

Træffes valget om nedrivning på oplyst grundlag?

Af Jesper Ole Jensen, BUILD – Institut for byggeri, by og miljø, Aalborg Universitet og Sára Finsdóttir, Bæredygtigt Byggeri på Teknologisk Institut

Vidensinstitutioner peger på, at vi i langt højere grad bør bevare og renovere frem for at bygge nyt, hvis vi skal reducere de høje klimaudledninger, som byggeriet står for. Men emnet er komplekst, og mange misforståelser og myter står i vejen for den grønne omstilling af boligmarkedet.

Der rives omkring 1100 enfamiliehuse ned årligt for at give plads til nybyggeri. Det svarer til tre huse om dagen. Begrundelserne for nedrivning er forskellige. I en ny undersøgelse diskuteres sandhedsværdien i de begrundelser, der ofte går forud for nedrivning af enfamiliehuse.

Undersøgelsen, der er støttet af Forenet Kredit, med Teknologisk Institut, BUILD – Institut for byggeri, by og miljø og Respon-



Foto: Helene Høyer Mikkelsen, venligst lånt med tilladelse fra bogen *ParcelhusPortrætter* fra 2025 af Line Stougaard og Helene Høyer Mikkelsen.

sible Assets, har identificeret og analyseret de myter og misforståelser, der ofte fører til, at et hus må lade livet for et nyt. Projektet har resulteret i fem såkaldte faktatjek af de mest gængse myter om renovering. Håbet er, at disse kan anvendes i dialogen og rådgivningen omkring huskøb.

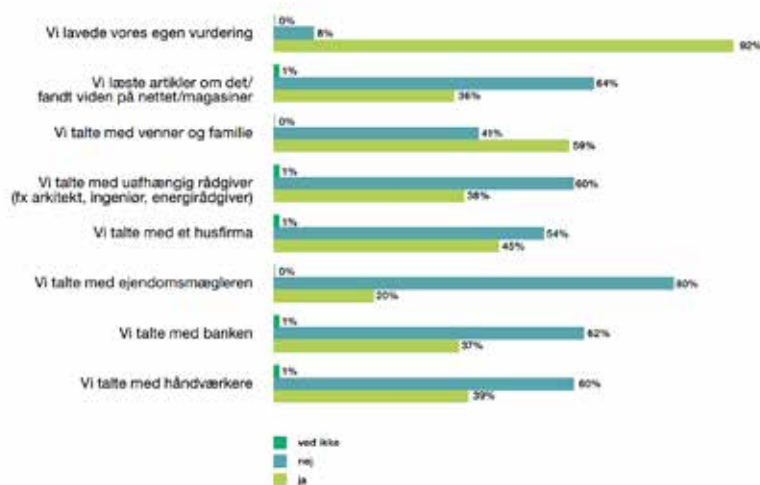
Informationssøgning er en vanskelig proces

En survey fra 2024 blandt bolig-ejere der har revet ned og bygget nyt, viser, at beslutningen om boligforbedring og nedrivning er meget individuel. Således svarer 92% at "vi lavede vores egen vurdering", når de bliver spurgt om hvilken rådgivning, de har modtaget før beslutningen om nedrivning og nybyggeri. Knap seks ud af ti (59%) rådfører sig med venner og familie. Omkring fire ud af ti (40%) benytter håndværkere, arkitekter eller andre byggefaglige personer som rådgivere, mens 45% har talt med et husfirma. Venner og familie konsulteres således langt oftere end professionelle og uafhængige rådgivere, hvilket kan være en årsag til at mange forestillinger forbliver uantastede.

Vanskelighederne ved at finde troværdig information skyldes



Fortsættes på næste side >>



Figur 1. Hvilken rådgivning benyttede I jer af i forbindelse med beslutningen om at rive ned og bygge nyt?

bl.a., at man i stigende grad kan finde informationer på internet og sociale medier. Inden for forskning i boligkultur tales der om en "medialisering", hvor digitalisering af information, viden og holdninger, betyder, at vores hjem og de beslutninger, vi tager, ikke kan adskilles fra den mediekultur, vi indgår i.

Og det er komplekst at træffe beslutninger på baggrund af informationer fra boligmagasiner, tv-programmer, rådgivere, håndværkere, sælgere, influencere og andre, der påvirker os mennesker i de helt tidlige faser – måske endda før vi er klar over det.

Myte nr. 1: "Klimabelastningen er mindre ved nedrivning og nybyg end ved renovering."

En udbredt tankegang er, at det er bedre for klimaet at rive et gammelt hus ned og bygge et nyt, fordi nye huse er bedre isolerede og bruger mindre energi

til opvarmning. Men beregninger viser, at både lette og dybe renoveringer af ældre huse er mindre klimabelastende end nedrivning og nybyggeri.

Ifølge beregninger fra en nylig undersøgelse vil en renovering af et typisk enfamiliehus fra 1970'erne reducere CO₂-emissionerne, fordi man bevarer eksisterende byggematerialer og energioptimerer huset. Klimabelastningen fra fremstilling og transport af byggematerialer samt selve byggefasen gør nybyggeri til en dyrt løsnings for klimaet end for en renovering, da CO₂-emissionerne er væsentligt større.

Ser man på CO₂-aftrykket af et hus over en hel livscyklus vil et renoveret hus kun udlede 5 kg CO₂ pr m² årligt, mens nedrivning og nybyggeri udleder næsten 9 kg CO₂ pr m² årligt.

For et parcelhus opført før 1960 vil en "dyb" renovering typisk

medføre en klimabelastning på knap 5 kg CO₂ pr m² årligt, mens nedrivning af det gamle hus og opførelse af et nyt hus vil medføre en klimabelastning på knap 9 kg CO₂ pr m² årligt, altså en forøgelse på omkring 80%. En "dyb" renovering vil typisk indebære omfattende forbedringer, herunder udskiftning af vinduer, efterisolering af tag og installation af varmegenvinding.

Størrelsen på nybyggede huse er desuden steget fra 122 m² i 1963 til 213 m² i 2022, hvilket også har betydning for klimaaftrykket. Og på den måde er det et samspil af mange faktorer, der medvirker til at nybyggeri vil have en større klimabelastning.

Myte nr. 2: "Der er økonomisk gevinst ved at rive ned og bygge nyt fremfor at renovere."

Mange har en forventning om, at nedrivning og nybyggeri indebærer en økonomisk gevinst, fordi salgsprisen for et nybygget hus typisk vil være væsentligt højere end for øvrige huse generelt. Det er dog ikke nødvendigvis rigtigt. For det første afhænger det helt af, hvordan det lokale boligmarked ser ud. I nogle områder af landet – mest udtalt i hovedstadsområdet, hvor boligpriserne højest – udbydes ældre og renoverede huse ofte til højere priser end nybyggede huse. Tal indsamlet fra Boligsiden.dk viser således, at i en kommune som Rudersdal koster enfamiliehuse opført før 1960 i gennemsnit omkring 60.000 kr./m², hvilket er nogenlunde det samme som huse opført fra 2001 til 2024. Tager man ældre huse, som er renoveret,

viser tallene, at de udbydes for omkring 70-90.000 kr./m², altså væsentligt dyrere end nybyggede huse. Det samme viser sig i det øvrige hovedstadsområde; priser for ældre enfamiliehuse ligger i det store hele på niveau med de nyopførte huse (omkring 60.000 kr./m²), mens huse der annonceres som "renoveret" udbydes til 70-80.000 kr./m². Det kan der være flere grunde til, fx at de ældre huse har en særlig attraktiv beliggenhed, eller arkitektoniske kvaliteter, som gør, at man gerne betaler en høj pris for dem, end for et nybygget hus.

Andre steder i landet kan det dog se anderledes ud. I en kommune som Esbjerg, der både rummer mange ældre parcelhuse, og mange nyopførte huse, er udbudspriserne for de nye huse generelt væsentligt højere; mens nybyggede huse fra 2001-2024 sælges for ca. 21.900 kr./m², udbydes renoverede huse fra før 2001 til ca. 15.700 kr./m². Så selv om man generelt gerne betaler mere for nybyggede huse, er der eksempler på renoverede huse, der udbydes til priser på højde med (eller over) nybyggede huse – typisk beliggende i attraktive områder i byen. Årsagerne til de større forskelle på nye og gamle parcelhuse i Esbjerg kan bl.a. være, at der bygges meget dyre huse på de mest attraktive adresser i byen, og at de ældre parcelhuse ikke har samme herlighedsværdi eller gode beliggenhed som i Rudersdal, og måske ikke er renoveret op til samme niveau.

Et standard-hus med solceller fra Huskompagniet koster fx mellem 13.000 og 16.000 kr. pr. m², afhængigt af type, størrelse

og beliggenhed, men undersøgelser har vist, at selv større renoveringer af enfamiliehuse ofte kan gøres billigere, typisk mellem 5.000 og 10.000 kr./m². Disse priser kan dog afspejle, at ejerne selv i nogen grad lægger arbejde i renoveringen, og at renoveringen gennemføres over etaper, på en måde så det tilpasses ejerens økonomi.

Myte nr. 3: "Det er (byggeteknisk) svært at renovere ældre huse"

Hvornår er et hus faldefærdigt? De fleste fagfolk ville sige, at det er et spørgsmål om økonomi. Selvom mange boligejere frygter, at ældre huse er for nedslidte til at renoveres, er det et faktum, at kun få huse er i så dårlig stand, at renovering ikke er muligt. Bygningsskader som sætningsrevner og fugtproblemer er blandt de største bekymringer, men disse

kan som regel udbedres med de rette byggetekniske løsninger.

Huse fra 1960-70'erne kritiseres desuden ofte for byggekvaliteten, men mange af dem har et stort renoveringspotentiale. Generelt kan bygninger holde 100-200 år eller mere, hvis de vedligeholdes løbende. Beslutningen om nedrivning handler derfor sjældent om byggeteknisk stand, men snarere om økonomi og ønsket om at skabe overskuelige løsninger.

Myte 4: "1960'er-1970'erhusene er kedelige"

1960'er-1970'erhusene lider under en række fordomme og opfattelser. Men huse fra denne periode rummer ofte arkitektoniske kvaliteter, der kan være svære at genskabe i nybyggeri. Især huse, der er opført med traditionelle

Fortsættes på næste side >>



Figur 2 Byggetekniske eksperter og rådgivere har svaret på spørgsmålet: "Hvilke byggetekniske forhold bekymrer nuværende og kommende boligejere sig mest om?"

materialer og byggeteknikker, der gør dem velegnede til renovering.

I Danmark har vi særligt mange huse bygget mellem 1960-1980. Disse bygninger repræsenterer en del af vores kulturarv og kan, med den rette vedligeholdelse og energioptimering, både bevare deres æstetik og opfylde moderne krav til komfort og funktionalitet. Ved at renovere frem for at rive ned kan man ikke blot bevare husets karakter, men også bidrage til en bedre udnyttelse af ressourcer og samtidig skabe boliger med sjæl og historie, som mange efterspørger.

Myte 5: "Renovering er ikke for lægfolk"

Store renoveringer har ry for at

være uoverskuelige for boligejere uden byggeteknisk baggrund. Formålet med at faktatjekke dette udsagn er at vise, at mange boligejere oplever udfordringer med at vurdere deres hus' tilstand og finde troværdig viden om renovering.

Dog viser erfaringer, at for mange boligejere, der har gennemført en større renovering, er processen ikke så besværlig, som myten antyder. En survey blandt boligejere der har gennemført en større renovering af deres parcelhus viser således, at næsten halvdelen (48 %) fandt renoveringen overkommelig.

Husene længe leve

Renovering frem for nedrivning sparer ressourcer og reducerer

klimaaftrykket. Det er også en mulighed for at bevare kulturarv, arkitektoniske kvaliteter og skabe boliger med sjæl. Med et stigende fokus på boligen i den grønne omstilling er det afgørende, at både boligejere og rådgivere er oplyste og træffer beslutninger baseret på fakta frem for antagelser.

Ved at fremhæve fordelene ved renovering og ved at sikre troværdig og tilgængelig information kan vi hjælpe flere boligejere til at se det store potentiale i de huse, vi allerede har, og bidrage til en mindre klimabelastende boligkultur.



Der ses en stigende interesse for tidstypiske kvaliteter og egenskaber ved husene fra 1960-1970'erne.