

Nye anbefalinger skal redde huse fra nedrivning



Af Sára Finsdóttir, Teknologisk Institut, Jesper Ole Jensen, BUILD – Aalborg Universitet, Mette Mechlenborg, BUILD – Aalborg Universitet og Tine Lange, Responsible Assets

Flere i bygge- og ejendomsbranchen stiller sig kritisk overfor unødvendig nedrivning af enfamiliehuse. Nye anbefalinger skal samle branchen med fokus på reduktion af ressourceforbrug og CO2-udledning.

Nedrivninger af ældre huse, også huse, som ikke anses som kulturarv, bør undgås for at begrænse byggeriets klimabelastning. Det er der stigende enighed om blandt flere aktører, der nu vil skubbe det private boligmarked væk fra nedrivning, i tilfælde hvor huset ikke har udtjent sin levetid.

Det har projektet "IGENBO – riv ned og byg nyt eller bevar enfamiliehuset", påvist gennem branchedialog og en række andre aktiviteter. Forenet Kredit har finansieret projektet for at få ny viden om, hvordan husejere landet over kan motiveres til at renovere de-

res bolig frem for at rive ned og bygge nyt. Projektet er udarbejdet af Teknologisk Institut, BUILD – Aalborg Universitet og konsulentvirksomheden Responsible Assets.

I Danmark river vi 1.100 enfamiliehuse ned hvert år for at gøre plads til et nyt. Det svarer til, at tre boliger jævnes med jorden hver dag, hvilket er en fordobling siden 2015. Det koster klimaet dyrt, og mange undersøgelser peger på, at det klimamæssigt er en fordel at renovere fremfor at rive ned og bygge nyt. Mange eksperter, blandt andet FN's klimapanel, IPCC, peger derfor på renovering af bygninger som et vigtigt greb til at nedbringe byggeriets klimaaftryk.

Gennem surveys og interviews med husejere og brancheaktører har projektet afdækket de overvejelser og barrierer, som danske husejere oplever i forhold til at bygge nyt eller renovere. Det har

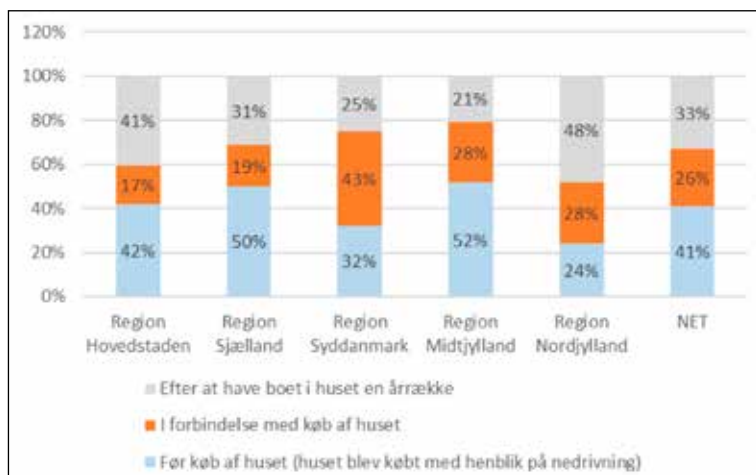
givet indsigt i, hvad der talte for og imod en renovering, og ikke mindst hvilken rådgivning, husejere modtog undervejs. Det har resulteret i nye indsigter samt fire anbefalinger til, hvordan flere enfamiliehuse kan reddes fra nedrivning.

Årsager til nedrivning

Der er flere årsager til, at folk river hus ned. Ofte er energiudgifterne i det gamle hus en udslagsgivende faktor. Energimærkninger og BR2018's fokus på energiop-timering nævnes ofte som et selvstændigt argument, særligt efter energikrisen, men uden at husejerne nødvendigvis har foretaget konkrete energianalyser. Overvejelserne kan illustreres af denne husejers udsagn:

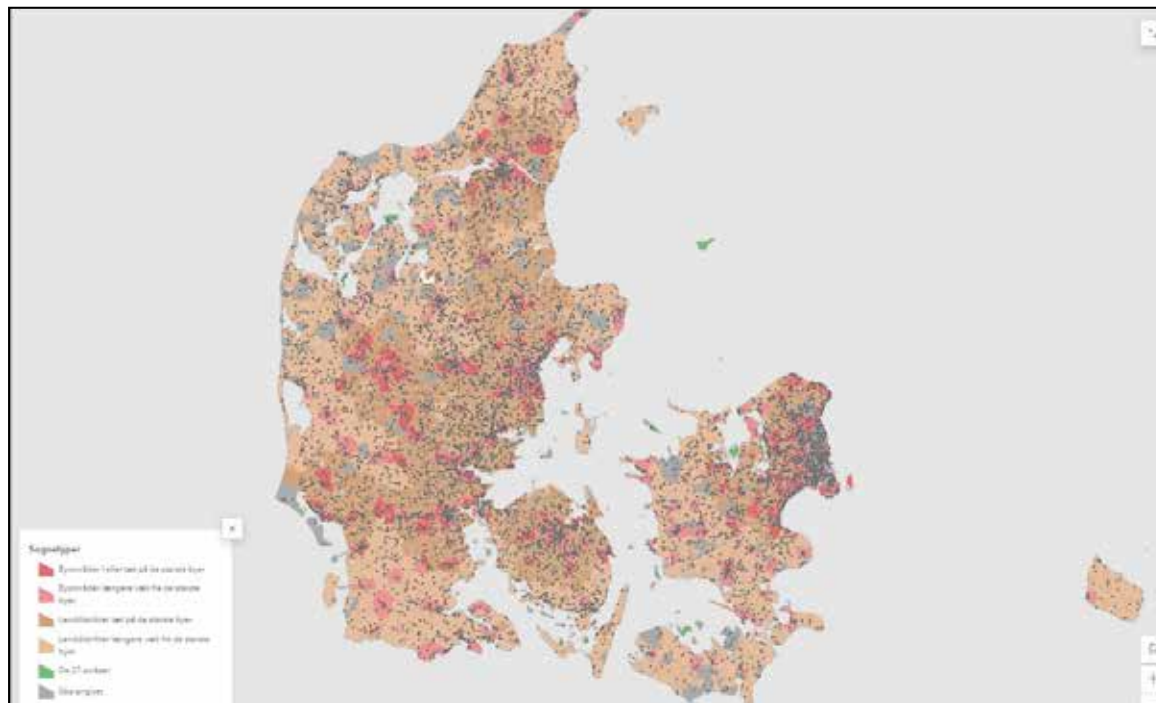
"Jeg har længe overvejet forskellige alternative – sælge og købe nyt eller rive ned og bygge

Fortsættes på næste side >>



Figur 1.

Der er forskel på, hvornår beslutningen om nedrivning er taget. (fra survey med 200 husejere, der har revet ned og bygget nyt, 2023).



Figur 2. Illustrationen er fra BUILD's parcelhusatlas, som er et kort over parcelhuse, der er revet ned og efterfølgende bygget nyt, her i perioden 2010-2021. Kilde: BBR-udtræk.

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." (husejer og interviewperson i projektet).

Beliggenheden er også helt afgørende; særligt i de store byer er der stor efterspørgsel på de eftertragtede grunde. Men det er sjældent fordi huset er i en stand, der ikke kan renoveres. Det er oftere boligejernes tro på økonomien, der sætter grænsen; boligejerne finder generelt større renoveringsprojekter mere usikre sammenlignet med nybyggeri, og tror på en større værdistigning af ejendommen når man bygger nyt. I den forbindelse er der stor kontrast mellem by og land. Ejendomsvurderinger, bankernes villighed til at låne til et nyt hus

fremfor til renoveringer er også en medvirkende faktor. Den økonomiske gevinst er geografisk betinget og kan bruges til at forudsige, hvor der i fremtiden ligger huse, der er i risiko-zonen for nedrivning. Regnestykket og logikken kan eksempelvis se sådan ud, fortalt af en anden husejer:

"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." (husejer og interviewperson i projektet).

Se figur 1 på forrige side

I surveyen svarer 41% af husejerne, at beslutningen om at bygge nyt allerede var taget, inden de købte det gamle hus. 33% traf

beslutningen efter at have boet i huset en årrække, mens kun 26% gjorde det i forbindelse med køb. Det betyder, at risikoen for nedrivning er størst i og omkring købssituationen.

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.

Se figur 2 øverst

'Bevar eller forklar' kan skubbe til vanetænkning

Analysen peger på et behov for et opgør med vanetænkning på tværs af brancher, da hverken ejendomsmæglere, bankrådgivere, eller andre aktører omkring boligkøberne i dag har særlige

initiativer eller tilbud, der kan hjælpe boligkøberne til at vælge renovering frem for nedrivning og nybyg.

Flere arkitekter har debatteret emnet længe, og ser et behov for et opgør, ikke kun i branchen men også i den brede offentlighed. I projektets interview med branchen påpeges typehusproducenternes dominans på boligmarkedet. 47% af de adspurgte husejere med nybygget hus har anvendt et typehusfirma, imens den anden halvdel har benyttet sig af hel- eller delvis hjælp i fag-entrepriser og totalentrepriser.

Samtidig ser arkitektstanden en generel tendens i den brede offentlighed til at omtale 1960'erne og 1970'erne negativt, hvilket kan være medvirkende til at denne bygningstype ofte købes for at rives ned.

Vores håb er, at de nye anbefalinger kan sætte gang i en debat og give inspiration til, hvordan de centrale aktører kan arbejde meget tættere sammen.

Projektets gode nyhed er, at boligkøbere med stor sandsynlighed kan udfordres og påvirkes

til at renovere frem for at rive og bygge nyt. Det kræver dog, at der trækkes i samme retning både på politisk, kulturelt, kompetencemæssigt plan og gennem nye og flere markedstilbud, fx lettere tilgængelige håndværker- og rådgiverydelser samt låne- og forsikringsmuligheder.

Læs publikationen "Renovering af enfamiliehuset – en vej til lavere CO2-aftryk og mindre ressourceforbrug" her: <https://forenetkredit.dk/klima/igenbo/> Se figur 3.

Projektets fire anbefalinger

- Politisk: Kommuner bør i højere grad sætte fokus på bevaring af enfamiliehuset i bl.a. lokalplaner og i dialogen med kommunens borgere. Men også lovgivning, der lægger afgifter på nybyggeri og affald eller indfører kulturfremmende principper som "forklar eller bevar", vurderes som en effektiv måde at få flere til at renovere frem for at rive ned og bygge nyt.
- Kulturelt. Der bør iværksættes offentlige kampagner i main-

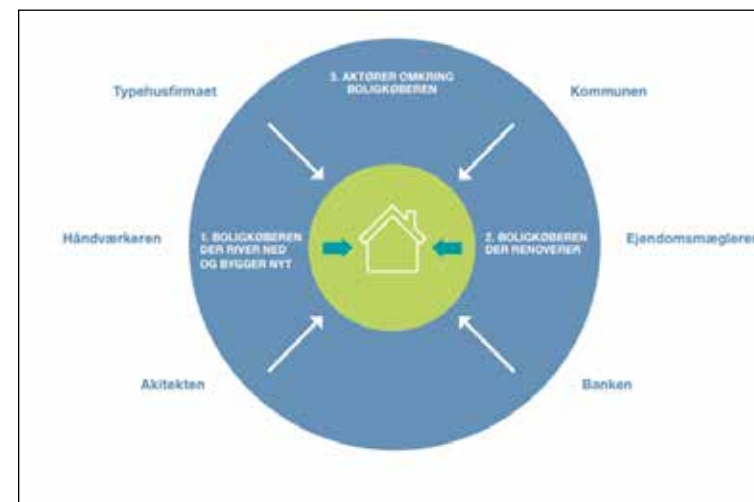
streammedier, så boligkøbere og markedsaktører omkring dem får øjnene op for renovering som attraktivt frem for nybyg.

- Kompetence: Boligkøbere bør kunne tilgå uvildig viden om fordele og ulemper ved henholdsvis renovering, nedrivning og nybyggeri. Og ved indsatser der gør boligkøbere mere fortrolige med reparation af eget hus.

- Markedstilbud: Håndværkere bør i højere grad markedsføre renovering af (alle typer) enfamiliehuset – herunder pakkeløsninger til boligkøberne. Ejendomsmæglere bør vise, hvordan et hus ser ud i renoveret stand, og anskueliggøre for boligkøberne, hvad renovering betyder for CO2-aftryk, ressourcer og økonomi. Banker bør anspore til renovering gennem långivning og rådgivning om, hvad renovering betyder for både CO2-aftryk, ressourcer og økonomi.

Faktaboks

- Partnere: Teknologisk Institut (projektleder), BUILD – Aalborg Universitet, konsulentvirksomheden Responsible Assets.
- Finansiering: Forenet Kredit, der har finansieret projektet.
- År: 2023-2024 (afslutter for år 2024)
- Andet: Projektet har et søsterprojekt (IGENBO Potentialer), med ovenstående partnere herudover DTU. Finansieret af Realdania.



Figur 3. Projektet har tre analyseperspektiver; 1) boligkøbere der river ned og bygger nyt, 2) boligkøbere, der renoverer, og 3) aktører omkring boligkøberne