiforbrug i huse med et dårligt energimærke (typisk ældre huse). En undersøgelse viser, at det beregnede energiforbrug i gennemsnit ligger 31% over det faktiske energiforbrug i ældre F-mærkede huse, og 79% lavere i nyere A-mærkede huse (Gram-Hanssen og Rhiger Hansen, 2016). En nyere undersøgelse (Rhiger Hansen og Gram-Hanssen, 2023) har vist stort set samme resultat. Derfor er der foretaget en sammenligning af CO2-aftrykket i et renoveret og et nybygget hus, baseret på erfaringsbaserede, faktiske energiforbrug i enfamiliehuse (Gram-Hanssen og Rhiger Hansen, 2016). Denne beregning viser, at der med de samme forudsætninger er en klimagevinst i alle 50 år ved at bevare og renovere det eksisterende enfamiliehus (figur B.3.2.)



Figur B.3.2. Sammenligning af klimaaftryk for et ældre renoveret enfamiliehus og et nybygget enfamiliehus over 50 år, baseret på et faktisk, erfaringsbaseret energiforbrug. Beregning foretaget af Agnes Garnow, BUILD, i 2024.