



AALBORG UNIVERSITY
DENMARK

Aalborg Universitet

Nedrivning af enfamiliehuse

Omfang og årsager

Jensen, Jesper Ole; Mechlenborg, Mette; Kragh, Jesper; Egsgaard-Pedersen, Aske

Creative Commons License
Andet

Publication date:
2022

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):

Jensen, J. O., Mechlenborg, M., Kragh, J., & Egsgaard-Pedersen, A. (2022). *Nedrivning af enfamiliehuse: Omfang og årsager*. Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. BUILD Rapport Bind 2022 Nr. 36 <https://build.dk/Pages/Nedrivning-af-enfamiliehuse-Omfang-og-aarsager.aspx>

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 providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.



BUILD RAPPORT

2022:36

Nedrivning af enfamiliehuse

Omfang og årsager

Jesper Ole Jensen, Mette Mechlenborg, Jesper Kragh og Aske Egsgaard-Pedersen

Nedrivning af enfamiliehuse: Omfang og årsager

TITEL	Nedrivning af enfamiliehuse: Omfang og årsager
SERIETITEL	BUILD Rapport 2022:36
FORMAT	PDF
UDGAVE	1. Udgave
UDGIVELSEÅR	2022
UDGIVET DIGITALT	November 2022
FORFATTER	Jesper Ole Jensen, Mette Mechlenborg, Jesper Kragh, Aske Egsgaard-Pedersen
KVALITETSSIKRING:	Jørgen Rose
SPROG	Dansk
SIDEANTAL	55
EMNEORD	Nedrivning, renovering, energi, BBR, enfamiliehuse
ISBN	978-87-563-2074-0
ISSN	2597-3118
FORSIDE FOTO	Astrid Maria Busse
UDGIVER	Department of the Built Environment, Aalborg University A.C. Meyers Vænge 15, 2450 Copenhagen SV E-mail build@build.aau.dk www.build.aau.dk This publication is covered by the Danish Copyright Act.

Indhold

Forord	4
1.0 Opsummering	5
1.1 Nedrivningstendenser på baggrund af BBR-data	5
1.2 Årsager til nedrivning af enfamiliehuse	8
1.3 Årsag til renovering blandt parcelhusejere	14
2.0 Bilagsmateriale	17
2.1 Nedrivning af bygninger baseret på BBR-data	17
2.2 Årsager til nedrivning af enfamiliehuse	32
2.3 Årsager til renovering af enfamiliehuse	44

Forord

Det stigende fokus på byggebranchens klimapåvirkning og ressourceforbrug har resulteret i en politisk aftale 5. marts 2021 om en national strategi for bæredygtigt byggeri. Som input til denne strategi har Bolig- og Planstyrelsen og Energistyrelsen bedt BUILD om at undersøge de klimamæssige forhold omkring nedrivning/nybyg kontra renovering og at kortlægge omfanget af renoveringer ift. nedrivninger. På den baggrund skal projektet analysere klimapotentialt for renovering sammenlignet med nedrivning med efterfølgende nybyggeri. Samtidig undersøger projektet årsager til at bygninger nedrives hhv. renoveres, som skal levere input til en informations- og vejledningsindsats om helhedsvurderinger ved renoveringer, der kan understøtte beslutningsprocesser vedrørende nedrivning/nybyg kontra renovering. Målet med projektet er således at opbygge et bredt vidensgrundlag for helhedsvurderinger i renoveringsprojekter til gavn for myndigheder og beslutningstagere fx bygherrer, bygningsejere, rådgivere med henblik på at understøtte/fremme mere hensigtsmæssige og bæredygtige renoveringer ud fra et helhedsperspektiv

Denne rapport udgør baggrundsanalyserne for kapitlet "Årsager til nedrivning" i den sammenfattende analyserapport for projektet, "Helhedsvurdering ved renovering".

Projektet består af følgende fem dele:

1. "[Helhedsvurdering ved renovering](#)": Et notat, hvor nedenstående rapporter opsamles.
2. "[Tendenser for renovering](#)": En analyse af tendenserne indenfor renoveringer, baseret på eksisterende data på enfamiliehuse og etageboliger.
3. "[Nedrivning af enfamiliehuse: Omfang og årsager](#)": En analyse af årsager til nedrivning af bygninger hhv. renovering, baseret på surveys blandt bygningsejere.
4. "[Klimapotentialt ved renovering kontra nedrivning med nybyg](#)": En beregning af klimabesparelsespotentialt ved renovering kontra nedrivning/nybyg, baseret på konkrete bygningseksempler: et enfamiliehus, en etagebolig og en kontorbygning.
5. "[Helhedsvurdering til beslutningsstøtte ved renovering eller nedrivning/nybyggeri](#)": Udvikling af indholdet i en helhedsvurdering, der kan benyttes som beslutningsstøtte i valget mellem renovering eller nedrivning med nybyggeri.

Rapporten består af en sammenfatning af følgende analyser:

- Analyse 1: Nedrivningstendenser på baggrund af BBR-data for enfamiliehuse, etageboliger, kontorbyggeri m.m., som er revet ned og hvor der efterfølgende er opført nyt byggeri
- Analyse 2: Årsager til nedrivning af enfamiliehuse baseret på survey blandt beslutningstagere, der har gennemført nedrivning med nybyg
- Analyse 3: Årsager til renovering af enfamiliehuse baseret på survey blandt bygningsejere der har gennemført renovering på trods af potentiale for nedrivning og nybyg.

De tre analyser er vedlagt som bilag.

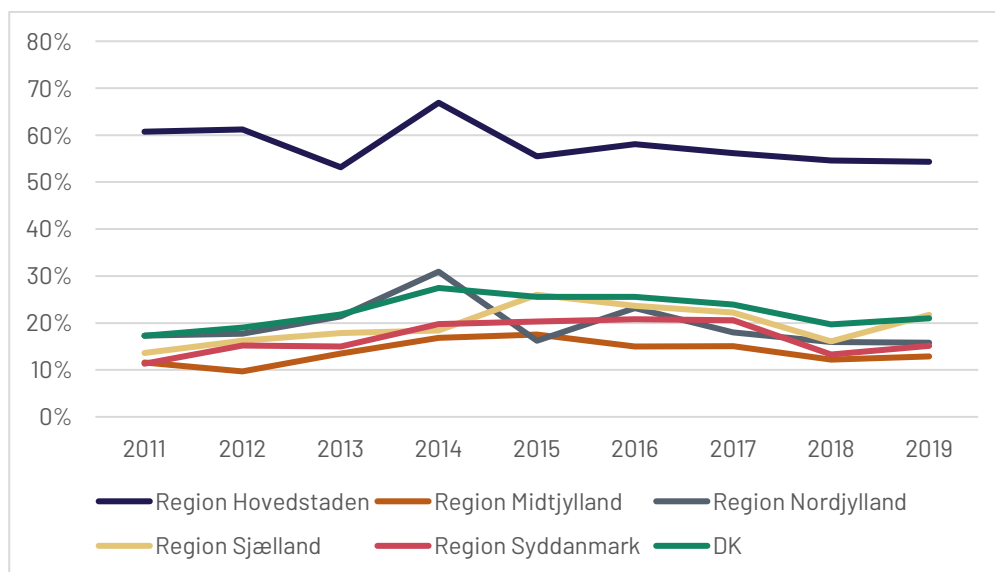
1.0 Opsummering

Dette afsnit opsummerer omfang og årsager til nedrivning af enfamiliehuse fordelt på tre delanalyser: 1. Nedrivningstendenser på baggrund af BBR-data for enfamiliehuse, etageboliger, kontorbyggeri m.m., som er revet ned og hvor der efterfølgende er opført nyt byggeri, 2. Årsager til nedrivning af enfamiliehuse baseret på survey blandt beslutningstagere, der har gennemført nedrivning med nybyg og 3. Årsager til renovering af enfamiliehuse baseret på survey blandt bygningsejere, der har gennemført renovering på trods af potentiale for nedrivning og nybyg. De tre delanalyser er vedlagt som bilag.

1.1 Nedrivningstendenser på baggrund af BBR-data

På baggrund af BBR-data er der foretaget en samlet analyse af omfanget af bygninger (herunder enfamiliehuse, etageboliger, kontorbyggeri m.m.), der rives ned, og hvor der efterfølgende opføres nybyggeri på samme matrikel i perioden 2010-2021 (se bilag 1). Analysen af BBR-data viser, at der rundt om i landet i perioden 2010-2021 er nedrevet et bygningsareal svarende til ca. 5,5 mio. m² og efterfølgende på de samme matrikler er nyopført 8,9 mio. m². Ud af dette bygningsareal har 65% den samme anvendelse som det nedrevne. Enfamiliehuse udgør den største kategori med 29% af alt nedrevet bygningsareal, og 27% af alt nyopført bygningsareal. Bygninger til kontor, handel og lager - som er den næststørste gruppe - udgør hhv. 15% af det nedrevne areal, og 18% af det nyopførte areal. På den baggrund er der i den efterfølgende analyse fokuseret på at indhente yderligere informationer om omfang og type af de enfamiliehuse, der rives ned, og om de huse der efterfølgende genopføres på matriklen.

Ser vi specifikt på enfamiliehuse, så har omfanget af "riv-ned-byg-nyt" siden 2015 ligget nogenlunde stabilt på omkring 1.200 bygninger årligt (heraf ca. 1.000 parcelhuse og 200 stuehuse til landbrugsbygninger). "Riv-ned-byg-nyt"-aktivitetens andel af det samlede parcelhusbyggeri er dog i samme periode faldet svagt på landsplan, fra 26% til 21%. Andelen af nedrivning og nybyggeri er størst i Region Hovedstaden, hvor det i 2019 udgjorde 54% af det samlede nybyggeri af enfamiliehuse. Region Sjælland har haft den største vækst i andel, fra 14% i 2011 til 22% i 2019. På landsplan er den største andel af de nedrevne huse (72%) opført i perioden 1900-1972, ligeligt fordelt mellem perioderne 1900-1950 og 1950-1972. Huse opført før 1900 udgør 19%. Det betyder, at der potentielt er flere ældre bevaringsværdige huse som rives ned.

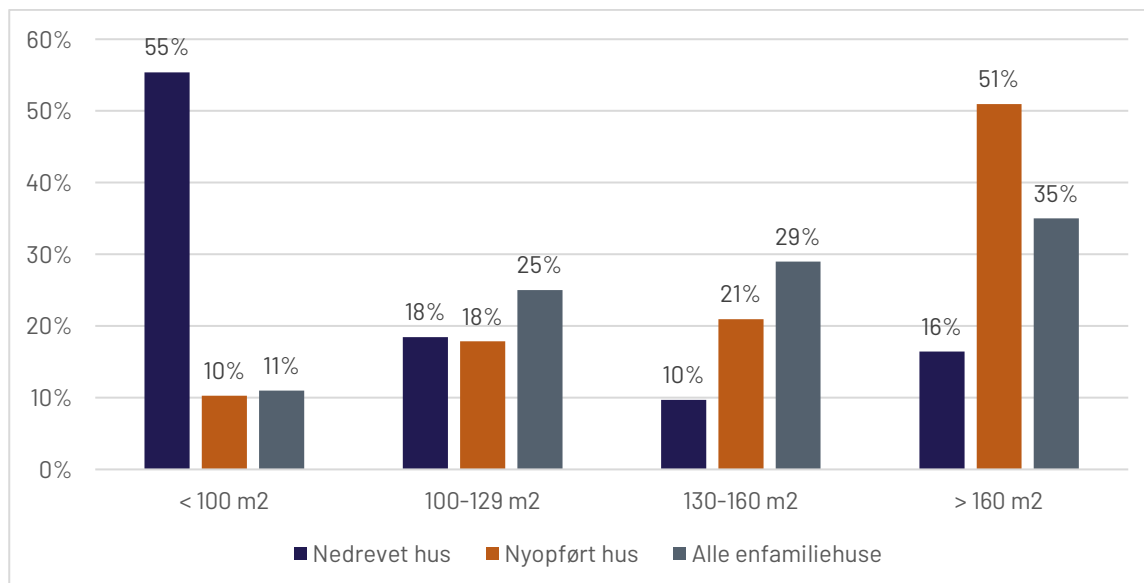


Figur 1. "Riv-ned-byg-nyt" andelen af det samlede byggeri af enfamiliehuse (ikke inkluderet stuehuse). Baseret på opgørelse af enfamiliehuse (kode 120), der iflg. BBR er "udgået" og efterfølgende bebygget, sammenholdt med fuldført nybyggeri af enfamiliehuse i den pågældende region i samme periode (Statistikbanken).

Den gennemsnitlige levetid for de nedrevne huse er 85 år. Levetiden er længst i region Syddanmark (100 år). De 20 kommuner med korteste gennemsnitlig alder på nedrevne huse, der erstattes af nybyggeri (58-71 år), ligger alle i hovedstadsregionen. Det indikerer, at det primært er parcelhuse fra 1960'erne der rives ned her.

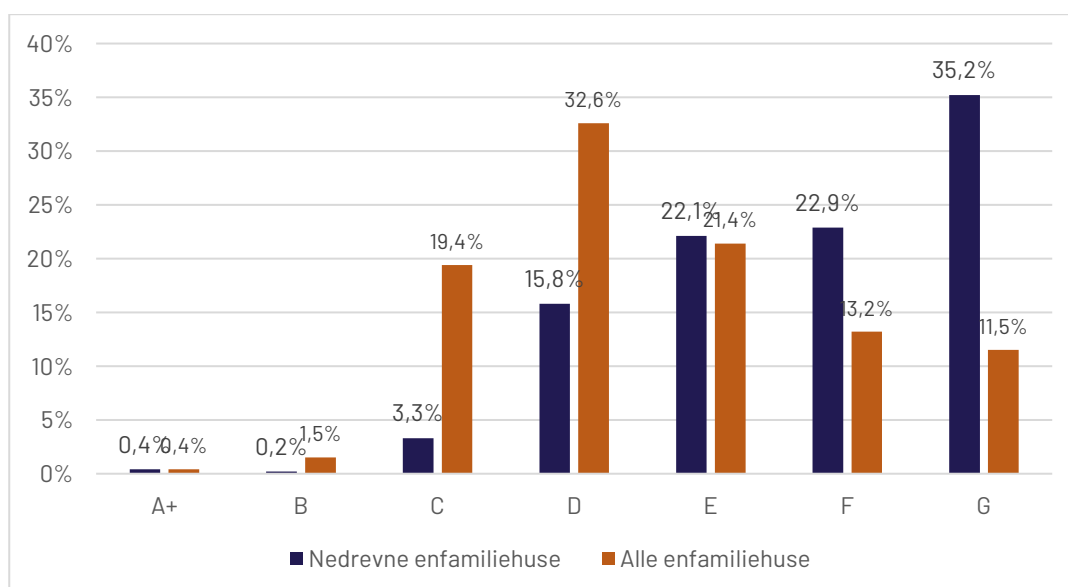
Det er fortrinsvist nye ejere, som vælger at rive huse ned for at bygge noget nyt; 77% af husene rives ned indenfor 3 år efter at husstanden er flyttet til adressen. Kun 10% af husene rives ned af ejere, der har boet i mere end 10 år adressen. Det indikerer, at nedrivning og nybyggeri fortrinsvis sker i forbindelse med tilflytninger.

Det er overvejende små huse, der rives ned. 55% af de nedrevne enfamiliehuse er mindre end 100 m², hvilket er en væsentlig overrepræsentation, da disse størrelser kun udgør 11% af alle enfamiliehuse. Omvendt er huse på over 130 m² underrepræsenterede blandt de nedrevne i forhold til boligstørrelser på landsplan. Blandt de nyopførte huse er 51% over 160 m², og generelt øges størrelsen af husene når der rives ned og bygges nyt.



Figur 2. Procentvis fordeling af de nedrevne enfamiliehuse opgjort efter BBR's boligareal for nedrevet og nyopført byggeri (identificeret som "nyt årstal og nyt areal")

Det er overvejende huse med "dårlige" energimærker der rives ned; 80% af de nedrevne huse har energimærke E-G, og er således overrepræsenterede, da huse med disse energimærker på landsplan kun udgør 56%. Omvendt er huse med energimærker fra A til D underrepræsenterede blandt de nedrevne huse. Der sker generelt et kraftigt fald i centralvarmekedler (Olie og Naturgas) og ren elvarme og tilsvarende en markant stigning i varmepumper i forbindelse med nedrivning og genopførelse af nye enfamiliehuse.

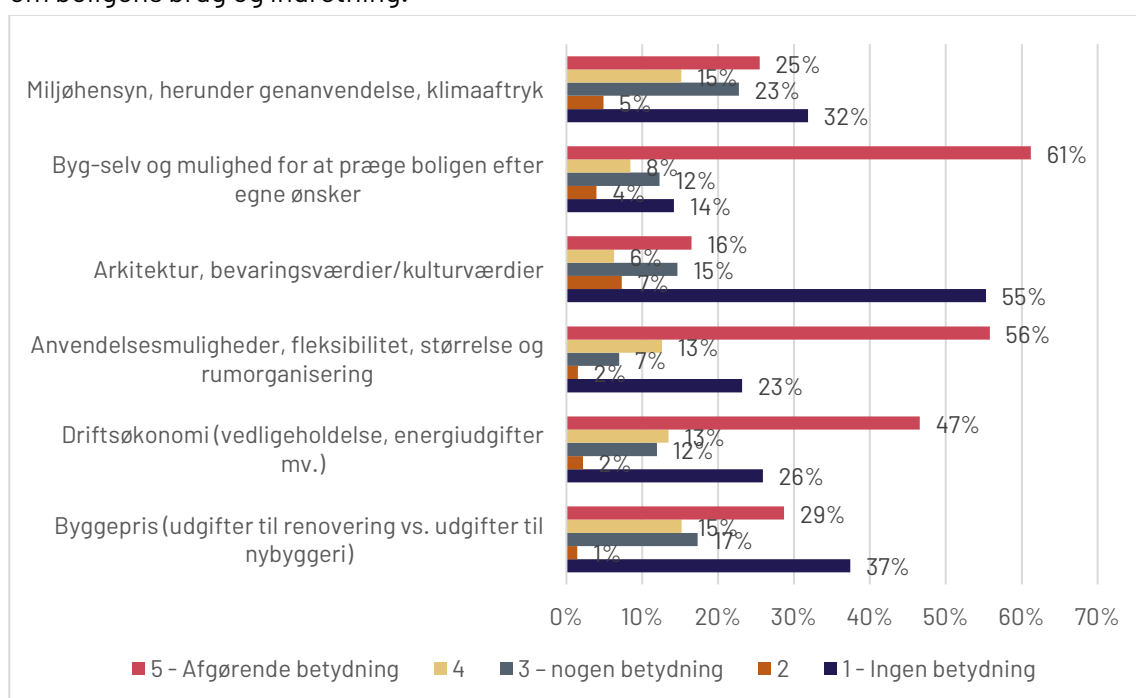


Figur 3. Nedrevne enfamiliehuse fordelt efter energimærke (1.612 energimærkede nedrevne huse), sammenholdt med energimærkernes fordeling på eksisterende enfamiliehuse generelt.

1.2 Årsager til nedrivning af enfamiliehuse

Dette afsnit omhandler årsager til nedrivning af enfamiliehuse baseret på survey blandt 205 boligejere, der har gennemført nedrivning med efterfølgende nybyggeri (se bilag 2).

Årsagerne til at rive ned begrundes overvejende med boligkomfort og personlige boligdrømme: Survey'en viser, at boligkomfort og personlige ønsker til boligen er den største motivationsfaktor for at rive ned og bygge nyt blandt parcelhusejere. Den største andel af årsager af "afgørende betydning" omhandler muligheden for at præge boligen efter egne ønsker (61%), og sekundært om anvendelsesmuligheder, fleksibilitet, størrelse og rumorganisering (56%), altså forhold der handler om boligens brug og indretning.



Figur 4. Her respondenterne blevet adspurgt følgende: Hvilken betydning havde de følgende faktorer for valget om at rive ned?

I surveyens fritekstsvare udfoldes disse begrundelser. Her nævnes øget boligkomfort, f.eks. ved at placere huset et andet sted på grunden end hvor det nuværende hus ligger (se uddybning i bilagsrapporten). Eller ønsket om at fremtidssikre ens boligliv i forhold til alderdom og handicap (f.eks. undgå trapper). Flere fremhæver også ønsket om at kunne præge sin bolig i forhold til personlig stil og design som vigtig. En større gruppe respondenter angiver desuden, at det er området der har været attraktionen, og at boligen på grunden slet ikke har været overvejet som en mulig boligløsning, men fra begyndelsen har været tiltænkt nedrivning.

I de kvalitative svar (frisvar) er der kun i begrænset omfang brugt økonomiske begrundelser for renoveringen, hvad enten det drejer sig om driftsøkonomi eller byggepris. Det står i kontrast til survey-svarerne, hvor 47% af de adspurgte angiver at driftsøkonomien har haft en afgørende

betydning, mens 29% angiver byggepris (udgifter til renovering i forhold til nybyggeri) som værende afgørende.

Miljøhensyn angives af 25% som havende en afgørende betydning, mens flere – 32% – siger det ikke har betydning overhovedet. I de kvalitative svar præsenteres forskellige fortolkninger af, hvad der kan menes med miljøhensyn: Her er energioptimering/ energibesparelser/dårligt energiregnskab set som gennemgående argument, der både vedrører driftsregnskab (hvad der kan betale sig) og boligkomfort/boligens fremtidssikring (hvilket boligliv har mest komfort). Andre miljøhensyn er klimasikring/vandstigning, isolering for larm/trafik, bedre indeklima og gode lysforhold. Forhold der også forbedrer boligkomforten og fremtidssikrer boligens værdi.

Arkitektur, bevaringsværdier/ kulturværdier fylder mindst ift. respondenternes valg om at rive ned. Kun 16% siger det har en afgørende betydning, mens over halvdelen (55%) svarer, at det ingen betydning har haft.

Analyse af de kvalitative svar

Flere respondenter har yderligere angivet mere personlige kommentarer til de årsager, de har angivet som afgørende for deres beslutning om at rive ned og bygge nyt. Af deres svar angives flere forklaringer, som her er opdelt i temaer.

Område og beliggenhed kommer først: En overraskende stor gruppe angiver området og husets beliggenhed, som deres væsentligste begrundelse for at rive ned og bygge nyt. Flere respondenter har indikeret, at man først og fremmest var interesseret i at bo i det lokale område, mens selve boligen har været ubetydelig i forhold til boligvalget. Nedrivningen har været en adgangsbillet til at komme til at bo i det ønskede boligområde, måske fordi man her fik adresse i et skoledistrikt, hvor man ønskede ens børn skulle gå i skole. Som en respondent angiver: "Vi var interesseret i grunden, og ikke selve huset. Huset var blevet sat til salg, så det kan nedrives. Det var meningen, det skulle nedrives lige meget hvem, der købte det" (korrigeret for grammatik).

Andre, og her falder betydeligt mange svar, skriver, at det gamle hus, de har revet ned, lå forkert på grunden, og at de derfor anså det som et stort løft i boligkvaliteten at rive ned og bygge nyt et andet sted. Argumenterne her fordeler sig mellem "push" og "pull". For nogen, har man udnyttet realiseret potentiale ved at flytte huset og f.eks. få en bedre udsigt/mere lys/kig til vandet. F.eks. siger en respondent at det nye hus, "passer ind i naturen". Andre har revet ned og bygget nyt og derved flyttet boligen væk fra gaden, fra trafiklarm eller en beliggenhed under vandlinjen med risiko for grundvandsstigning. F.eks.: "Det gamle hus lå i et hul, det nye ligger højere oppe", "Flytte hus fra grunden længere væk fra vejen". Her har begrundelsen for nedrivning beroet på en konkret vurdering af grundens kvaliteter og muligheder, som man så har udnyttet ved at bygge nyt et andet sted på grunden.

De gamle huse svarer ikke overens til nutidens boligbehov: En stor gruppe angiver, lige som i survey'en, at den gamle bolig ikke stemmer overens med ens ønske om størrelse, rumfordeling og funktion. Særligt størrelsen på boligen nævnes som en væsentlig begrundelse for at rive ned og bygge nyt, indforstået at det gamle hus på grunden var for lille: "vi var desperate efter mere plads", "jeg ønskede et stort hus", "vi manglede mere plads".

Størrelse er dog ikke kun begrundelsen, når gamle enfamiliehuse rives ned. Overraskende mange angiver, at de river ned og bygger nyt for at fremtidssikre dem selv i boligen. Her angives alder (kroppens svækkelse) og fysiske handicap som årsager. F.eks. ønsker man at slippe for et to-planshus, så man kan blive i boligen selv om man får en kørestol. F.eks.: "Jeg havde en blodprop i hjernen, og jeg skulle sikre min kone et hus, hvis jeg nu bliver handikappet" eller "Ja, det [var] fordi vi blev ældre og vi vil ikke længere gå op ad trapper".

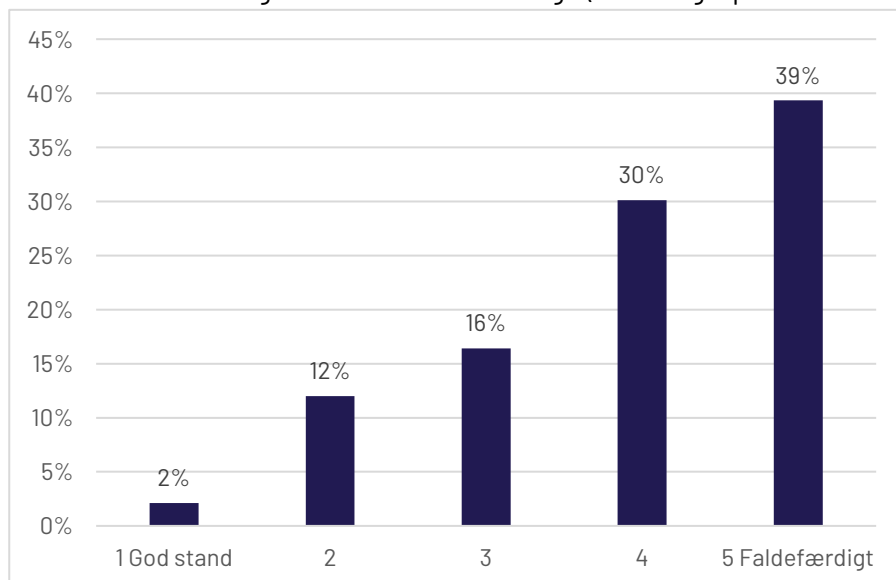
Derudover angiver flere, at gamle huse er mere vanskelige og dyre at vedligeholde som begrundelse for nedrivning, hvilket også angives som en fremtidssikring i forhold til at kunne blive boende. Endelig er drømmen at bo nyt, også en begrundelse i sig selv: "Vi vil bare bygge noget nyt."

Livsstilsvalg: En større gruppe angiver forskellige forklaringer, som alle kan relatere under kategorien livsstilsvalg. Dvs. ønsker til boligen, som skal afspejle beboernes personlige drømme, behov og smag. For nogle respondenter er det lysten til at bygge selv, der driver valget om at rive ned og bygge nyt. For andre, er det muligheden for at få et hus med den nyeste teknologi, mens det for en tredje gruppe begrundes med at man bare ikke ønsker at bo i et gammelt hus. Som en hustru skriver som begrundelse for at rive ned: "Min mand vil bygge et træhus – ikke andet end det", en anden siger: "Design, altså huset levede ikke op til de forventninger vi havde."

Bæredygtighed og energioptimering: Flere respondenter angiver også bæredygtighed som en årsag til at rive ned og bygge nyt. Enkelte er optaget af klimaændringer og risikoen for at få vand ind i huset, som begrundelse for at rive ned og bygge nyt. F.eks. "Der er havstigninger, risikere oversvømmelse" eller enkelte er også optaget af indeklimate, og anser det gamle hus, som problematisk. For de fleste er det dog energi-optimering, der interesserer dem, og her er argumentet, at gamle huse ikke lever op til nye krav om energiforbrug og meget vanskeligt lader sig optimere, hvorfor løsningen er at rive ned og bygge nyt. Nogen skriver slet og ret "energiforbrug" og "forbrug af opvarmning af huset", som afgørende årsag til nedrivning. Andre at "Det var ikke energi-rigtig, det vi boede i, og det var usundt med skimmel." Disse svar indikerer at energioptimering forstås som en legitim og logisk begrundelse for at rive ned og bygge nyt, men også at andre argumenter, så som klimaændringer/vandstigninger, vinder ind. Der er i materialet ingen besvarelser, der indikerer hensyn til LCA eller materialehensyn som vigtig endsige et parameter, der overhovedet overvejes.

Det er ikke kun huse i dårlig stand, der rives ned

Af respondenternes svar fremgår det, at knap 70% af de huse, der rives ned af respondenterne anses som værende i dårlig stand eller faldefærdige (dvs. 4 og 5 på en skala fra 1 til 5, hvor 1 er bedst). Det



Figur 5. Her er respondenterne blevet adspurgt følgende: Hvordan vil du beskrive standen af det oprindelige hus, på en skala fra 1 til 5, hvor 1 er bedst, 5 er værst?

betyder på den anden side, at 14% af husene af respondenterne vurderes som værende i god (2%) til rimelig stand (12%), mens 16% hverken er god eller dårlig stand. Her er det igen andre forhold end husets stand, der spiller ind på beslutningen (se forrige).

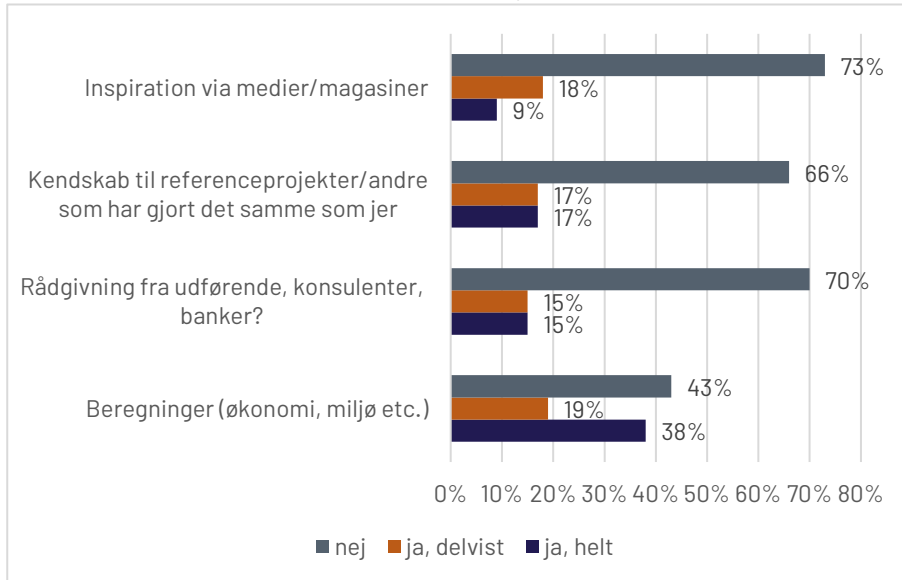
Respondenterne er spurgt om, hvilken type information, der indgik i beslutningen om at rive ned og bygge nyt og fik fire valgmuligheder. Kun tre ud af ti respondenter har helt (15%) eller delvis (15%) benyttet professionel rådgivning fra f.eks. banker, byggefirmaer eller andet, mens de fleste respondenter, i alt 70%, ikke har fået rådgivning omkring beslutningen om at rive ned og bygge nyt (se figur 6). De fleste respondenter angiver dog, de selv har foretaget en eller anden form for beregning, hvor der indgår økonomiske/miljømæssige forhold (38% svarer ja, 19% delvist ja).

Til uddybning af dette spørgsmål, er respondenterne desuden blevet adspurgt om de har fået udarbejdet en direkte sammenlignende analyse af økonomiske og miljømæssige konsekvenser mellem renovering og nybyggeri af det konkrete hus, og i så fald, hvad den har betydet for deres beslutning (se tabel 5 og 6 i bilagsrapporten om enfamiliehuse). Her svarer størsteparten (74%) af de adspurgte, at har ikke foretaget en direkte sammenligning, mens 26% har. Af de respondenter, der har fået foretaget sammenlignende analyse, indikerer de fleste, at konklusionen her faldt ud som en anbefaling til nedrivning (84%). De resterende respondenter valgte dog alligevel at rive ned, selv om den sammenlignende analyse ikke entydigt anbefalede at gøre det (8%) eller decideret pegede på renovering, som bedste løsning (8%). Se bilag 2.2 for uddybning.

I survey'en svarer 34% helt eller delvist ja til, at kendskab til referenceprojekter har indgået i deres beslutning, mens kun 27% har ladet sig inspirere af medier, magasiner mm (se figur 6). Fra udenlandske studier ved vi dog, at langt de fleste private renoveringer og nybyggeri sker ved flittig brug af medier, særligt sociale medier.

Geografiske forskelle – forskellige rammebetingelser, viden og tilgang

Der er også på enkelte parametre store regionale forskelle på, hvordan respondenterne svarer (se uddybninger i bilagsrapporten). I region Hovedstaden er der stort set ingen nedrivninger og nybyggeri, der gennemføres som gør-det-selv-arbejde, til gengæld fylder pakked løsninger fra f.eks. Eurodan,



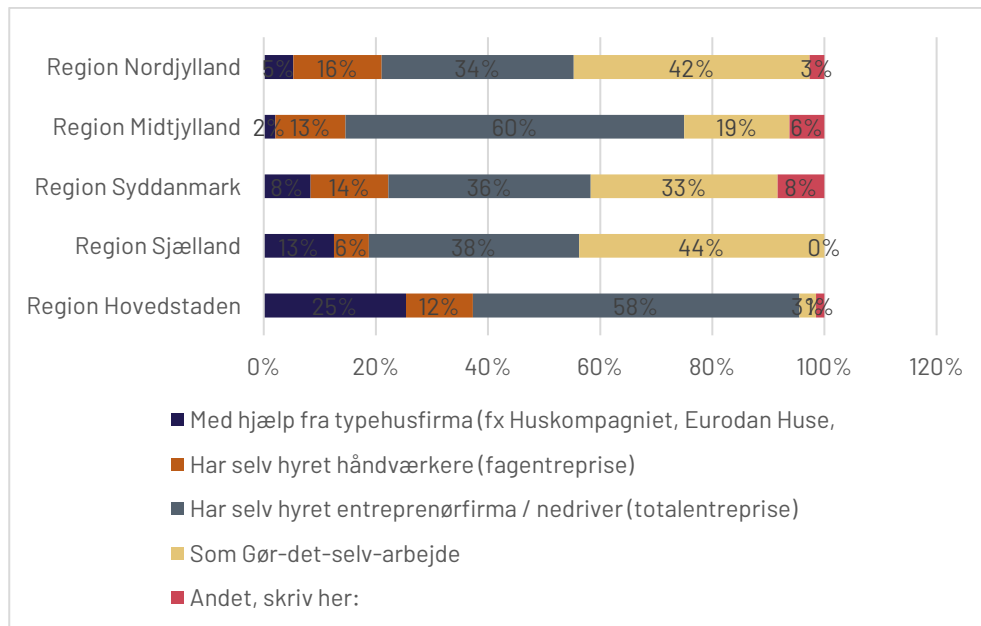
Figur 6 Her er respondenterne blevet adspurgt følgende: Hvilken type information indgik i valget om at nedrive det gamle hus og bygge nyt?

Huskompagniet m.fl. mere her. Også andelen af totalentrepriser er højere her sammenlignet med andre steder i landet.

Gør-det-selv indsatsen er størst uden for hovedstadsregionen, hvor kun 3% angiver, de gør-det-selv, mens andelen andre steder i landet er mellem 19–43% (se tabel 4). Det er også uden for hovedstadsområdet, at der foretages flere direkte analyser mellem renovering og nybyggeri. I region Hovedstaden foretager man sjældnest sammenlignende analyser (20% helt eller delvist), mens der i region Midtjylland og Syddanmark er en større andel af husejere, der får foretaget direkte sammenligninger (30% helt eller delvist)(se bilagsrapport).

Byggepris er også mest afgørende i Hovedstadsregionen, miljøhensyn og driftsøkonomi mest afgørende for husejere i region Midtjylland.

Samlet set viser survey'en, at tilgang, proces og beslutningsgrundlag er geografisk betinget, og at hovedstadsområdet har andre rammebetingelser end det er tilfældet udenfor hovedstadsområdet, særligt i Jylland, og at disse betingelser ikke kun angår byggepris og anlægsøkonomi, men også proces og vidensgrundlag for beslutningen om at rive ned og bygge nyt.



Figur 7 Respondenternes svar på hvordan er nedrivningen af det gamle hus udført fordelt på fem regioner.

1.3 Årsag til renovering blandt parcelhusejere

Dette afsnit omhandler årsager til renovering af enfamiliehuse baseret på en survey blandt 126 bygningsejere, der har gennemført renovering på trods af potentiale for nedrivning og nybyg. Surveyen er gennemført af Kantar. De i alt 157 renoveringer, der indgår i survey'en er fordelt på 40% ombygninger bestående af flere bygningsdele, 39% tilbygninger og 20% "andet", herunder en kombination af ombygninger og tilbygninger. 35% af renoveringerne har kostet 0,5-1 mio. kr., 11% har været gennemført for over 2 mio. kr. Der er flest dyre renoveringer i Hovedstadsregionen (23 % over 2 mio. kr.), selvom det samtidig er her, der er flest huse i bedst stand, og færrest huse i dårlig stand.

En stor del har gennemført renoveringen som gør-det-selv-arbejde (16%) eller ved selv at hyre håndværkere (22%), mens kun 14% har gennemført det som totalentreprise. I hovedstadsregionen benyttes totalentrepriser dog i 31% af alle renoveringer.

God vedligeholdelsespraksis kan modvirke nedrivning

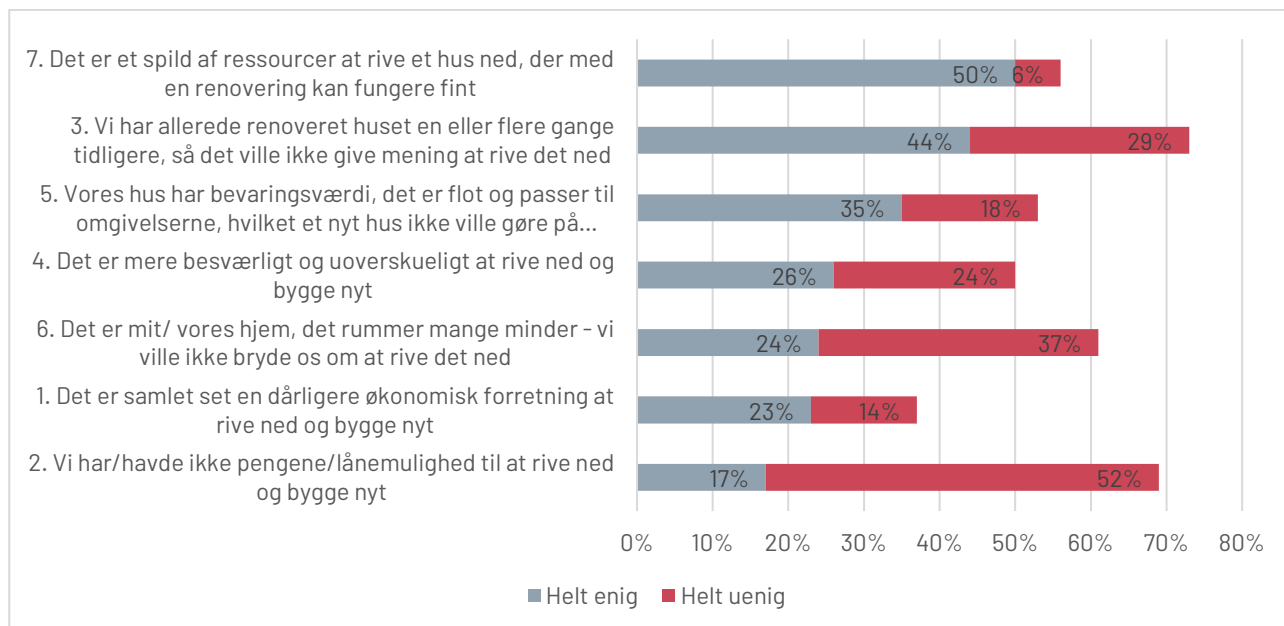
Samlet set har 20% af respondenterne overvejet nedrivning i stedet for renovering, enten før, under eller efter renoveringen. Blandt ejere af huse i god stand, er det dog færre (11%), der har overvejet nedrivning som alternativ, mens flere med huse i dårligst stand har overvejet nedrivning (22- 30%). Der er færrest i Hovedstadsområdet og Sjælland som har overvejet nedrivning, og flest i Syddanmark, Midtjylland og Nordjylland. Respondenterne er spurgt til forskellige mulige årsager til ikke at vælge nedrivning, som fremgår af figurerne herunder.

Et synspunkt om at det er spild af ressourcer at rive et hus ned, der kan fungere med en renovering, får størst opbakning blandt ejerne (50% helt enige). Desuden har mange renoveret deres hus tidligere, så det ikke giver mening at rive det ned (44%).

Der er dog også en stor gruppe, der er uenige i det, hvilket understreger, at husejerne er en blandet gruppe, og at deres huse også har forskelligt udgangspunkt for renovering. Konklusionen må dog være, at god vedligeholdelse af et hus kan modvirke risikoen for nedrivning. Bevaringsværdien ved det eksisterende hus tæller også højt for mange (35% helt enige i at et nyt hus ikke ville passe ind på samme måde).

Renoveringsbeslutninger bygger på erfaringer og 'common sense'

Der er en lille overvægt til synspunktet om, at renovering er lettere at gennemføre end nedrivning og nybyggeri (26% helt enige, mens også 24% helt uenige), hvilket igen indikerer forskellige synspunkter blandt boligejerne. 23% er helt enige i, at nedrivning og nybyggeri ville have været en dårligere forretning i deres tilfælde, mens 17% er helt enige i, at de ikke havde lånemuligheder til at rive ned og bygge nyt, hvilket kan have været medvirkende til at de valgte renoveringer. Deri ligger implicit, at det er billigere at renovere fremfor at rive ned og bygge nyt, eller at renoveringen i højere grad kan gøres som gør-det-selv-arbejde. Hver 4. boligejer angiver, at de ikke har lyst til at rive deres hus ned, fordi det er deres hjem og de har mange minder knyttet til huset.



Figur 8 Her er respondenterne blevet spurgt: "Hvor enig eller uenig er du i følgende udsagn til hvorfor du/l valgte at renovere fremfor at nedrive og bygge nyt?" Svarene optræder i rækkefølge, der først viser de svar, hvor respondenterne er mest enige.

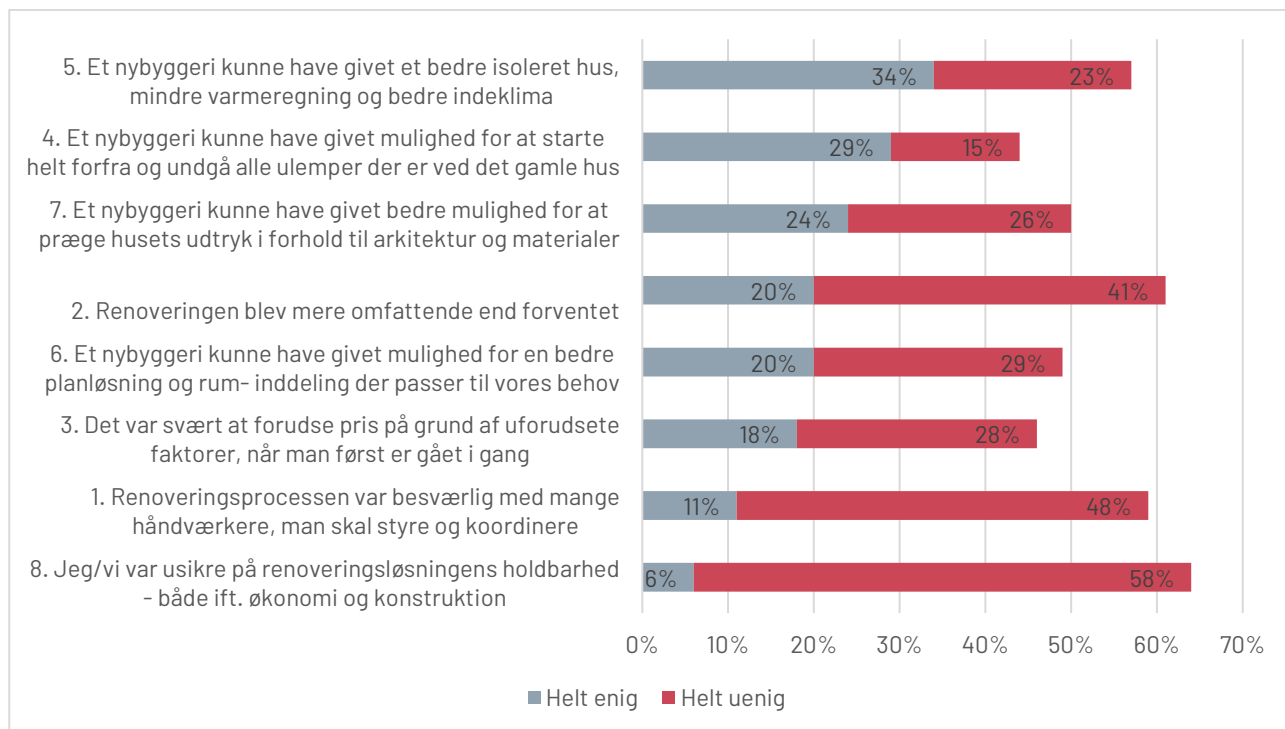
Energiforbrug og indeklima er argumenter for nedrivning

Blandt udfordringer og forhold, som ejerne har oplevet med renoveringen, og som måske kunne have fået dem til at ændre holdning mht. nedrivning, peges der primært på energi og indeklima, hvor et flertal mener, at det ville have givet en bedre løsning med et nyt hus (34%). Også muligheden for at "starte forfra" med et nyt hus er mange helt enige i (29%). Derimod er der mere delte meninger om, hvorvidt et nyt hus havde givet bedre mulighed for bedre planløsninger (20% enige, 29% uenige), eller for at præge huset mht. arkitektur og materialer (24% enige, 26% uenige).

Hver 5. husejer har overvejet at rive ned

Usikkerhederne og besværet ved at renovere fremhæves ofte som årsag til at vælge renovering fra, og nybyggeri til – men det er ikke en opfattelse som deles af respondenterne. Der er ganske vist 20% som er enige i, at renoveringen blev mere omfattende end forventet, men dobbelt så mange (41%) som er uenige i udsagnet. Det samme gælder overraskelser i forhold til prisen, hvor 18% er meget enige i at det er en udfordring, mens 28% er meget uenige. Heller ikke besværet med at styre mange håndværkere er noget, man ser som en stor udfordring: 11% er meget enige i at det var besværligt, mens 48% er meget uenige. Endelig er der spurgt til evt. usikkerhed om holdbarhed af renoveringsløsningerne, som også kunne tænkes at udgøre en usikkerhedsfaktor, men det er kun 6% enige i, mens 58% er uenige. Svarene afspejler også, at husejerne er en divers gruppe, som har meget forskellige syn på det samme spørgsmål.

Svarene viser, at der også i gruppen af husejere, der valgte at renovere deres hus i stedet for at rive det ned, var overvejelser blandt 20% om at rive huset ned. Det indikerer, at på trods af at husejere som helhed var af anden observans, så er der formentlig nogle som anser nedrivning og nybyggeri som en mere optimal løsning, f.eks. i forhold til at sikre en mindre varmeregning, få en lettere byggeproces, eller mulighed for at udforme boligen helt efter egne ønsker, men som ovennævnte svar antyder alligevel har valgt at renovere.



Figur 9 Her respondenterne blevet spurgt: "Hvor enig eller uenig er du i følgende udsagn om mulige udfordringer i forbindelse med renoveringen af dit/jeres hus?" Svarende optræder i rækkefølge, der først viser de svar, hvor respondenterne er mest enige.

2.0 Bilagsmateriale

2.1 Nedrivning af bygninger baseret på BBR-data

Dette bilag beskriver en registerbaseret analyse af det årlige antal af nedrivninger inden for udvalgte bygnings-kategorier herunder enfamiliehuse, etageboliger, kontorbyggeri, offentlige bygninger mm.), som er revet ned og hvor der efterfølgende er opført nyt byggeri på samme matrikel og med samme type anvendelse.

Bygningsanvendelse

Tabel 1 herunder viser en opgørelse af "udgået" byggeri i BBR-registeret, opgjort efter anvendelsestype og med angivelse af, hvad der efterfølgende er opført på matriklen i perioden fra 2010-2021. Opgjort i samlet opvarmet areal er der revet 5.461.987 m² ned, hvor der efterfølgende er opført 8.934.428 m² nye bygninger på de samme matrikler. I de tilfælde, hvor der nedrives og efterfølgende opføres en bygning med samme type anvendelse kan der i udgangspunktet regnes med, at der har været et potentiale for renovering fremfor nedrivning og nybyggeri. Dette udgør omkring 2/3 (65,4%) af sagerne, mens der i 1/3 af sagerne opføres nybyggeri med anden anvendelse end den nedrevne bygning. I afsnit 2.1.2 er vist en detaljeret opgørelse for de 30 største skift i bygningsanvendelser. I de sager, hvor der genopføres en bygning med samme anvendelse, udgør enfamiliehuse (kode 110 og 120) den største andel med ca. 29% af det nedrevne areal og 27% af det nyopførte areal. På baggrund af ovenstående er det valgt at fokusere på enfamiliehuse i de følgende analyser.

Tabel 1 Oversigt over antal og opvarmet areal af nedrevet byggeri, hvor der efterfølgende er opført nyt byggeri i perioden fra 2010 – 2021 på samme matrikel.

Nedrevet bygningsanvendelse	Nyopført bygningsanvendelse	Antal	Nedrevet areal andel [%]	Nyopført areal andel [%]
Enfamiliehuse	Enfamiliehuse	12.427	28,7	27,2
Bygninger i forbindelse med kontor, handel og lager	Bygninger i forbindelse med kontor, handel og lager	1.298	14,8	18,3
Bygninger i forbindelse med kontor, handel og lager	Flerfamiliebygning til helårsbeboelse	769	9,8	10,3
Bygninger til fritidsformål	Bygninger til fritidsformål	8.668	9,7	10,7
Flerfamiliebygning til helårsbeboelse	Flerfamiliebygning til helårsbeboelse	478	8,4	3,3
Flerfamiliebygning til helårsbeboelse	Enfamiliehuse	187	6,7	0,4
Bygninger til kulturelle formål samt institutioner	Bygninger til kulturelle formål samt institutioner	592	5,5	7,4
Bygninger til kulturelle formål samt institutioner	Flerfamiliebygning til helårsbeboelse	329	3,8	3,6
Enfamiliehuse	Flerfamiliebygning til helårsbeboelse	969	2,7	3,2
Bygninger i forbindelse med kontor, handel og lager	Bygninger til kulturelle formål samt institutioner	169	1,1	3,1
Bygninger til kulturelle formål samt institutioner	Bygninger til fritidsformål	106	1,1	0,5
Bygninger til fritidsformål	Enfamiliehuse	870	1,0	1,7
Enfamiliehuse	Bygninger i forbindelse med kontor, handel og lager	333	0,9	3,1

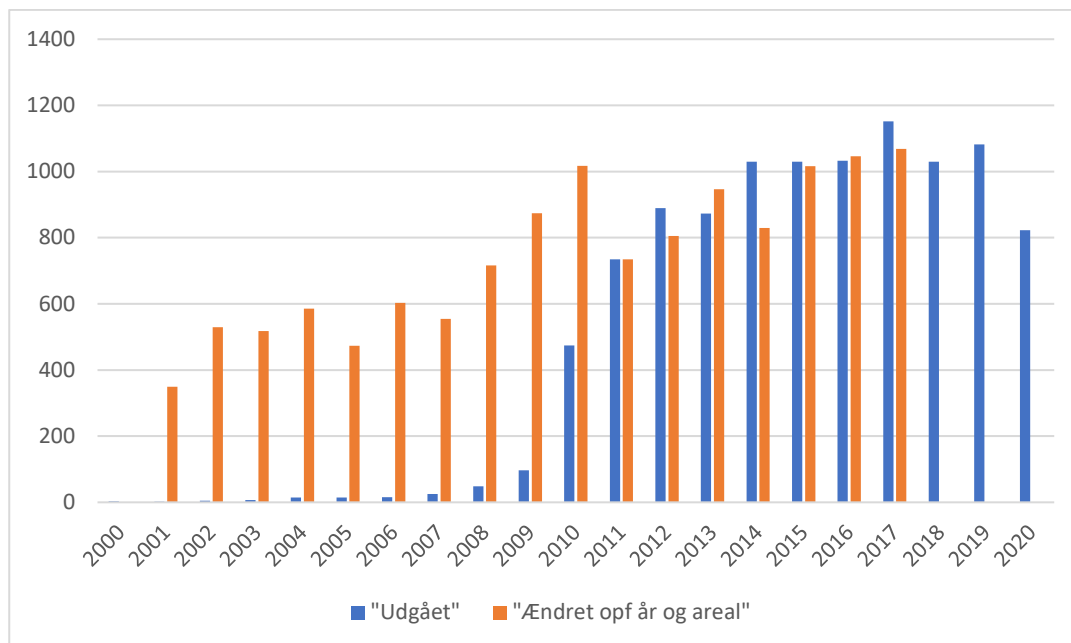
Bygninger til kulturelle formål samt institutioner	Bygninger i forbindelse med kontor, handel og lager	119	0,9	1,2
Bygninger til fritidsformål	Flerfamiliebygning til helårsbeboelse	106	0,9	1,0
Bygninger i forbindelse med kontor, handel og lager	Bygninger til fritidsformål	204	0,8	0,7
Flerfamiliebygning til helårsbeboelse	Bygninger i forbindelse med kontor, handel og lager	75	0,7	1,1
Flerfamiliebygning til helårsbeboelse	Bygninger i forbindelse med kontor, handel og lager	109	0,5	0,9
Bygninger til fritidsformål	Bygninger i forbindelse med kontor, handel og lager	116	0,4	0,3
Bygninger til fritidsformål	Flerfamiliebygning til helårsbeboelse	47	0,5	0,8
Småhuse til helårsbeboelse	Bygninger til fritidsformål	144	0,5	0,4
Bygninger til fritidsformål	Bygninger til kulturelle formål samt institutioner	57	0,3	0,3
Småhuse til helårsbeboelse	Bygninger til kulturelle formål samt institutioner	100	0,3	1,1
Flerfamiliebygning til helårsbeboelse	Bygninger til kulturelle formål samt institutioner	27	0,3	0,1
Flerfamiliebygning til helårsbeboelse	Bygninger til fritidsformål	13	0,1	0,1

Metoder

Der er benyttet to forskellige metoder til at identificere nedrivning af enfamiliehuse med efterfølgende nybyggeri ud fra BBR-registeret.

- Den ene metode ser på bygninger (med kode 120, enfamiliehuse) der ændrer opførelsesår til et aktuelt år (fx 2019), og hvor boligarealet også ændres. Det tages som udtryk for, at de rives en eksisterende bygning ned, og opføres en anden. Dette BBR-udtræk ligger på forskermaskinen og giver mulighed for at koble bygningen til andre registre, herunder CPR-registeret, som giver mulighed for at se på bygningens beboere. Til gengæld er adresserne anonymiseret.
- Den anden metode ser på de tilfælde, hvor en bygning er registreret som "udgået" og der herefter kan findes en bygning opført efter år 2010 på samme matrikel. Det vil omvendt sige, at de bygninger der er nedrevet og hvor der ikke efterfølgende er opført en ny bygning på samme matrikel, ikke er medtaget i dataene. Denne metode benyttes i et åbent BBR-udtræk (ikke på forskermaskinen), hvilket giver mulighed for at hente adresse-id, der kan kobles til andre registre, fx energimærkedatabasen.

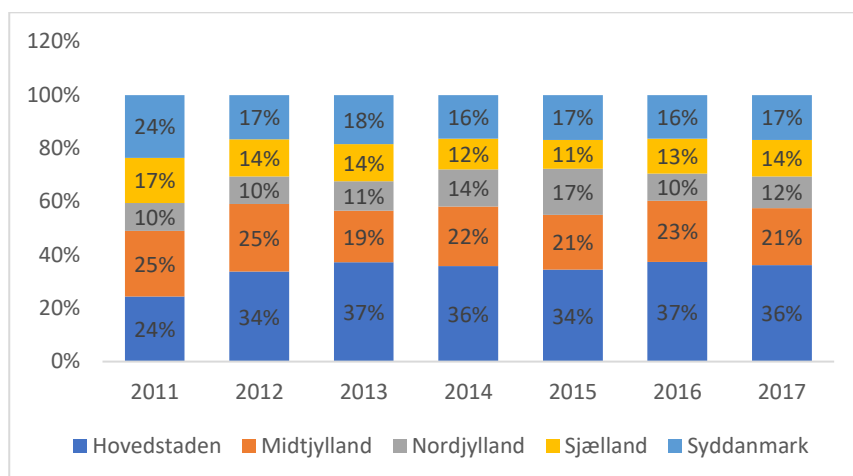
Herunder er vist resultaterne af de to metoder, med fuldført byggeri af nye enfamiliehuse. Fra og med 2011 er der relativt stort sammenfald mellem de to metoder, og antallet af nedrevne/nybyggede enfamiliehuse ligger ifølge begge metoder på omkring 1.000 enfamiliehuse pr. år (2011-2017). BBR-registeret i forskermaskinen rummer kun data til og med 2017, derfor er data fra 2018-2020 baseret på det andet BBR-udtræk (bygninger registreret som "udgået"). For 2020 er data foreløbige, da der ikke er endelige tal på hvor mange der er fuldført.



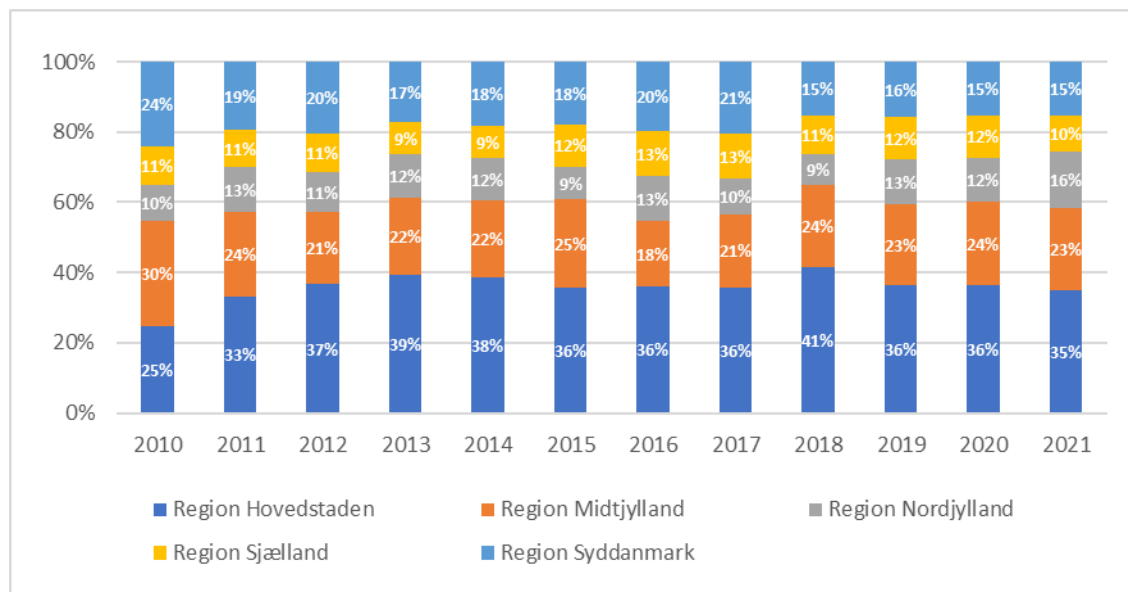
Figur 1. Antal nedrivninger af enfamiliehuse med efterfølgende nybyggeri på samme matrikel i BBR, opgjort efter to forskellige metoder

Omfanget er i overensstemmelse med en opgørelse udarbejdet af Videncentret Bolius, der på baggrund af en rundspørge til større typehusfirmaer som HusCompagniet, Eurodan-huse og Lind & Risør, har opgjort at omkring 1.000 villaer, bungalower og parcelhuse i 2016 er revet ned for at give plads til nye typehuse (<https://www.bolius.dk/gamle-villaer-rives-ned-og-erstattes-af-nye-45832>)

Der er set på, om de to metoder også har samme regionale fordeling af "riv-ned-byg-nyt" aktiviteten, se figur 2 herunder. Det er relativt små forskelle mellem de to metoder, hvilket vi tager som udtryk for, at begge metoder er brugbare til at vurdere omfanget.



Figur 2. Fordeling på regioner med "nyt opførelsesår og nyt areal", 2011-2017

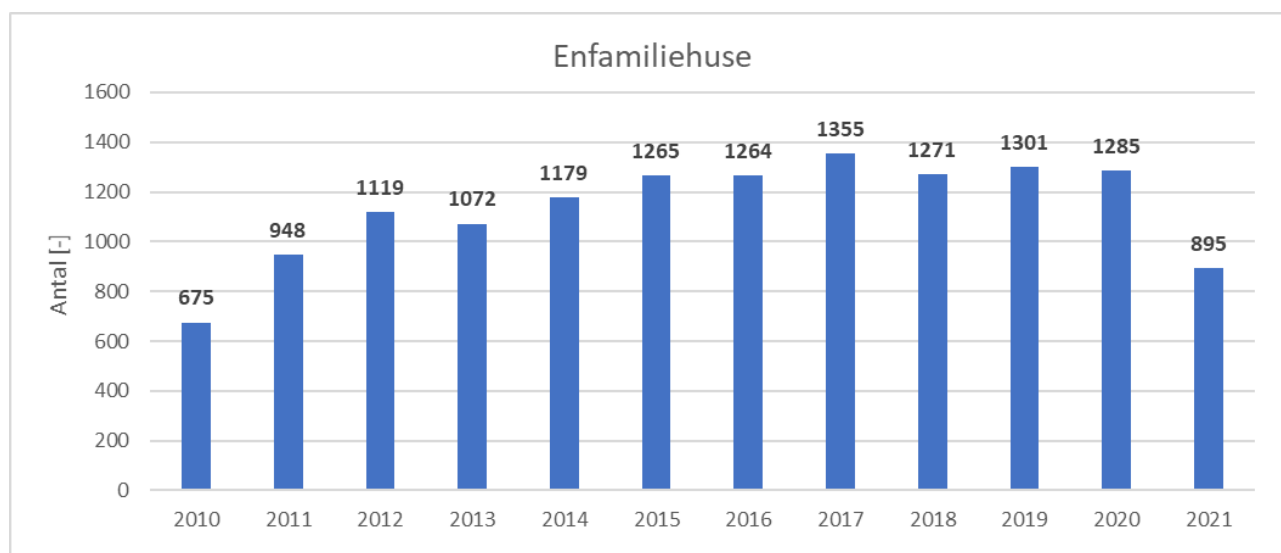


Figur 3. Fordeling på regioner med "udgået", 2010-2021

I det følgende er der foretaget analyser af BBR-data for de tilfælde, hvor en bygning er registreret som "udgået" og der herefter kan findes en bygning opført efter år 2010 på samme matrikel.

Udvikling i omfang af "riv-ned-byg-nyt" for enfamiliehuse

Figur 4 viser udviklingen i nedrevne enfamiliehuse siden 2010 (baseret på "udgået" i BBR). Omfanget har siden 2012 ligget relativt stabilt på omkring 1.200 huse årligt. Fritliggende enfamiliehuse udgør omkring 1.000 årligt ud af de 1.200 huse, mens stuehuse udgør omkring 200 huse.



Figur 4 Udviklingen i nedrivning af enfamiliehuse, hvor der efterfølgende er opført tilsvarende nyt.

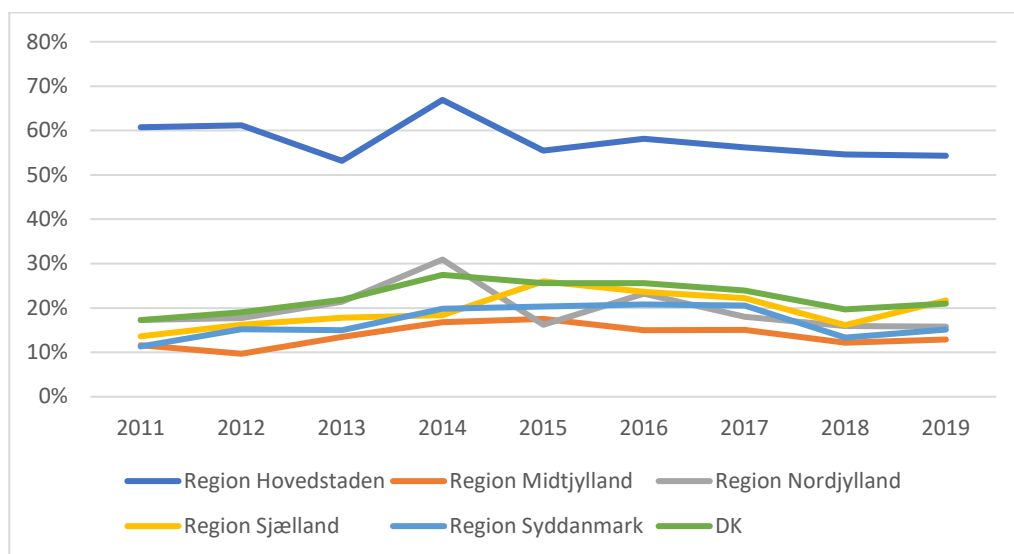
Der er set på, hvor lang tid der er gået fra nedrivning til opførsel af nyt hus. En kort tidsperiode mellem de to aktiviteter indikerer at huset bliver revet ned med henblik på opførelse af nyt hus. Hvis der går længere tid mellem nedrivning og nybyggeri kan det muligvis skyldes, at der efter nedrivningen ikke

nødvendigvis har været planlagt opførelse af et nyt hus. Data viser imidlertid, at langt størstedelen (93%) af de nyopførte huse opføres mindre end 3 år efter nedrivningen, hvilket indikerer at der er tale om "riv-ned-byg-nyt"-aktiviteter.

Tabel 2. År mellem nedrivning og genopførelse

År mellem nedrivning og genopførelse		
	Antal	Procent
0-3 år	11.716	92.5%
4-6 år	807	6.37%
7+ år	143	1.13%
Total	12.666	100%

Der er set på, hvor stor en andel som "riv-ned-byg-nyt" aktiviteten udgør af det samlede byggeri af enfamiliehuse (ikke inkluderet stuehuse). På landsplan er andelen vokset fra 17% i 2011, til 26-27% i 2014-2016. Herefter er andelen faldet igen, til et niveau på 21% i 2019. Ikke overraskende er andelen af "riv-ned-byg-nyt" enfamiliehuse størst i Region Hovedstaden, hvor den fra 2011-2019 har udgjort omkring 60%, men i de senere år har vist et svagt fald så den i 2019 udgjorde 54%. For de øvrige regioner har aktiviteten varieret i perioden, men generelt vist en vækst, særlig i Region Sjælland hvor andelen er vokset fra 14% i 2011 til 22% i 2019.



Figur 5. "Riv-ned-byg-nyt" aktivitet som andel af det samlede byggeri af enfamiliehuse (ikke inkluderet stuehuse). Baseret på enfamiliehuse (kode 120) der iflg BBR er "udgået", med efterfølgende nybyggeri, sammenholdt med fuldført nybyggeri af enfamiliehuse i den pågældende region i samme periode (Statistikbanken).

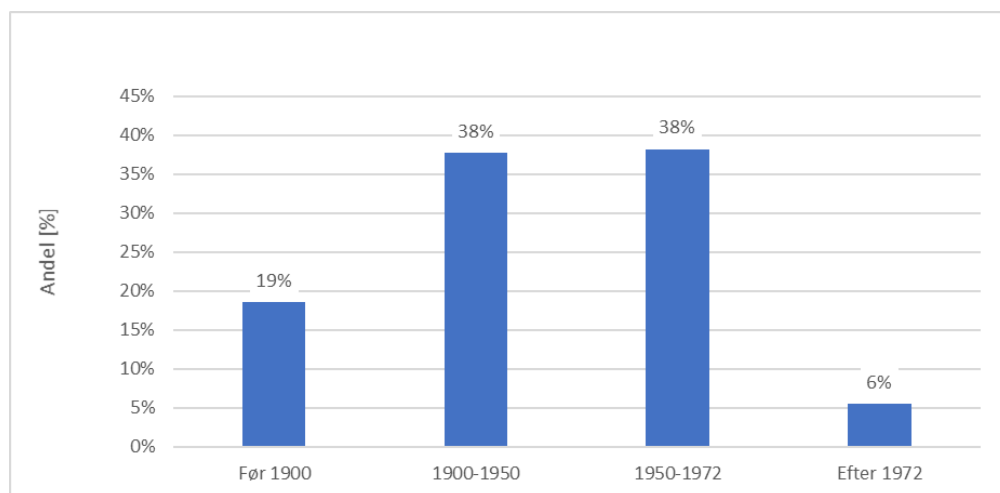
Andre kilder nævner, at i områder tæt på de større byer, fx Vanløse, Brønshøj og Rødovre ved København og Åbyhøj og Viby ved Aarhus er op imod 70% af nybyggerier på grunde, hvor der tidligere lå et ældre hus (<https://ditnybyggeri.dk/faser/kom-godt-i-gang/overblik/riv-ned-og-byg-nyt-det-kan-betale-sig/>).

Det kan virke overraskende at andelen af "riv-ned-byg-nyt" har været faldende i hovedstadsregionen de senere år, set i forhold til, at der gradvist er kommet større fokus på aktiviteten i medier, blandt

planlæggere mm. Det kan muligvis afspejle, at der ikke er samme opmærksomhed på det "almindelige" byggeri af enfamiliehuse, og at det absolutte omfang af "riv-ned-byg-nyt" fylder stadig mere i eksisterende villakvarterer og parcelhusområder, og fx træder tydeligere frem i form af en mere ensartet arkitektur, størrelse mm., sammenlignet med de huse de erstatter.

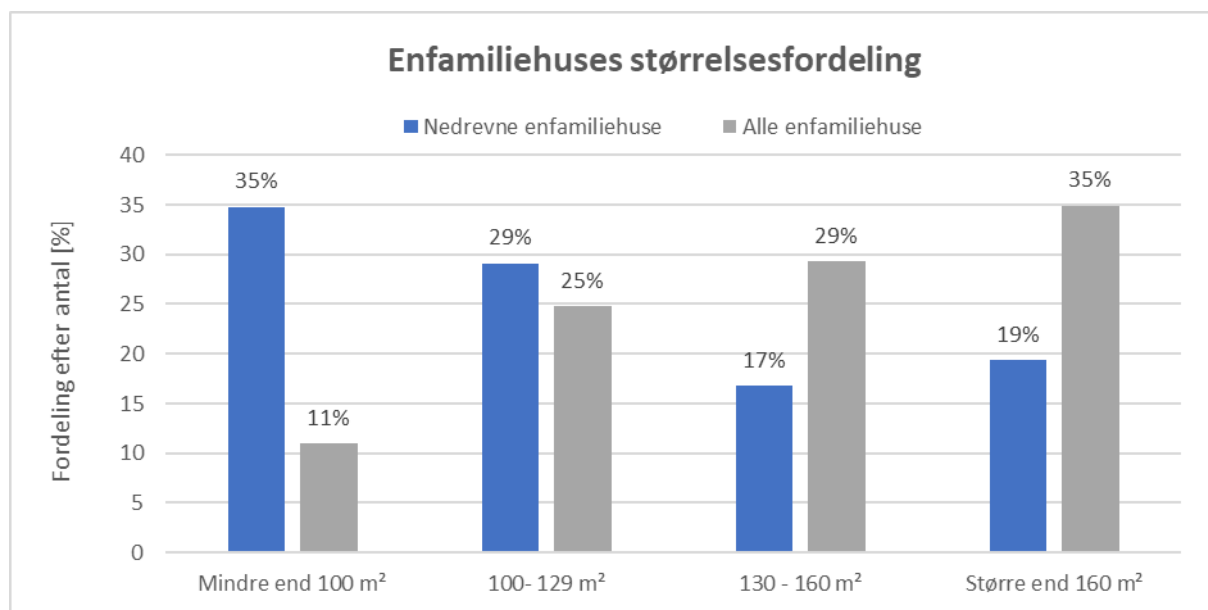
Karakteristik af de nedrevne huse

Figur 6 viser fordelingen af de nedrevne enfamiliehuse opgjort efter opførelsesperioder. Huse opført før år 1800 er udeladt, da de er usikre ift. potentialet for renovering. Huse opført i perioden 1900-1950 udgør den største andel af de nedrevne huse (38%), mens andelen af nyere huse (1950-1972) er lige så stor (33%). De ældre huse (opført før 1900) udgør 19%.



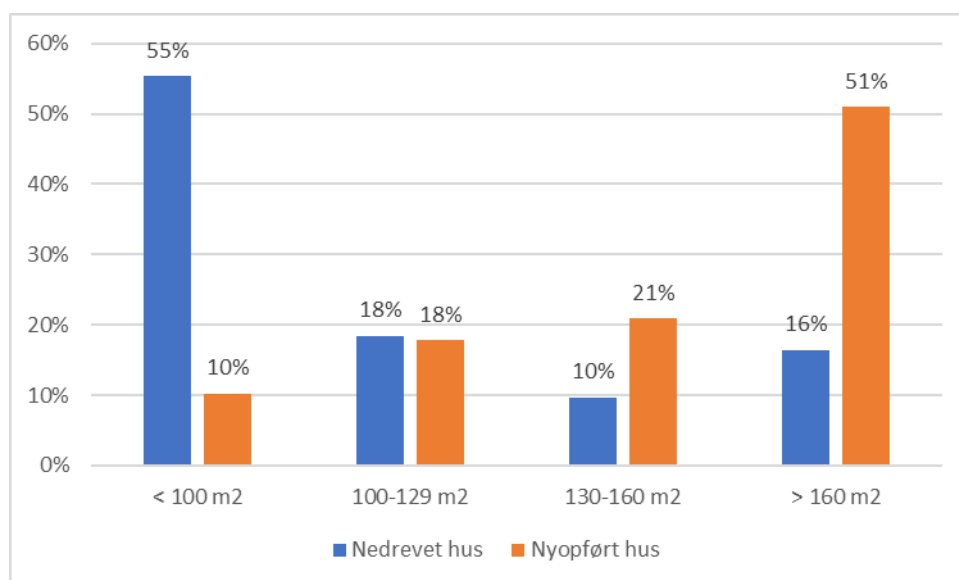
Figur 6. Nedrevne enfamiliehuse som i perioden fra 2010 til 2019 er erstattet af et nyt enfamiliehus. De nedrevne huse er fordelt efter intervaller for byggeår (1800-1900, 1900-1950, 1950-1972 og efter 1972).

Figur 7 viser fordelingen af de nedrevne enfamiliehuse opgjort i 4 størrelseskategorier mht. BBR's boligareal. Disse er sammenholdt med de pågældende størrelseskategoriers andel af samtlige enfamiliehuse. Det ses at 35% af de nedrevne enfamiliehuse er mindre end 100 m² (identificeret som "udgået"), hvilket er en væsentlig overrepræsentation da disse størrelser kun udgør 11% af alle enfamiliehuse. Huse på mellem 100 og 129 m² er ligeledes overrepræsenteret blandt de nedrevne, mens huse på mellem 130-160 m² og større end 160 m² er underrepræsenterede.



Figur 7. Fordeling af de nedrevne enfamiliehuse opgjort efter BBR's boligareal, sammenholdt med fordeling af størrelse af alle enfamiliehuse.

Identificeres "riv-ned-byg-nyt" efter den anden metode (nyt opførelsesår og nyt areal) findes en andel på 55% af de nedrevne huse som er under 100 m². 51% af de nyopførte huse er over 160 m², og samlet set er der derfor tale om en bygningsmæssig fortætning af parcelhusområderne med "riv-ned-byg-nyt"-aktiviteten.



Figur 8. Fordeling af de nedrevne enfamiliehuse opgjort efter BBR's boligareal for nedrevet og nyopført byggeri (identificeret som "nyt årstal og nyt areal")

Tabel 3 viser levetiden for enfamiliehuse opført mellem 1800 og 1990 opgjort efter regioner. Det ses at levetiden er kortest i region Hovedstaden og længst i region Syddanmark.

Table 3 Gennemsnitlig levetid for enfamiliehuse opført mellem 1800 og 1990 i de tilfælde hvor der opføres et tilsvarende nyt enfamiliehus

Region	Antal	Gns. Levetid [år]
Hovedstaden	4.565	69
Midtjylland	3.348	92
Nordjylland	1.704	93
Sjælland	1.685	84
Syddanmark	2.347	100
Total	13.649	85

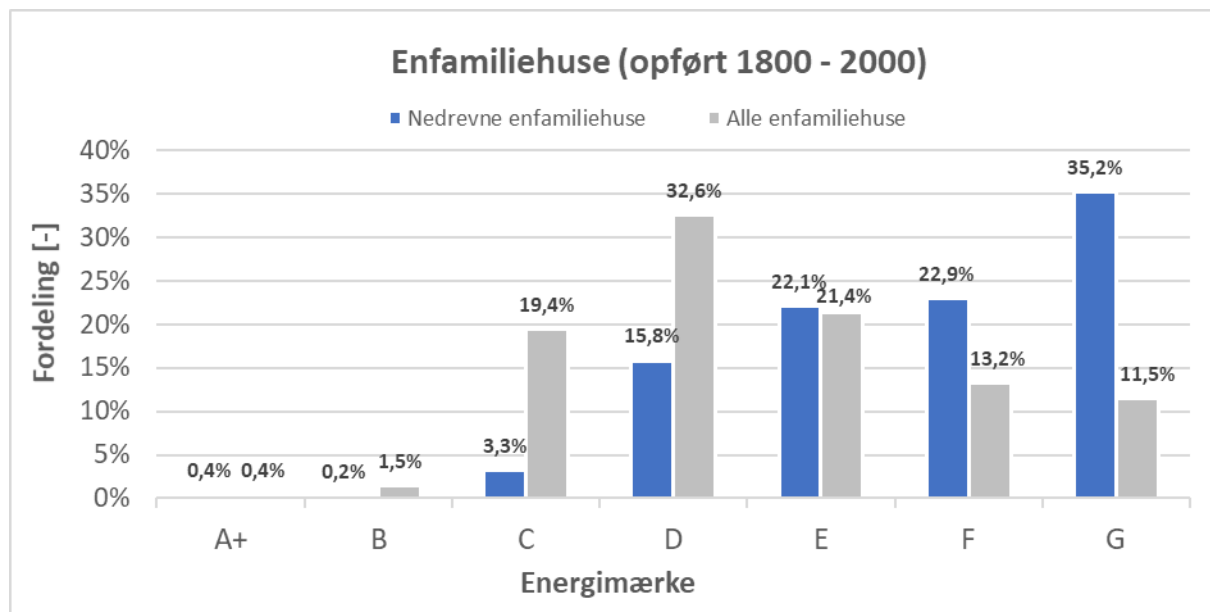
Table 4 viser top-20 over kommuner med lavest levetid for de nedrevne enfamiliehuse. De fleste kommuner er beliggende nær København i Region Hovedstaden eller Region Sjælland. Det kunne indikere, at presset på at finde ledige byggegrunde i og tæt på hovedstadsområdet er større end i andre områder, hvilket medfører en større tendens til at rive eksisterende huse ned og bygge nyt – og at man derfor nedriver nyere enfamiliehuse end i andre områder i landet.

Table 4. Top-20 over kommuner med kortest levetid for enfamiliehuse, der er revet ned

Kommune	Antal	Gns. Levetid [år]
Vallensbæk	51	57,8
Furesø	235	57,9
Ballerup	206	58,6
Albertslund	17	59,1
Tårnby	329	61,2
Dragør	130	61,3
Roskilde	409	63,0
Herlev	138	63,8
Rudersdal	480	64,3
Solrød	150	64,4
Brøndby	74	64,6
Hørsholm	152	65,2
Greve	221	65,7
Glostrup	63	66,8
Egedal	98	68,0
Hillerød	142	68,2
Lyngby-Taarbæk	311	69,3
Aarhus	676	70,6
Hvidovre	314	71,3
Læsø	5	71,4

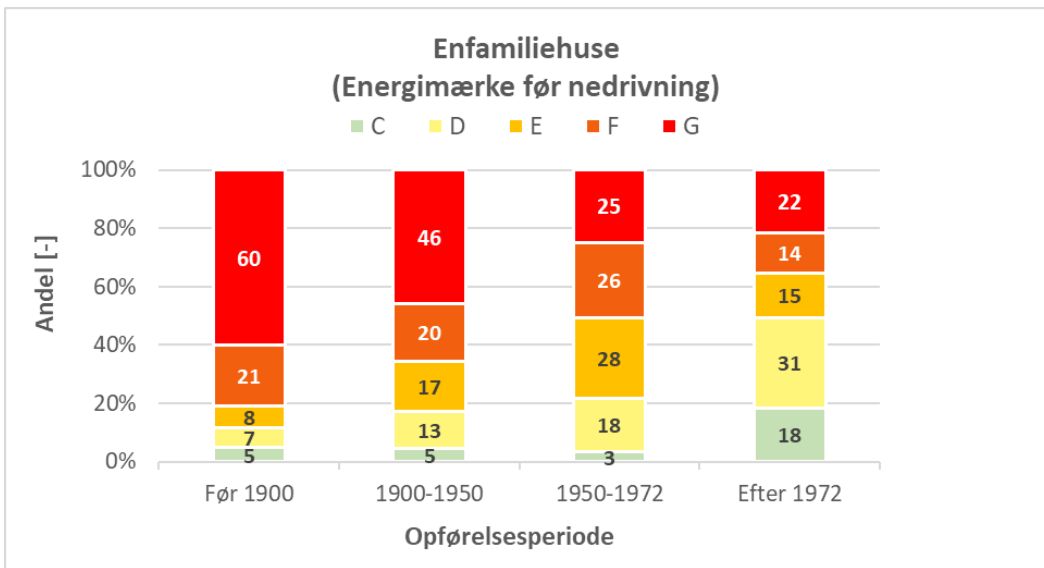
Figur 9 viser de nedrevne enfamiliehuses energimærke, sammenholdt med energimærkernes fordeling på eksisterende enfamiliehuse generelt. Det er overvejende huse med "dårlige" energimærker der rives ned; over 1/3 af de nedrevne huse (35%) har energimærke G, mens det på landsplan kun er 11,5% af enfamiliehuse der har energimærke G. Huse med energimærker F er ligeledes overrepræsenteret (23% blandt de nedrevne huse og 13% på landsplan). 80% af de nedrevne

huse har således energimærke E-G, og er således overrepræsenterede, da huse med disse energimærker på landsplan kun udgør 56%. Omvendt er huse med energimærker fra A til D underrepræsenterede blandt de nedrevne huse. På landsplan har 54% enfamiliehuse et af disse energimærker, mens det kun er 20% af de nedrevne enfamiliehuse der har energimærker mellem A og D.



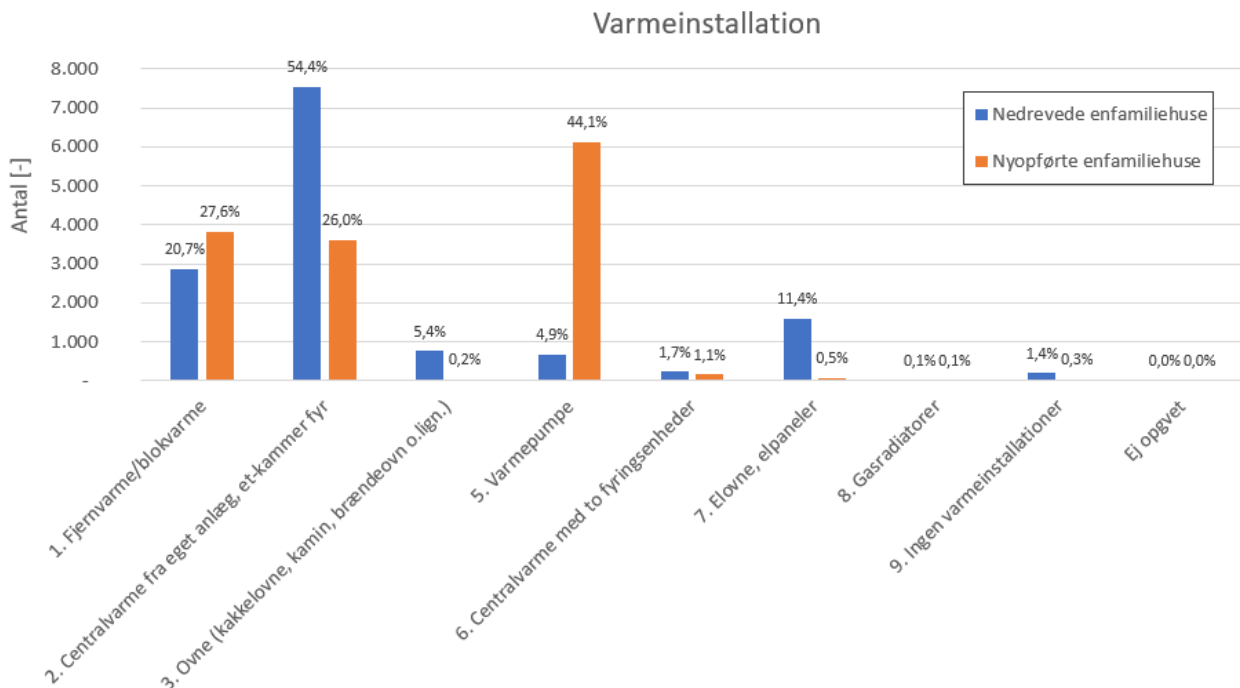
Figur 9. Nedrevne enfamiliehuse fordelt efter energimærke (1.612 energimærkede nedrevne huse), sammenholdt med energimærkernes fordeling på eksisterende enfamiliehuse generelt.

Figur 10 viser fordelingen af energimærket af de nedrevne enfamiliehuse opgjort efter opførelsesperioder.



Figur 10. Fordeling efter energimærket for nedrevne enfamiliehuse opgjort for fire opførelsesperioder

Figur 11 viser ændringen i antallet af varmeinstallationer opgjort i 8 hovedtyper for hhv. de nedrevne og nyopførte enfamiliehuse. Af Figur 11 ses at der generelt sker et kraftigt fald i centralvarmekedler (Olie og Naturgas) og ren elvarme og tilsvarende en markant stigning i varmepumper i forbindelse med nedrivningen og genopførelse af nye enfamiliehuse.



Figur 11. Ændring i varmeinstallation i "riv-ned-byg-nyt" sager (13.849 nedrevne og nyopførte huse).

Forhold omkring nedrivning af enfamiliehuse

Tabel 5 viser hvor mange år før at huset bliver genopbygget, husstandene er indflyttet på adressen. Som det fremgår af tabellen har 77%, eller lidt over 3/4 af husstandene, overtaget adressen 0 til 3 år før at de har revet ned og bygget op igen, hvorimod at det kun er lige omkring 10% som har boet på adressen i mere end 10 år. Det er således fortrinsvist nye tilflyttere som vælger at rive huset ned for at bygge noget nyt.

Tabel 5. Antal år flyttet ind før nyt hus

	Antal	Procent
0-3 år	9.670	77.02%
4-9 år	1.606	12.79%
10+ år	1.279	10.19%
Total	12.555	100%

Tabel 6 viser det antal år, der er gået fra et dødsfald i husstanden til at de efterladte flytter ud af en ejendom som sidenhen bliver revet ned og bygget op igen. Af de husstande som oplever et dødsfald, vælger 63% at flytte inden for de efterfølgende 3 år, mens 13% bliver boende i 10 eller flere år. Det tyder på at mange nedrivninger sker i forbindelse med enkesalg (da det jo som regel er manden som dør først). Dog skal det siges, at kun i omkring 35% af de boliger, der bliver revet ned, har de tidligere ejere oplevet et dødsfald forud for at de fraflyttede boligen.

Tabel 6. Antal år fra dødsfald til udflytning

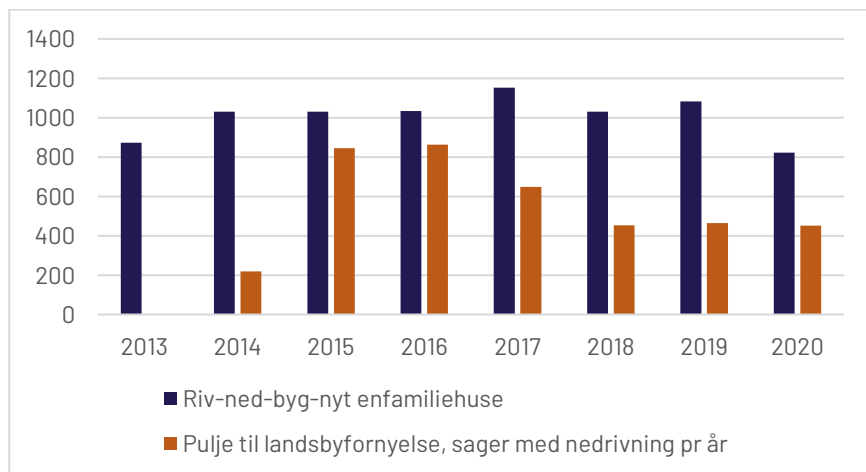
	Antal	Procent
0-3 år	2.519	63.09%
4-9 år	952	23.84%
10+ år	522	13.07%
Total	3.993	100%

Sammenligning med nedrivninger af andre boligtyper

For at sætte omfanget af "riv-ned-byg-nyt" af enfamiliehuse i perspektiv er der sammenlignet med nedrivninger af boliger fra andre aktiviteter:

- Nedrivning af udtjente boliger gennem pulje til Landsbyfornyelse har et omfang på 400-800 boliger om året, se figur herunder. ifølge BOSSINF er der siden 2013 registreret 5.913 sager med støtte fra puljen, hvoraf 4.394 er rene nedrivningssager, svarende til 74% af alle. Det er dog usikkert om aktiviteten vil fortsætte på samme niveau de kommende år, da det afhænger af hvor stor puljen bliver.

- Gennem nedrivning af almene etageboliger via Parallelsamfundsaf tale forventes der ifølge "Redegørelse om parallelsamfund 2021" nedrivning af 3.861 almene familieboliger frem til 2030 i de 15 "hårde" ghettoområder. Dertil kommer nedrivning af 188 familieboliger i det "nye" ghettoområde, Nørager/Søstjernen i Sønderborg. Dette svarer til nedrivning af omkring 400 boliger årligt frem mod 2030.
- Nedskalering af almene boliger er en aktivitet, hvor boligerne i en almen boligafdeling fjernes til sokkelniveau, og der efterfølgende bygges nyt. Dette svarer i store træk til en nedrivning med efterfølgende nybyggeri, men officielt tæller det som en renovering. Omfanget af denne aktivitet kendes imidlertid ikke.



Figur 12. Årlige nedrivninger af boliger gennem riv-ned-byg-nyt for enfamiliehuse og nedrivninger gennem pulje til Landsbyfornyelse for perioden 2013-2020,

Den private nedrivningsaktivitet af enfamiliehuse, hvor der efterfølgende bygges nyt, har således et omfang af samme størrelsesorden som nedrivninger af udtjente enfamiliehuse i landets udkantsområder og nedrivning af almene boliger i parallelsamfund tilsammen.

2.1.1. Stikprøve af riv-ned-byg-nyt i postnr. 2400

For at teste validiteten af registerudtrækket blev der foretaget besigtelser af udvalgte riv-ned-byg-nyt huse i postnummer 2400 i København. Stikprøverne bekræftede at der var tale om relativt nyopførte enfamiliehuse. Samtidig viste stikprøverne, at typehuse udgjorde en begrænset del af husene, og indikerer således at andelen af "pakkeløsninger" for riv-ned-byg-nyt som udbydes af forskellige typehusfirmaer er mere begrænset end først antaget, som surveyen blandt enfamiliehusejerne også viser. Surveyen viser at nybyggeriet primært gennemføres ved at ejerne selv finder en arkitekt der står som totalrådgiver for byggeriet, eller at ejer selv står som leder af fagentrepriserne.



Emdrup Engvej 17, 2400. Opført 2014.



Emdrupgårdsvej 11. Opført 2018



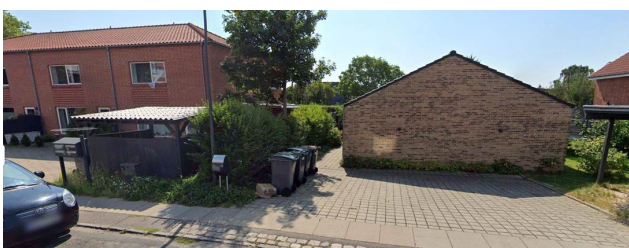
Fladstjernevej 2A, 2400. Opført 2012.



Harespringet 9, 2400. Opført 2014.



Horsebakken 44, 2400. Opført 2010.



Højmosevej 1E, 2400. Opført 2014.



Mosebakken 4, 2400. Opført 2013.



Rådvalsvej 17, 2400. Opført 2020.



Storkebakken 25, 2400. Opført 2013.



Storkebakken 37, 2400. Opført 2013.

2.1.2. Top-30 og anvendelsesændringer fra nedrevet bygning til nyopført bygning

Top 30 for de tilfælde, hvor der er sket et skift i bygningsanvendelsen						
Anvendelseskode	Nedrevet bygningsanvendelsestype	Andel af cases [%]	Nedrevet areal [1000 m ²]	Nyopført areal [1000 m ²]	Nyopført bygningsanvendelsestype	Anvendelseskode
510	Sommerhus	9,2	46 (1,5%)	136 (2,5%)	Fritliggende enfamilieshus (parcelhus)	120
110	Stuehus til landbrugsejendom	8,7	108 (3,4%)	162 (2,9%)	Fritliggende enfamilieshus (parcelhus)	120
510	Sommerhus	3,7	16 (0,5%)	9 (0,2%)	Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus	585
320	Bygning til kontor, handel, lager, herunder offentlig administration	2,6	241 (7,6%)	417 (7,5%)	Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus	140
120	Fritliggende enfamilieshus (parcelhus)	2,6	29 (0,9%)	36 (0,6%)	Dobbelthushus	132
320	Bygning til kontor, handel, lager, herunder offentlig administration	2,3	88 (2,8%)	241 (4,3%)	Bygning til lager	323
320	Bygning til kontor, handel, lager, herunder offentlig administration	2,0	150 (4,7%)	274 (4,9%)	Bygning til detailhandel	322
120	Fritliggende enfamilieshus (parcelhus)	1,9	24 (0,8%)	38 (0,7%)	Stuehus til landbrugsejendom	110
120	Fritliggende enfamilieshus (parcelhus)	1,8	22 (0,7%)	33 (0,6%)	Række- og kædehus	131
120	Fritliggende enfamilieshus (parcelhus)	1,7	22 (0,7%)	129 (2,3%)	Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus	140
110	Stuehus til landbrugsejendom	1,6	28 (0,9%)	17 (0,3%)	Række-, kæde-, eller dobbelthushus (lodret adskillelse mellem enhederne).	130
120	Fritliggende enfamilieshus (parcelhus)	1,6	17 (0,5%)	28 (0,5%)	Række-, kæde-, eller dobbelthushus (lodret adskillelse mellem enhederne).	130
320	Bygning til kontor, handel, lager, herunder offentlig administration	1,3	61 (1,9%)	198 (3,6%)	Bygning til kontor	321
130	Række-, kæde-, eller dobbelthushus (lodret adskillelse mellem enhederne).	1,2	351 (11%)	15 (0,3%)	Fritliggende enfamilieshus (parcelhus)	120
420	Bygning til undervisning og forskning (skole, gymnasium, forskningslaboratorium o.lign.).	1,1	34 (1,1%)	109 (2%)	Grundskole	421
330	Bygning til hotel, restaurant, vaskeri, frisør og anden servicevirksomhed	1,0	4 (0,1%)	3 (0,1%)	Bygning med ferielejligheder til erhvervmæssig udlejning	522
420	Bygning til undervisning og forskning (skole, gymnasium, forskningslaboratorium o.lign.).	1,0	38 (1,2%)	83 (1,5%)	Anden bygning til undervisning og forskning	429
320	Bygning til kontor, handel, lager, herunder offentlig administration	1,0	86 (2,7%)	29 (0,5%)	Række- og kædehus	131
120	Fritliggende enfamilieshus (parcelhus)	0,9	12 (0,4%)	75 (1,3%)	Bygning til detailhandel	322
420	Bygning til undervisning og forskning (skole, gymnasium, forskningslaboratorium o.lign.).	0,9	43 (1,4%)	12 (0,2%)	Række- og kædehus	131
440	Bygning til daginstitution	0,8	22 (0,7%)	45 (0,8%)	Daginstitution	441
120	Fritliggende enfamilieshus (parcelhus)	0,8	11 (0,3%)	39 (0,7%)	Bygning til lager	323
120	Fritliggende enfamilieshus (parcelhus)	0,6	5 (0,2%)	7 (0,1%)	Sommerhus	510
320	Bygning til kontor, handel, lager, herunder offentlig administration	0,6	7 (0,2%)	10 (0,2%)	Fritliggende enfamilieshus (parcelhus)	120
530	Bygning i forbindelse med idrætsudøvelse (klubhus, idrætshal, svømmehal o. lign.)	0,6	16 (0,5%)	16 (0,3%)	Klubhus i forbindelse med fritid og idræt	531

2.2 Årsager til nedrivning af enfamiliehuse

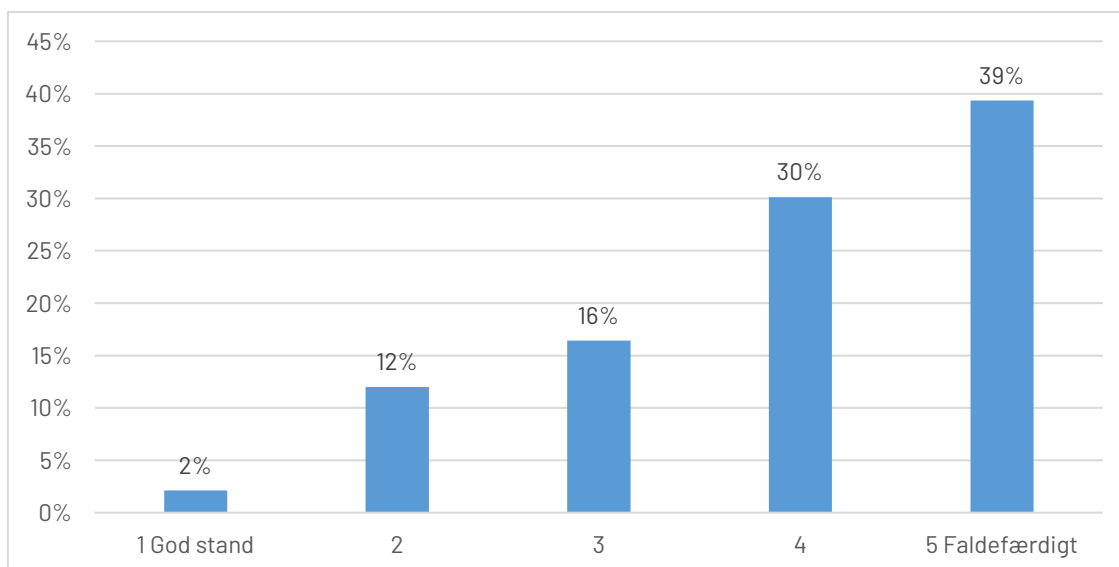
Dette bilag præsenterer resultaterne af en survey blandt 205 parcelhusejere, der har gennemført nedrivning af deres tidligere hus, og bygget et nyt i stedet for. Surveyen er gennemført af Wilke i uge 12, 13 og 14 i 2022.

Respondenterne

56% af respondenterne er mænd, 44% kvinder. 73% er i aldersgruppen 40-69 år. 36% bor i hovedstadsregionen, 24% i region Midtjylland og 18% i region Syddanmark. Blandt respondenterne har 23% en erhvervsuddannelse, 33% en mellemlang videregående uddannelse og 29% en lang videregående uddannelse. 32% har en husstandsindtægt på over 1 mio. kr. årligt.

Bygningens tilstand før nedrivning

Størsteparten af respondenterne (69%) vurderer, at det tidligere hus var faldefærdigt eller i meget ringe stand, mens en mindre del af respondenterne vurderer at deres hus var i god stand (2%) eller rimelig stand (12%), og 16% vurderede at huset var et sted midt imellem (se figur 1).



Figur 2. Q1. Hvordan vil du beskrive standen af det oprindelige hus, på en skala fra 1 til 5, hvor 1 er bedst, 5 er værst?

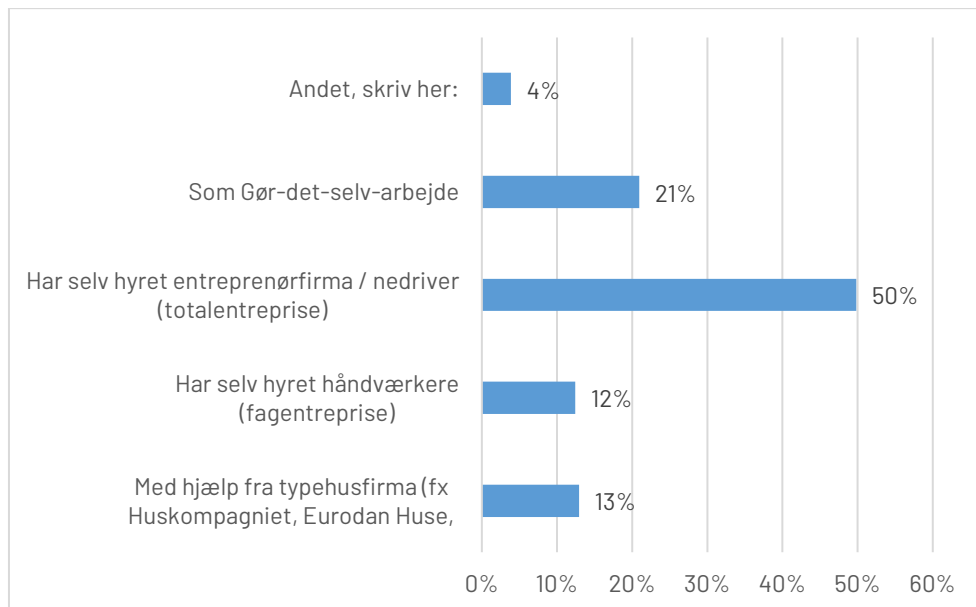
Gennemførelse af nedrivning og nybyggeri

Ser man på, hvordan nedrivningen og nybyggeriet er gennemført, står "pakkeløsningerne" fra Huskompagniet, Eurodanhuse m.fl. står for 25% af nedrivningerne (figur 2), og knap halvdelen - 51% - af nybyggeriet (figur 3).

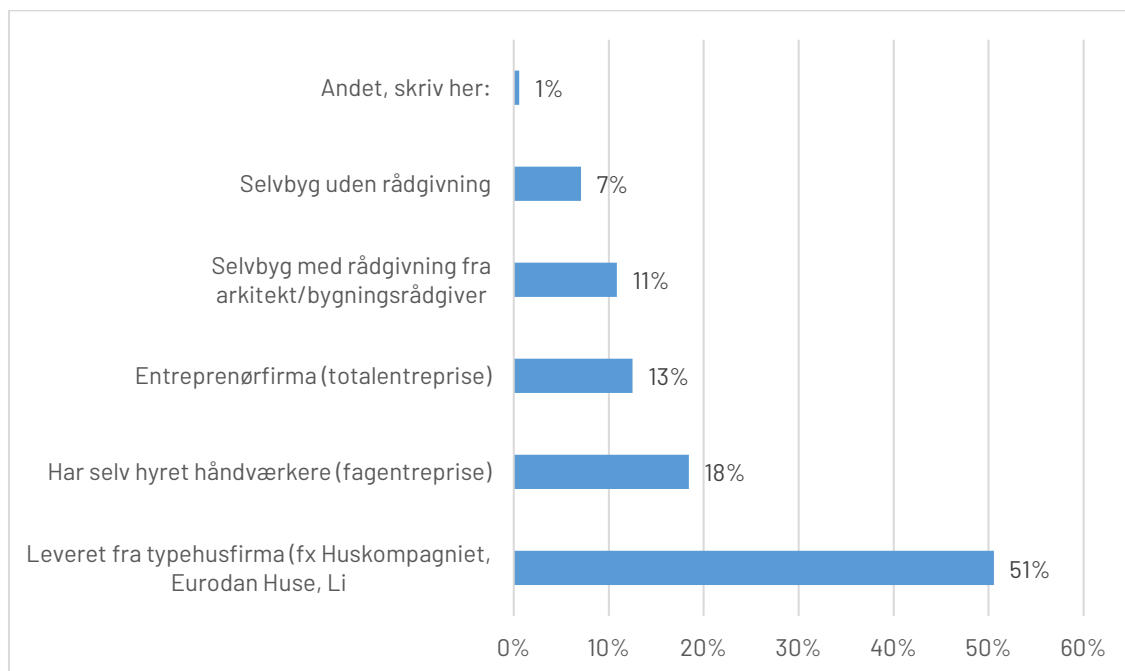
Halvdelen af boligejere (50%) har selv hyret et entreprenørfirma til at stå for nedrivningen af det gamle hus, mens 21% selv har stået for nedrivningen som gør-det-selv-arbejde (figur 2).

Gør-det-selv indsatsen fylder relativt meget i nybyggeriet. Knap to ud af fem har bygget enten helt selv eller i dialog med professionel rådgivning (fordelt på henholdsvis 7% og 11%), mens lige så mange har selv taget ansvaret for at hyre og koordinere håndværkere i fagentrepriser (18). 13% har overladt byggeriet til en totalentreprenør, der ikke er et typehusfirma (figur 3).

I tillæg til besvarelserne omkring nedrivning har enkelte respondenter tilføjet, at kommunen stod for nedrivningen, eller forsikringselskab da bygningen var brændt (se senere).



Figur 3. Q2. Hvordan er nedrivningen af det gamle hus udført?



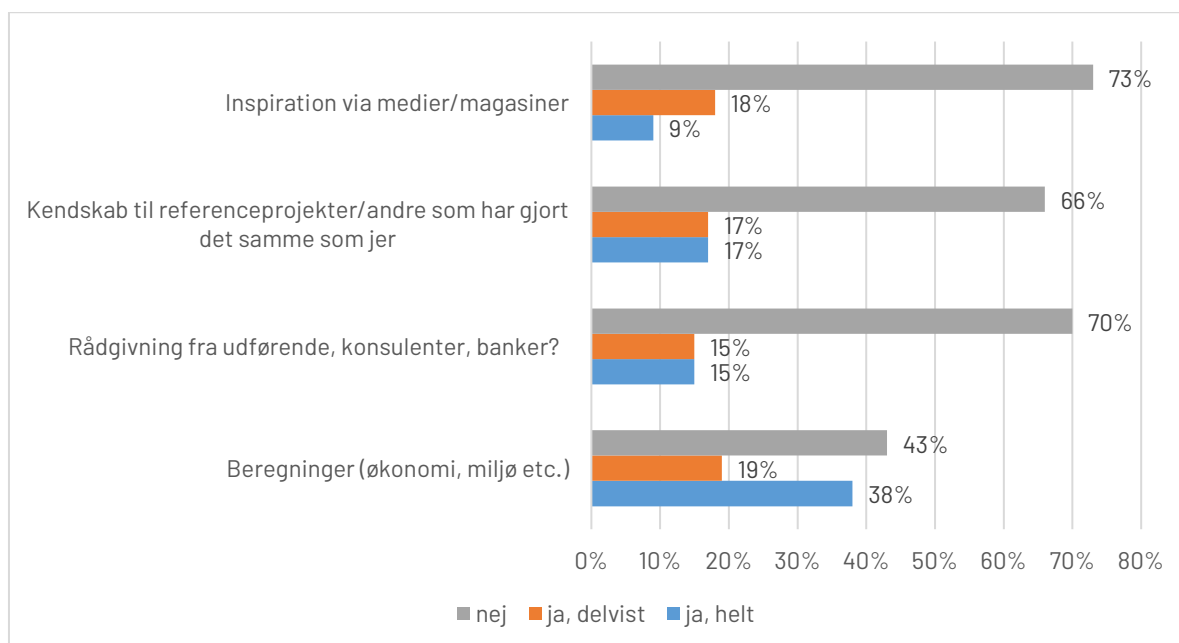
Figur 4. Q3. Hvordan er det nye hus blevet bygget?

Beslutningen om nedrivning

Respondenterne er spurgt om, hvilken type information, der indgik i beslutningen om at rive ned og bygge nyt, med fire valgmuligheder. De fleste respondenter angiver, de har foretaget en eller anden form for beregning, hvor der indgår økonomiske og miljømæssige forhold på, hvordan det nye hus vil tage sig ud (38% svarer ja, 19% delvist ja). Tre ud af ti (30%) har helt eller delvis benyttet professionel rådgivning fra f.eks. banker, byggefirmaer eller andet, mens de fleste respondenter, i alt 70%, ikke har fået rådgivning omkring beslutningen om at rive ned og bygge op (se figur 4).

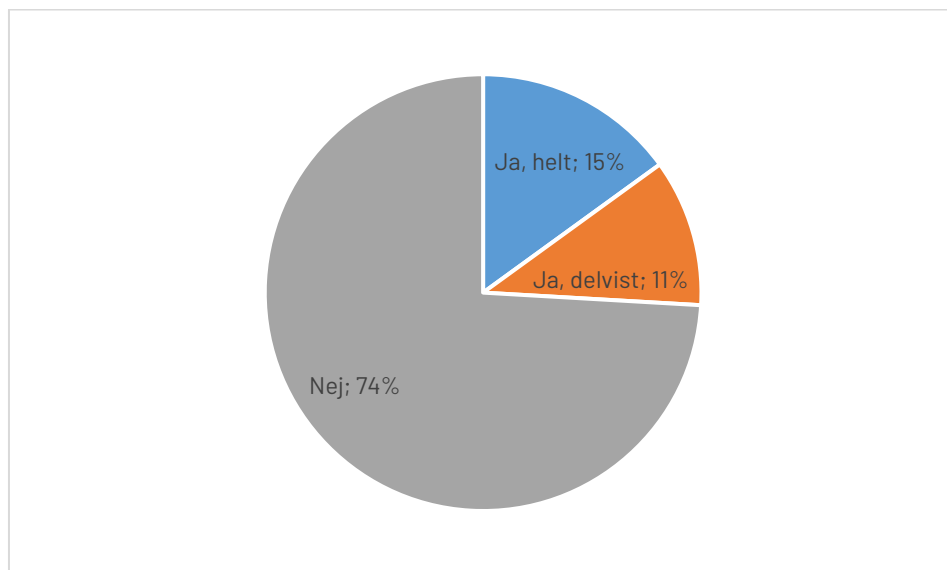
I survey'en svarer 34% helt eller delvist ja til, at kendskab til referenceprojekter har indgået i deres beslutning, mens kun 27% har ladet sig inspirere af medier, magasiner mm (se figur 4). Fra udenlandske studier ved vi dog, at langt de fleste private renoveringer og nybyggeri sker ved flittig brug af medier, særligt sociale medier. Vi ved også, også at disse spiller en sekundær betydning i forhold til mere konkret rådgivning, når man spørger husejerne med mindre, det er konkrete anvisninger i byggeteknisk kunne.

Knap en tredjedel af respondenterne har fået helt (15%) eller delvis (15%) rådgivning fra aktører i feltet, hvorfor man må formode, at personlige ønsker, viden og kompetencer har været vurderet som tilstrækkelige. Anderledes foreholder det sig til konkrete beregninger, hvor knap to tredjedele af respondenterne indikerer, at de har fået udarbejdet analyser af enten økonomi og miljø, eller begge – uden dog det er muligt at adskille svarerne.



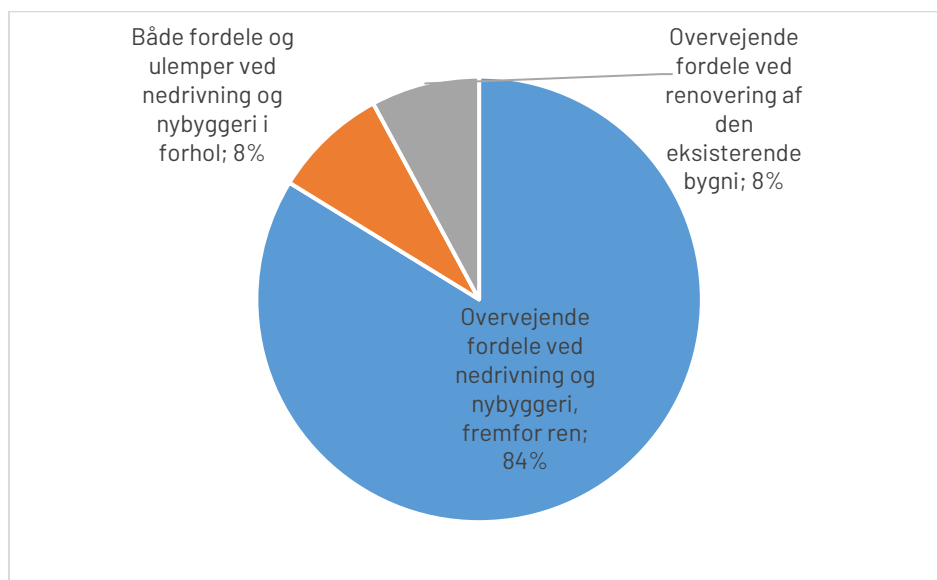
Figur 5. Q4. Hvilken type information indgik i valget om at nedrive det gamle hus og bygge nyt?

Det er dog de færreste (26%) husejere, der har foretaget en direkte sammenligning af økonomiske og miljømæssige konsekvenser mellem renovering og nybyggeri af det konkrete hus. Størsteparten (74%) af de adspurgte har ikke foretaget en direkte sammenligning (se figur 5).



Figur 6. '05. Blev der foretaget en direkte sammenligning med en renovering af det tidligere eksisterende hus?

Blandt de respondenter der havde foretaget en sammenligning mellem nedrivning og nybyggeri, var analysen i fleste tilfælde (84%) nedrivning og nybyggeri, mens kun 16% enten viste både fordele og ulemper, eller kun fordele ved renovering. Det skal bemærkes, at denne pointe kun omfatter svar fra de 53 respondenter, der havde foretaget en direkte sammenligning, hvorfor mønstret skal tages med forbehold.



Figur 7. '06. Hvad viste sammenligningen (for de 53 respondenter, som har foretaget en analyse).

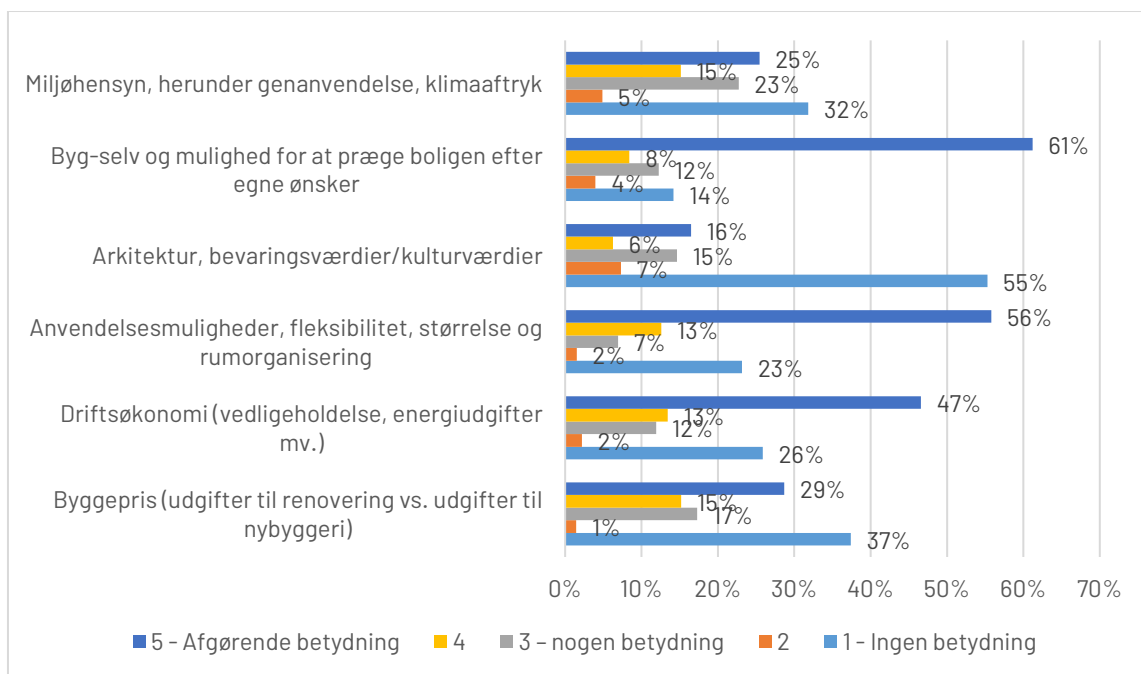
Årsager til nedrivning og nybyggeri

I survey'en er der desuden spurgt til, hvilke årsager der lå til grund for at vælge nedrivning fremfor renovering. Den største andel af årsager af "afgørende betydning" omhandler muligheden for at præge

boligen efter egne ønsker (61%), og sekundært om anvendelsesmuligheder, fleksibilitet, størrelse og rumorganisering (56%), altså forhold, der handler om boligens brug og indretning.

Sat over for disse livstilsbetingede begrundelser, er de økonomiske årsager af mindre, men dog stadig væsentlige samlet set. For 47% af de adspurgte har driftsøkonomien haft en afgørende betydning, mens 29% angiver byggepris (udgifter til renovering i forhold til nybyggeri) som være afgørende. Til denne beskrivelse hører også, at henholdsvis 26% og 37% indikerer at hverken driftsøkonomi eller byggepris ikke har haft nogen betydning overhovedet. Her henvises til andre årsager.

Miljøhensyn fylder også som årsag til nedrivning, idet 25% har tillagt det afgørende betydning (se også næste afsnit for uddybning). De forhold der har haft mindst betydning for beslutningen om nedrivning er husets arkitektur og bevaringsværdier (16%).



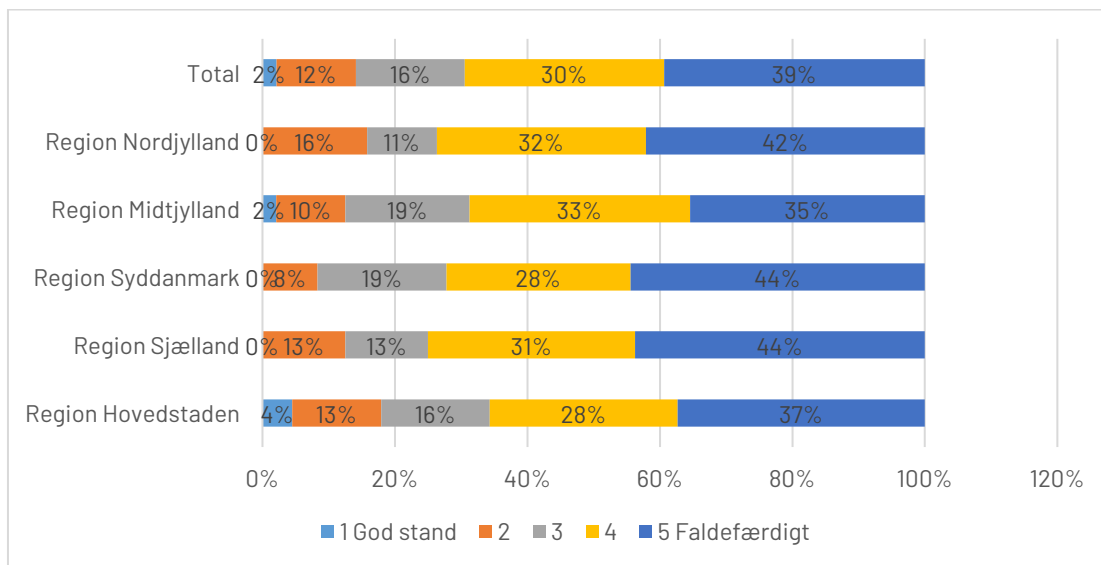
Figur 8. '07. Hvilken betydning havde de følgende faktorer for valget om at rive ned?

Kryds af svar

Flere af svarene fra respondenterne er blevet krydset med baggrundsvARIABLE om region for at undersøge evt. geografiske forskelle.

Er der forskel på standen af de huse der bliver revet ned, efter region?

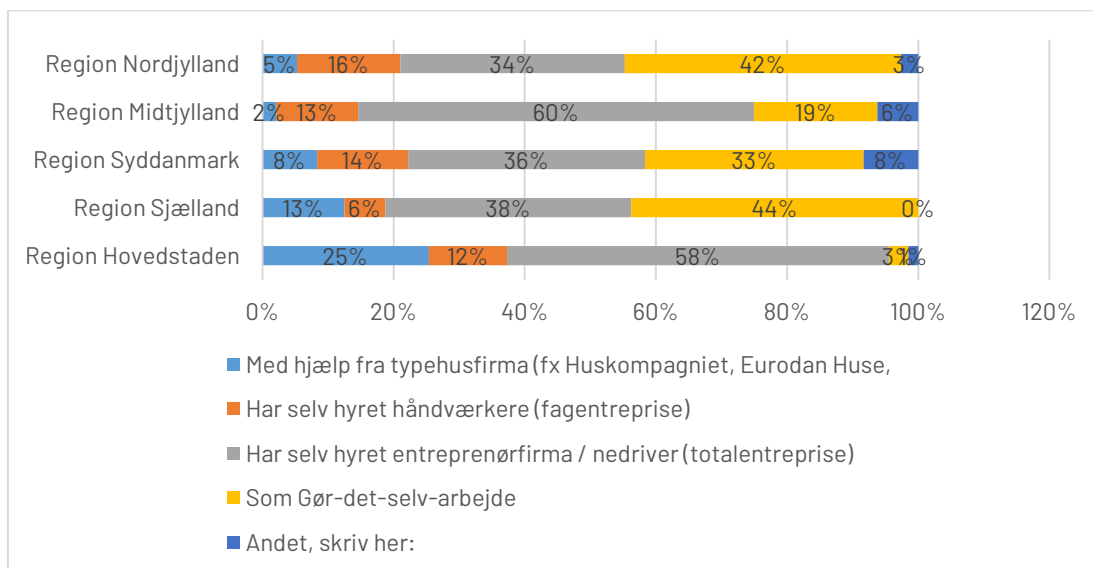
Man kunne måske forvente at huse i hovedstadsregionen er i bedre stand, da der er mere pres på boligmarkedet her, og derfor større tendens til at rive huse ned, der er i bedre stand. Det bekræftes kun i begrænset omfang af survey'en. Her fremgår det, at der er en anelse flere i hovedstadsregionen, der vurderer det nedrevne hus som værende i god stand, og færre der så det som faldefærdigt, men variationen til de andre regioner er begrænset og ikke signifikant.



Figur 9. 'Q1. Hvordan vil du beskrive standen af det oprindelige hus, på en skala fra 1 til 5, hvor 1 er bedst, 5 er værst? by B4. Region

Er der forskel på hvordan man gennemfører nedrivning og nybyggeri på tværs af regioner?

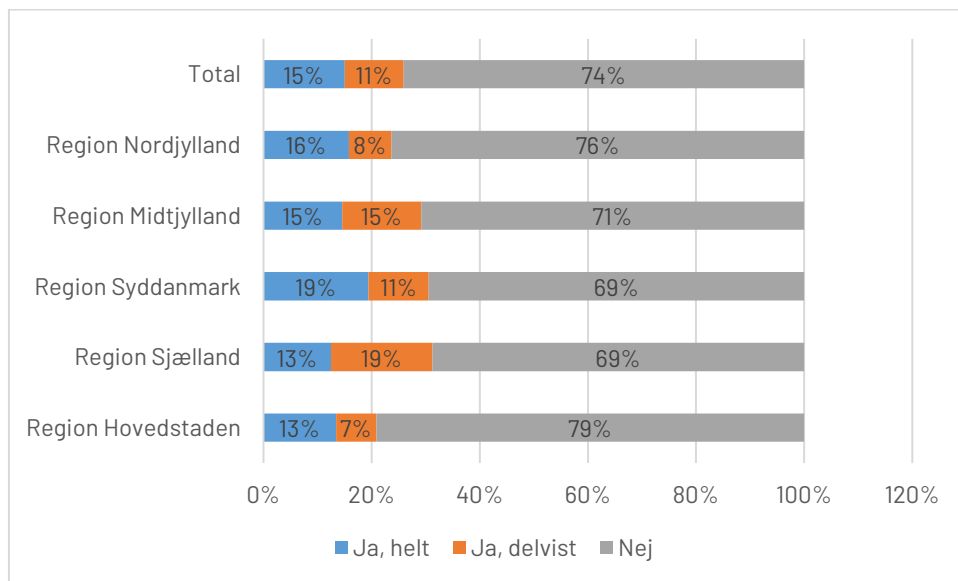
Region Hovedstaden skiller sig ud ved, at stort set ingen gennemfører det som gør-det-selv-arbejde, mens det i andre regioner fylder 20-40%. I region Hovedstaden er det til gengæld typehusfirmaer og totalentrepriser der står for flest nedrivningsprojekter.



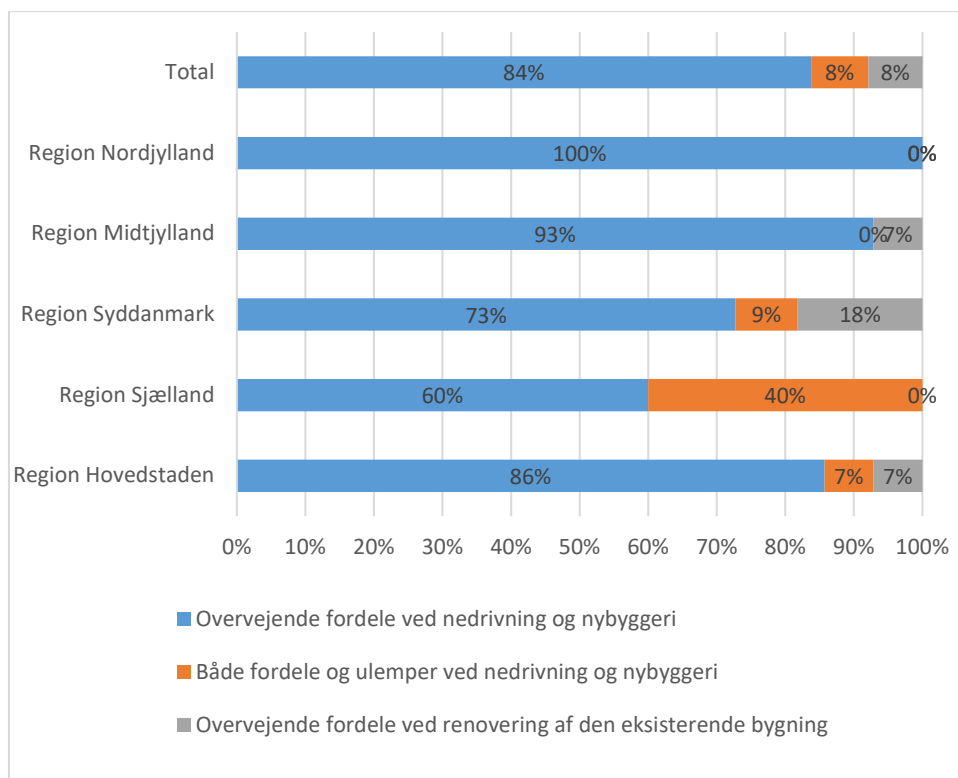
Figur 10. 'Q2. Hvordan er nedrivningen af det gamle hus udført? by B4. Region

Er der forskel på regionerne i forhold til, om man laver en direkte sammenligning af alternativer mellem nedrivning og reovering?

Surveyen viser, at man i region Hovedstaden sjældnest foretager sammenlignende analyser (20% helt eller delvist), mens der i region Midtjylland og Syddanmark er en større andel af husejere, der får foretaget direkte sammenligninger (30% helt eller delvist).



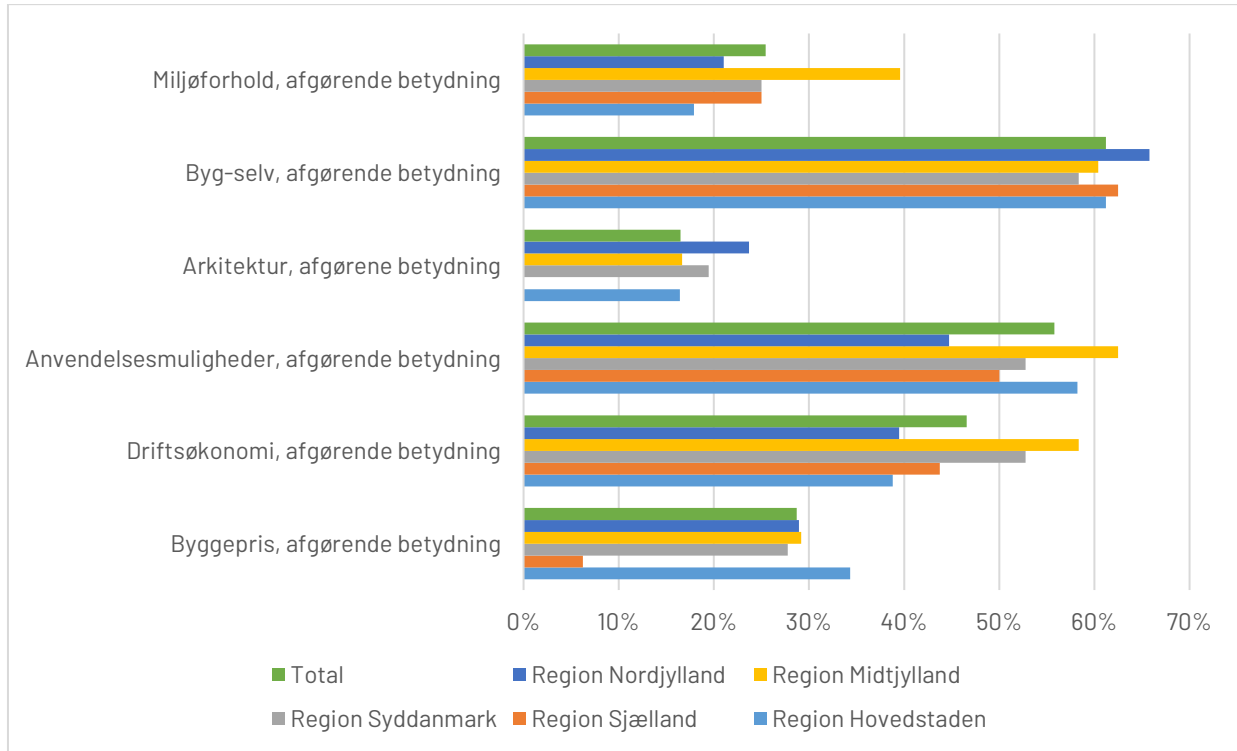
Figur 11. 'Q5. Blev der foretaget en direkte sammenligning med en renovering af det tidligere eksisterende hus?' by B4. Region



Figur 12. 'Q6. Hvad viste sammenligningen?' by B4. Region

Er der forskelle på, hvilke faktorer der er afgørende for at vælge nedrivning i forskellige regioner?

Her viser surveyen, at byggepris er mest afgørende i Hovedstadsregionen, mens miljøhensyn og driftsøkonomi er mest afgørende for husejere i region Midtjylland.



Figur 132. '07. Hvilken betydning havde de følgende faktorer for valget om at rive ned? Svarprocenter med "afgørende betydning" opdelt på regioner

2.2.1. Samtlige kommentarer fra respondenter om årsager til nedrivning

I det følgende præsenteres de svar respondenter som i surveyen har givet som uddybende kommentarer til, hvorfor de har valgt at rive ned. Kommentarerne kommer uvilkårligt.

Huset var ødelagt på grund af brand så ellers havde vi ikke gjort det.

Design, altså huset levede ikke op til de forventninger vi havde.

Forsikringssag og byggesjusk

Beliggenheden

Valg af område. Skolevalg.

Det var købt med henblik på at blive revet ned.

Vi skulle bruge nogle flere kvadratmeter

Huset var for småt

Ja, det fordi vi blev ældre og vi vil ikke længer gå op af trapper

Det var beliggenheden.

Man kunne ikke så meget, da det brændte

Kvaliteten af det tidligere hus, var så ringe at det ikke kunne sammenlignes med noget.

At man kunne lave det som man ville

Det gamle hus var brugt op

At det var et nedrivningsværdigt hus, det var gammelt og ødelagt.

Ja vores gamle hus der kom fugt ind så vi byggede det et helt nyt hus, da det var letter

En bedre beliggenhed, og der var råddent i det gamle hus, og en kælder som vi heller ikke brugte.

Vi bor på landet, så vi var mere tilpasse ved omgivelserne

Havudsigt

Huset kunne ikke mere, derfor valgte vi at rive ned.

Ja det var ubeboligt

Placeringen var dårlig.

Det var en betingelse om at rive ned

Vi valgte nabolaget fordi det var i et hyggeligt boligområde, grundet specielt!

Ja, det vil være meget dyre at renovere end at bare rive det ned.

Det var vores alder, vi har fået et fantastisk beliggenhed.

Nej, jeg synes det rammer godt efter det du har spurgt om.

Det var ikke energi-rigtigt det vi boede i, og det var også usundt med skimmel.

Ja vi skulle bygge et nyt hus.

Huset var brændt. Det blev brændt ned af en tændt lampe, og huset blev for skadet, derfor rev vi det ned.

Grundens størrelse

Økonomien

Husets størrelse, det var meget lille. Jeg ønskede et stort hus. Jeg vil gerne have et nyt hus, som var moderne m. miljøvenlig teknologier.

Bygge efter egne ønsker

Vi var interesseret i grunden og ikke selve huset. Huset var blevet sat til salg så den kan nedrives. Det er mening den skulle nedrives ligemeget hvem der købte den

Vi købte grunden for at bygge et nyt

Energiforbrug

Det var fordi vi havde ikke noget tag og der kom vand i huset, da det havde stået tomt i 8 år.

Jamen, stedet. Placering, hvor huset var i forvejen, det nok det der gjorde det.

Glad for at bo i byen, det klædte byen. Alle kører forbi huset (dem som bor i byen).

Det var billigere at bygge et nyt

Faren.

Beliggenheden

Udsigten til stranden.

Det gamle hus brændte. Skalspørgsmålene havde ingen betydning.

Der er havstigninger, risikere oversvømmelse

Det var for småt, vi havde brug for noget mere plads.

Arkitekturen på det nye har også en stor betydning

Beliggenheden. De ville have at huset i 2 Plan.

Det kunne slet ikke bruges, det var faldefærdigt.

De ville gerne have huset som de ville.

Alt for lille og ikke isoleret (det gamle hus). vi købte det for at rive det ned

Hvordan det passer ind i naturen

Nej det var kun mig selv

Det gamle hus lå i et hul, det nye ligger højere op

Erfaring fra tidligere

Vi kunne ikke bo i det gamle hus

Flytte hus fra grunden længere væk fra vejem

Råd til det.

Nej, huset var bare ikke boeligt.

Det havde en betydningen at huset blive brandt

Helt sikker at det var sundhedsskadeligt at bo der, især med tre børn.

Det var mening den skulle rives ned

Ja det lå i nærheden af de gamle hjem

Beliggenhed. Og en masse andre ting.

Placeringen af grunden

Jeg havde haft en blodprop i hjernen, og jeg skulle sikre min kone et hus, hvis jeg nu bliver handicappet.

Beliggenheden.

De ville bare have grunden, da huset ikke var til at bo i.

Bedre klima

Miljø, penge

Ikke andet end så jeg kunne bo der

De ville have huset i et plan.

Forbrug af opvarmningen af huset

Ja, huset var ubeboeligt og vi skulle have nyt hus så det var en nem beslutning. Huset var faldefærdigt og der var intet gulv og der intet at bevare.

Ja fordi vi valgt en anden placeringen, så vi kunne få udsigt.

Altså det var meget med plads, at vi manglede mere plads.

Alderen på huset, dårlig varme, generelt det var alt for gammelt.

Vi havde ikke et valg, i kombination af at benytte en kælder - det ville dog blive for dyrt. Så simpelt som muligt.

Det gamle hus standen den var i. Den ene mur var revnet.

Nej vi ville bare bygge noget nyt

Huset var for småt, de ville bygge et større hus

Huset var jo nærmest uboeligt, så den eneste mulighed var at rive det ned.

Nej, vi havde selv valgt at bo der

Nej ikke andet end vi var desperat efter mere plads

Tilstanden af det gamle hus

Jo, vi havde en beslutningen

Bare noget nyt

Størrelsen på huset

Banken villighed til at hjælpe os

Ja, der var andre betydninger såsom, mere det ville være for dyrt, i forhold miljø bevidst

Der var en kraftig olieforurening i grunden. Så huset og naboens hus skulle rives ned.

Nej, det var et gammelt hus som var dyrt at renovere.

Handicapsvenligt hjem, såsom stører døre, og plads til kørestol. Toilet hvor man kan køre ind

Ikke hvad jeg kan komme i tanke om

Vi ville have et hus der kunne være fremtidssikkert, til vores pensionstid.

Ja prisen for renoveringen af det gamle hus

Min mand vil bygge et træhus ikke andet end det

Størrelse på grunden

Det var for gammelt, og for dårligt i stand. Det var fra 1910.

Det var ikke godt for vores sunhed at bor der.

Huset var brændt ned til grunden.

Bedre energimæssigt

Det tror jeg ikke

Det gamle hus var værdigt at rive ned. Datteren havde støvallergi.

Byggestilen

Jeg har valgt at bo her nede, fordi der er en herlighedsværdi. Jeg priorere meget beliggenheden af min bolig.

Ikke bevaringsværdigt

Stedet

Det var for lille.

Ja klima hensyn og økonomi hensyn

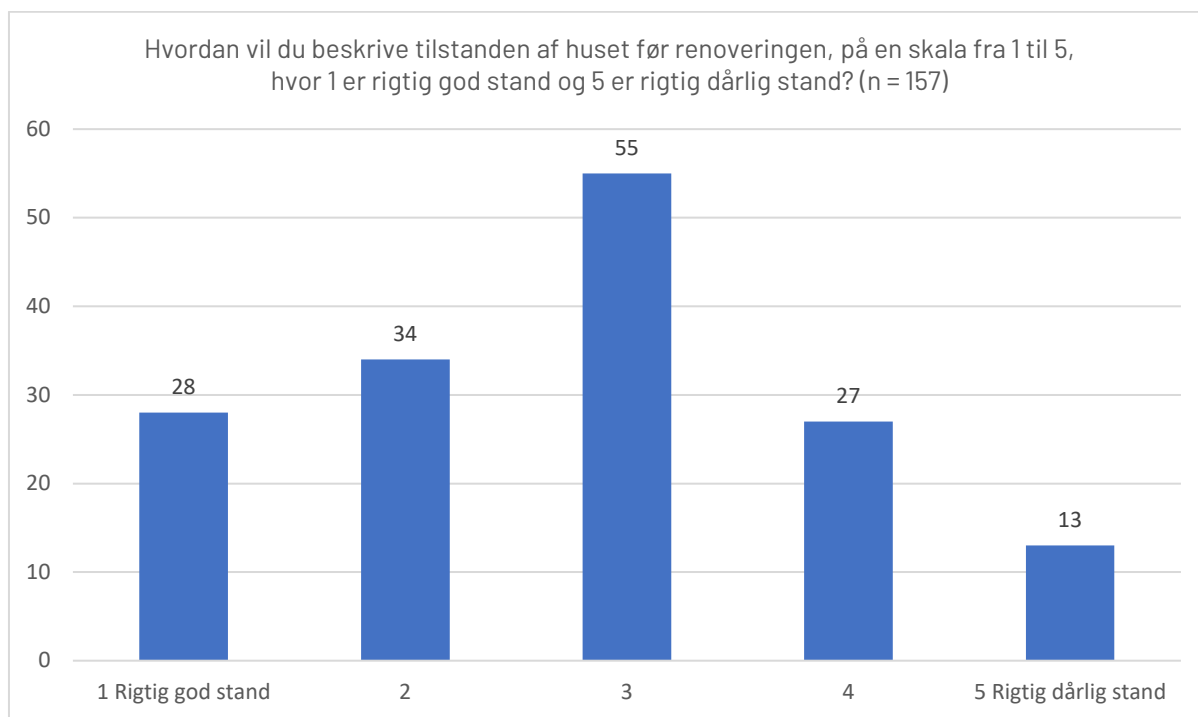
Klimavenligt og moderne. At der hvad jeg lige vil have.

2.3 Årsager til renovering af enfamiliehuse

Dette bilag præsenterer resultater fra survey blandt husejere, der har gennemført renovering på trods af potentiale for nedrivning og nybyg. Metodisk set er der fra BBR identificeret 2.690 enfamiliehuse, der i 2020 eller 2021 har sat kryds i BBR-registeret under "Større ombygning". Kantar har telefonisk kontaktet et udsnit af disse ejere og vurderet om de pågældende ombygninger er omfattende nok til at indgå i surveyen, baseret på en beskrivelse udarbejdet af BUILD, hvor det fremgår, hvilket omfang af ombygning der skal til for at indgå i surveyen. Surveyen rummer telefoninterviews med 157 ejere af enfamiliehuse og er gennemført af Kantar juni-juli 2022. Det er tilstræbt at få en geografisk balanceret sammensætning af respondenter.

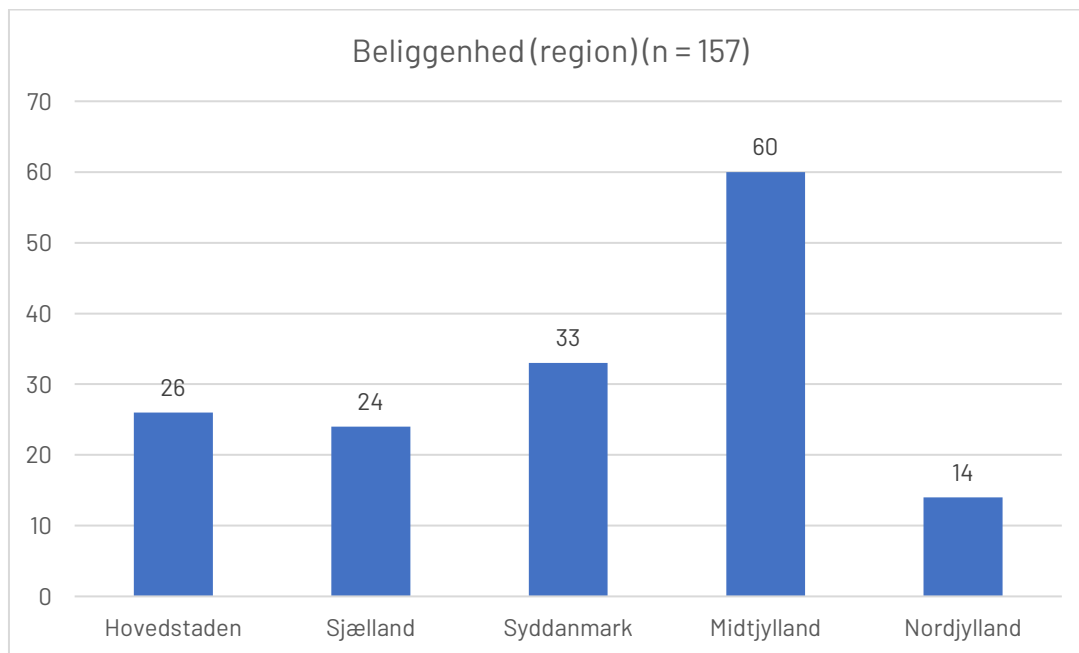
Husets tilstand før renovering

Ejerne er bedt om at vurdere husets tilstand før renoveringen, på en skala fra 1 til 5, hvor 1 er "rigtig god stand" og 5 er "rigtig dårlig stand". Svarene er nogenlunde normalfordelt, med de fleste i en middel-stand, men med en større andel af huse i god stand end dårlig stand.

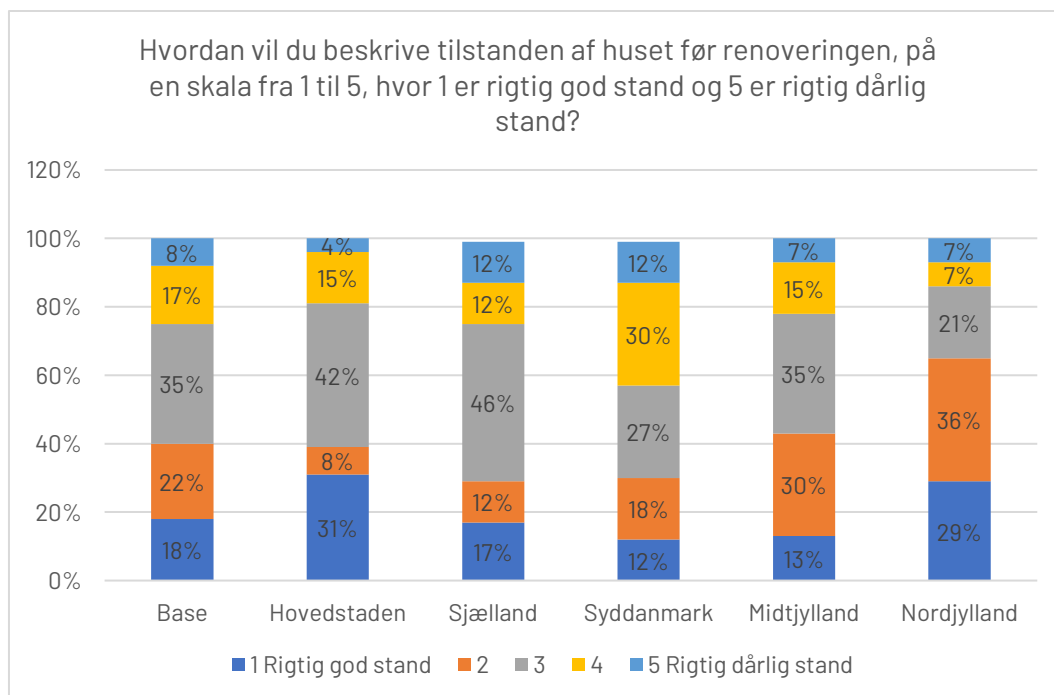


Figur 1. Husets stand før renovering

Fordeling viser, at de fleste huse ligger i Midtjylland, og de færreste i Nordjylland. På baggrund af et samlet antal svar på 157 skal man derfor være varsom med at tolke for meget på den regionale fordeling og på regionale forskelle, da forskellene kan dække over ret få svar.



Figur 2. Husets beliggenhed



Figur 3. Fordeling af tilstand før renovering og regional beliggenhed

Med forbehold for de få svar, er andelen af huse i god stand størst i hovedstadsregionen (31%) og mindst i region Syddanmark og Midtjylland. Region Sjælland og region Syddanmark har den største andel af huse i rigtig dårlig stand før renoveringen (12%).

Omfang af renoveringen

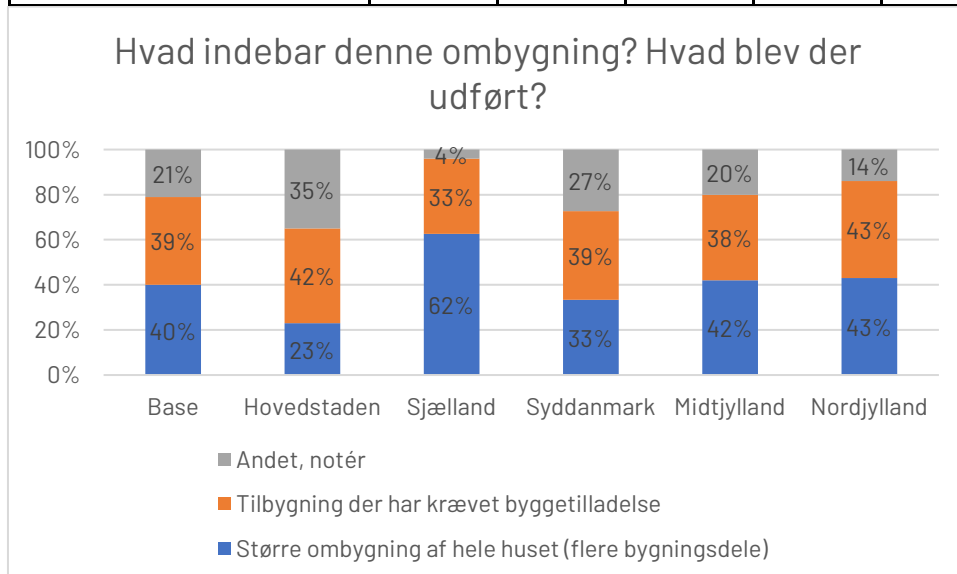
Der er spurgt til, om renoveringen omfattede ombygning af flere bygningsdele eller tilbygning der har kræver byggetilladelse. I fritekstsvarene fremgår det, at mange renoveringer omhandler både ombygning og tilbygning, renovering af flere bygningsdele samtidig (fx renovering af tag og vinduer), eksempelvis "en tilbygning og energioptimering af hele huset", "tilbygning, ombygning, nyt køkken badeværelse nye vinduer", eller "det halve af huset fik hele turen". Hvor der kun har været tale om én bygningsdel eller rum (fx ombygning eller flytning af køkken), eller en mindre ombygning, er besvarelsen udeladt.

Der er en ligelig fordeling af ombygninger og tilbygninger (40% hver), og 20% der svarer "andet", hvilket bl.a. kan være en kombination af en ombygning og en tilbygning. Blandt huse i god stand har renoveringerne overvejende bestået af tilbygninger (68%), mens huse i dårlig stand oftere har gennemgået større ombygninger (77%). Der er lidt regionale forskelle i type af renoveringer, bl.a. er andelen af større ombygninger mindst i hovedstadsområdet, og størst på det øvrige Sjælland.

Hvad indebar denne ombygning? Hvad blev der udført?

Tabel 1. Type af renoveringer blandt respondenterne

	Base	1 Rigtig god stand	2	3	4	5 Rigtig dårlig stand
	157	28	34	55	27	13
Større ombygning af hele huset (flere bygningsdele)	40%	29%	21%	44%	52%	77%
Tilbygning der har krævet byggetilladelse	39%	68%	53%	24%	30%	23%
Andet, notér	21%	4%	26%	33%	19%	-



Figur 4. Regional fordeling af type af renoveringer

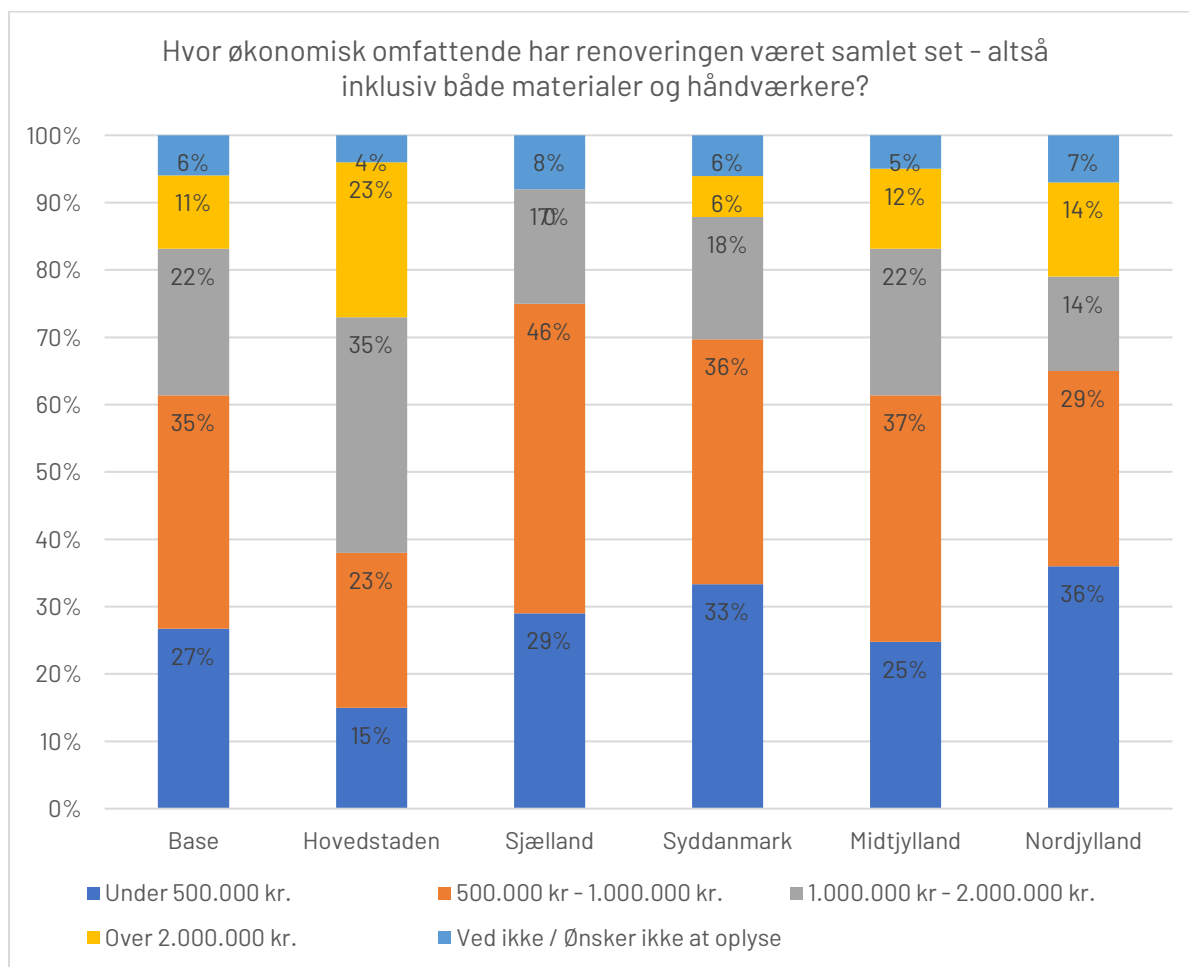
Der er ligeledes spurgt til de samlede omkostninger for renoveringen, med valgmulighed for fire intervaller. Der er flest renoveringer i intervallet ½-1 mio. kr. og færrest over 2 mio. kr. (11%). Ikke overraskende findes de billigste renoveringer blandt huse i god stand (39% under 500.000 kr. i kategori 1), og de dyreste renoveringer blandt de huse, som var i dårligst stand før renoveringen (23% over 2 mio. kr. i kategori 5).

Hvor økonomisk omfattende har renoveringen været samlet set - altså inklusiv både materialer og håndværkere?

Tablet 2. Samlede udgifter for renoveringen i forhold til bygnings oprindelige tilstand.

	Base	Rigtig god stand			Rigtig dårlig stand	
		1	2	3	4	5
	157	28	34	55	27	13
Under 500.000 kr.	27%	39%	26%	25%	19%	23%
500.000 kr - 1.000.000 kr.	35%	21%	38%	38%	48%	15%
1.000.000 kr - 2.000.000 kr.	22%	18%	24%	25%	11%	31%
Over 2.000.000 kr.	11%	7%	6%	11%	15%	23%
Ved ikke / Ønsker ikke at oplyse	6%	14%	6%	-	7%	8%

Der er flest dyre renoveringer i Hovedstadsregionen (23%) – selvom der også er flest huse i bedst stand, og færrest huse i dårlig stand. Det indikerer, at renoveringerne enten er mere omfattende end i andre steder i landet, eller at prisniveauet er højere. Der er flest billige renoveringer i Nordjylland og Syddanmark (kan dog være tilfældigt pga et lille antal observationer).



Figur 5. Samlede udgifter til renovering fordelt på regional beliggenhed

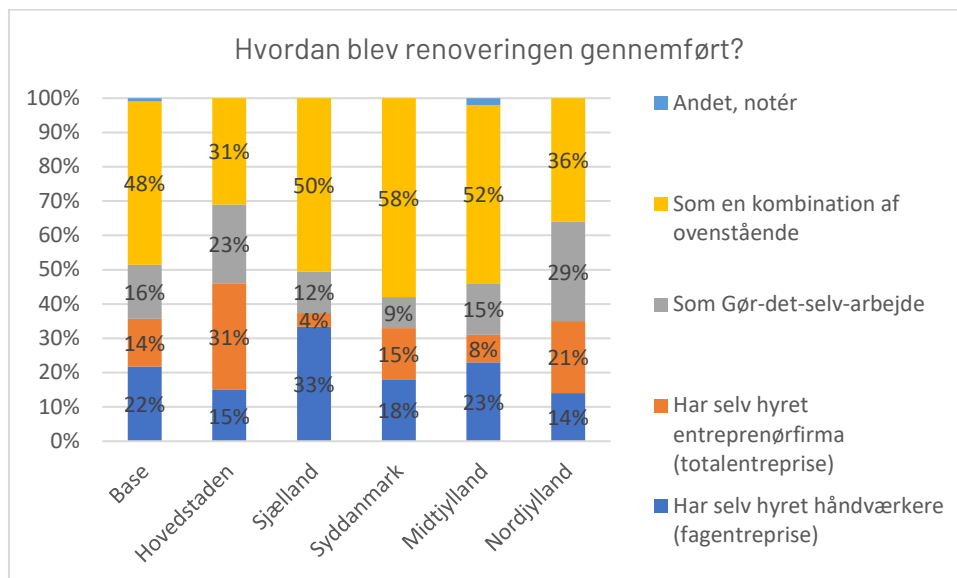
Renoveringens gennemførelse

Der er spurgt til, hvordan renoveringen er gennemført. En stor del har gennemført renoveringen som gør-det-selv arbejde (16%) eller ved selv at hyre håndværkere (22%), mens kun 14% har gennemført det som totalentreprise. De fleste renoveringer (48%) er gennemført som en kombination af forskellige muligheder. Der er ikke noget klart mønster i, om måden renoveringen organiseres på hænger sammen med bygningens tilstand før renovering - undtaget er dog, at bygninger i meget dårlig stand benyttes kun lidt gør-det-selv arbejde, og ellers en kombination af gør-det-selv og professionelle håndværkere (med forbehold for få besvarelser i de enkelte kategorier).

Table 3. Renoveringens praktiske udførelse i forhold til husets stand

	Base	Rigtig god stand			Rigtig dårlig stand	
		1	2	3	4	5
Har selv hyret håndværkere (fage	22%	32%	9%	25%	30%	-
Har selv hyret entreprenørfirma (14%	21%	29%	11%	-	-
Som Gør-det-selv-arbejde	16%	18%	18%	13%	22%	8%
Som en kombination af ovenstående	48%	29%	41%	51%	48%	92%
Andet, notér	1%	-	3%	-	-	-

Set på regionalt niveau er der dog variationer – eksempelvis i Hovedstadsregionen og region Nordjylland, hvor der er væsentligt flere totalentrepriser (31% og 21%) end fagentrepriser (15% og 23%).



Figur 6. Renoveringens gennemførelse fordelt på husets beliggenhed

Overvejelser om nedrivning

Der er spurgt til, om respondenterne på noget tidspunkt overvejede nedrivning og nybyggeri som alternativ til renoveringen. Samlet set har 20% overvejet nedrivning i stedet for renovering, de fleste forud for renoveringen. Som forventet har færre overvejet nedrivning blandt husene i bedst stand (11%) og flere blandt huse i dårligst stand (22- 30% i kategori 3 – 5). Der er færrest i Hovedstadsområdet og Sjælland som har overvejet nedrivning (11 og 13%), og flest i Syddanmark, Midtjylland og Nordjylland (22% - 30%).

Overvejede du/I nedrivning og nybyggeri inden I besluttede jer for renovering - enten forud for renoveringen, under renoveringen eller efter renoveringen?

Tabel 4. Andel respondenter der har overvejet nedrivning og nybyggeri i stedet for renovering, fordelt på husets stand før renovering

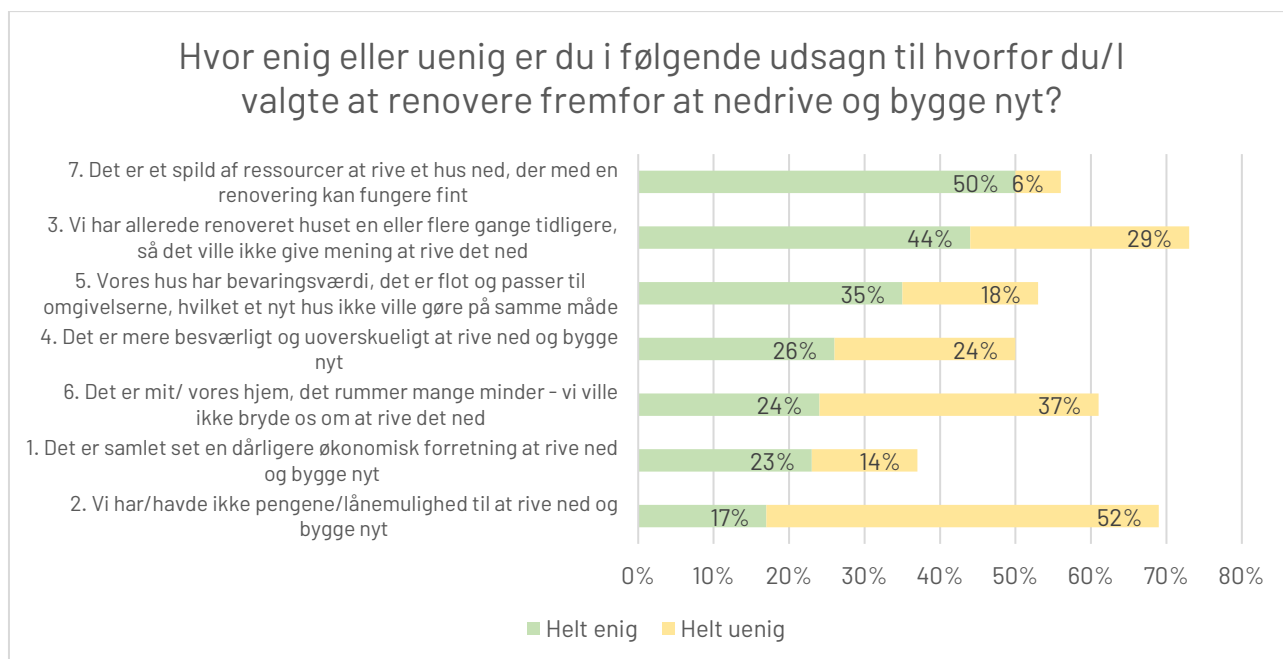
	Base	Rigtig god stand			Rigtig dårlig stand	
		1	2	3	4	5
Ja, forud for renoveringen	17%	11%	12%	20%	19%	23%
Ja, under renoveringen	1%	-	-	2%	4%	-
Ja, efter renoveringen	2%	-	3%	-	7%	-
Nej	82%	89%	85%	78%	78%	77%

Tabel 5. Andel respondenter der har overvejet nedrivning og nybyggeri i stedet for renovering fordelt efter region.

	Base	Hovedstaden	Sjælland	Syddanmark	Midtjylland	Nordjylland
Ja, forud for renoveringen	17%	11%	12%	20%	19%	23%
Ja, under renoveringen	1%	-	-	2%	4%	-
Ja, efter renoveringen	2%	-	3%	-	7%	-
Nej	82%	89%	85%	78%	78%	77%

Synspunkter på nedrivning vs renovering

Respondenterne blev spurgt om deres syn på forskellige årsager til, at de valgte at renovere deres hus fremfor at rive det ned. Fordelingen på "helt enig" og "helt uenig" for de enkelte spørgsmål er vist herunder, rangeret efter største andel af "meget enig".



Figur 6. Husejernes syn på renovering versus nedrivning og nybyggeri, med udgangspunkt i erfaringer med renovering af eget hus

På tværs af svarmulighederne er der størst opbakning til udsagnet om, at det er et spild at rive et hus ned der kan fungere med en renovering (50% helt enige, 6% helt uenige). Blandt ejere af dårlige huse, er der dog flere som er uenige (15%) i dette udsagn. Dette kan muligvis afspejle en forbrugs-etisk holdning til, at man ikke smider noget ud, der kan repareres.

Dernæst er der størst opbakning til, at huset allerede er blevet renoveret en eller flere gange, og at det derfor ville være spild af rive det ned (44% helt enige). Til gengæld er der også mange som er meget uenige i dette udsagn, hvilket tyder på at husejerne er splittede i dette udsagn. Der er en tydelig forskel på ejere af huse i hhv. god og dårlig stand; ejere med huse i god stand er i langt højere grad enige i udsagnet (75% helt enige), formentlig fordi de har renoveret deres hus flere gange – og modsat er ejere af huse i dårlig stand i mindre grad enige (31%), og langt flere er helt uenige (38%).

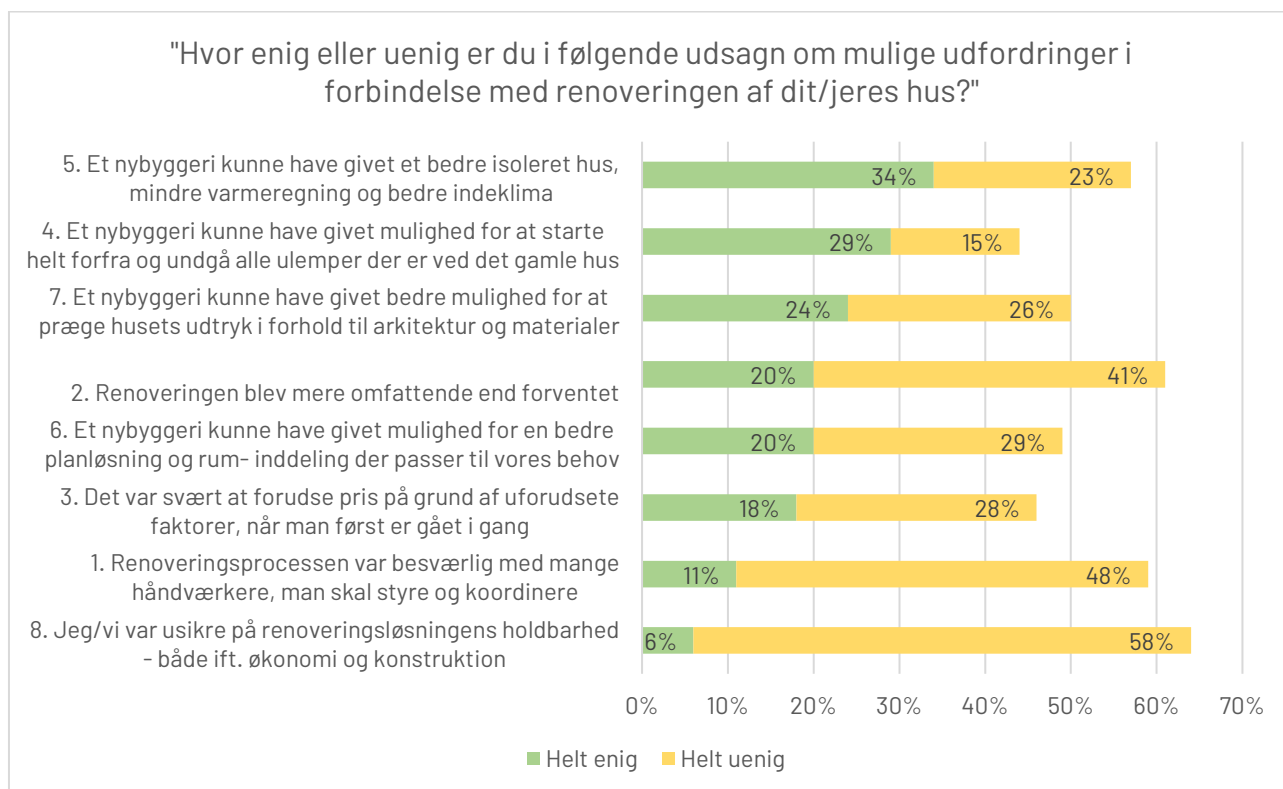
Arkitektoniske og bevaringsmæssige hensyn fylder også en del, 35% er helt enige i at en renovering af det eksisterende hus vil indebære en arkitektonisk gevinst, i sammenligning med nedrivning og nybyggeri. Der er en overvægt at ejere af huse i god stand i forhold til ejere med huse i dårlig stand (54% mod 31%).

På spørgsmålet om, hvorvidt det er mere besværligt at rive ned og bygge nyt, eller mere besværligt at at renovere, er respondenterne delt, idet stort set lige mange er helt enige og helt uenige (hhv. 26% og 24%). Der er flere som er uenige blandt ejere af huse i dårlig stand, men billedet er ikke helt entydigt.

På spørgsmålet om, hvorvidt minder og følelser kan have betydning for at afstå fra nedrivning, er de fleste uenige (37%). Der er dog store forskelle på ejere af huse og god og dårligt stand; ejere med huse i god stand er i langt højere grad enige i udsagnet sammenlignet med ejere af huse i dårlig stand (hhv. 32% hhv. 15% helt enige), og omvendt er lagt flere uenige blandt ejerne af dårlige huse (62% mod 15%). Det kan afspejle flere forhold, eksempelvis at jo større følelsesmæssig tilknytning man har til huset, desto mere gør man for at renovere det løbende – det kunne også tænkes at afhænge af, i hvor lang tid man har ejet huset. De økonomiske forhold synes ikke at spille en stor rolle i synet på renovering vs nedrivning; der er ikke nogen klar opfattelse af, hvad der er den bedste forretning økonomisk set. På spørgsmålet om, hvorvidt ejerne havde adgang til finansiering af nedrivning og nybyggeri er 17% helt enige i at de ikke havde låneadgang, men andelen er større blandt ejere af huse i dårlig stand (23%) og mindst blandt ejere af huse i god stand (4%). Heri ligger muligvis også, at det er dyrere at renovere et dårligt hus, fremfor et hus i god stand. Svarene indikerer, at der muligvis er flere ejere der ville have valgt at rive ned, hvis de havde haft råd til det.

Udfordringer ved renovering

Der blev desuden stillet en række spørgsmål om de udfordringer man har oplevet ved at renovere huset. Fordelingen på "helt enig" og "helt uenig" for de enkelte spørgsmål er vist herunder, rangeret efter største andel af "meget enig".



Figur 7. Husejernes erfaringer med udfordringer knyttet til renovering af deres hus.

Blandt udfordringerne ved renovering peges der samlet set primært på, at der ved nedrivning og nybyggeri kunne være opnået en lavere varmeregning og et bedre indeklima (sp. 5, 34% helt enige), dernæst at man kunne have undgået alle ulemperne ved det gamle hus (sp. 4, 29% helt enige). Svarene på disse to spørgsmål synes ikke at hænge systematisk samme med, hvilken tilstand huset var i før renoveringen, eller med husets beliggenhed.

På spørgsmål 6 og 7, der omhandler mulighederne for at præge huset bedre hvis man havde revet det ned og bygget et nyt, er der en næsten ligelig fordeling mellem helt enige (20%-24%) og helt uenige (26%-29%), dvs. ingen konsensus blandt husejerne på dette punkt. Svarene på disse to spørgsmål synes ikke at hænge systematisk samme med, hvilken tilstand huset var i før renoveringen, eller med husets beliggenhed.

Spørgsmål 2 og 3 omhandler usikkerhederne ved at renovere, herunder vanskeligheder ved at forudse omfanget og prisen, hvor nedrivning og nybyggeri kunne have en fordel. På disse to spørgsmål er svarene også relativt ens, nemlig at der et flertal som er helt uenige i disse udsagn (41% og 28%), og færre der er helt enige (20% og 18%). Dette er overraskende, da det ofte fremhæves, at renoveringer indebærer mange usikkerheder, og at omfanget kan være vært at forudse. Blandt ejere af huse i dårlig stand er der dog en tendens til, at flere som er enige i, at det er vanskeligt at forudse omfang og pris af renoveringen og færre der er enige blandt ejere af huse som er i god stand før renoveringen. Spørgsmål 1, som omhandler problemerne med at styre håndværkere, er beslægtet med spørgsmål 2 og 3, men her er der også begrænset enighed i at det udgør et problem (11%), mens mange (58%) omvendt er uenige. Svarene synes ikke at have nogen relation til, om man er ejer af et hus i god eller dårlig stand.

De forhold der ses som mindst udfordrende er usikkerhed om renoveringsløsningens økonomiske og funktionelle holdbarhed (sp. 8) og styring af renoveringsproces og håndværkere (sp. 1) som kun hhv. 6% og 11% er helt enige i at se som et problem.

NEDRIVNING AF ENFAMILIEHUSE: OMFANG OG ÅRSAGER

Nedrivning og nybyggeri er aktiviteter der medfører store CO₂-emissioner. For at reducere byggeriets udledning af CO₂ er der derfor grund til at se på, hvad der ligger til grund for nedrivninger og nybyggeri, og om renoveringer i højere grad kan fremmes.

I denne rapport undersøges omfanget af enfamiliehuse der rives ned og erstattes af et nybygget enfamiliehus, og på årsager til, at der vælges nedrivning og ikke renovering af de pågældende huse. Rapporten er baseret på registerdata fra BBR, og på surveys blandt boligejere der har nedrevet og nyopført et parcelhus, og blandt ejere der har gennemført omfattende renovering af deres enfamiliehus.