

2026:10

Rightsizing af enfamiliehuset

Internationale erfaringer med re-union (boligdeling), re-location (flyttemobilitet) og re-structuring (blød fortætning)

RIGHTSIZING AF ENFAMILIEHUSET

Internationale erfaringer med re-union (boligdeling),
re-location (flyttemobilitet) og re-structuring (blød
fortætning)

Mette Mechlenborg, Sirid Bonderup og Jesper Ole Jensen

RIGHTSIZING AF ENFAMILIEHUSET

TITEL	Rightsizing af enfamiliehuset
UNDERTITEL	Internationale erfaringer med re-union (boligdeling), re-location (flyttemobilitet) og re-structuring (blød fortætning)
SERIETITEL	BUILD rapport 2026:10
FORMAT	PDF
PUBLIKATIONSÅR	2026
DIGITAL PUBLIKATIONS DATO	April 2026
FORFATTERE	Mette Mechlenborg, Sirid Bonderup og Jesper Ole Jensen
SPROG	Dansk
SIDEANTAL	71
REFERENCER	Side 62
ISBN	978-87-94561-78-5
FORSIDEFOTO & FOTO S. 8 FOTO S. 71	Haus Murr, Weiterbauen. Sturzenegger, Weiterbauen. Wohneigentum neu nutzen, Mariette Beyeler und Age Stiftung (Hg.), 2010. Fotografie Ralf Feiner. CC-BY-ND-NC 4.0. www.metamorphouse.ch
FOTO	Angivet ved de enkelte fotos
ILLUSTRATIONER	Angivet ved den enkelte illustration
UDGIVER	BUILD, Byggeri, By og Miljø, Aalborg Universitet A.C. Meyers Vænge 15, 2450 København SV E-mail: build@build.aau.dk www.build.dk Der gøres opmærksom på, at denne publikation er omfattet af ophavsretsloven.

Indhold

Opsummering og anbefalinger	5
Forord	9
1. Rightsizing som værktøj i den bæredygtige omstilling af enfamiliehuset	11
2. Internationale eksempler på rightsizing	17
2.1 RE_UNION: Kænguruboliger og boligdeling	18
2.2 RE_LOCATION: Flyttekæder	24
2.3 RE_STRUCTURING: Blød fortætning på matriklen	32
3. Hvad kan vi lære af de internationale eksempler?	48
3.1 Stor interesse, men blandede erfaringer	48
3.2 Opmærksomhedspunkter	51
3.3 Samlet vurdering af potentialet	53
4. Metode, viden og litteratur	56
4.1 Cases – viden og websites	56
4.2 Publikationer (guider, håndbøger, erfaringsopsamlinger på de forskellige cases)	57
4.3 Metodebeskrivelse og rekruttering	60
4.4 Dansk og international litteratur	62

Opsummering og anbefalinger

Enfamiliehuset er med sit store boligareal- og ressourceforbrug, en stor synder i klimaregnskabet, også fordi mere end 1100 årligt rives ned og erstattes af nye, større huse. Samtidig er det én af de mest populære boligformer - også i udlandet - og de fleste mennesker elsker at bo i deres hus med have. Det gør enfamiliehuset til en gordisk knude i den bæredygtige omstilling af vores boligliv. Tese er, at kan vi gøre enfamiliehuset bæredygtigt, følger de andre boligformer automatisk med. Og der er også håb. Flere lande rundt om i Europa, Australien, Nordamerika mv. har allerede igangsat initiativer, kampagner og lovgivning som skal føre til en bedre udnyttelse af de eksisterende huse og haver, så man slipper for yderligere arealudstyknings og nybyggeri.

Der er tale om forskellige virkemidler, som kan samles under betegnelsen 'rightsizing': At sikre en bedre sammenhæng mellem boligens størrelse, funktion og beliggenhed og de mennesker, der bor i den. Rightsizing omfatter typisk initiativer som frivillig genhusning (re-location) af beboere fra uhensigtsmæssige store enfamiliehuse (eller andre boligformer), boligfortætning (re-union) af familier eller flere beboere (f.eks. flergenerationsboliger eller ved at bo tættere sammen flere husholdninger) samt omstrukturering gennem ombygning af større boliger til flere, eller fortætning på den enkelte matrikel. Målet er at sikre en bedre udnyttelse af de kvadratmeter, vi har til rådighed, og således beror rightsizing ikke kun på argumentet om en miljømæssig bæredygtighed og bevaring af det vi har, men på at kombinere forskellige agendaer, herunder sociale og økonomiske.

Hovedresultater

1. Kommunernes og statens rolle i bedre udnyttelse af enfamiliehuse

Kommuner og stat kan fremme bedre udnyttelse af enfamiliehuse ved at udvikle reguleringer, incitamentsordninger og planlægningsstrategier, der understøtter rightsizing. Dette indebærer at tilpasse boligernes størrelse og anvendelse til de faktiske beboerbehov. En række lande har introduceret lovgivning og støtteordninger, der muliggør deling, opdeling eller ombygning af enfamiliehuse. For eksempel har Minneapolis i 2019 ophævet reglerne for enfamiliehuszoner og tilladt op til tre boligenheder på én grund, mens Californien i 2021 gennem SB 9 har indført statslig forkøbsret over for kommunal planlægning.

I Danmark har stat og kommuner traditionelt prioriteret nyudstyknings, men nyere kommunale værktøjer, som OptiWohn-modellen i Göttingen, viser muligheder for at fremme flyttekæder og boligrotation ved hjælp af rådgivning og målrettede flyttetilskud. Kommunerne spiller også en rolle i at mindske nedrivning af eksisterende boligmasse ved at tilskynde til renovering og fleksibel genanvendelse.

2. Forretningsmodeller og kommercielle aktørers rolle

Kommercielle aktører indgår i flere rightsizing-modeller, især i forbindelse med boligdeling og opdeling. Modellerne spænder fra sociale virksomheder til ejendomsudviklere, der tilbyder færdige pakker for ombygning eller deling. I Holland og Tyskland ses partnerskaber mellem kommuner og aktører, hvor private rådgivere formidler og udfører konverteringer. I Steinfurt samarbejder kommunen med aktører, der informerer og vejleder boligejere om deling og ombygning, det samme gælder for BIMTY-BUNTI i Frankrig.

I Australien fremmer markedet *granny flats* (bedstemorboliger), hvor byggevirksomheder tilbyder modulhuse som ekstra boliger på eksisterende parcelhusgrunde. Erfaringer viser, at økonomisk

rentabilitet og standardiserede løsninger er afgørende for kommercielle aktørers deltagelse. Dog kræver succesfuld skalering samspil med offentlig regulering, ligesom der skal sikres en arkitektonisk sammenhæng med resten af kvarteret.

3. Aktivisering af boligejere

Mange boligejere, især seniorer, har lav flyttemobilitet og stærk tilknytning til deres bolig. Derfor er det nødvendigt at kombinere økonomiske, sociale og praktiske incitamenter for at fremme ændret boligadfærd. Informationskampagner, personlig rådgivning og økonomiske tilskud har vist sig effektive i fx Göttingen og Steinfurt, Tyskland og i Dublin, Irland, hvor opsøgende rådgivning har hjulpet ældre beboere med at tage stilling til flytning eller ombygning.

Samtidig spiller sociale programmer en rolle. I Belgien og Tyskland har intergenerationelle boligordninger som *Wohnen für Hilfe* og *1toit2âges* aktiveret seniorer til at udleje værelser til unge mod praktisk hjælp. Dette kræver dog mægling og tillidsskabende støtte fra lokale organisationer.

Samlet set: De indsamlede eksempler viser, at der internationalt benyttes flere tilgange for at fremme en bedre udnyttelse af enfamiliehusene, herunder hjælp til frivillig flytning, boligdeling, boligfortætning og omstrukturering af parcelhusområder. Det kan samtidig være med til at fremme bevaring af enfamiliehusene og undgå nedrivninger. Danske kommuner kan lade sig inspirere af sådanne indsatser, og understøtte en mere fleksibel anvendelse og tilpasning af enfamiliehuset. Det kræver imidlertid tilpasning af planlovgivning, og – ideelt - målrettede støtteordninger og samarbejde på tværs af aktører. Samtidig viser de internationale erfaringer, at der er brug for at udvikle lokale modeller, der integrerer sociale, økonomiske og fysiske greb, og at tværfagligt samarbejde og borgerinddragelse er centrale forankringspunkter.



Forord

Denne publikation præsenterer internationale erfaringer med en bedre udnyttelse af enfamiliehuset. Erfaringerne er samlet under betegnelsen 'rightsizing' som henviser til balancen mellem beboer og bolig, og er et forsøg på at beskrive indsatser, der ikke kun er fysiske (renovering, optimering, transformation) eller sociale (bo flere sammen, flytte mere, nedskalere ens boligareal), men har til formål at skabe en bedre sammenhæng mellem de to. De sidste årtier er rightsizing blevet stadig mere relevant på grund af demografiske ændringer (f.eks. en aldrende befolkning), urbanisering/skrumpende byer samt økonomiske og miljø-mæssige hensyn.

Publikationen indeholder beskrivelse af mere end 15 internationale eksempler på rightsizing fordelt på tre strategier: re-union (boligdeling), re-location (flytte-mobilitet) and re-structuring (blød fortætning). Derudover findes en introduktion til rightsizing samt en erfaringsopsamling, opmærksomhedspunkter og anbefalinger. Til slut forefindes en liste med links til relevante websites, publikationer og mere information. Visionen er at give danske kommuner, rådgivere, developere og andre inden for den danske boligsektor inspiration til, hvordan parcelhuset kan fremtidssikres.

Tak til alle i vores internationale netværk, som har bistået med viden, kontakter og data.

Rapporten findes desuden i en engelsk version her: <https://vbn.aau.dk/en/projects/internationale-erfaringer-med-boligdeling-opdeling-og-relokation/>

Projektet er støttet af Bevar Mere – en indsats som Grundejernes Investeringsfond, Landsbyggefonden, Dreyers Fond og Realdania står bag. Projektet er en del af i alt 17 projekter, der udvikler viden og værktøjer til at skabe fremtidens boliger i nutidens bygninger. Resultater fra de 17 projekter offentliggøres i 2025-2026. Læs mere på www.bevar-mere.dk

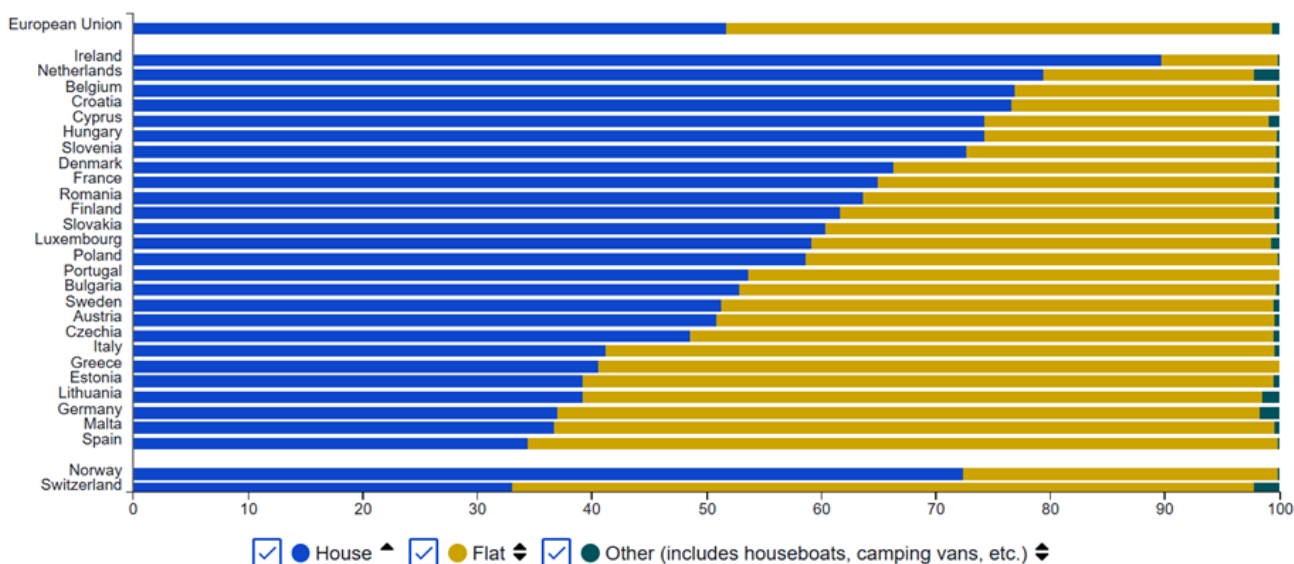
01

**Rightsizing som værktøj i
den bæredygtige
omstilling af
enfamiliehuset**

01

Rightsizing som værktøj i den bæredygtige omstilling af enfamiliehuset

Alene i Europa lever mere end halvdelen af befolkningen i et hus, og boligformen er den mest almindelige i to-tredjedele af de europæiske lande, herunder Danmark.¹ En stor del af husene er enfamiliehuse, dvs. beregnet til én husholdning bestående af forældre med børn og bygget i efterkrigstiden, hvor baby-boom-generationen dominerede boligmarkedet og boligpolitikken. Datidens masseproduktion og økonomiske fremgang betød at parcelhuskvarter efter parcelhuskvarter blev rullet ud i mange moderne vestlige lande.



Source: Eurostat - [access to dataset](#)

Figur 1. Over halvdelen af europæere bor i et hus, men der er forskel på, hvordan de er distribueret i de forskellige lande. I 2023 boede 66% af danskerne i et hus, i Irland er det knap 90%. Kredit: Eurostat data, 2024.

I Danmark blev omkring 450.000 parcelhuse bygget mellem 1960-1980. De fleste huse er opført som privatejede og ligger i områder med andre

enfamiliehuse, fordelingsveje, grønne arealer og legepladser. Det antages at omkring 95% af periodens huse er typehuse, mens kun 25.000 består af individuelle, arkitekttegnede huse.² I dag fremstår mange af dem nedslidte og forældede i forhold til moderne boligbehov, og de er generelt dårligt tilpasset til ændret demografi, familieformer, globale økonomiske udsving og regional ulighed etc. Mange betragter 1960'erne og 1970'ernes parcelhuse som en boligtype, der har udlevet sin levetid, og der er risiko for at mange af disse huse rives ned, hvis der ikke igangsættes indsatser, som kan synliggøre, hvordan de kan omstilles til moderne boligbehov.³ Omstilling af enfamiliehuset til fremtiden er et tema som flere moderne (post)industrialiserede nationer har arbejdet med. Særligt tre agendaer spiller sammen:

Bæredygtighed: klima, energi- og arealforbrug

I klimaregnskabet er enfamiliehuset en stor post.⁴ Større huse kræver typisk mere energi til opvarmning og elektricitet. Til trods for at vi i flere årtier har udviklet bedre isoleringsmaterialer, energioptimerende tiltag og energisparende teknologi er det samlede energiforbrug stort set uændret. Blandt andet fordi husene er blevet større med årene, vi bor færre mennesker i dem og vores komfortnormer stiger.⁵ Det kaldes 'rebound'-effekten,⁶ og peger på, at energioptimeringsløsninger ofte bliver reduceret eller i nogle tilfælde neutraliseret af øget forbrug. Eller sagt på en anden måde: Det vi vinder på karrusellen, taber vi på gyngerne. Det er altså ikke nok at energioptimere. Vi skal også nedskalere vores boligarealforbrug, det sige antallet af kvadratmeter per beboer, hvis vi skal reducere ressourcebelastningen.

Et britisk studie estimerer, at hvis enlige i store hjem flyttede til en bolig med bare ét soveværelse mindre, ville det nationale boligenergiforbrug teoretisk falde 8 %, og 27%, hvis de rent faktisk kunne nøjes med ét soveværelse.⁷ Herhjemme er mange beboere i enfamiliehuse i dag seniorer, hvis børn for længst er flyttet hjemmefra. Et forsigtigt første estimat viser, at 500.000 danske parcelhuse bebos af seniorer over 55 år.⁸ Disse kaldes emptynesters med henvisning til, at de bor i en boligform (enfamiliehuset som er beregnet til børnefamilieliv) som ikke længere passer til deres boligbehov.⁹ Fra et bæredygtighedsperspektiv er der flere grunde til at gøre det attraktivt for emptynesters at overlade det store hus til en børnefamilie, og derved sænke det gennemsnitlige arealforbrug per person. Også fordi, at ældre i modsætning til yngre, er mindre tilbøjelige til at renovere og vedligeholde deres hus.¹⁰ Endelig kan man ved at skabe boligrotation mindske behovet for kommunal udstykning til nye parceller og derved sænke landarealforbruget, klimabelastningen og spare på den kommunale udgifter til nye veje, kloakering, infrastruktur mv., og ofte højere transportenergiforbrug (flere biler og længere bilture).¹¹

Sundhedspolitik og 'aging in place'

I Europa udgør hjemmepleje af ældre en central del af sundhedspolitikken¹². I de fleste lande – som i Danmark - har princippet "længst muligt i eget hjem" i årtier været styrende for indsatsen, med målet om at udskyde behovet for institutionsophold. Gennem lovbaserede service- og tilskudsordninger har denne politik gjort det muligt for borgere at blive boende i egen bolig, selv efter kroppens ellers sindets svækkelses. Kommunerne er således forpligtet til at bistå med rengøring, mad, hjælp til hygiejne og transport mv. indtil et punkt, hvor der i stedet skal visiteres til en plejebolig.

Den demografiske udvikling og et presset sundhedssystem udfordrer imidlertid dette princip. Regeringens Sundhedsreform 2024, "Sundhed tæt på dig", lægger op til en omstrukturering af hjemmeplejen for at styrke og fremtidssikre sundhedsvæsenet.¹³ Det betyder at mange kommunerne bliver nødt til at gentænke den lokale sundhedspolitik – herunder, hvordan boliger kan understøtte ældres trivsel og samtidig effektivisere sundhedsydelser.¹⁴

En central udfordring er dog, at ældre ofte bliver boende i for store eller uhenigtsmæssige boliger – et fænomen kendt som empty-nesting (se tidligere).¹⁵ Belastningen af de kommunale sundhedsbudgetter kan ikke adskilles fra det faktum, at disse huse ofte ligger i områder, hvor der ikke altid er god offentlig transport, adgang velfærdstilbud og indkøbsmuligheder.¹⁶ Fra et kommunalt sundhedspolitisk perspektiv kan det derfor være økonomisk og politisk væsentligt at overveje, hvorvidt det er mest hensigtsmæssigt at hjælpe seniorerne fra et (stort) hus over i et bedre og mere fremtidssikret hus med lettere adgang til velfærdsfunktioner og fællesskaber¹⁷, eller – omvendt -arbejde med bedre boligforhold og praktisk og social bistand, hvor de bor.¹⁸ Undersøgelser viser nemlig, at der er sammenhæng mellem boligforhold, sundhed og trivsel, og at man for at øge trivsel og sundhed blandt seniorer også skal se på deres boligforhold i bred forstand.¹⁹

Boligmangel og den skjulte boligreserve



Figur 2. Weiterbauen. Wohneigentum neu nutzen, Mariette Beyeler und Age Stiftung (Hg.), 2010. Fotografie Ralf Feiner. CC-BY-ND-NC 4.0. www.metamorphouse.ch

Manglen på boliger, især betalbare boliger, er fænomener, som knytter sig til (hyper)urbaniseringen og det stigende pres på boligmarkedet i de store byer. Problemet er særligt stort de steder, hvor der er mange unge, enlige eller andre med lav betalingsmulighed. Særligt uddannelsesbyer mangler betalbare boliger til studerende med begrænsede indtægtsmuligheder. I nogle europæiske lande, som Holland, Tyskland og mange sydeuropæiske byer, i Australien og USA, har det skabt et behov for at se på initiativer til at aktivere det, der inden for forskningen kaldes "den usynlige boligreserve": Uudnyttede kvadratmeter i store boliger med få eller ingen beboere.²⁰

På europæisk plan estimeres det, at godt 1/3 af alle boliger er underudnyttede, dvs. der er et uhensigtsmæssigt stort boligarealforbrug per beboer, ofte fordi der er tale om store boliger, der kun bebos af få eller en beboer. Dette tal står i kontrast til det faktum, at 17% af alle europæere lever i boliger som enten er for små eller de lever for mange i dem.²¹ En nyere europæisk analyse har anslået, at hvis ledige værelser i disse underudnyttede boliger blev omfordelt, kunne det skabe boligmuligheder for op til 100 millioner mennesker – svarende til cirka 23 % af EU's befolkning.²² Tilsvarende har en dansk undersøgelse indikeret, at

fremtidens boligbehov i teorien kan rummes af de boligkvadratmeter vi allerede har, hvis vi rykkede sammen.²³ Det er det, der henvises til med betegnelsen 'den skjulte boligreserve'. Lokale myndigheder og kommercielle og non-profit aktører har dog svært ved at gribe effektivt ind og aktivere "den skjulte boligreserve", særligt i enfamiliehusene, især fordi de i mange lande er privatejede eller fordi beboerne har slået rod i dem. Initiativretten og handlemulighederne ligger som udgangspunkt hos de enkelte boligejere, mens kommunerne, og de boligsøgende står tilbage med konsekvenser.

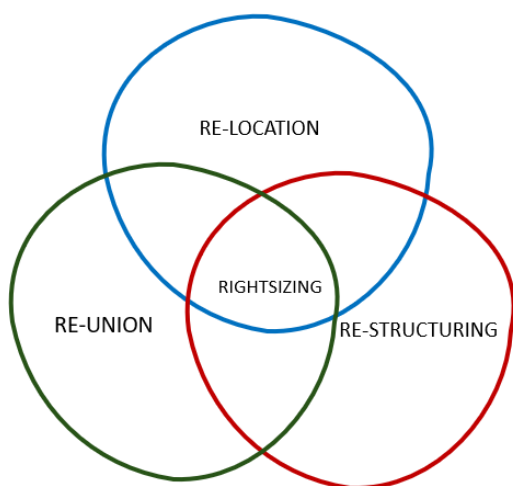
02

Internationale eksempler på rightsizing

02

Internationale eksempler på rightsizing

Rightsizing refererer til visionen om at omstille boligmassen – i dette tilfælde enfamiliehuse – til et niveau, der bedre matcher aktuelle behov og ressourcer, både hvad angår driftsressourcer og arealforbrug. Det handler om at skræddersy løsninger til den lokale kontekst og de individuelle forhold som gør sig gældende for den konkrete beboer. Betegnelsen henviser således til forholdet mellem husholdning og bolig, og er i modsætning til greb som nedskalering, transformering, optimering mv., bundet op på præmissen om, at omstilling til fremtiden i lige så høj grad handler om at forstå, hvilken boligkvaliteter, der skal tilføres det levede liv – ikke kun tages fra det.



Figur 3. Rightsizing henviser til initiativer, der har til formål at sikre et bedre match mellem husholdning og bolig. Der er tre overlappende greb til rightsizing: Re-union (boligdeling), re-location (flyttekæder) og re-structuring (blød fortætning på matriklen). Kredit: BUILD.

De sidste årtier er rightsizing blevet stadig mere relevant på grund af demografiske ændringer (f.eks. en aldrende befolkning), urbanisering/skrumpende byer samt økonomiske og miljømæssige hensyn.²⁴ I nogle tilfælde vil det betyde, at boliger eller matrikler skal omstruktureres (re-structuring); i andre tilfælde handler det om at motivere beboere over til en bedre bolig (re-location); og andre gange skal vi bo flere på samme adresse (re-union). Rightsizing handler ikke kun om kvadratmeter, men om at finde en bedre balance mellem mennesker, økonomi og miljø inden for rammerne af den eksisterende bolig.

2.1 RE_UNION: Kænguruboliger og boligdeling

Re-union handler om social fortætning af underudnyttede huse, og dækker over forskellige greb til at få beboere til at bo tættere sammen. Ofte er her tale om emptynesters, der udlejer værelser eller dele af en familiebolig efter deres egne børn er flyttet hjemmefra.²⁵ Re-union går under to forskellige betegnelser internationalt. Dels betegnelsen *kænguruboliger*, jf. en australsk betegnelse for intergenerationelle boligkombinationer, hvor to eller flere generationer bor på samme matrikel – typisk i form af et hovedhus med en tilknyttet enhed, delvis integreret i hovedhuset.

Den australske trend med kænguruboliger indskrives i en bredere, international tendens med forskellige boligløsninger, som kombinerer manglen på billige, mindre boliger til studerende og unge, og en strategisk indsats målrettet trivsel hos seniorer og ældre, refereret til som "Intergenerationel boligdeling", eller "solidariske boliger."²⁶

Analyser af re-union-programmer fremhæver, at sådanne initiativer kan være en vigtig del af løsningen på udfordringer med *aging in place*, altså ønsket om at ældre kan blive boende hjemme længere.²⁷ Et studie blandt europæiske seniorer, der udlejer dele af deres hus til unge, viser, at mere end halvdelen siger, en vigtig del af udlejningen har været et ønske om at reducere følelsen af ensomhed. Cirka 75% af seniorerne i samme studier, indikerer, at de er glade for, at der kommer mere liv i det store hus. Tilsvarende fortæller de unge lejere, at de i ordningen ikke kun er glade for en billigere bolig, men også for selskabet i hverdagen, særligt, hvis man er tilflytter til en ny by og ikke har et socialt netværk i forvejen.²⁸ Et andet studie konkluderer ligeledes, at *re-union programmer* ikke alene skaber flere, betalbare boliger og praktisk støtte til udlejeren, men også kan mindske social isolation hos ældre og skabe gensidig social værdi; således anses disse programmer som en brik i den bredere strategi for at integrere sociale, bolig- og sundhedsbehov i én samlet løsning.²⁹

I Europa findes flere både nonprofit og kommunale initiativer, der arbejder med ældres trivsel og boligudbud til unge i et kombineret greb, blandet andet i Storbritannien, Tyskland, Spanien, Østrig, Frankrig og Belgien. Derudover er der flere eksempler på indsatser som rækker ud til lokalområder og beboere, som ikke selv har overvejet at dele deres bolig af forskellige årsager, men hvor kommunen eller regionen har et ønske om, at man udnytter boligarealerne bedre. Enten fordi, der er pres på boligmarkedet, eller fordi man ikke ønsker eller kan udstykke til flere nye boliger. Her er der fokus på inddragelse, dialog og rådgivning, ofte i et samarbejde mellem lokale myndigheder og rådgivere. Tyskland har blandt andet haft flere statsfinansierede projekter, hvor boligejere og -lejere som tema for en boligdelingsstrategi, og ofte har der været flere værktøjer i spil

end udelukkende boligdeling. Der har i alle tilfælde ligget en boliganalyse til grund for inddragelsesprojektet, hvor man har kortlagt boligstørrelser og boligarealforbrug i konkrete boligområder, og på den baggrund forsøgt at beregne, hvor mange boliger kan potentielt kunne finde i en "fladeoptimering", dvs. inden for det eksisterende uden at udstykke eller bygge nyt.

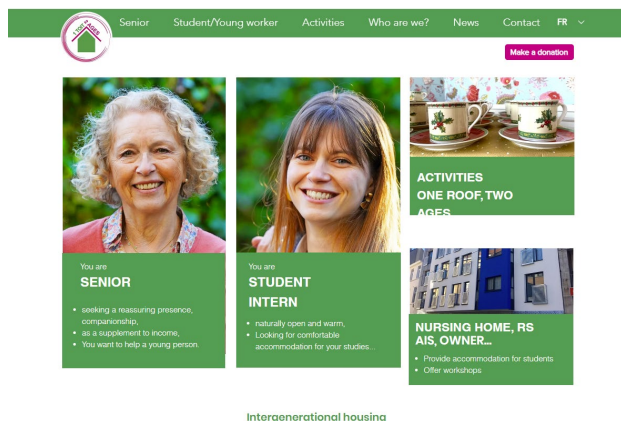
1TOIT2ÂGES – èn bolig, to generationer

Land: Belgien
Periode: 2009-
Projekttype: Facilitering
Skala: Kommunal
Afsender: Nonprofitorganisation
Modtager: Seniorer og studerende

1toit2âges – èn bolig, to generationer - er et initiativ rettet mod seniorer i større lejligheder og huse i uddannelsesbyer, hvor der er pres på boligmarkedet. Organisationen 1toit2âges formidler udlejning af værelser til studerende i en periode af 10 måneder ad gangen, svarende til et skoleår. Konceptet er, at man her kan få en bolig til en lavere pris end kollegieværelser og konventionelle studieboliger, omvendt skal man som studerende bidrage med selskab og praktisk hjælp.

Konceptet er udviklet i 1990'erne som et lokalt "bedstemor"-initiativ, og formaliseret som en nonprofitorganisation i 2009 med visionen om at "Nedbryde ældres isolation og give studerende adgang til boliger", som det fremgår af deres website. Konkret skal man registrere sig på som medlem, og 1toit2âges formidler så kontakten mellem seniorer – udlejen - og den studerende – lejeren, ligesom de står for den juridiske kontrakt og afklare vilkår og retningslinjer med begge parter. Der kan vælges mellem tre forskellige lejekontrakter. Lejekontrakten kan inkludere kravet om 5 timers praktisk hjælp per uge mod en reduceret husleje (max Euros 250 per måned). En "Hygge-pakke", hvor man som studerende forventes at bidrage med socialt selskab, eller en reel huslejekontrakt uden sociale eller praktiske bindinger. Som medlem bliver man desuden en del af 1toit2âges-fællesskabet, og får adgang til sociale aktiviteter, kulturtilbud, fællesmiddag, sportsarrangementer og udflugter. Derudover arbejder 1toit2âges for at udvide konceptet, og i 2025 har de for første gang indlogeret 30 studerende på plejehjem i både Bruxelles og Wallinia.

I dag er 1toit2âges tilgængelig i flere større og mindre uddannelsesbyer i Belgien: Bruxelles, Namur, Mons, Liège, LLN, Tournai, Charleroi, Gembloux, Chaudfontaine, Arlon og Marche-en-Famenne.



Figur 4. Website som formidler mellem seniorer med ekstra boligplads, og studerende, der mangler bolig. Kredit: Screen short fra <https://www.1toit2ages.be/> - oversat fra fransk med AI-hjælp.

Der er i januar 2026 indgået over 6000 kontrakter mellem seniorer og en studerende, alene i 2025 var antallet af kontrakter over 700. 1toit2âges har igennem årene vundet adskillige priser, senest the Uningo Foundation 1. pris for deres sociale arbejde. I de senere går er det også blevet muligt for børnefamilier med ekstra plads derhjemme at indgå en aftale med en studerende.

Et lignende projekt eksisterer i Frankrig, *Tiss'âges en Finistère* i Frankrig, som går under betegnelsen "Solidaritetsboliger". Også her kan man som ung mellem 15-30 år kan få et værelse, adgang til køkken og bad hos en senior, og vælge mellem to forskellige huslejeordninger: enten praktisk hjælp til indkøb og let hushjælp, eller en socialpakke som inkluderer selskab og aktivt engagement. Ligesom i den belgiske ordning, 1toit2âges, er der også her en administration, som ordner det kontraktlige og søger for den indledende udvælgelse af de unge lejere i forhold til en række standardiserede krav og kompetencer.

WOHNEN FÜR HILFE og lign.: Bolig for praktisk hjælp

Land: Tyskland
 Periode: 1992 -
 Projekttype: Koncept og facilitering
 Skala: Universitets- og uddannelsesbyer
 Afsender: Studentenwerke mm
 Modtager: Boligejere med plads og ønske om hjælp (ofte ældre) og studerende

Projektet blev oprindeligt udviklet i Tyskland i begyndelsen af 1990'erne, med det første initiativ etableret i Darmstadt i 1992 og bredt anerkendt i 1995 for sit sociale potentiale. Det bygger på en gensidig boligpartnerskabsaftale, hvor studerende får adgang til et værelse eller en bolig til lav leje eller gratis i bytte for praktisk hjælp til værtspersonen, som typisk er en ældre, en familie, en enlig eller en person med handicap. Hjælpen kan omfatte almindelige

hverdagshandlinger såsom indkøb, havearbejde, madlavning, ledsagelse til læge eller socialt selskab, mens mere formel pleje eller medicinske services ikke er en del af ordningen. I *Wohnen für Hilfe* udveksles hjælp ofte efter en simpel, men tydelig regel, hvor ét kvadratmeter boligareal svarer til en times hjælp om måneden, hvilket gør forventningerne klare for begge parter. Initiativet formidles og understøttes gratis af lokale *Studierendenwerke* eller lignende sociale organisationer, som matcher studerende med værtspersoner og rådgiver om bofællesskabets praktiske og kontraktuelle aspekter (studierendenwerke.de), og eksisterer pt. i 11 universitetsbyer.



Figur 5. Kredit: studentenwerk.sh

Projektet forsøger at løse den vedvarende mangel på billige boliger for studerende i mange universitetsbyer. Erfaringer fra steder som Schleswig-Holstein viser, at mange ældre eller enlige med store boliger er villige til at dele deres hjem, især når hjælpen samtidig bidrager til social kontakt og daglig støtte for dem, der ønsker at blive boende i deres vante omgivelser.

Begrebet boligdeling beskriver den samme udveksling af studenterbolig til gengæld for hjælp og er kendt internationalt som en metode til både at afhjælpe boligmangel og støtte ældre i at blive boende i eget hjem. Homeshare-ordninger opererer i mange lande og bygger på samme grundprincip: at en person med behov for hjælp deler sit hjem med en person, som har behov for billig bolig, så begge parter behov dækkes. I UK formidler kommercielle aktører på portalen homeshare.uk samme koncept, men her er aftalen generelt 10 timers hjælp pr. uge, og der skal stadig betales husleje, om end nedsat. Der findes formidlingsvirksomheder i følgende britiske byer: Edinburgh, Leeds, Leicester, Cambridge, Lowestoft, Oxford, Reading, Bristol, Brighton og flere steder i London. Lignende koncepter eksisterer også i Østrig, (Wohnbuddy), Storbritannien (Shared Lives Plus), Frankrig (Cohabilitis).

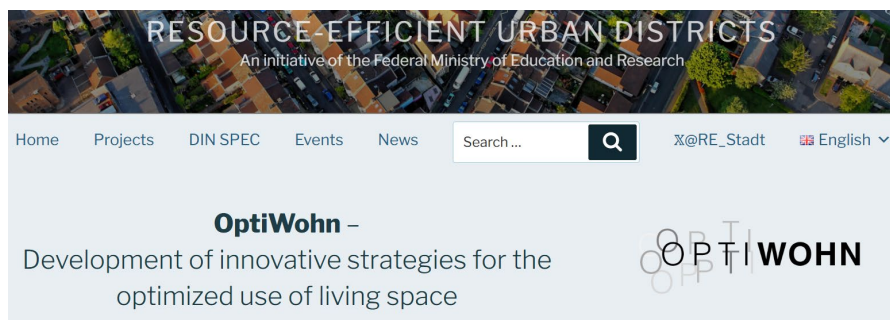
OPTIWOHN: Bedre udnyttelse af de eksisterende bolig-kvadratmeter

Land: Tyskland
Periode: 2019-22
Projekttype: Strategi/rådgivning
Skala: Kommunal
Afsender: Bundesministerium für Bildung und Forschung, Tyskland
Modtager: Kommuner

Det tyske Bygge- og Forskningsministeriet gennemførte mellem 2019-2022 pilotprojektet OptiWohn i henholdsvis Göttingen, Köln og Tübingen, med det formål at undersøge boligbehov i konkrete boligområder, tilbyde rådgivning for boligsøgende, faciliterer alternative boformer/boliger, og hjælper med boligbytte. Selv om processen var præget af coronanedlukninger har projektet haft en varig effekt. Formålet med OptiWohn var at fremme en central koordination af bedre boligudnyttelse gennem rådgivning, analyse og lokale eksperimenter med alternative boligløsninger.

I 2022 var Nikolausberg-bydelen i Göttingen udpeget som *OptiWohn-mo-dellquartier*, hvorfra der gennemførtes en række workshops, informationsaftener og rådgivningsforløb om optimerede boliger, fællesboformer og mulige boligdelingsmodeller for borgere i forskellige livsfaser. Formålet var at få beboerne til at overveje boformer som f.eks. mindre boliger, opdeling af større boliger til flere enheder, etablering af fællesskaber i eksisterende huse eller generationsdelende boligprojekter — alt sammen for at udnytte boligarealet mere effektivt og skabe alternativer til det traditionelle enfamiliehus.

Analysen af *OptiWohn* pegede på, at boligstørrelsen i Nikolausberg inden pilotprojektet opstart i 2019 lå væsentligt over gennemsnittet sammenlignet med resten af Göttingen, samtidig var en stor andel af boliger kun blev beboet af én eller to personer. I denne kontekst blev det vurderet, at optimering i eksisterende boligmasse potentielt kunne skabe over hundrede nye boligenheder og derved reducere energiforbrug og CO₂-udledning sammenlignet med nybyggeri. Projektet fortsatte i 2022 med rådgivningstilbud fra *Wohnraumagentur*, som efter stadig tilbyder individuel og gruppebaseret støtte til borgere, der ønsker at udforske muligheder for ombygning, mindre boliger, fællesboformer eller flytning til mere passende boliger. Borgere, der deltog i rådgivningen, beskrev, hvordan tilbuddet gav dem konkrete ideer til boligtilpasning og understøttede dem i at udforme planer for fremtidigt boligvalg i forbindelse med aldring, ændrede livsforhold og fællesskaber i huset.³⁰



Figur 6. Kredit: <https://ressourceneffiziente-stadtquartiere.de>

I forlængelse af disse erfaringer udgav bystyret i februar 2025 en *Wohnraum*-håndbog, som fungerer som en praktisk håndbog for lokal planlægning og boligoptimering. Denne håndbog giver kommunale aktører redskaber til at arbejde med boligarealeffektivitet, rådgivningstilbud, samarbejde med borgere og implementering af nye boligformer i eksisterende kvarterer. Formålet er at understøtte en bredere udbredelse af tilgange, som *OptiWohn* har demonstreret i praksis, så boligpolitik i Göttingen kan tilpasses både sociale og klimamæssige mål frem mod midten af århundredet. *Wohnraumagentur* meddeler, at de til og med 2025 har rådgivet mere 400 husstande om boligoptimering.

LEBENSRAÜME: Målrettet boligrådgivning af emptynesters

Land: Tyskland
 Periode: 2017-22
 Projekttype: Rådgivning/facilitering
 Skala: Region
 Afsender: Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF).
 Modtager: Ældre

Projektet LebensRäume blev gennemført i Landkreis Steinfurt (2017-2022) som del af den tyske Kommunen innovativ-indsats, finansieret af Bundesministerim. Hensigten var at undersøge, hvordan underudnyttet boligmasse i landområder kunne mobiliseres og gøres mere behovsorienteret i lyset af demografiske ændringer og klimamål.

I 2020 udgav forskere håndbogen "Wohnraummobilisierung – gut für Menschen, Kommune und Klima".³¹ Den beskriver en seksfasestrategi for, hvordan kommunale aktører kan arbejde med boligmobilitet: (1) skab en kollektiv "problembevidsthed", (2) analysér de lokale boligtypopologier, (3) etabler forskellige aktørnetværk, (4) kategorisering af beboerne i målgrupper, (5) identificér målgruppenspecifikke behov og udfordringer, og til sidst (6) skal der arbejdes konkret med "umzugsberatung", det vil sige flytterådgivning, boligdeling og boligtilpasning. Her inkluderes også afklaring omkring boligøkonomi, boliglån og andre økonomiske forhold, som er relevante.



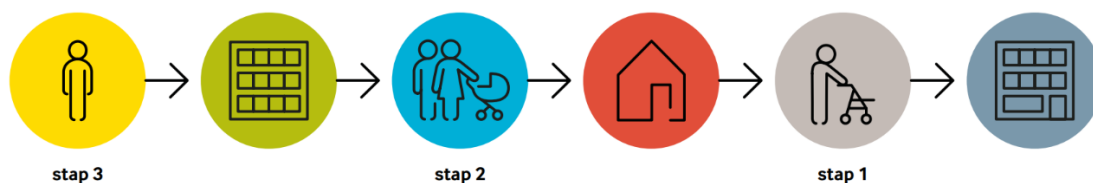
Figur 7. Håndbog Wohnraummobilisierung, Lebensräume, 2020 (forside).

Håndbogen fremhæver, at målgruppen især er emptynesters, hvis børn er flyttet hjemmefra, og hvis store boliger ofte kun benyttes af én eller to personer. Kommunerne opfordres til at udvikle orienteringsrådgivning, som går i dialog med disse seniorer og hjælper dem med at afveje alternativer til deres nuværende bolig, herunder flytning til mindre, opdeling af eksisterende boliger eller etablering af dele- og fællesboformer.

Informationsmaterialet fra Steinfurt viser, at boligmobilisering også praktisk formidles til borgere gennem brochurer, hvor formålet er at inspirere ejere og lejere til at se nye muligheder i eksisterende boliger og støtte dem i konkrete skridt mod en mere passende boligform. I denne kommunale kontekst indgår både offentlig rådgivning og formidling af konkrete alternativer til traditionelt enfamiliehus.

2.2 RE_LOCATION: Flyttekæder

Re-location omhandler indsatser og kampagner, der skal motivere folk til at flytte fra en bolig som enten er for stor eller utidssvarende til en fremtidssikret bolig, der bedre passer til ens aktuelle boligbehov. Visionen er at øge flyttemobiliteten på boligmarkedet, og derved sætte gang skabe flyttekæder, så der kommer et bedre match mellem den konkrete bolig og den husholdning, der bor boligen.



Figur 8. En illustration over en optimal flyttekæde, hvor emptynesters flytter fra et stort hus og til en ældrevenlig bolig, og derved sætter en kæde i gang. Kredit: Fra håndbog Werken aan doorstromning van senioreren af Platform31.

Re-location af beboere kan være en følsom proces, særligt hvis den ses i lyset af tvungen genhusning i forbindelse med byfornyelse og nedrivning, som ofte har haft negative konsekvenser for berørte individer som for lokale fællesskaber.³² Men frivillig re-location kan også være svær for seniorer, som ofte har boet årevis i det samme hus. Følelsesmæssig tilknytning til hjemmet vejer tungt, og flytning kan være "traumatisk" både økonomisk og følelsesmæssigt.³³ Mange frygter, at en mindre bolig ikke rummer deres liv – for eksempel plads til gæster eller mulighed for at få en have. Dertil kommer helbred og mobilitet, som kan gøre logistikken svær, så flytningen udskydes indtil en krise (for eksempel sygdom eller tab af partner) tvinger beslutningen igennem.³⁴ Generelt tyder studier på, at de fleste seniorer bliver boende indtil en akut hændelse, f.eks. dødsfald, alvorlig sygdom eller svækkelse, udløser flytning.³⁵

Moderne rightsizing-tilgange lægger vægt på frivillighed og borgerinddragelse, hvilket også gør tilgangen anvendelig i forhold til privatejede boliger, hvor initiativet udelukkende ligger hos boligejeren. Her er fokus på incitamenter, adgang til hjælp og økonomisk støtte frem for tvang. Idealet er, at beboerne selv skal kunne se fordelene ved at forlade det store hus og dermed indgår aktivt i processen. Det er i alle tilfælde emptynesters og ældre, der er genstand for både de lokale og nationale re-locationsstrategier og kampagner. Det gør også processen ekstra sensitiv, og kræver at der er særlig fokus på beboerens individuelle ressourcer og tilknytning til lokalområdet.³⁶ Det er også her, at begrebet 'rightsizing' er opstået som et modsvar til den negative fortælling, som ofte er forbundet til ideen om at skulle fraflytte en bolig, man har boet i mange årtier.

Re-locationsstrategier er (fortsat) primært initieret lokalt, enten på kommunalt niveau eller af en organisation eller en almen boligafdeling. Dog viser nyere erfaringer, at der er interesse for at samle initiativer på et nationalt niveau. For eksempel har den irske regering nedsat en udvalg som skal se på en samlet national strategi for seniorvenlige boliger, som også inkluderer et tema om flyttemobilitet. I Australien og i Californien, USA, har man allerede indført økonomiske incitamenter for at gøre det mere attraktivt for emptynesters at forlade det

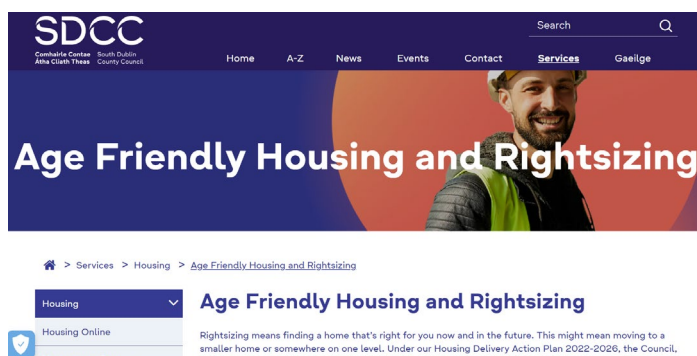
store hus. Interessen er også foranlediget af nye takter fra EU Housing Committee og det faktum at 33% af alle boliger i Europa er underudnyttede boliger.³⁷

SOUTH DUBLIN RIGHTSIZING SCHEME: En "forlomme" til en ældrevenlig bolig for emptynesters

Land: Irland
 Periode: 2025-
 Projekttype: Lovgivning/ordning
 Skala: Kommunal
 Afsender: Kommune
 Modtager: Ældre boligejere der ønsker ældreegnet bolig

Det irske South Dublin County har udviklet en strategi for boligtildeling af nybyggede ældrevenlige (+55 år) boliger baseret på et ønske om at fremme "rightsizing". Rightsizing handler her om at understøtte relokation af emptynesters fra store boliger til mindre, seniorvenlige boliger samtidig med at man forbliver i nærmiljøet og får en mere passende støtte i hverdagslivet.

Der findes tre tildelingslister til en lokal seniorvenlig bolig: (1) kommunal venteliste, (2) venteliste for eksisterende lejere, der ønsker at flytte til noget mindre og (3) en venteliste for ældre husejere, der ønsker at flytte til en ældrevenlig bolig. Halvdelen af de nyetablerede ældrevenlige boliger skal tildeles gennem disse tre lister, og 1/5 af disse er målrettet emptynesters, der ønsker at flytte. Konceptet er, at emptynesterne samtidig accepterer, at amtet (tilbage)køber deres nuværende bolig med rabat eller at kommunen får en procentdel af indtægterne ved salget af denne (procentsats er afhængig af boligejerens alder). Det skal bemærkes, at Irland (lige som Storbritannien) er særlig, i og med at mange enfamilieshuse også er en del af porteføljen for "council housing" (kommunalt ejede boliger) og derfor er nogle kommuner interesserede i at eller opkøbe enfamilieshuse til udvidelse af den kommunale boligportefølje. Samtidig er flere enfamilieshuse også ofte opført som kommunalt ejede boliger, der efterfølgende er blevet solgt til lejere gennem "right to buy" ordninger. Der er således i mange tilfælde tale om tilbagekøb.



Figur 9. Screenshot fra webpage. Kredit: Website: <https://www.sdcc.ie/en/services/housing/age-friendly-housing-and-rightsizing/>

Foreløbige erfaringer fra 2025 viser, at mange rettighedsinitiativer i Irland og andre steder er blevet gennemført *ad hoc*, uden en samlet national strategi, og at kommuner og non-profitorganisationer (i Irland kaldet *Approved Housing Bodies*)³⁸ har brug for koordinerede planer for at forbedre udbudet og distributionen af *age-friendly housing* og *rightsizing*. Retningslinjer peger på, at en national strategi bør understøtte både finansiering og fleksibilitet i boligallokering, så seniorerne kan skifte fra store under-udnyttede boliger til mere passende, energieffektive hjem.³⁹

I 2025 pointerede det nationale Housing Agency i en rapport behovet for samarbejde mellem lokale myndigheder, boligleverandører og interesseorganisationer om at udvikle fælles forståelse af *lifecycle housing* — boliger designet eller tilpasset, så de kan rumme forskellige livsfaser uden hyppige flytninger.⁴⁰ Der lægges vægt på, at informations- og oplysningskampagner kan øge seniorers kendskab til *rightsizing*-muligheder og dermed understøtte ønsket om at blive boende i nærmiljøet. Pt. er der omkring 11-13 ud af Irlands 31 amter, der har operationelle aftaler i forhold til *rightsizing* af emptynesters og seniorer.⁴¹

JUNG KAUF ALT: Hjælp til køb /salg og renovering af enfamilieshuset

Land: Tyskland
 Periode: Fra september 2024
 Projekttype: Økonomisk tilskud
 Skala: National
 Afsender: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.
 Modtager: Unge boligkøbere m. børn

Programmet *Jung kauft Alt* (Unge køber Gammelt) blev lanceret i 2024 som en del af den føderale boligpolitik i Tyskland, og er en statslånsordning målrettet børnefamilier med lav- eller middelindkomst.⁴² Lånet gør det lettere for dem at købe og renovere eksisterende boliger, der er tilstandsmæssigt og energimæssigt ineffektive. En afledt effekt er, at det er blevet lettere for ældre husejere at sælge deres huse, selv in de måske ikke har været i stand til at vedligeholde eller renovere det tilfredsstillende. Samtidig muliggør det, at unge familier får råd til boliger i affolkede områder, hvor de private banker er mindre tilbøjelige til at give et boliglån.



Figur 10. Screen shot af website.

Initiativet administreres gennem den statsejede bank KfW, mens støtten finansieres af Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen med midler på omkring 350 millioner euro årligt i 2024–2026. For at blive berettiget til støtten, skal familien have mindst ét barn under 18 år og et årligt husstandsindkomstloft på typisk 90.000 € +10.000 € pr. ekstra barn. Lånets størrelse afhænger af antallet af børn og kan være op til ca. 150.000 €, med fleksible løbetider på op til 35 år, ofte med faste lave renter. Statslåns-programmet har også et klimafokus, idet det hus, der købes, skal være i en ringe energieffektiv klasse (F, G eller H), og man er forpligtet på at gennemføre energioptimerende renoveringer af boligen inden for en bestemt periode. Fra 1. januar 2025, blev programmet udvidet til også at omfatte saneringskrævende og bevaringsværdige bygninger, hvilket øger antallet af potentielt berettigede ejendomme. En artikel i Welt 2025 konkluderer, at omkring 680 børnefamilier har benyttet programmet.⁴³

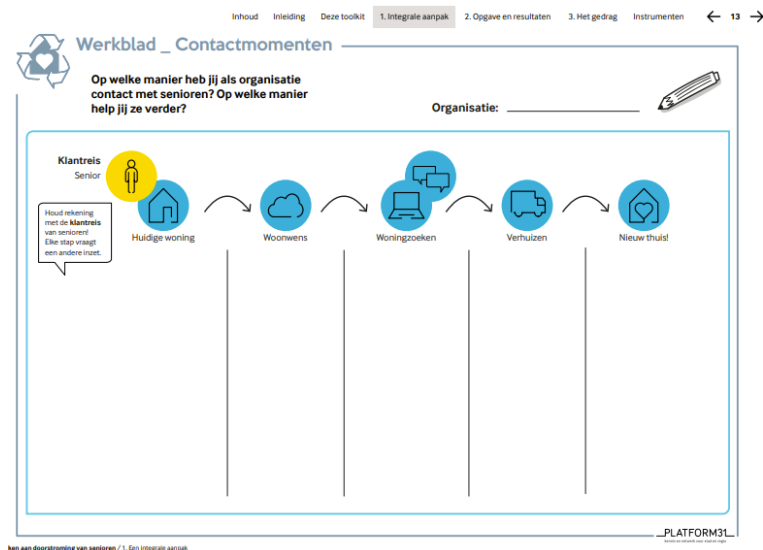
WERKEN AAN DOORSTROMING VAN SENIOREN: Værktøj til kommunal boligrådgivning af seniorer

Land: Holland
 Periode: 2022-24
 Projekttype: Rådgivning
 Skala: Kommuner
 Afsender: Stat (myndighedsprojekt)/Platform31
 Modtager: Kommuner

I *Werken aan doorstroming van senioren* (2023), eller på dansk – "Arbejdet med seniorers flytteflow" - præsenteres et værktøj til at gøre det attraktivt for seniorer at flytte fra store enfamiliehuse til mere passende, mindre boliger.⁴⁴ Formålet bag værktøjet er at skabe bedre udnyttelse af ejerboligmassen ved at frigive større boliger, som andre – for eksempel børnefamilier og unge par – kan få gavn.

Værktøjet er udviklet af PLATFORM 31, som arbejder på et strategisk statsligt niveau for at afhjælpe bolig manglen. Blandt andet eksperimenterede otte boligforeninger (2011-2012), under vejledning af PLATFORM31, indledningsvis med at få flere ældre til at flytte fra stort enfamilieshus til mindre og ældrevenlig bolig og derved frigive enfamilieshuset til en større familie. Eksperimentet bestod af tre typer incitamenter: (1) huslejenedsættelse i den nye bolig, (2) fortrinsret til ældreegnede boliger for emptynesters, og (3) hjælp til at finde ny egnet bolig.⁴⁵ Eksperimentet viste, at den største succes blev opnået, når man kombinerede alle tre incitamenter, hvorimod de steder, hvor de kun tilbød huslejenedsættelse (incitament 1), ikke oplevede en signifikant effekt. I erfaringsopsamlingen betones det, derfor at det er essentielt for potentialet, at der findes et udbud af ledige ældrevenlige kvalitetsboliger at flytte til, samt at initiativet er tilpasset lokale forhold både i organisering, kommunikation og ift. boligforhold.⁴⁶

Dette værktøj WERKEN AAN DOORSTROMING VAN SENIOREN opsummerer og standardiserer de konkrete erfaringer fra eksperimentet. Fokus er på dialog med seniorer om deres boligbehov, og handler om, hvordan man afdækker barrierer for flytning (som følelsesmæssig tilknytning til hjemmet og frygt for højere omkostninger) og tilbyde koordinering mellem kommuner, boligselskaber og rådgivere for at lette overgangen til mindre og mere passende boliger. Værktøjet er organiseret i tre hovedområder med tilhørende arbejdsredskaber: (1) *en integreret tilgang* til at samle aktører om en fælles strategi, (2) *indsigt i opgaven og evaluering* af resultater, og (3) *opmærksomhed på adfærd*, dvs. dialog med seniorer om deres ønsker og barrierer for flytning. Ét centralt procesredskab er her arbejdsark/arbejdsblade og "praatplaten" (snakkeplaner), som hjælper lokale aktører med at kortlægge involverede organisationer, formulere fælles ambitioner og identificere seniorers ønsker til fremtidig bolig. Et andet arbejdsark kaldes *Organisaties*, og har til formål at skabe overblik over, hvem der bidrager til seniorernes boligsituation, og et tredje, *Ambities* skal fastlægge lokale mål for relokation.



Figur 11. Eksempel på et dialogark. Werken aan doorstroming van senioren. Platform31, s. 13.

Toolkit'et indeholder også monitoringskemaer, hvor kommuner kan registrere antal kontaktede seniorer, antal flytninger, anvendte støtteforanstaltninger og effekten af kampagnen. Disse skemaer er designet til at give *indsigt i opgaven* og danne grundlag for evaluering af en indsats.

Et tredje sæt værktøjer handler om *at forstå og arbejde med seniorennes adfærd*. For eksempel skemaer, der stimulerer dialog om ønsker til boligtype, tilgængelighed og fællesskab samt en "kunderejse"-model, der guider samtalen fra nuværende bolig til fremtidig bolig gennem overvejelser om flyttebehov, støttebehov og praktiske skridt.

FREIBURGER WOHNUNGSTAUSCHBÖRSE: Downsizing med flyttetilskud

Land: Tyskland (og Norge)
 Periode: 2023 -
 Projekttype: Byttebørs og tilskudspulje
 Skala: By
 Afsender: Bystyre
 Modtager: Boligejer/lejer/søgende

Boligbytte er relevant i Tyskland, hvor enfamiliehuse i højere grad end i Danmark er lejeboliger. Freiburg im Breisgau, Tyskland, har etableret en gratis boligbyttesportal, hvor ejere eller lejere, kan tilbyde deres nuværende bolig i bytte for en anden bolig i byen. Byttebørsen kan bruges af alle, der leder efter en ny bolig, men er et kommunalt downsizing-tiltag med formålet om give adgang til at lette den enkeltes husstands boligøkonomi via downsizing og derved frigive store boliger til andre husholdninger.

Brugere kan oprette sig gratis, beskrive deres nuværende bolig og angive, hvilke kriterier den nye bolig skal opfylde. Der findes muligheder for at bytte både større mod mindre lejeboliger og ejer-/andelsboliger, såvel som for at bytte inden for samme bydel eller by. For at fremme downsizing tilbyder byrådet i Freiburg en økonomisk støtte på 2.000 €, svarende til mere ned 14.000 kr., til husstande, der bytter en 3-4-værelses lejlighed eller større til en mindre bolig til dækning af omkostninger ved flytningen.



Figur 12. Forsiden på hjemmesiden, hvor "empty nesters" specifikt fremhæves som målgruppe.

Initiativet er en del af kommunens boligpolitiske arbejde med at få underudnyttede eller for store boliger i omløb og dermed forbedre boligtilgængeligheden uden udelukkende at satse på nyt byggeri. Således fungerer boligudvekslingen som et praktisk redskab til downsizing for ejere og lejere i Freiburg. Stads Freiburg oplyser, at indtil november 2025 havde 3.054 personer benyttet byttebørsen, og 22 husholdninger havde modtaget støtte. Det resulterede i et gennemsnitligt fald i boligareal på ca. 33 m² og 1,24 rum per flytning.⁴⁷

Lignede initiativ findes også i andre lande. I Norge lancerede regeringen i 2023 initiativet Boligdugnaden.no, som en digital platform, hvor ejere til enfamiliehuse eller ejerlejligheder med ekstra, ubrugte rum kan få hjælp og vejledning til at leje deres ledige boligareal ud, for eksempel til flygtninge, studerende eller familier. Hensigten var at øge udbuddet af udlejningsboliger i et presset marked, hvor boligarealforbruget er ulige fordelt mellem ejer og lejere, og hvor der generelt mangler boliger. Platformen er et samarbejde mellem Direktoratet for byggkvalitet, Husleietvistutvalget og Kommunal- og distriktsdepartementet, og her kan boligejere fra enfamiliehuse finde information om, hvordan man sætter en dele af sin bolig eller et værelse til leje, sikrer korrekt godkendelse og finder en passende lejer.

PROPOSITION 19: Økonomiske incitamenter til downsizing

Land: California, USA
 Periode: 2022-
 Projekttype: Økonomisk
 Skala: Stat
 Afsender: Stat
 Modtager: Ældre (boligejere eller lejere), der vil downsize

California Proposition 19 henviser til en statslig ændring af ejendomsskattereglerne, som trådte i kraft i 2022. Skattereglen gør det muligt for boligejere 55 år+, personer med varigt handicap og ofre for naturkatastrofer at overføre den offentlige ejendomsværdi -den såkaldte *base year value*⁴⁸- fra deres aktuelle ejerbolig til en ny bolig, uanset om den nye bolig er dyrere eller ligger i en anden del af staten. Reglen betyder, at en husejer således kan flytte til en anden bolig uden at få markant højere ejendomsskat, og gælder også ved naturkatastrofer, hvor man tvinges til at flytte. Rettigheden gælder op til tre gange.

Loven blev indstiftet for at begrænse skader fra skovbrande og der blev samtidig aftalt en politik for funding af midler til brandbeskyttelse og beredskab. Dette blev gjort ved at oprette *California Fire Response Fund* og *The County Revenue Protection Fund*.⁴⁹

Samtidig indsnævrer Proposition 19 arvereglerne for ejendomsskatter ved at begrænse undtagelsen for skatteomvurdering ved overdragelse fra forældre til børn, og fra bedsteforældre til børnebørn, så en ejendom kun bevarer den låste skattemæssige værdi, hvis den nye ejer også gør boligen til sit primære hjem. Omlægningen af skatteforholdet på arvede ejendomme går tilbage til Fire Response Fund. Omvendt er Californiens skatteministerium forpligtet til at yde fuld eller forholdsmæssig refusion fra County Revenue Protection Fund til de amter og lokale myndigheder som har oplevet en samlet negativ gevinst (eller et fald i ejendomsskatindtægterne) fra implementeringen af Proposition 19.⁵⁰

Boligskattereglen er inspireret af en lignende regel i Australien. Her er regelforholdet dog rettet mod skattefradrag i forbindelse med boligsalg. Under titlen "downsizer-superannuation" - nedskaleringspensionen - har man som australier siden 2018 kunne overføre op til A\$300.000 pr. person til sin pensionsopsparing fra boligsalg af en større til en mindre bolig. Samtidig medfører et sådan downsizing-hussalg statsvise stempelafgiftsrabatter, som også øger det økonomiske incitament.

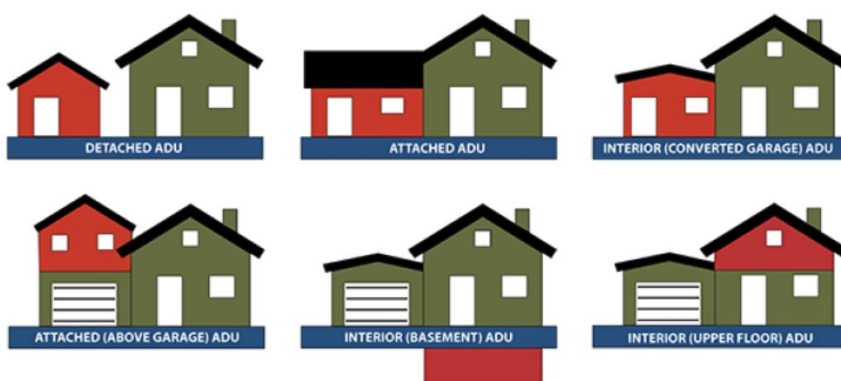
2.3 RE_STRUCTURING: Blød fortætning på matriklen

Re_structuring har fokus på lokale omstruktureringer af det konventionelle enfamiliehus og dets matrikel. Det kan være en fysisk og formel opsplitting af et

eksisterende hus til flere boligenheder, eller etablering af mindre fritstående boligenheder i baghaven eller som tilbygning. Hensigten med re_structuring er at udnytte kvadratmeterne både inde i boligen som udenfor, og derved optimerer brugen af det samlede areal.⁵¹ Re_structuring kombineres ofte med nye planmæssige værktøjer og/eller statslige incitamenter og kommunernes samlede strategi for 'blød fortætning'.

I modsætning til nedrivning og nybyggeri bevarer re_structuring som udgangspunkt boligkvarterets karakter samtidig med at der er potentiale i reduktion af CO2-udledning, da man ideelt tager afsæt i det, der er bygget.⁵² Samtidig er det muligt at etablere nye boliger uden at det betyder, at de eksisterende beboere skal flytte.⁵³ Der er således ikke tale om en indirekte re-location. Re_structuring kan være aktuelt i områder ned stigende boligpriser og nybyggeri som ellers vil føre til gentrificeringen.⁵⁴

Re_structuring har historisk rod i tidligere, mere teoretiske arkitektur- og planforslag til omdannelse af boligområder med mange enfamiliehuse, også herhjemme. F.eks. udgav det danske Miljøministerie allerede i 1983 en rapport om nødvendigheden af at fortætte parcelhuskvarterne⁵⁵, og i 2013 udgav tænketanken *Fremtidens Forstæder* "en redskabs- og inspirationsbog til en bæredygtig omdannelse og fornyelse af de danske forstæder".⁵⁶ Ofte er her tale om et opgør med parcelhuskvarterets matrikelzoner og privatisme, og visioner om at fortætte og omstrukturere de eksisterende strukturer for bedre at håndtere af-folkning, ressourceforbrug, ny demografi og derved skabe mere mangfoldige boligområder.⁵⁷



Figur 13. American Planning Association, Research Knowledge base
<https://www.planning.org/knowledgebase/accessorydwellings/>

Selv de internationale erfaringer fortsat er mere teoretiske eller beror sig på pilotprojekter uden dokumenterede skalerings-effekt, har den bæredygtige omstilling skabt et fornyet interesse.⁵⁸ F.eks. det hollandske Platform31, som er en uafhængig videns- og netværksorganisation, som via statslig, kommunal og privat finansiering, arbejder med at udvikle strategier for bæredygtig

boligomstilling, herunder strategier for boligdeling og opsplnitning, fra enklere ordninger med flere beboere i én bolig til fuld *woningsplitsing*, hvor et hus bygges om til to eller flere selvstændige boligenheder med separate adresser og faciliteter. Platform31 har identificeret op til syv varianter af boligdeling og -opsplnitning, som varierer i omfang, kompleksitet og omkostninger (platform31.nl). En lignende strategi er udarbejdet i Stockholm, Sverige, dog med et knap så detaljeret designkatalog (2015).⁵⁹

I USA og Australien er interessen opstået ved at der i længere tid været lokale eksempler på ADUs (Accessory Dwelling Units) og fritstående *granny flats* (bedstemor boliger), enten opført af boligejerne selv ellers af større eller mindre kommercielle bygherrer. Det har øget presset på kommunal lovændring og nye planstrategier og modeller for fortætning. Delstaten New South Wales vedtog i 2009 planregler (Affordable Rental Housing SEPP), der forenkede godkendelsen af *secondary dwellings*, hvilket udløste en kraftig stigning af granny flats – antallet af årlige byggetilladelser i Sydney firedobledes omkring 2009–2014. Bla. En nylig analyse (2023) identificerede over 655.000 parcelhuse i Sydney, Melbourne og Brisbane, hvor der er plads til at tilføje en mindre boligenhed på grunden. Ifølge analysen udgør disse granny flats et stort, uudnyttet potentiale for at afhjælpe Australiens aktuelle boligkrise.⁶⁰ I Nordamerika har man i flere byer og delstater, gået et skridt videre, og har ophævet den traditionelle zone-lovgivning for parcelhuskvarterer, som et svar på udfordringer med boligunderskud, ulighed på boligmarkedet og klimamæssige udfordringer.

BIMBY-BUNTI: "Byg i min baghave"

Land: Frankrig
 Periode: 2015-nu
 Projekttype: Design, facilitering og rådgivning via kampagne
 Skala: Bolig/husstand mm
 Afsender: Rådgivningsfirma + Kommune/region
 Modtager: Bolig- og grundejere

Formålet med BIMTY_BUNTI er at øge boligudbuddet ved fortætning af de eksisterende boliger og parceller baseret på privat initiativ. Metoden er baseret på gratis arkitektrådgivning til husejere, der ønsker enten (1) At bygge en supplerende bolig på eksisterende parcel (BIMBY) eller (2) At renovere eller ombygge, så nye boliger kan opstå i eksisterende bygninger (BUNTI). Kampagnen er et økonomisk samarbejde mellem lokale myndigheder og et rådgivningsfirma, Villes Vivantes.

BIMBY betyder "Build in My BackYard " og er et koncept, der har til hensigt at gøre det muligt for lokalsamfund og beboere at udvikle boliger via "blød fortætning". Det vil sige opdeling af eksisterende grunde til nye boliger. BUNTI betyder "at væve" på hindi og refererer til opdeling af eksisterende boliger til flere uafhængige boligenheder, dvs. formel og fysisk opsplnitning. Begge koncepter

bygger på standardløsninger ud fra de mest generelle boligtypologier og -grunde.

Forretningsmodellen er at øge kommunen samlede boligudbud via gratis rådgivning og arkitektoniske løsninger som udvikles i et samarbejde mellem empty-nesters og eller andre med store boliger, og rådgivningsfirmaet Villes Vivantes. Mens rådgivning og arkitekturløsningerne er finansieret af den lokale kommune, betaler boligejeren selv for den konkrete ombygning, som så går til Villes Vivantes, og sikre dem en indtægt. Rådgivningen tilbydes åbent til alle interesserede boligejere. Ønsker boligejeren på baggrund heraf at gå videre med et omdannelsesprojekt, som stemmer overens med den aftalte fortætnings- eller bæredygtighedsstrategi, går man videre til udviklingsfasen og den arkitektoniske rådgivning – og planlægning som også støttes.



Figur 14. Credit: Villes Vivantes. CC BY-SA 4.0. From the website. <https://www.vv.codes/bimby>

BIMBY-BUNTI har været i gang i pilot-områder, hvoraf det ene er den franske provins Vosges. Her har provinsen valgt at finansiere BIMBY-BUNTI som en del af en regional bæredygtighedsplan. Et yderligere incitament for provinsen var desuden, at den franske stat har lavet en målsætning om "Zero Artificialisation Nette", altså ingen netto-forøgelse af det befæstede areal, hvilket gør at nye boliger ideelt set skal opføres eller etableres på allerede befæstede arealer – for eksempel eksisterende under- eller uudnyttede boliger eller gennem blød fortætning af allerede bebyggede arealer. I Vosges er 149 BUNTI-projekter og 56 BIMBY-projekter realiseret og derved 200 nye boliger skabt. Det har – ifølge Villes Vivante – øget udbuddet af mindre boliger (20-80m²) i området fra en andel på 5% til 29%. Omvendt af andelen af store, uudnyttede boliger (større end 140 m²) faldet fra 48% til 18%. Et realiseret projekt har i gennemsnit kostet kommunen eller regionen 5.200 euro og husejeren 80.000 euro (materialer og lønning af arkitekt, synsmand, entreprenør mv.).

Ifølge Villes Vivantes er opførelsen af nye boliger ved hjælp af BIMBY og BUNTI billigere og mindre sårbart end nye boligudviklingsprojekter, da det involverer færre fordyrende mellemlid og risikoen er fordelt ud over mange små projekter.



Figur 15. Et ældre par har efter rådgivning fået ændret deres hus, så stueetagen nu er blevet en selvstændig boligenhed. Credit: Villes Vivantes. CC BY-SA 4.0.

ÆBLEHAVEFORTÆTNING: Boligfortætning i Trondheim

Land: Trondheim, Norge
 Periode: 2019-
 Projekttype: Analyse og strategi
 Skala: Kommune
 Afsender: Kommune
 Modtager: Nabolag og private bygherrer

I Trondheim, Norge, har der de seneste to-tre årtier været et stigende pres på boligmarkedet. Det har ført til flere små, ofte privatinitierede fortætningsprojekter i småhusområder og betragtes som en del af boligudviklingen. Det fik kommunen til at igangsætte en mere helhedsorienteret *Byudviklingsstrategi*, hvor der i højere grad kom fokus på boligfortætning på en bæredygtig og arealeffektiv måde⁶¹. Ifølge kommunen var formålet med strategien at reducere behovet for ny udstykning af byområder ved i stedet at udnytte eksisterende arealer bedre – særligt i områder med adgang til kollektiv trafik og infrastruktur. Boligfortætning blev kombineret med politik omkring klimavenlig transport, kvalitet og kulturhistoriske værdier samt bevarelse af grønne omgivelser. Samtidig ønsker kommunen at tilvejebringe flere boligtyper og -størrelser, især i områder domineret af enfamiliehuse, så byen bedre kan imødekomme forskellige befolkningsgruppers boligbehov – herunder unge, ældre og enlige. Fortætning ses dermed som en nøglestrategi for både social og miljømæssig bæredygtighed.⁶²

Byåsen / Per Sivles veg

Bildene under viser også her en gradvis fortetting med flere og større hus, mindre hager og mer asfalt. Enkelte mindre leilighetsbygg er introdusert i området (rød sirkel - under bygging i 2008 og innflyttet i 2009). Området ligger ikke nært kollektivtilbud og bil er derfor det foretrukne transportmiddelet.



Figur 16. Eksempel på en boligfortetting i Trondheim, hvor et enfamiliehus er blevet radikalt omdannet til et dobbelthus. Kredit Boligfortetting i Trondheim, s. 28.

Trondheim Kommune udgav i 2019 rapporten *Boligfortetting i Trondheim – status og muligheter*, som analyserer potentialer og udfordringer ved boligfortetting i både centrale og perifere byområder.⁶³ Særligt åben-lav bebyggelse vurderes at rumme betydelige muligheder for fortætning, navnlig i områder tæt på kollektiv transport. Rapporten skelner mellem bynær fortætning, hvor hele grunde omdannes til tettere bebyggelse – som i et eksempel, hvor en villa-grund er konverteret til 27 lejligheder – og den mere gradvise “æblehavefortætning”, hvor eksisterende villakvarterer transformeres gennem tilføjelser af nye boliger eller flerfamiliehuse.

Rapportens analyser viser, at små fortætningsprojekter (under 10 boliger) i åben-lav områder, dvs. primært parcelhuskvarterer, har udgjort omkring 10 % af det samlede boligbyggeri i Trondheim. Der gennemføres årligt mellem 150 og 200 af disse projekter. Samtidig konstateres det, at denne form for fortætning ofte møder modstand fra naboer, særligt i tilfælde hvor grønne arealer inddrages, og karakteren af det oprindelige kvarter forandres. I flere tilfælde er der også tale om decideret nedrivning og nybyggeri.⁶⁴ Samtidig viser erfaringen fra Trondheim, at en succesfuld fortætning forudsætter investering i fælles udrum, universelt design og sammenhængende grønne strukturer. Særligt når de oprindelige private haver reduceres, skal der som kompensation skabes tilgængelige fællesarealer, som kan understøtte livskvalitet og rekreativ funktion i tæt bebyggede miljøer.

REHABITAT: Aktivering af uudnyttet boligareal i parcelhusområderne

Land: Østrig
 Periode: Pilotprojekt 2022-23
 Projekttype: Facilitering/design
 Skala: Nabolag
 Afsender: Forskere/rådgivere
 Modtager: Nabolag

Pilotprojektet REHABITAT i Mistelbach i Østrig omhandler fællesskab og blød fortætning af et boligområde bygget i 1970-1990'erne. Projektet blev gennemført i samarbejde med beboerne og alle husene blev undersøgt med henblik på at kortlægge muligheder for opdeling til flere boligenheder. Undervejs blev der inddraget viden om ressourceforbrug, boligareal pr. person og det blev diskuteret, hvordan man kunne inddrage private og (halv)offentlige grønne og frie rum, hvordan man kunne arbejde med mere miljøvenlig mobilitet, sociale og fællesskabsfremmende faktorer.



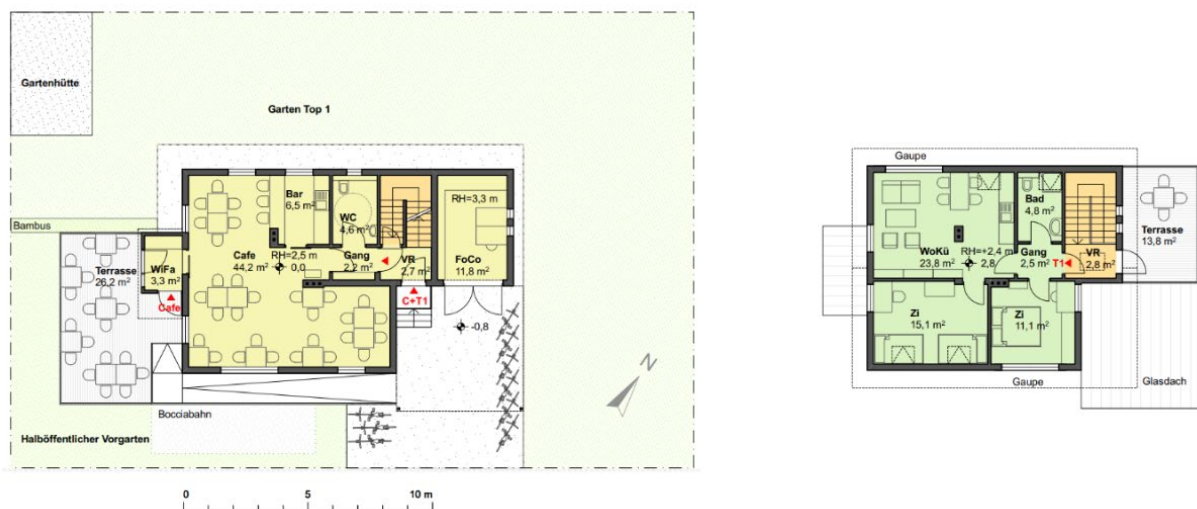
Figur 17. Kredit: ReHabitat. CC BY-SA 4.0, Press picture.

Projektet ReHABITAT-Siedlung undersøgte mulighederne for en helhedsorienteret bæredygtig renovering og aktivering af et parcelhuskvarter i Mistelbach i Niederøstrig i perioden 2021–2022. Det fokuserede på en pilotgruppe af 38 enfamiliehuse fra 1970'erne til 1990'erne, hvor mange boliger havde højt energiforbrug, underudnyttet plads og få beboere per hus. Projektet sigtede mod at udvikle en integreret, bæredygtig strategi, der både skulle føre til energi- og klimarenovering, men også reducerer ressourceforbrug pr. person, optimerer pladsudnyttelse, understøtter sociale netværk, forbedrer grønne og fælles rum samt fremmer miljøvenlig mobilitet i kvarteret. Resultatet af projektet var, at der blev udviklet forskellige løsningskoncepter på fire gennemgående bygningstyper i

området: (1) ét-etages enfamiliehus med saddeltag, (2) en bungalow, (3) en klassisk landbygning og (4) et ældre tofamiliehus. Hver typer bolig fik udarbejdet forskellige forslag til opdeling til flere beboere, som inkluderede et konkret arkitektonisk forslag til et kollektiv og til studieboliger. Samtidig blev der i hvert typehus udviklet eksempler på ombygning med mulighed for offentlige og kommercielle funktioner så som lægepraksis eller et co-working space.⁶⁵

VARIANTE 5 | Start-Café

Das Haus wurde von der Gemeinde aufgekauft und an sozial engagierte Leute verpachtet. Sie betreiben nun im Erdgeschoß ein kleines Café und in der ehemaligen Garage einen kleinen Verteilungszentrum für die lokale Food-Coop (Lebensmittelkooperative). Im Dachgeschoß gibt es eine Startwohnung für drei bis vier MitarbeiterInnen der Food-Coop oder des Cafés.



Figur 18. Her et én-etages enfamiliehus omdannet til café med kontorarbejdspladser. Kredit: J. Lindenthal og J. Leitner, Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, Østrig, 2023. s. 5.

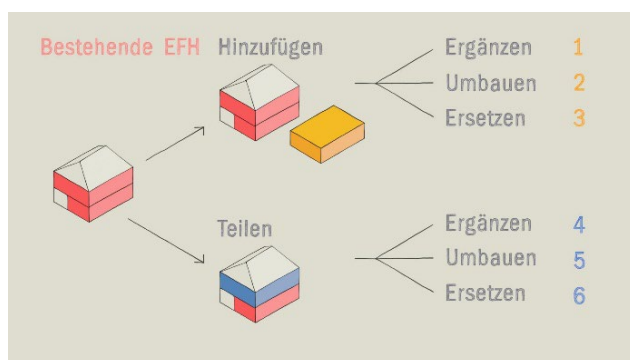
ReHABITAT bestod af deltagende processer med beboerne som spillede en aktiv rolle i forhold til selv at medvirke til at identificere behov, livsstilsønsker og barrierer for renovering, ombygning eller udlejning/salg af enfamiliehuse. Det omfattede workshops, foredrag og analyser, der skabte tillid og fælles visioner for fremtidige tilpasninger af både individuelle huse og kvarterets struktur. Projektet viste, at en bredere forståelse af bæredygtighed—hvor også sociale og fællesskabsdannende faktorer indgår—potentielt kan understøtte klimamål og boligudnyttelse. Pilotprojektet resulterede i et samlet koncept for de fire boligtyper udgivet i en rapport.⁶⁶

MÈTAMORPHOUSE: Bedre udnyttelse af boligreserven

Land: Schweiz
 Periode: 2010 -
 Projekttype: Facilitering/kampagne/strategi
 Skala: Bolig/husstand
 Afsender: Rådgivere via kommuner
 Modtager: Nabolag

Mètamorphouse er del af en national strategi i Schweiz som har til formål at bekæmpe, det, der defineres som "den uudnyttede boligreserve", dvs. boliger som enten står tomme eller som er underudnyttede i forhold til boligstørrelse. Konkret er her tale om en borgerinddragelsesproces, hvor boligejere inviteres til workshop om mulighed for opdeling udvidelse eller af deres bolig op til maximal udnyttelse. Således er her både tale om bedre funktionsudnyttede af boligarealet (værelser, garage, loftsrum mm) og af de uudnyttede kvadratmeter, der er tilladt op til max bebyggelsesprocent på den konkrete matrikel.

Projektet er baseret på to pilotprojekter i henholdsvis Villars-sur-Glâne og Vaed. I Villars-sur-Glâne stod kommunen i den situation, at der ikke var flere byggezoner til parcelhuse, men der var fortsat pres på boligmarkedet. Derfor besluttede de at tilskynde til en "indre udvikling/blød fortætning". I projektet afholdtes først et informationsmøde med interesserede borgere, derefter overgik man til individuelle samtaler med boligejere, der var interesserede i fortætning af deres bolig eller matrikel. På baggrund heraf blev der udviklet forskellige omdannelsesforslag, som så blev fremvist ved et informationsmøde for områdets beboere: Boligdeling på etagen, boligdeling mellem etager, boligdeling som add-on og boligudbygning som selvstændig boligenhed på matriklen.



Figur 19. <https://www.metamorphouse.ch/de/hinzufugen-oder-teilen/>

Forslagene gav anledning til en et nyt dialogmøde, hvor naboer skulle snakke om muligheder for tværmatrikulær fortætning og omdannelse over hækkene. Her viste det sig, at de fleste husejere fandt det for ømtåleligt at skulle diskutere fortætning med naboerne, bl.a. fordi det involverede emner som økonomi, arv og familieforhold.

I evalueringen af pilotprojektet i Villars-sur-Glâne opsummeres det, at 15 boligejere gennemførte de individuelle samtaler og ni af disse vurderede at det var

muligt at etablere en ekstra bolig på deres grund. Et halvt år senere havde 7 boligejere konkrete planer for deres hus, og 6 andre havde indledt dialog med arkitekter eller bankrådgivere.



Figur 20. Weiterbauen er ét af de fire konkrete eksempler, og viser typen Wohneigentum neu nutzen, Mariette Beyeler und Age Stiftung (Hg.), 2010. Fotografie Ralf Feiner. CC-BY-ND-NC 4.0. www.metamorphouse.ch

Rådgivere i pilotprojektet valgte at arbejde videre med konceptet, og Mèta-morpHouse fungerer nu på 16. år med national støtte, og mere end 23 partnere. Mere end 100 boligejere har fået konkret rådgivning om bedre udnyttelse af deres boligreserve. Rådgivningsvirksomheden MètamorpHouse har ikke opgørelse over, hvor mange af deres kunder, der efterfølgende har effektueret omdannelse af deres bolig eller matrikel.

HAUSAUFGABEN: Om potentialer for videreudviklingen af ældre parcelhusområder

Land: Nordrhein-Westfalen Tyskland
Periode: 2012-2017.
Projekttype: Facilitering, juridiske og kommunale modeller
Skala: Nabolag
Afsender: Kommuner og ZukunftsLand (regional udvikling)
Modtager: Nabolag/boligejere

HAUSAUFGABEN - Bürgerschaftliches Engagement in alternden Einfamilienhausgebieten adresserer udfordringer med en aldrende befolkning og faldende tilflytning i fire områder i Nordrhein-Westfalen, Tyskland. Initiativet kom i stand efter længere regional overvågning af de socioøkonomiske omstændigheder i forskellige boligområder som pegede på udfordringer i forbindelse med et forstående generationsskifte i de mange parcelhuse, og heraf et ønske at styre disse processer. I 2012 indledte Regionale 2016 ZukunftsLAND en regional diskussion om passende planlægningstilgange til de eksisterende parcelhusområder. Fokus var primært på forvaltningerne i byer og kommuner i Münsterland-regionen. Da de fleste boliger var privatejede parcelhuse og ofte repræsenterer ejernes følelsesmæssige arv, blev det besluttet at inddrage borgerne og at

eventuelle planlægningsændringer skulle overvejes og udvikles i samarbejde med dem.



Figur 21. Screenshot fra website. <http://hausaufgaben.ms>

Workshop-serien "HausAufgaben" (Husholdningsopgaver) i forskellige områder i Münsterland havde til formål at vække interesse for emnet og give inspiration til nye samarbejdstilgange og formater for arbejdet med beboere. Innovative deltagesformater, de workshops og aktiviteter på stedet i boligområder blev afprøvet. Dialogerne med husejerne rundt omkring betød, at der blev iværksat flere initiativer: Særligt støtte til generationsskiftet på bygningsniveau, f.eks. ved at undersøge planmæssige muligheder for tilbygninger, ombygninger eller fortætning i områderne var i fokus. Derudover blev der udarbejdet nye modeller for blød fortætning og strategier for, hvordan nabolag skal håndtere for eksempel skolelukning eller andre serviceforringelser som følge af færre og ældre beboere. Der blev i den forbindelse oprettet et kommunekontor som havde til formål at håndtere borgerhenvendelse og skabe viden og konkrete redskaber, ligesom der blev afsat ressourcer til facilitetering og borgerinddragelse.

Et af pilotområderne i projektet var Spellen i Voerde kommune som i en år-række arbejdede med fortætning og nye omdannelsesprocesser. Spellen var et mindre boligområde med 4300 indbyggere, der lige som andre boligområder oplevede en tilbagegang i indbyggertal, trods velfungerende infrastruktur, blandt transport og velfærdsinstitutioner. På den ene side ønskede Spellens borgere, her forenet i et "Borgerinteressefællesskab", at sikre områdets fremtid ved at forsøge at tiltrække nye borgere til, men den lokale myndighed ønskede på den anden side ikke at give tilladelse til udstykning af nye byggegrunde. Derfor blev parterne enige om at arbejde strategisk med fortætning på allerede bebyggede arealer som strategi. Samtidig indførte Voerde kommune i 2012 en ny tilgang til ansøgning om fortætning og kompensationer. Formålet var at skabe et ensartet grundlag for håndtering af byggeanmodninger på privat jord. Tilgangen fastlagde, at kommunen først bliver ejer af jorden, før der udarbejdes en udviklingsplan. Efterfølgende kan ejendomsretten til jorden omorganiseres, og nye byggegrunde kan bebygges, hvorefter de resulterende byggegrunde kan sælges. Dette "gennemgangskøb" skabte afsæt for at udvikle bedre planmæssige og

arkitektoniske sammenhænge mellem matriklerne. Samtidig blev det økonomiske og juridiske ansvar flyttet fra de enkelte boligejere til kommunen.

I 2017 blev processerne i de fire områder evalueret, og det blev påpeget at en fortsat succes andre steder i landet var afhængig af, at den lokale myndighed påtager sig en aktiv rolle som facilitator, og at den afsætter ressourcer og politisk engagement i forhold til at skabe modeller og processer for implementering af den fælles strategi.⁶⁷ Evalueringen anbefaler at der oprettes et lokalt kontor, der kan indsamle viden og værktøjer på tværs af forvaltninger samt hjælpe med kontakt til investorer og samarbejdspartnere.

REHOUSING: Arkitekturinspiration og proces for opdeling af enfamilieshusgrunde til flere boligenheder

Land: Toronto, Canada
 Periode: Fra 2022
 Projekttype: Arkitektur/rådgivning
 Skala: Parcelhusgrund
 Afsender: Arkitekter/rådgivere
 Modtager: Boligejere/boligdelere

I Canada har der været en årelang debat om bedre udnyttelse af de mange enfamiliehuse beboet af ældre ægtepar eller ældre singler, særligt i områder med boligmangel og stigende boligpriser. Det har blandt andet fået administrationen i Toronto til at indføre nye regler, der tillader boligbyggeri med flere enheder på parcelhusgrunde. Således er det nu tilladt at have op til fire boligenheder på sin matrikel. Samtidig var det hensigten at skabe mulighed for en ny type non-profit boligudvikler at komme ind på markedet og få mulighed for at arbejde mere varieret og mindre profildrevet med mere økonomiske overkommelige boligprodukter.

Under titlen "civil boligudvikler" har Toronto Universitet, Tuf Lab og LGA Architectural Partners arbejdet på at udvikle en detaljeret online drejebog for opdeling af konventionelle parcelhusgrunde.⁶⁸ Drejebogen henvender sig til hus-ejeren eller en gruppe potentielle købere, der ønsker at omdanne et enfamiliehus til op til fire boliger. Drejebogen præsenterer omdannelsesprocessen fra start til slut, herunder hjælp til, hvordan man undersøger mulighederne på sin egen grund, laver skitser og forestår de juridiske og byggetekniske kompetencer. Derudover er der også konkrete designforslag som kan bruges som inspiration og viden om konstruktion, byggeteknik, materialer og byggekomponenter.

The Guide has four parts:



Getting Started

There are lots of ways to develop multiplexes. Find out what path makes the most sense for you.



Pick Your Project

Discover all the ways you can add units to your lot and get a rough idea of the rules and constraints you will need to know.



Design Catalogue

A Catalogue of price-conscious designs for converting the thirteen most common houses in Toronto

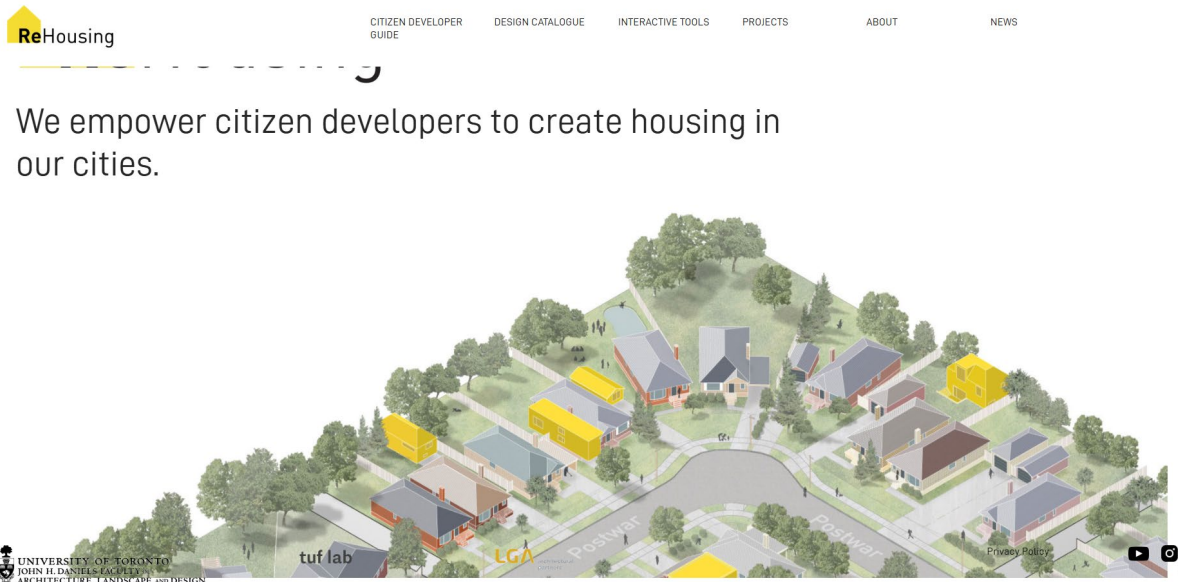


Construction Catalogue

Your multiplex toolkit. Get into the details of what it will take to build each component of your new home.

Figur 22. En illustration fra hjemmesiden med de fire dele af projektets "Citizen Developer Guide" <https://rehousing.ca/Citizen-Developers-Guide>

Som en del af pilotprojektet har arkitekterne løbende arbejdet med konkrete om-dannelser/boligudbygninger i pilotområderne, og konceptet bygger også på præmissen om, at forretningsmodellen skal kunne fungere i sig selv. Således har det også været en vigtig del af projektet at bruge arkitektens formsprog til at inspirere blød fortætning. Projektet kan derfor også fremviser projekter byggeprojekter i høj arkitektonisk kvalitet tilpasset den lokale skala, lokale materialer og lokalt formsprog. Et af projekterne har desuden været gengivet i et nationalt arkitekturmagasin.

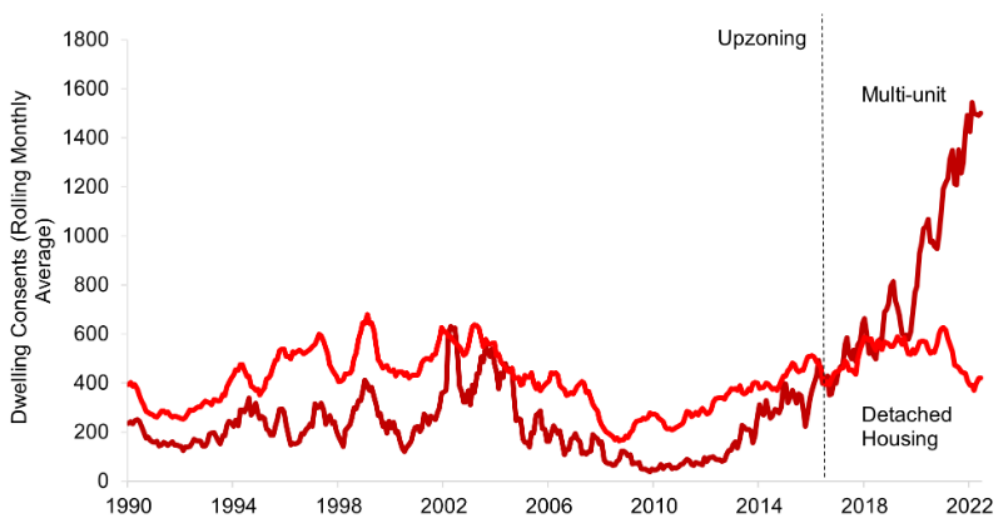


Figur 23. Screenshot fra rehousing.ca efter aftale.

OPHÆVELSE AF PARCELHUSZONING I NORDAMERIKA OG CANADA: Op-gør med den klassiske forstadstypologi

Land: USA og Canada
 Periode: 2019 -
 Projekttype: Lovgivning
 Skala: Storskala /plan
 Afsender: Stat og lokale myndigheder
 Modtager: Bolig

På tværs af Nordamerika har flere byer og delstater besluttet at afvikle den traditionelle zonelovgivning for parcelhuskvarterer, som et svar på udfordringer med boligunderskud, ulighed på boligmarkedet og klimamæssige udfordringer. Reformerne har til formål at muliggøre en mere fleksibel og inkluderende byudvikling ved at legalisere boligformer kendt som "missing middle housing", "de manglende boligformer mellem lejelejligheden og det store privatejet parcelhus—såsom dobbelthuse, triplexer, rækkehuse og sekundære boligenheder (kaldet ADUs, accessory dwelling units) i områder, der tidligere var forbeholdt fritliggende enfamiliehuse.



Figur 24. Effekten af ophævelse af enfamiliehus-zoneringen i Minnesota. Kredit: Matthew Maltman, e61 institute, <https://onefinaleffort.com/blog/a-detailed-look-at-minneapolis-housing-supply-reforms>

Minneapolis, Minnesota, nævnes ofte som et banebrydende eksempel.⁶⁹ Gennem byplanen *Minneapolis 2040* ophævede byen i 2019 sin zonelovgivning for enfamiliehuse og tillod op til tre boligenheder på de individuelle beboelsesparker. Ændringen var motiveret af bekymringer om racemæssig eksklusion, betalbarhed og miljømæssig bæredygtighed. Selvom kritiske røster påpeger, at reformen endnu ikke har skabt bred prisbillig boligmasse, har den symbolsk set nedbrudt et planlægningsparadigme baseret på eksklusivitet og rummelig segregering.⁷⁰ Planen har desuden været vigtig politisk redskab til at få arbejdet med de juridiske benspænd og tilladelser, som skulle til løses for at indfri potentialerne. En undersøgelse viser, at mere end halvdelen af de nye 'plexes' (defineret som 2, 3 og 4 boligenheder), ville ikke have været opført, hvis det ikke havde været for byplanen.⁷¹

British Columbia—og særligt Vancouver—har fulgt en mere teknokratisk og procesorienteret tilgang til reform. Lovforslaget Bill 18, som blev vedtaget i 2023, forpligter kommuner til at tillade flere boligenheder på standardbebyggede parcelhuse. Gennemførelsen ledsages af omfattende borgervejledning og indsats for at effektivisere regler og procedurer. Fokus er ikke på konfrontation, men på institutionelt samarbejde, standardisering og informeret borgerinddragelse.

Selvom ændringer i zonestyrelsen i Oregon, herunder Residential Infill Project (vedtaget i 2020), har banet vejen for helt ny boligbebyggelse, viser erfaringer, at der ofte opstår praktiske udfordringer såsom tilslutning til forsyning, lokal accept og byggeplanlægning, som også skal håndteres. Det peger på, at én lovgivning i sig selv ikke udløser potentialet.



**Hvad kan vi lære af de
internationale eksempler?**

03

Hvad kan vi lære af de internationale eksempler?

Flere internationale cases viser, hvordan enfamiliehuse kan udnyttes bedre gennem kombinationer af lovgivning, økonomiske modeller og sociale eller klimamæssige dagsordener. En kritisk gennemgang viser dog, at det langt fra er alle initiativer, der har ført til dokumenterbar ændring i boligens faktiske arealanvendelse – og at effekten ofte er kontekstafhængig og svær at skalere.

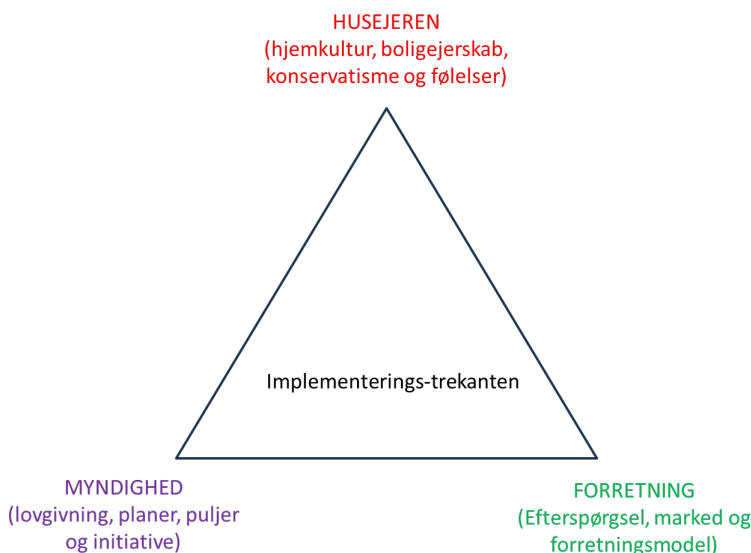
3.1 Stor interesse, men blandede erfaringer

I Tyskland har man i længere tid arbejdet med forskellige former for rightsizing-initiativer på både myndighedsniveau som i privat regi. Allerede i 2012 indledte man i Münsterland-regionen i Nordtyskland en regional diskussion om passende planlægningstilgange i eksisterende boligområder, blandt andet med forslag til blød fortætning (re-structuring), herunder kommunale processer for opkøb og tilladelser. Senere – med en landsdækkende pulje til energioptimering og boligomstilling fra Bundesministerium für Bildung und Forschung, Tyskland – har projekterne *Lebensräume* (2021-2023) og *OptiWohn* (2020–2022) fulgt trop. Sidstnævnte udviklede en metode til boligdataanalyse, opsøgende rådgivning og modellering af flyttekæder. Ifølge den afsluttende redegørelse lykkedes det at kortlægge et betydeligt teoretisk potentiale for rightsizing, og der blev etableret en rådgivningsstruktur.⁷² *OptiWohn* oplyser de har rådgivet mere end 400 husstande, men der mangler i alle tilfælde en uafhængig evaluering af, hvorvidt disse redskaber faktisk medførte permanent ændret boligbrug. I 2024 igangsatte Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen det økonomiske støtteinitiativ *Jung kauft Alt* med midler til renoverings- og energioptimering på omkring 350 millioner euro årligt (2024-2026) til unge familier, der ønsker at opkøbe ældre familiehuse. Ved udgangen af november 2025 havde programmet dog kun resulteret i et relativt beskedent antal støtteforpligtelser, i alt 680 ifølge den tyske avis Welt (2025).

I Holland fremmer kommuner som Breda og Amersfoort aktiv opdeling af enfamiliehuse gennem værktøjer udviklet i samarbejde med private rådgivere og håndværkere. Ifølge dokumentationen fra Platform31 indebærer modellen, at kommunen stiller klare procedurer og skabeloner til rådighed, mens private står for både teknisk vurdering og udførelse. Resultatet har været en målbar reduktion i m² pr. husholdning og en stigning i antallet af lovligt opdelt boliger i ellers

lavtætte kvarterer. Effektmålingen viser dog også, at succesen afhænger af, om den enkelte ejer ser en gevinst, samt hvor fleksibel lokalplanen er. Også Meta-morpHouse i Schweitz løber på 15. år med national støtte, og har i dag mere end 23 partnere som arbejder med boligdeling og boligfortætning, men uden man har været i stand til at måle de konkrete effekter af initiativet. Et projekt der skal fremhæves, BIMBY-BUNTI, et samarbejdet mellem kommunale myndigheder og virksomheden Villes Vivante i som har kørt i Frankrig siden 2025, og som kombinerer borgerinddragelse, kommunale bosætningsstrategier, emptynesters trivsel og kommerciel udvikling af blødfortætning. Alene i lokalområdet Vosges er mere end 200 nye boliger blevet skabt i eksisterende boligstruktur, og andelen af store, uudnyttede boliger (større end 140 m²) er faldet fra 48% til 18%.

Endelig har den amerikanske model med *SB 9* i Californien og *Minneapolis 2040* åbnet for flere boliger på tidligere boliggrunde til enfamiliehuse. Der er tale om dybtgående planpolitiske reformer, men evalueringer peger på, at den reelle effekt på boligfortætning i eksisterende boligområder er langsom og afhænger af markedsmekanismer og af andet lovgivning som gør det vanskeligt at gennemføre den juridiske transformation af enfamiliehus til fler-boligkomplekser, blandt tilladelse til opsplitning af vand, kloakering, strøm mv.⁷³ Derudover har der også flere steder været lokal modstand mod fortætningerne. I praksis ændres arealudnyttelsen kun, hvis private aktører ser økonomisk potentiale, hvilket kan føre til gentrificering snarere end diversificering.



Figur 25. Samlet set viser erfaringer med rightsizing, at den største effekt nås, der myndigheders strategi og praktisk og kommercielle forretningsmodeller spiller sammen med en aktiv inddragelse af de lokale borgere. Kredit: BUILD, 2026.

Mest succesfuld er forskellige re-union-modeller, som kombinerer manglen på betalbare boliger til unge og studerende, og emptynesting og seniorers trivsel, særligt i uddannelsesbyer eller urbane områder, hvor boligmarkedet er presset. Offentlige og non-profit modeller som *1toit2âges* (Belgien) og *Wohnen für Hilfe*

(Tyskland) er blevet implementeret med det formål at kombinere boligudbud til unge med støtte til seniorer. *1toit2âges*, som blev formaliseret i 2009, havde i 2025 over 700 aktive lejekontrakter og har til dato indgået mere end 6000 boligformidlinger. Modellen bygger på frivillige lejeaftaler mellem ældre og unge, hvor de unge yder praktisk hjælp eller socialt samvær til gengæld for lavere husleje. *Wohnen für Hilfe* startede i 1992 og findes nu i mindst 11 tyske universitetsbyer. Her matches studerende med ældre boligejere via offentlige *Studierendenwerke*. Modellen bygger på en time-for-kvadratmeter-logik og har vist sig at være attraktiv for begge parter, især fordi den kombinerer boligudfordringer med social tryghed og lavpraktisk hjælp. Samtidig viser analyser, at intergenerationale bofællesskaber kan reducere følelsen af ensomhed blandt seniorer og styrke trivsel hos unge, især tilflyttere.⁷⁴

Kommercielle modeller, som *Homeshare UK*, anvender lignende principper for udveksling af bolig og praktisk hjælp eller selskab, men med større vægt på kommerciel formidling, blandt fordi man her har fokuseret på skalering. Fordele er større rækkevidde og kapacitet, men der ses også lavere deltagelse blandt ældre uden økonomisk incitament. Lignede erfaring kan trækkes Freiburg, Tyskland, hvor boligbyttebørsen (*Wohnungstauschbörse*) tilbyder rådgivning og økonomisk flyttebonus, hvis man nedskalere fra en stor til en mindre bolig. Samspelet har ført til 22 konkrete nedskaleringer med gennemsnitlig reduktion på 33 m² pr. husholdning frem til november 2025. Effekten er relativt begrænset i omfang, men viser, at partnerskaber kan gøre en forskel i en lokal kontekst med støtteinfrastruktur. Derudover bør der på nuværende tidspunkt også skelnes mellem pilotprojekter og eksplorative indsatser med stor grad af borgerinvolvering, og på den anden side regulatoriske ændringer, som for eksempel gør ADU'er og granny flats og andre typer fortætning mere markeds-mæssigt attraktive som det er tilfældet i Australien og USA. Men her er det vigtigt at have for øje, at boligmarkedet og tilgængelighed til offentlige sundhedstilbud begge steder er væsentligt anderledes end i et velfærdsland som Danmark, og det kan måske betyde, at efterspørgslen efter granny flats og ADU's i en dansk kontekst måske viser sig at være mindre. Men det kan - som i Norge - overvejes om en fortætning kan medvirke til at skaffe flere mindre, og betalbare boliger, tæt på de større byer, og medvirke at øge flyttemobiliteten for empty-nesters, da de med en lille bolig kan blive i området.

I flere projekter understreger kilder samtidig, at uden kommunal forankring og koordinering kan effekten udeblive eller føre til utilsigtet segregering og gentrification. Forretningsmodellen må derfor balancere mellem privat gevinst og offentlig målsætning for at opnå en robust effekt i boligstrukturen.



Figur 26. Haus Wiederkehr, Weiterbauen. Wohneigentum neu nutzen, Mariette Beyeler und Age Stiftung (Hg.), 2010. Fotografie Ralf Feiner. CC-BY-ND-NC 4.0. www.metamorphouse.ch

3.2 Opmærksomhedspunkter

Følgforskningen til de forskellige initiativer er på den ene side enige om, at potentialet er der, og at der fortsat skal arbejdes målrettet og strategisk med rightsizing på alle niveauer som en del af den bæredygtige omstilling, hvor den eksisterende boligmasse skal mere i spil. Der er dog også visse kritiske forhold, som bør adresseres i fremtidigt arbejde.

Boligarkitektur og arkitektonisk sammenhæng? Effekterne på den byggede kvalitet varierer, og der er generelt ingen eller meget begrænset viden om de arkitektoniske resultater af re-structuring, ligesom som der så vidt vides endnu ikke er lokale administrationer, der har undersøgt de samlede arkitektoniske konsekvenser af omdannelser for et lokalområde. I *BIMBY-BUNTI* fremhæves det, at arkitekturen er standardiseret og effektiv, men det diskuteres, om resultaterne harmonerer med lokale byggeskikke og æstetik. I Belgien peges der på, at beboerkonservatisme ofte binder i frygt for, at opdelinger og nybyggeri vil svække kvarterets sammenhæng og visuelle identitet. Derudover ses, at modeller med stærk kommerciel involvering ofte mangler efterfølgende (arkitektonisk) evaluering, hvilket vanskeliggør vurdering af deres reelle bypolitiske værdi.⁷⁵

Boligkvalitet og udnyttelse af boligsøgende? Studier peger desuden på en række risici forbundet med re-union-modeller, hvor unge, studerende og

lavindkomstgrupper bytter praktisk hjælp eller lav husleje mod bolig i private hjem – for eksempel i modeller som *Wohnen für Hilfe*, *1toit2âges* og *Homeshare UK*. Flere studier rejser bekymringer for, at disse modeller, i forsøget på at skabe boligløsninger, utilsigtet kan medføre udnyttelse eller forringede boligvilkår. I England har der i en årrække været en diskussion om "houses of multiple occupation" (HMOs), som en fællesbetegnelse for boliger med overbelægning. Kritikken har gået på, at den massive boligmangel i mange engelske byer har skabt en forretningsmodel, hvor enfamiliehuse opdeles i alt for mange små boligheder, husene er ofte i dårlig stand og der er dårlige eller meget få fællesarealer, hvilket medfører dårligt indeklima og andre sikkerhedsrisici. Det er ofte migrantarbejdere, der bor i HMOs og grundet generelt dårlige lejevilkår, er det svært at klage over udlejere. Flere byer, blandt Oxford City Council, har indført krav om kommunal godkendelse af HMOs for at få mere styr på problemet.⁷⁶ Et svensk studie foreslår, at man bør skelne skarpt mellem husholdninger og lejere, der bor tæt af nød (økonomi og manglende ressourcer) og de familier og lejere, der bor sammen som et livsstilsvalg.⁷⁷

Klimagevinster og energimæssig effekt? Mange projekter har som mål at øge bæredygtigheden gennem tættere udnyttelse og lavere energiforbrug pr. person. Men dokumentationen er sparsom. I *ReHABITAT* og *OptiWohn* nævnes potentielle effekter som lavere varmekonsum pr. person og mindre transportbehov, men der mangler systematiske målinger. Den franske statsstrategi *Zero Artificialisation Nette* (ZAN), som *BIMBY-BUNTI* indgår i, fremmer opdeling frem for nybyggeri for at undgå arealforbrug, men effekten afhænger af implementering i stor skala.

Naboskab og sociale relationer? Rightsizing påvirker det sociale naboskab – både positivt og negativt. I projekter som *Wohnen für Hilfe* og *1toit2âges* oplever mange ældre øget trivsel og tryghed gennem nye relationer med yngre beboere. Omvendt viser erfaringer fra *Metamorphouse* og *Verkavelingswijken*, at ændringer i boligstruktur kan skabe konflikt eller utryghed, især hvis de opfattes som fremmede for kvarterets sociale normer eller ikke er bredt forankrede i lokalmiljøet.

Tung inddragelse, vidensopbygning og tidskrævende processer. Et gennemgående problem i de borgersensitive projekter er, at succes afhænger af kommunal kapacitet og langstrakt, ressourcekrævende facilitering. Dette skyldes den konservatisme, der ofte ligger hos boligejere og seniorer, som har boet i deres hus i mange år, og hvor det kan være svært at forestille sig at flytte eller dele ens private bolig op og tillade andre at flytte ind. Omdannelsen sker ikke i en bolig, men i et hjem.⁷⁸ Derudover handler det i lige så høj grad om komplicerede lovgivning, økonomiske uklarheder og praktisk forhold, knyttet til omdannelsen af en boligform som er velintegreret i et system af økonomi, jura, arkitektonisk og teknisk praksis.

Hvem høster de økonomiske gevinster? Det tyder op, at rightsizing først og fremmest initieres af ressource- og kapitalstærke boligejere eller - lejere. I f.eks. *BIMBY-BUNTI* finansieres arkitektrådgivning af kommunen, men selve ombygningen kræver private investeringer på op mod 80.000 euro pr. bolig. Det skal naturligvis balanceres op imod antallet af mindre boliger, der kommer på markedet og deres lejeværdi. I Schweiz (*Metamorphouse*) viser erfaringer, at det primært er boligejere med økonomisk og socialt overskud, som gennemfører opdelinger. Australiens lovmæssige lempelser for *secondary dwellings* (granny flats) på samme grund som enfamiliehuse har som nævnt også bidraget til en stigning i boligfortætning i de urbane forstæder. Men kritikken lyder, at den sociale variation i anvendelsen er begrænset: Det er primært middelklasseejere, der bygger for at huse deres egne voksne børn eller forældre, eller for at skabe lejeboligindtægter.⁷⁹ Særligt de økonomiske incitamentsstrukturer, som for eksempel Proposition 19 i California, har fået kritik for at være en lovændring, der er blevet båret igennem en ejendomsmægler-lobbyorganisation (*California Association of Realtors* kaldet CAR), da den øger flyttemobilitet og øger boligsalget.⁸⁰ Det påpeges også at skatterabatten i høj grad vil gavne hvide, velstående boligejere og derved øge økonomisk og boligmæssig raceulighed.⁸¹ Projekterne har dermed risiko for at uddybe sociale skel ved primært at gavne de befolkningsgrupper, der allerede ejer boliger og har adgang til finansiering. Den amerikanske præsident har - under mottoet "hjem er mennesker, ikke for profit" – for nyligt sendt en Executive Order videre til kongressen, som skal stoppe større investeringsfirmaer fra at opkøbe – i tusindvis - af parcelhuse med henblik på omdannelse og profit.⁸²

3.3 Samlet vurdering af potentialet

Rightsizing kan bidrage til at imødekomme boligudfordringer og styrke bæredygtighed og livskvalitet, men kræver stærk offentlig styring og retfærdig fordeling af gevinster. Uden forståelse for beboernes hjem og arkitektonisk følsomhed kan effekterne forstærke ulighed, skabe modstand og underminere det sociale naboskab. De bedste resultater opstår, hvor fysiske og sociale aspekter integreres – dvs. hvor der både er fysisk og social kapacitet og hvor boligudnyttelse kobles med intergenerationel boligdeling, tilgængelig rådgivning og lokal forankring.

Derudover er der samlet behov for at adressere rightsizing som en form for paradigmeskifte i relation til bosætning og boligmarkedet. I modsætning til tidligere tiders boligudbygning sker denne i allerede fysisk-socialt-praktisk-økonomiske etablerede strukturer. Det betyder, at udviklingen kun kan se i sammenhold med en afvikling af det, der allerede er.

1. I områder, hvor det er muligt at kombinere flere dagsordener er der ofte en større potentiale for succes. Det vil sige områder, hvor man formår at

- kombinere miljøindsatser (for eksempel energirenoveringskampagner) med bosætningsstrategier og seniorers trivsel/sundhed.
2. Lokal viden om boligforhold (størrelse, markedsværdi, socio-økonomiske forhold) er vigtigt i forhold til at skabe kommunalpolitisk opbakning i form af planværktøjer og kampagner, og er desuden et argument i dialogen med eventuelle kommercielle rådgivere og private bygherrer.
 3. Målrettet inddragelse af potentielle boligejere og beboere kan være med til at øge interesse, men skal gerne følges op af processuel støtte, f.eks. klar indgang til viden om økonomi, lovgivning og tilladelser, design, teknik og arkitektoniske muligheder.
 4. Skalerbarhed og teknisk kapacitet styrkes, når private aktører/virksomheder bidrager med byggeerfaring og en rentabel forretningsmodel.
 5. Potentialet forbedres, når kommunen stiller med garantier og eventuel økonomisk støtte eller decideret opkøb.
 6. Effektiv arealudnyttelse opnås primært, når incitamentet for boligejeren er klart – økonomisk, socialt eller praktisk.

Erfaringerne fra de sidste årtier peger dog på, at der ikke findes én løsning, der adresserer det problemkompleks som enfamiliehuset indgår i, men der er mange forslag og tiltag, som fra forskellige vinkler forsøger at omstille enfamiliehuset til fremtiden. Sammenfattende viser de bedste cases, at kombinationen af lovgivningsændringer, rådgivningsstøtte, forretningsmodeller og sociale incitament er nødvendig, men ikke i sig selv tilstrækkelig. Initiativer med konkret effekt på boligernes arealanvendelse er karakteriseret ved lokal forankring, målrettet facilitering og en klar balancering mellem individuelle og strukturelle gevinster. Der er behov for videre monitorering, særligt af om effekterne holder over tid, og af hvilke sociale grupper der reelt får gavn af tiltagene.

04

**Metode, viden og
litteratur**

04

Metode, viden og litteratur

4.1 Cases – viden og websites

Websites (cases)

BIMTY-BUMTY (Frankrig) - <https://www.vv.codes/bimby/> <https://www.vi-vantes.fr/> - <https://www.vv.energy/bimby>

Bill 18. – Vancouver Charter Amendment Act (No. 2) – (USA)
<https://news.gov.bc.ca/releases/2024MUNI0018-000505>

Bill 18 - Local government housing initiatives (USA)-
<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/local-governments-and-housing/housing-initiatives>

Boligdugnaden (Norge) – <https://www.boligdugnaden.no>

Boligfortetting i Troendheim -
<https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/kunngjoring-arealplan/arkiv-planer-kunngjort/eldre/2019/byutviklingsstrategi-for-trondheim-strategi-for-areal-og-transportutvikling-fram-mot-2050/>

BMWSB (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen),
Tyskland – <https://www.bmwsb.bund.de/>

Chabilis, (Frankrig) <https://www.cohabilis.org/>

HausaufGaben (Tyskland) - <http://hausaufgaben.ms/>

Homeshare UK (Storbritannien) – <https://homeshareuk.org>

Jung Kauf Alt (Tyskland) - https://www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/foerderprogramme-bmwsb/foerderprogramme-wohnen/jung-kauft-alt/jung-kauft-alt_node.html

OptiWohn (Tyskland). <https://www.goettingen.de/portal/seiten/wohnraumagentur-900000208-25480.html>

Lebensräume (Tyskland). <https://www.ifeu.de/projekt/lebensraeume-instrumente-zur-beduerfnisorientierten-wohnraumnutzung-in-kommunen>

METAMORPHOUSE (Schweitz) <https://www.metamorphouse.ch/de/>

Platform31 (Holland) – <https://www.platform31.nl/artikelen/woningsplitsing/>

ReHBITAT (Østrig) <https://nachhaltigwirtschaften.at/de/sdz/projekte/rehabitat-siedlung.php>

Shared Living Plus, (UK) <https://sharedlivesplus.org.uk/>

Stadt Göttingen (Tyskland). <https://www.goettingen.de/portal/seiten/wohnraumagentur-900000208-25480.html>

Studierendenwerke, (Tyskland).
<https://www.studierendenwerke.de/themen/wohnen/tipps-zur-wohnungssuche/wohnen-fuer-hilfe>

Tiss'âges en Finistère, (Frankrig) <https://www.quimper-bretagne-occidentale.bzh/actualite/45408/113-tiss-ages-nouvelle-solution-de-logement-solidaire-sur-le-territoire.htm>

Wohnungstausch Freiburg (Tyskland) – <https://www.wohnungstausch.freiburg.de/>

4.2 Publikationer (guider, håndbøger, erfaringsopsamlinger på de forskellige cases)

2023 Rapport d'activité 1toit2âges – logement intergénérationnel, Un Riche pour Tous, Belgien, 2023.

Age Friendly Housing and Rightsizing, South Dublin County Council, Irland, 2025. <https://www.sdcc.ie/en/services/housing/age-friendly-housing-and-rightsizing/101761-sdcc-age-friendly-housing-information-a5-booklet-hr.pdf>

Boligfortetting i Troenheim, Trondheim Kommune, 2019. <https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer-eksternt/10->

[byutvikling/byplankontoret/1b_offentlig-ettersyn/2019/byutviklingsstrategi-trondheim--strategi--arealtrsp-2050/7.-boligfortetting-i-trondheim---status-og-muligheter.pdf](#)

California ADU Reform; A Retrospective: How YIMBYs Helped Kick Off California's Building Boom, M. Nolan Gray, California YIMBY, 2023.

Dagsavisen, Norge – <https://www.dagsavisen.no/debatt/hvordan-kan-du-hjelpe-en-student/9905034>

Diverging Discourses: State-Level Preemption of Municipal Land Regulation for Housing Production in California and Texas, forfattere og udgiver ikke angivet.

Evaluation der Wohnraumberatung Tübingen im Projekt OptiWohn, Anja Bierwirth, Dorothee Gies, Raphael Moser, FONA, Tyskland, 2022.

Evaluation of the Homeshare Pilots, Tarran Macmillan, Jackie Gallagher, Melissa Ronca, Tim Bidey, Perla Rembiszewski, Social Care Institute for Excellence (SCIE), Storbritannien, 2018.

Familie diese foerder programme sollen den traum vom eigenheim erfuellen, Zeitung WELT, 5.11. 2025. <https://www.welt.de/finanzen/immo-bilien/plus68fa15898578985b5d1325f1/familie-diese-foerderprogramme-sollen-den-traum-vom-eigenheim-erfuellen.html>

Flächennutzung optimieren, Neubaudruck reduzieren. OptiWohn 8532, Bundesministerium für Bildung und Forschung, Tyskland, 2022.

Från eignahemsrörelse till delahemrörelse – att anpassa och dela befintliga småhus, Sverige, 2015.

Hausaufgaben – Bürgerschaftliches Engagement in alternden Einfamilienhausgebieten, Yasemin Utku, Stephan Gudewer, Carolin Krüger-Willim, Torsten Bölting, StadtBauKultur NRW, Tyskland, 2016.

Homeshare – Good Practice Guide, National Network of Active Partnerships (NNAP), Storbritannien, 2011.

Homes on Wheels Are Filling a Big Gap in Portland, Sightline Institute, USA, 2022.

Impact of HMOs and aims of licensing, Oxford City Council, gov.uk, (<https://www.oxford.gov.uk/houses-multiple-occupation-hmos/hmo-impact-licensing-aims>).

Intergenerational Housing as a New Vector of Social Cohesion, Nicolas Bernard, Facultés universitaires Saint-Louis, Belgien, 2022.

Jung kauft Alt, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Tyskland, 2024.

Kommunale Wohnungstauschbörsen – Ein Instrument für bezahlbares Wohnen?, Hauke Quathamer, Stadt Freiburg, Tyskland, 2025.

MetamorphHouse – Strategie zur sanften Innenentwicklung. Pilotprojekt in Villars-sur-Glâne: Zusammenfassung des Schlussberichtes, Mariette Beyeler, Bundesamt für Wohnungswesen, Schweiz, 2017.

MétamorphHouse. Transformer sa maison au fil de la vie, PPUR, Lausanne, Schweiz, 2014.

Nachhaltige Sanierung und Wohnraumaktivierung einer Einfamilienhaussiedlung in Mistelbach – ReHABITAT-Siedlung, J. Lindenthal og J. Leitner, Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, Østrig, 2023.

OptiWohn Modellquartier Nikolausberg – Rückblick und Ausblick, Wohnraumagentur Göttingen, Tyskland, 2022.

OptiWohn Quartiersanalyse Göttingen, Wohnraumagentur Göttingen, Tyskland, 2022.

Proposition 19 – California Property Tax Transfers, State of California, USA, 2020.

Proposition 19: The Home Protection for Seniors, Severely Disabled, Families, and Victims of Wildfire and Natural Disasters Act, Nicolette Jolicoeur og Eric Hoffman, California Initiative Review (CIR), USA, 2020.

Survey on the Incentives and Issues to the Development of Intergenerational and Intercultural Homesharing in Europe, WeShareWeCare Project, 1toit2âges, Belgien, 2022.

Werken aan doorstroming van senioren – Toolkit voor een Aanpak, Platform31, Holland, u.d.

What You Need to Know About Vancouver's Official Development Plan (ODP), City of Vancouver, Canada, 2022.

Wie geht es weiter? Anregungen und Tipps für Untermiete, Umbau und gemeinschaftliches Wohnen, Grüne LIGA, Tyskland, 2025.

Wohnbuddy, Østrig – <https://www.wohnbuddy.com/>

Wohnraummobilisierung – gut für Menschen, Kommune und Klima, Angelika Paar m.fl., LEBENSÄRÄUME, IFEU, Tyskland, 2020.

Woningdelen en woningsplitsen mogelijk en gemakkelijker maken, Platform31, Holland, 2025.

Woningsplitsing – ook in beeld bij kleinere gemeenten, Platform31, Holland, 2025.

4.3 Metodebeskrivelse og rekruttering

Afsøgning af emnet som opridset i projektansøgning ved hjælp af søgninger i akademiske databaser (proquest, scopus, web of science) forsøg med forskellige kombinationer af søgeord fx: *Single-family homes/ detached homes + Suburban + Seniors/empty nesters + Housing mobility/ home-sharing/ downsizing/under-occupancy/unused space/ moving patterns*

De tre første grupper af søgeord har også fungeret som "eksklusionskriterier" for udvælgelse af relevante artikler. Hvis artikler ud fra abstract ikke har behandlet minimum 2 betragtes de som mindre relevante.

Derudover søgninger på interessante udtryk eller vendinger der dukkede op i løbet af ovenstående søgninger fx: *Housing sufficiency, Accessory dwelling unit/granny flats/Informal second unit etc.*

Der er gennemført flere søgninger på enkeltsøgeord og kombinationer på tværs af databaser og en række publikationer er fundet. Mange emner og fagfelter forholder sig helt eller delvist til den problemstilling vi undersøger, og der er derfor ikke fælles terminologi hvilket har gjort en traditionel systematisk litteratursøgning mindre relevant end den benyttede, der i højere grad har gjort brug af "citation chaining" til at udvide søgningen samt skimning af artikler for at finde nye relevante termer.

Da målet med undersøgelsen, ud over et indledende overblik over relevant forskning, primært er at finde konkrete eksempler på løsninger i form af projekter, kampagner, politikker mm. er den fremsøgte litteratur også blevet gennemgået for beskrivelser af eksempler, for derigennem at starte søgning efter yderligere "grå litteratur" der omhandler disse løsninger. Disse søgninger har i langt højere grad benyttet sig af en form for "dobbelt snowballing" da der både har været brug for at finde forfattere/organisationer/forskningsinstitutioner der beskæftiger sig med disse samt at finde relevante søgetermer på lokale sprog. Det blev hurtigt tydeligt at søgninger efter grå litteratur med engelske søgetermer primært gav resultater fra engelsktalende lande. Det har derfor været vigtigt at finde relevante termer på primært de øvrige europæiske sprog, for at finde løsninger fra lande der kan oversættes til en dansk kontekst. Vi har i den

forbindelse været præget af primært at kunne lave kvalificerede søgninger på de sprog, der er tilgængelige for os (ud over engelsk, er det tysk, svensk, norsk, fransk og i mindre grad italiensk, spansk og hollandsk). Her er google translate blevet brugt til at oversætte hjemmesider og mindre tekstbidder, for hurtigt at af-dække om et projekt eller en rapport er relevant.

Når en rapport eller lignende er blevet vurderet til at være relevant, er Micro-softs AI værktøj Co-Pilot blevet brugt til at oversætte kapitler og til at sammenfatte længere tekster.

Netværk og konferencer

Derudover har forskerteamet trukket på deres internationale netværk rundt om i verden, både hvad angår igangværende og kommende projekter. Endelig er der rekrutteret cases og studier fra deltagelse på European Network for Housing Research Conference 2025 i Paris.

Tak til følgende fagpersoner, eksperter og civilsamfundsaktører som har bistået med materiale, netværk og input:

- Lucas Jaunin, MètamorpHouse, Schweiz
- Stephen Lloyd-Moffett, Professor of Comparative Religion & Culture, Cal Poly, San Luis Obispo, USA, gæsteforsker ved Aalborg Universitet, BUILD (2025-2026).
- Anja Bierwirth, Head of Research Unit Urban Transitions, Energy, Transport and Climate Policy, Research Unit Urban Transitions, Tyskland
- Roslyn Molloy | Head of Policy, Practice & Communications, Housing Agency, Irland
- Florian Sandscheiper, IMORDE Projekt- & Kulturberatung GmbH, Tyskland
- Johanna Kliegel, Stadt Göttingen, Wohnraumagentur, Tyskland
- Susan van Klaveren, Platform31, Nederland
- Claire de Kerautem, Directrice, Logement intergénérationnel, Belgien
- Moritz Leetz (er/ihm), Cluster Kommunikation & Internationale Beziehungen, Deutsches Studierendenwerk e. V. Tyskland
- Hauke Quathamer, Stadt Freiburg im Breisgau, Amt für Wohnraumentwicklung und Vermessung/ Stabsstelle bezahlbares Wohnen, Tyskland
- Katja Wendler, Head of Department, DECHEMA e.V., Tyskland
- Gabriele Mraz, Ecology (Re-Habitat), Østrig
- Lisa Haggerty, Senior Specialist Property Appraiser, County Assessed Properties Division / Property Tax Department, California, US

4.4 Dansk og international litteratur

Udvalgt baggrundslitteratur om det danske parcelhus

Eberhardt, Leonora Charlotte Malabi; Jensen, Jesper Ole; de Place Hansen, Ernst Jan et al. *Helhedsvurdering ved renovering*. Aalborg Universitet, Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), 2022. 55 s. (BUILD Rapport, Bind 2022).

Frellsen, Camilla Muldorff. *Typehuse: Udvikling, forandringer og tilpasninger*. Ph.d.-afhandling, Det Kongelige Akademi, 2025.

Gram-Hanssen, Kirsten. *Retrofitting owner-occupied housing: remember the people*. Building Research & Information, 42(4), 393–397, 2014.
<https://doi.org/10.1080/09613218.2014.911572>

Jensen, Jesper Ole; Andersen, Hans Skifter; Staunstrup, Jan Kloster et al. *Kortlægning af nedrivningsegne huse*, 2019. 45 s.

Jensen, Jesper Ole. *Udenlandske erfaringer med offentlige indsatser mod tomme boliger*. Polyteknisk Boghandel og Forlag, 2019. 62 s. (Forskning i det byggede miljø, SBi; Nr. 20).

Jensen, Jesper Ole; Gram-Hanssen, Kirsten; Mechlenborg, Mette. *Hjælp de ældre ud af deres tomme parcelhuse og ind i ældreboligerne – for klimaets skyld*. Information, kronik, 2021. <https://vbn.aau.dk/da/publications/hj%C3%A6lp-de-%C3%A6ldre-ud-af-deres-tomme-parcelhuse-og-ind-i-%C3%A6ldreboliger>

Jensen, Jesper Ole; Mechlenborg, Mette; Kragh, Jesper et al. *Nedrivning af en-familiehuse: Omfang og årsager*. København: Aalborg Universitet, BUILD, 2022. 55 s. (BUILD Rapport; Nr. 36, Bind 2022).

Lense-Møller, Tove; Ramhøj, Lars; Staunskjær, Jørgen; Knudstrup Olesen, Mary-Ann; Schmidt, Jørgen B. *Rapport om fortætning af parcelhusområder*. Landinspektøren, N/A, 1983, s. 545–560.

Judd, Bruce et al. "How well do older Australians utilize their homes? AHURI Rapport, Issue 16, 2010

Mechlenborg, Mette; Jensen, Jesper Ole. *Delanalyse 1 IGENBO: En analyse baseret på survey og interviews med boligejere, der har revet ned og bygget nyt*, 2. udgave, 2024. 53 s. <https://vbn.aau.dk/da/publications/delanalyse-1-igenbo-en-analyse-baseret-p%C3%A5-survey-og-interviews-me>

Mechlenborg, Mette; Jensen, Jesper Ole. Empty family homes. Paradoxes and inconsistencies between housing policies and elderly service related to single-family houses in the Danish welfare state. Aalborg Universitet, 2024. <https://vbn.aau.dk/da/publications/empty-family-homes-paradoxes-between-housing-politic-and-elderly->

Mechlenborg, Mette; Jensen, Jesper Ole; Finsdóttir, S.; Butera, S.; Lange, T.; Rode, C. *ENFAMILIEHUSE FORSVINDER: De fleste husejere forbinder ikke bæredygtighed med bevaring, men med energioptimering i driften*. Arkitekten, 02-2024, s. 11–16. <https://arkitektforeningen.dk/arkitekten/enfamiliehuse-for-svinder/>

Mechlenborg, Mette; Jensen, Jesper Ole; Finsdóttir, S.; Butera, S.; Lange, T.; Rode, C. *Riv ned eller byg nyt: en vej til lavere CO2-aftryk og mindre ressourceforbrug*. Teknologisk Institut, 2024. <https://vbn.aau.dk/da/publications/riv-ned-eller-byg-nyt-en-vej-til-lavere-c02-aftryk-og-mindre-ress>

Mechlenborg, Mette; Jensen, Jesper Ole. *Danske seniorer bor i halvtomme huse*. Mit Hus, 2018. <https://vbn.aau.dk/da/publications/de-danske-seniorer-bor-i-halvtomme-enfamiliehuse>

Mechlenborg, Mette; Jensen, Jesper Ole. Ageing population in Danish single-family houses: Energy efficiency and other challenges illustrated by the “Single-family housing atlas” and home research, 2019. <https://vbn.aau.dk/da/publications/ageing-population-in-danish-single-family-houses-energy-efficienc>

Sweco & COBE. *Potentialer for indretning af flere boliger i den eksisterende bygningsmasse*. Baggrundsrapport for Realdania, 2023.
GIS-kort:

Nyt parcelhusatlas og rapport (IGENBO POTENTIALER pilotprojekt, støttet af Realdania) 2023: <https://aau.maps.arcgis.com/apps/mapviewer/index.html?web-map=73a16d6e67024ce38f6f8b2d15b4b6c6>

Parcelhusatlas 2016:

<https://aau.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=050f6344cadb429da01ce107e7d3c992>

International litteratur

Andersson, E., & Abramsson, M. (2011). *Changing residential mobility rates of older people in Sweden*. *Ageing and Society*, 32(6).

Arceo, A., Touchie, M., O'Brien, W., Hong, T., Malik, J., ... Schmaltz, B. (2025). *Ten questions concerning housing sufficiency*. *Building and Environment*, 277.

Bagheri, M., Roth, L., Siebke, L., Rohde, C., & Linke, H. (2024). *Implementing housing policies for a sufficient lifestyle*. *Buildings & Cities*, 5(1).

Ball, M., & Nanda, A. (2013). *Household attributes and the future demand for retirement housing*. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 6(1).

Bergmann, M., Fettke, U., & Wacker, E. (2024). Opening doors to affordable rental housing: Perspectives of private suburban owners with unused housing space. *Urban Planning*, 9.

Bervoets, W., & Heynen, H. (2013). *The obduracy of the detached single family house in Flanders*. *International Journal of Housing Policy*, 13(4).

Bierwirth, A., & Thomas, S. Estimating the sufficiency potential in buildings: The space between underdimensioned and oversized. (Udgivelsesår ikke angivet).

Bouwmeester, J., Gerber, J.-D., Hartmann, T., & Ay, D. (2023). *Non-compliance and non-enforcement: An unexpected outcome of flexible soft densification policy in the Netherlands*. *Land Use Policy*, 126, 106525.

<https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106525>

Campbell, R. (2015). *On for young and old. The economics of Homeshare*. Discussion Paper, The Australia Institute.

Clune, S., Morrissey, J., & Moore, T. (2012). Size matters: House size and thermal efficiency as policy strategies to reduce net emissions of new developments. *Energy Policy*, 48.

Costa, G. (2023). *Intergenerational Homesharing Programmes: A Piece of the Ageing in Place Puzzle?* Politecnico di Milano.

Costa-Font, J., & Vilaplana-Prieto, C. (2022). *Health shocks and housing downsizing: How persistent is 'ageing in place'?* *Journal of Economic Behavior & Organization*, 204.

De Jong, P., Rouwendal, J., & Brouwer, A. (2022). Staying put out of choice or constraint? The residential choice behaviour of Dutch older adults. *Population, Space and Place*, 28(4).

Curran, Haley and Nicola Turley (2025), *Housing Insights Issue 7: Cornamona Court, Intergenerational Living*. Housing Agency (Ireland).

European Union: REPORT on the housing crisis in the European Union with the aim of proposing solutions for decent, sustainable and affordable housing, A10-0025/2026, ([2025/2070\(INI\)](#))

Faulkner, D., and Bennett, K. (2002) Linkages between housing assistance, residential (re)location, and use of community health and social care by old-old adults: shelter and non-shelter implications for housing policy development, AHURI Final Report No. 13, Australian Housing and Urban Research Institute Limited, Melbourne, <https://www.ahuri.edu.au/research/final-reports/13>.

Gibler, K. M., & Tyvimaa, T. (2015). Middle-aged and elderly Finnish households considering moving, their preferences, and potential downsizing amidst changing life course and housing career. *Journal of Housing for the Elderly*, 29(4).

Grundström, K., Grander, M., Lazoroska, D., & Molina, I. (2024). Sharing housing: A solution to – or a reflection of – housing inequality? *Journal of Housing and the Built Environment*, 39(4)

Huebner, G. M., & Shipworth, M. (2017). *All About Size? The Potential of Downsizing in Reducing Energy Demand*. *Applied Energy*, 186(2), 226–233.

Jarrott, S. E. (2010). Programs that affect intergenerational solidarity. In M. A. Cruz-Saco & S. Zelenev (Eds.), *Intergenerational Solidarity. Strengthening Economic and Social Ties*. Hampshire: Palgrave Macmillan Ltd.

Kaplan, M., Sanchez, M. M., & Hoffman, J. (2017). *Intergenerational Pathways to a Sustainable Society*. Springer.

Lage, J., Cordroch, L., Thema, J., Vondung, F., & Schöpf, D. (2025). Housing for millions without new buildings? An analysis of the theoretical housing potential of under-occupied dwellings in the European building stock. *Environmental Research Letters*, 20(1), 014045.

Maltman, Matthew (u.å.). *Detailed Look at the Outcomes of Minneapolis' Housing Reforms*. e61 Institute. <https://onefinaleffort.com/blog/a-detailed-look-at-minneapolis-housing-supply-reforms>

Martinez, L., et al. (2020). More than just a room: A scoping review of the impact of homesharing for older adults. *Innovation in Aging*, 4(2), 1–12.

Mogush, P., & Worthington, H. (2020). *The View From Minneapolis: Comments on "Death to Single-Family Zoning" and "It's Time to End Single-Family*

Zoning". Journal of the American Planning Association, 86(1), 120.

<https://doi.org/10.1080/01944363.2019.1689012>

Peace, S., & Holland, C. (Eds.) (2001). *Inclusive Housing in an Ageing Society: Innovative Approaches*. Bristol, UK: Policy Press.

Raine & Horne Real Estate. (2025). *Empty-Nester Incentives: Policy Proposals to Unlock Housing Supply*. Sydney: Raine & Horne Group.

Sharpe, N. (2024). *Housing, health and wellbeing: perfect partners*. Clinics in Integrated Care, 27, 100239. <https://doi.org/10.1016/j.intcar.2024.100239>

Stahl, V. E., & Fischer, L. A. (2025). *Diverging discourses: State-level preemption of municipal land regulation for housing production in California and Texas*. Journal of Urban Affairs.

<https://doi.org/10.1080/07352166.2025.2580314>

Wegmann, J. (2020). *Death to Single-Family Zoning...and New Life to the Missing Middle*. Journal of the American Planning Association, 86(1), 113–119.

<https://doi.org/10.1080/01944363.2019.1651217>

White, S., Docking, R., & Franklin, B. (2018). *Rightsizing: Reframing the Housing Offer for Older People*. Manchester: Greater Manchester Combined Authority & Centre for Ageing Better.

Winstanley, A., Thorns, D. C., & Perkins, H. C. (2002). Moving house, creating home: Exploring residential mobility. *Housing Studies*, 17(6), 813–832.

Quirino, Berenice "Criticism, confusion over California's Proposition 19 property tax amendments" GGU Law Digital Commons. GGU Review Blog/Student Scholarship, 4-11-2021.

Noter

¹ Tal fra 2023 offentliggjort i Housing in Europe, Edition 2024, Eurostate Data. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024#how-we-live>

² Frellsen, Camilla Muldorff. Typehuse: Udvikling, forandringer og tilpasninger. Ph.d.-afhandling, Det Kongelige Akademi, 2025.

³ Delanalyse 1 IGENBO: En analyse baseret på survey og interviews med boligejere, der har revet ned og bygget nyt, 2. udgave., 53 s. Mechlénborg, M., & Jensen, J. O., (2024).

⁴ Clune, S., Morrissey, J., & Moore, T. (2012). Size matters: House size and thermal efficiency as policy strategies to reduce net emissions of new developments. *Energy Policy*, 48

⁵ Sammenlignet med andre boligformer er boligarealforbruget i de danske enfamiliehuse, ubetinget det største. Baseret på sogneniveau har hver beboer i et hus 62m² til sig selv (se <https://vbn.aau.dk/da/publications/parcelhusatlas-2023/>).

- ⁶ Gram-Hanssen, K. (2014). Retrofitting owner-occupied housing: remember the people. *Building Research & Information*, 42(4), 393–397. <https://doi.org/10.1080/09613218.2014.911572>
- ⁷ Huebner, Gesche M., og Michelle Shipworth. *All About Size? The Potential of Downsizing in Reducing Energy Demand*. *Applied Energy* 186, del 2 (2017): 226–233.
- ⁸ Se <https://vbn.aau.dk/da/publications/parcelhusatlas-2023/>
- ⁹ Peace, Sheila and Caroline Holland (eds) (2001): *Inclusive housing in an ageing society: innovative approaches*. Bristol, UK: Policy Press
- ¹⁰ Andersson, E., & Abramsson, M. (2011). "Changing residential mobility rates of older people in Sweden". *Ageing and Society*, 32(6)
- ¹¹ Et studie i Tyskland, Holland og Østrig viser de uhensigtsmæssige effekter af nu udstyknings – ofte understøttet af statslig støtte eller kommunale puljer i områder med mange ældre huse, som bebos af få mennesker. En ubalance som også finder sted selv i områder med befolkningstilbagegang – hvilket yderligere afleder opmærksomhed og investeringer fra den eksisterende boligmasse. Berndgen-Kaiser, A., Köhler, T., Wiechert, M., Netsch, S., Ruelle, C., & Marique, A.-F. (2018). Approaches to handling future use of the single-family housing stock: Evidence from Belgium, Germany, and the Netherlands. *Open House International*, 43(3), 69–83.
- ¹² Costa-Font, J., & Vilaplana-Prieto, C. (2022). Health shocks and housing downsizing: How persistent is 'ageing in place'? *Journal of Economic Behavior & Organization*, 204
- ¹³ Regeringen: Sundhed tæt på dig. Sundhedsreform, 2024 <https://www.ism.dk/nyheder/2024/september/regeringen-vil-flytte-sundhedsvaesenet-taettere-paa-med-ny-reform>
- ¹⁴ 2L 166 Forslag til lov om det fortsatte arbejde med forbedring af de ældres trivsel 8 <https://www.folketingstidende.dk/samling/19781/lovforslag/L166/index.htm>
- ¹⁵ Se også BUILDs kommende forskningsnotat om Emptynesters flyttemønstre som udkommer forsommeren 2026 under Bevar Mere: <https://vbn.aau.dk/da/projects/empty-nesters-flyttem%C3%B8nstre-kortl%C3%A6gning-og-nye-muligheder/>
- ¹⁶ De Jong, P., Rouwendal, J., & Brouwer, A. (2022). Staying put out of choice or constraint? the residential choice behaviour of Dutch older adults. *Population, Space and Place*, 28(4)
- ¹⁷ Raine & Horne Real Estate. *Empty-Nester Incentives: Policy Proposals to Unlock Housing Supply*. Sydney: Raine & Horne Group, 2025.
- ¹⁸ White, Susie, Rachael Docking, og Ben Franklin. *Rightsizing: Reframing the Housing Offer for Older People*. Manchester: Greater Manchester Combined Authority og Centre for Ageing Better, 2018
- ¹⁹ Sharpe, Noel. "Housing, health and wellbeing: perfect partners" *Clinics in Integrated Care*, Volume 27, 2024, 100239
- ²⁰ Fuhrhop (2023) Invisible Living Space – Housing Sufficiency and the Case of Homeshare Programs. From the book "Der unsichtbare Wohnraum".
- ²¹ Tal fra 2023 offentliggjort i Housing in Europe, Edition 2024, Eurostate Data. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024#how-we-live>
- ²² Lage, J., Cordroch, L., Thema, J., Vondung, F., & Schöpf, D. (2025). Housing for millions without new buildings? An analysis of the theoretical housing potential of under-occupied dwellings in the European building stock. *Environmental Research Letters*, 20(1), 014045.
- ²³ Sweco & COBE: Potentialer for indretning af flere boliger i den eksisterende bygningsmasse. Baggrundsrapport for Realdania, 2023.
- ²⁴ Graham, P., Nourian, P., Warwick, E., & Gath-Morad, M. (2024). 'Rightsize': A housing design game for spatial and energy sufficiency. *Buildings and Cities*, 5(1)
- ²⁵ "Intergenerational housing as a new vector of social cohesion", Nicolas BERNARD, Professor at Facultés universitaires Saint-Louis (Brussels)
- ²⁶ *Intergenerational Pathways to a Sustainable Society*, Matthew Kaplan Mariano Sanchez Jaco Ho man, Springer 2017.
- ²⁷ Martinez, L., et al. (2020). More than just a room: A scoping review of the impact of homesharing for older adults. *Innovation in Aging*, 4(2), 1–12.
- ²⁸ Survey on the incentives and Issues to the development of intergenerational, and intercultural homesharing – In Europe, WeShareWeCare Project, 1foit2åges 2022.

²⁹ *Intergenerational Homesharing Programmes: A Piece of the Ageing in Place Puzzle?* Giuliana Costa (Politecnico di Milano, 2023)

³⁰ Se ressourceneffiziente-stadtquartiere.de

³¹ Angelika Paar et al., *Wohnraummobilisierung – gut für Menschen, Kommune und Klima*, ifeu - Institut für Energie- und Umweltforschung, Heidelberg gGmbH (2020).

³² Gibler, K. M., & Tyvimaa, T. (2015). Middle-aged and elderly Finnish households considering moving, their preferences, and potential downsizing amidst changing life course and housing career. *Journal of Housing for the Elderly*, 29(4)

³³ White, Susie, Rachael Docking, og Ben Franklin. *Rightsizing: Reframing the Housing Offer for Older People*. Manchester: Greater Manchester Combined Authority og Centre for Ageing Better, 2018.

³⁴ Winstanley, A., Thorns, D. C., & Perkins, H. C. (2002). Moving house, creating home: Exploring residential mobility. *Housing Studies*, 17(6), 813–832.

³⁵ Raine & Horne Real Estate. *Empty-Nester Incentives: Policy Proposals to Unlock Housing Supply*. Sydney: Raine & Horne Group, 2025.

³⁶ Ball, M., & Nanda, A. (2013). Household attributes and the future demand for retirement housing. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 6(1)

³⁷ European Union: *REPORT on the housing crisis in the European Union with the aim of proposing solutions for decent, sustainable and affordable housing*, A10-0025/2026, (2025/2070(INI))

³⁸ Approved Housing Bodies (AHBs) er uafhængige boligforeninger eller frivillige boligforeninger i Irland, der tilbyder og administrerer sociale og overkommelige lejeboliger. De er nøglepartnere i markedet for sociale boliger og henvender sig til personer, der ikke har råd til at købe deres egne hjem eller betale husleje i den private sektor, herunder lavindkomstfamilier, ældre, handicappede og hjemløse.

³⁹ Jf. dialog med Molloy, Head of Policy, Practice & Communications, Housing Agency, Irland

⁴⁰ Curran, Haley and Nicola Turley (2025), *Housing Insights Issue 7: Cornamona Court, Intergenerational Living*. Housing Agency (Irland).

⁴¹ Jf. dialog med Molloy, Head of Policy, Practice & Communications, Housing Agency, Irland

⁴² Se https://www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/foerderprogramme-bmwsb/foerderprogramme-wohnen/jung-kauf-alt/jung-kauf-alt_node.html

⁴³ Dette har dog ikke været muligt at få bekræftet trods flere henvendelser til Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

⁴⁴ *Werken aan doorstroming van senioren – Toolkit voor een Aanpak*, Platform31, Holland, u.d.

⁴⁵ Woningdelen en woningsplitsen mogelijk en gemakkelijker maken, Platform31, Holland, 2025. Og Woningssplitsing – ook in beeld bij kleinere gemeenten, Platform31, Holland, 2025.

⁴⁶ Ibid.

⁴⁷ Kommunale Wohnungstauschbörsen Ein Instrument für bezahlbares Wohnen? Stad Freiburg, Kommunale Wohnungstauschbörsen, Hauke Quathamer, 2025.

⁴⁸ Ejendomsskatten er i California og det meste af US bundet til husets markedsværdi under køb, og bliver kun marginalt reguleret med årene. I California må den max stige 2% per år. Det betyder, at den ejendomsskat man fik fastsat, da man købte huset, kun stiger relativt lidt i al den tid man bor i huset – derfor er der ikke et stort incitament til at flytte for emptynesters og andre, der har boet lang tid i et hus i et område med stigende huspriser. (<https://sonomacounty.gov/administrative-support-and-fiscal-services/clerk-recorder-assessor/assessor/real-property/how-property-values-are-assessed#:~:text=The%20assessed%20value%20is%20set%20when%20a,has%20the%20right%20to%20appeal%20the%20value.>)

⁴⁹ Jf. dialog med Lisa Haggerty, Senior Specialist County Assessed Properties Division / Property Tax Department

⁵⁰ Ibid.

⁵¹ Bergmann, M., Fettke, U., & Wacker, E. (2024). Opening doors to affordable rental housing: Perspectives of private suburban owners with unused housing space. *Urban Planning*, 9

- ⁵² Bouwmeester, Josje and Jean-David Gerber, Thomas Hartmann, Deniz Ay, Non-compliance and non-enforcement: An unexpected outcome of flexible soft densification policy in the Netherlands, *Land Use Policy*, Volume 126, 2023, 106525, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106525>
- ⁵³ Bouwmeester, J., Gerber, J., Hartmann, T., & Ay, D. (2022). Non-compliance and non-enforcement: An unexpected outcome of flexible soft densification policy in the Netherlands. *Land use Policy*, 126
- ⁵⁴ Arceo, A., Touchie, M., O'brien, W., Hong, T., Malik, J., ... Schmaltz, B. (2025). Ten questions concerning housing sufficiency. *Building and Environment*, 277
- ⁵⁵ Lense-Møller, Tove, Lars Ramhøj, Jørgen Staunskjær, Mary-Ann Knudstrup Olesen, og Jørgen B. Schmidt. »Rapport om fortætning af parcelhusområder.« Landinspektøren, N/A 1983: 545-560.
- ⁵⁶ Dirkinck-Holmfeld (red.), *Fremtidens forstæder* (s. 108-131). Bogværket. http://bogvaerket.dk/bog/fremtidens_forstaeder.htm#
- ⁵⁷ Af nyere tiltag er for eksempel Steenberg, Charlie. Forskningsprojektet: PARCEL-HUS-KVARTER: At bo flere i det eksisterende i parcelhuskvarterne. Forventet publiceret 2026.
- ⁵⁸ Bierwirth, A., & Thomas, S. Estimating the sufficiency potential in buildings: The space between underdimensioned and oversized
- ⁵⁹ Se rapporten: Från egnahemsrörelse till delahemrörelse - att anpassa och dela befintliga småhus. Trondheim Kommune, (2015): [Från-egnahemsrörelse-till-delahemrörelse-att-anpassa-och-dela-befintliga-småhus.pdf](#)
- ⁶⁰ Granny flats Where are the greatest opportunities for development? (2023), Archistar.
- ⁶¹ "Byutviklingsstrategi for Trondheim - strategi for areal- og transportutvikling fram mot 2050, 2019. <https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/kunngjoring-arealplan/arkiv-planer-kunngjort/eldre/2019/byutviklingsstrategi-for-trondheim-strategi-for-areal-og-transportutvikling-fram-mot-2050/>
- ⁶² Från egnahemsrörelse till delahemrörelse - att anpassa och dela befintliga småhus, Trondheim Kommune, 2015.
- ⁶³ Boligfortetting i Troenheim, Trondheim Kommune, 2019. <https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer-eksternt/10-byutvikling/byplankontoret/1b-0f-fentlig-ettersyn/2019/byutviklingsstrategi-trondheim--strategi--arealtrsp-2050/7.-boligfor-tetting-i-trondheim---status-og-muligheter.pdf>
- ⁶⁴ Ibid.
- ⁶⁵ Nachhaltige Sanierung und Wohnraumaktivierung einer Einfamilienhaussiedlung in Mistelbach – ReHABITAT-Siedlung, J. Lindenthal og J. Leitner, Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, Østrig, 2023.
- ⁶⁶ BUILD har forgæves forsøgt at få en opdatering på projektet. Dog er der udviklet en offentlig tilgængelig designmål som giver konkrete anvendelses- og omdannelsesforslag på de mest karakteristiske østrigske hustyper.
- ⁶⁷ Hausaufgaben – Bürgerschaftliches Engagement in alternden Einfamilienhausgebieten, Yasemin Utku, Stephan Gudewer, Carolin Krüger-Willim, Torsten Bölting, Stadt-BauKultur NRW, Tyskland, 2016.
- ⁶⁸ Se <https://rehousing.ca/>
- ⁶⁹ Mogush, Paul & Heather Worthington (2020) The View From Minneapolis: Comments on "Death to Single-Family Zoning" and "It's Time to End Single Family Zoning", *Journal of the American Planning Association*, 86:1, 120-120, DOI: 10.1080/01944363.2019.1689012
- ⁷⁰ A detailed look at Minneapolis Housing Supply reform, <https://onefinaleffort.com/blog/a-detailed-look-at-minneapolis-housing-supply-reforms>
- ⁷¹ A detailed look at Minneapolis Housing Supply reform, <https://onefinaleffort.com/blog/a-detailed-look-at-minneapolis-housing-supply-reforms>
- ⁷² Bagheri, M., Roth, L., Siebke, L., Rohde, C., & Linke, H. (2024). Implementing housing policies for a sufficient lifestyle. *Buildings & Cities*, 5(1)
- ⁷³ Bagheri, M., Roth, L., Siebke, L., Rohde, C., & Linke, H. (2024). Implementing housing policies for a sufficient lifestyle. *Buildings & Cities*, 5 (1)
- ⁷⁴ Costa, G. (2023). Intergenerational Homesharing Programmes: A Piece of the Ageing in Place Puzzle? Politecnico di Milano.

⁷⁵ Boligfortetting i Troenheim, Trondheim Kommune, 2019.

⁷⁶ Impact of HMOs and aims of licensing, Oxford City Council, gov.uk, (<https://www.oxford.gov.uk/houses-multiple-occupation-hmos/hmo-impact-licensing-aims>).

⁷⁷ Grundström, K., Grander, M., Lazoroska, D., & Molina, I. (2024). Sharing housing: A solution to – or a reflection of – housing inequality? *Journal of Housing and the Built Environment*, 39(4)

⁷⁸ Bervoets, W., & Heynen, H. (2013). The obduracy of the detached single-family house in Flanders. *International Journal of Housing Policy*, 13(4)

⁷⁹ Judd, Bruce et al. "How well do older Australians utilize their homes? AHURI Rapport, Issue 16, 2010

⁸⁰ Flere kritisk indlæg, blandt ét fra Golden gate University School of Law, redegør for, at CAR støttede kampagnen for at få Proposition 19 vedtaget med over 40 millioner dollars. (Berenice Quirino "Criticism, confusion over California's Proposition 19 property tax amendments" GGU Review Blog, 4-11-2021.)

⁸¹ Stahl, V. E., & Fischer, L. A. (2025). *Diverging discourses: State-level preemption of municipal land regulation for housing production in California and Texas*. *Journal of Urban Affairs*. <https://doi.org/10.1080/07352166.2025.2580314>

⁸² Whitehouse (official) +potus (official) -instagram-opslag Feb 24th: "Last month, I signed an Executive Order to ban large Wall Street investment firms from buying up, in the thousands, single-family homes. And now I am asking Congress to make that ban permanent, because homes are for people, not corporations"



