

Del Hus Vidensprojekt

Muligheder og barrierer ved opdeling
af enfamiliehuse til flerfamiliehuse

November 2024



Om Del Hus Vidensprojekt

I Del Hus Vidensprojekt har vi kortlagt og samlet viden omkring opdeling af enfamiliehuse. Formålet har været at skabe et samlet videnskæssigt afsæt for **fremtidige projekter**, som måtte beskæftige sig med etablering af flere boliger i den eksisterende boligmasse, så disse kan komme godt fra start. Projektet beskæftiger sig primært med villa- og parcelhuskvarterer og er afgrænset til kun se på husopdelinger som menneskelig fortætning og ikke bygningsmæssig fortætning.

Vidensprojektet er aktuelt i forbindelse med indsatsen, Bevar Mere, som sigter imod at **understøtte en holdnings- og praksisændring i Danmark, så transformation og ombygning af den eksisterende bygningsmasse bliver et reelt, attraktivt og kvalificeret alternativ til nybyggede boliger.**

Da der endnu kun findes få officielle, nutidige opdelinger af enfamiliehuse til flerfamiliehuse, har vi som forfattere på Vidensprojektet kun i mindre grad trukket viden og erfaring direkte fra opdelingsprojekter. I stedet har vi benyttet **statistisk data, udført desk research, interview eksperter** og trukket input fra **workshops**.

God læselyst!

Del Hus Vidensprojekt

- Muligheder og barrierer ved opdeling af enfamiliehuse til flerfamiliehuse

November 2024

Udgave 1

Udarbejdet af

VIGØR ApS & EFFEKT Arkitekter ApS i regi af Foreningen Del Hus

www.delhus.dk / www.effekt.dk/delhus

Forfattere

EFFEKT Arkitekter: Dani Hill-Hansen, Fabian Lecker, Haidy Mousa, Juan Pablo Herrero Gill, Kasper Reimer.

VIGØR: Louise Heebøll

Støttet af

Projektet er støttet af Bevar Mere, som Realdania, Grundejernes Investeringsfond, Landsbyggefonden og DREYERS Fond står bag.

Læs mere på www.bevar-mere.dk

Vi har brug for din feedback!

Det, som du skal læse nu, er første videnskæssige spadestik i et felt, som er meget stort og samtidig meget ukendt. Meget vil mangle, og der vil helt sikkert også være fejl. Det ved vi.

Derfor har vi brug for din feedback og dine input. Spotter nu noget, ligger du inde med værdifuld viden eller erfaringer, så skriv til os.

I fællesskab bliver vi klogere!

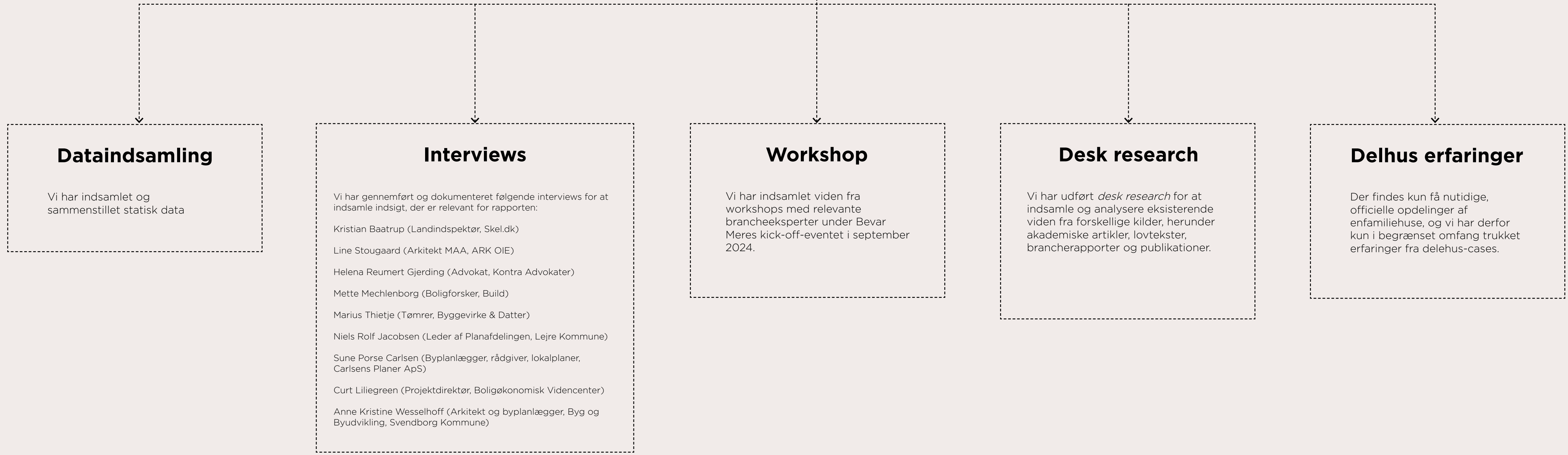
Mvh.

Louise Heebøll, Louise@delhus.dk

Fabian Lecker, fl@effekt.dk

Metode

Delhus Vidensprojekt



Dataindsamling

Vi har indsamlet og sammenstillet statistisk data

Interviews

Vi har gennemført og dokumenteret følgende interviews for at indsamle indsigt, der er relevant for rapporten:

Kristian Baatrup (Landinspektør, Skel.dk)

Line Stougaard (Arkitekt MAA, ARK OIE)

Helena Reumert Gjerding (Advokat, Kontra Advokater)

Mette Mechlenborg (Boligforsker, Build)

Marius Thietje (Tømrer, Byggevirke & Datter)

Niels Rolf Jacobsen (Leder af Planafdelingen, Lejre Kommune)

Sune Porse Carlsen (Byplanlægger, rådgiver, lokalplaner, Carlsens Planer ApS)

Curt Lilliegreen (Projektdirektør, Boligøkonomisk Videncenter)

Anne Kristine Wesselhoff (Arkitekt og byplanlægger, Byg og Byudvikling, Svendborg Kommune)

Workshop

Vi har indsamlet viden fra workshops med relevante brancheeksperter under Bevar Meres kick-off-eventet i september 2024.

Desk research

Vi har udført *desk research* for at indsamle og analysere eksisterende viden fra forskellige kilder, herunder akademiske artikler, lovttekster, brancherapporter og publikationer.

Delhus erfaringer

Der findes kun få nutidige, officielle opdelinger af enfamiliehuse, og vi har derfor kun i begrænset omfang trukket erfaringer fra delehus-cases.

Indhold

Delhus Vidensprojekt

Introduktion

Delhus

01	02	03	04	05	06
Skillevej for klima og boligbyggeri	Eksisterende boligmasse	Introduktion, Hvorfor Delhus?	Muligheder ved opdeling af huse	Barrierer for opdeling af huse	Hvordan kommer vi i gang?

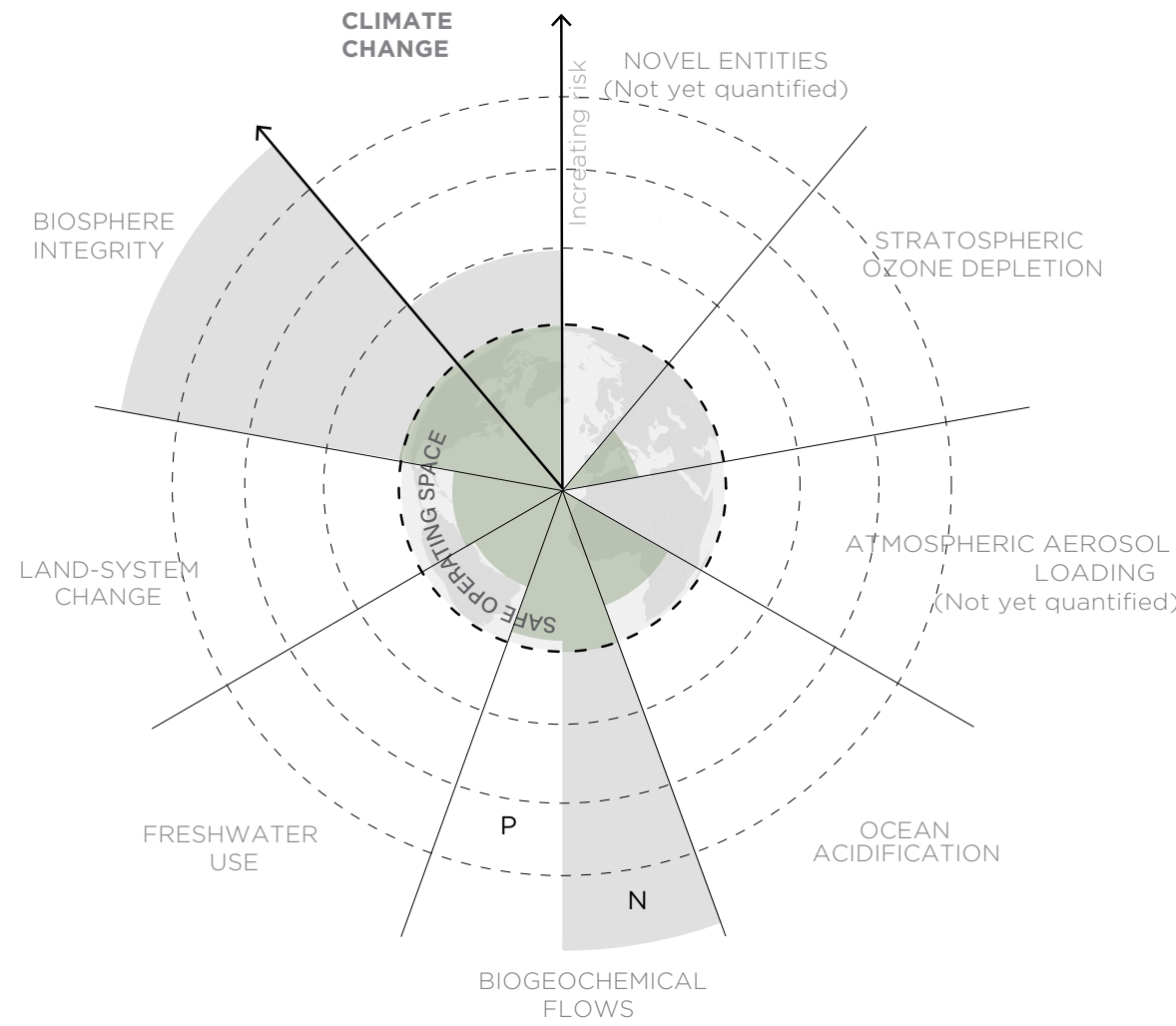
01

En skillevej for klima & boligbyggeri

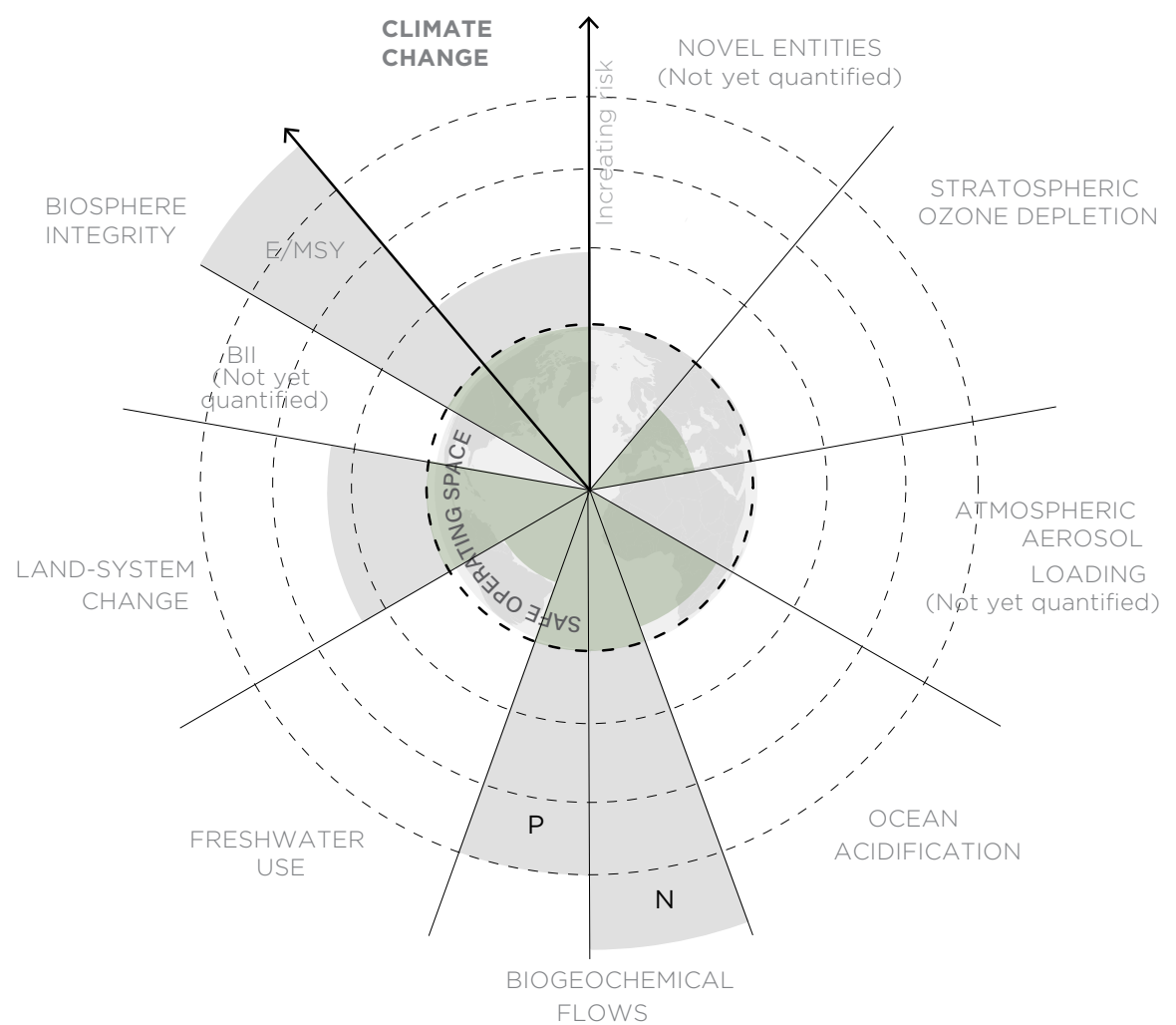


Denmark står ved en kritisk skillevej.

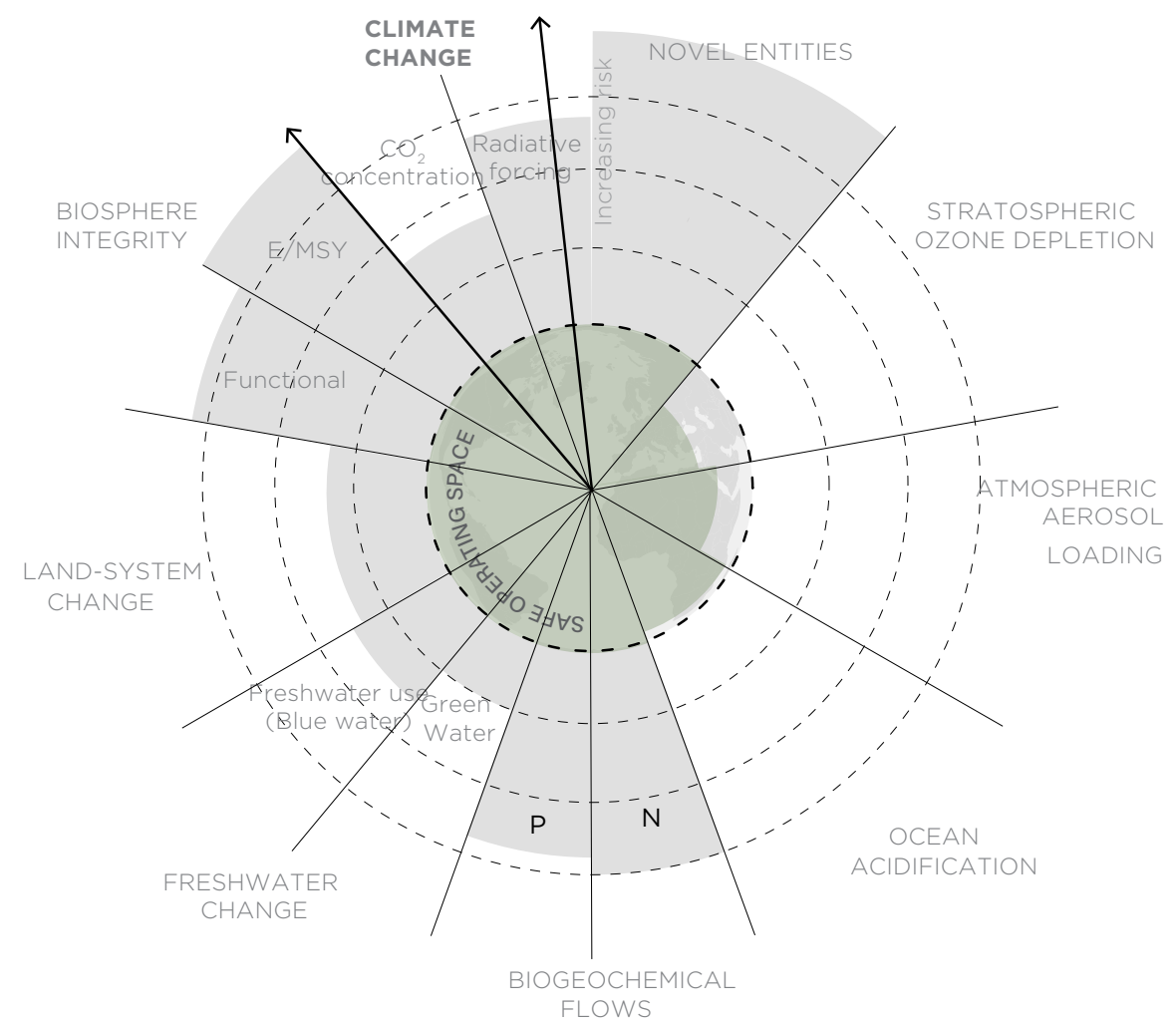
6 ud af 9 planetære grænser er overskredet. Vi risikerer drastiske og irreversibelt ændrede miljøforhold, som vi ikke ved, om vi som mennesker kan trives under



2009

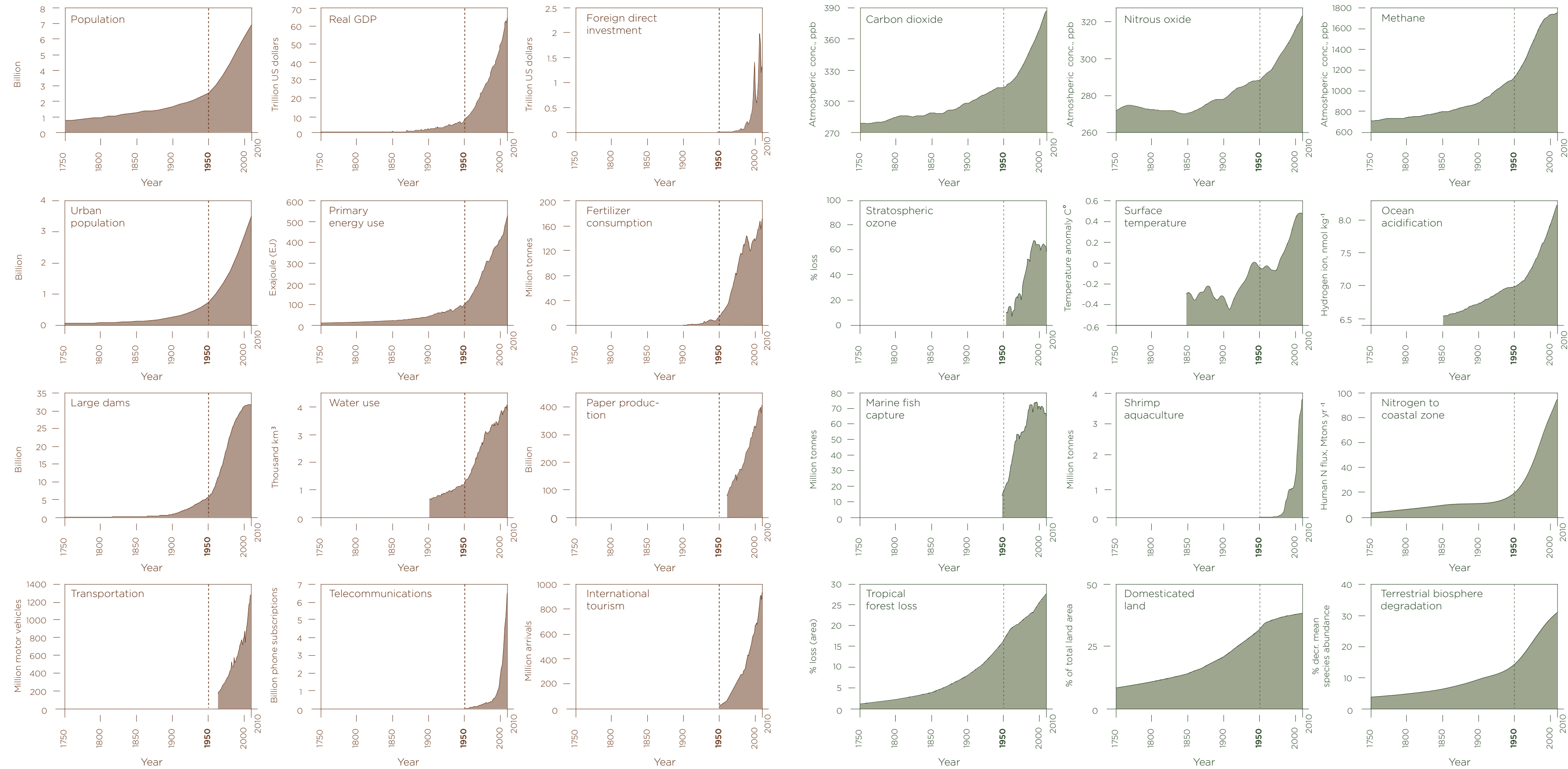


2015



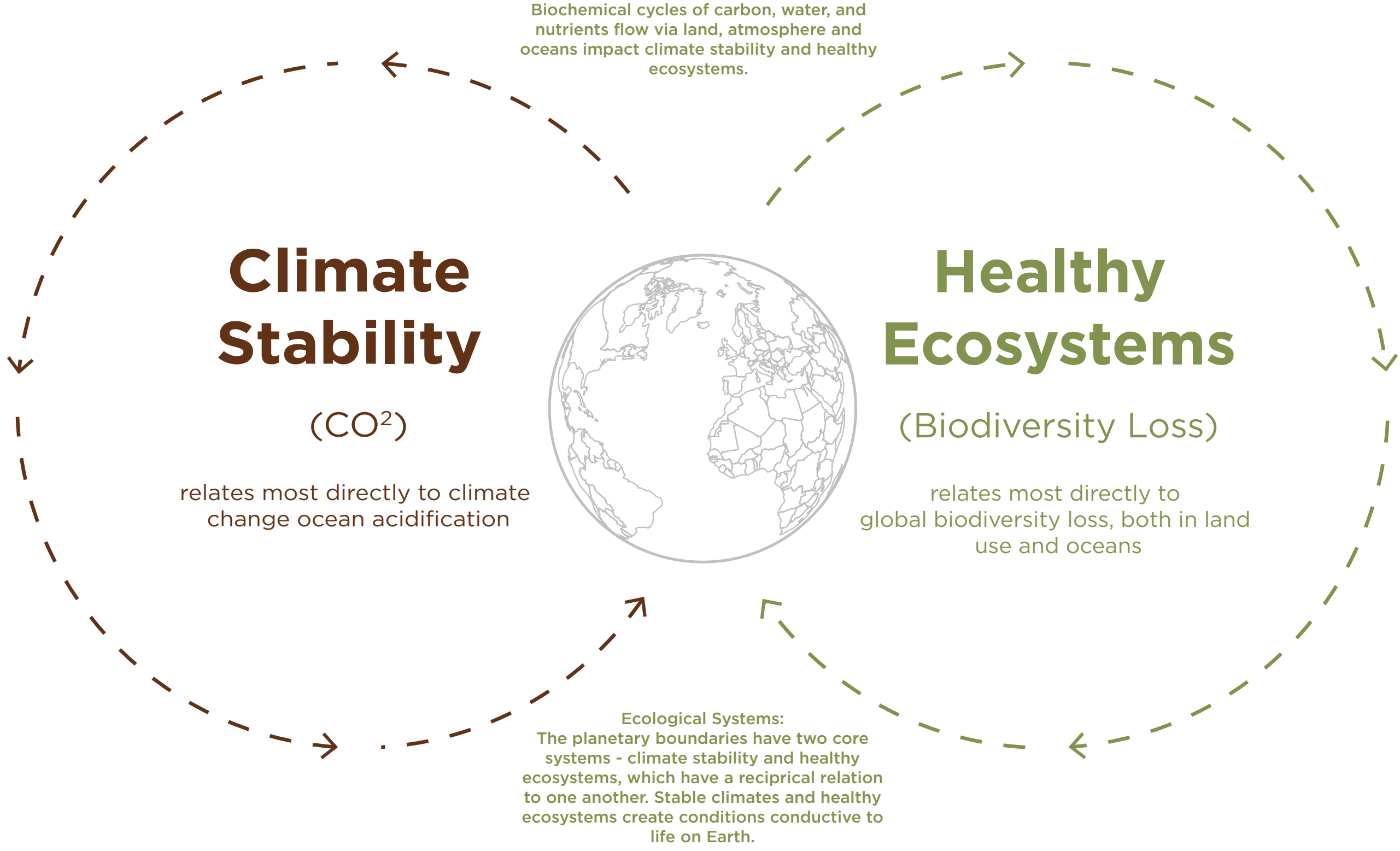
2023

Vi destabiliserer aktivt planetens systemer, hvor 25 ud af 35 overvågede vitale indikatorer nu er på rekordhøje niveauer.



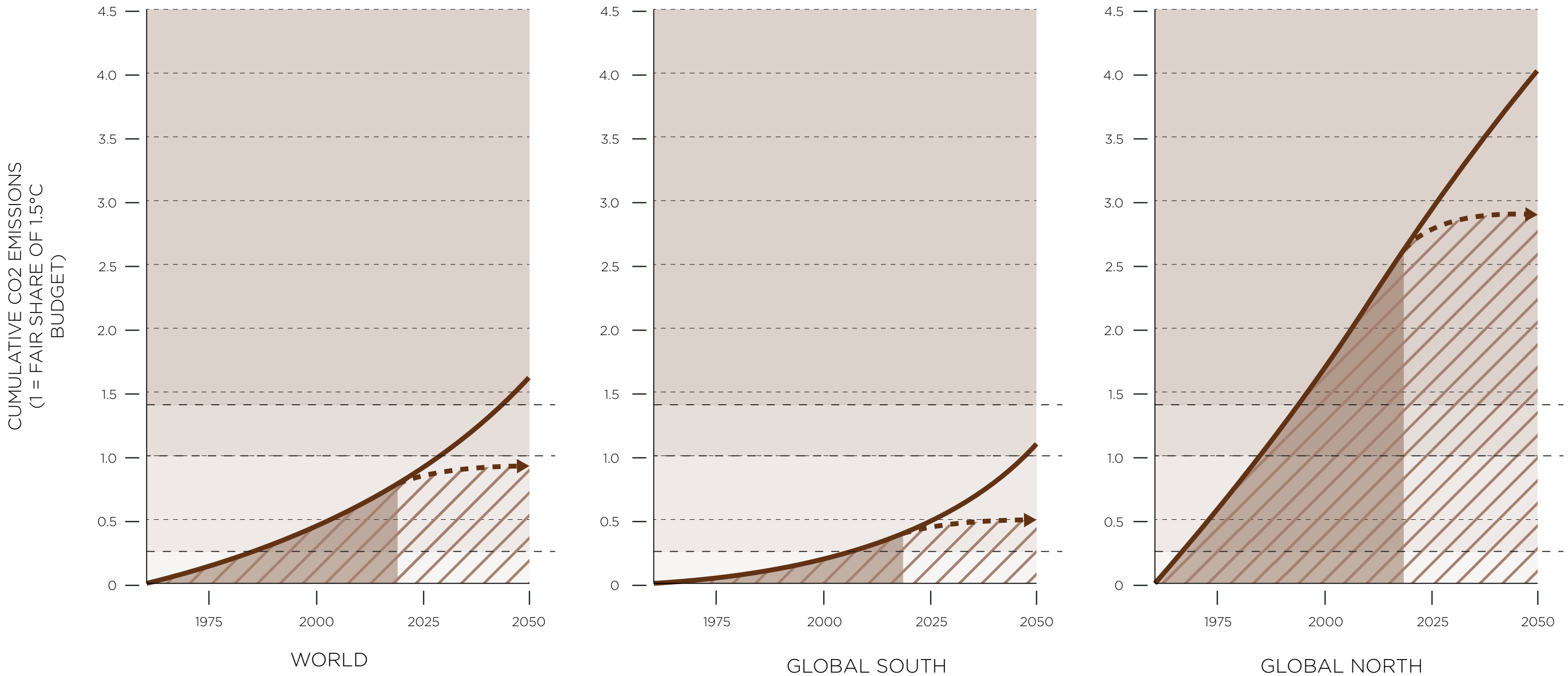
Kilde: Steffen, W., et al. (2015) The trajectory of the Anthropocene: The Great Acceleration in the Anthropocene Review Figure 1 and Figure 2.

Klimastabilitet (CO₂) og sunde økosystemer (biodiversitet) er de to kernesystemer, der opretholder planetens sundhed.



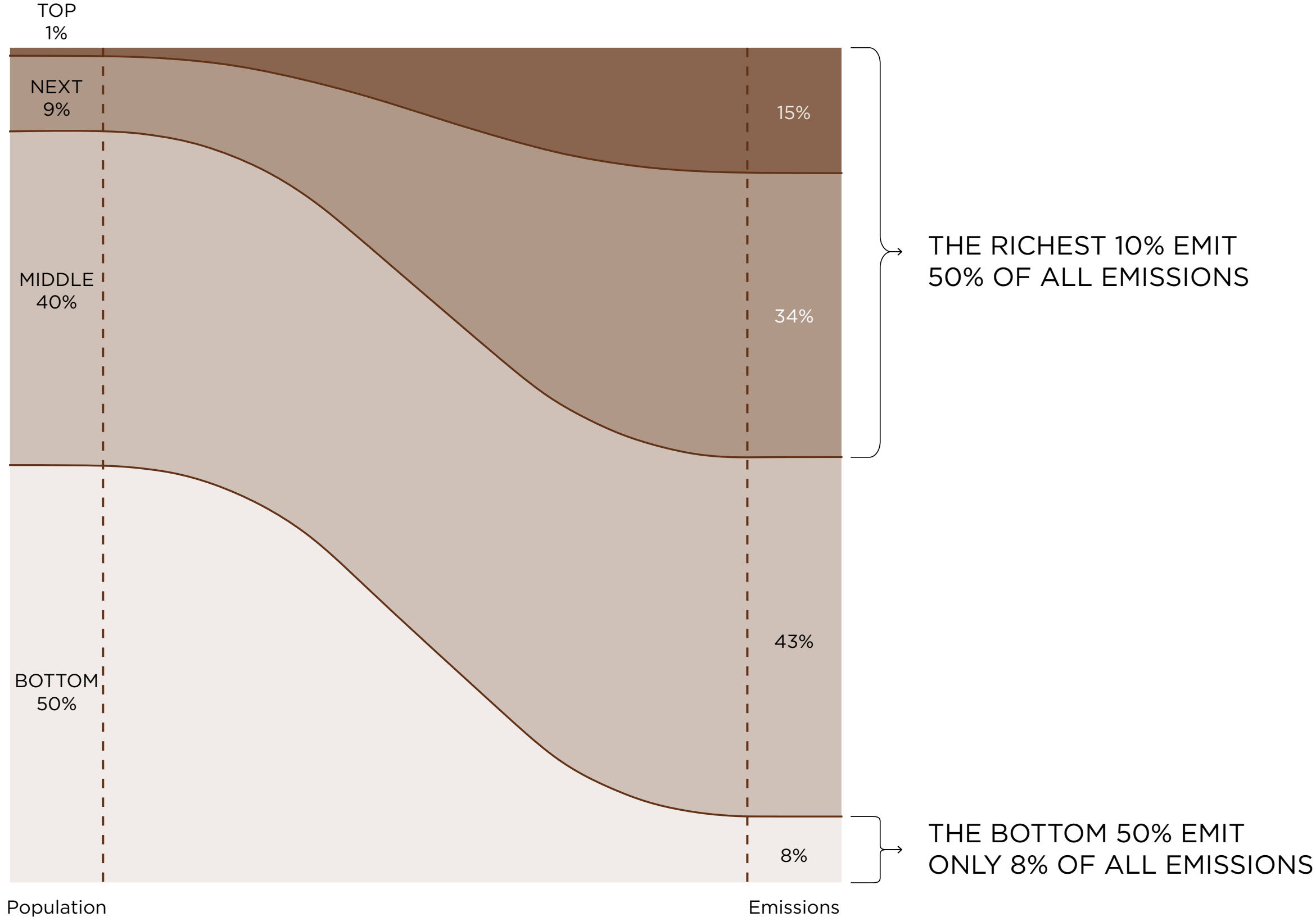
Kilde: Doughnut for Urban Development A Manual - Figure 19 adapted from an original concept by Sarah Cornell, Tiina Häyhä and Holger Hoff (unpublished work).

Danmark bærer et ansvar: Vi har brugt mere end vores fair andel af CO2-aftrykket.



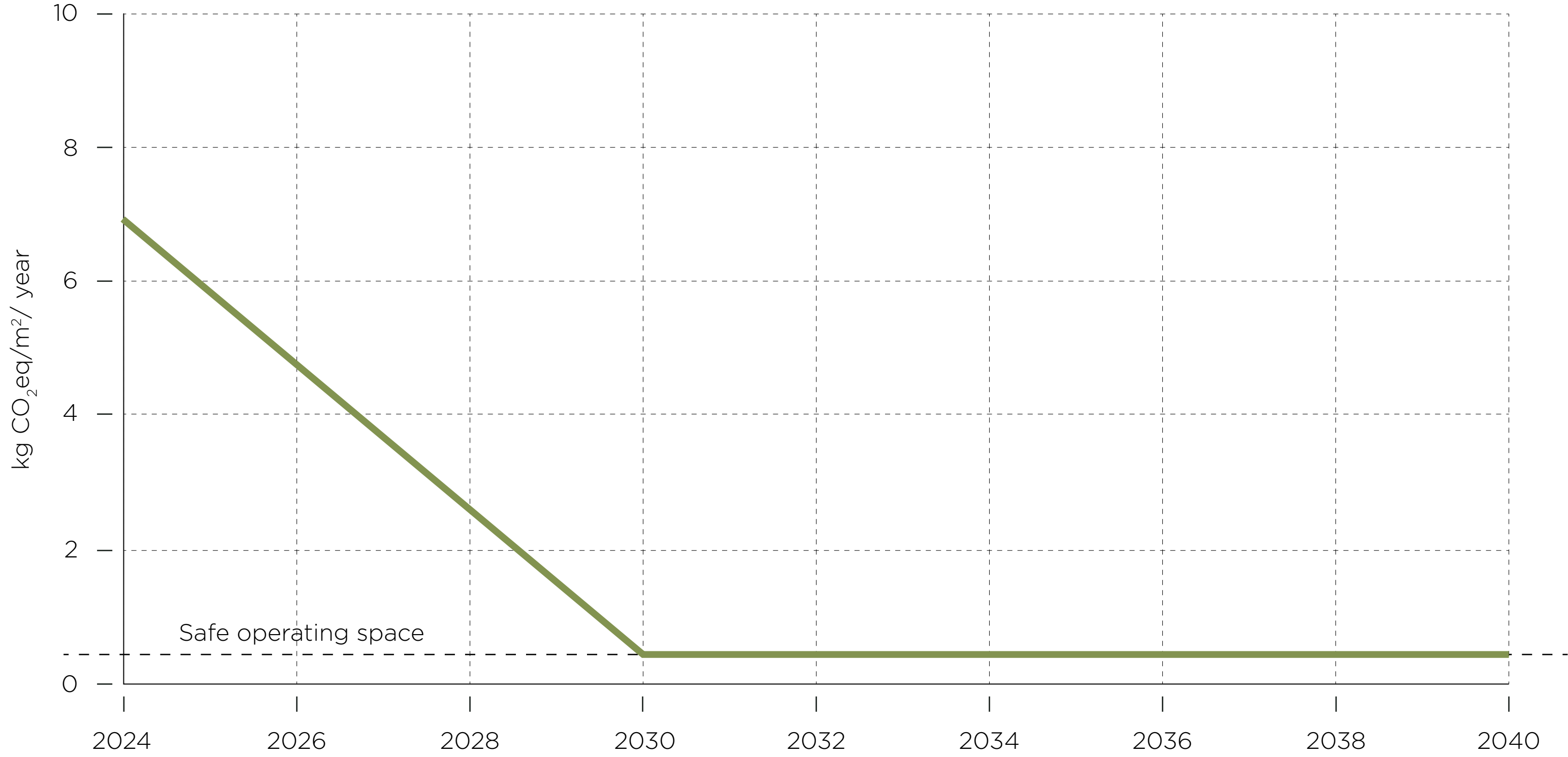
Kilde: Fanning and Hicckel (2023) Compensation for atmospheric appropriation in Nature Sustainability Figure 1.

Og det er ikke verdens fattigste, men de mest velstående, der står bag det overdrevne CO2-aftryk.

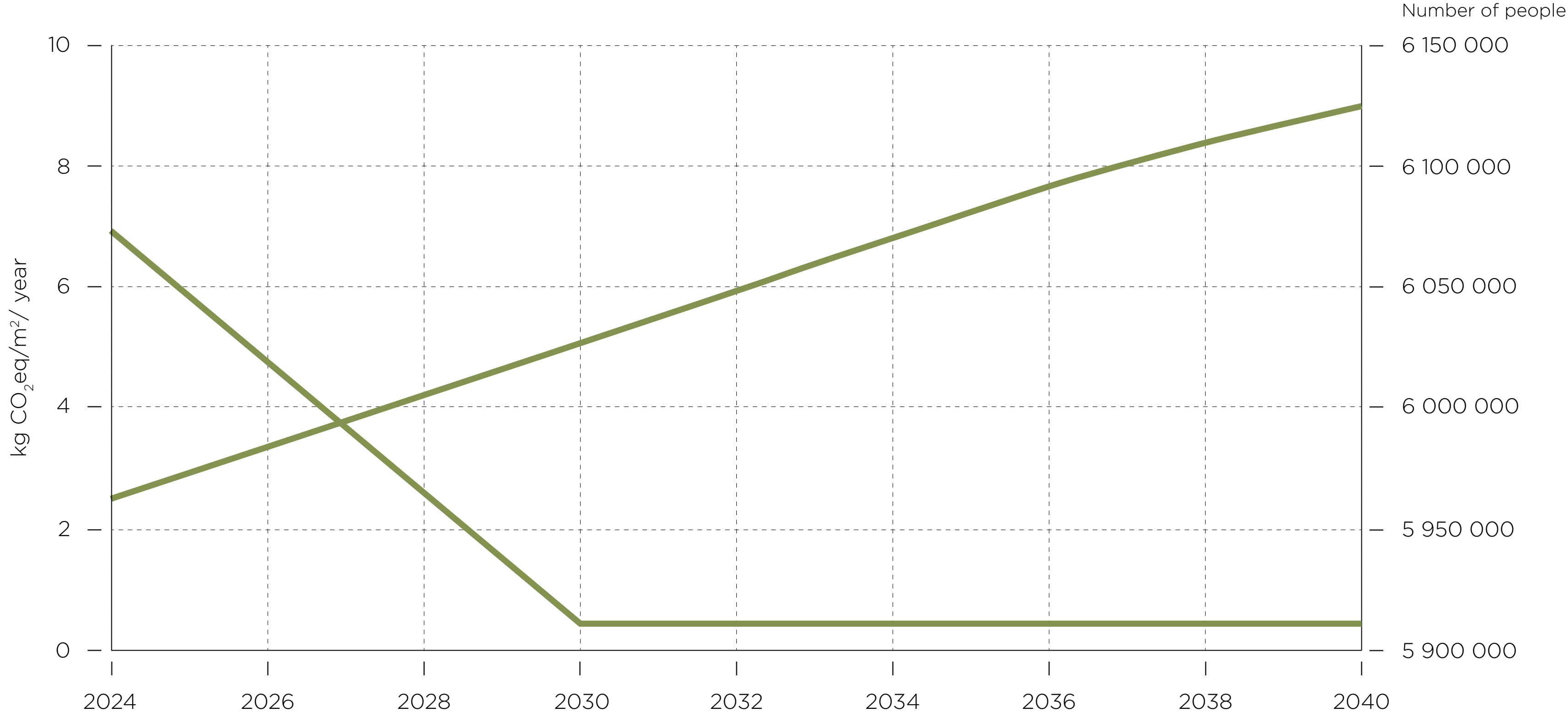


Kilde: Oxfam (2020). Confronting carbon inequality: Putting climate justice at the heart of the COVID-19 recovery. Oxfam Policy & Practice.

Derfor strammes planetens økologiske grænser, og CO2-budgettet svinder hurtigt ind.

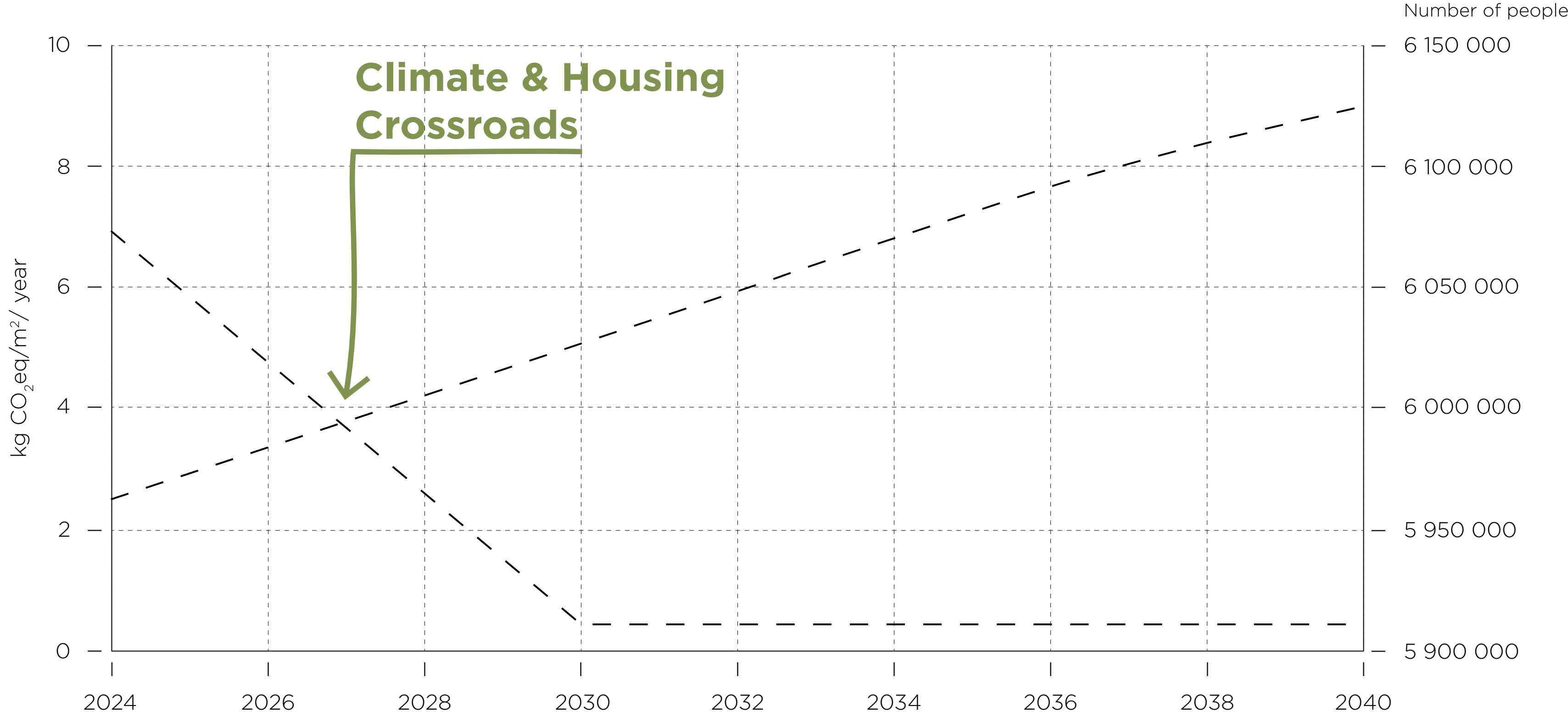


Samtidig forventes den danske befolkning at stige med 167.000 indbyggere frem mod 2040, hvilket sammen med en bevægelse i retningen af færre personer pr. husstand vil skabe en betydelig efterspørgsel efter boliger.



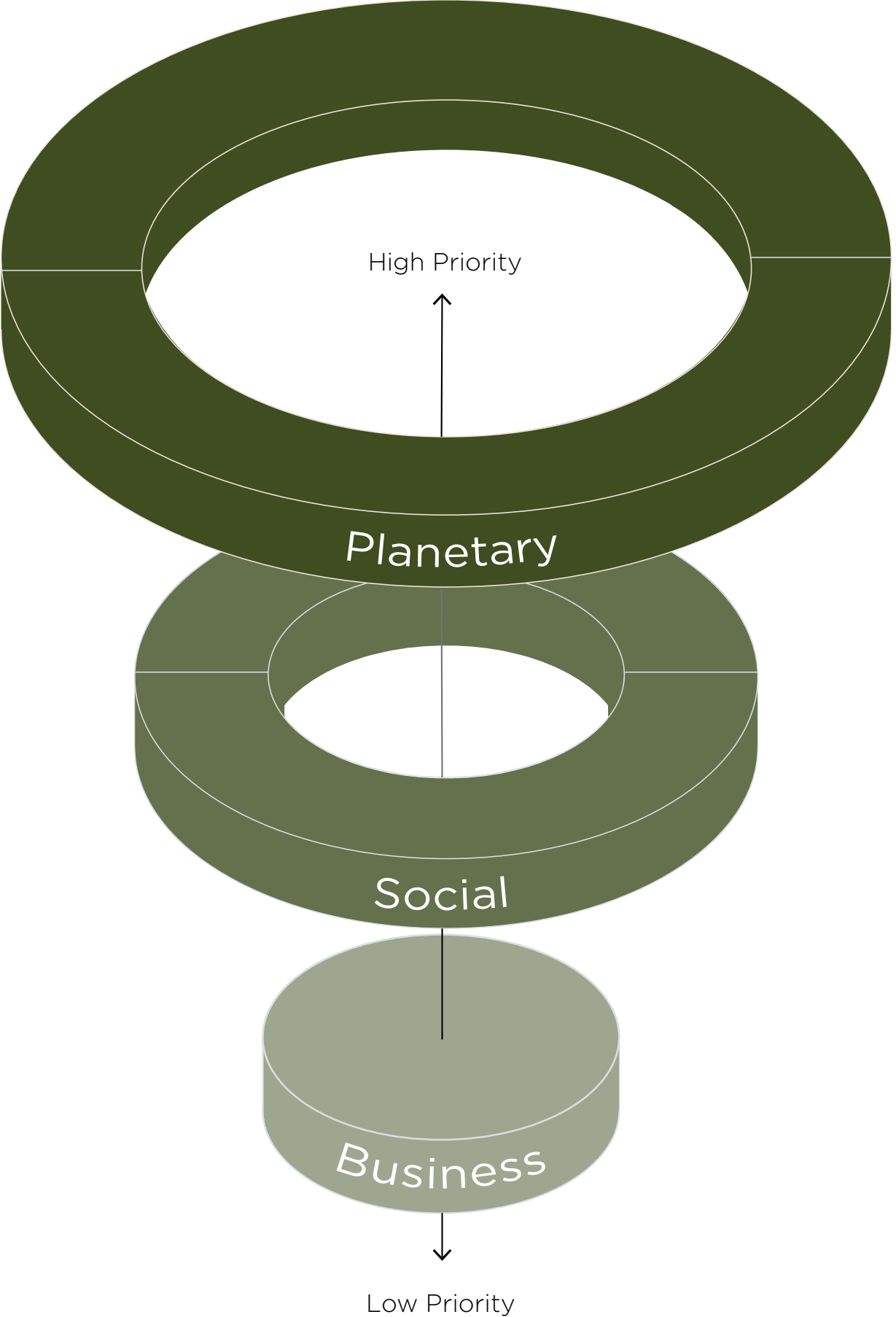
Kilde: Reduction Roadmap. Statistics Denmark, FRDK124, 2024

Der er behov for handling for at sikre, at boligbehovet dækkes inden for planetens grænser og CO2-budgetter.



Kilde: Statistics Denmark, FRDK124, 2024

Dette tvinger os til at udvikle alternative løsninger for, hvordan vi **skaber boliger til alle danskere inden for de planetære grænser.**



02

Eksisterende Boligmasse

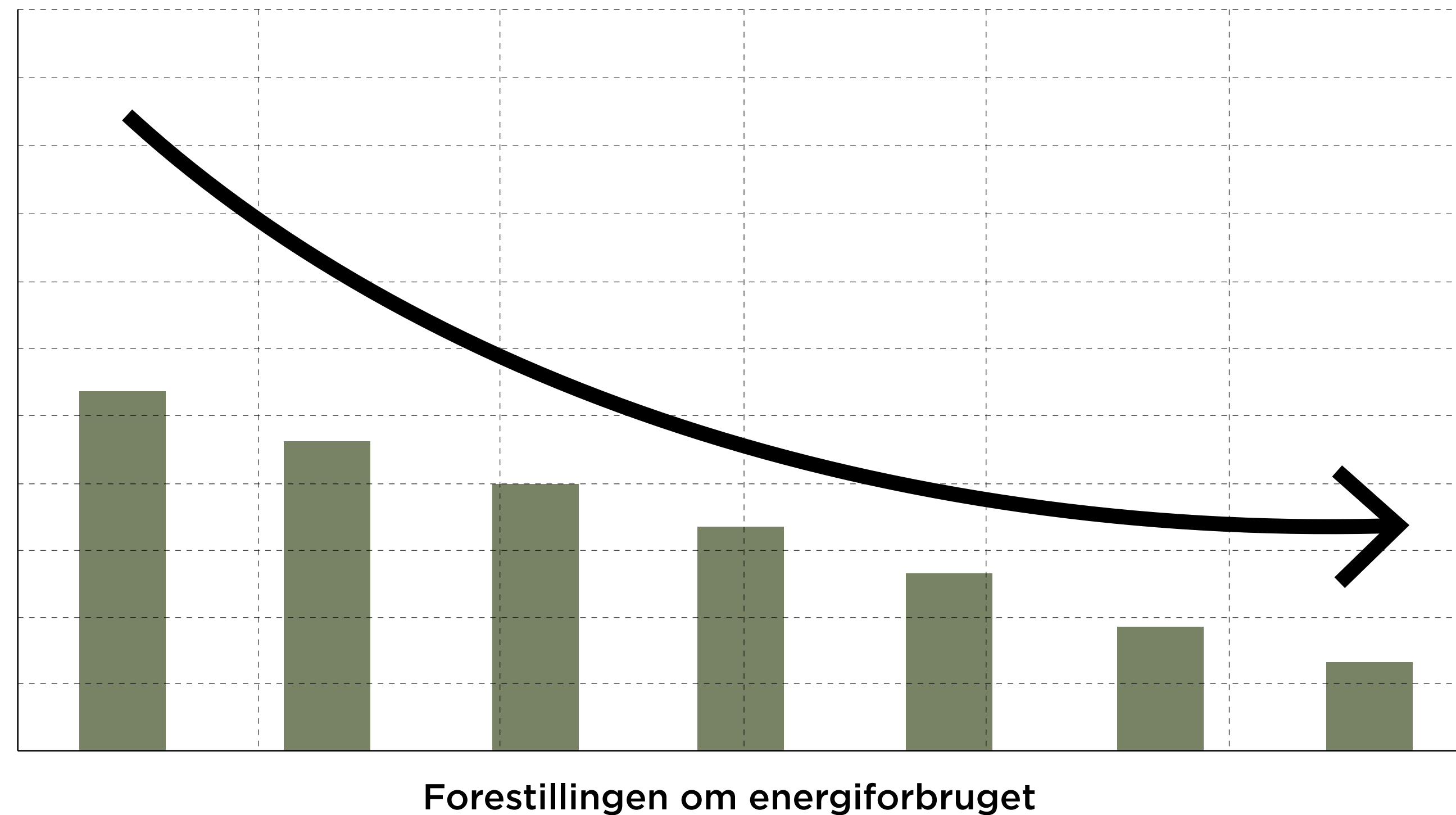
An aerial photograph of a suburban residential neighborhood. The houses are arranged in a grid-like pattern with streets and green spaces. The roofs are mostly dark, and the lawns are green. The text is overlaid in the center of the image.

Drejer Danmarks boligkrise sig virkelig om mangel på boliger?

Vi bliver mere energieffektive
- men vi bruger tilsvarende mere

Vi har haft en tro på, at vi med ny teknologi og bæredygtige byggeteknikker kan nå vores klimamål til tiden.

Flittig brug af begreber som "bæredygtigt byggeri" har været med til at forvrænge billedet af byggeriets ressourceforbrug og klimapåvirkning.



Ifølge **Forbrugerombudsmanden** må man slet ikke bruge generelle udsagn om, at et byggeri i sig selv er "**grønt**", "**klimavenligt**" eller "**bæredygtigt**", idet alt mainstream byggeri bruger flere ressourcer end det giver tilbage og påvirker klima og miljø mere negativt end positivt.

Alligevel bliver meget nybyggeri ofte uden grundlag behæftet med disse og andre udsagn, hvilket har skabt en udokumenteret fortælling om, at mainstream nybyggeri i dagens Danmark kan være bæredygtigt.

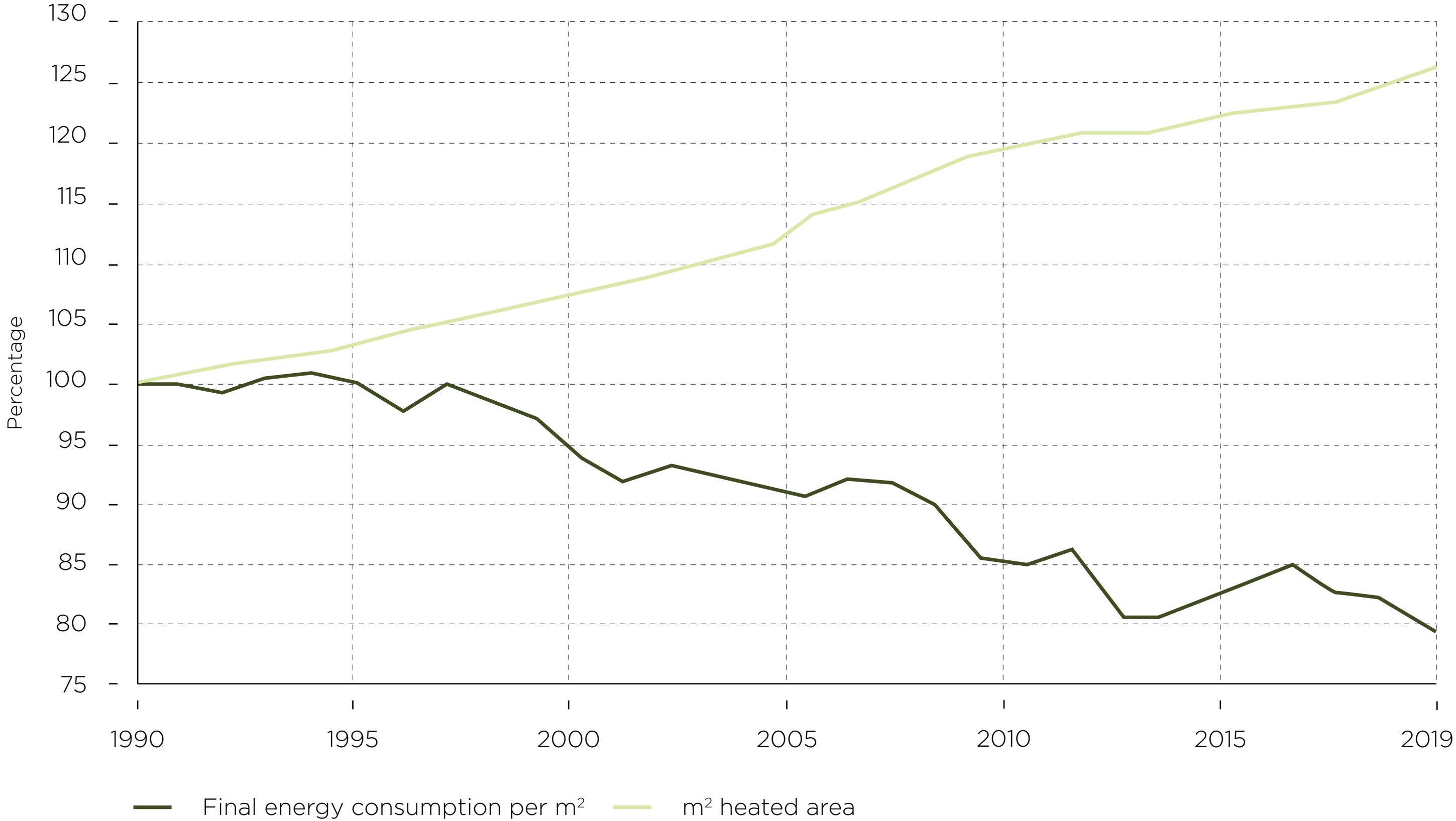
Det medvirker til at skabe i en overbevisning om, at det faktisk er muligt nu i 2024 at fortsætte vores nuværende byggeaktivitet af boliger indenfor de planetære grænser, selvom forskning viser, at det på ingen måder er tilfældet.

Diskursen forvrænger den generelle opfattelse af hvilket tiltag, der er nødvendige her og nu for at nå vores klimamålsætninger og komme i mål med den bæredygtige omstilling, og den er hos både beslutningstagere og privatpersoner muligvis med til at skabe en tro på, at vi som danskere ikke behøver at begrænse os i vores fortsat stigende arealforbrug, når blot vi "bygger bæredygtigt".

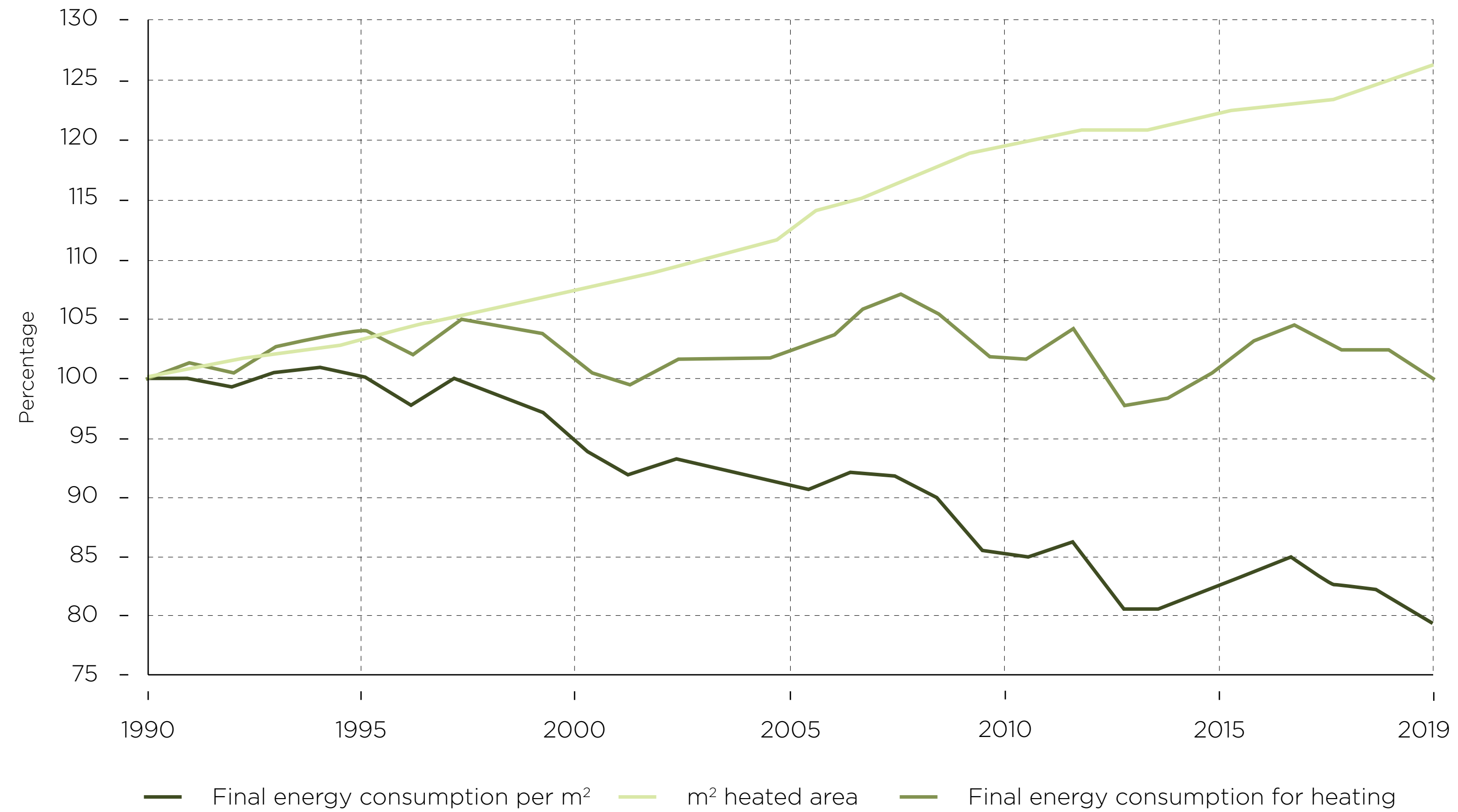
Siden 1990 er energiforbruget per m² med succes blevet reduceret.



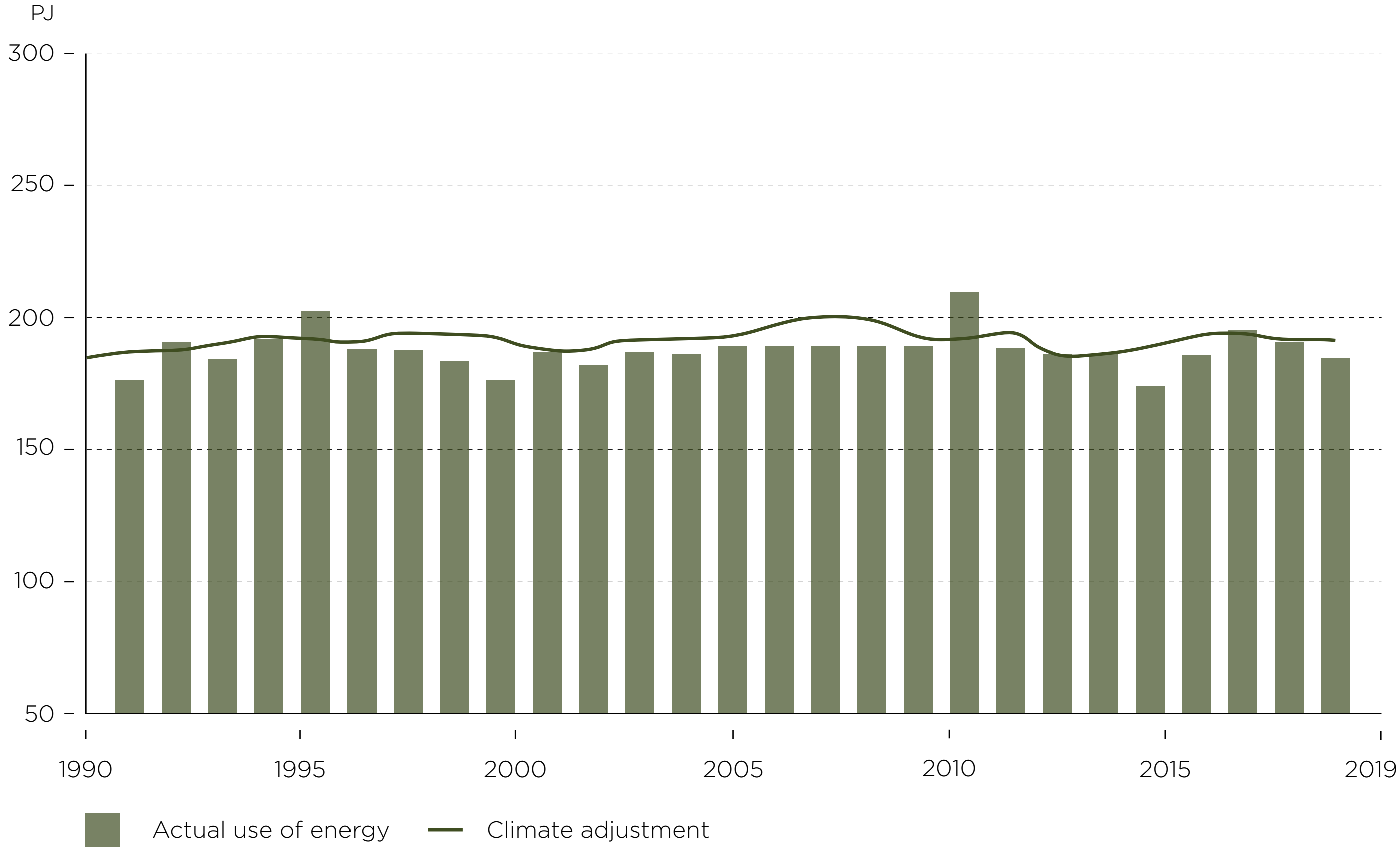
Men samtidig har vi brugt flere og flere kvadratmeter.



Hvilket betyder, at det samlede energiforbrug ikke har ændret sig.

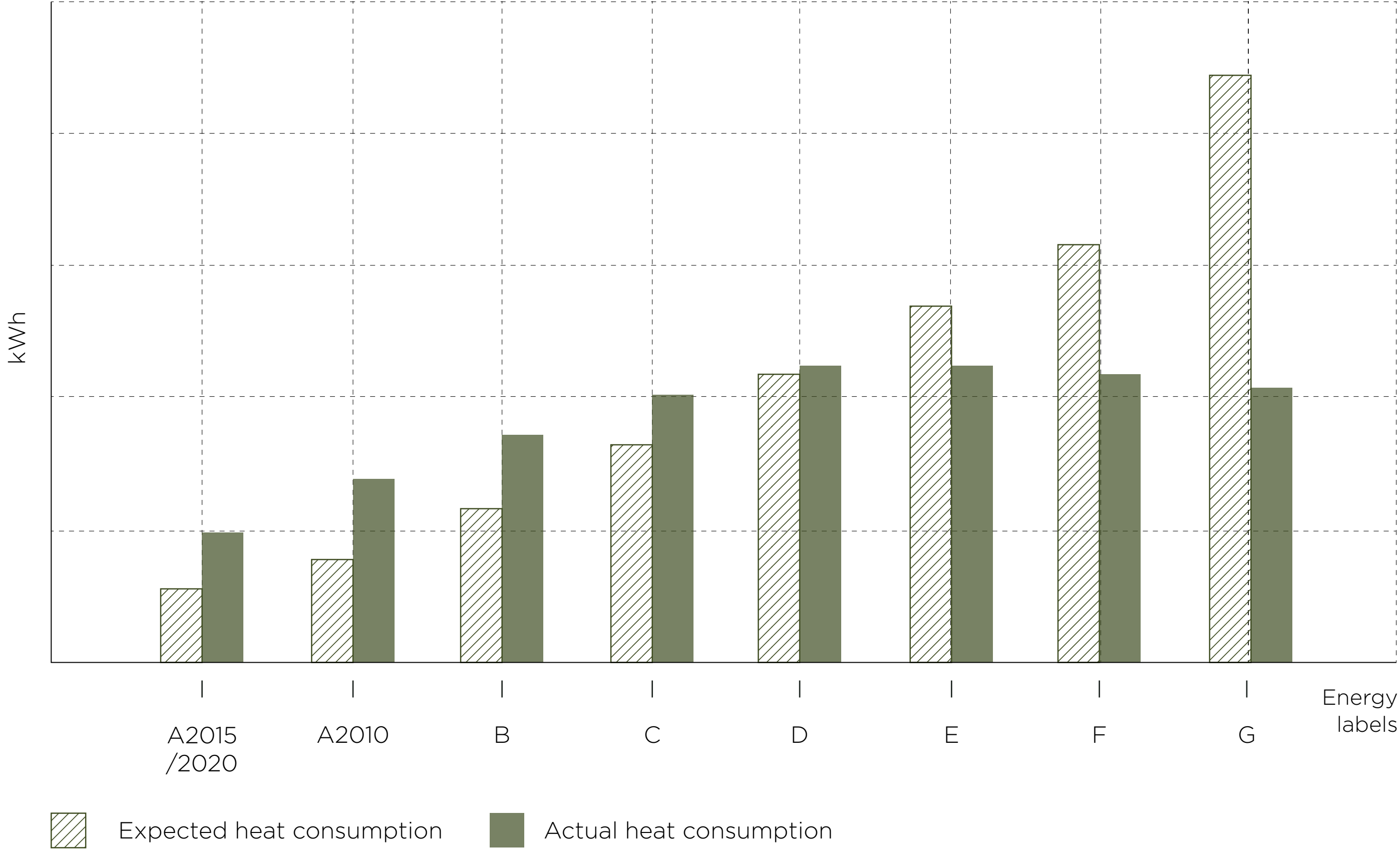


Data viser, at vi i dag bruger præcis samme mængde energi på at opvarme vores boliger som for 30 år siden, på trods af energioptimering og strenge reguleringer.



Kilde: Danish Energy Agency.

Det skyldes, at vi tilpasser vores adfærd til vores omgivelser
- vi sparer mindre på energien i mere energieffektive boliger.



Kilde: Hansen and Gram-Hanssen 2023.

“Therefore, efficiency without sufficiency is waste.”

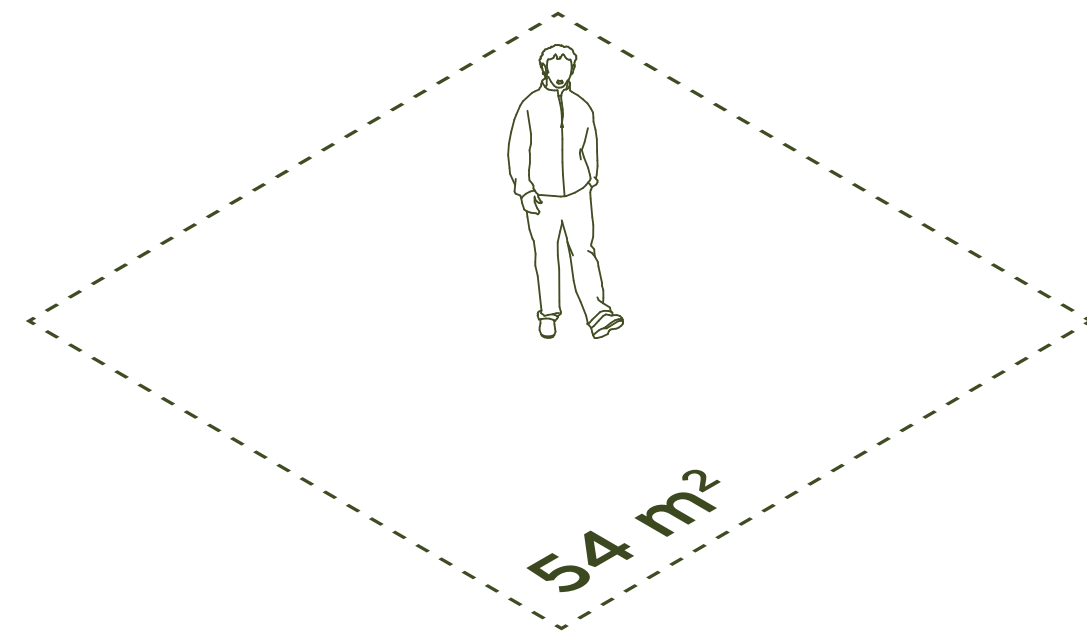
William Stanley Jevons, 1877

Når noget bliver mere effektivt og billigere, har både mennesker og industrier en tendens til at bruge mere, hvilket udligner besparelserne fra effektivitetsgevinsterne (Reboundeffekten)

Uden *også* at begrænse vores forbrug, står vi altså stille i den grønne omstilling.

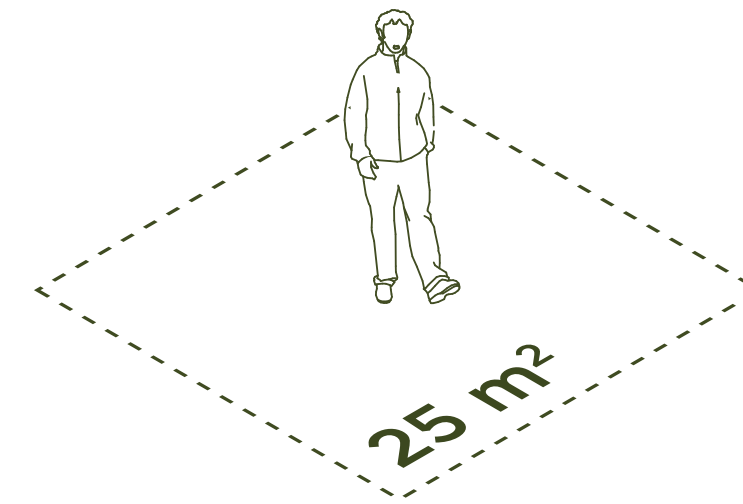


Hvor **stor** skal en bolig være?



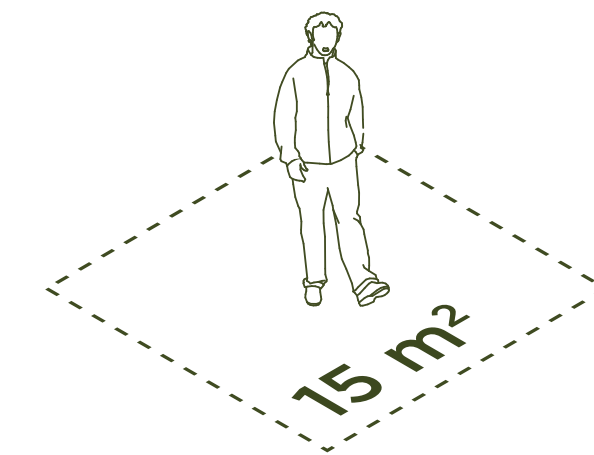
Nuværende

I dag bor den gennemsnitlige dansker på 54m².



Fit & Conform

Inden for det nuværende system tyder forskning på, at 25-30 m² per person er tilstrækkeligt for et komfortabelt liv.



Stretch & Transform

I et optimeret system kunne 15 m² per person være tilstrækkeligt for et komfortabelt liv.

Kilder

1. DST BOL106, 2022

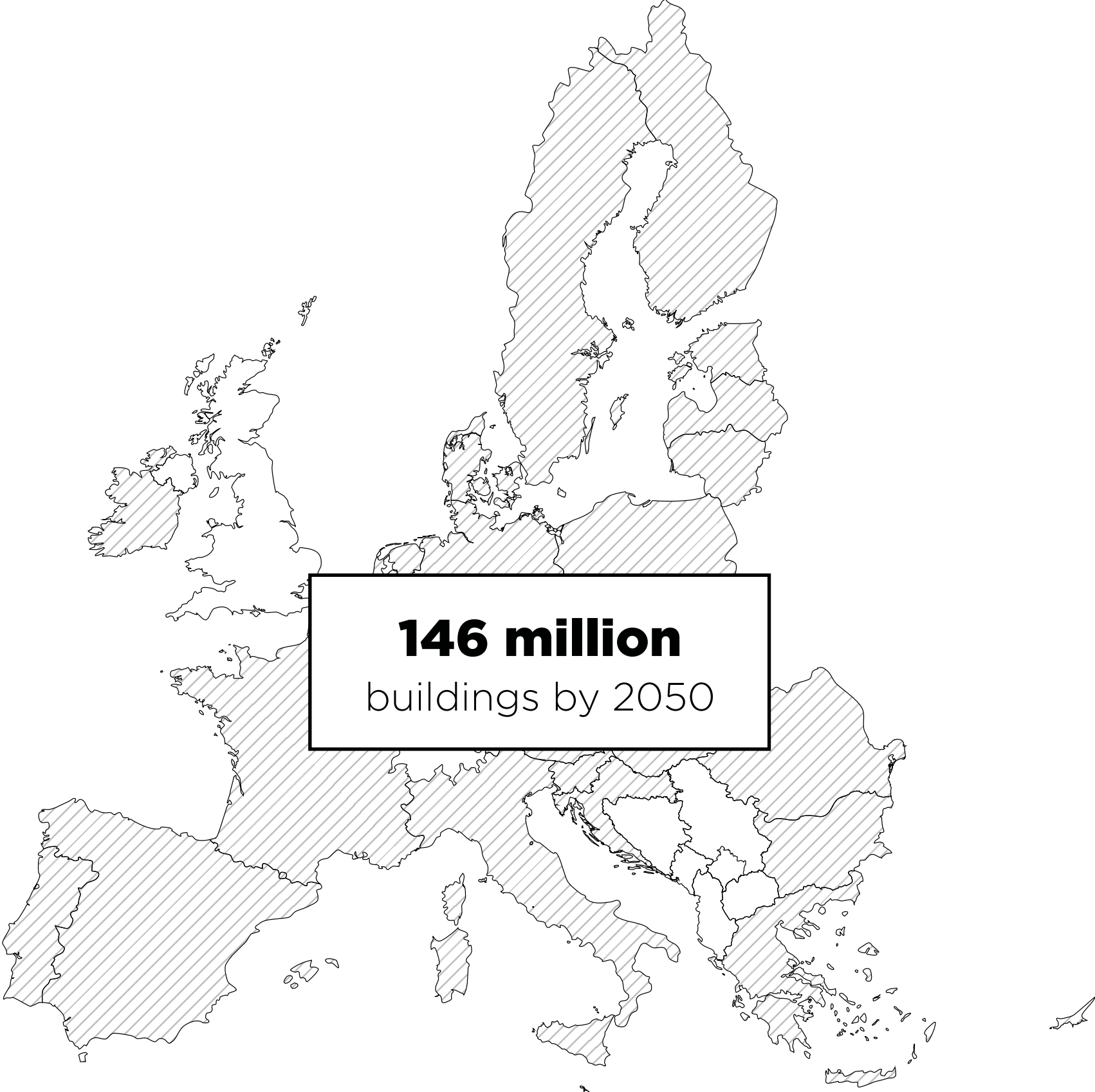
2. IPCC, European Network for Housing Research ENHR

3. Millward-Hopkins, J., Steinberger, J. K., Rao, N. D., & Oswald, Y. (2020). Providing decent living with minimum energy: A global scenario. Global Environmental Change.

Flere boliger **i de eksisterende huse**

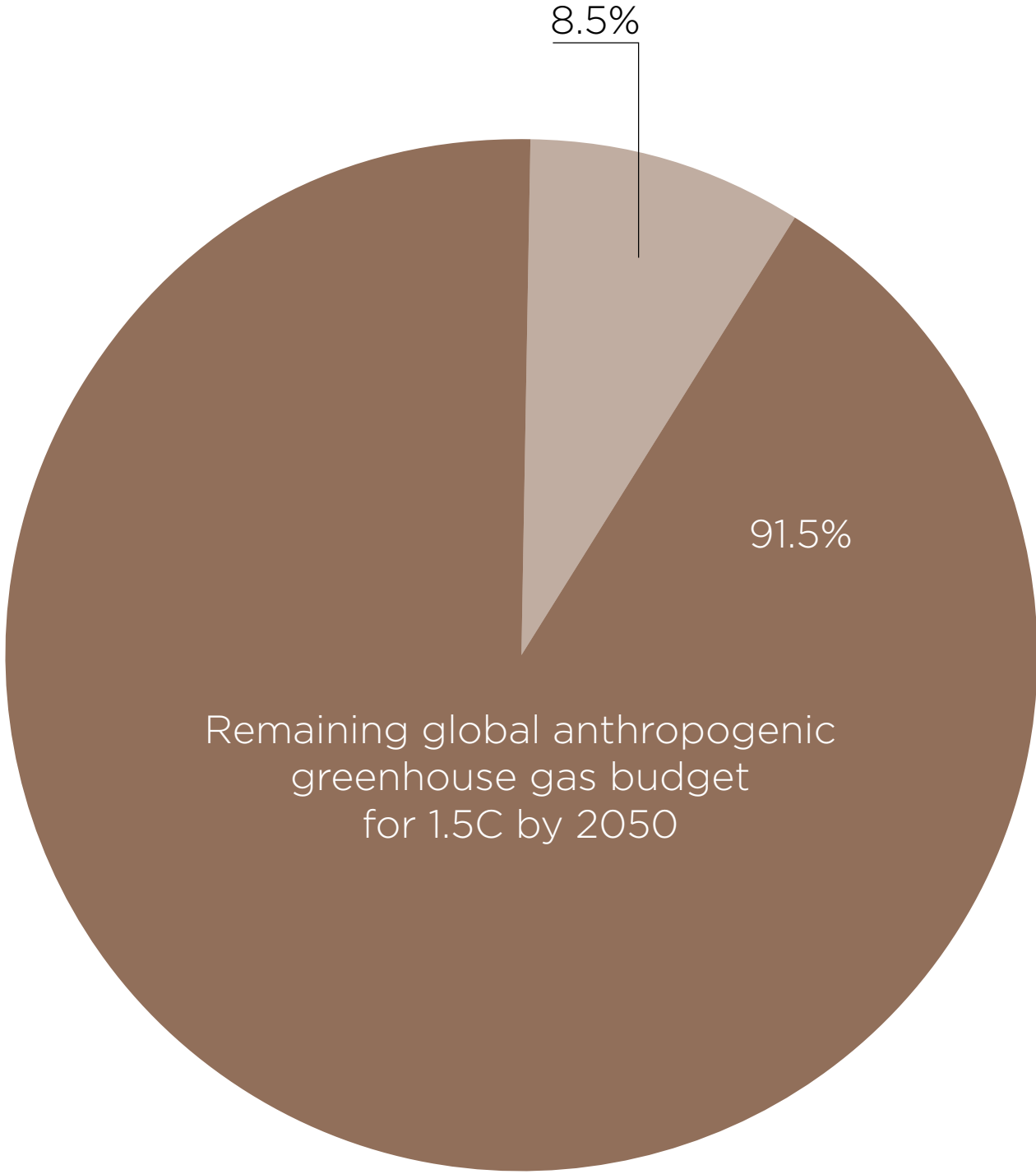
Hvor mange boliger kan vi etablere - uden at bygge nyt?

For at vi i EU kan opnå klimaneutralitet, skal 146 millioner bygninger renoveres inden 2050. For at nå dette mål skal **90.000 bygninger renoveres om ugen.**



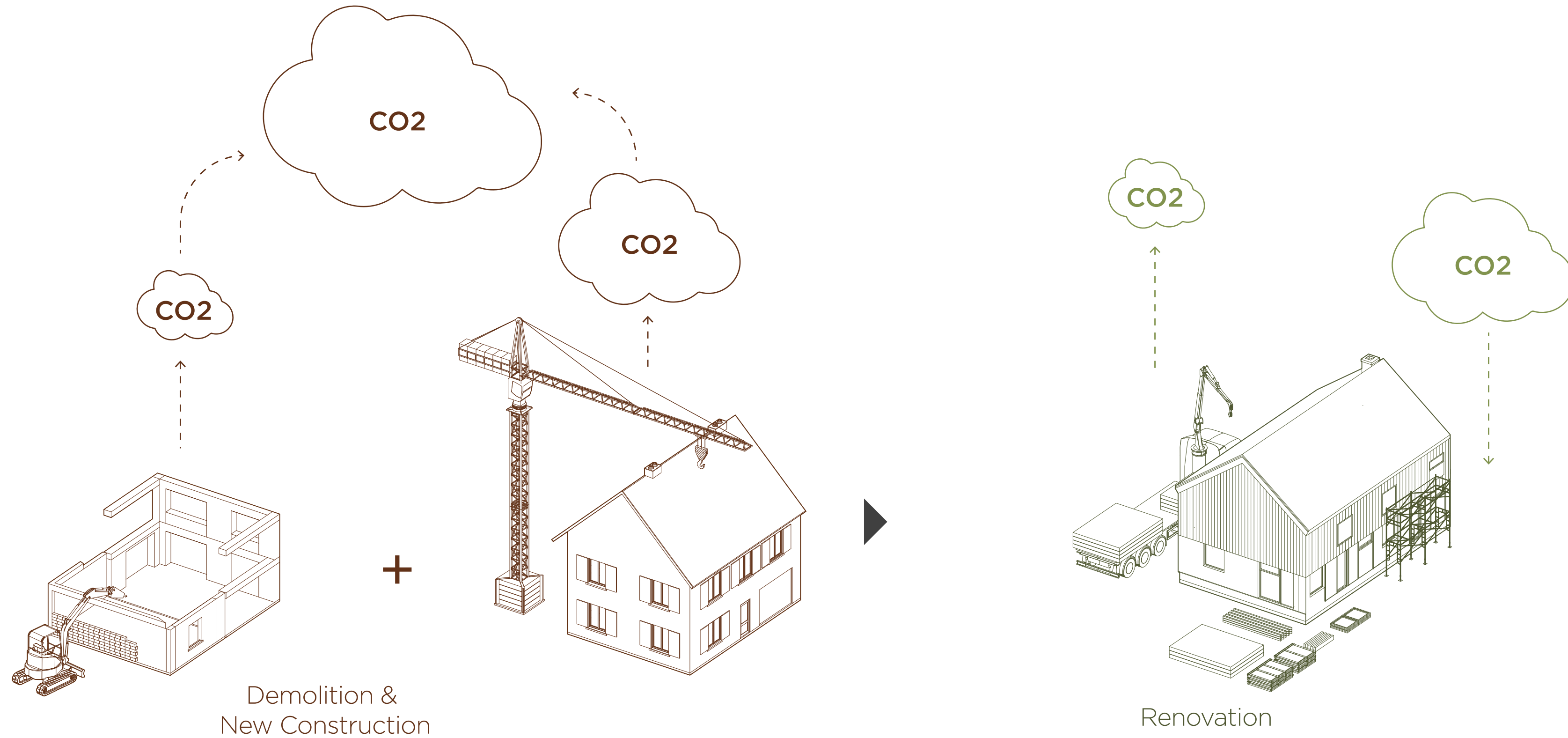
Source: European Commission (2020), 'Renovation Wave: The European Green Deal'

Med typiske energirenoveringer forventes de at udlede 30-40 gigaton CO₂-ækvivalenter, hvilket svarer til op til 8,5 % af det resterende globale budget for menneskeskabte drivhusgasser.



Nedrivning for at bygge nyt langt overstiger det resterende CO2-budget.

Den nødvendige energirenovering giver mulighed for at spare vigtigt udslip.

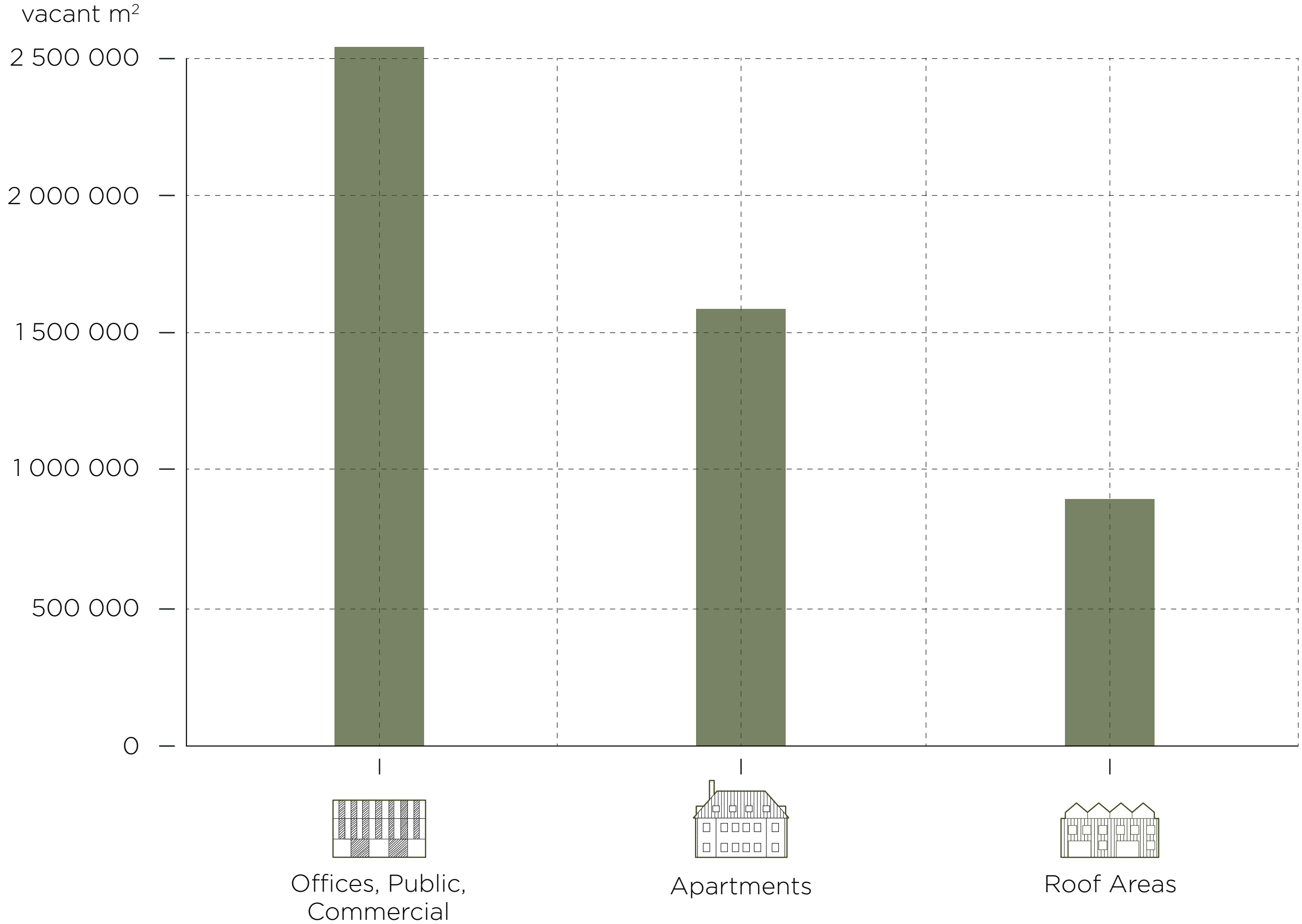


Kilder:

Beyond the Roadmap (2024). Chapter 3, part 3.4.

Grøn Boligrotation, Landdistrikternes Fællesråd

Der er 5 millioner m² ledigt areal i Danmark.



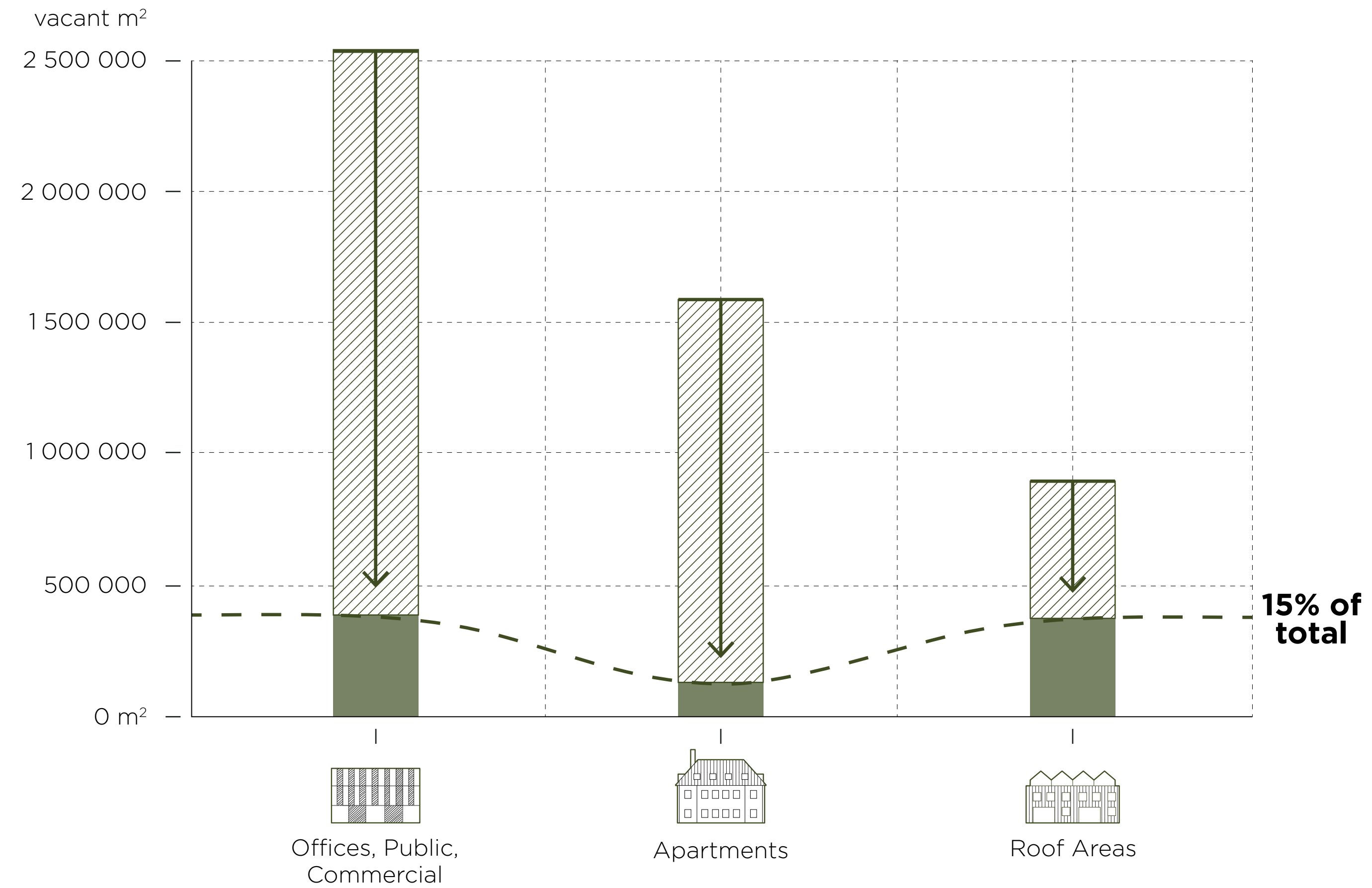
Kilde: OIS BBR 1.7, 2020; EjendomDanmark, 2023

Hvis vi aktiverer gennemsnitligt **15%** af det ledige areal i de 30 kommuner med forventet størst befolkningstilvækst, giver det **840.000 m²** ledigt areal, som man kunne bruge til boliger.

Udnyttelsesgrad 15%

Afhængigt af typologien er der forskellige grader af, hvor meget ledigt areal der kan omdannes.

Til dette beregningsscenarie har vi brugt data og anvendt medianen af udnyttelsesgraderne fra *Potentialer for indretning af flere boliger i den eksisterende bygningsmasse*. Sweco, Cobe, 2023.

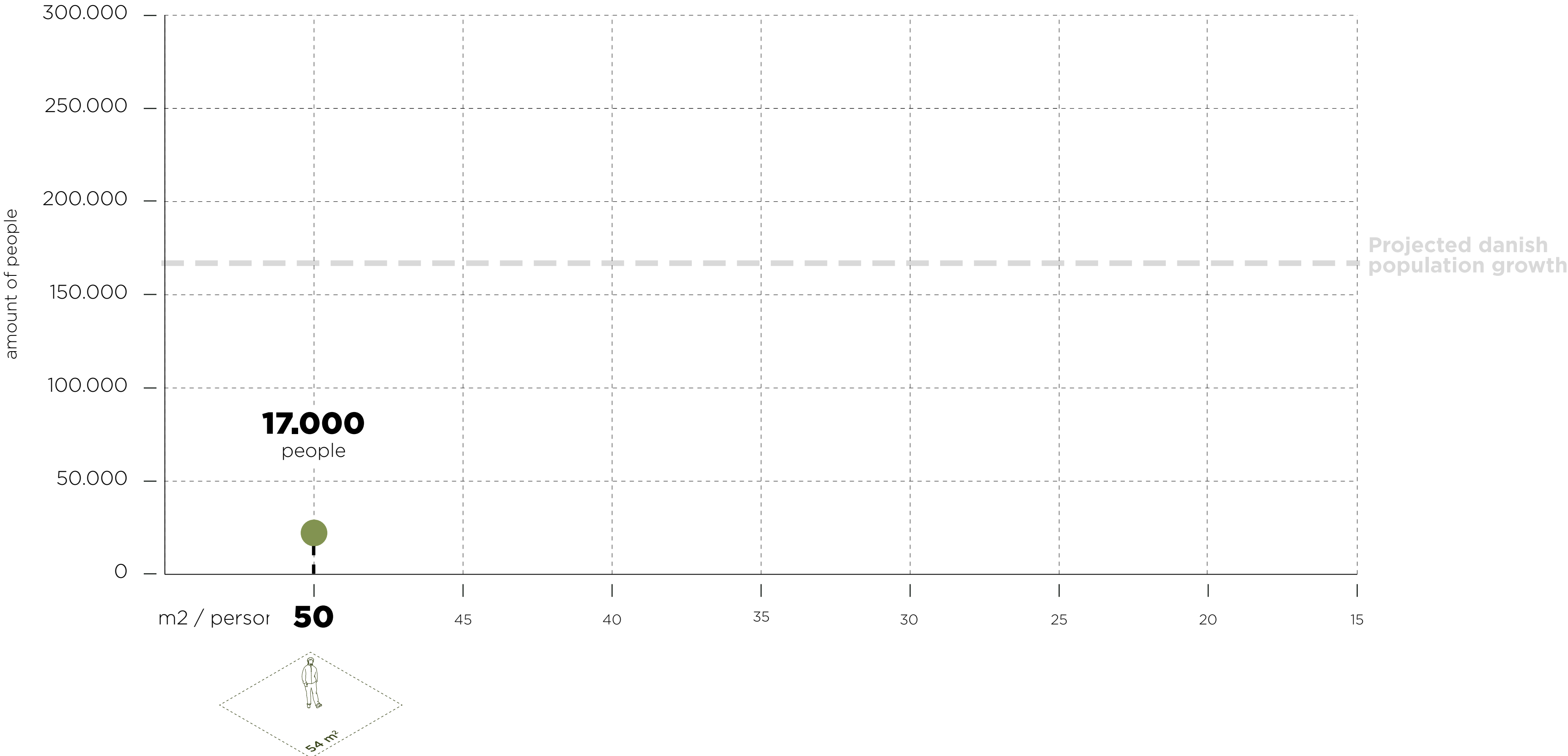


Kilder:

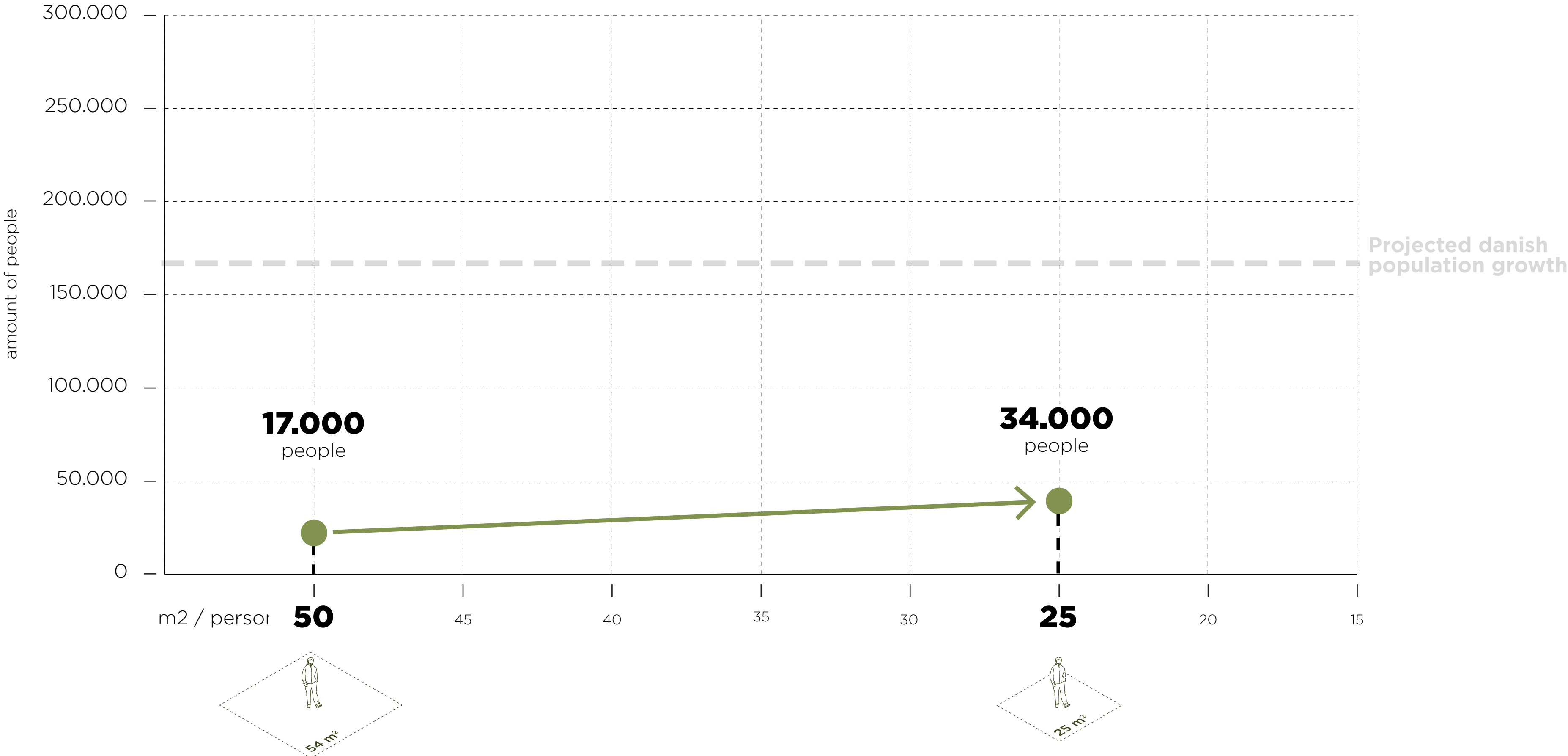
OIS BBR 1.7, 2020; EjendomDanmark, 2023

Potentialer for indretning af flere boliger i den eksisterende bygningsmasse, Sweco, COBE

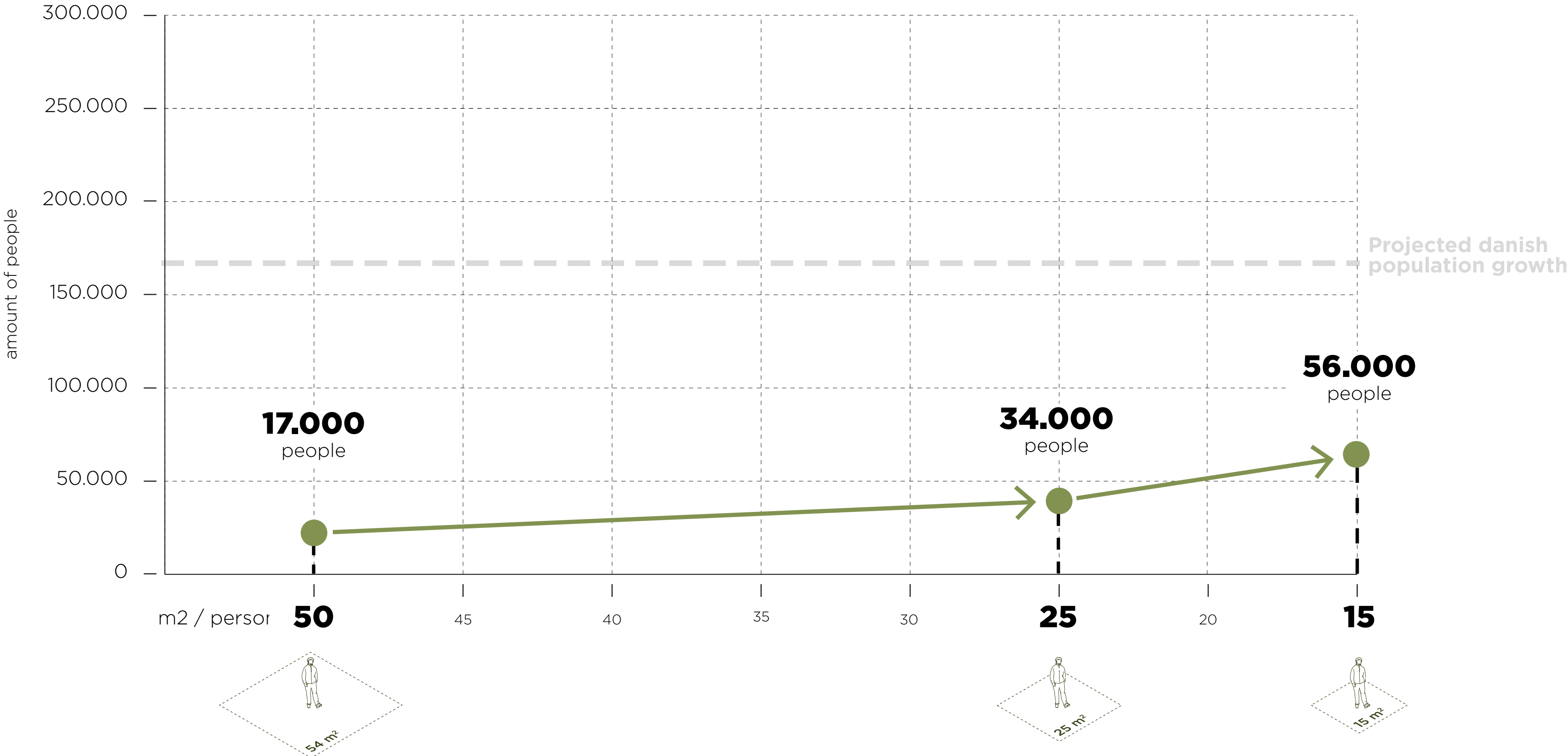
Deri kunne vi etablere boliger til 17.000 mennesker, hvis beboerne i gennemsnit skulle bo på med 50 m²



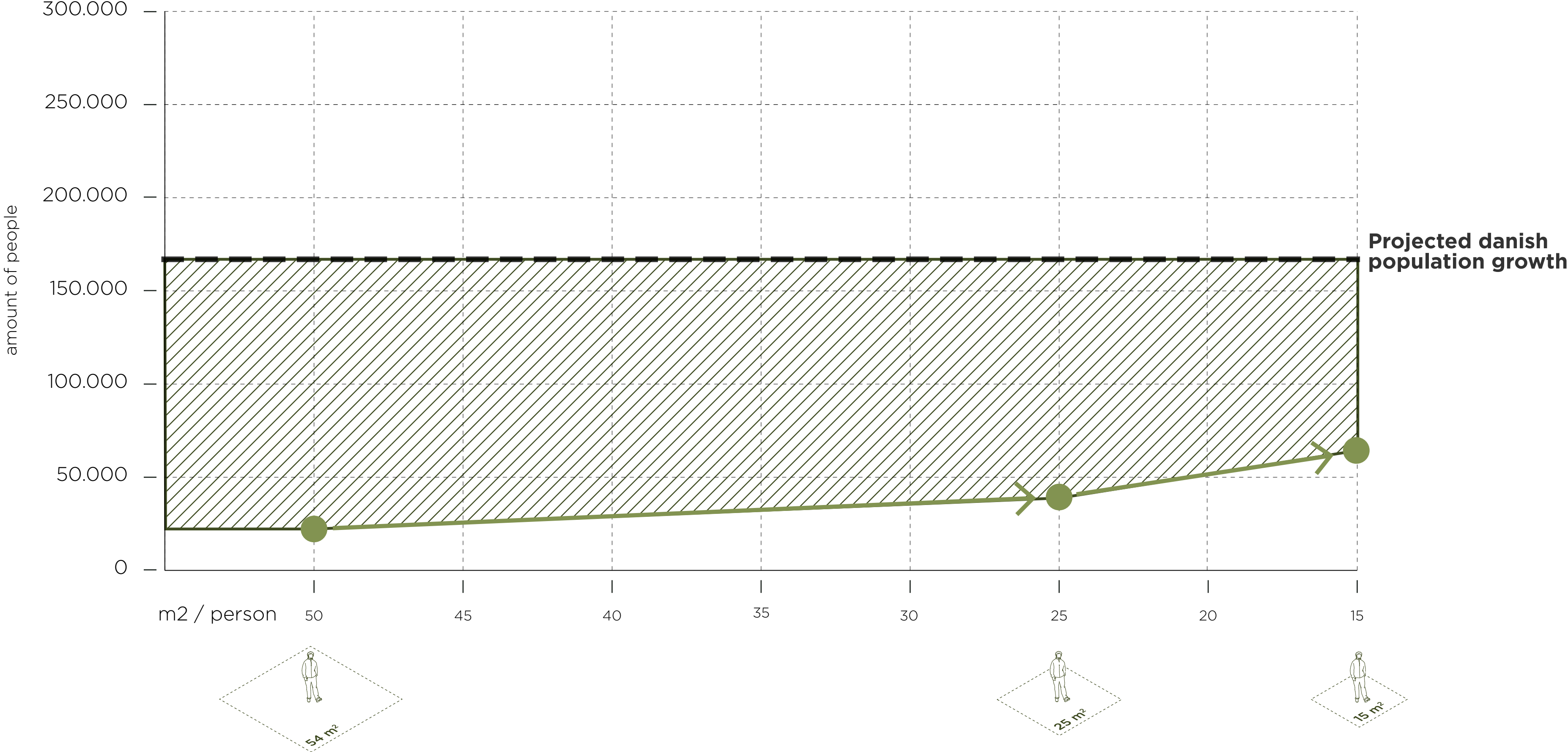
Men vi kan huse 34.000 mennesker, hvis personerne i gennemsnit bor på 25m² i stedet.



Eller 56.000 mennesker med 15 m² per person.



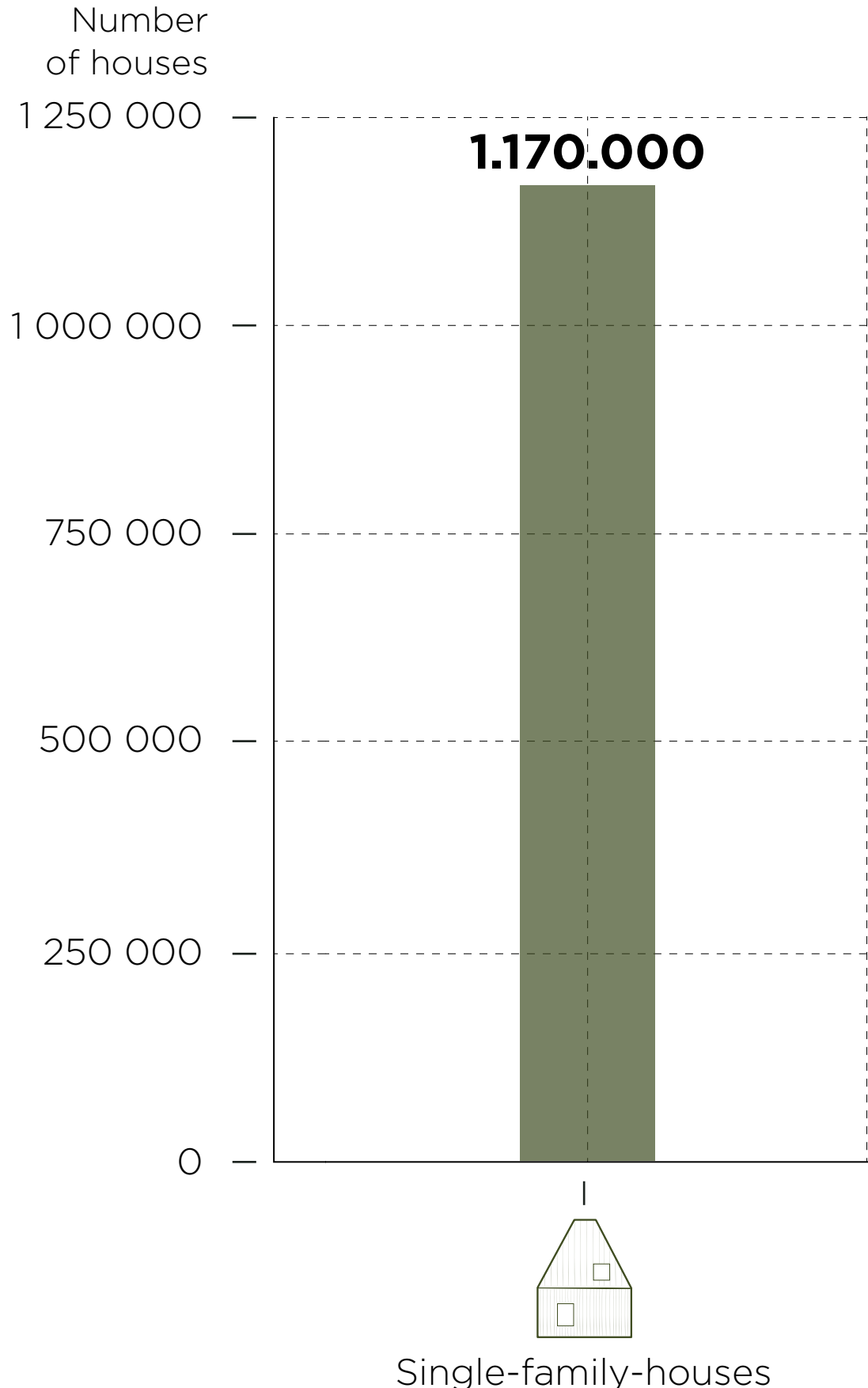
Det er ikke nok boliger ift. den forventede befolkningstilvækst.
Hvad kan vi ellers gøre for at etablere boliger i den eksisterende bygningsmasse?



Kilde: Statistics Denmark, FRDK124, 2024

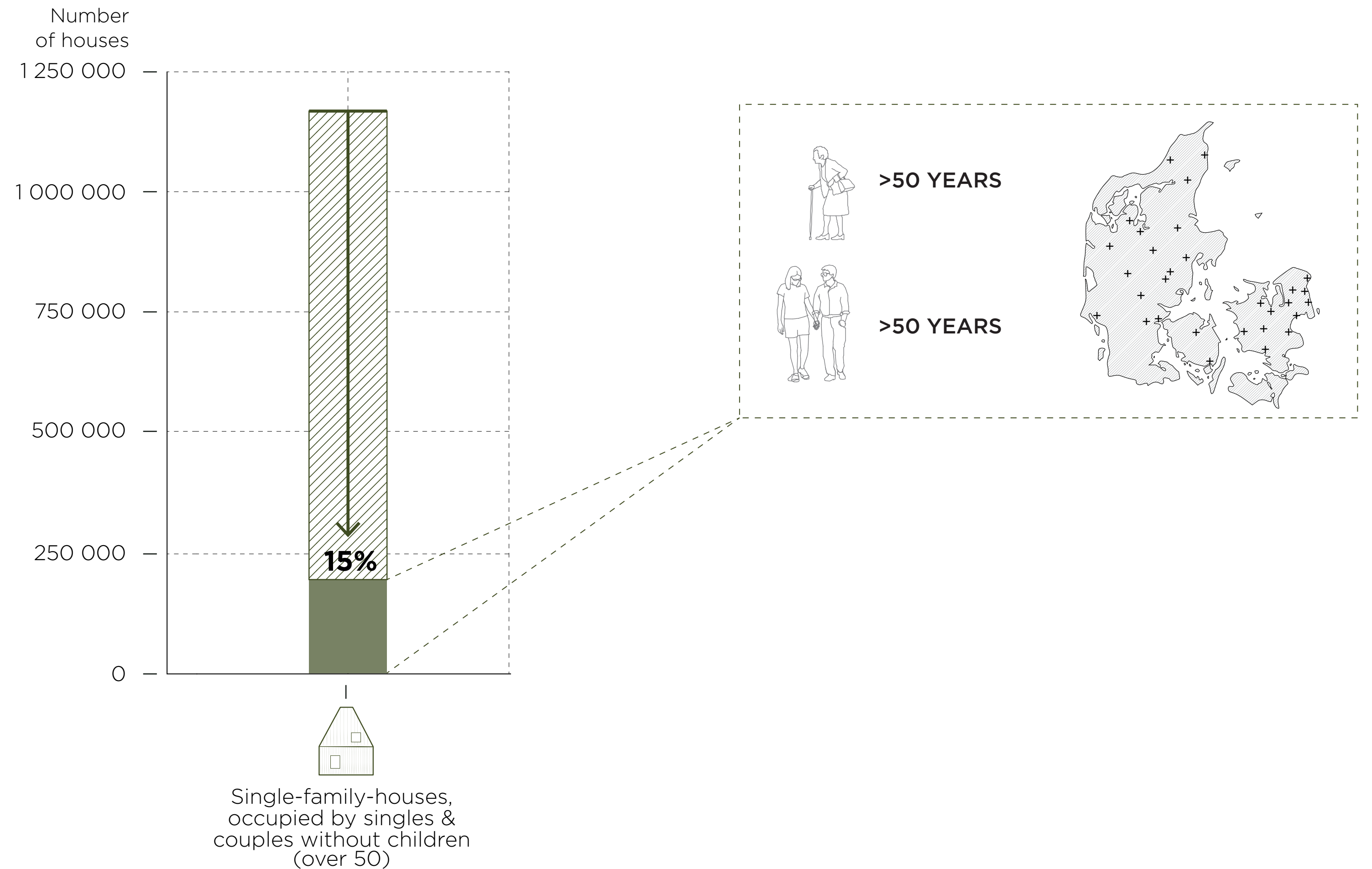
Opdeling af enfamiliehus: Et beregningsscenarie

Enfamiliehuset er med ca. 1,17 millioner boliger den mest almindelige boligtype i Danmark

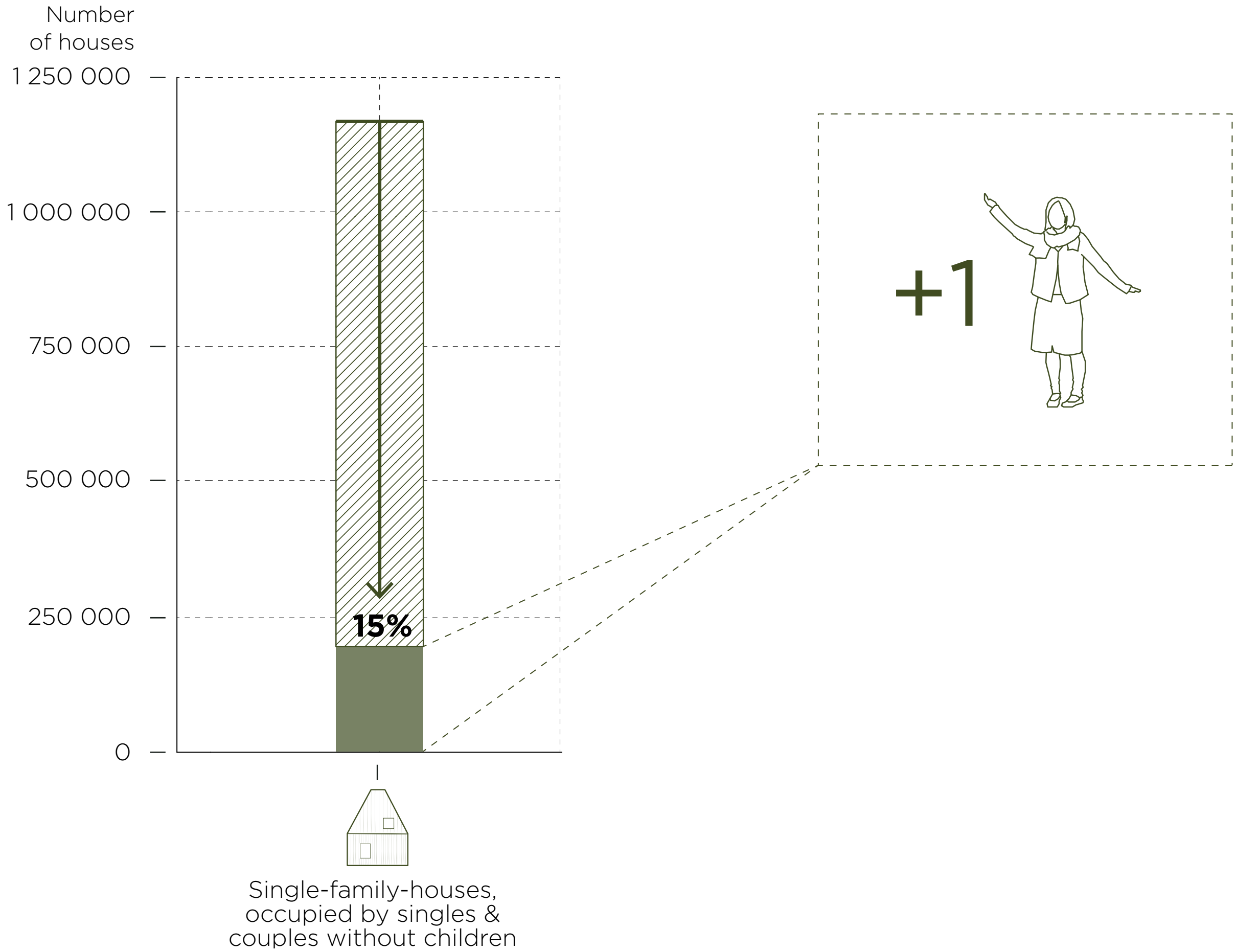


Kilde: OIS BBR 1.7, 2020; EjendomDanmark, 2023

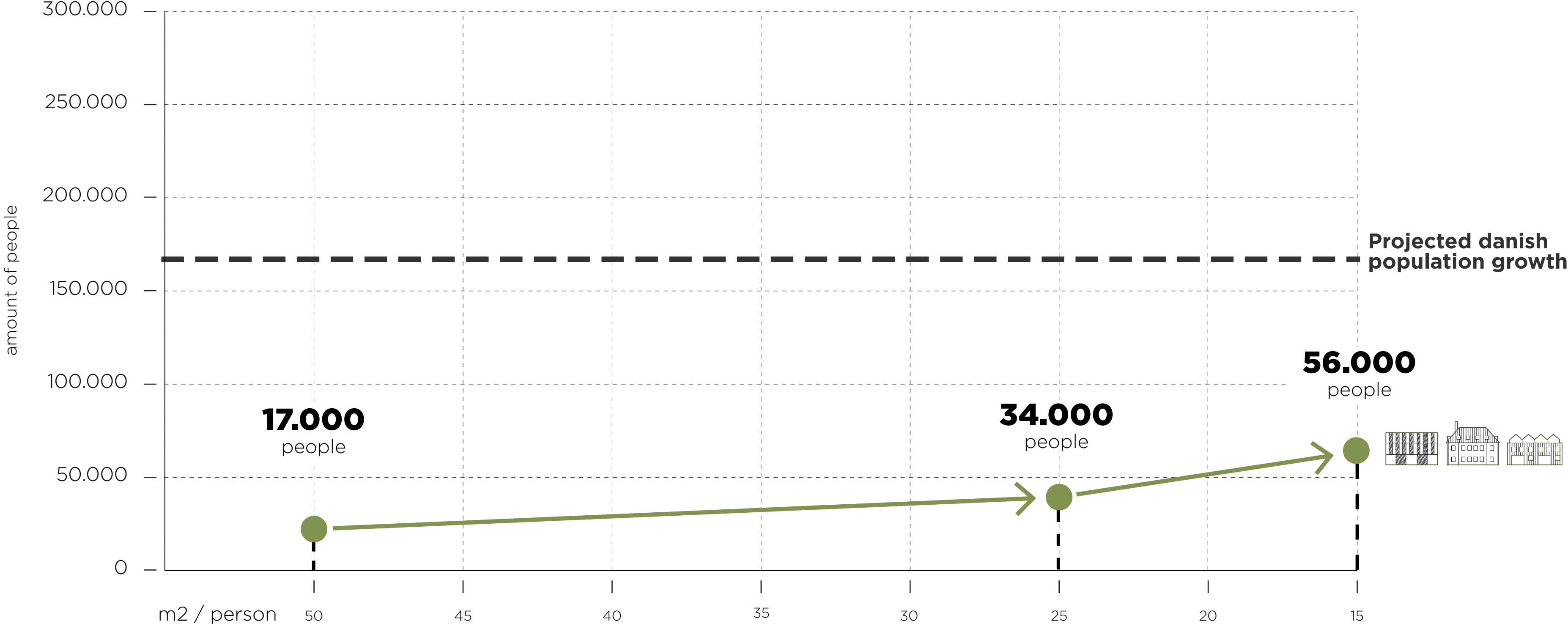
Til dette beregningsscenarie har vi kigget på enfamiliehuse med enlige og par over 50 uden børn i de 30 kommuner, som forventes at få størst befolkningstilvækst.



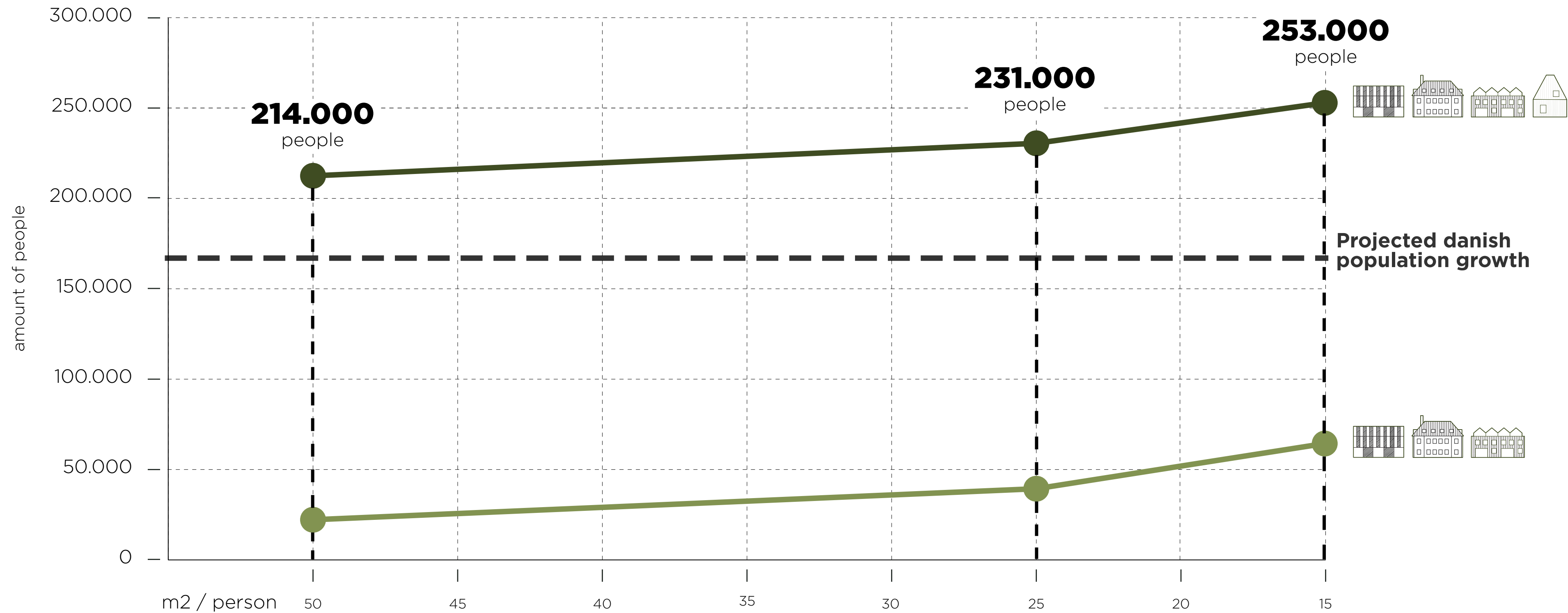
Hvad hvis vi øgede beboerantallet i disse hjem med 1 person?



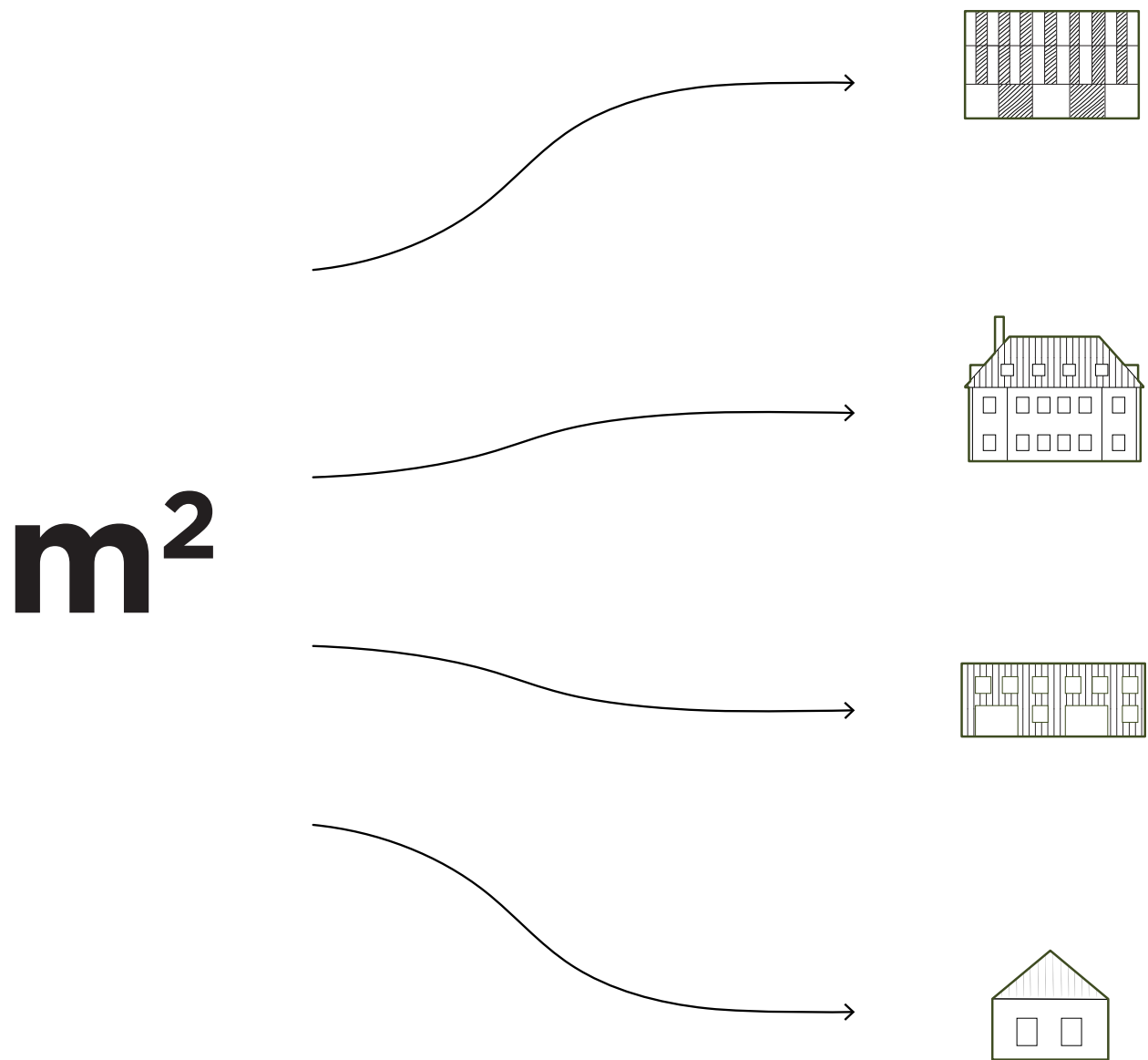
Ledige plads i kontorer, lejligheder og loftrum alene dækker ikke den forventede befolkningsvækst.



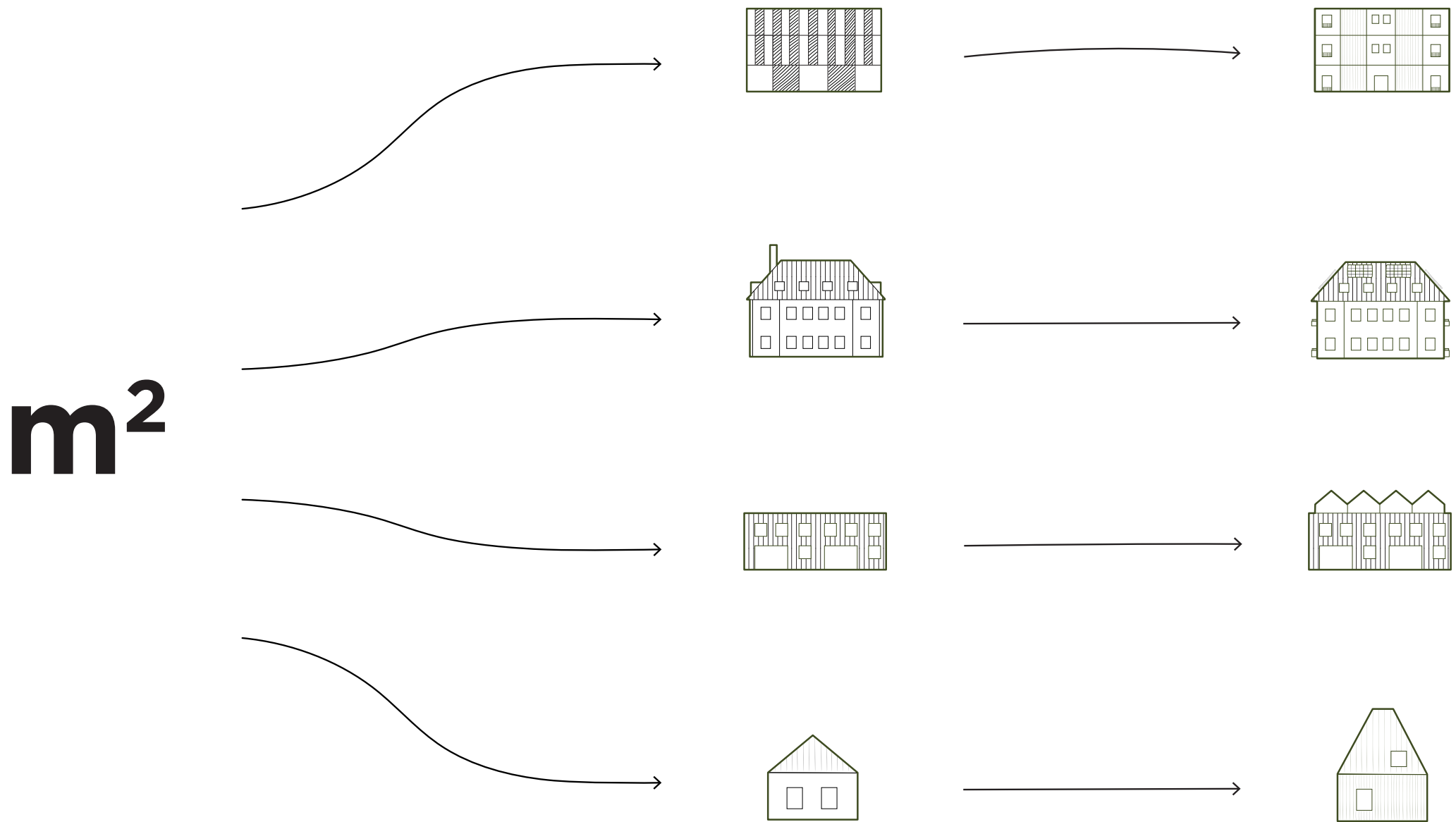
Men sammen med de undersøgte enfamiliehuse overstiger det tilgængelige areal nemt efterspørgslen i alle scenarier (50, 25 eller 15 m²).



Dermed står vi ikke med en boligkrise men derimod **en fordelingskrise.**



Hvad nu hvis vi - i stedet for at bygge mere - fokuserer på bedre **udnyttelse og omfordeling** af de byggede kvadratmeter, vi allerede har?



**Denmark står over for en fordelingskrise
- ikke en boligkrise.**

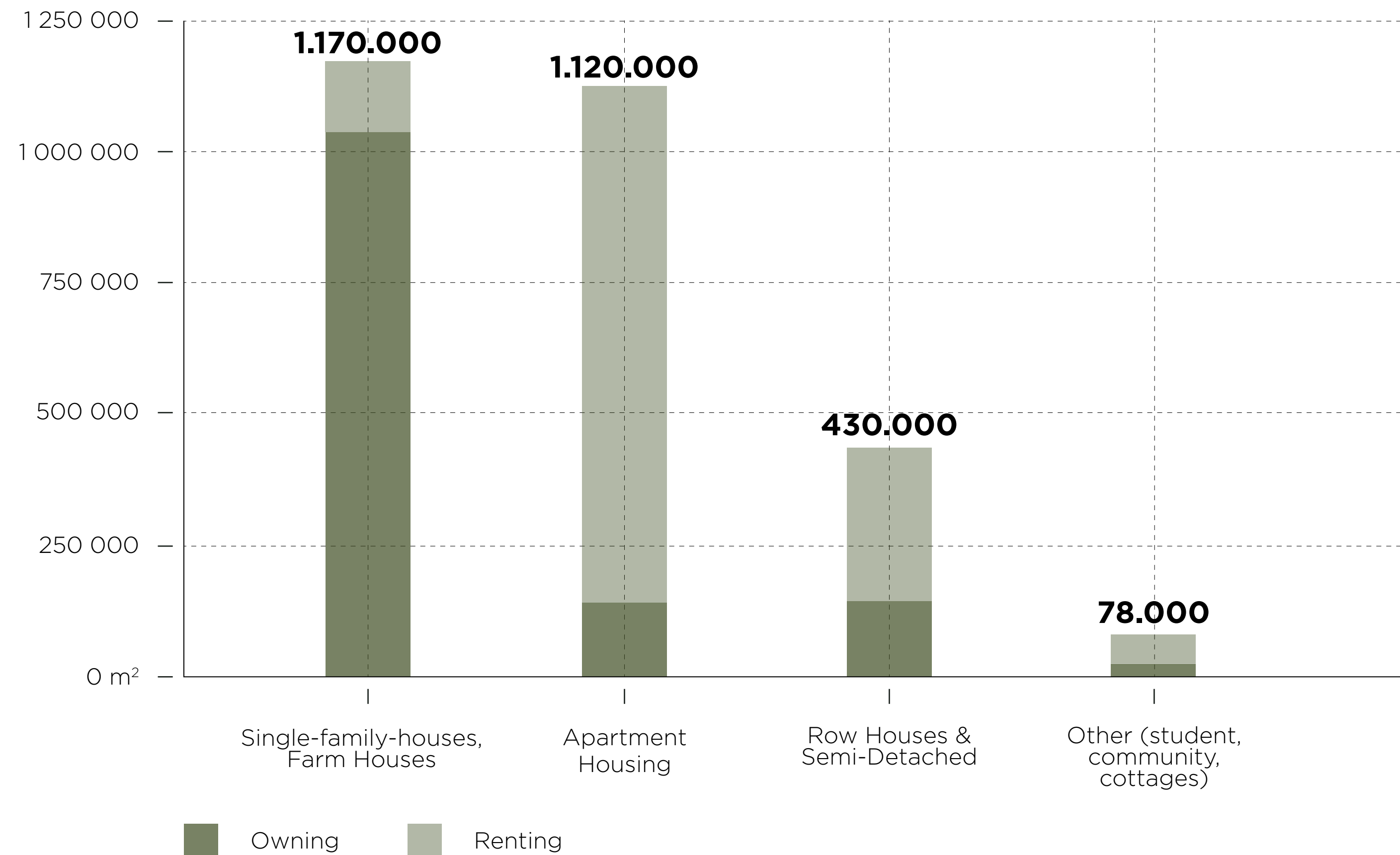
A photograph of a protest. In the center, a person holds a white sign with the word "ENOUGH" written in large, dark, hand-painted letters. The person holding the sign is seen from behind, with their arms raised. The background is a blurred crowd of people and a building with arched windows. The lighting is bright, suggesting an outdoor daytime setting.

ENOUGH

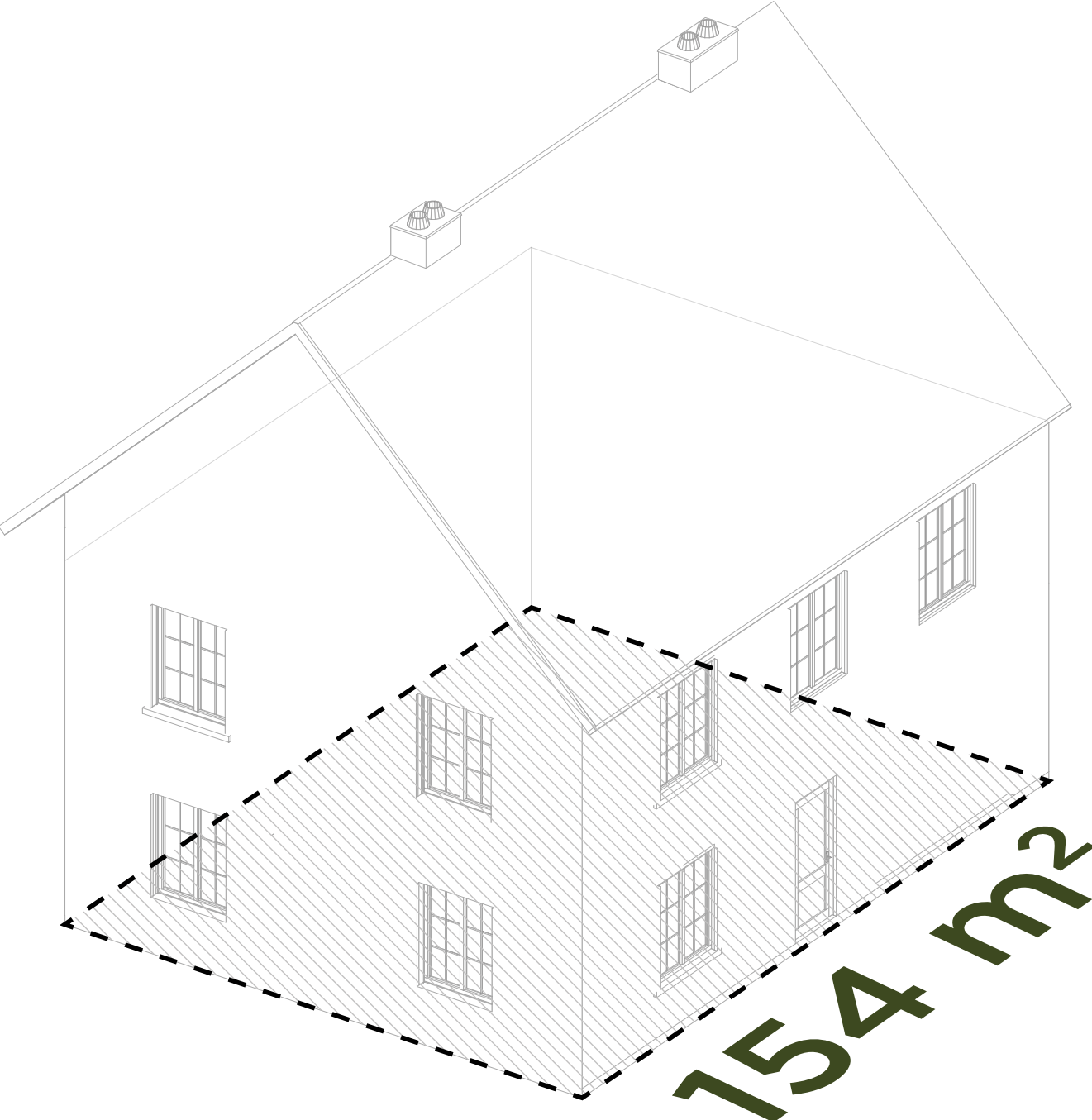
03

Introduktion, Hvorfor Delhus?

Med 1,17 millioner boliger rummer enfamiliehuset det største potentiale i den eksisterende bygningsmasse i forhold til at imødekomme efterspørgslen fra befolkningstilvækst og øget antal husstande.



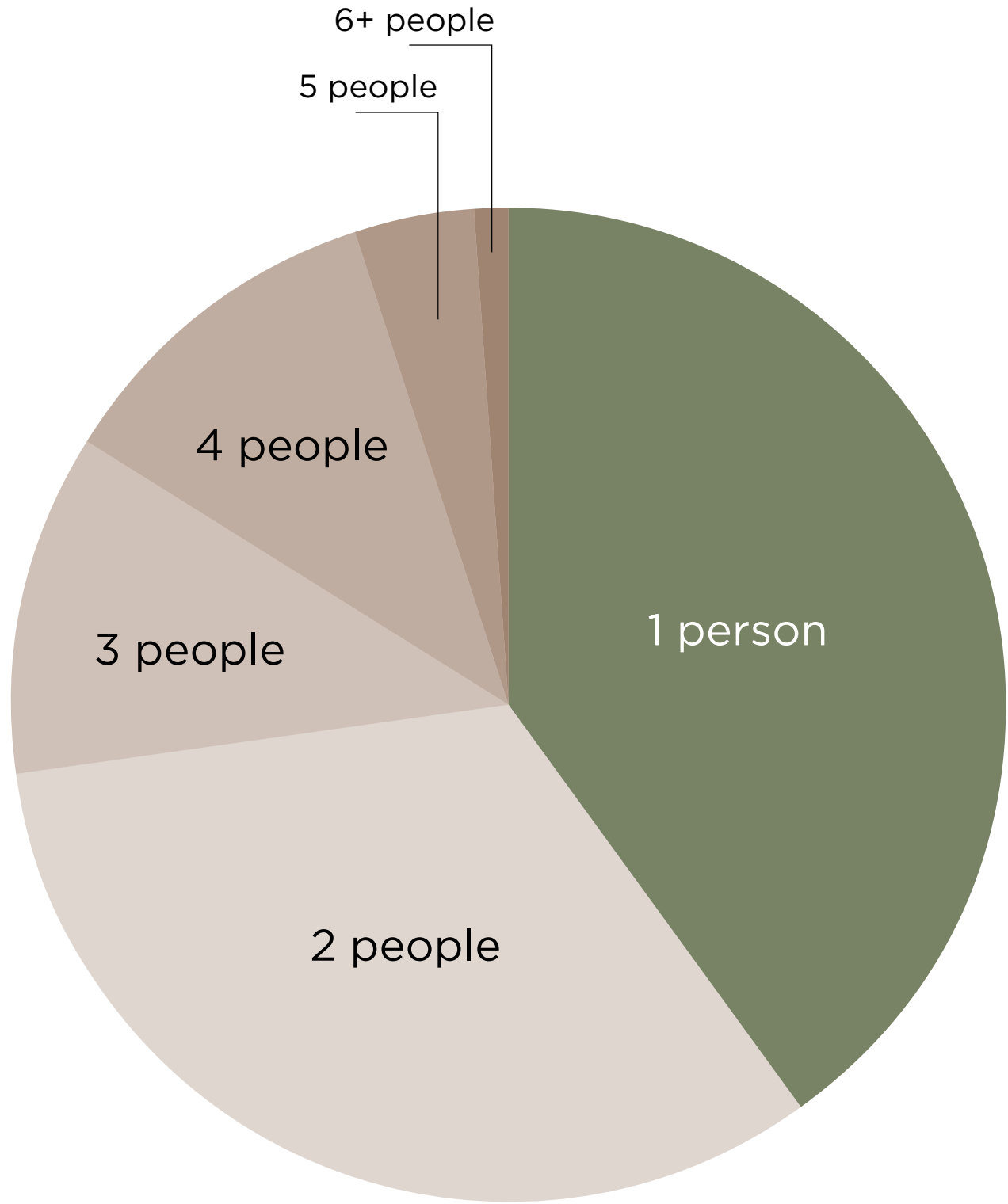
Den gennemsnitlige størrelse på et parcelhus er 154 m².



Tendensen går i retningen af **færre personer per husstand.**

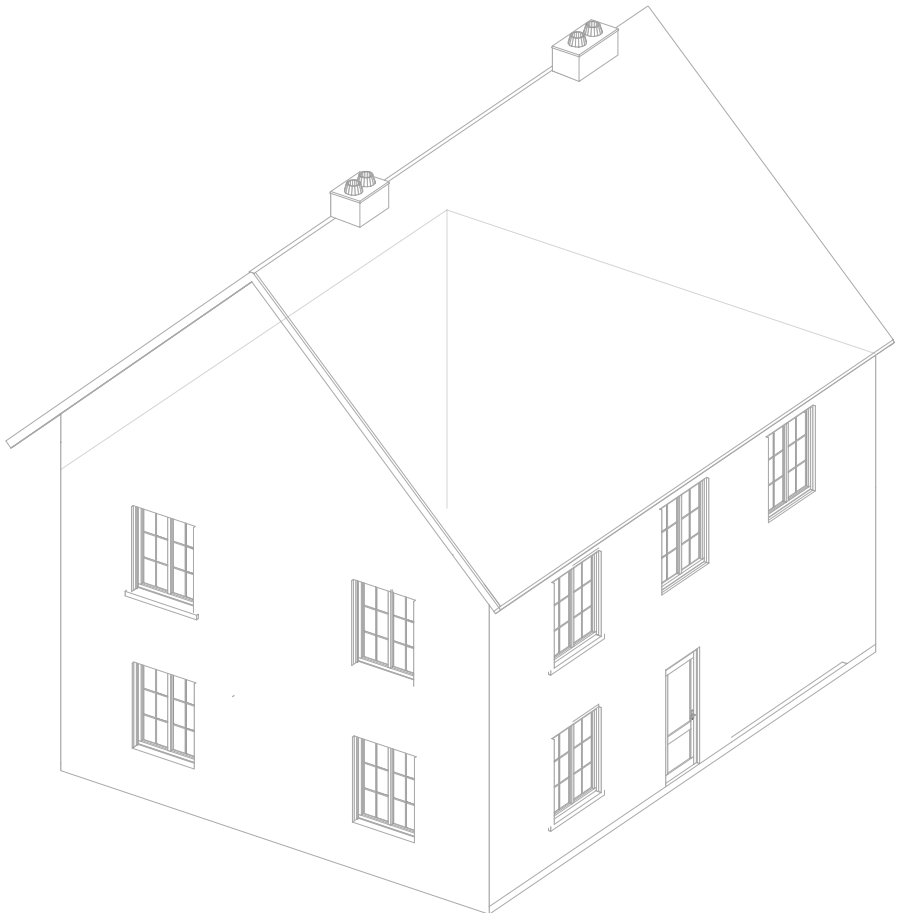
I **40%** af alle hjem bor der nu kun **én person.**

I 2023 var det første gang i historien, at der er flere voksne, som bor alene end med en partner.

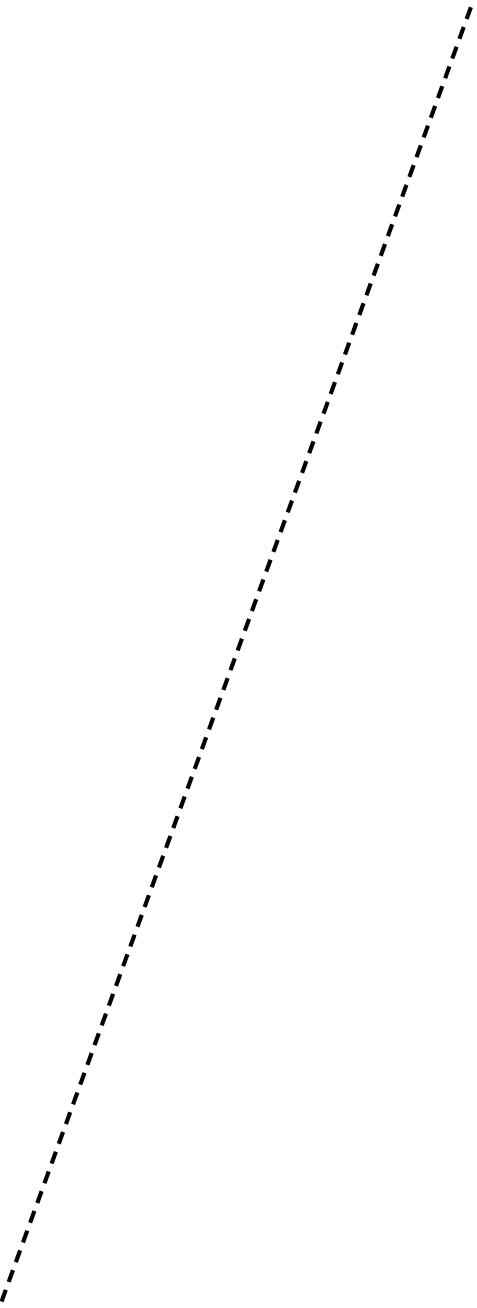


Source: Statsbank - Households

Dette skaber en uoverensstemmelse mellem de tilgængelige boliger og den demografiske efterspørgsel.



Store huse



Små familier

**“Der er sket et demografisk skift
i befolkningen, men ikke i de
tilgængelige boliger.”**

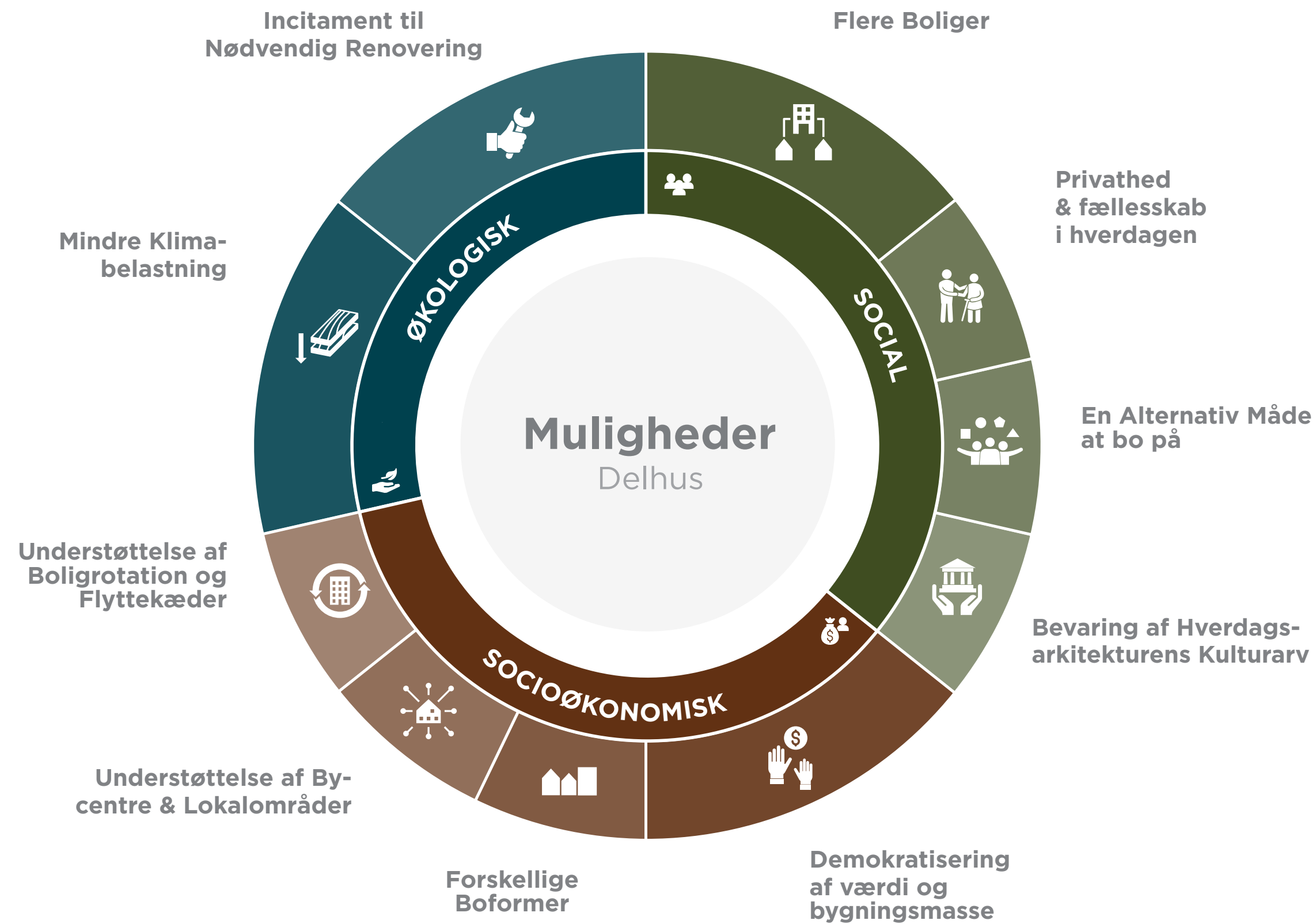
Kirsten Gram-Hanssen

Kunne vi – **ved at opdele enfamiliehuse i mindre enheder** –
genoprette forbindelsen mellem den nuværende demografi og de
tilgængelige boliger?



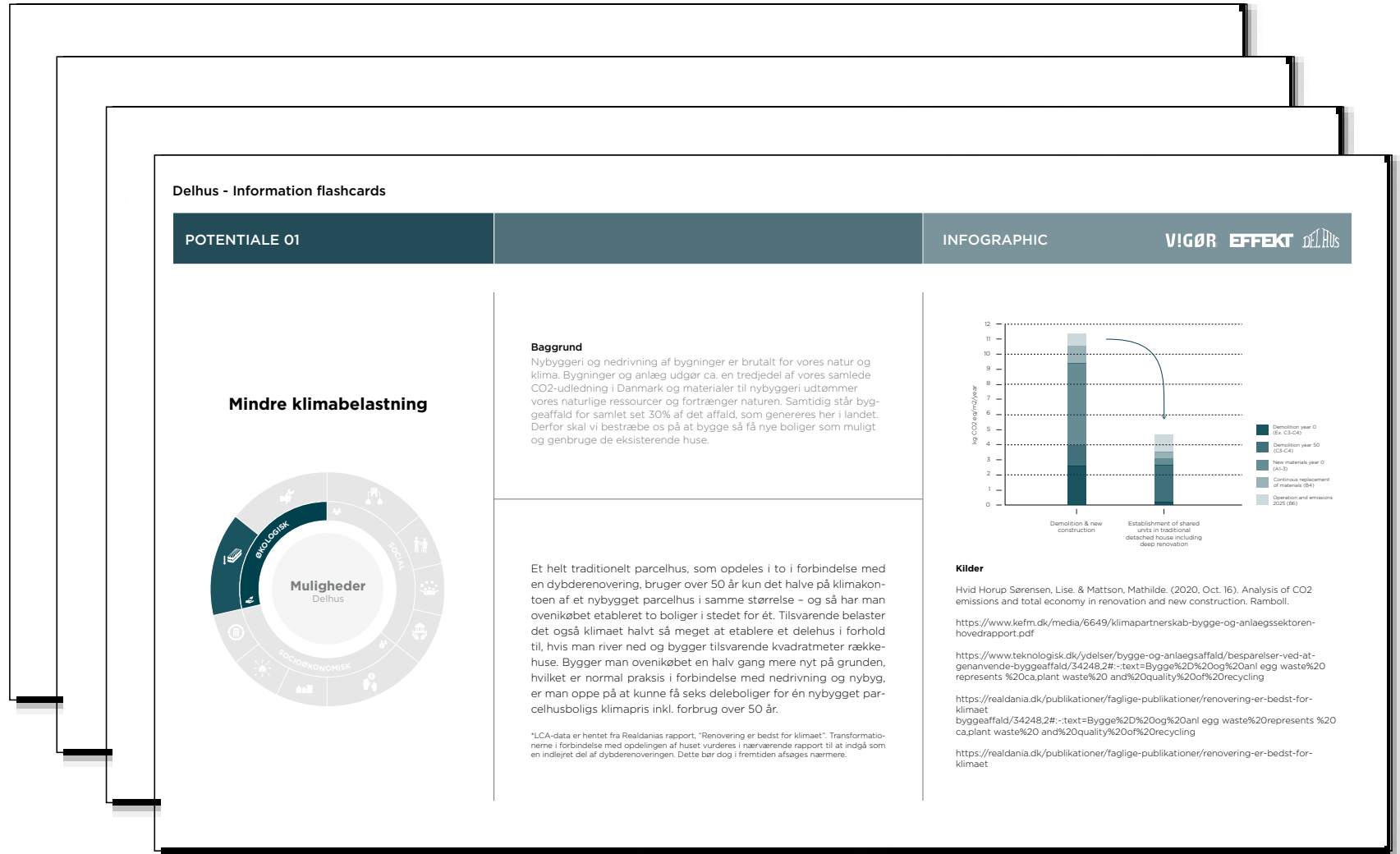
04

Muligheder ved opdeling af huse

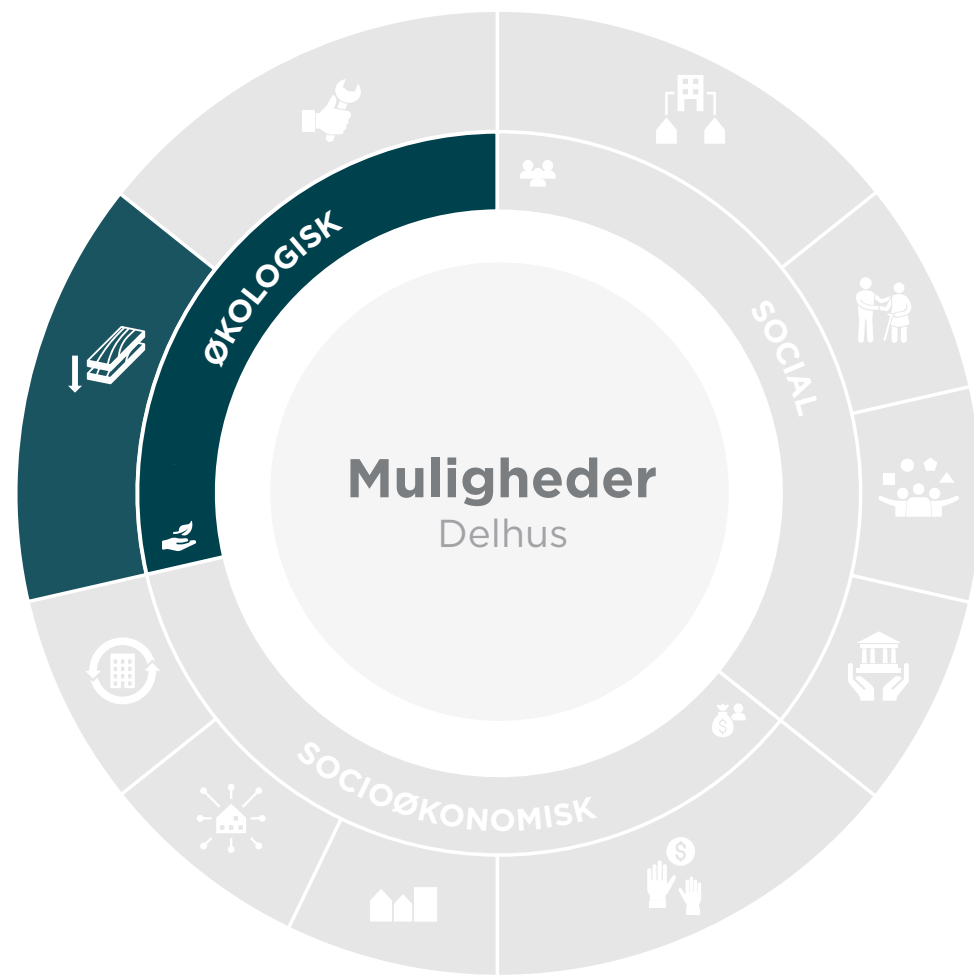


I det følgende oplister og beskriver vi potentialerne ved at opdele enfamiliehuse og stuehuse i to eller flere enheder.

De enkelte **flashcards**/sider kan stå alene, så man kan trække dem ud af denne publikation og bruge dem i andre sammenhænge, hvor de måtte være relevante.



Mindre klimabelastning



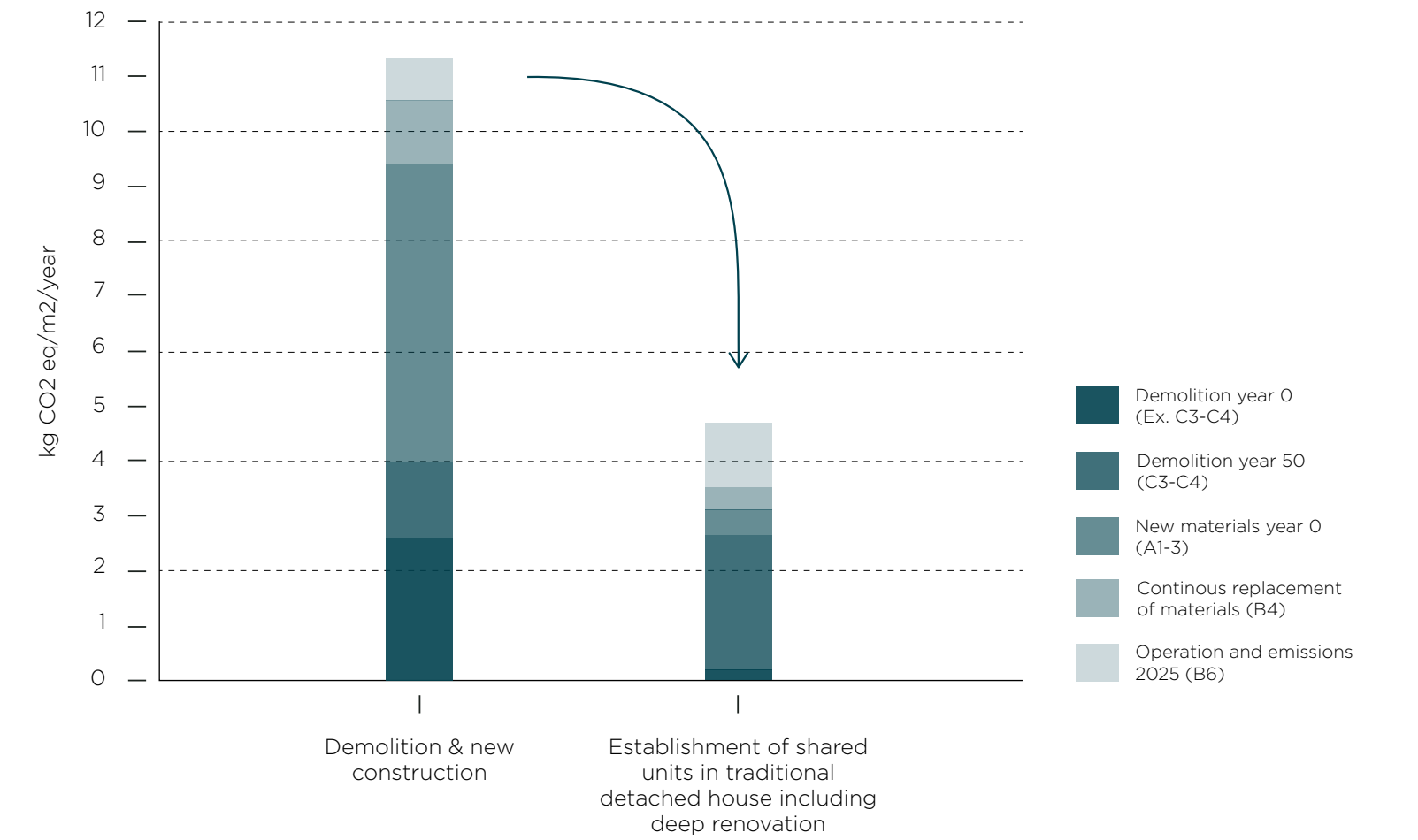
Baggrund

Nybyggeri og nedrivning af bygninger er brutalt for vores natur og klima. Bygninger og anlæg udgør ca. en tredjedel af vores samlede CO₂-udledning i Danmark og materialer til nybyggeri udtømmer vores naturlige ressourcer og fortrænger naturen. Samtidig står byggeaffald for samlet set 30% af det affald, som genereres. Derfor skal vi bestrebe os på at bygge så få nye boliger som muligt og genbruge de eksisterende huse fremfor at nedrive.

Et helt traditionelt parcelhus, som opdeles i to i forbindelse med en dybderenovering, bruger over 50 år kun det halve på klimakontoen i forhold til et nybygget parcelhus i samme størrelse - og så har man ovenikøbet etableret to boliger i stedet for ét.

Tilsvarende belaster det også klimaet halvt så meget at etablere et delehus i forhold til, hvis man river ned og bygger tilsvarende kvadratmeter rækkehuse.

*LCA-data er hentet fra Realdanias rapport, "Renovering er bedst for klimaet". Transformationerne i forbindelse med opdelingen af huset vurderes i nærværende rapport til at indgå som en indlejret del af renoveringen. I dette tilfælde er der ovenikøbet tale om en dybderenovering, altså en meget stor renovering, hvilket i mange tilfælde ikke vil være mere, end der er brug for.



Kilder

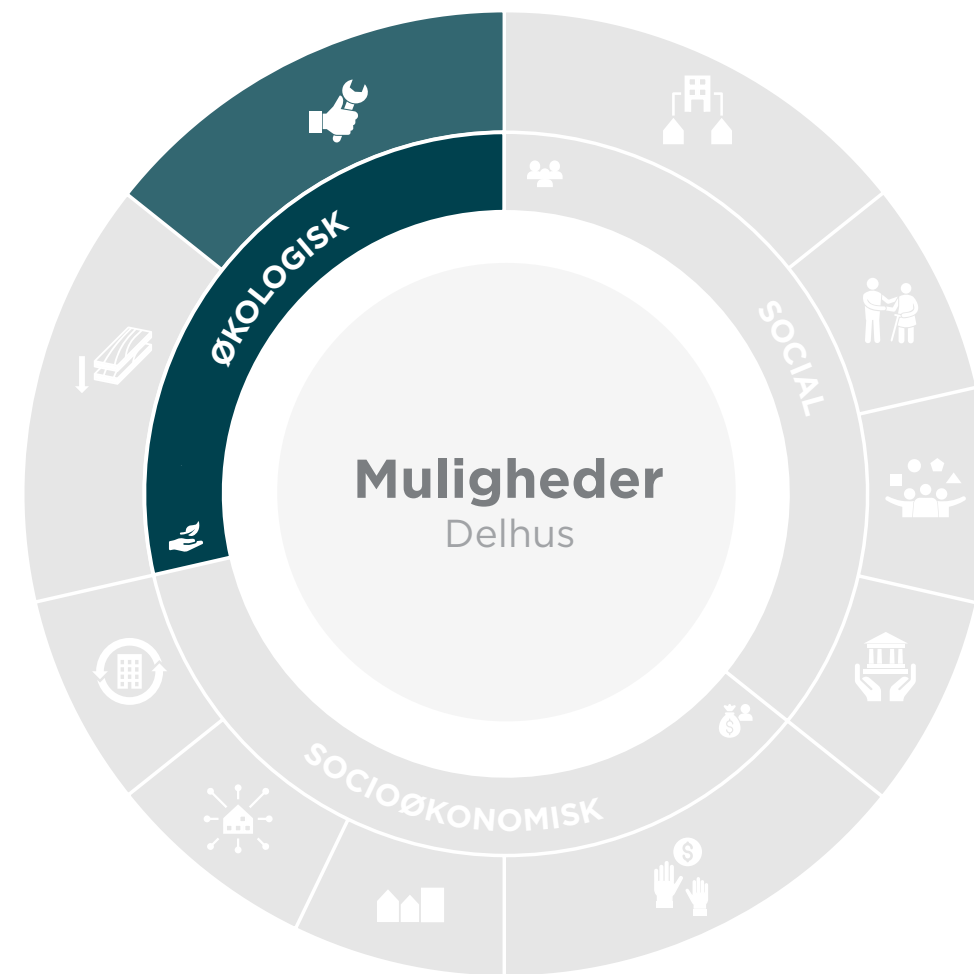
Analyse af CO₂-udledning og totaløkonomi i renovering og nybyg, Rambøll

Anbefalinger til regeringen fra Klimapartnerskabet for bygge- og anlægssektoren, Regeringens Klimapartnerskaber

Renovering er bedst for klimaet, Realdania

Mere affald fra bygge- og anlægsbranchen, Danmarks Statistik

Incitament til nødvendig renovering



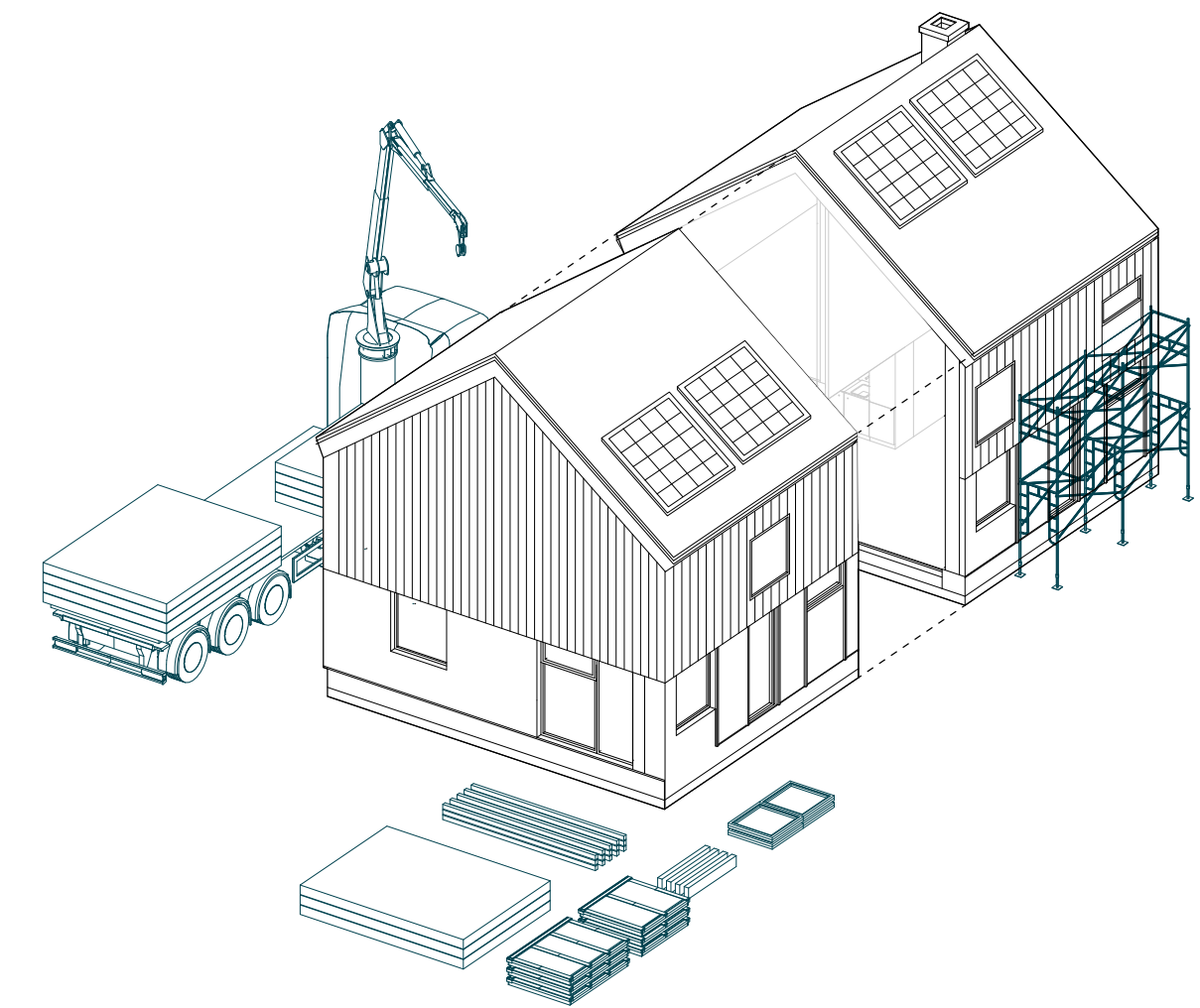
Baggrund

En stor del af den danske bygningsmasse og herunder også enfamiliehusene skal renoveres i de kommende år for at minimere varmetab og kunne fungere som en god ramme for deres beboere i mange år ud i fremtiden. Men det halter efter med renoveringerne og ofte ender det i stedet med nedrivning.

Projektet Grøn Boligrotation peger på, at det som regel er i forbindelse med et skift i ejerskabet, at boligerne renoveres. Men fordi boligrotationen i de fleste kommuner halter, halter renovering af boligerne netop også efter.

Opdeling af enfamiliehusene vil naturligt sætte gang i de nødvendige renoveringer, som bliver udløst af, at de sker et skift i husets ejerforhold.

Vurderingsstyrelsen vurderer, at et hus samlet set bliver mere værd, når det kommer til at indeholde to boliger frem for én. Dermed kan man forestille sig, at muligheden for opdeling kan fungere som motor for de nødvendige renoveringer, da husets øgede værdi som to boliger i mange tilfælde kan betale for udgifterne ved renoveringen inklusiv de opdelende foranstaltninger.



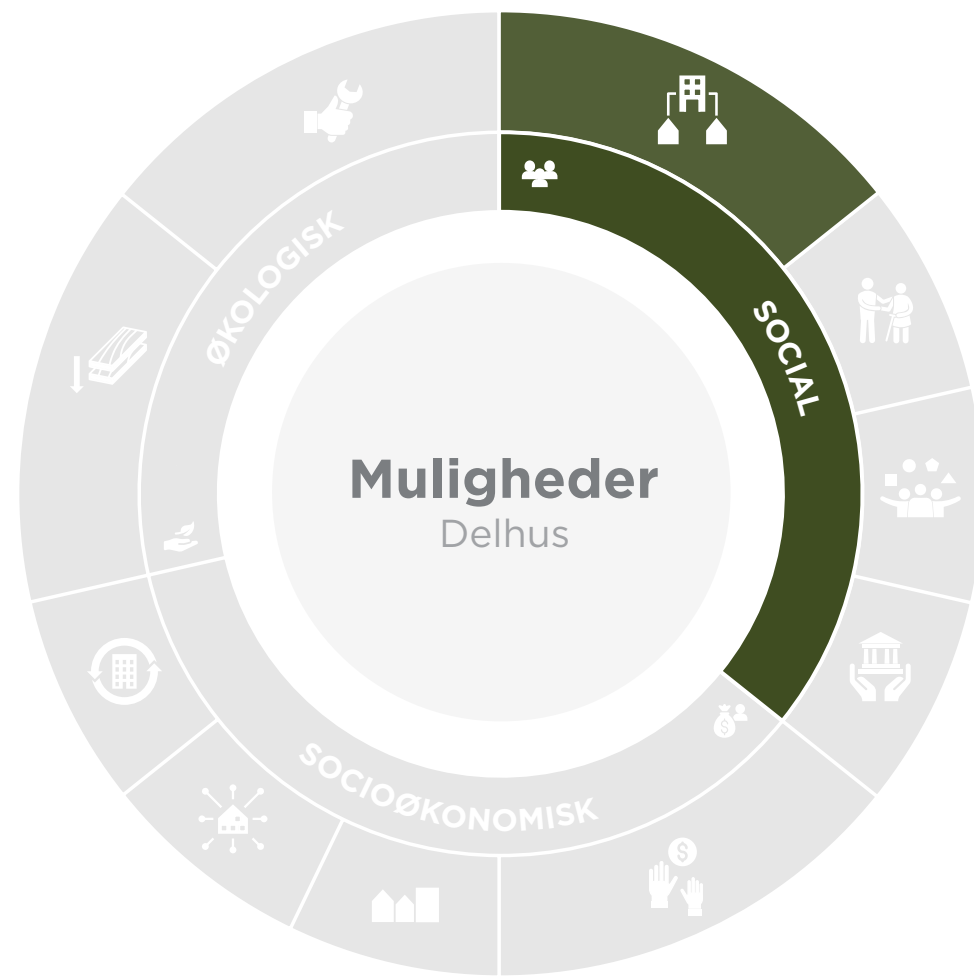
Kilder

European Commission (2020). A Renovation Wave for Europe - greening our buildings, creating jobs, improving lives, LOV nr. SWD(2020) 550 final af 14./okt./2020.

Grøn Boligrotation, Landdistrikternes Fællesråd

Beyond the Roadmap (2024). Chapter 3, part 3.4.

Flere boliger



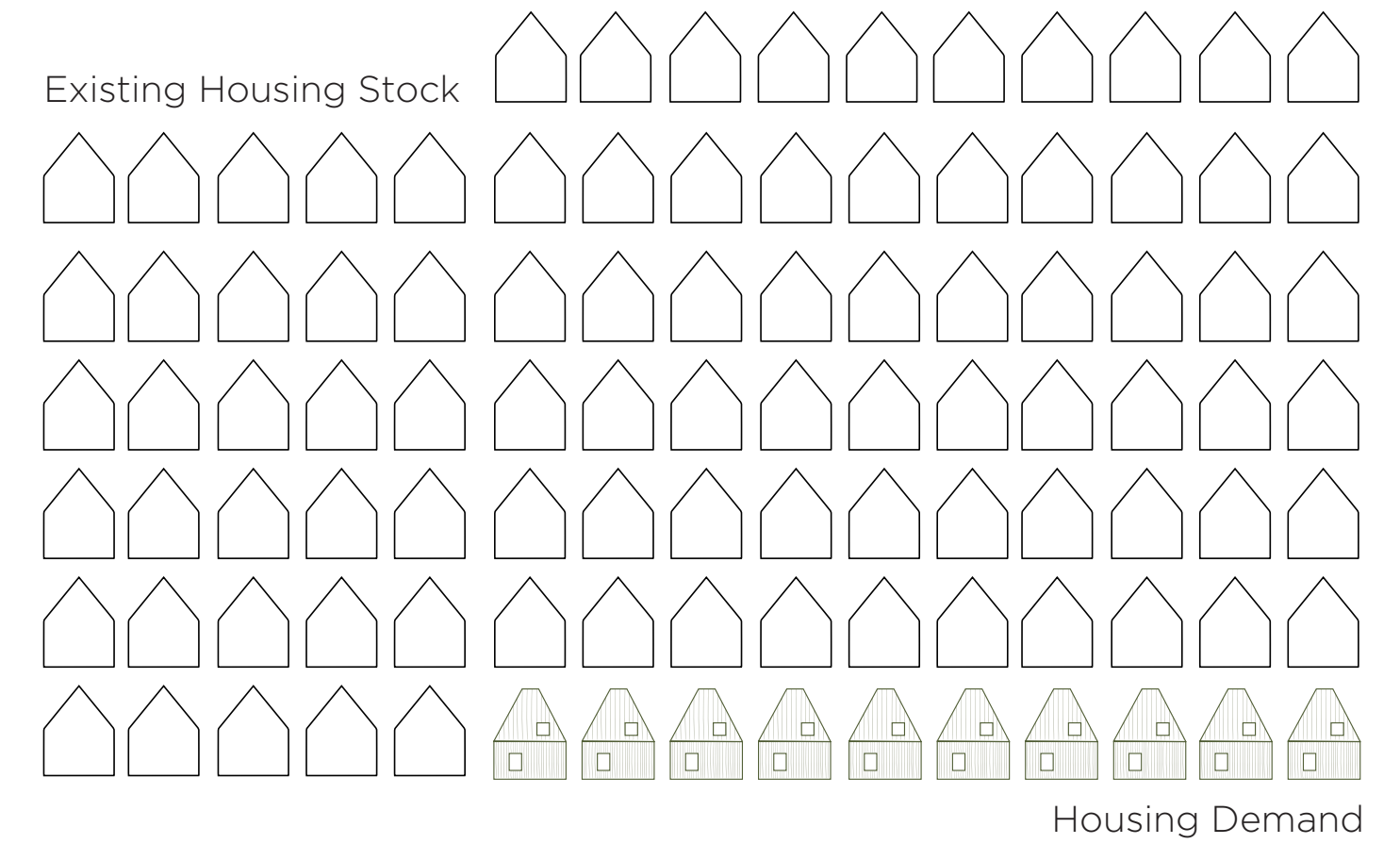
Baggrund

Antallet af husstande i Danmark stiger som følge af den demografiske udvikling. Der bliver flere singler og ældre, og husstande bliver gennemsnitligt mindre, hvilket sammen med en let befolkningstilvækst presser efterspørgslen op på flere boliger i Danmark. Det vurderes, at det samlede behov for ekstra boliger frem til 2040 vil være på mellem 100.000 og 150.000 boliger.

Det gennemsnitlige arealforbrug i enfamiliehusene er nu i 2024 på over 60 m2 pr. person, og tallet forventes at stige i takt med at endnu flere bliver singler og kommer til at bo alene i de store huse.

Der findes ifølge Danmarks Statistik ca. 1.117.000 enfamiliehus og stuehus i Danmark. Bliver blot omkring 10% af disse delt op i to, vil det i sig selv kunne rumme det forventede behov for ekstra boliger frem mod 2040. Dermed ville vi kunne stoppe al nybyggeri af boliger og fortsat have hjem til alle i Danmark.

Note: De 10% skal ses som en geografisk median. Man forventer som bekendt den største befolkningstilvækst i de urbane zoner og de 100.000-150.000 ekstra boliger er i dettes tilfælde beregnet i forhold til den forventede efterspørgsel i de 30 kommuner, som forventes at vækste mest. Derfor ville husdelinger også være mest relevant i de urbane zoner. Husdelinger svarer dog også på behovet for små boliger i mindre byer og landsbyer, hvor der mange steder mangler små egnede boliger til særligt den ældre befolkning.



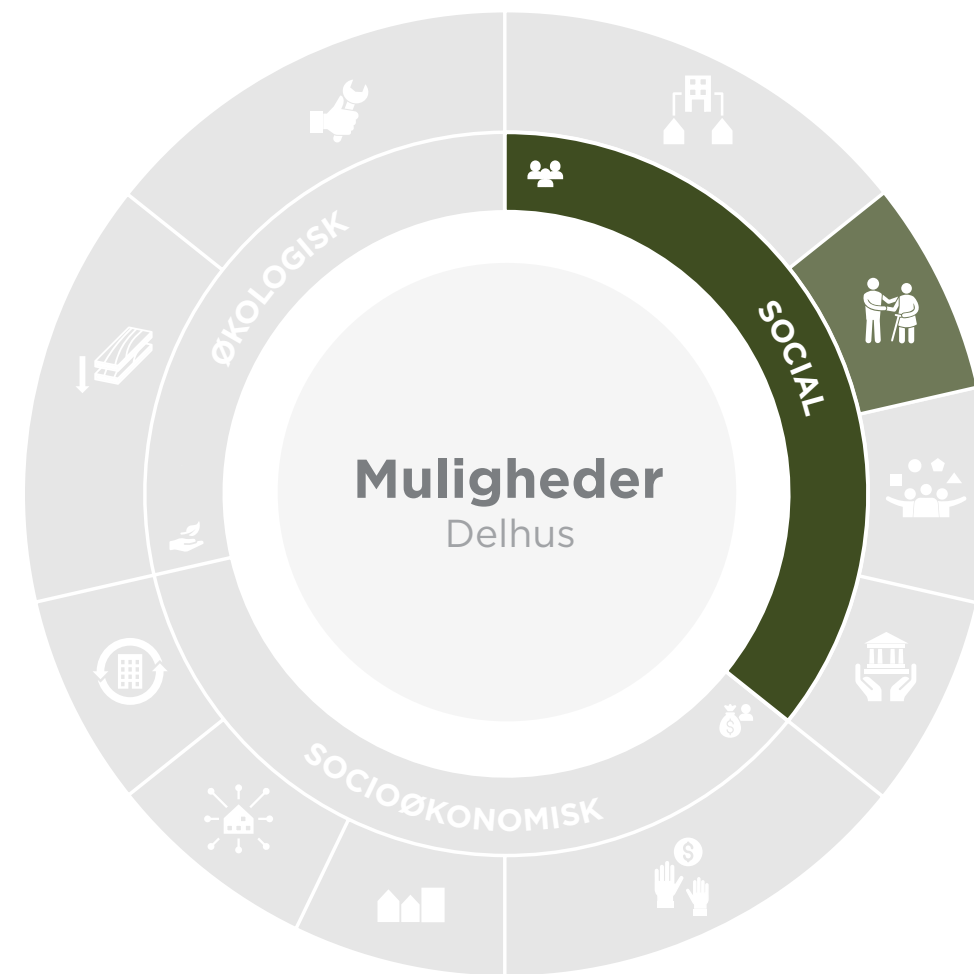
Kilder

Jensen, Jesper Bo. & Levinsen, Marianne . (2021). Fremtidens boligmarked i 2030 og 2035. Forenet Kredit / Center for Fremtidforskning.

Andersen, Palle. & Mayland, Amanda. (2024, April). Kommunerapport 2024. Kampen om borgerne: Fremtidens ændrede boligbehov. Exometric.

Sweco & Cobe. (2023). Potentialer for indretning af flere boliger i den eksisterende bygningsmasse: Baggrundsrapport

Privathed og fællesskab i hverdagen



Baggrund

I modsætningen til tidligere tiders landsbysamfund har vi vores moderne servicesamfund ikke i samme grad brug for nabofællesskabet for at overleve - men meget tyder på, at vi dog alligevel har brug for naboskabet for at leve godt.

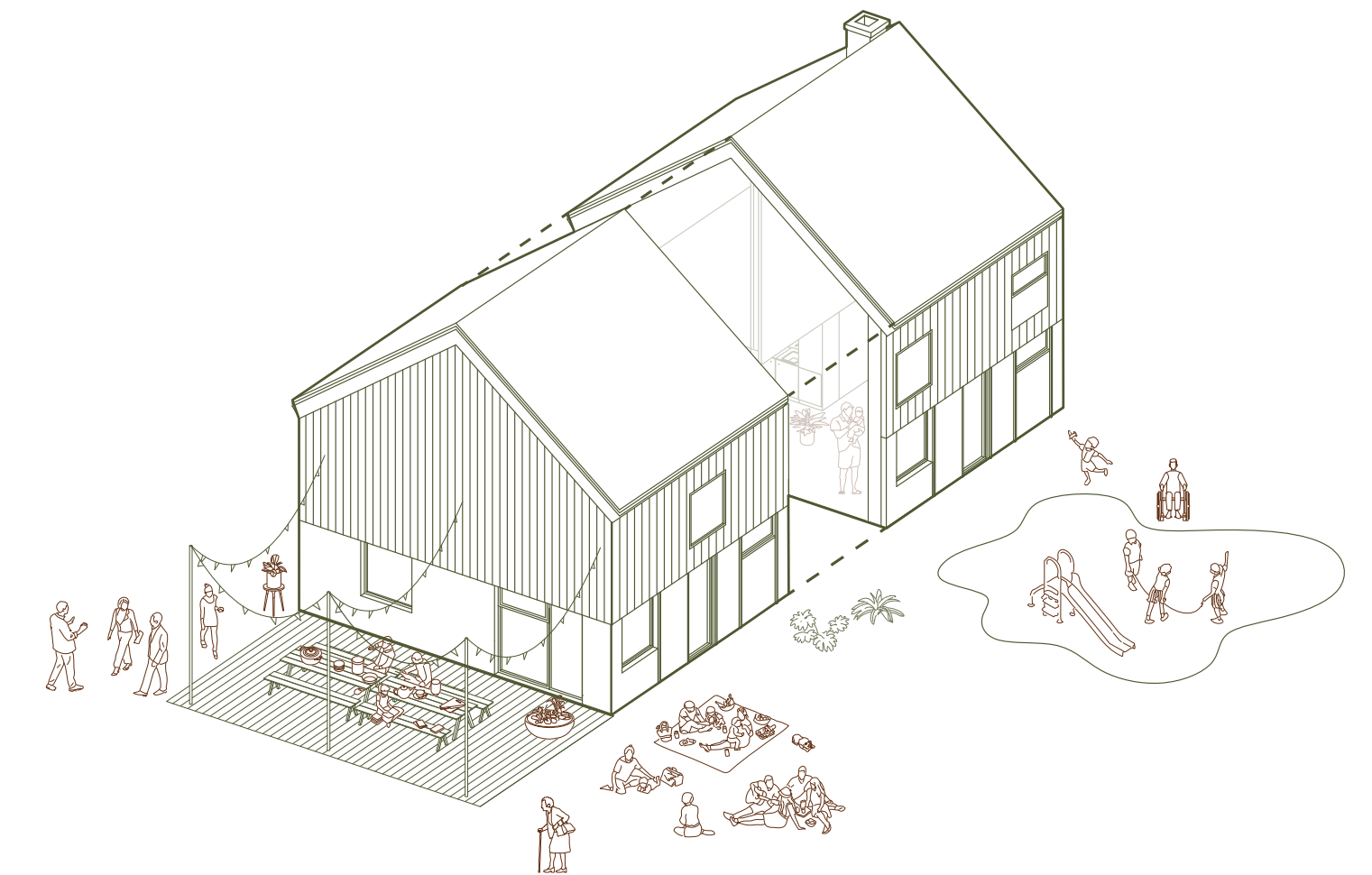
For nogle har det at bo alene ikke været et tilvalg, men noget, som er sket, fordi ægtefællen er gået bort, man er blevet skilt, eller man aldrig har mødt den rette. For nogle udløser det ligefrem ensomhed at bo alene. Samtidig er der flere og flere, som bevidst vælger at bo alene, selvom de egentlig har en partner, mens andre vælger at flytte i bofællesskab.

De traditionelle bomønstre er med andre ord i opbrud!

Delehus responderer på samfundets efterhånden mangefacetterede præferencer i forhold til at bo alene og sammen. Fællesskabet kan gradueres efter præferencer. Man kan bare have hvert sit helt opdelt, man komme hinanden ved og dele enkelte faciliteter, og man kan være fælles som i et mini-bofællesskab eller kollektiv - og meget andet derimellem.

Husdeling skaber også mulighed for, at den befolkningsgruppe, der er flest af i samfundet, nemlig singlerne, kan tilgå bofællesskabets kvaliteter med både privathed og nabofællesskab i landets parcelhus- og villakvarterer.

En opdeling af huse er en mulighed for at ældre kan blive længere i eget hjem, idet husets og havens forpligtigelser kan deles med naboen. Naboskabet og muligheden for at få hjælp af delhus-naboen, kan skabe tryghed og lette hverdagen og forebygge eller forhindre ensomhed, ligesom også muligheden for at have en reserve-bedste tæt på kan lette hverdagen for børnefamilier.



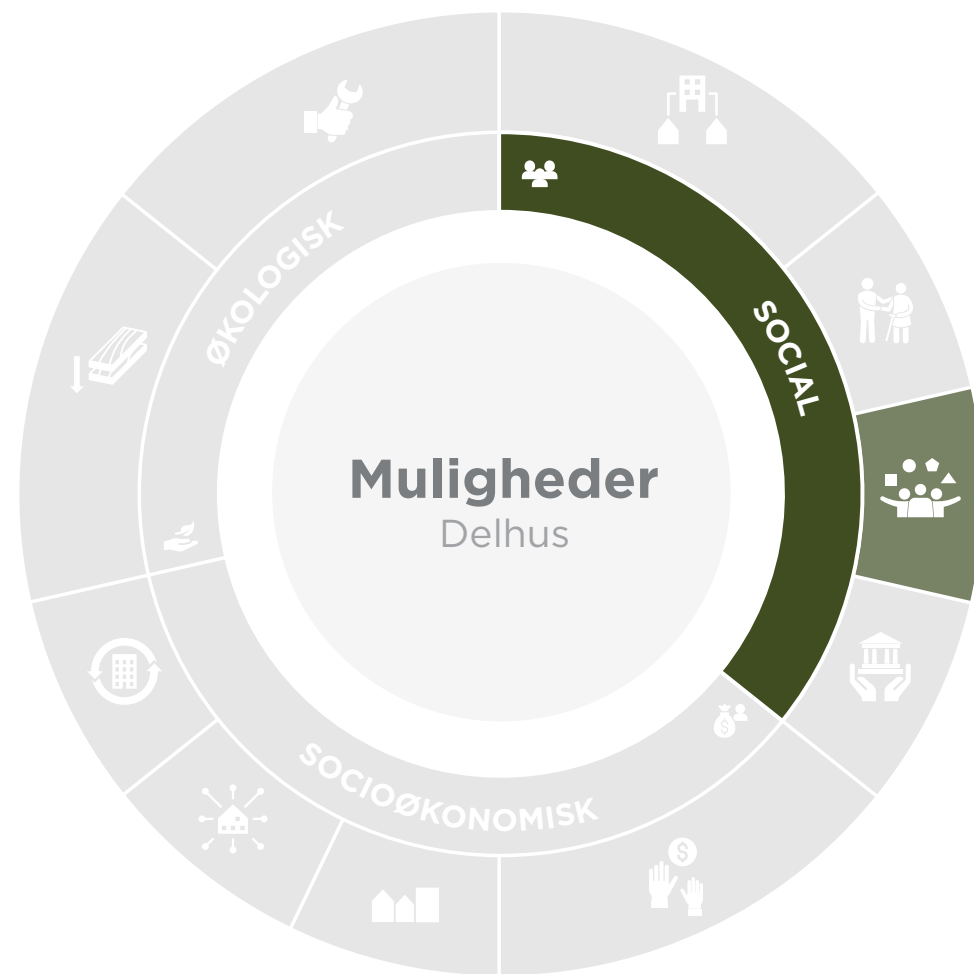
Kilder

Fremtidens ældrebolig er parcelhuset, Curt Liliegreen, Boligøkonomisk Videncenter

Alene, Rikke Sand Andersen, Tænkepauser, Aarhus Universitet

Interview med Mette Mechlenborg

En alternativ måde at bo på



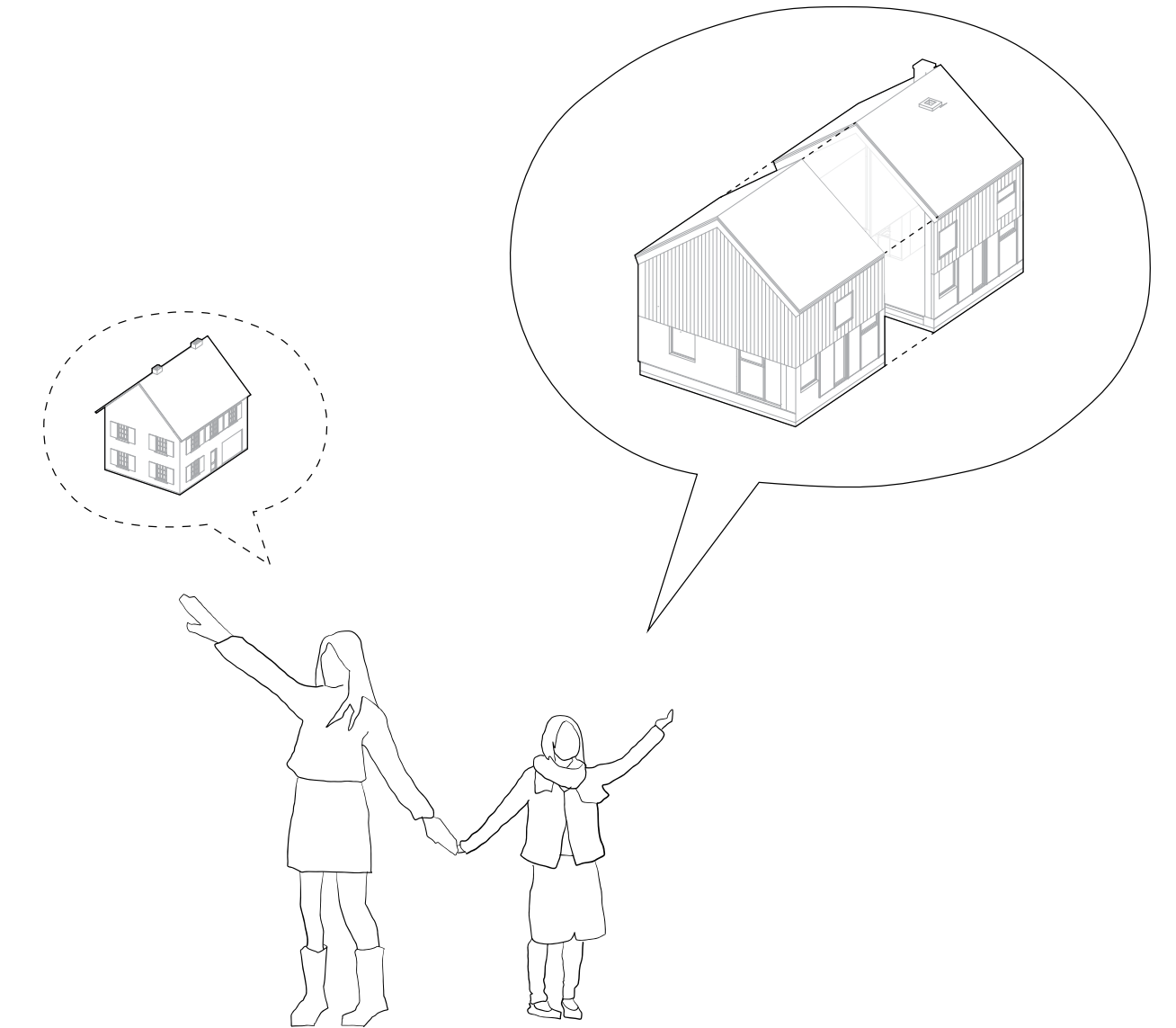
Baggrund

Den bæredygtige omstilling kræver, at vi som danskere ændrer den måde, vi lever og bor på. Vi skal bo mere bæredygtigt og på mindre plads for at kunne leve indenfor de planetære grænser.

Opdeling af huse tilbyder et nødvendigt, rumligt og visuelt boligalternativ, som vi som danskere skal bruge som inspiration, når vi skal bevæge os ind i en bæredygtig fremtid.

Den tilbyder et nyt ideal og nye forestillinger om, hvad et godt hjem er og kan være. Noget hvor vi kan se, mærke og opleve, hvordan enkelte gode rum, skabt ud af kvalitetene i den eksisterende bygningsmasse, kan fungere som et godt hjem.

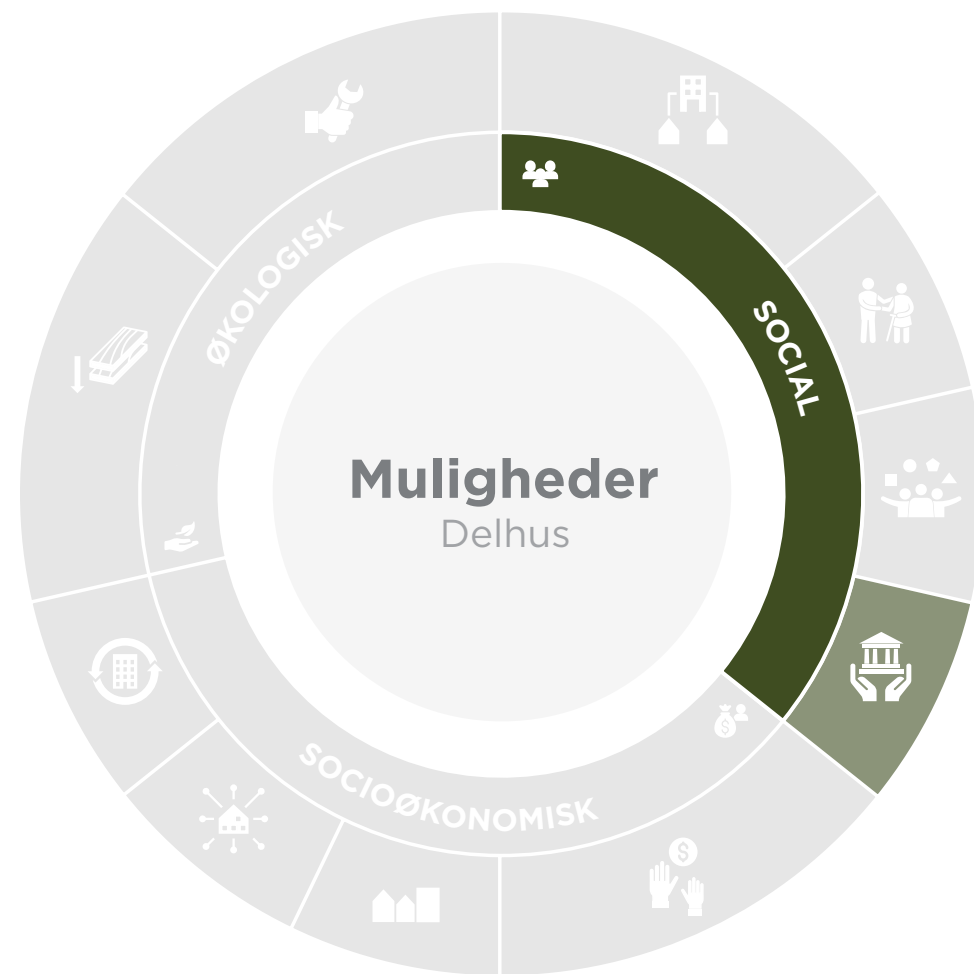
Med delehus kan vi opleve, hvordan haven, det tætte fællesskab, fællesfaciliteterne og samarbejdet med naboerne kan fungere som et ekspansivt supplement til hjemmets kompakte rammer.



Kilder

Bo-fælles-skab - Håndbog for kollektiver, bygge- og bofællesskaber (2023). Jacob Rønnoe Rask, Helena Reumert Gjerding

Bevaring af hverdagsarkitekturens kulturarv



Baggrund

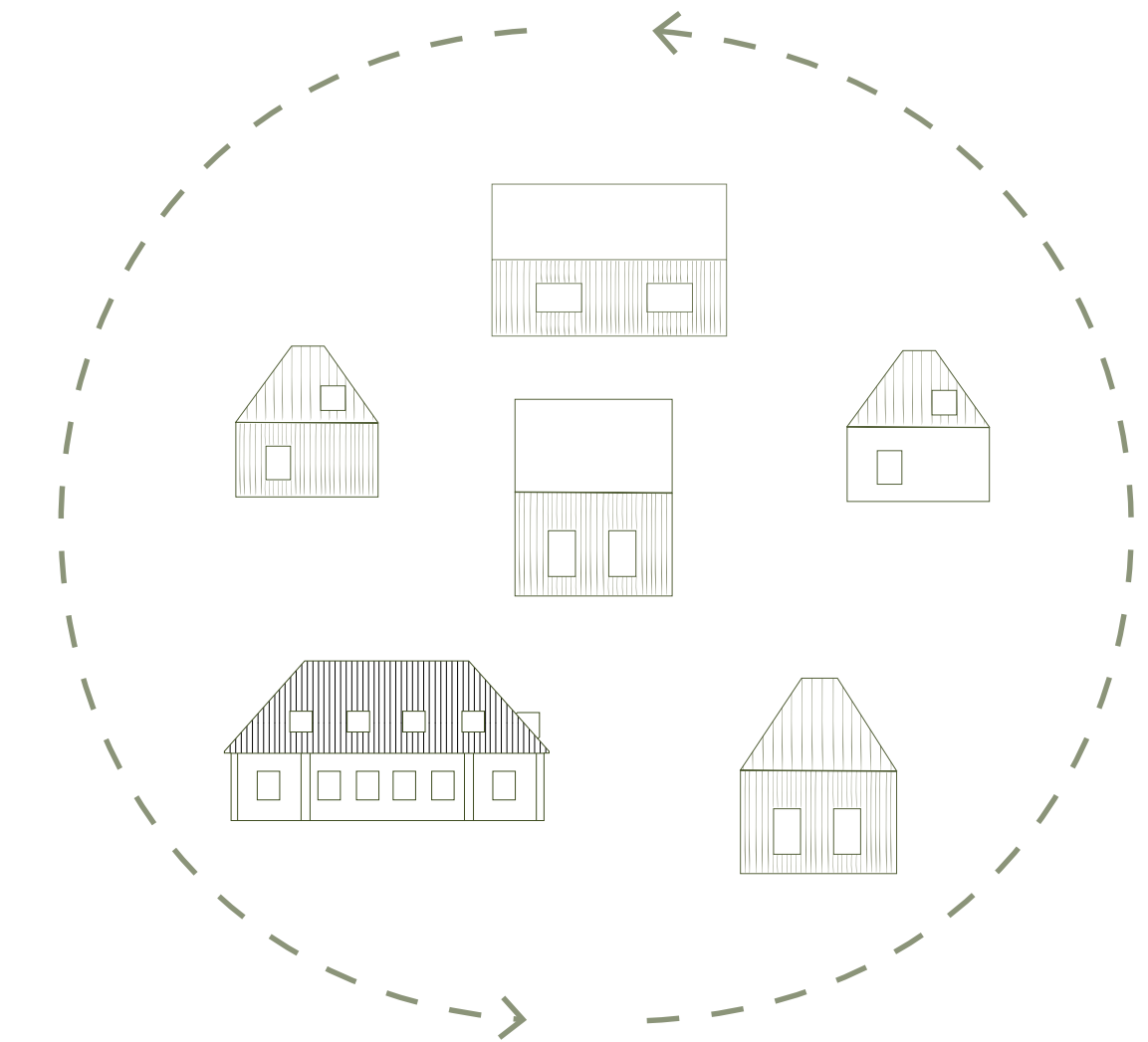
På landsplan bliver årligt ca. 1100 enfamiliehuse revet ned og erstattet med nye huse, hvilket er en fordobling i nedrivninger siden 2005. De nedrevne boliger er typisk placeret i vækstområder, hvor nybyggeri af parcelhuse i tiltagende grad sker på bekostning af eksisterende enfamiliehuse.

Enfamiliehusene, som i disse år bliver revet ned, bliver typisk erstattet med væsentligt *større* parcelhuse. Demografisk ser vi dog ind i en tid, hvor boliger til store familier bliver i overskud, men hvor der til gengæld bliver massivt mangel på små boliger til singler, ældre og små familier.

Med den massive nedrivning af enfamiliehuse mister vi kulturarv både i form af enkelte huse, som forsvinder, men også i form af hele parcelhuskvarterer, som mister deres karakteristika.

Med en husdeling bevarer huset, samtidig med at husdelingen danner grundlag for den renovering, som skal sørge for, at huset bevarer dets kvaliteter og kan stå ude om natten mange år ud i fremtiden.

Med en opdeling af et hus i flere boenheder, bliver det enkelte hus og parcelhuset/-kvarteret som typografi ved at være demografisk relevant, og er dermed i mindre grad i fare for at blive revet ned til fordel for rækkehus- eller etagebyggeri. Dermed kan parcelhus- og villakvarterer bevare karakteristika nu og fremtiden, hvor der bliver brug for, at de rummer flere og mindre boliger.

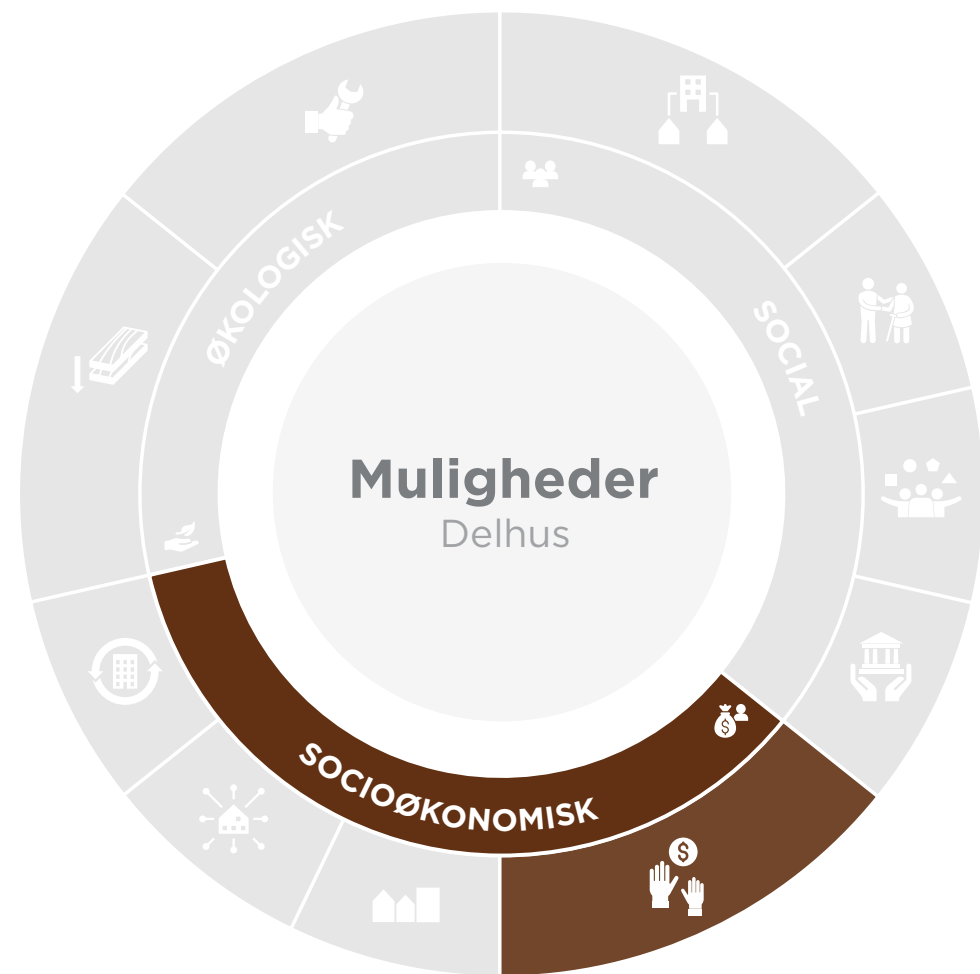


Kilder

Build, Responsible Assets, Teknologisk Institut. (2024). IGENBO: riv ned og byg nyt eller bevar enfamiliehuset. Forenet Kredit.

Andersen, Palle. & Mayland, Amanda. (2024, April). Kommunerapport 2024. Kampen om borgerne: Fremtidens ændrede boligbehov. Exometric.

Demokratisering af værdi og bygningsmasse

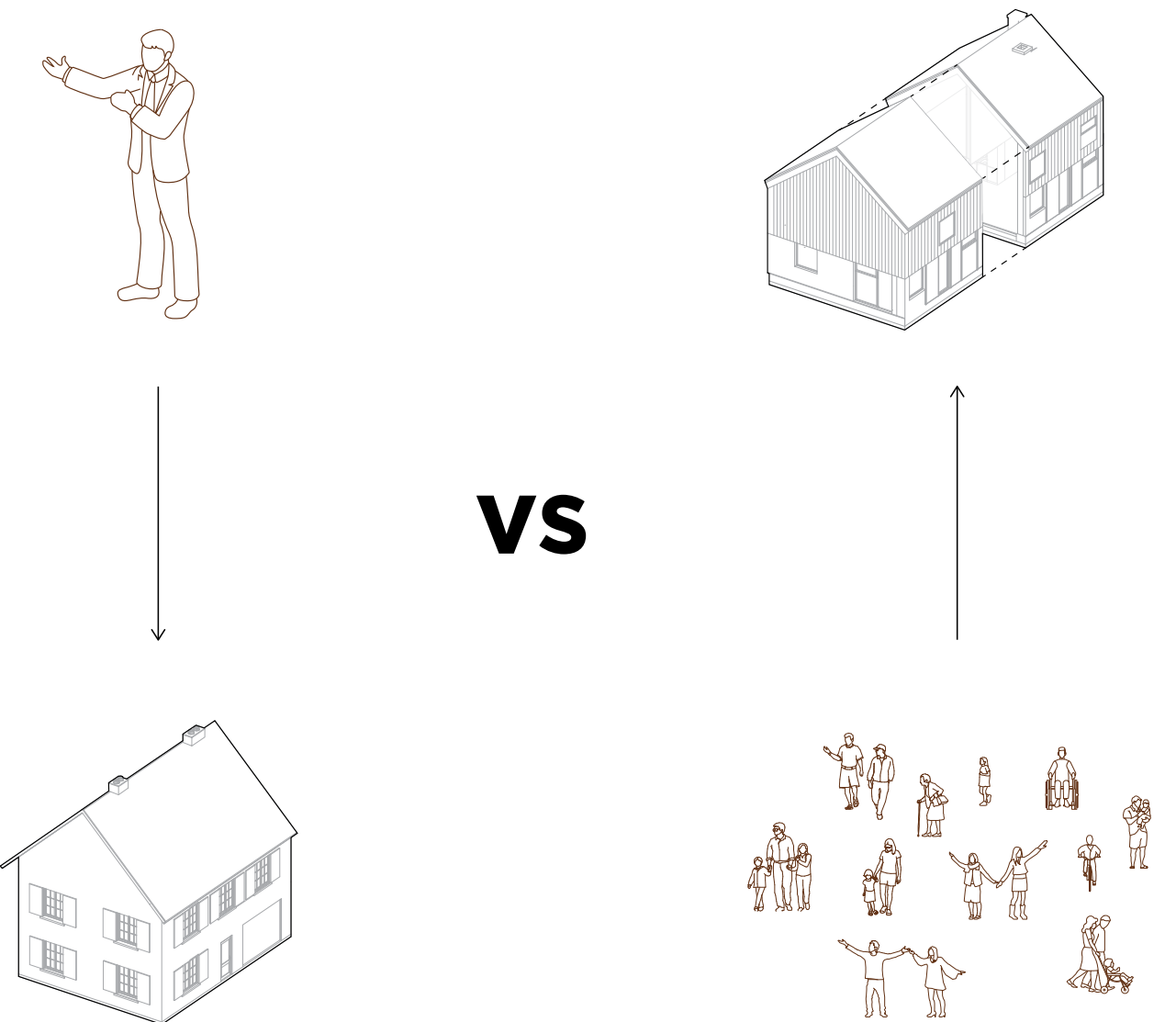


Baggrund

I Danmark er det ikke for alle samfundslag af købe sin egen bolig og særligt i de urbane områder kræver det typisk to høje indkomster og en vis friværdisværdi at være i stand til at købe sig et hus. Det efterlader mange udenfor boligmarkedet og i hænderne på et lejemarked, som i højere og højere grad af præget af hurtigt byggeri og spekulation fra kapitalfonde.

Med opdeling af eksisterende huse, bliver der skabt mindre ejerboliger, som tillader unge og énindkomstfamilier at entrere boligmarkedet, mens ældre ellers stavnbundne husejere kan skifte den store bolig ud med en mindre.

I stor skala kan det tage brodden af det spekulative masseproducerede boligbyggeri, når behovet for små boliger bliver imødekommet i form af små ejer- og lejeboliger i eksisterende enfamiliehuse. I det lange løb vil det føre til en mere ligelig fordeling af den danske samlede værdi og bygningsmasse fordelt på private danskeres hænder.

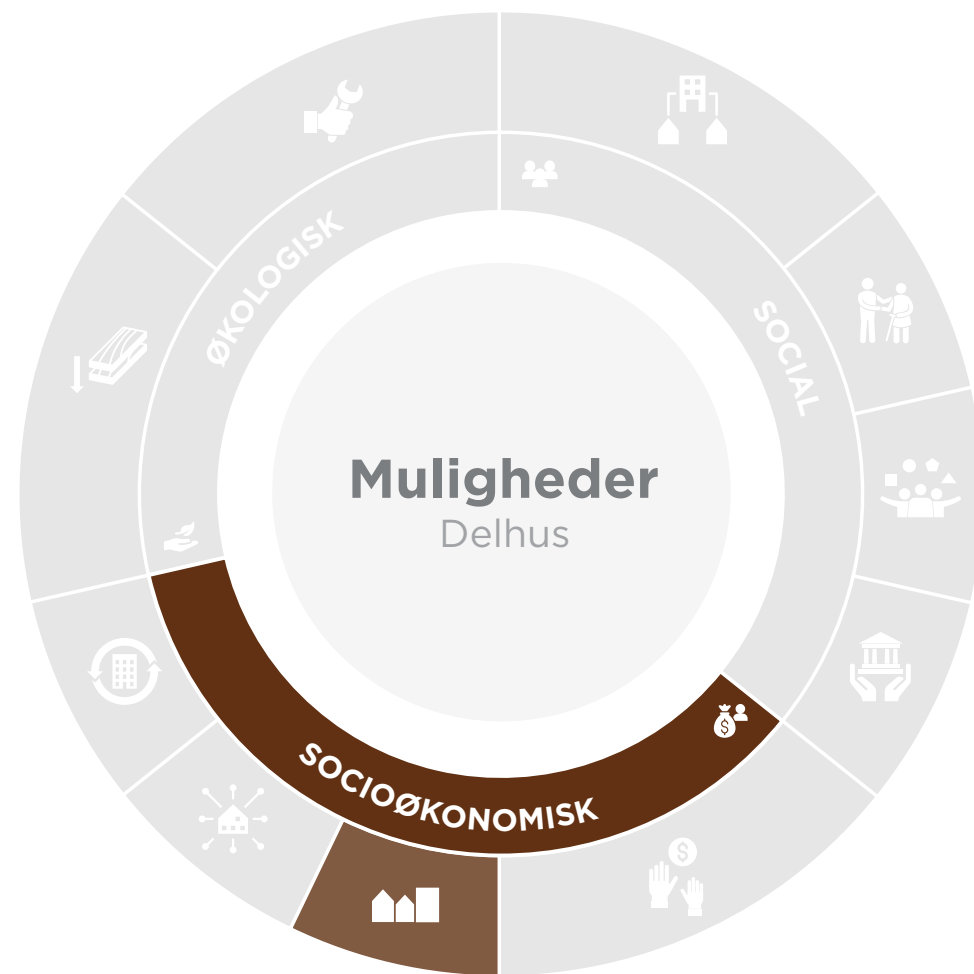


Kilder

Fremtidens ældrebolig er parcelhuset, Curt Liliegreen, Boligøkonomisk Videncenter

Imens multinationale firmaer opkøber ejendomme, stiger huslejerne i Europas store byer, Bo Elkjær, Information

Forskellige boliger og boformer



Baggrund

I dagens Danmark er kun rundt regnet 20% af befolkningen en del af en klassisk kernefamilie med far, mor og hjemmeboende børn. Der er dobbelt så mange, nemlig 40% af befolkningen, som bor alene. De resterende 40% bor i andre konstellationer.

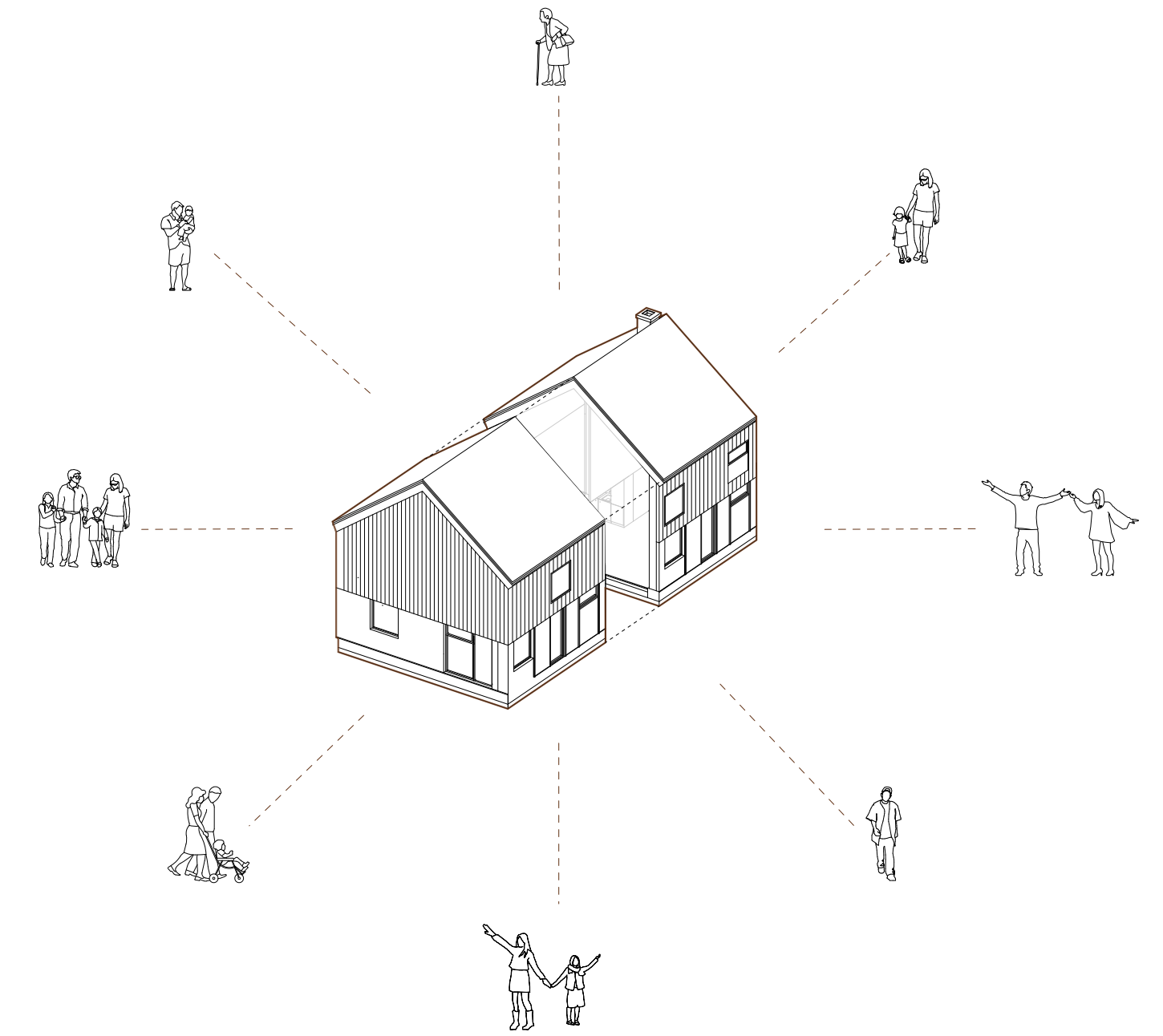
Alligevel er stort set alle huse i de danske villa- og parcelhuskvarterer bygget til kernefamilier. Den interne konkurrence mellem kommunerne om at tiltrække børnefamilierne ved at værne om og tillade nybyggeri af familieboliger understøtter yderligere den kraftige skævvridning mellem udbud af boliger og formen på de danske husstande.

Det synes uretfærdigt og utidssvarende, at man skal være en del af en klassisk kernefamilie, hvis man skal have sandsynlighed for økonomisk, indretnings- og pladsmæssigt at kunne matche de huse med have, der findes i de danske parcelhus- og villakvarterer. Og det skaber problemer, når familier pga. skilsmisse, dødsfald eller blot alderdom tvinges til at vælge imellem at flytte væk fra området eller blive boende i en for stor og dyr bolig, fordi der ikke lokalt findes små boliger, som matcher behov og økonomisk formåen.

Med delehuse kan vores boligmasse svare på familieformernes mangfoldighed i samfundet.

En opdeling og transformation af parcelhuse åbner op for, at også singler, ældre borgere og små, anderledes familier kan få hus og have.

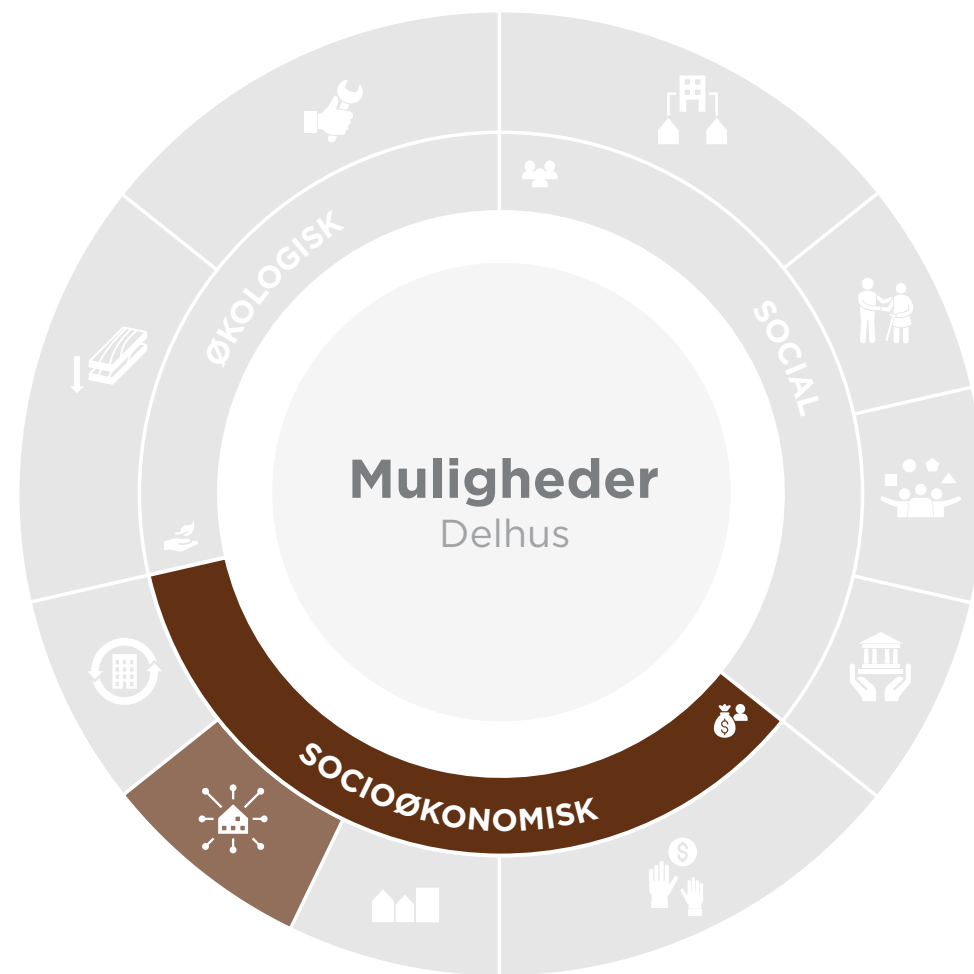
Delehuse skaber også fleksibilitet igennem livet. Når der bliver færre personer i husstanden, fordi man bliver skilt, børnene flytter hjemmefra eller ægtefællen dør, kan huset deles med andre.



Kilder

Denmarks Statistik, FAM44N, FAM55N, BOL101

Understøttelse af mindre bycentre & lokalområder



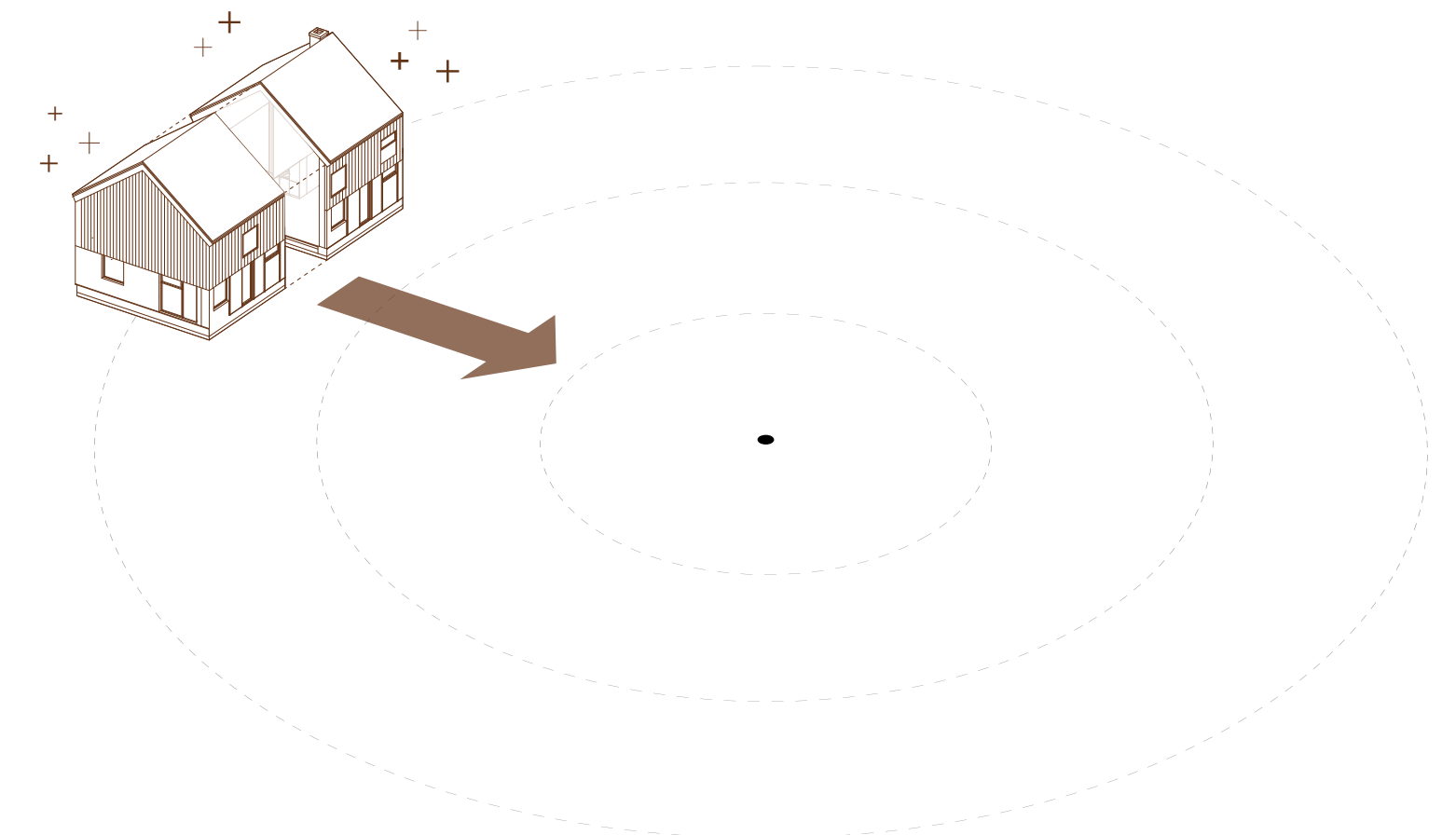
Baggrund

Bycentrene og lokalområder landet over er præget af butiksdød, affolkning og nedadgående erhvervsliv. 60'ernes og 70'ernes parcelhusområder, som tidligere skabte kundegrundlaget for de små bycentres butikker og kulturelle tilbud, beboes nu kun af en brøkdel af det antal mennesker, de var tiltænkt, og aflastningscentre i byernes randområder suger kunderne til og efterlader bymidterne tomme. Som led i affolkningen og butiksdøden bliver også det resterende erhvervsliv nødlidende.

Deling af enfamiliehuse til flere boliger er en befolkningsmæssig fortætning, som kan skabe befolkningstilvækst i de områder, hvor der allerede findes servicetilbud, butikker, infrastruktur og lokalmiljø, som dermed kan opretholdes og revitaliseres.

Renovering og transformation af boligerne kan skabe et nyt lokalt kundegrundlag og booste lokal håndværksgerning. Det står i kontrast til etage- og rækkehusbyggeri, der som regel bliver udført af store entreprenørvirksomheder og til typehusbyggeri, hvor størstedelen af det forretningsmæssige arbejde finder sted langt fra lokalmiljøet og dermed er til ringe gavn gør for det lokale håndværksmæssige erhvervsliv.

Samtidig kan udbuddet af mindre og alternative boliger og boformer få de mennesker, som ellers ville være flyttet til byen i deres søgen efter mindre boliger, til at blive. Delehuse og -gårde kan tiltrække byboer, som søger mini-bofællesskaber på landet. Dermed bremser husdelinger bevægelsen fra land til by og kan understøtte en de-urbanisering, som det også ses i forbindelse med oprettelsen af bofællesskaber udenfor de store byer.

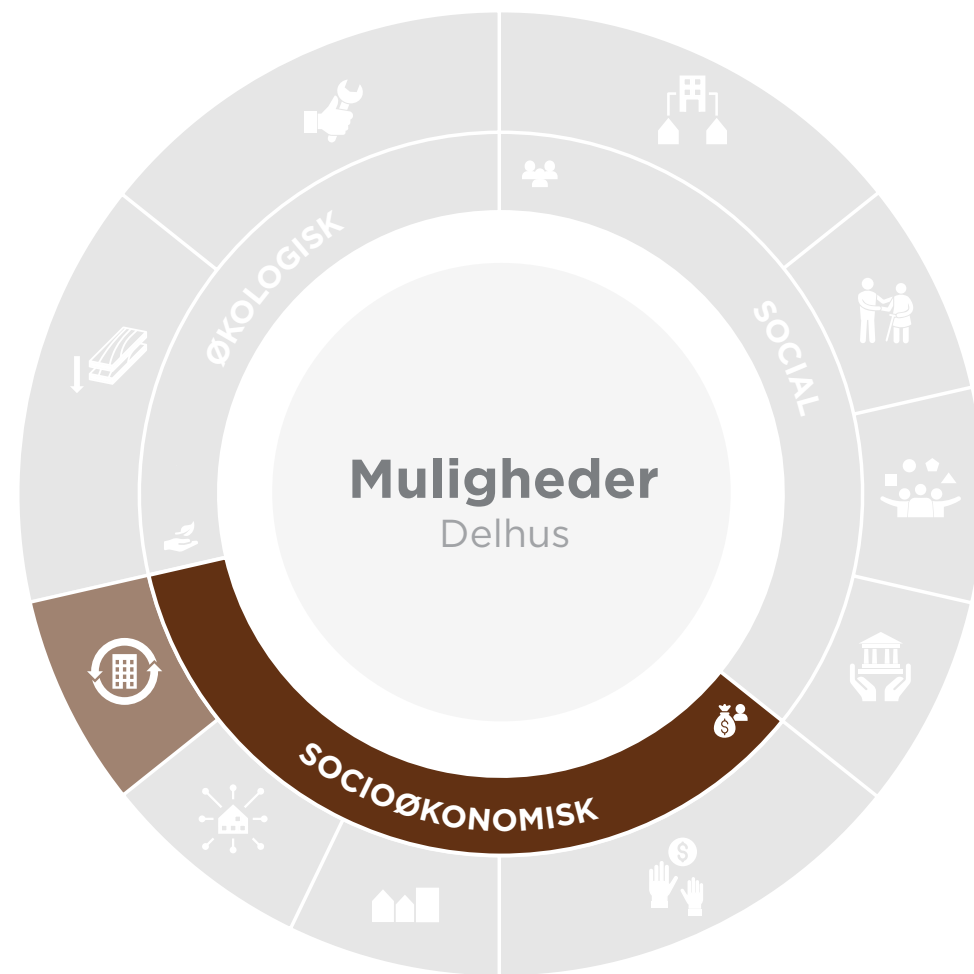


Kilder

Fremme af bygge- og bofællesskaber, Indenrigs- og boligministeriet

Vi bør prioritere andre boligtyper end parcelhuse, der både koster landareal og offentlige investeringer, Nikolaj W. Pfeiffer, Exometric

Understøttelse af boligrotation & flyttekæder



Baggrund

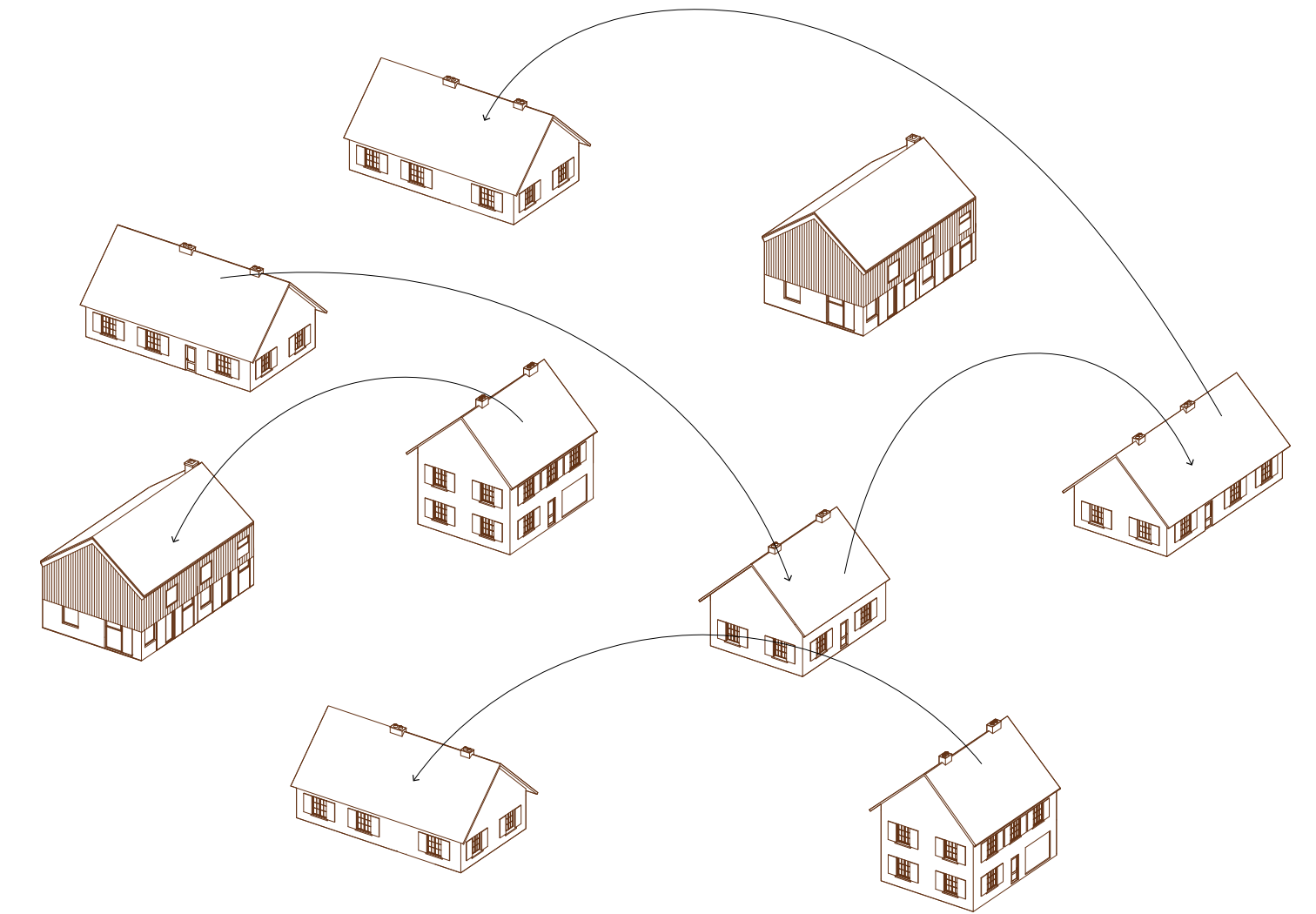
Landet over nærer kommuner ønske om øget boligrotation, altså flyttekæder, hvor særligt ældre rykker ud deres store boliger, så disse kan blive renoveret og beboet af unge børnefamilier.

Men i mange tilfælde udebliver boligrotationen. Den svækkes dels af de ældres borgeres manglede lyst til at forlade lokalområdet, huset og minderne, og den svækkes af manglen på velegnede og primærsigt tilgængelige boliger for de ældre at flytte over i.

For at skabe boligrotation er der mange steder planer om at bygge nye små boliger, lejligheder og rækkehuse. Men som nærværende rapport allerede har belyst, har vi totalt set ikke brug for flere boligkvadratmeter, og klimamæssigt har vi ikke budget til at bygge mere nyt. Ofte er de nye boliger trods deres beskedne størrelse også for dyre at sidde i for de ældre, som derfor ender med at blive boende i deres store parcelhuse.

Med deling af eksisterende enfamiliehuse bliver der skabt flere små boliger, som kan sætte gang i flyttekæderne lokalt. Ældre borgere kan blive boende indenfor få hundrede meter, eller tilmed blive boende i samme hjem med en ny lille familie eller tilsvarende ældre nabo i den anden ende af huset.

Tilblivelsen af små deleboliger på landet åbner også op for, at singler og små familier kan rykke ud af deres små boliger i byen til landsbyer og landområder, hvor boligerne ellers har været for store for singlerne og de små familier.



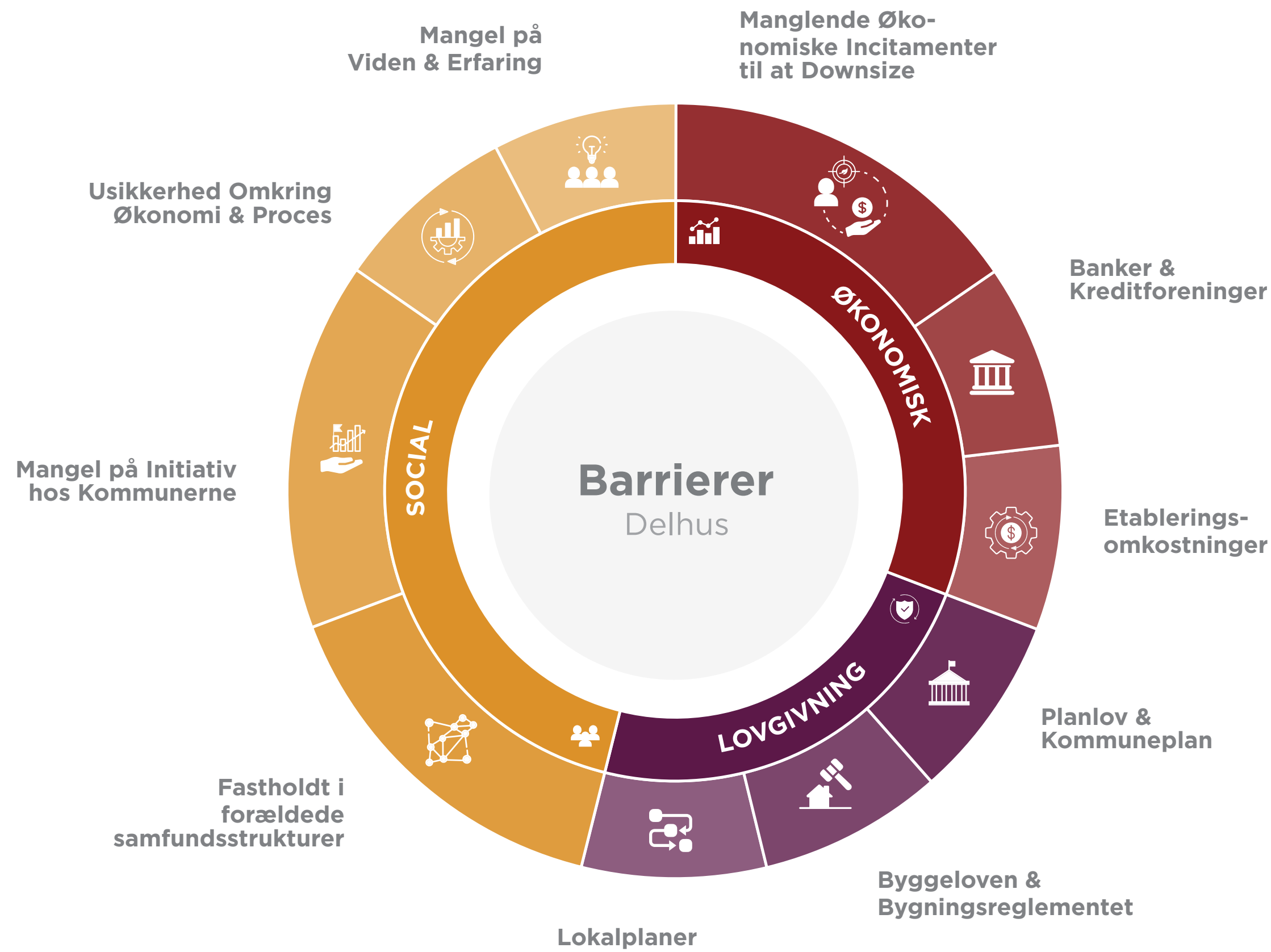
Kilder

Vejledning til landsbyer og kommuner om Grøn Boligrotation. COWI. Forenet Kredit, Landdistrikternes Fællesråd.

IGENBO: riv ned og byg nyt eller bevar enfamiliehuset. Forenet Kredit. Build, Responsible Assets, Teknologisk Institut.

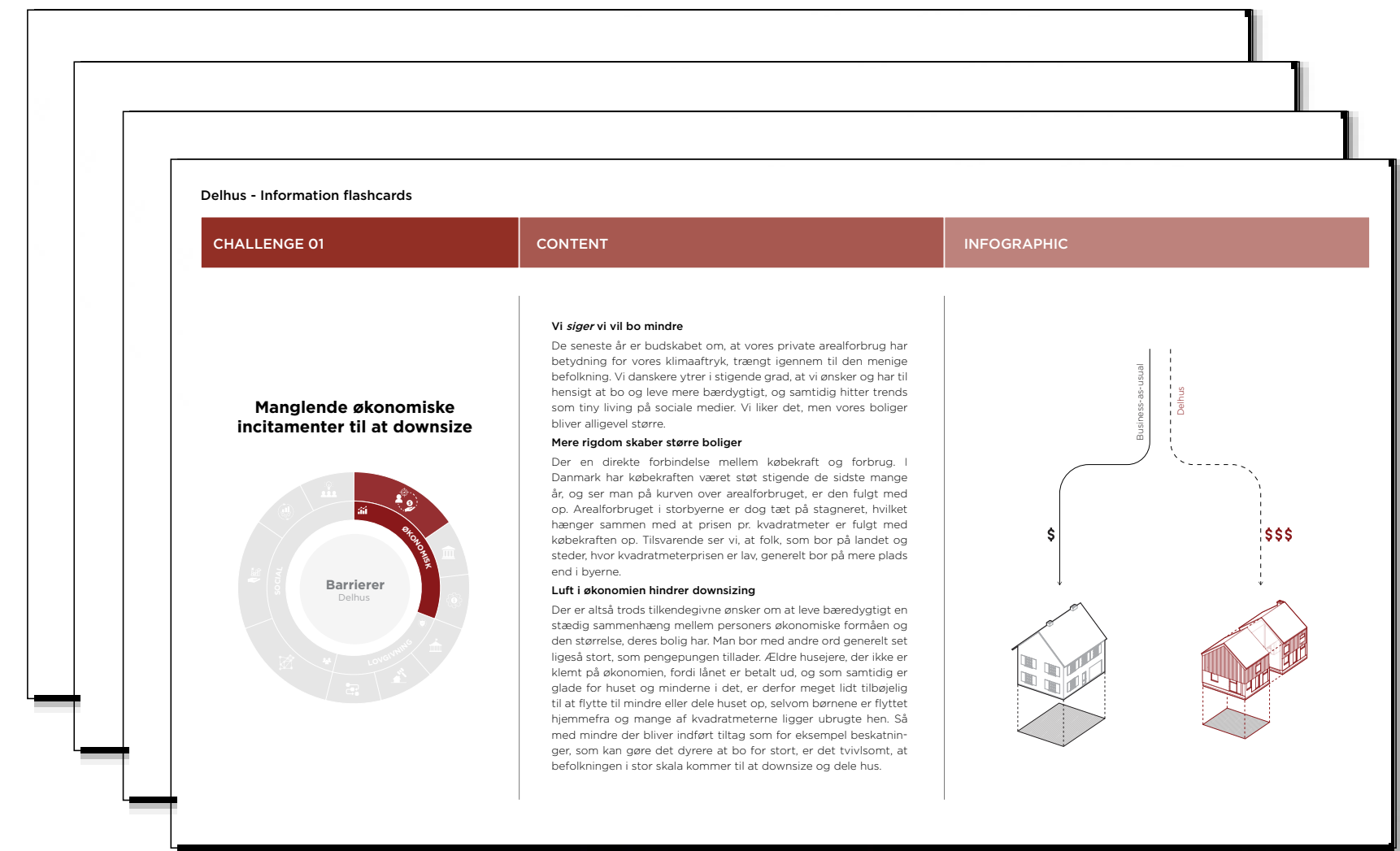
05

Barrierer for opdeling af huse

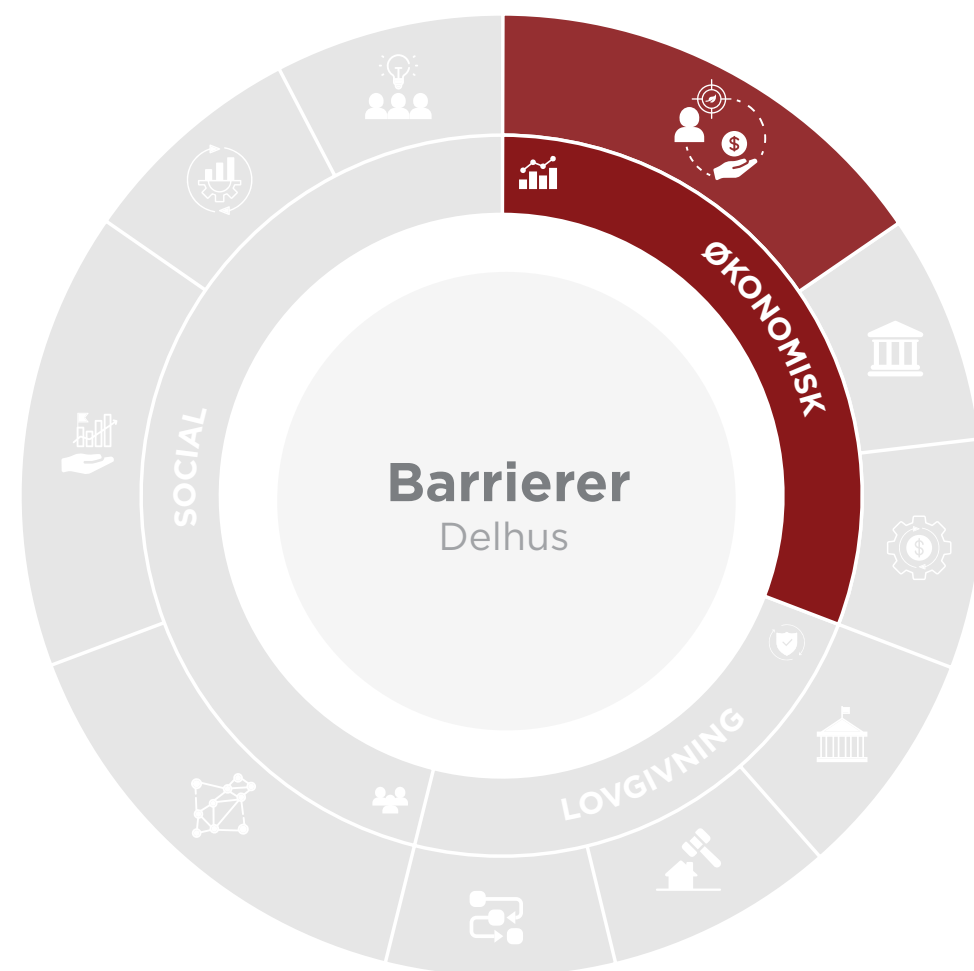


I det følgende oplister og beskriver vi barriererne, der kan stå i vejen for opdeling af husene.

De enkelte **flashcards**/sider kan stå alene, så man kan trække dem ud af denne publikation og bruge dem i andre sammenhænge, hvor de måtte være relevante.



Manglende økonomiske incitamenter til at downsize



Vi siger vi vil bo mindre

I de seneste år er budskabet om, at vores private arealforbrug har betydning for vores klimaaftryk, trængt igennem til den menige befolkning. Vi danskere ytrer i stigende grad, at vi ønsker at bo og leve mere bæredygtigt, og samtidig hiter trends som tiny living på sociale medier. Vi liker det, men vores boliger bliver alligevel større.

Mere rigdom skaber større boliger

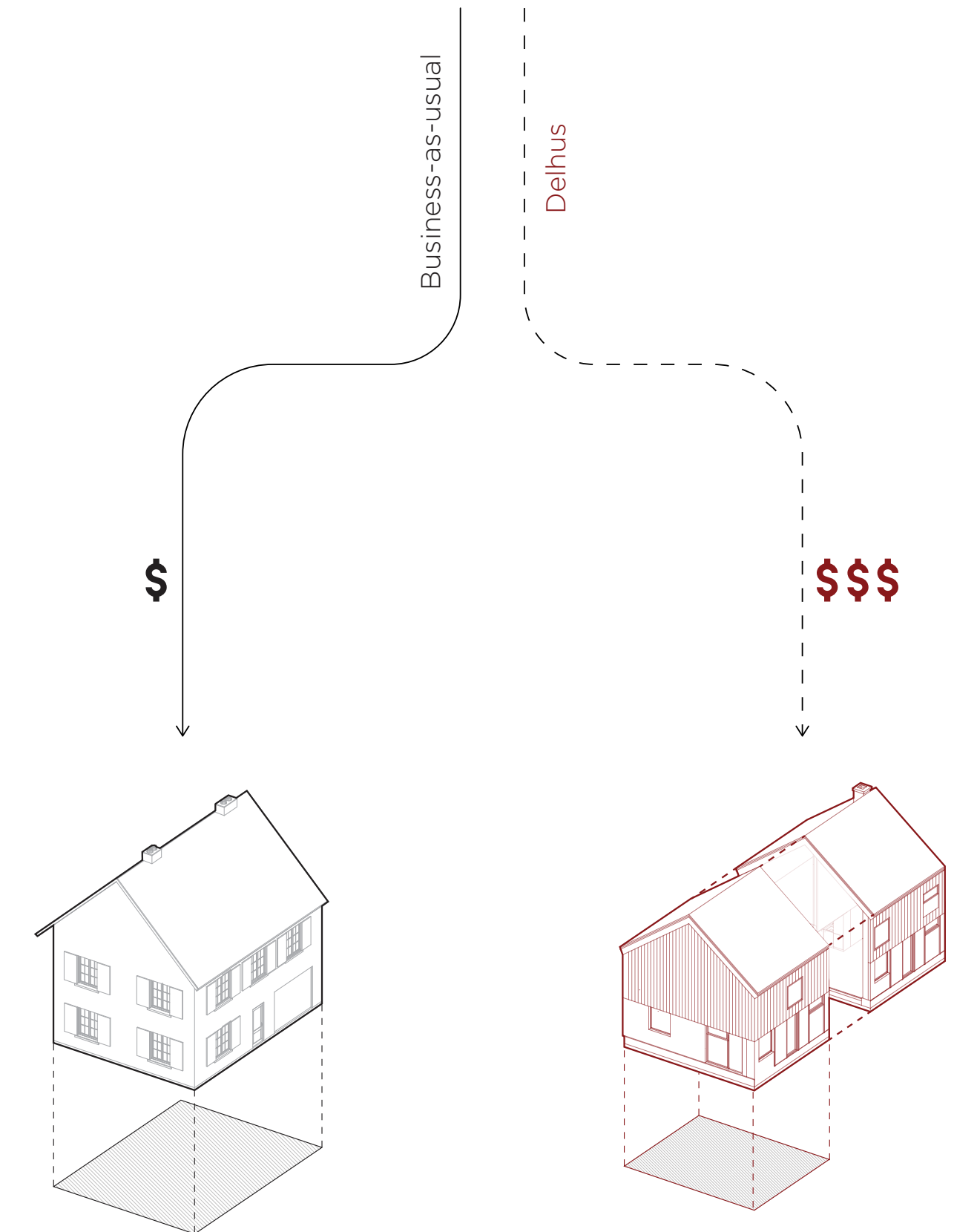
Der er en direkte forbindelse mellem købekraft og forbrug. I Danmark har købekraften været støt stigende de sidste mange år, og ser man på kurven over arealforbruget, er den fulgt med op. Arealforbruget i storbyerne er dog tæt på stagneret, hvilket hænger sammen med at prisen pr. kvadratmeter er fulgt med købekraften op. Tilsvarende ser vi, at folk, som bor på landet og steder, hvor kvadratmeterprisen er lav, generelt bor på mere plads end i byerne.

Luft i økonomien hindrer downsizing

Der er altså trods tilkendegivne ønsker om at leve bæredygtigt en stædig sammenhæng mellem personers økonomiske formåen og den størrelse, deres bolig har. Man bor med andre ord generelt set lige så stort, som pengepungen tillader.

Ældre husejere, der ikke er klemte på økonomien, fordi lånet er betalt ud, og som samtidig er glade for huset og minderne i det, er derfor meget lidt tilbøjelig til at flytte til mindre eller dele huset op, selvom børnene er flyttet hjemmefra og mange af kvadratmeterne ligger ubrugte hen.

Så medmindre der bliver indført tiltag som for eksempel beskatninger, som kan gøre det dyrere at bo for stort, er det tvivlsomt, at befolkningen i stor skala kommer til at downsize og dele hus.



Kilder

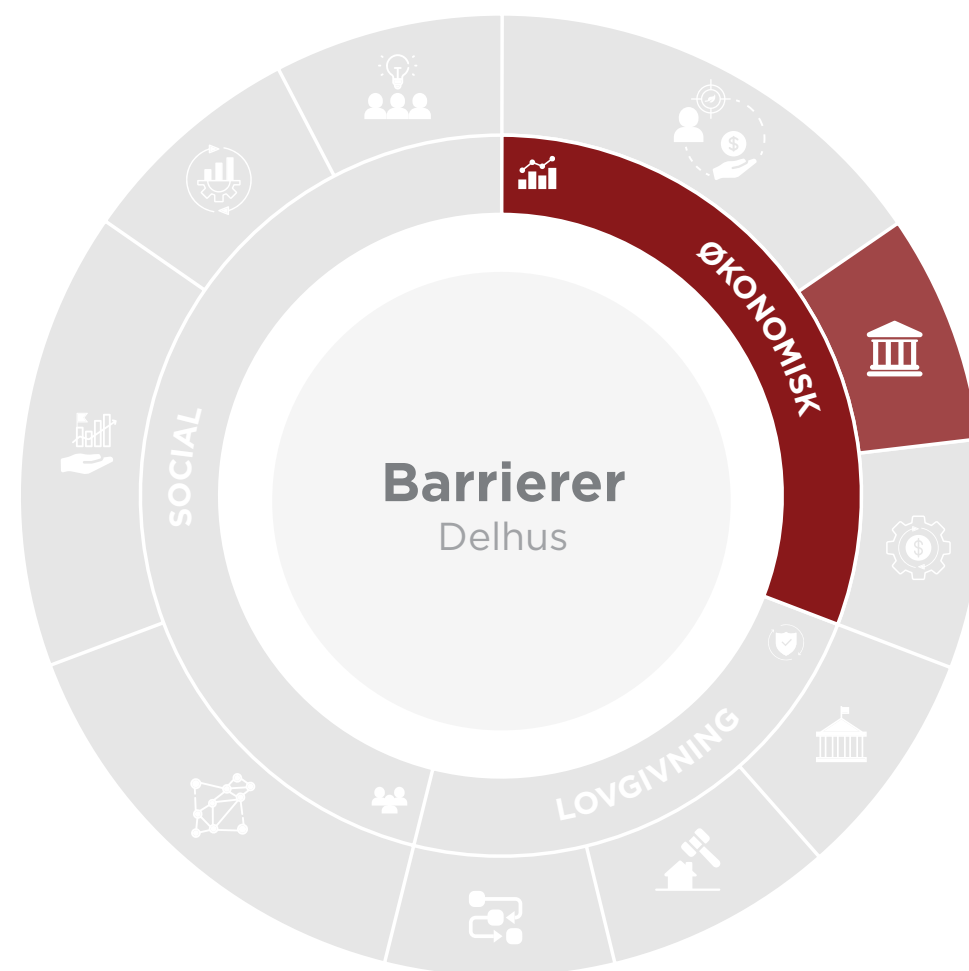
Danskernes syn på bæredygtighed i boligen, KANTAR Gallup og Videncentret Bolius
Prisen på ejerboliger 1992-2021, DREAM, Jonas Zangenberg Hansen og Andreas Østergaard Iversen

IGENBO, Foreniet Kredit

Interview Mette Mechlenborg

Workshop, Lancering af Bevar Mere

Banker & kreditforeninger



Ekstra risikofaktorer

Banker og kreditforeninger kan tillægge ekstra risikofaktorer ved husdelingsprojekter, hvilket ofte kan resultere i dyrere lån eller strammere vilkår.

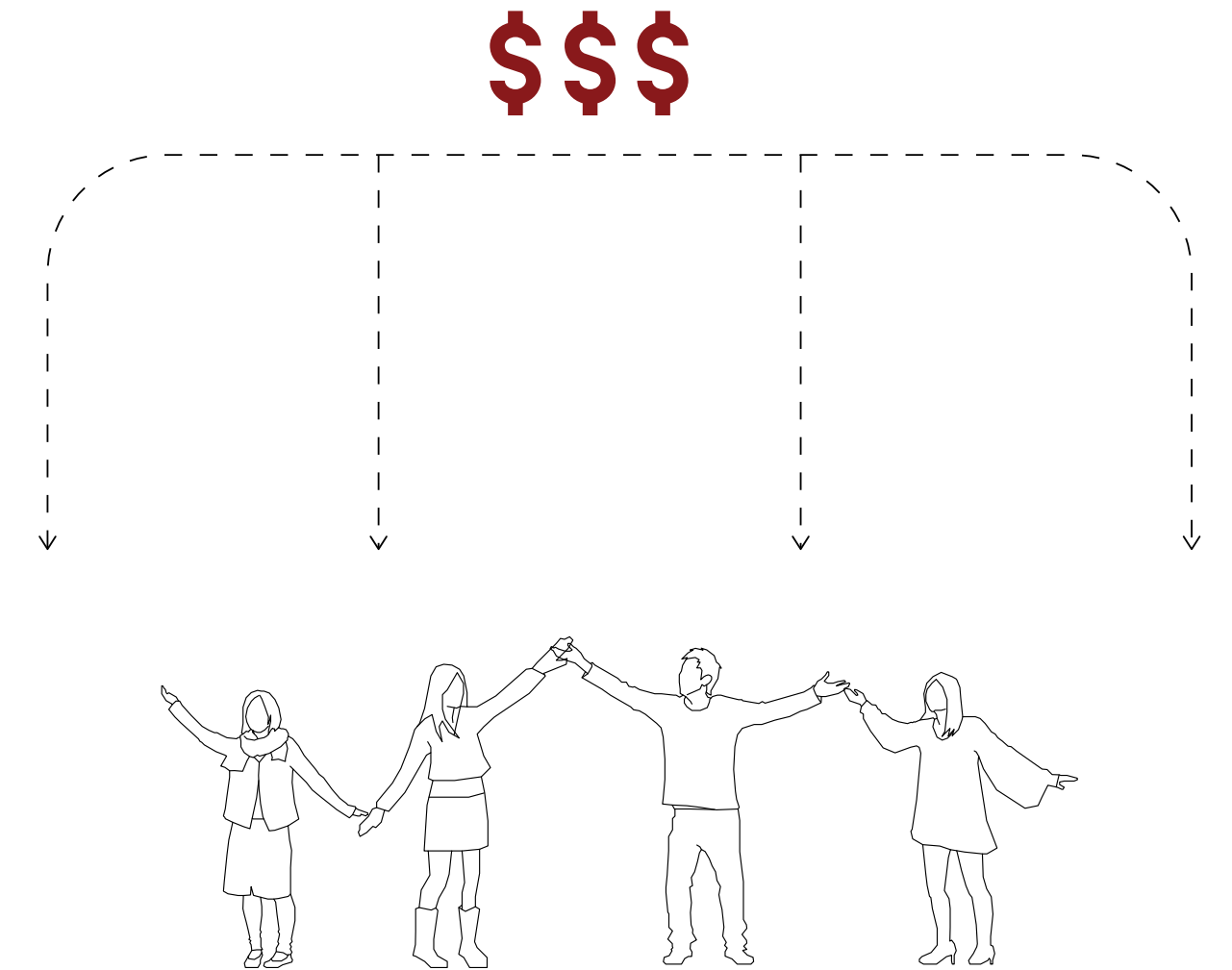
Vurderet usikkerhed og risici

Hvis en vennegruppe ønsker at dele et hus, eller hvis en mindre gruppe mennesker ønsker at gå sammen om at købe et hus fx som en andelsforening, vil långiverne typisk anse dette som værende risikofyldt. Det kan de gøre, fordi de vurderer, at flere ejere øger sandsynligheden for konflikter eller uenigheder om fælles betalinger, eller fordi de har svært ved at vurdere hver enkelt ejers økonomiske robusthed, og om de alle er i stand til at håndtere de fælles forpligtelser over tid. Hvis en ejer ønsker at trække sig eller sælge sin andel, kan det komplicere ejerskabsforholdene og sænke ejendommens værdi ved videresalg.

Desuden er markedet for deleboliger endnu ikke godt etableret, hvilket skaber yderligere usikkerhed for banken omkring ejendommens langsigtede værdi.

Bankerne vurderer også juridiske og regulative risici, da husdelingsprojekterne som også belyst i denne rapport ofte kræver komplekse tilladelser og kan være udsat for stramme lokalplaner eller bygningsreglementer. Disse faktorer kan medføre, at bankerne kræver højere renter, større sikkerhed eller i nogle tilfælde afviser lån helt.

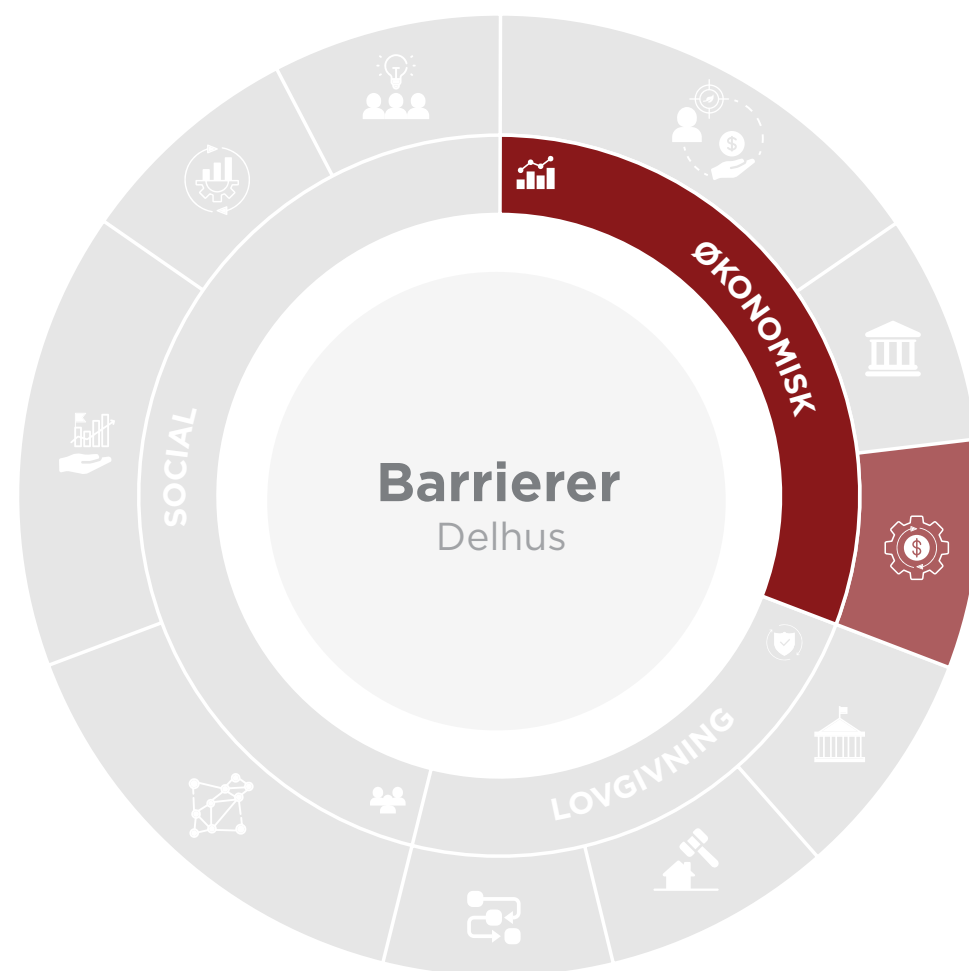
Det er både Finanstilsynets og bankens egne regler og retningslinjer, som har indflydelse på, om banken eller realkreditinstituttet i sidste ende er villig til at låne.



Kilder

Fremme af bygge- og bofællesskaber, Indenrigs- og boligministeriet
Interview Helena Reumert Gjerding

Etableringsomkostninger



En let opdeling koster ikke det store

Det koster ikke nødvendigvis mere i sig selv at etablere et delbart hus op til Trin 3 på Opdelingstrappen (side 89), hvis de særlige foranstaltninger, som husdelingen kræver, bliver etableret i forbindelse med en renovering. De ekstra udgifter indtræffer, hvis husdelingen med eksempelvis ekstra indgang, skillevægge og køkken sker på et tidspunkt eller i et hus, hvor der ikke er brug for renovering, og byggeudgifterne kun relaterer sig til ombygningen.

... Men en officelt opdeling kan blive dyrere

Fra Opdelingstrappens trin 4 (side 90) og opefter kræver opdelingen ekstra foranstaltninger, fx brandadskillelse og ekstra lydisolering, som vil blive en meromkostning relativt set i forhold til en almindelig renovering.

To boliger er mere værd end én

Merværdien vil i nogle tilfælde kunne finansiere renovering og opdeling. En opdeling fra én til to boliger vil ifølge Vurderingsstyrelsen betyde en samlet øget økonomisk værdi for ejerne, da husdelingen vil kunne generere en lejeindtægt, og da to små boliger på markedet vil have en højere værdi end én stor bolig.

Mellefinansieringen er svær at løfte

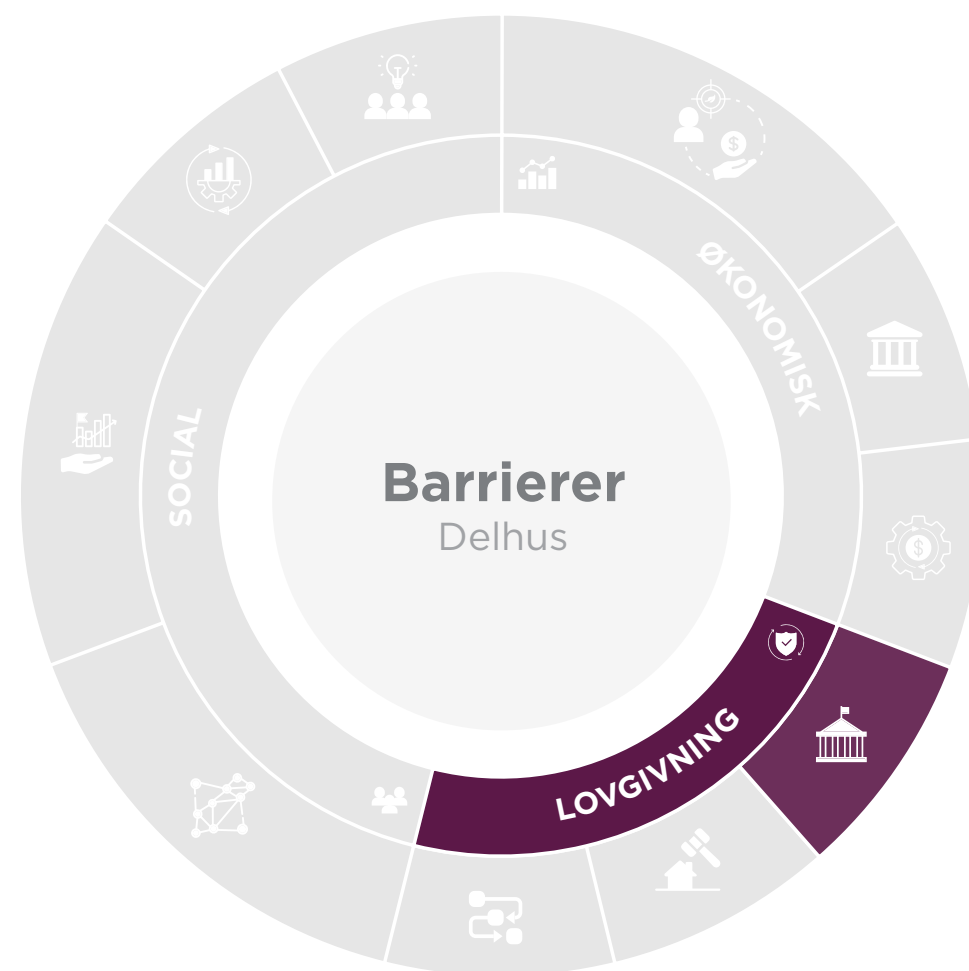
Byggeomkostningerne, renovering eller ej, kræver dog en mellemfinansiering, som de fleste mennesker vil skulle låne til i banken. Som nævnt i afsnittet om banker og realkreditinstitutterne kan bankerne dog være tøvende med at låne penge til husopdeling, og ydermere kan bankerne være ekstra forsigtige med at udlåne til ældre borgere, da de her også indregner faktorer omkring nødvendig begrænset tilbagebetalingstid pga. låntagers alder.



Kilder

Renovering er bedst for klimaet, Realdania
Interview med Curt Liliegreen

Planlov & Kommuneplan



Planloven udstikker traditionelle rammer

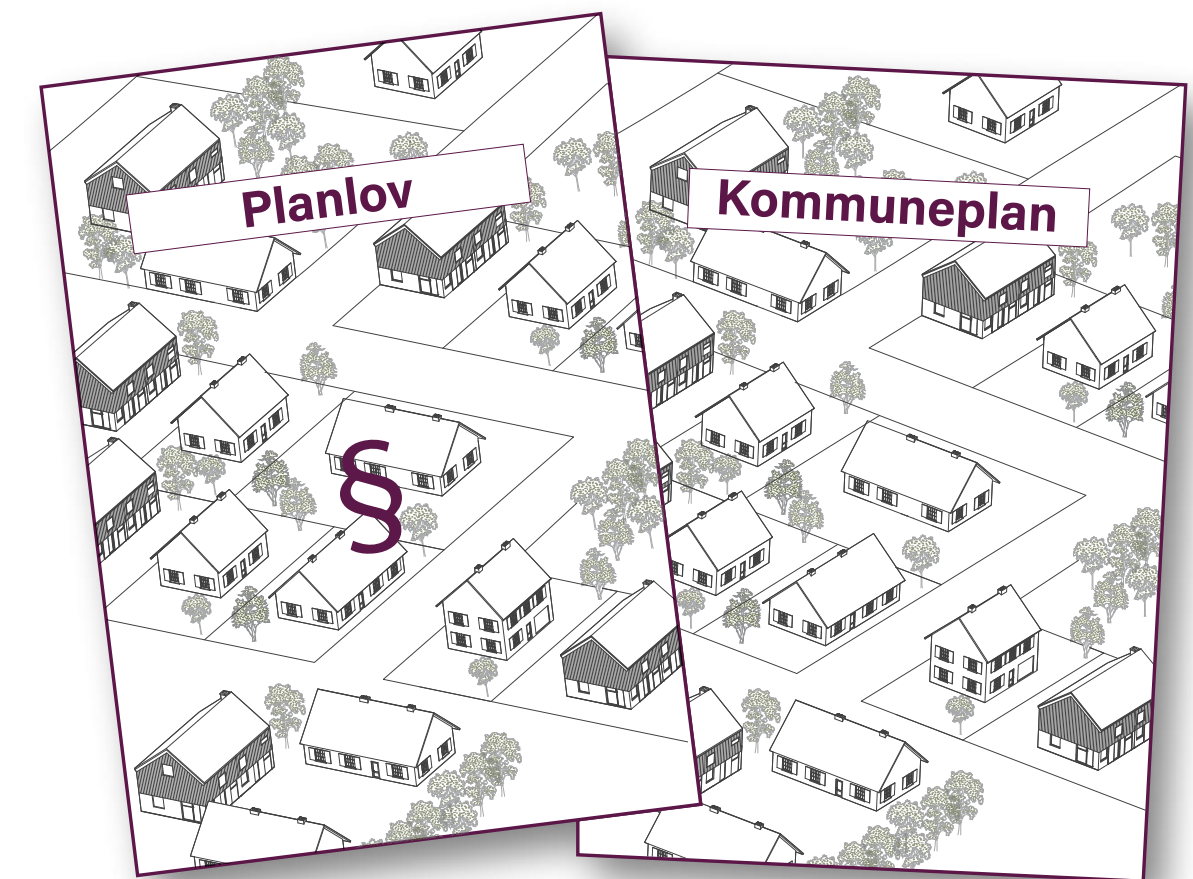
Planloven foreskriver, at kommuner udarbejder kommuneplaner og i mange tilfælde også lokalplaner for at regulere, hvordan forskellige geografiske områder i kommunen skal anvendes. Hvis planen angiver, at et område skal anvendes til traditionel åben-lav bebyggelse, altså parcelhuse, kan det være i strid med kommuneplanen at opdele et parcelhus til et delhus uden at ændre kommuneplanen eller udarbejde en ny lokalplan.

Kommuneplanen kan forhindre opdeling i små grunde

Kommuneplanen definerer ofte, hvor store grundene (matriklerne) skal være i forskellige områder. For parcelhuse fastlægger kommuneplanen ofte rammer for minimumsstørrelser for parcelhusgrundene. Normalt må grundene ikke være under 700 m², hvilket kan gøre det svært at få lov at opdele/udstykke en grund (Trin 7 på opdelingstrappen, side 90) med mindre grunden er over 1400 m².

... men den kan også åbne nye muligheder

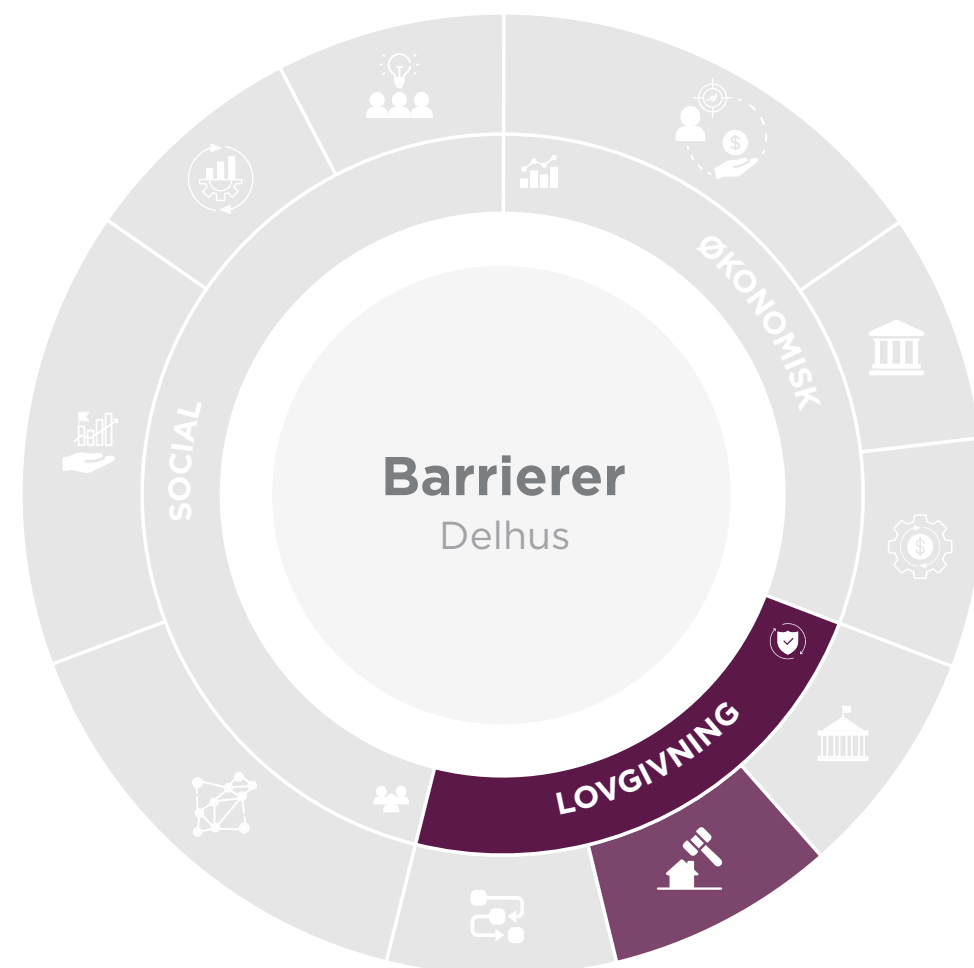
Kommunerne udarbejder en revideret kommuneplan hvert fjerde år. I kommuneplanen beskriver man også, hvad man har til hensigt byplanmæssigt at arbejde med og udvikle kommunens områder i retningen af. Derfor kan kommuneplanen og den forudgående kommuneplanstrategi også fungere som strategiske værktøjer til at indføre tiltag som deling af parcelhuse.



Kilder

Interview med Niels Rolf Jacobsen

Byggeloven & Bygningsreglementet (BR18)



Krav ved officiel opdeling

Når et parcelhus opdeles i flere boligenheder (side 90), kan bygningsreglementet stille krav til bl.a. brandadskillelse, lydisolering, adgangsveje, indretning herunder etablering af køkken, etablering af parkeringspladser, størrelse på boligen, tilgængelighed, ventilation og indeklima.

Groft kan man sige, at jo højere man bevæger sig op ad opdelings-trappen, altså jo mere man adskiller boligerne i separate enheder, desto skrapere krav stiller bygningsreglementet, og desto sværere kan det blive at opfylde kravene.

Opdeling kan udløse ekstra krav eller blive afvist

Omvendt kan kommunen, hvis I indretter en selvstændig del af huset som på Opdelingstrappens trin 3, vurdere, at I reelt *har* etableret en særskilt bolig som på opdelingstrappens trin 4, og de kan derfor kræve, at I enten overholder bygningsreglementets krav til en særskilt bolig (hvis det ifølge lokalplanen ellers er tilladt at etablere en sådan) eller tilbagefører huset til kun at indholde én bolig ved fx at fjerne det nyetablerede køkken. Man må derfor være varsom med at indrette en selvstændig del af huset.

Vurdering varierer

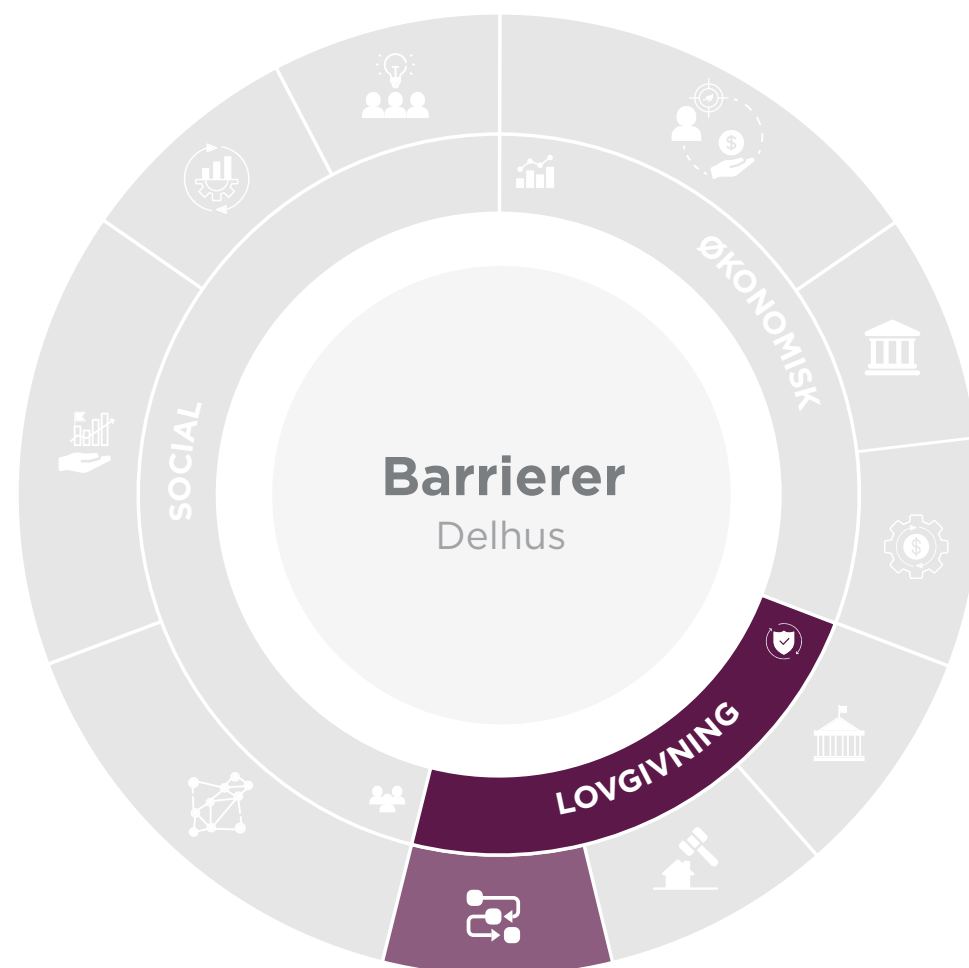
Hvornår etablering af en selvstændig del af huset udløser, at der reelt er tale om en særskilt bolig (Trin 4 på Opdelingstrappen), varierer fra kommune til kommune og afhænger af deres praksis og fortolkning af Byggeloven og Bygningsreglementet. Ej heller Byggeklagenævnet træffer entydige afgørelser i sager om bygningens anvendelse, altså afgørelser af, hvornår en bygning reelt indeholder én eller to boliger, hvilket kan gøre det svært at vide, hvornår man holder sig indenfor reglerne.



Kilder

Interview med Sune Porse Carlsen og Anne Kristine Wesselhoff
Interview med Kristian Bastrup

Lokalplaner



Mange lokalplaner blokerer for officiel opdeling

En stor del af landets lokalplaner for villa- og parcelhuskvarterer blokerer for muligheden for at dele et hus op i flere boliger (se Opdelingstrappen trin 4-6). Det har været og er fortsat standart praksis at skrive i anvendelsesbestemmelsen for nye lokalplaner, at der på hver matrikel kun må etableres én bolig. Og idet det står angivet i lokalplanernes anvendelsesbestemmelse, kan kommunen som udgangspunkt ikke dispensere for det.

Ikke mulighed for dispensation

Normalt, når man ønsker at skifte anvendelse på bygninger eller områder for fx at etablere et bofællesskab, laver man en ny særskilt lokalplan for stedet. En ny lokalplan kræver dog, at der er tale om mere en et enkelt parcelhus.

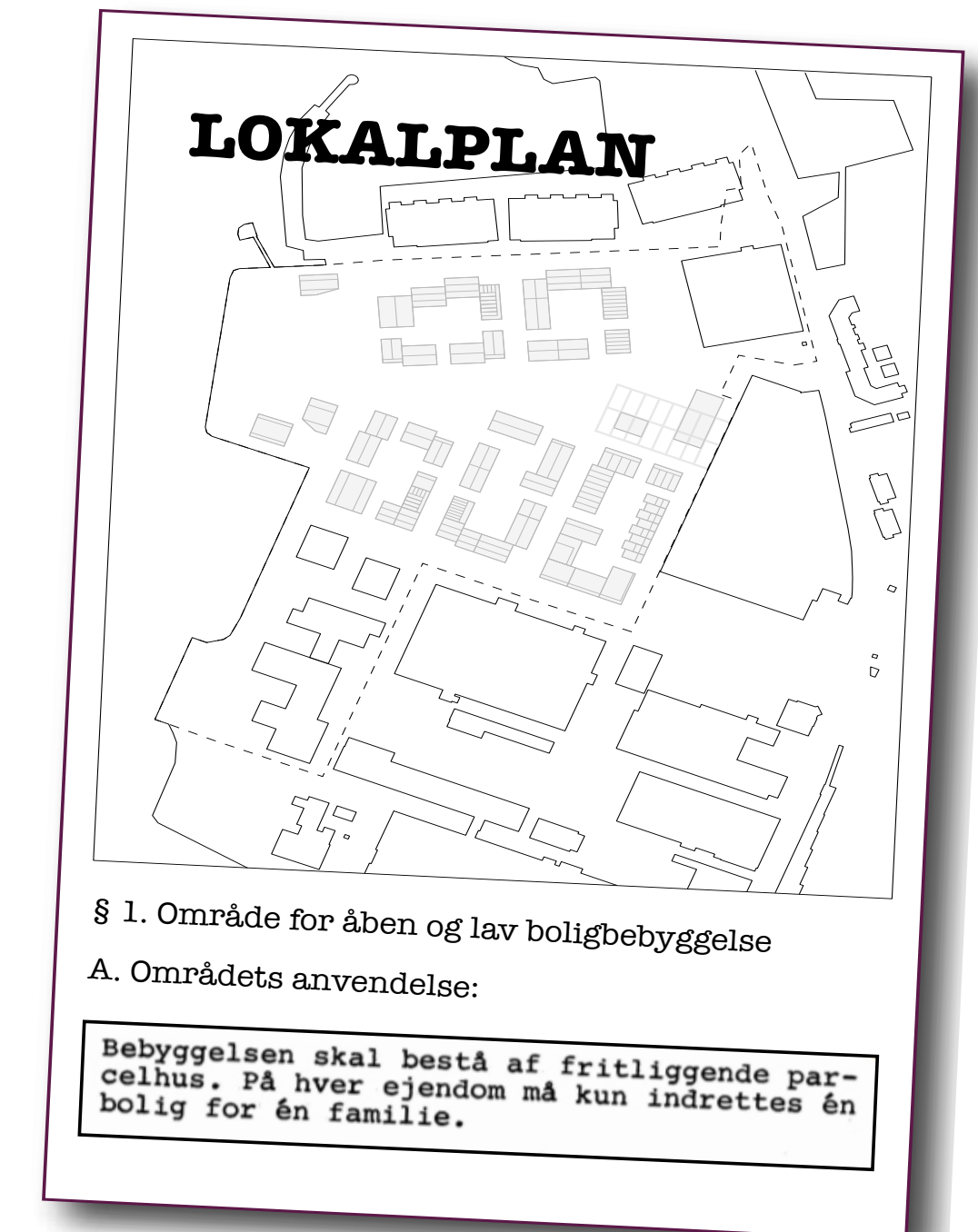
Ny lokalplan nødvendig

For at ændre på anvendelsesbestemmelsen må kommunen altså lave en helt ny lokalplan for et helt område. Mange steder trænger til en ny og tidsvarende lokalplan og her kunne det blive praksis at indskrive en mulighed for at etablere delehuse i eksisterende enfamiliehuse.

Hvis der ikke findes en lokalplan for et område, er det de mere overordnede rammer i kommunenplanen, som er gældende (se side 71).

Alternativer til ny lokalplan

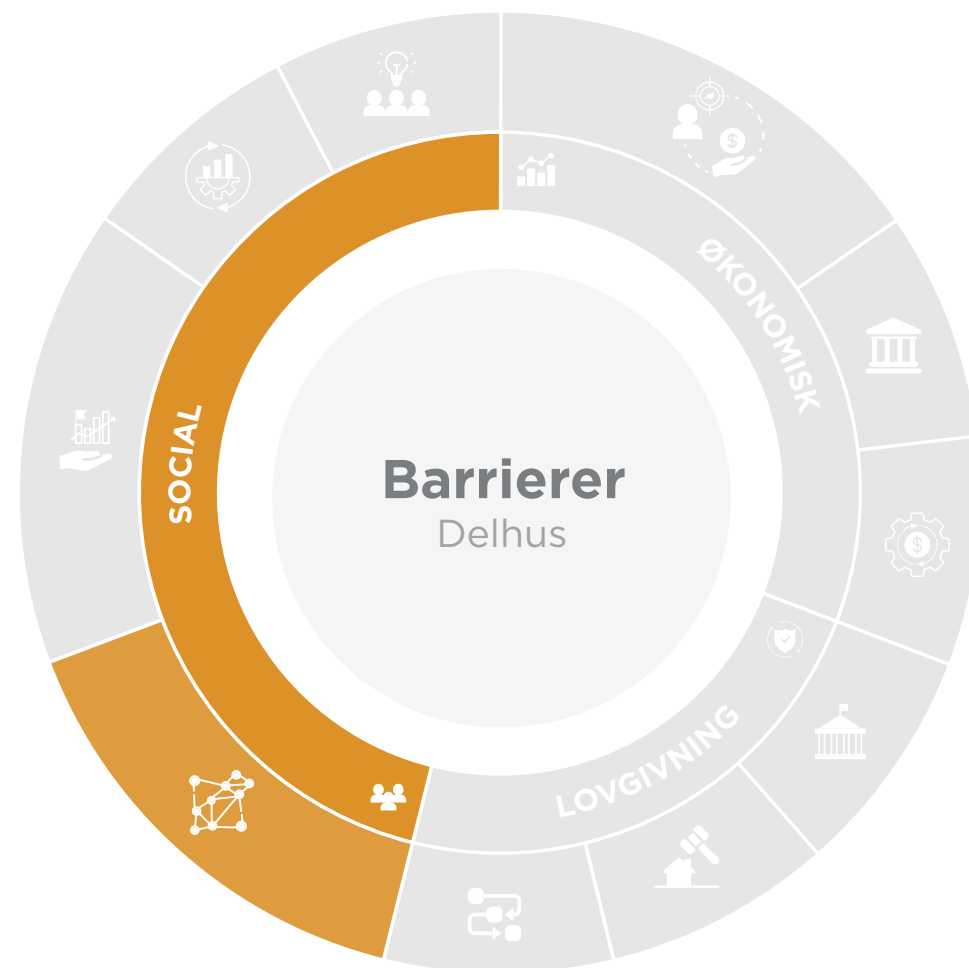
En alternativ løsning til en ny lokalplan kunne være, at man laver en temalokalplan, som dækker en række lokalplansområder og heri tillader særlige former for delehuse i bestemte lokalplansområder.



Kilder

Interview med Niels Rolf Jacobsen

Fastholdt i forældede samfundsstrukturer



Strukturerne er den største barriere

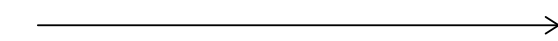
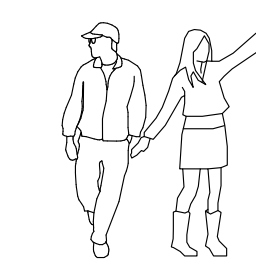
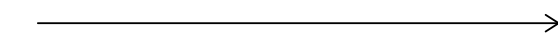
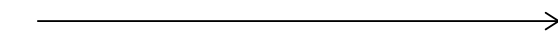
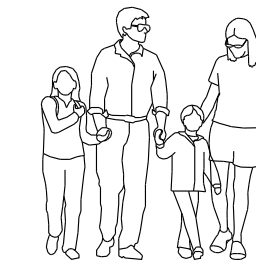
Den mest grundlæggende barriere i forhold at kunne etablere delhuse er de samlede eksisterende samfundsstrukturer, man møder, når man ønsker at dele et hus. Alt fra regler og lovgivning til bankprodukter og standartløsninger er skabt ud fra, hvad der engang udgjorde en normal og accepteret boform og familiestruktur - og altså ikke delhuse. Potentielle husdelere mister simpelthen pusten undervejs pga. den samlede mængde af barrierer.

Tidligere tiders samfundsnormer dikterer

Selvom vi lever i en tid, hvor man virkelig kan diskutere, hvad en normal husstand og familie er, og hvor meget samfundet bør blande sig i individuelle personers civilstatus, boligvalg og præferencer, bliver vi alligevel trunget til underlægge os de boligstandarder, som tidligere tiders samfundsnormer har udstukket for os.

Rundt og rundt i ring

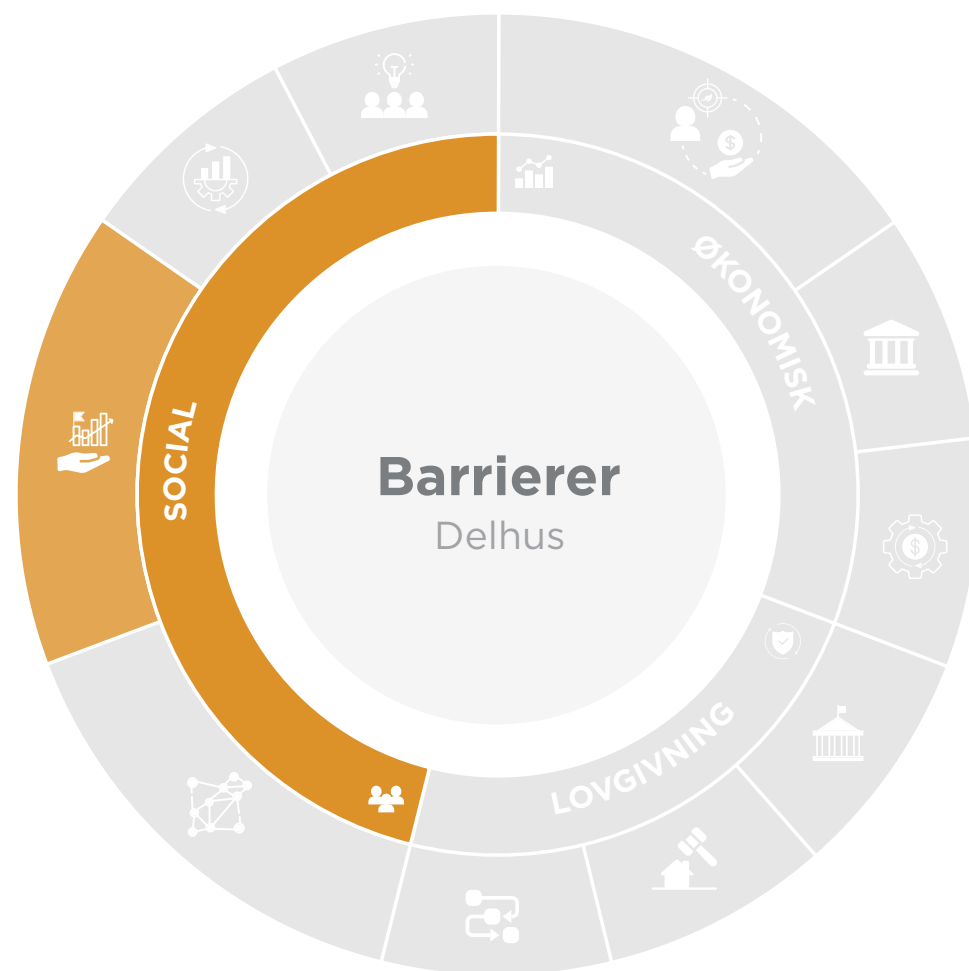
Når vi som samfund igennem de eksisterende strukturer fortsat producerer samme resultat af enfamilie-parcelhus med have, reproducerer strukturerne løbende sig selv. Dermed forbliver boformen stort set uændret, selvom samfundet, idealerne, demografien og husstandene ændrer sig - og vi står på en brændende klimaplatform.



Kilder

Interview med Line Stougaard
Interview med Helena Reumert Gjerding
Interview med Marius Thietje

Mangel på initiativ hos kommunerne



Vil hellere bygge nyt

Når kommunerne på tværs af landet bliver sammenlignet, trækker man de ofte tallene for nybyggeri frem. Hvis der er bygget mange nye boliger i kommunen det sidste år, tæller det gerne som et tegn på, at det går godt, at der er lokal fremgang. Det skaber med andre ord mange steder i landet kommunal prestige at bygge nyt.

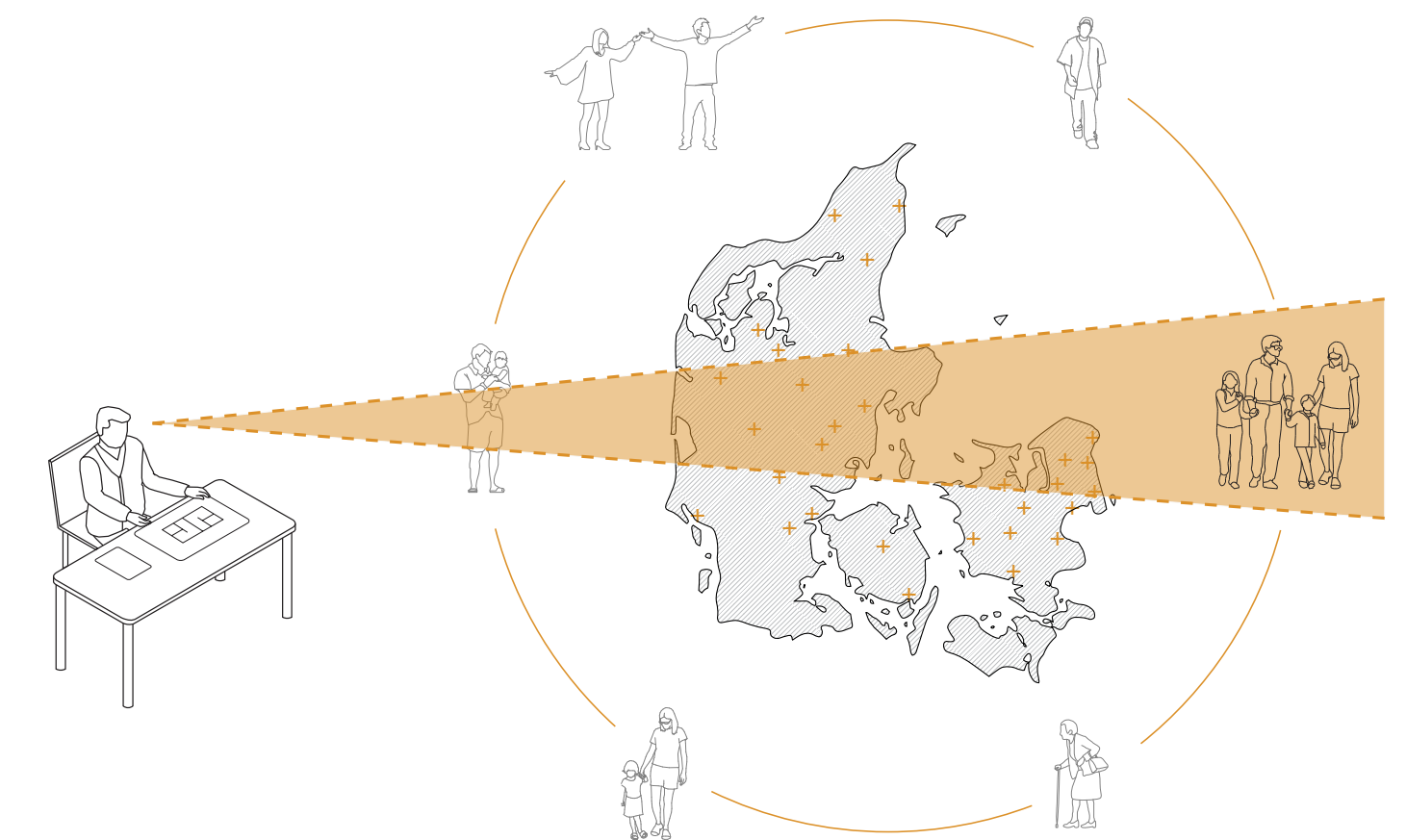
I mange tilfælde er nybyggeri også med til at finansiere kommunernes udvikling og drift. Grundsalg kan skaffe penge til en ny børnehave.

Så hvis valget står mellem at bygge nyt og dele huse op, kan kommunen være tilbøjelig til at vælge nybyggeri, selvom befolkningstallet kunne ende ud med at blive det samme og klimaregnskabet står i husdelingernes favør.

Til gengæld kan husdeling langt hen ad vejen etableres indenfor eksisterende infrastruktur og sandsynligvis også med mindre opstand fra lokalbefolkningen, som mange steder er blevet trætte af bymiljøer, som forsvinder til fordel for intensivt nybyggeri.

Konkurrerer om børnefamilierne

Næsten alle kommuner har en strategisk ambition om at tiltrække børnefamilier og mange landkommuner nærer et stædigt håb om, at børnefamilierne kommer tilbage, selvom alle prognoser og fremskrivninger tyder på det modsatte. Dette stædige håb kan også få kommunerne til at tøve med at tillade, at boliger velegnet til klassiske børnefamilier, bliver omdannet til mindre boliger for ældre, singler og små familier.

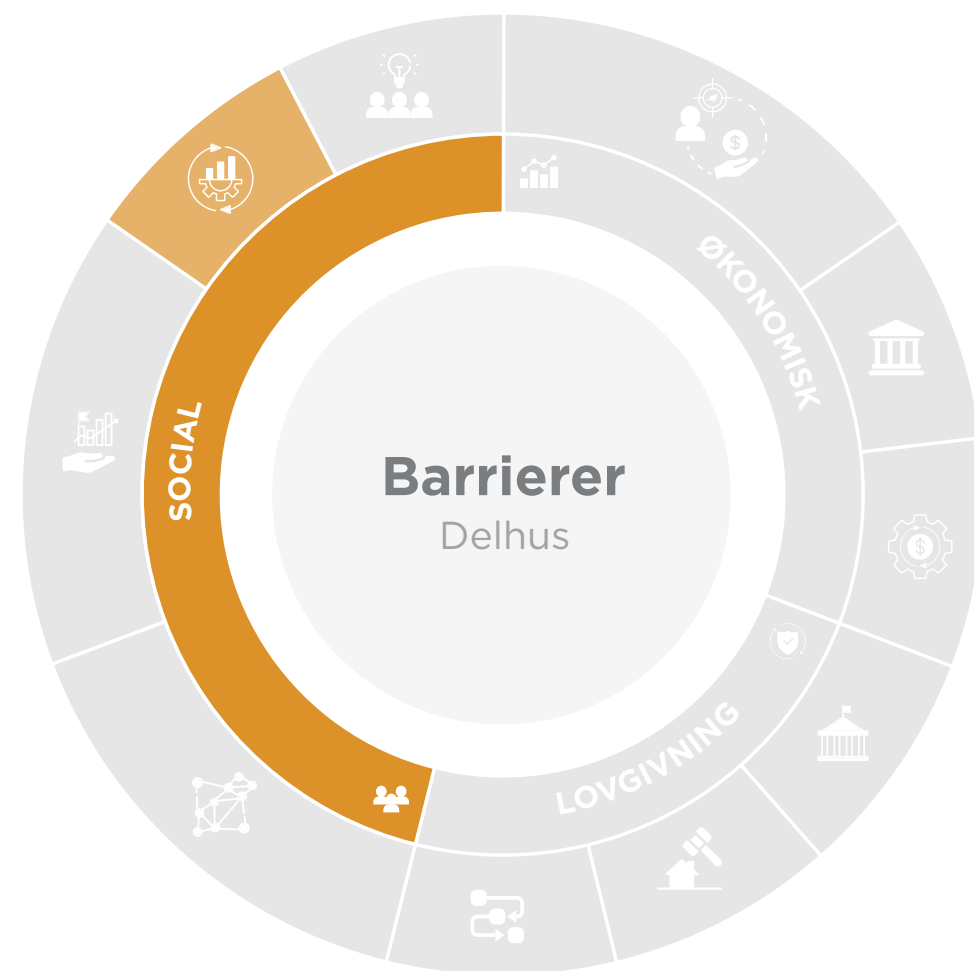


Kilder

Interview med Curt Liliigreen

Interview med Mette Mechlenborg

Usikkerhed omkring økonomi & proces



Usikkerheden gør ondt

Usikkerheden ved husdelingsprojekter kan afholde mange privatpersoner fra at dele hus. Som også denne rapport giver et indblik, kan det være en snørklet affære at etablere et delehus. Investeringen i eget hjem er ofte den største økonomisk post, man møder i sit liv. Her vil man gerne have 100% sikkerhed for, at man gør en god investering, og at man kommer sikkert i mål.

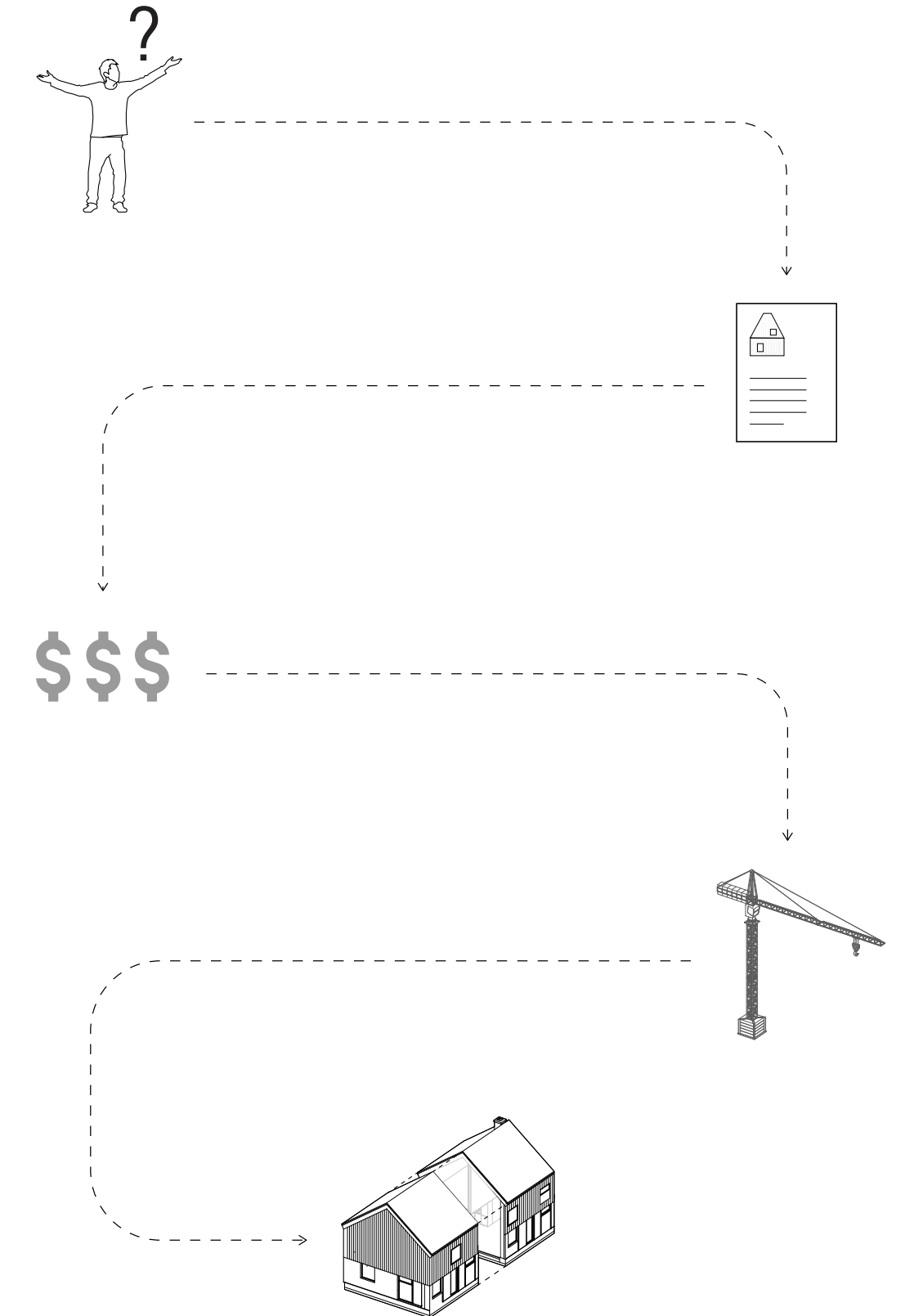
Hvem skal betale?

I de tilfælde, hvor husopdelingerne påkalder sig ændringer ved bl.a. indkørsler og veje melder spørgsmålet sig, hvem der skal betale. Det kan være svært at få placeret regning og ansvar mellem kommune og privat husejer, og det kan sætte en stopper for processen, inden den er gået i gang.

Vil hellere rive ned og bygge nyt

Det kan synes ulogisk, at det kan være nemmere at rive et helt hus ned og bygge et nyt, end at forbedre det eksisterende. Men renovering af enfamiliehuse bliver oftere og oftere fravalgt til fordel for nedrivning og nybyggeri. Bankerne er i deres rådgivning af husejerne tilbøjelige til at anbefale nedrivning og nybyg med begrundelsen, at der i renoveringen kan opstå ubehagelige overraskelser, og at renoveringen dermed kan være behæftet med stor processuel og økonomisk usikkerhed. Samtidig er der for bankerne mindre vurderet risiko og størst økonomisk gevinst forbundet med nedrivning og nybyggeri.

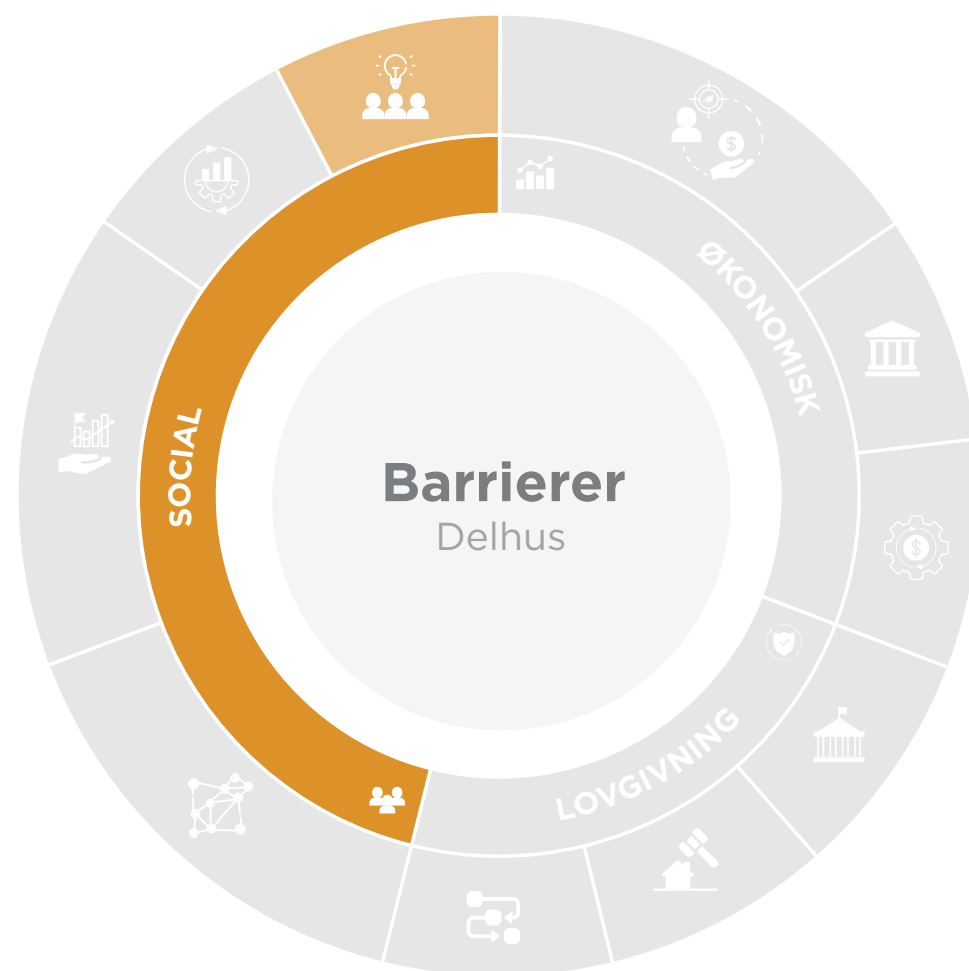
En husdeling vil typisk ske i forbindelse med en renovering, hvilket ud fra ovenstående nedrivning-og-nybyg-logik tillægger processen usikkerhed. Desuden kan husdelingen blive behæftet med ekstra usikkerhed, da den endnu ikke har en efterprøvet proces eller økonomisk model at læne sig op ad.



Kilder

IGENBO, Foreniet Kredit
Interview med Mette Mechlenborg
Interview med Line Stougaard

Mangel på viden & erfaring



Der mangler viden og erfaring med opdeling af huse

At muligheden for opdeling endnu ikke er velkendt betyder, at den hverken finder vej til kommunalstrategien, den lokale håndværkers ydelseskatalog og ordrebog eller husstandens fremtidsplanlægning. Tiltag som Bevar Mere og udgivelsen af dette vidensprojekt kan skubbe til, at begrebet og mulighederne for husdeling bliver bredt kendt og benyttet.

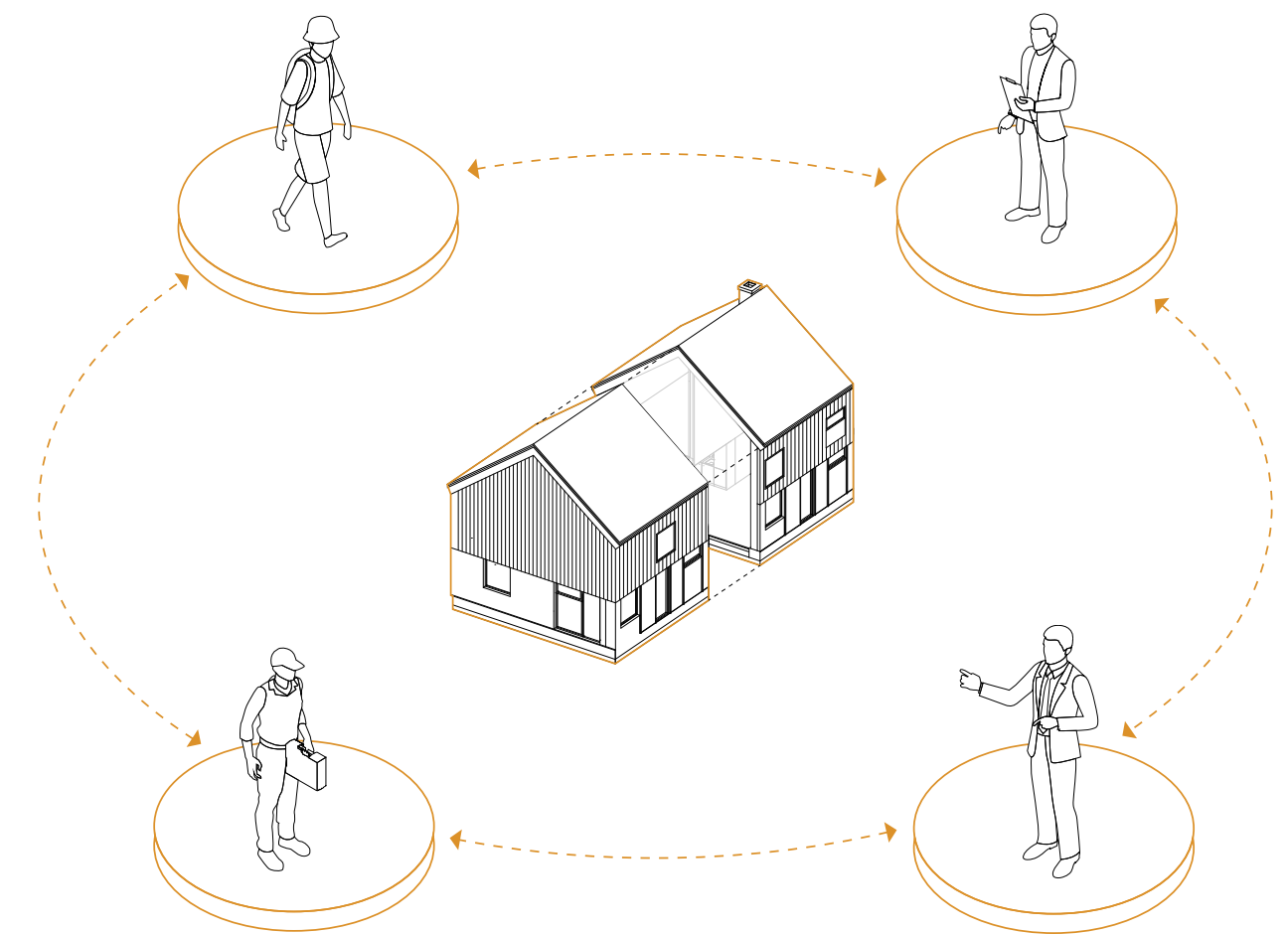
Dog har vi opdaget, som led i fremstillingen af dette vidensprojekt, at der findes mange flere husopdelinger, end dem, vi som samfund kender til. De går under radaren, fordi de ikke er officielle og måske ikke vil i kommunens søgelys. Erfaringsindsamling kunne dermed også tage afsæt i de allerede eksisterende men ikke officielle husdelinger.

Svært at være den første

Som pioner ud i husdeling kan det fortsat være svært at hente samlet råd og vejledning. At processen fortsat er så underbelyst, og at private bygherrer ikke kan finde rådgivere, der kan understøtte dem i processen, betyder, at de opgiver, før processen endnu er gået i gang. Og dermed får vi ikke produceret de gode eksempler, vi som samfund kan høste erfaringer og lade os inspirere af.

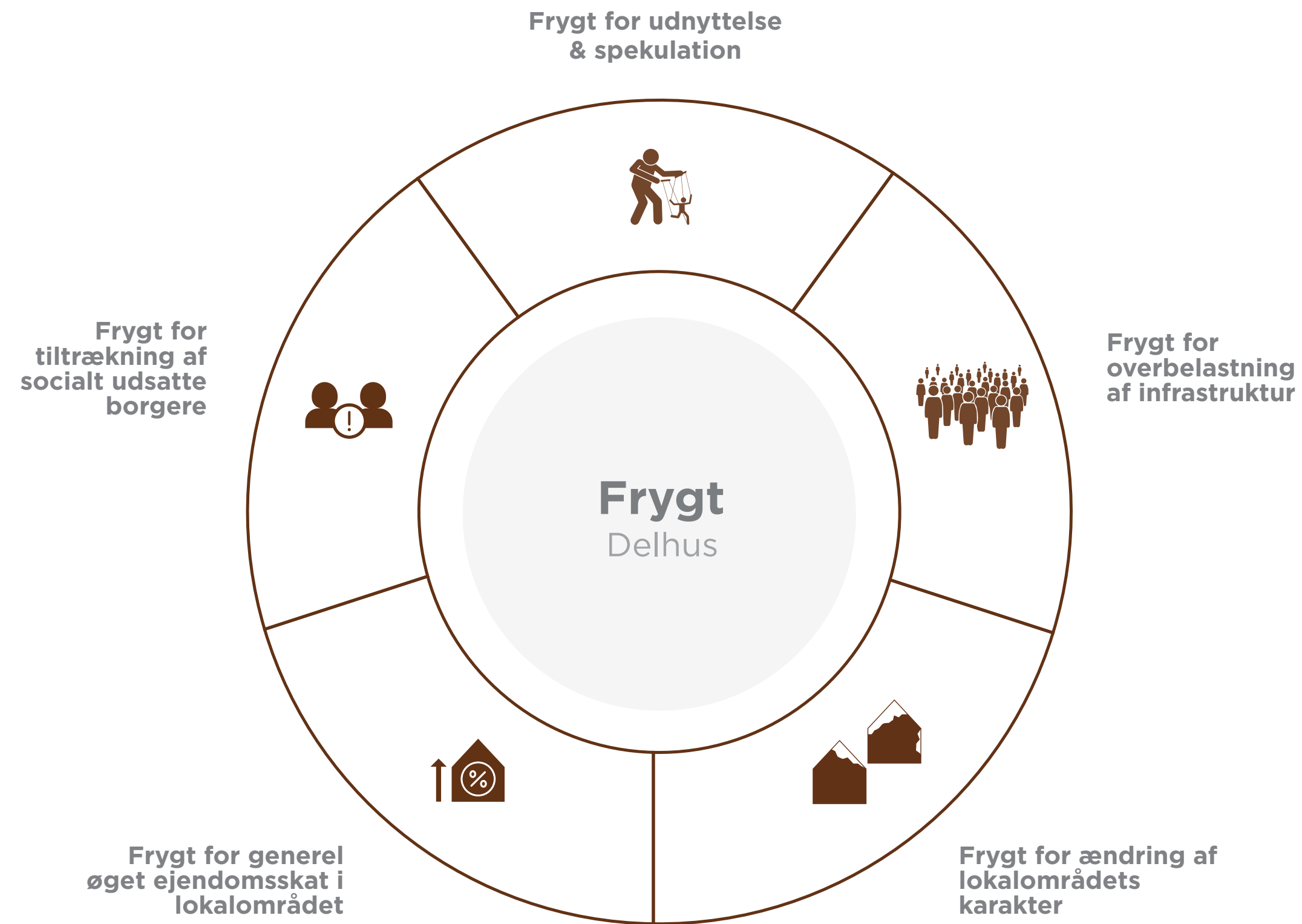
Husdelinger kan smitte

Men ligesom der er erfaringer med, at solceller på tagene kan "smitte" i et lokalområde, kan vi også antage, at deling af huse kan "smitte" i den forstand, at positive erfaringer og resultater kan inspirere andre i nabolaget til at overveje og implementere husdelingsløsninger. Dette kan føre til en bredere accept af og interesse for boligdeling som en løsning på både klimamæssige, økonomiske og sociale udfordringer i samfundet.

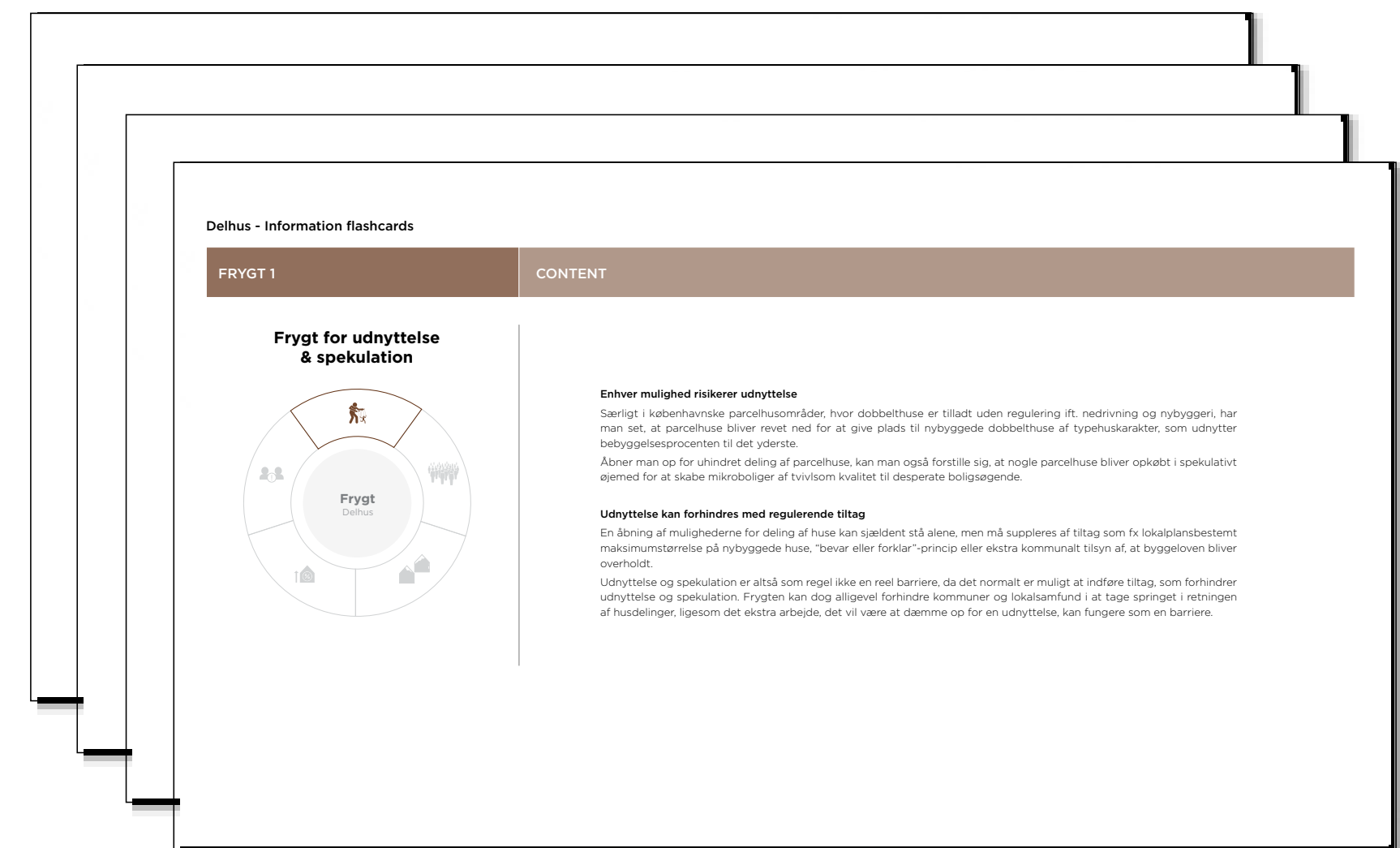


Kilder

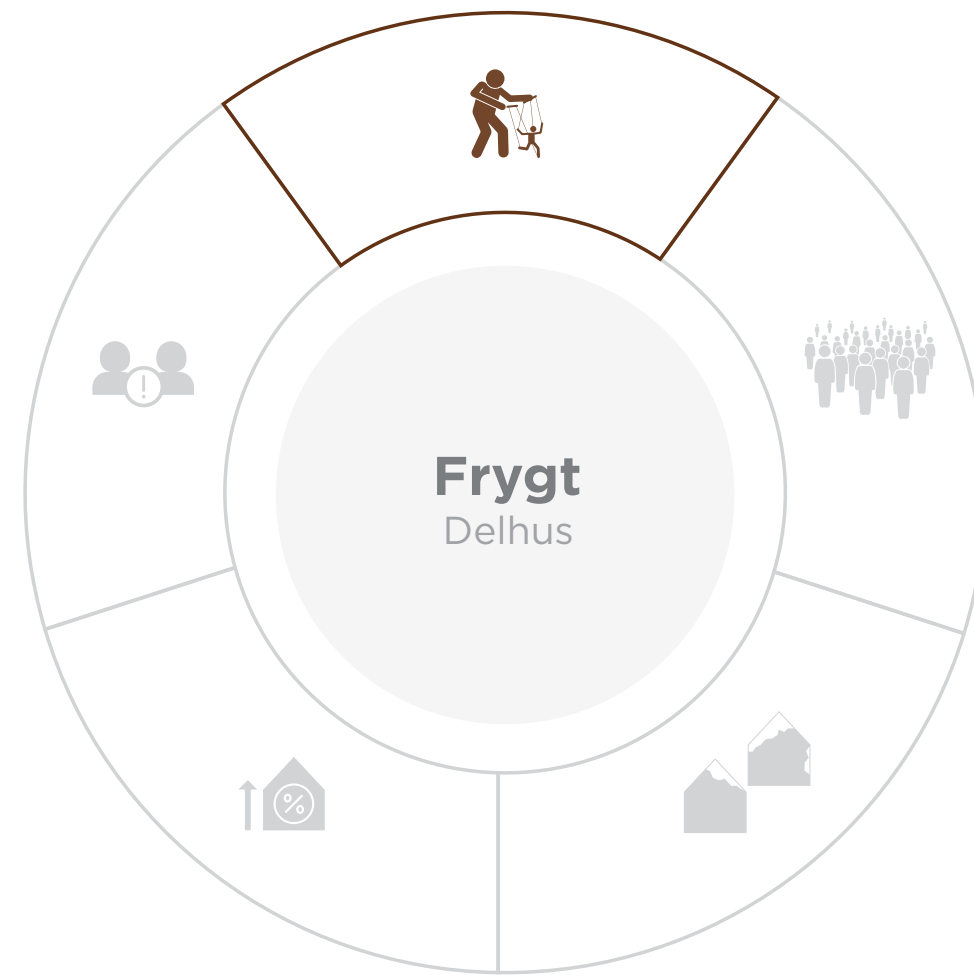
Workshop, Lancering af Bevar Mere



Foruden konkrete barrierer for opdeling af huse, viser vi i det følgende fem barrierer, der særligt angår tvivl og frygt forbundet med husdelinger. På trods af, at det i mindre grad er reelle barrierer, er frygten og den mulige ekstra arbejdsbyrde forbundet med løse de mulige udfordringer alligevel med til at bremse opdeling af huse.



Frygt for udnyttelse & spekulation



Enhver mulighed risikerer udnyttelse

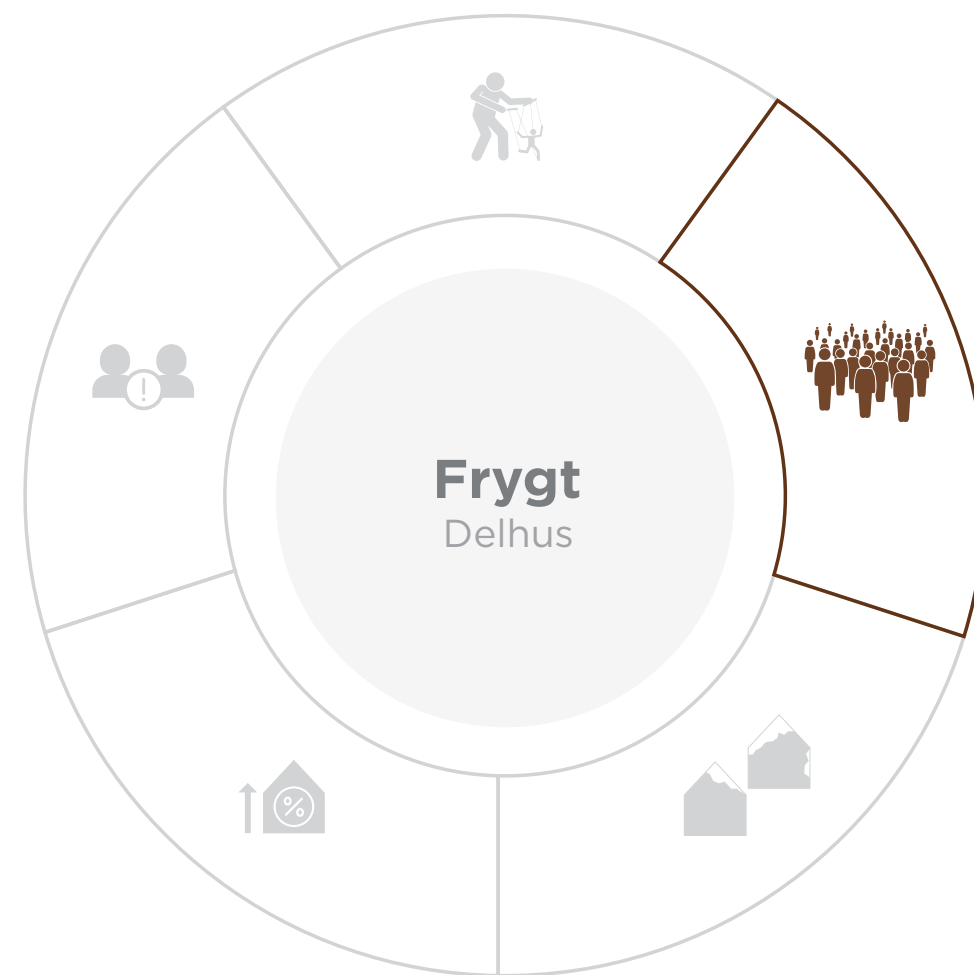
Særligt i københavnske parcelhusområder, hvor dobbelthuse er tilladt uden regulering ift. nedrivning og nybyggeri, har man set, at parcelhuse bliver revet ned for at give plads til nybyggede dobbelthuse af typehuskarakter, som udnytter bebyggelsesprocenten til det yderste. Tilsvarende kan man også i urbane områder forstille sig, at nogle parcelhuse ville blive opkøbt i spekulativt øjemed for at skabe mikroboliger af tvivlsom kvalitet til desperate boligsøgende.

Udnyttelse kan forhindres med regulerende tiltag

En åbning af mulighederne for deling af huse kan sjældent stå alene, men må suppleres af tiltag som fx lokalplansbestemt maksimumstørrelse på nybyggede huse, "bevar eller forklar"-princip eller ekstra kommunalt tilsyn af, at byggeloven bliver overholdt.

Udnyttelse og spekulation er altså ikke nødvendigvis en barriere, da det som regel er muligt at indføre tiltag, som forhindrer udnyttelse og spekulation. Frygten kan dog alligevel forhindre kommuner og lokalsamfund i at tage springet i retningen af husdelinger, ligesom det ekstra arbejde, det kan kræve at dæmme op for en udnyttelse og spekulation, kan være en byrde og fungere som en barriere.

Frygt for overbelastning af infrastruktur



Parcelhuskvarterer designet til mange mennesker

I sin tid, da mange af parcelområderne blev bygget, blev de designet til at kunne huse en hel børnefamilie på hver matrikel. Med en opdeling af husene ville vi igen gå i retningen af det beboerantal, husene og området oprindeligt var tiltænkt.

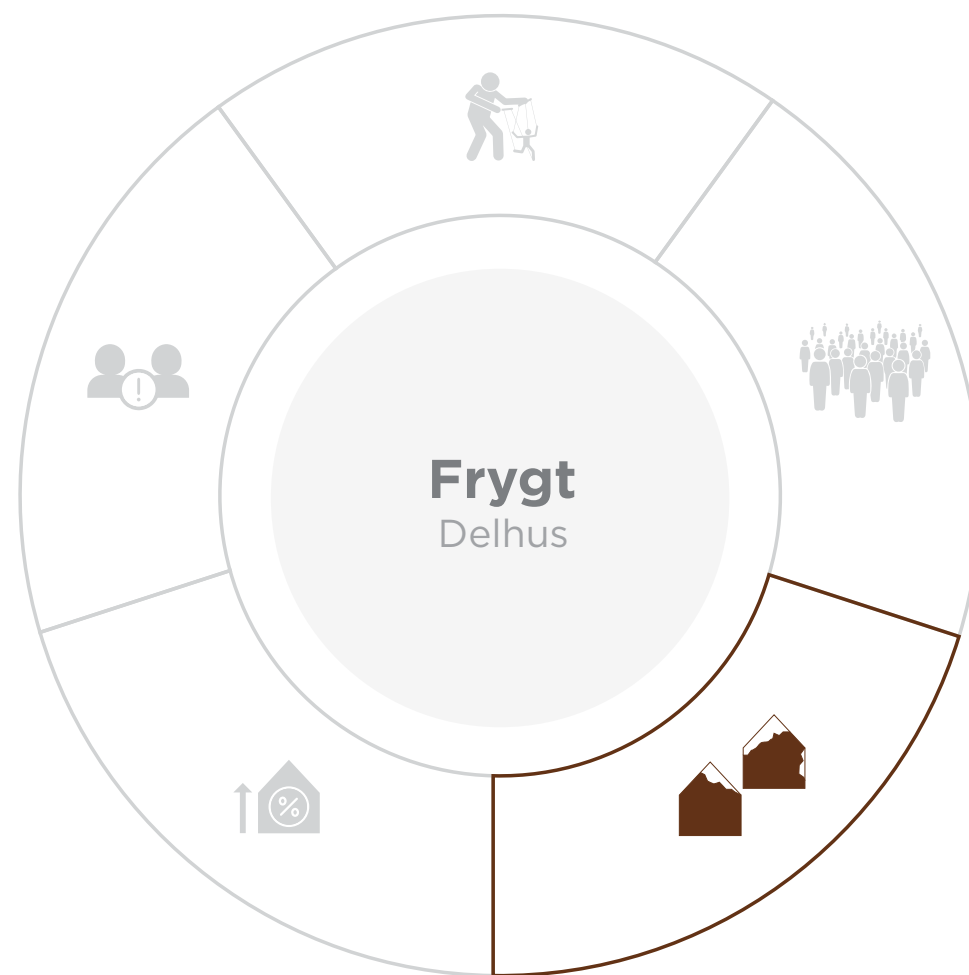
Siden 60'erne og 70'erne er forbruget og bilejerskabet gået op. Det øgede strømforbrug kan dog, med mindre forsyningsnettet allerede er udfordret i sin kapacitet, som regel klares med flere ampere i el-skabet, og hvis vejene allerede er presset af parkerede biler, er det muligt gennem lokalplan eller grundejerforening at sætte et max på bilejerskabet pr. matrikel.

Det kræver dog en ekstra arbejdsindsats både at optimere og regulere. Den ekstra arbejdsindsats og usikkerheden forbundet med det kan i sig selv fungere som en barriere.

Fortætning i eksisterende er bedre end nybyg af boligområde

Husdeling giver anledning til at udnytte eksisterende infrastruktur fuldt ud, og selv i de tilfælde, hvor husdelinger måtte kræve lokal opgradering af veje og forsyningsnet vil en opgradering af infrastrukturen for at opnå fortætning alt andet lige være mere økonomisk og klimamæssigt forsvarligt end at bygge et helt nyt boligområde med tilhørende infrastruktur.

Frygt for ændring af lokalområdets karakter



Begrænset ændring i husenes ydre udtryk og arkitektur

En deling af eksisterende huse vil typisk udløse en renovering af huset og ændre husets indvendige indretning, men det vil umiddelbart have forholdsvis lidt indflydelse på husets og havens udvendige fremtoning, bortset fra at forhaven, hvis den oprindeligt har været meget åben, kan få et mere lukket udtryk, da beboere ved deling af husets udearealer også i denne del af haven ville ønske sig privathed

Frygt for forringelse af kvarterets kvaliteter og udtryk

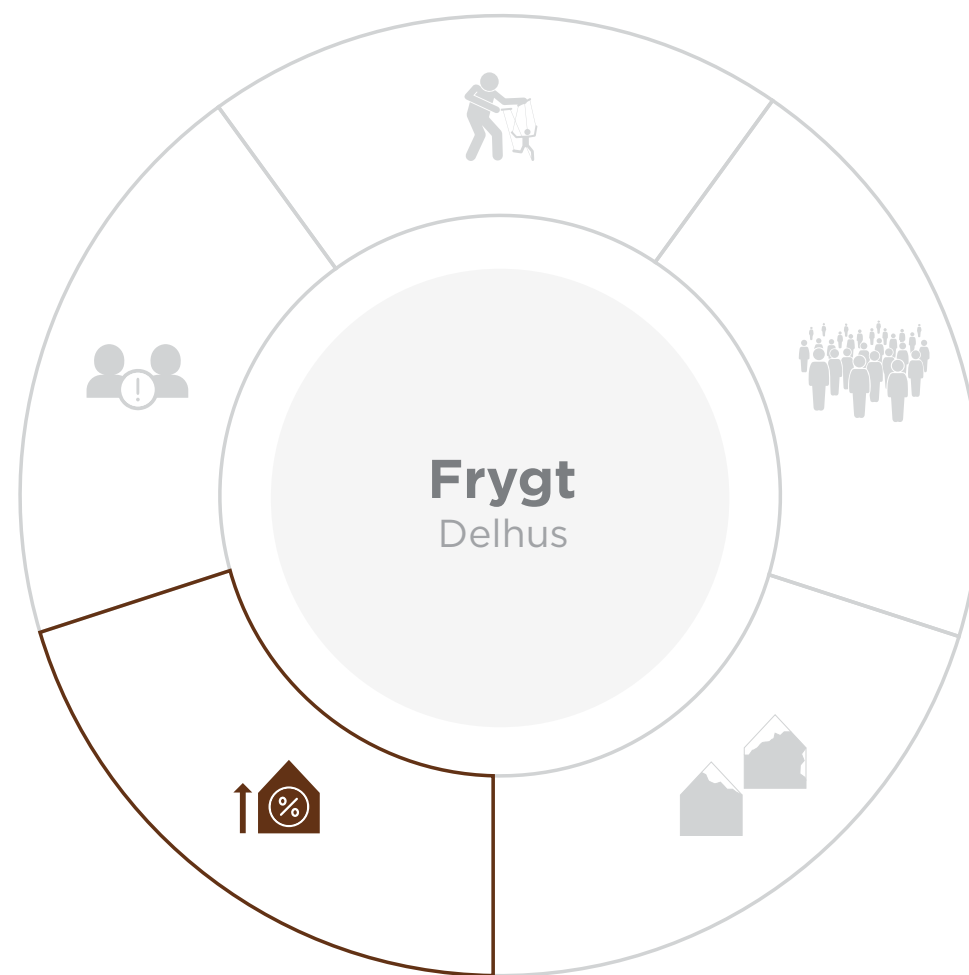
Lokalt er man glade for parcelhuskvartererne, villaområderne og landsbyen med dens originale udtryk. Men i disse år ændrer områderne hastigt karakter. Liv og leg på vejene forsvinder, i takt med at befolkningstallet daler, og aldersgennemsnittet stiger. Mange kvarterer er plaget af husenes manglende vedligehold.

I de områder, hvor huspriserne er høje og opadgående, bliver parcelhuse og haver tilmed ofte jævnet med jorden og erstattet af nybyggede typehuse, højt hegn og belægning. Ændringerne skaber beklagelse og påkalder sig ønsker om at værne om kvarterets, havernes og husenes arkitektoniske kvalitet og karakteristika.

Husdeling skaber incitament for renoveringer, tiltrækker flere beboere til kvarteret og kan potentielt skaffe børnefamilier til området i kraft af den boligrotation, som sættes i gang. Alligevel synes argumentet om, at "vi ønsker at bevare kvarterets kvaliteter og udtryk" være et af de hyppigste udsagn *mod* lokale husdelinger.

Er det mon svært at forestille sig, at husdelinger og bevaring af lokale kvaliteter går hånd i hånd?

Frygt for generel øget ejendomsskat i lokalområdet



Øget ejendomsskat til huse, der officielt bliver delt op

Med den nye ejendomsvurdering, som blev indført ved årsskiftet 2023/24, beskattes ejendomme nu af den værdi, de kunne antage, hvis deres økonomiske potentiale udnyttes fuldt ud.

En ejendom, der opdeles i to boliger, vil sandsynligvis få en højere vurdering, da den opnåede markedsværdi potentielt stiger.

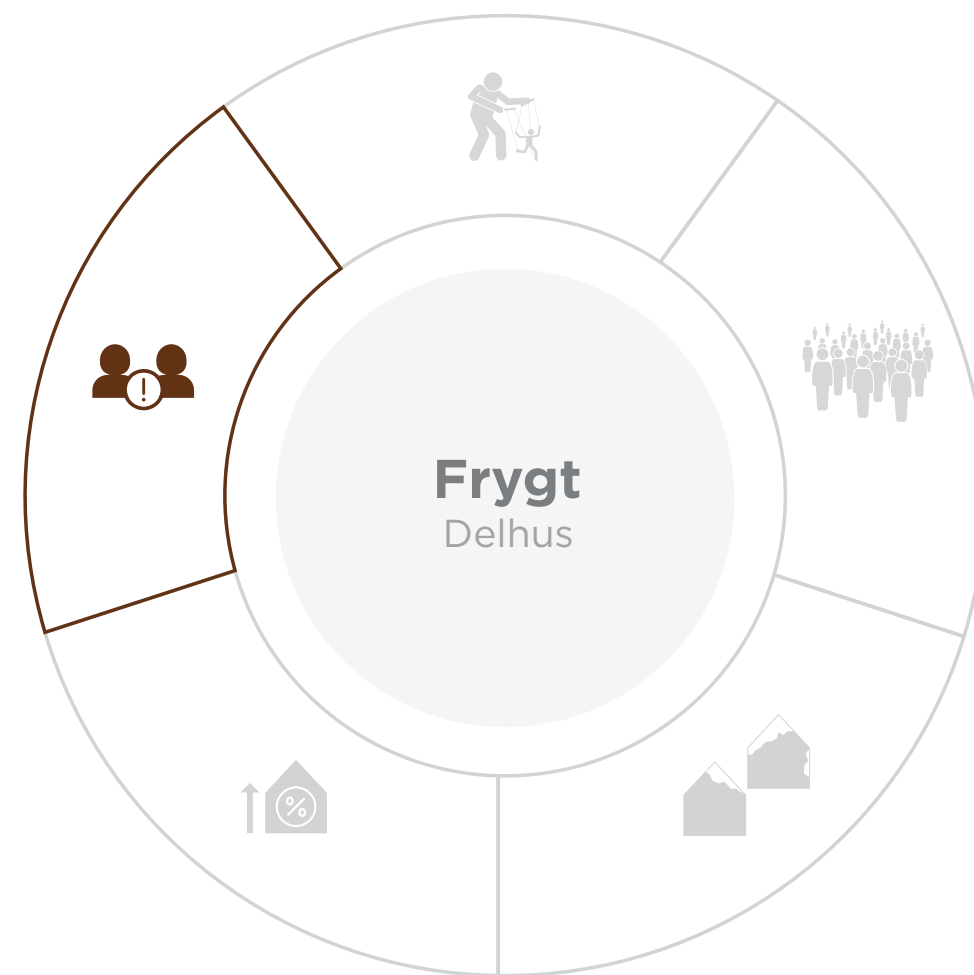
Øget ejendomsskat gælder ikke huse, som ikke opdeles

Hvis der i et område åbnes op for, at huse kan opdeles, vil det som nævnt medføre, at de ejendomme, der opdeles, får en højere ejendomsvurdering. Det er dog ikke *alle* ejendomme i området, som får en højere vurdering, medmindre der er tale om, at et klart flertal af ejendommene bliver delt op.

Kilder

Interview med Curt Liliegreen

Frygt for tiltrækning af socialt udsatte borgere



Myten om Låsby Svendsen lever

Kommunernes tøven trækker også tråde tilbage til den nu afdøde Låsby Svendsen, og hans tvivlsomme forretning med at opkøbe og udleje saneringsmodne boliger til mennesker på samfundets rand.

Frygten for små billige lejeboliger

Der hersker en frygt for, at en lokal åbenhed for husdelinger kan føre til, at der i enfamiliehusene bliver skabt små privat-ejede billige lejeboliger af ringe kvalitet, som tiltrækker socialt udsatte borgere fra andre kommuner og dermed belaster kommunen og lokalområdet.

Selvom frygten for at dette ville ske i vores nutidige samfund er forskningsmæssigt ubegrundet, kan den hindre kommunerne i at tage væsentlige skridt i retningen af at tillade og understøtte husdelinger.

Kilder

Interview Mette Mechlenborg

Interview Sune Porse Carlsen og Anne Kristine Wesselhoff

06

Hvordan kommer vi i gang?

Generelt er vores eksisterende enfamiliehuse meget velegnede til omdeling

Stor masse af transformerbare huse

Vi har en eksisterende bygningsmasse af godt 450.000 parcelhuse fra 60'erne og 70'erne og yderligere en stor øvrig bygningsmasse af villaer og stuehuse, som forholdsvis let lader sig transformere til flerfamiliehuse uden store ekstraomkostninger, når det sker i forbindelse med renovering af huset i øvrigt.

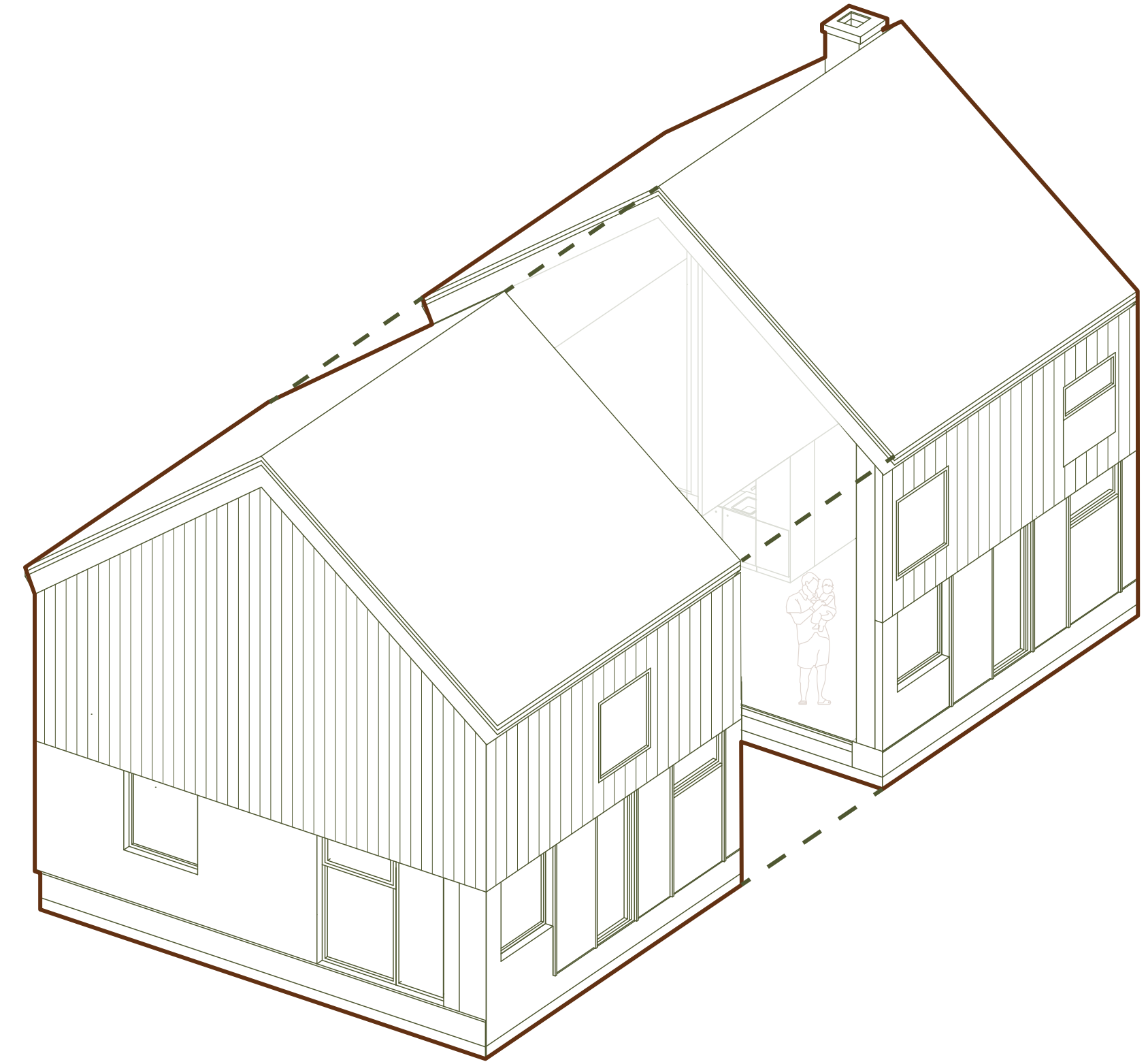
Planlægning til opdeling

Det er generelt nemt og umiddelbart fri for ekstra omkostninger at renovere med en indtænkt fleksibilitet, så det er muligt, uden videre ombygninger at leje en del af huset ud, den dag børnene flytter hjemmefra.

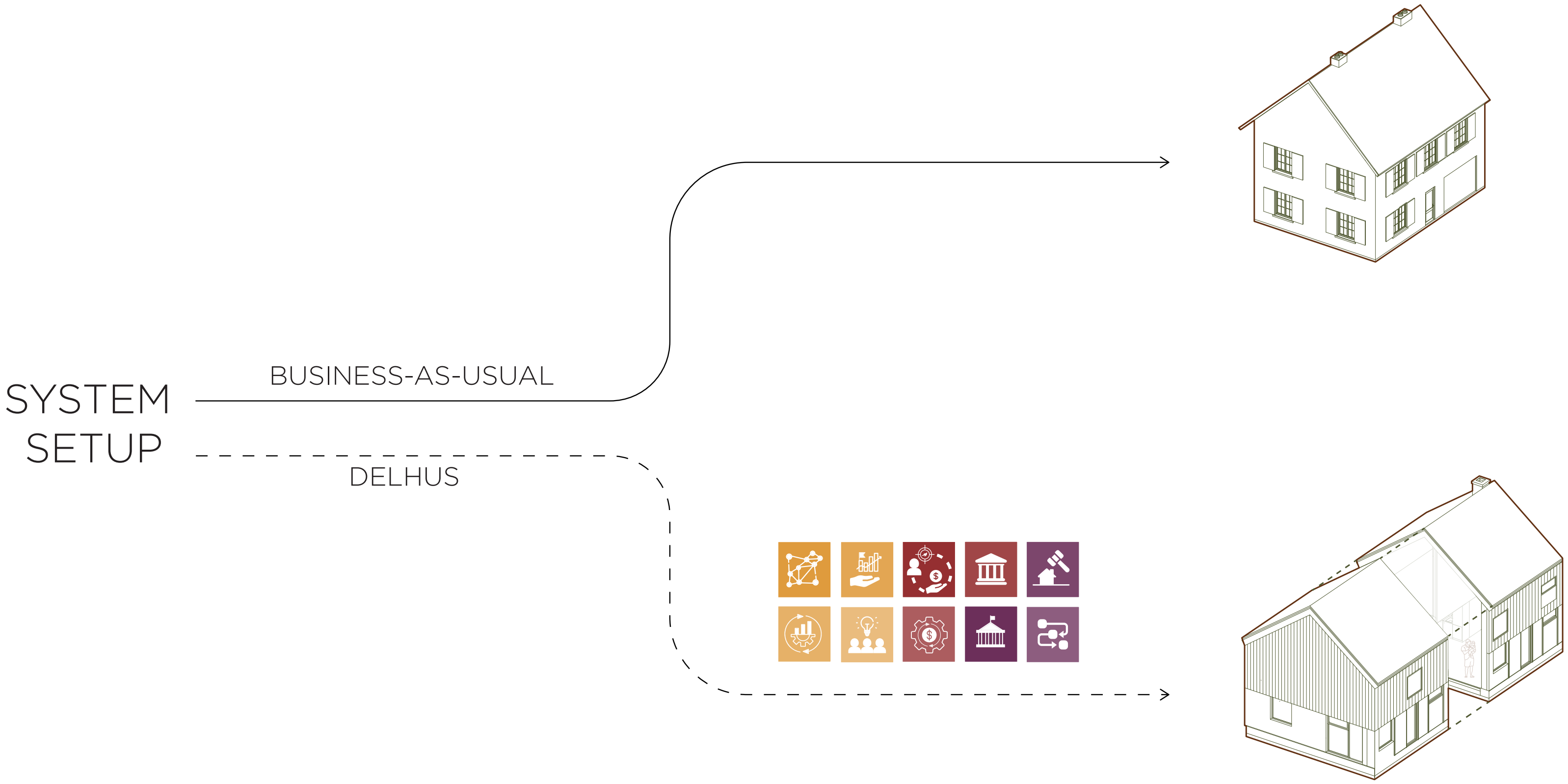
Parcelhuse egnede til opdeling

I mange år er eksisterende store villaer særligt i villakvarterer på Frederiksberg og i Københavns Kommune blevet transformeret til villalejligheder med en bolig på hver etage. Men ser man på 60'ernes og 70'ernes parcelhusbyggeri, er kun få af disse opdelt, selvom de faktisk bygningsmæssigt viser sig endnu bedre egnet til opdeling med niveaufri adgang til en bolig i hver ende af huset.

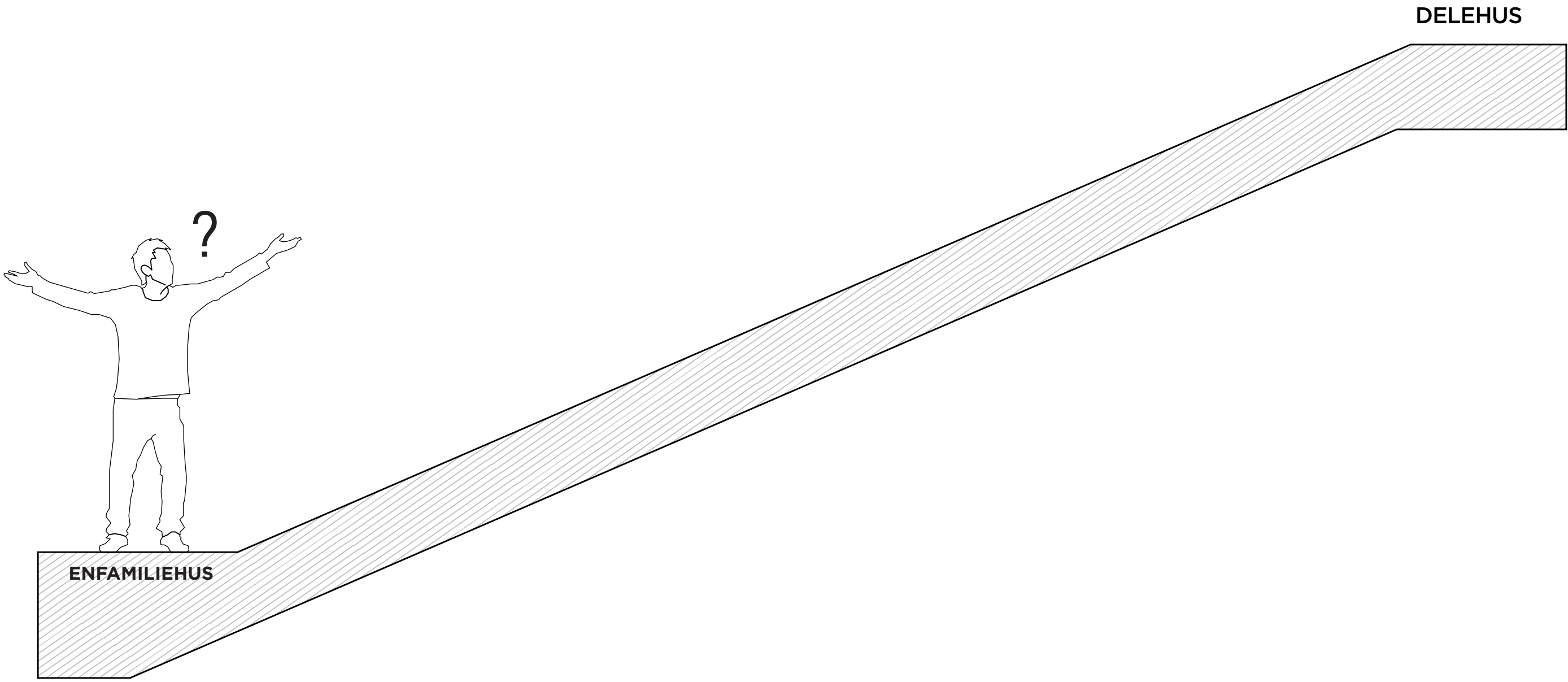
Mange af parcelhusene har allerede to indgange, to toiletter og et bryggers, som nemt lader sig transformere til køkken, så der er et køkken til hver af de to boliger. Installationer lader sig også let opdele i forbindelse med en store renovering, og heller ikke brandskel og lydisolering synes at kunne forvolde de store udfordringer, når blot de gældende krav bliver gjort transparente og klart kommunikeret.



Men det nuværende paradigme gør det nemt at rive ned og bygge nyt og svært at dele huse op.



Når man ser på udfordringerne ved at opdele enfamiliehuse, kan det virke som en umulig opgave.



... men man kan komme langt ved at tage ét skridt ad gangen

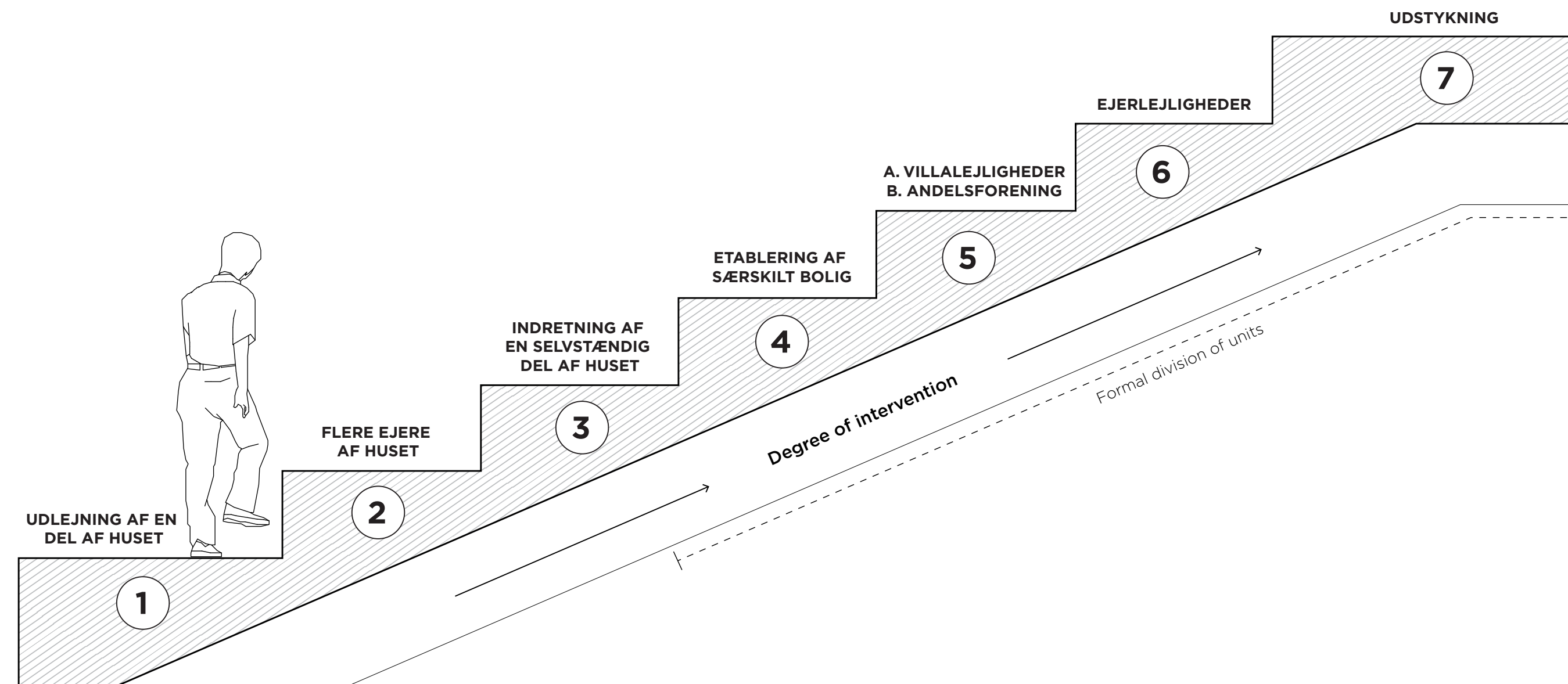
Opdelingstrappen

Teknisk og juridisk set kan det at dele hus betyde meget forskelligt. Så lad os få det defineret, så vi ved, hvad vi taler om.

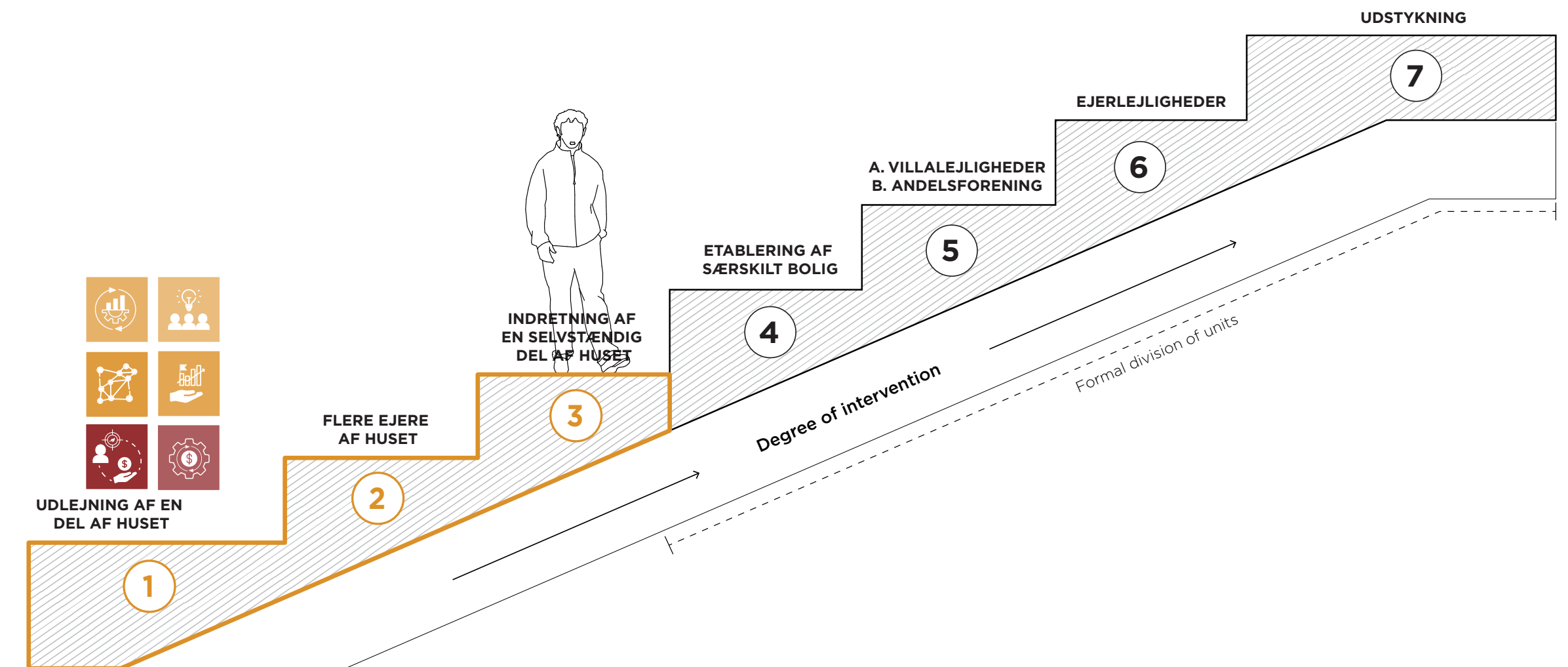
Man kan betragte forskellige typer af opdeling som trin på en trappe, hvor de laveste trin repræsenterer en deling, hvor man blot udlejer eller deler en del af huset med andre, og de højeste trin repræsenterer en opdeling i reelle selvstændige boliger. Der kan findes flere trin og kombinationsmuligheder end dem, som vi har inddelt trappen i.

Eksempler og obs-punkter

På de næste sider har vi tilknyttet eksempler og obs-punkter til de forskellige trin. De forskellige obs-punkter kan være relevante for flere trin, end de, som der markeret ud for. Der kan også være (mange) flere obs-punkter for hvert trin, end dem, som er oplyst.



Trin 1-3 kan forholdsvis nemt implementeres:
Barriererne drejer sig mest om finansiering, og om at de færreste kender til mulighederne omkring de nemme måder, at dele et hus på



1. Udlejning af en del af huset

Eksempel: I har for meget plads og kan se, hvordan du kan udleje et par værelser og det ene badeværelse til et par. De kan primært benytte hovedindgangen, mens du benytter bagindgangen. I laver ikke nogen ombygninger i forbindelse med udlejningen.

OBS!

Udlejningsregler: Vær opmærksom på lejeloven og hvilke regler, I skulle være underlagt.

Forsikring: Udlejningen i dit hus kan have konsekvens for din husforsikring. Tal med dit forsikringsselskab om det. Hvorvidt lejer skal have sin helt egen indbo- og ansvarsforsikring afhænger, hvordan og hvor meget af huset, du udlejer.

2. Flere ejere af huset

Eksempel: I går sammen to venner om at købe et parcelhus. I aftaler en råderet over hver jeres del af huset, har hver jeres badeværelse og deles om nogle af de indendørs faciliteter, bl.a. køkkenet. I laver en samejeoverenskomst og aftaler, at hvis den ene ønsker at flytte, kan vedkommende sælge til en køber, som skal være godkendt af den anden.

OBS!

Låneoptag: Den kollektive boform og betingelserne i forbindelse med salg kan få nogle banker og realkreditinstitutter til at pålægge lånet en stor risikofaktor eller helt afvise lånet.

Forsikring: Vær obs. på, hvordan I hver især og tilsammen kan være forsikret.

3. Indretning af en selvstændig del af huset

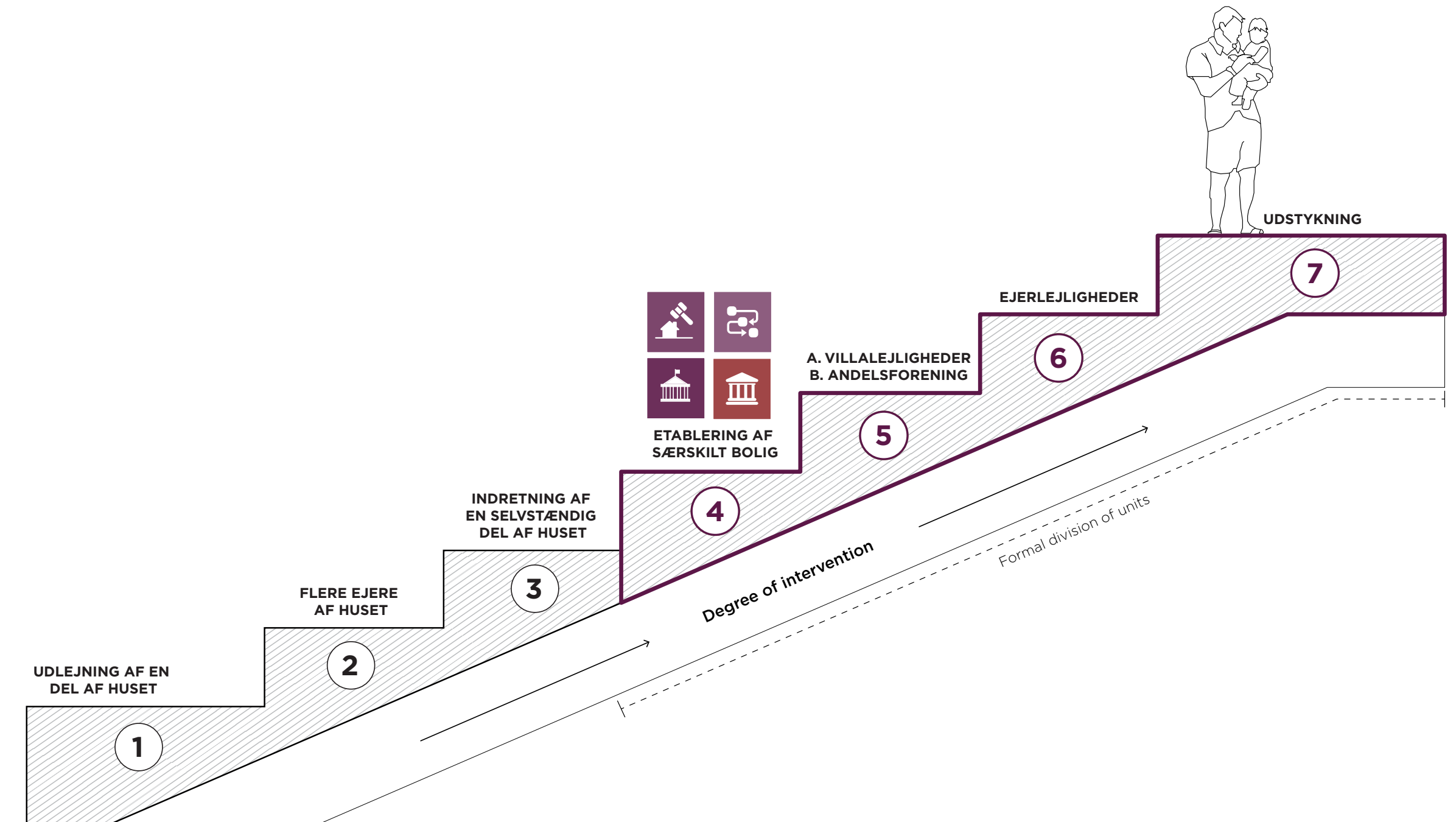
Eksempel: I har indrettet jer således, at I med få greb kan leje den ene del af huset ud, den dag børnene flytter hjemmefra. Der bliver sat en skillevæg med en dør op i midten af huset, der er allerede to separate indgange og badeværelser i hver ende af huset, og til bryggerset køber I et blus og et køleskab, så det kan fungere som et køkken til lejerne. I får sat bimåler på el- og varme således, at lejerne kan betale for deres del af forbruget.

OBS!

Vurdering som etablering af særskilt bolig: Ekstra køkkenet og andre foranstaltninger kan have indflydelse på, om kommunen vurderer, at dette reelt er en selvstændig bolig, hvormed I ville ryge op på Trin 4.

Boligsikring: Lejer vil typisk ikke kunne få boligsikring, når den del af huset, som de lejer, ikke er klassificeret som selvstændig bolig

Trin 4-7, som henviser til en officiel opdeling af huset, er mere kompleks, da man her nemt kan blive bremset fra regler og lovgivning



4. Etablering af særskilt bolig

Eksempel: I vil gerne indrette og udleje en særskilt bolig i jeres parcelhus. I planlægger at tilknytte en arkitekt og byggerådgiver, som kan hjælpe jer med at få byggetilladelse og herunder at få styr på adgangsforhold, brandadskillelse, lydisolering og andet, der skal opfyldes, for at bygningsreglementets krav til den særskilte bolig bliver overholdt.

OBS!

Lokalplanen: I mange af landets lokalplaner for parcelhusområder står det angivet, at der kun må være én bolig på hver matrikel. Dette står i lokalplanens anvendelsesbestemmelse, hvilket betyder, at kommunen ikke umiddelbart kan dispensere fra det.

5.A. Ideelle anparter (villalejligheder). *Opdelt i max to boliger*

Eksempel: I går sammen to par om at købe en villa, hvor der allerede er indrettet to boliger. I vil gerne lave ideelle anparter, så I ikke er afhængige af hinanden, den dag den ene part skulle ønske at sælge.

OBS!

Klassificering: Vær opmærksom på, om boligen er eller kan blive godkendt som to boliger, og herunder om lokalplanen vel at mærke også tillader flere boliger på matriklen.

Samejeoverenskomst: Vær obs på, at I skal lave en samejeoverenskomst. Det kan en boligadvokat hjælpe jer med. Heri kan det være vigtigt at definere, hvordan forpligtigelser og gæld er fordelt.

5.B. Andelsforening

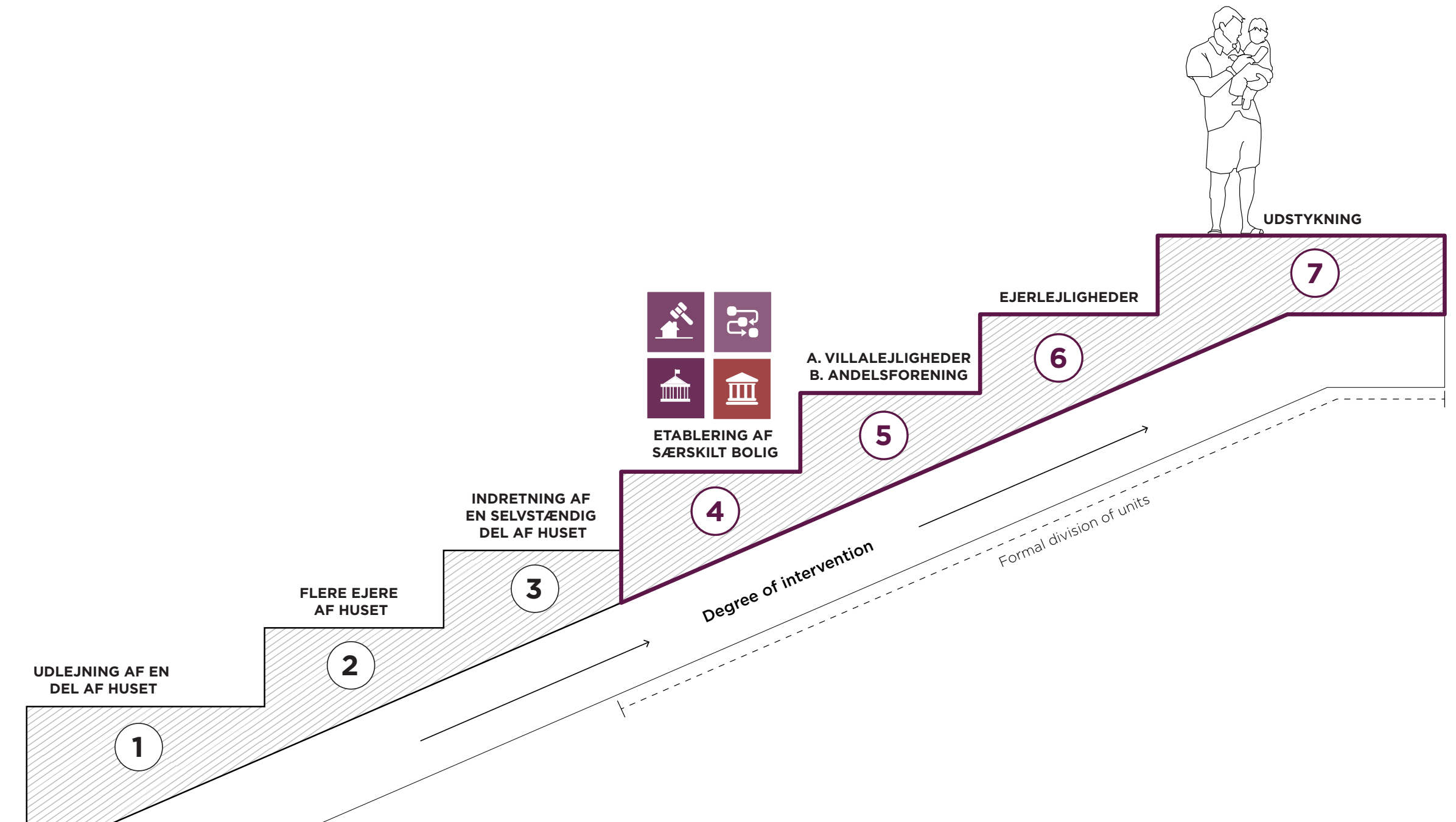
Eksempel: I er fire venner, som kigger på et hus, som I kan lave om til et bofællesskab. I vil have hver jeres bolig, hvor I kan lukke en dør,

men I vil fortsat have meget fælles. I mener, at en andelsforening ville passe godt til jer.

OBS!

Svært at optage kreditforeningslån: Det kan være meget svært at optage et lån gennem en kreditforening til oprettelse af en lille ny andelsforening. Kreditforeningerne vil foretage en nøje vurdering af foreningens økonomi, ejendommens værdi og risikoen forbundet med at yde et lån. I kan derfor være tvunget til at dele op på andre måder, hvis det er muligt.

Nye muligheder i landdistrikterne: Den nye planlovsrevision skaber lige nu øgede muligheder for at omdanne landejendomme til fx bofællesskaber. I kan altså med fordel se på mulighederne for lave bofællesskab i en nedlagt landejendom. Mulighederne for omdannelse af landejendomme afhænger dog af den specifikke kommune og deres fortolkning af de nye regler i planloven.



6. Ejerlejligheder

Eksempel: I vil gerne opdele et stort hus i ejerlejligheder, så I kan lave flere end to boliger, og så de forskellige boliger har færre fælles forpligtigelser end havde det været ideelle anparter. I planlægger at få en landinspektør til at opmåle lejlighederne og udarbejde ejerlejlighedskort og lave en matrikulær sag. Det skal blive godkendt af Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten, og skøderne vil blive tinglyst på de enkelte ejerlejligheder.

OBS!

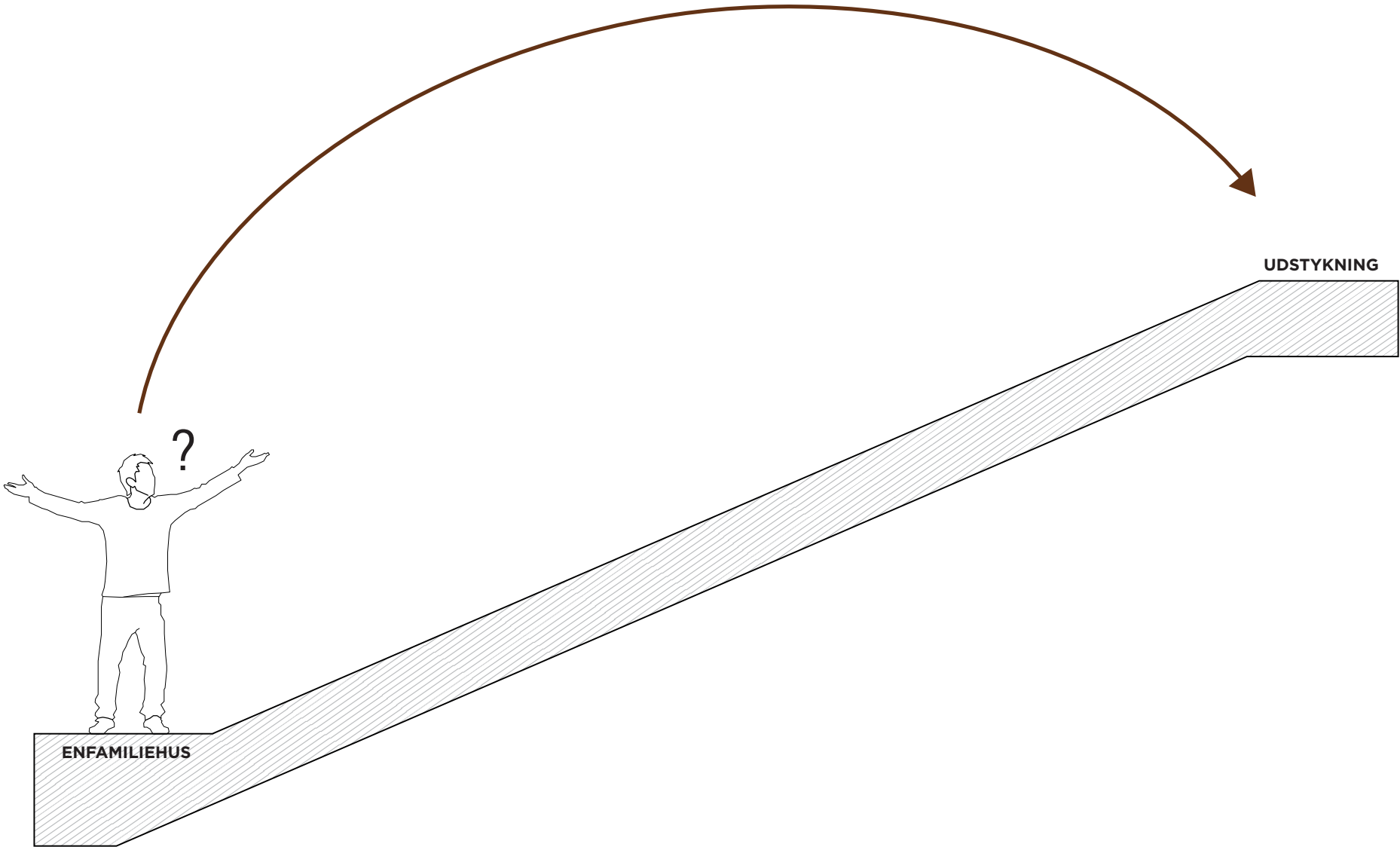
Mulighed for opdeling af ejerlejligheder: Ejerlejligheder kan kun oprettes under specifikke forhold, f.eks. når der er tale om en bygning, der er egnet til opdeling. Spørg en landinspektør!

7. Udstykning (udmatrikulering)

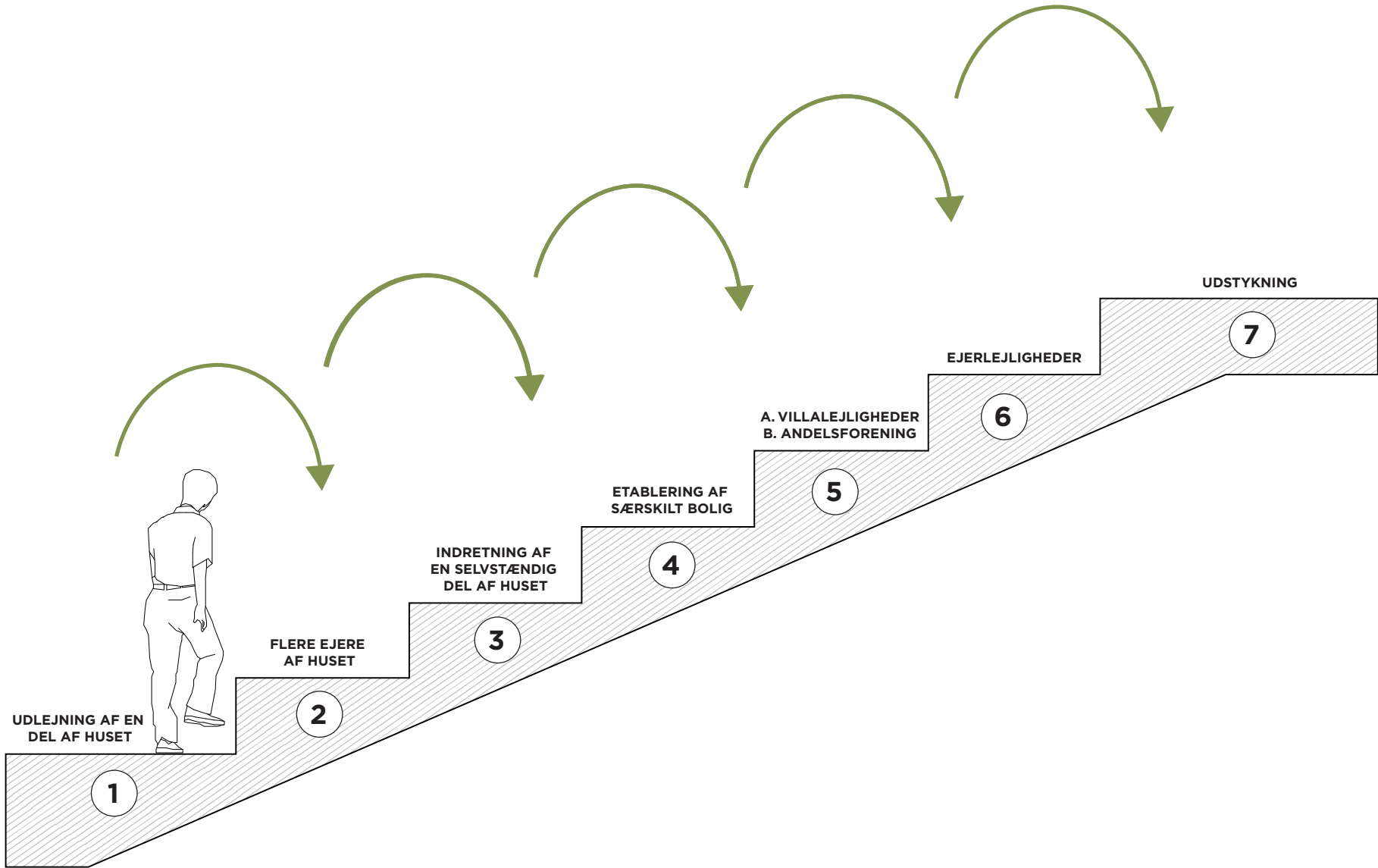
Eksempel: Jeres store hus ligger på en stor grund, og I vælger at udmatrikulere og således lave en slags rækkehuse ud af husets længer, så boligerne har hver deres eget udeareal. Der bliver også etableret noget fællesareal, som kommer til at tilhøre grundejerforeningen, som alle boligerne bliver del af.

OBS!

Overholder udstykningen alle regler for området?: Området kan være behæftet med mange eksisterende regler og servitutter om bl.a. anvendelse og adgangsforhold. Nogle gange ville udmatrikulering og ændret anvendelse kræve en ny lokalplan, og for en mindre grund, kan det være svært at overbevise kommunen om, at de skal lave en sådan.

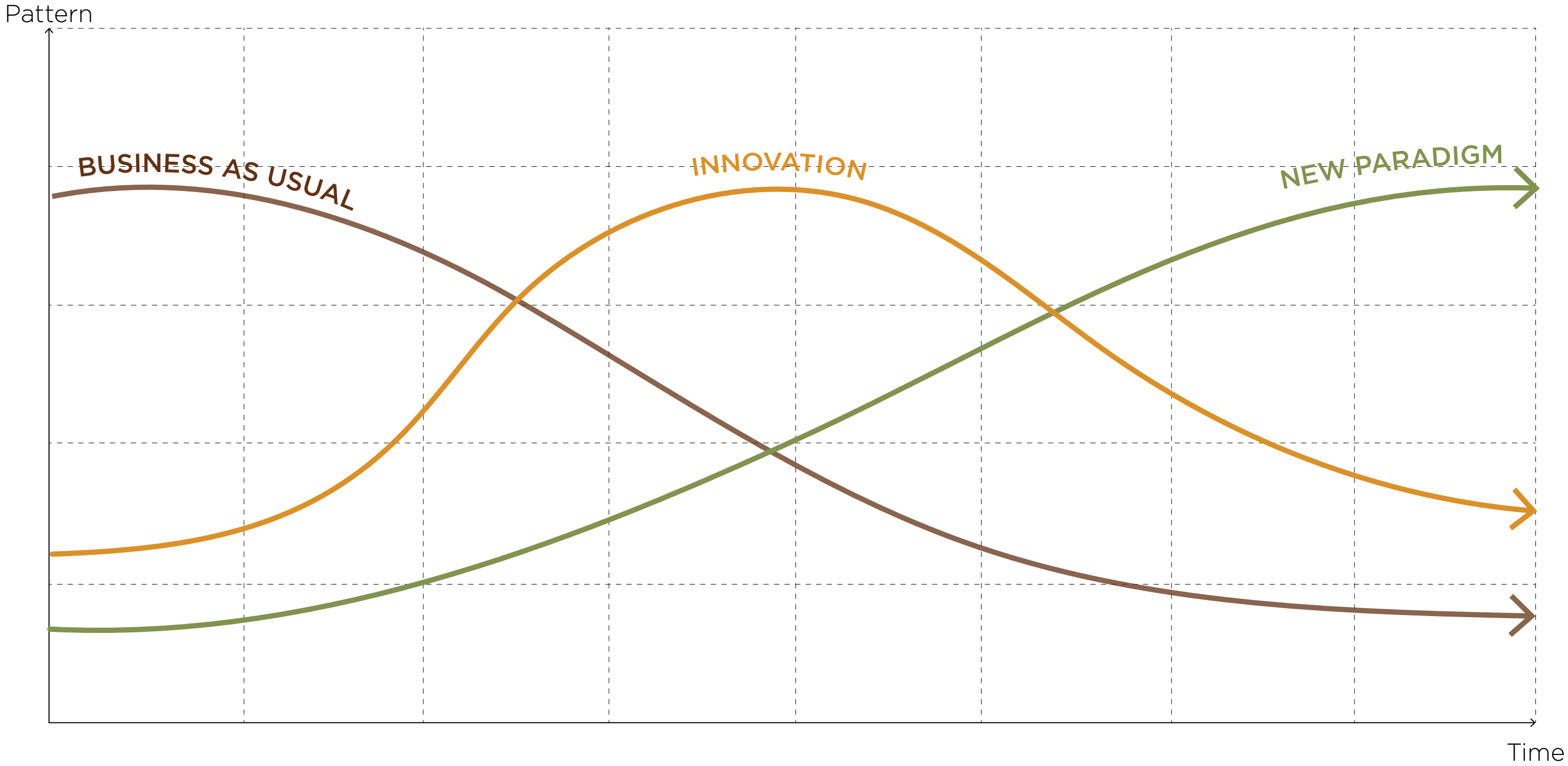


Det kan være svært at tage det store skridt på én gang



Små skridt ad gangen kan være nemmere og mere overskueligt

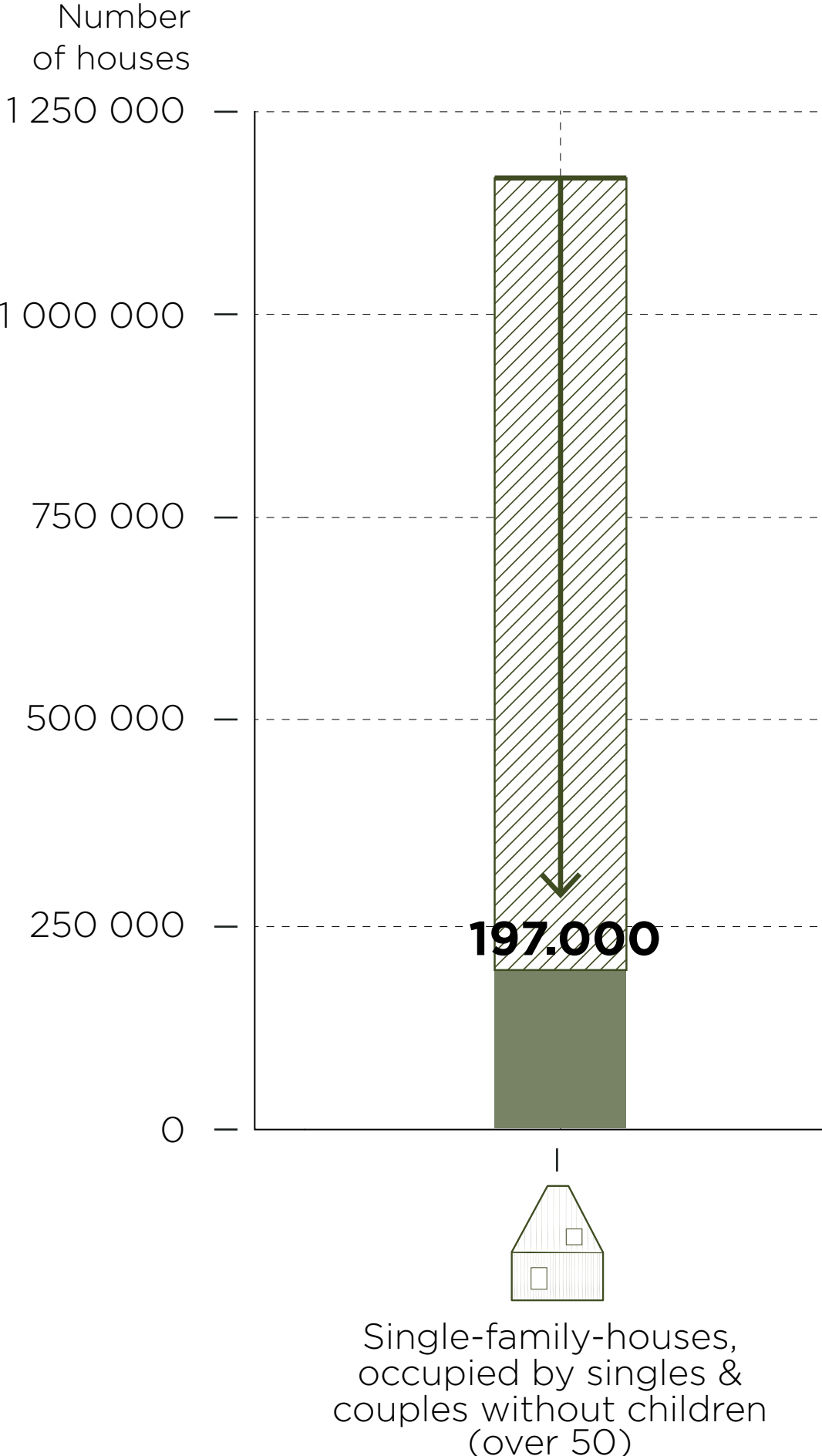
Efterhånden som *business-as-usual* forsvinder, skal vi bygge bro til et nyt paradigme via innovation.



Hvor mange enfamiliehuse skal vi splitte
op hvert år?

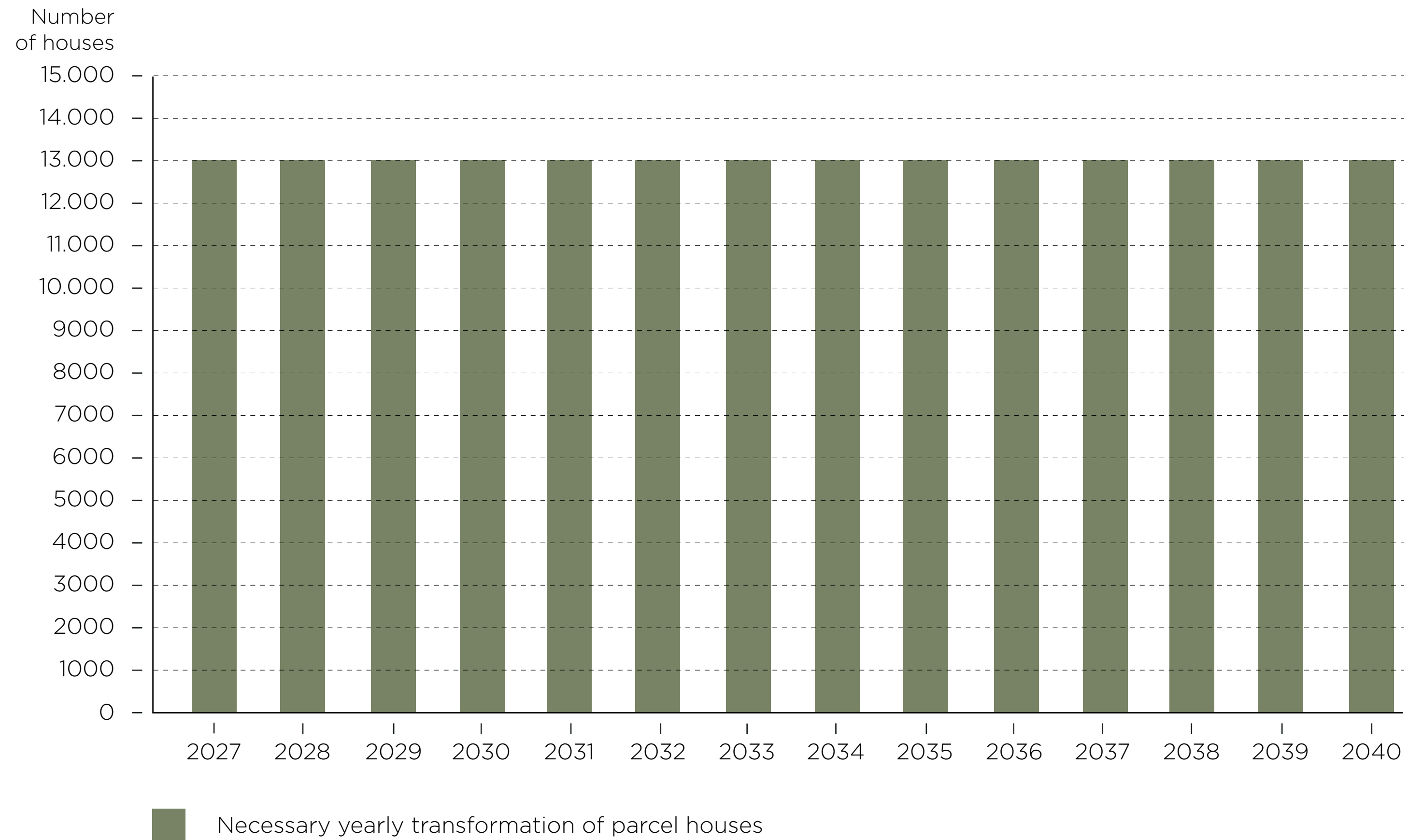
197.000 enfamiliehuse er kun beboet af enlige eller par over 50 uden børn i de 30 kommuner, som forventes at vækste mest. Lad os se på tallene, hvis netop disse huse bliver dele op i to.

Note:
Dette et et tænkt scenarie! I praksis er det urealistisk at forvente en opdeling af *samlige* huse indenfor kategorien. Til gengæld ville man i praksis også forvente opdelinger at huse *udenfor* de 30 kommuner og af andre end beboere over 50 år.



Kilder:
OIS BBR 1.7, 2020, EjendomDanmark, 2023
Potentialer for indretning af flere boliger i den eksisterende bygningsmasse. Sweco, Cobe, 2023

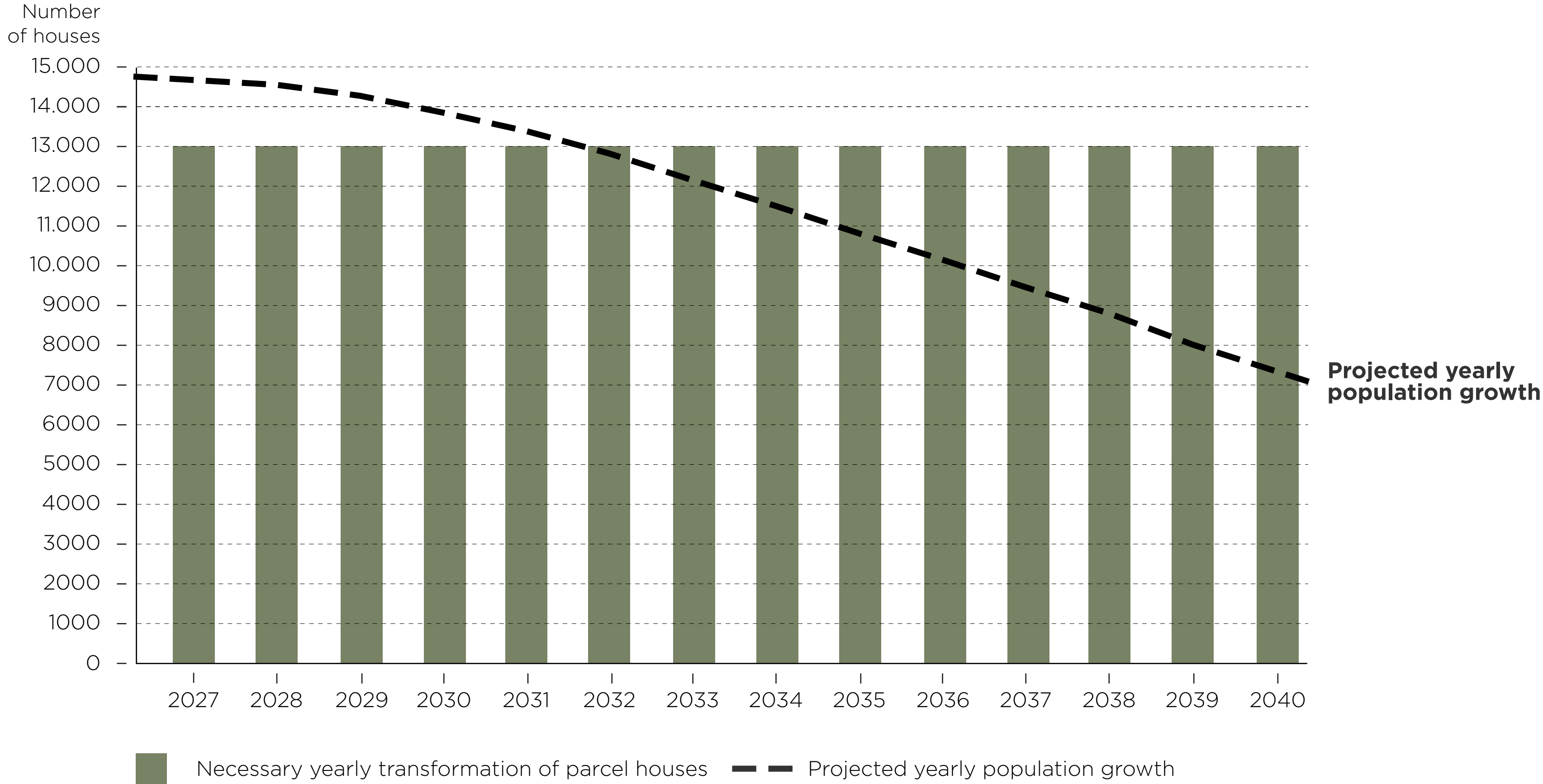
Dette resulterer i et årligt gennemsnit på 13.000 boliger frem til 2040.



Kilde: Statistics Denmark, FRDK124, 2024

Kilde:
Egen beregning, baseret på
OIS BBR 1.7, 2020; EjendomDanmark, 2023
* Dette omfatter kun de 30 største kommuner, så tallet forventes at være væsentligt højere for hele landet.

Hermed dækkes den forventede årlige befolkningsvækst næsten fuldt ud til en start og mere end rigeligt på lang sigt.



Kilde:
Egen beregning, baseret på
OIS BBR 1.7, 2020; EjendomDanmark, 2023
* Dette omfatter kun de 30 største kommuner, så tallet forventes at være væsentligt højere for hele landet.

Kilde: Statistics Denmark, FRDK124, 2024

Som benchmark blev 13.500 boliger opført som parcelhuse, rækkehuse eller dobbelthuse i Danmark i 2023.



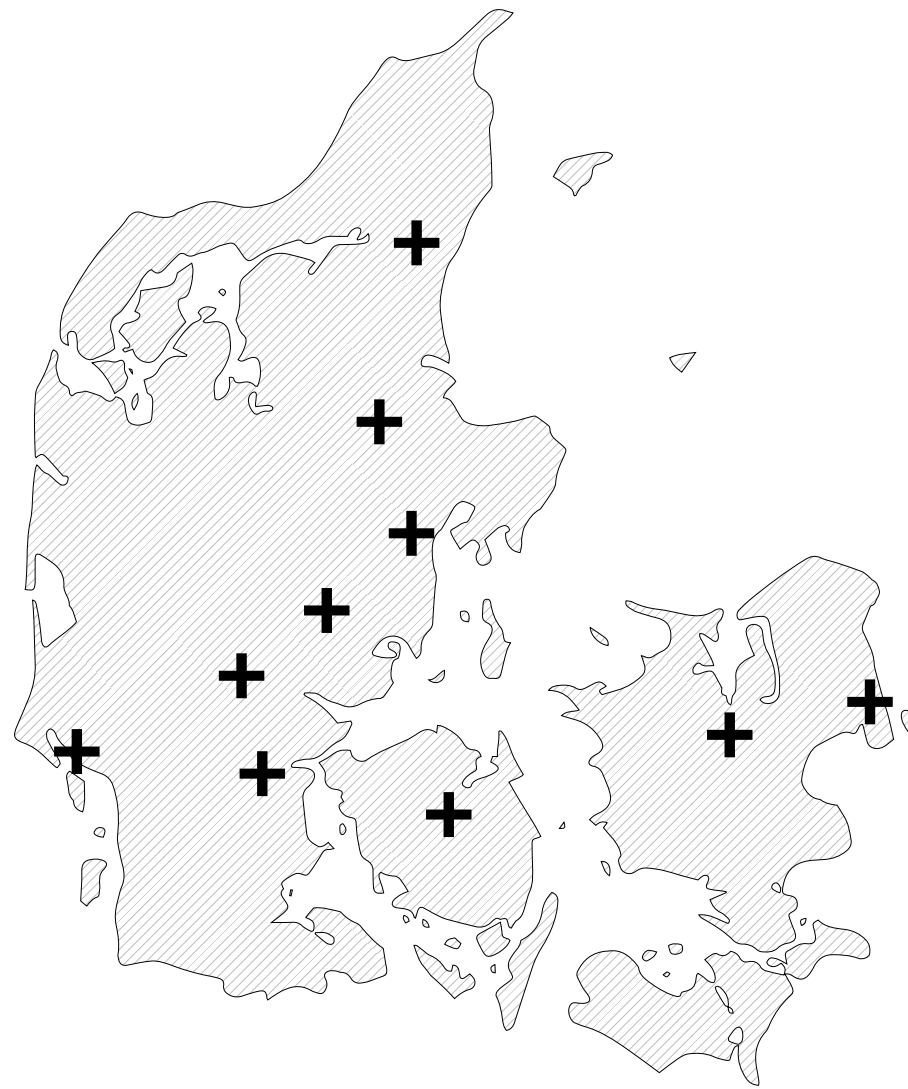


**De nødvendige
transformationer ligger
inden for branchens
kapacitet.**

What's **next?**

Hvor i landet kan der laves delehuse?

Opdelinger af enfamiliehuse kan som udgangspunkt være relevant i alle områder, hvor der findes enfamiliehuse/parcelhuse og landejendomme, og hvor der samtidig er eller kan komme en efterspørgsel efter boliger.



Forstæder

Case: En stor del af landets enfamiliehuse er placeret i forstæderne tæt på de store byer. I forstadens parcelhuskvarterer er huspriserne ofte allerede relativt høje, hvilket betyder, at det typisk kun er familier med to indkomster eller ældre beboere, som har boet i huset i mange år, som bor i husene. Det skaber en lav beboermæssig diversitet i kvartererne, og husenes priser betyder, at det er økonomisk svært for fx enlige forsørgere og singler at flytte til kvarteret.

Mulighed: Huse og have til små (skilte) familier (se næste side)



Mindre byer og landsbyer

Case: I mindre byer og landsbyer i landområderne er huspriserne ofte lave, og det er særligt i landsbyernes parcelhuskvarterer fra 60'erne og 70'erne, at vi ser at andelen af ældre beboere over 60 er særdeles høj, og hvor en stor del af husene kun bebos af to eller en enkelt ældre person. Mange af disse huse risikerer at blive i overskud, når den ældre beboer dør, og der ikke er en ny familie til at flytte ind. Det skaber en overhængende fare for forfald og pletvise nedrivninger i parcelhuskvartererne.

Mulighed: Små lejeboliger for ældre borgere (se næste side)



Landlige områder

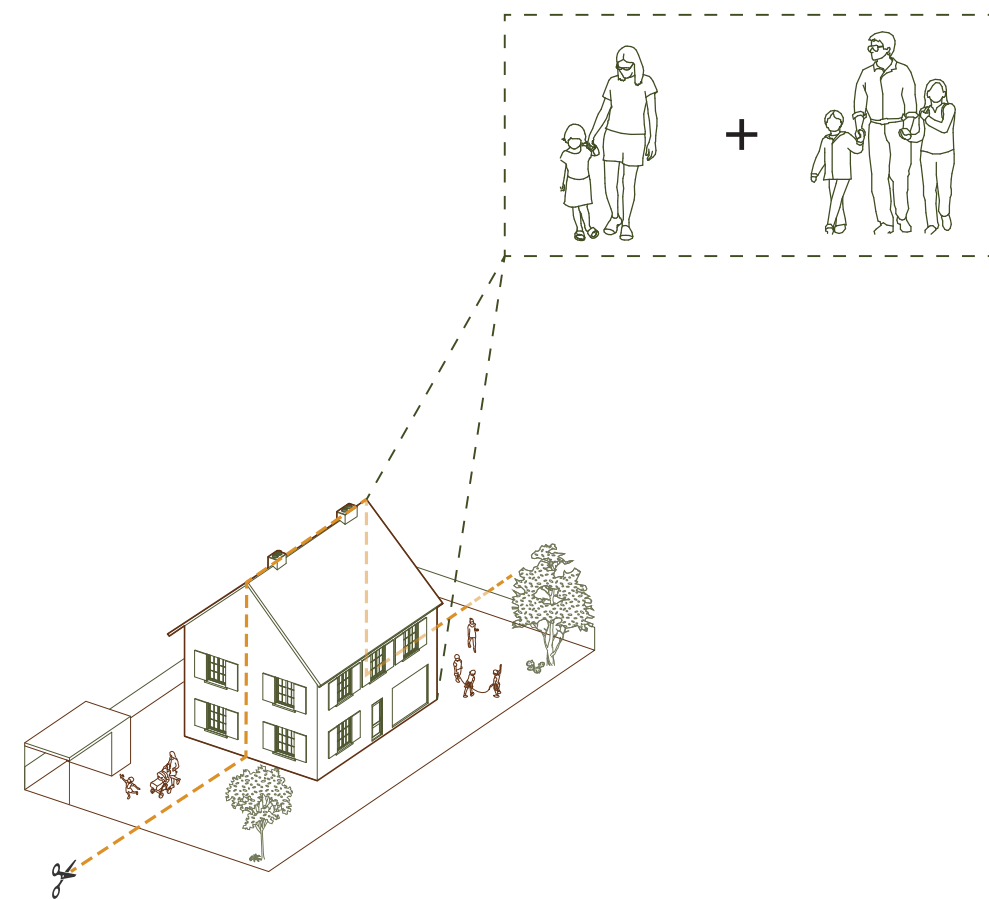
Case: Vores land rummer mange skønne bebyggelser i smukke naturskønne omgivelser. Alligevel har mange af disse bebyggelser svært ved at finde nye brugere og beboere, når de bliver ledige. Mange står for forfald og bygningsmasse og kulturarv går tabt, hvis bygningerne ikke bliver taget i brug på ny.

Kan en ny funktion som deleboliger eller mini-bofællesskaber skabe en ny attraktivitet for disse huse på landet?

Mulighed: Mini-bofællesskaber på landet (se næste side)



IDÉER - Delehus typologier & muligheder

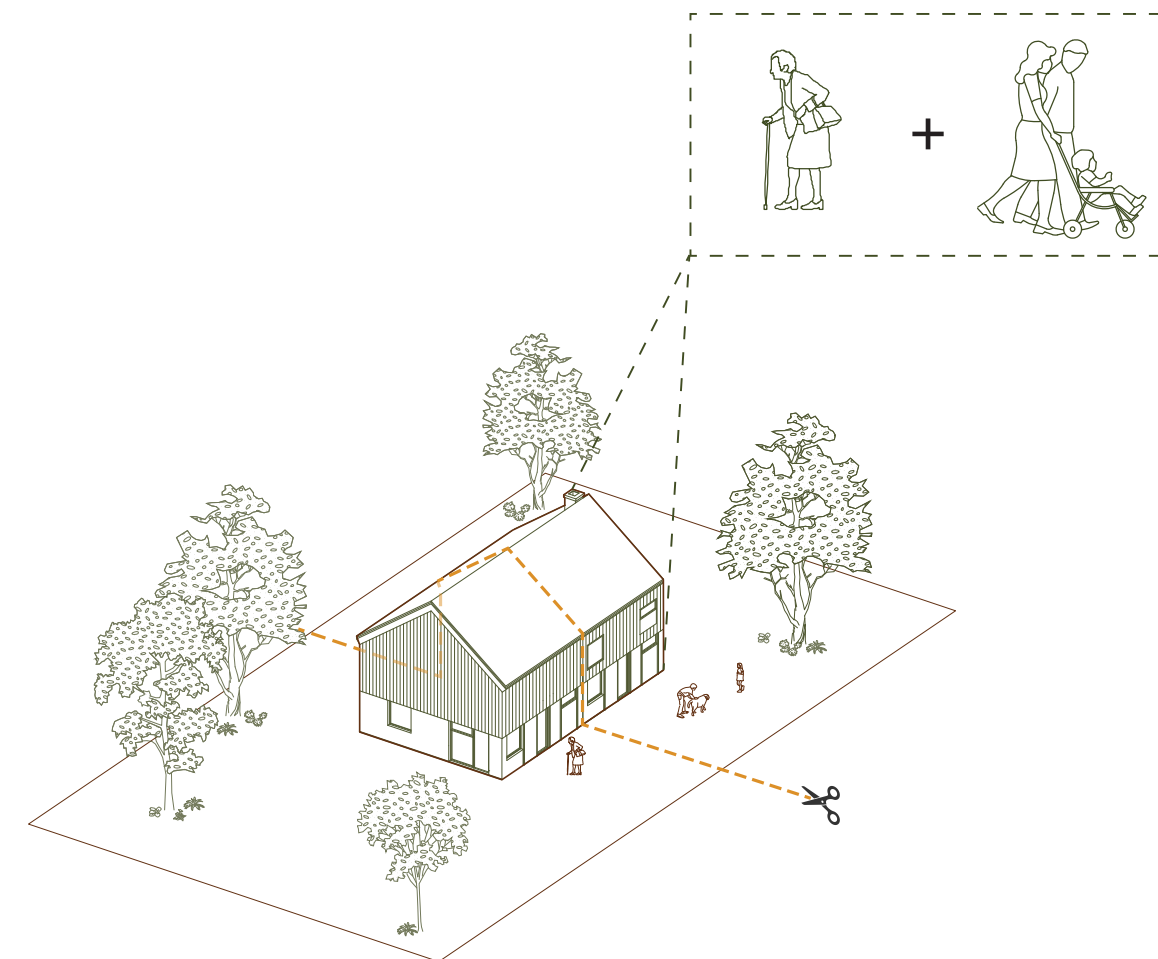


Forstader:

Hus og have til små (skilte) familier

Med etablering af delehuse i forstæderne og områderne nær de store byer, vil man blandt andet kunne dække det behov for små boliger, som opstår, når familier bliver skilt, og de har brug for at finde sig et mindre hus i samme kvarter.

Hver år bliver knap 5000 børnefamilier i Danmark udsat for skilsmisse mellem forældrene. Dermed bliver hjemmet splittet op og den ene eller begge forældrene må finde et nyt hjem. Med hjemmeboende børn i skolealderen er man knyttet til lokalområdet. Men der findes i forstædernes parcelhuskvarterer kun meget få små parcelhuse (vurderet som huse i omegnen af 100 m² og tilhørende lille grund), som potentielt ville kunne matche den enlige forsørgers økonomi og delvist reducerede pladsbehov. Mange, som bliver skilt, flytter derfor i stedet til en lejlighed i en etageejendom. Det betyder dog dermed også, at de forlader parcelhuskvarteret og måske også skole-distriktet – og muligheden for at få fingrene i jorden i en have.



Mindre byer og landsbyer:

Små lejligheder for ældre borgere

I de små byer og landsbyer kan parcelhuse fra 60'erne og 70'erne blive renoveret og opdelt til ældrevenlige halve huse. Lokale udlejningselskaber eller boligforeninger kan forestå transformationerne og sidenhen stå for udlejning og drift. Alternativt kan lokale entreprenører købe og transformere husene og sælge de halve boliger til lokale ældre. Sidst men ikke mindst kan den ældre beboer selv blive boende i halvdelen af huset og få den anden halvdel solgt eller udlejet. Den økonomiske indtjening kan benyttes til at dække månedlige udgifter og til at indrette boligen, så den bliver mere ældreegnet.



Landlige områder:

Mini-bofællesskaber på landet

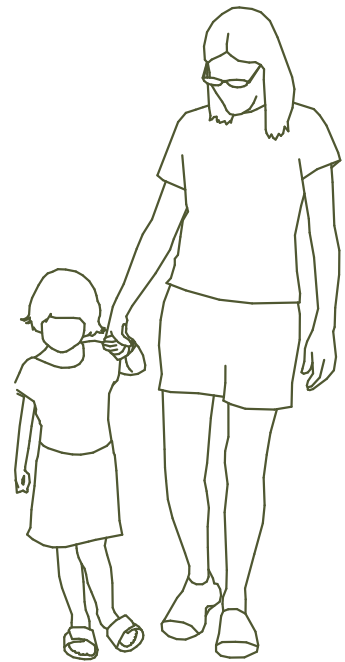
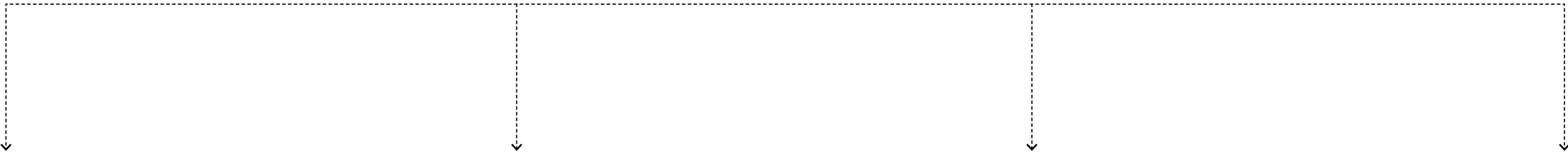
Efterspørgslen på bofællesskaber i Danmark er steget markant de seneste år. Bofællesskaberne, som bliver etableret, er typisk på ti eller flere boliger, men rådgiverne, vi har talt med, melder om vennegrupper på 2-5 individer og par, som henvender sig med ønsket om at dele en eksisterende bebyggelse på landet op til et bofællesskab (og som i øvrigt opgiver foretagendet i løbet af processen).

Det har vist sig, at etablering af bofællesskaber kan have en deurbaniserende effekt, da det ofte er folk fra byen, som flytter i bofællesskab på landet. Det kan være folk, som længe har næret et ønske om at komme ud af den tætte by, men som ikke har ønsket flytte på landet alene.

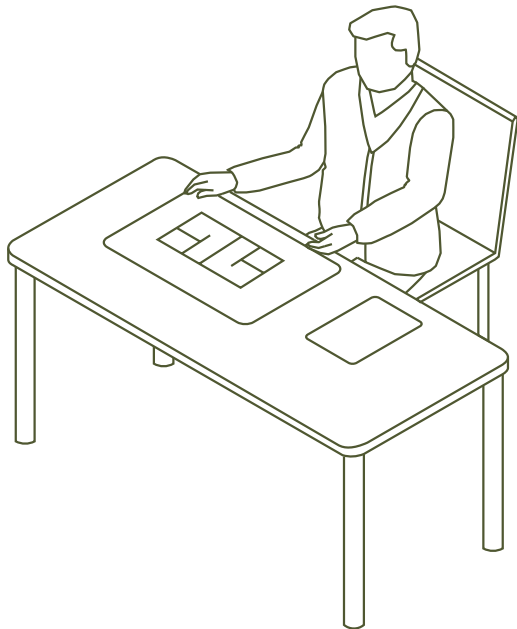
Derfor er der også grund til at tro, at opdeling af landlige bebyggelser til mindre bofællesskaber kan have en deurbaniserende effekt ved at lette presset på byerne og tilsvarende skabe tilflytning til landdistrikterne, hvor tilflytning netop efterspørges. Dette ville kunne skabe nyt liv i nogle af de ældre bygninger og rede vigtig kulturarv.

Next Steps

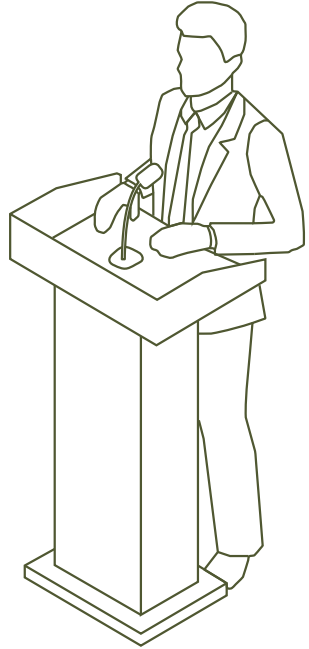
Anbefalinger til næste skridt



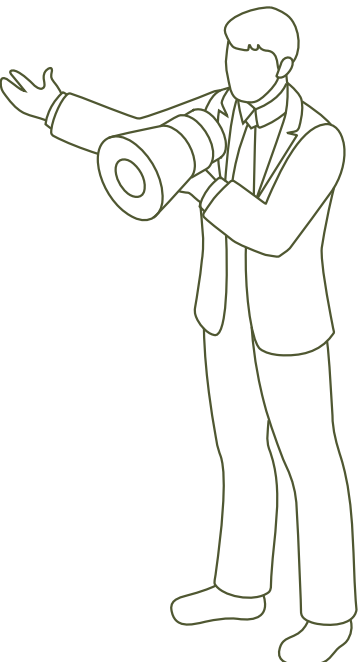
Privatpersoner



Kommuner



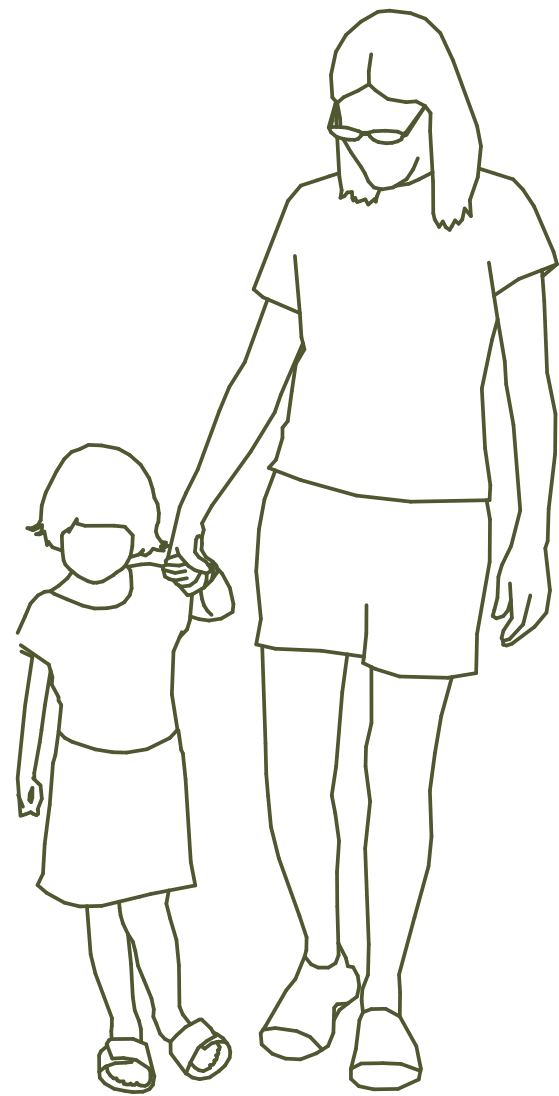
Lovgivere



Bevar Mere

Privatpersoner

Anbefalinger til næste skridt



1. Overvej, hvordan du vil bo

Det er ikke normen, som definerer, hvordan du skal bo, det er **dig!**

Ønsker du at bo småt med have? Vil du at downsize?

Drømmer du om at bo i et tæt naboskab med dine venner eller andre, som gerne vil dele noget af din hverdag med?

Så overvej, om du skal bo i et delehus.

2. Gå i gang “nedefra” på Opdelingstrappen

Just do it! Man kan lave meget husdeling, uden at komme i “særskilt bolig”-kategorien (Trin 4 på “Opdelingstrappen”).

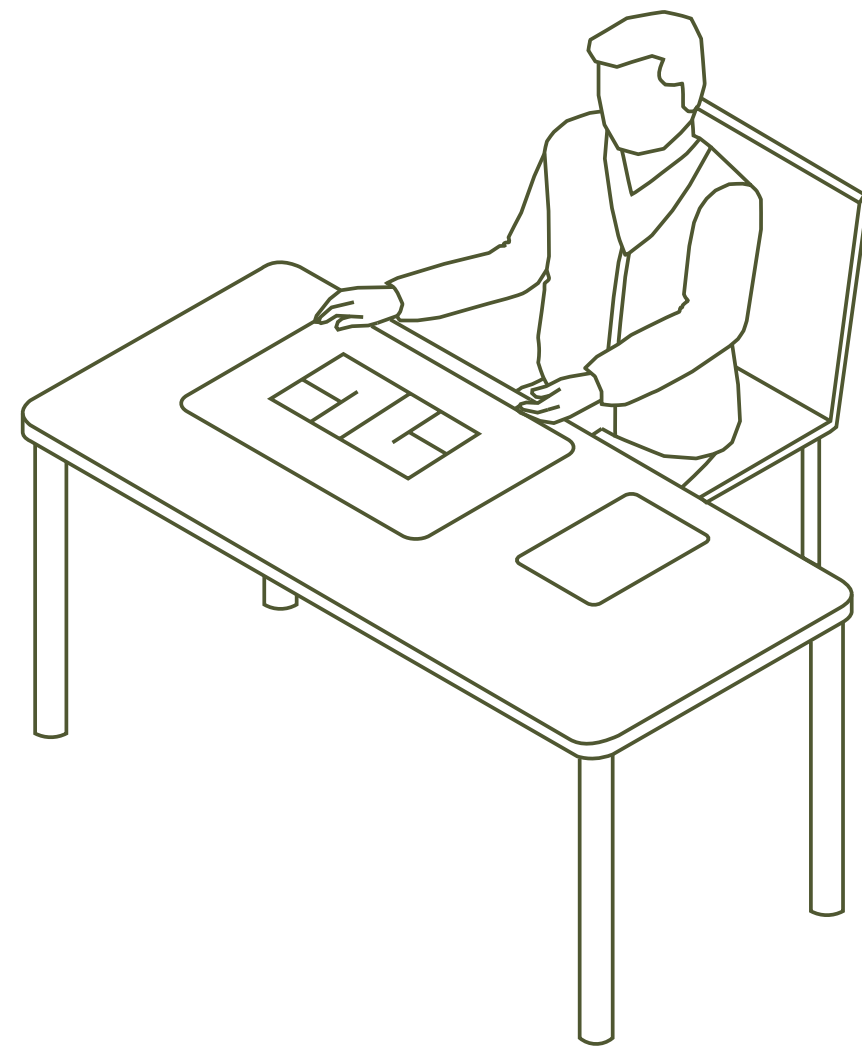
Start med at udleje en del af dit hus eller gå flere sammen om at købe et hus, og tag den derfra.

3. Forbered til fremtidig husdeling, når I renoverer

Flytter I ind i et nyt (gammelt) hus, og skal I alligevel renovere, så planlæg og design jeres hus på en måde, så I nemt kan leje eller sælge en del af huset fra, den dag børnene flytter hjemmefra.

Kommuner

Anbefalinger til næste skridt



1. Tag dialogen på rådhuset og med borgerne

Kreativ dialog er ofte den bedste metode, når eksisterende forestillinger skal udfordres og udvikles. Tag "flerfamiliehuse" op i byrådssalen og inviter borgerne ind til "Hvordan skal vi bo i fremtiden?"-workshops.

2. Udfordr jeres lokalplaner og lokalplanlægning

Undersøg hvordan og hvilke af jeres eksisterende lokalplaner, som åbner eller lukker for husdeling og diskuter, hvordan nye og reviderede lokalplaner, temalokalplaner og kommuneplaner kan understøtte husdeling.

Indarbejd seneste planlovsrevision, så det bliver nemmere at opdele huse/landejendomme i landzonerne til delehuse og små bofællesskaber.

3. Understøt husdeling i administrationen og kontakten med borgerne

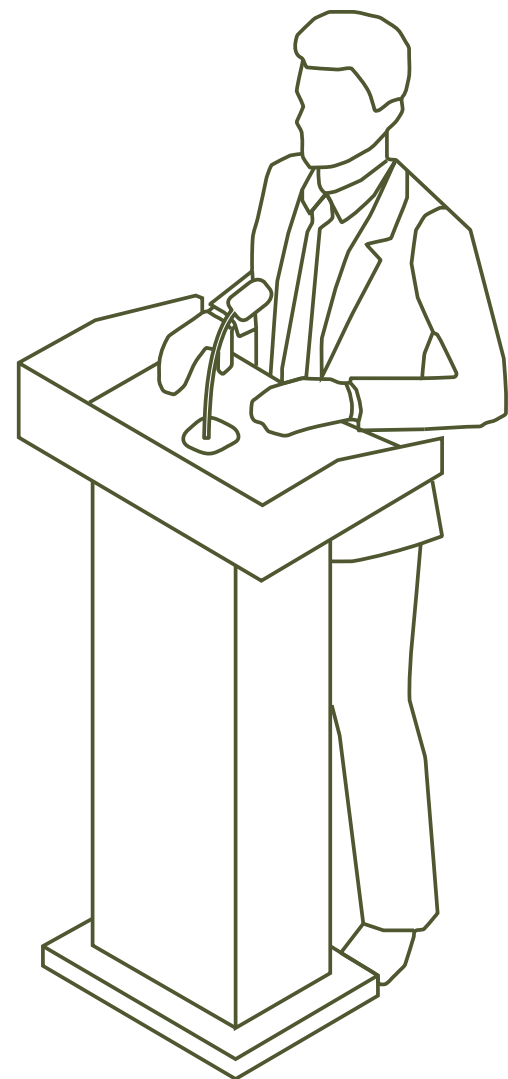
Gør det nemt for borgerne at dele huse ved at kommunikere om mulighederne og understøt borgerne med hjælp, vejledning og guides til husdelinger.

Gør det tydeligt, hvor i kommunen, man kan få direkte hjælp.

Tilpas jeres administration i byggesagsbehandlingen, så den understøtter husdeling.

Lovgivere

Anbefalinger til næste skridt



1. Skab incitament for at dele huse og bo mindre

Som vi kan se i Vidensprojektet, er det muligt med husdelinger at skabe det ekstra antal boliger, vi får brug for. Men det vil kræve, at de danske husejere i stor skala får et incitament for at dele og opdele.

Hvilke tiltag kan skabe incitament bredt blandt husejere i befolkningen? Håndværkerfradrag til opdeling? Del hus-kommunikationskampegne? Sænket tilslutningsbidrag? Beskatning af kvadratmeter per person? Begrænsninger og kvoter på nybyggeriet? Bevar-eller-forklar-princip? ...

2. Udvikl Planloven og Bygningsreglementet

Planloven skal udvikles, så den kan give kommunerne større frihed til at tillade opdeling af eksisterende enfamiliehuse i åben-lav områder. Ændringer kan fx inkludere bestemmelser, der opfordrer til boligsocial diversitet og tilpasning til nye boligbehov, som understøtter bofællesskaber og flerfamiliebrug.

Ændring af Bygningsreglementet skal også gøre det lettere og billigere at opdele huse. I Bygningsreglementet bør man bl.a. lempe eller forsimplere krav til brandskel i opdeling af etplanshuse.

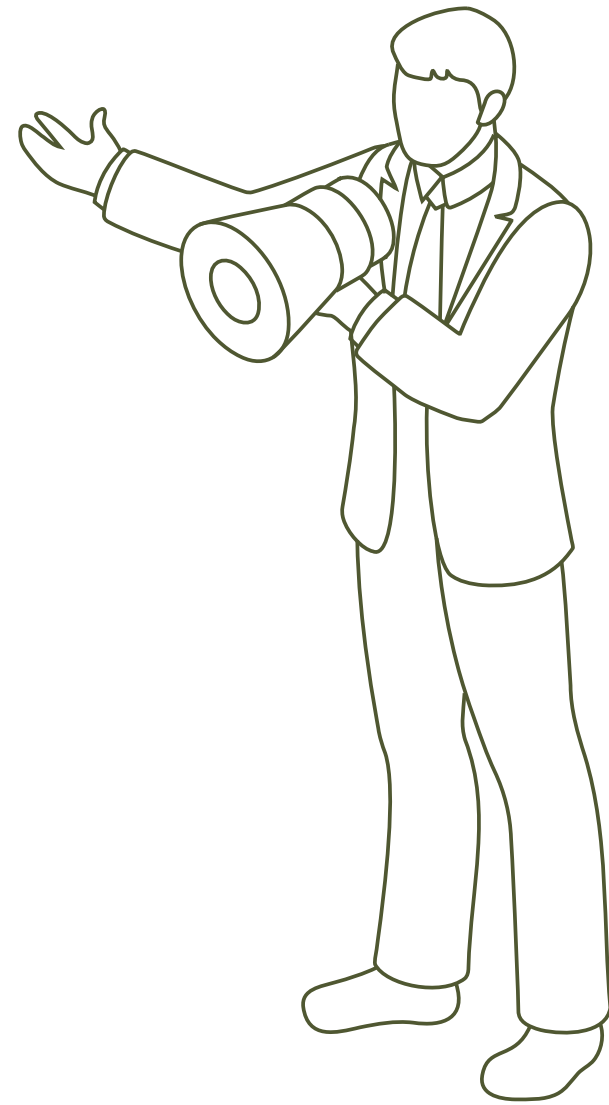
3. Udvikl rammerne for Finanstilsynet

Lovgiverne bør tilskynde Finanstilsynet til at lempe bankers og realkreditinstitutters krav til finansiering af delhuse. Det kræver ændring i lovgivning og/eller udstedelse af vejledninger, som sætter nye standarder for, hvordan bankerne skal risikovurdere og finansiere husdeling.

Tilsvarende skal bankerne og realkreditinstitutter udvikle nye praksisser og produkter målrettet delehusløsninger.

Bevar Mere

Anbefalinger til næste skridt



1. Saml fortsat viden om deling af huse

Viden om opdeling af huse er fortsat yderst begrænset. Fortsæt med at samle viden om husdelinger og hav særligt fokus på at samle erfaringer fra nye såvel som allerede igangværende og udførte husopdelinger og deres processer, LCA-data og økonomi.

2. Udvikl værktøjer og guides til delhuse

Gør processen omkring husdeling mere transparent og forståelig for fremtidens husdelinger - kommuner, privatpersoner, rådgivere og håndværkere, som skal forestå opdelingerne. Det vil skabe større tryghed i processerne og understøtte, at flere tør kaste sig ud i det.

3. Støt og understøt husdelingsprojekter

Der skal gode eksempler til, for at husdelings-tendensen "smitter", spredt sig og i sidste ende bliver mainstream. Eksemplerne skal både skabes i forbindelse med transformation af enkelte huse og i en større kommunale setting, hvor husdeling kan sprede sig i et lokalområde. Understøt husdelingerne og vis eksemplerne frem!

Del Hus Vidensprojekt

Muligheder og barrierer ved opdeling
af enfamiliehuse til flerfamiliehuse

November 2024