



RAPPORT

Følgeevaluering av mikrohus

Statusmåling 2025



Foto: iStockphoto

Av Kaja Høiseth-Gilje, Matilde Avdem Frankmo, Liva Holmdal og Kristoffer Midttømme

Menon-publikasjon Nr. 205

2025

Forord

På oppdrag for Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) har Menon Economics utarbeidet en følgeevaluering av regelendringene for mikrohus som trådte i kraft 1. juli 2023. Dette er den andre analysen i følgeevalueringen, og følger opp nullpunktsmålingen som ble gjennomført høsten 2023. Formålet med rapporten er å gi en oppdatert vurdering av nåsituasjonen, sammenlignet med nullpunktsmålingen. Regelendringene skulle tilrettelegge for denne boformen, og består av unntak fra flere krav i byggeteknisk forskrift (TEK17), og enklere krav i byggesaksforskriften (SAK10). Kaja Høiseth-Gilje har vært ansvarlig for prosjektet, mens Matilde Avdem Frankmo har vært prosjektleder. Liva Myrvold Holmdal har vært prosjektmedarbeider og Kristoffer Midttømme har vært kvalitetssikrer.

Menon Economics er et forskningsbasert analyse- og rådgivningsselskap i skjæringspunktet mellom foretaksøkonomi, samfunnsøkonomi og næringspolitikk. Vi tilbyr analyse- og rådgivningstjenester til bedrifter, organisasjoner, kommuner, fylker og departementer. Vårt hovedfokus ligger på empiriske analyser av økonomisk politikk, og våre medarbeidere har økonomisk kompetanse på et høyt vitenskapelig nivå.

Vi takker Direktoratet for byggkvalitet for et spennende oppdrag. Vi takker også alle intervjuobjekter for gode innspill underveis i prosessen.

Desember 2025

Kaja Høiseth-Gilje
Prosjektansvarlig
Menon Economics

Desember 2025

Matilde Avdem Frankmo
Prosjektleder
Menon Economics

Om Menon Economics

Menon Economics analyserer økonomiske problemstillinger og gir råd til bedrifter, organisasjoner og myndigheter. Vi er et konsultentselskap som opererer i grenseflatene mellom økonomi, politikk og marked.

Menon kombinerer samfunns- og bedriftsøkonomisk kompetanse innenfor fagfelt som samfunnsøkonomisk lønnsomhet, verdsetting, nærings- og konkurranseøkonomi, strategi, finans og organisasjonsdesign. Vi benytter forskningsbaserte metoder i våre analyser og jobber tett med ledende akademiske miljøer innenfor de fleste fagfelt.

Les mer om vårt arbeid på menon.no.

Om Direktoratet for byggkvalitet (DiBK)

Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) er et forvaltningsorgan underlagt Kommunal- og distriktsdepartementet, som skal bidra til at det på en effektiv måte bygges sikre, miljøvennlige og tilgjengelige boliger og bygg, og at kravene til byggverk blir fulgt. DiBK forvalter det byggtekniske regelverket og er et virkemiddel for å realisere bygningspolitikken. I tillegg informerer og veileder de om bruk av regelverket på sitt ansvarsområde.

Les mer om Direktoratet på dibk.no

Innhold

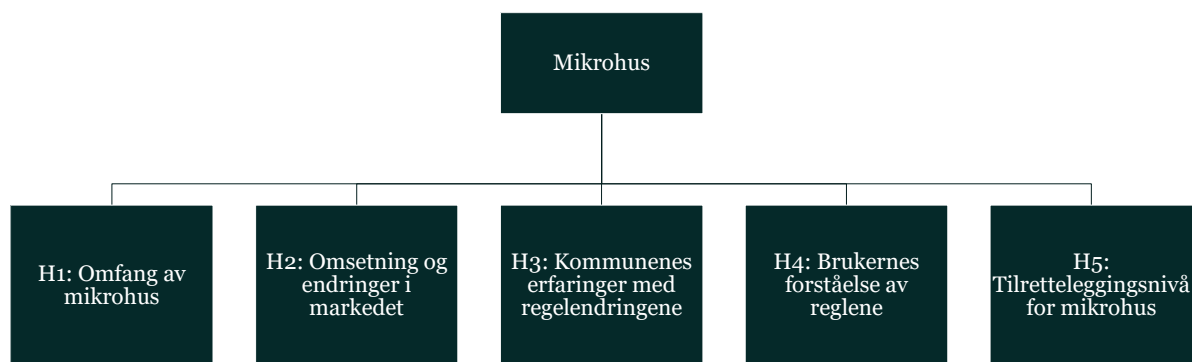
Sammendrag	4
1 Innledning og bakgrunn	6
1.1 Om mikrohus og regelendringene	6
1.2 Formålet med følgeevalueringen	7
1.3 Indikatorene i evalueringen	8
1.4 Metode og datainnsamling	10
1.5 Innsikt fra nullpunktsmålingen	11
2 Statusmåling	13
2.1 H1: Omfang av mikrohus	13
2.2 H2: Omsetning og endring i markedet	17
2.3 H3: Kommunenes erfaringer med regelendringene	20
2.4 H4: Brukernes forståelse av regelendringene	20
2.5 H5: Tilretteleggingsnivå for mikrohus	22
3 Oppsummering og vurderinger	25
Vedlegg A: Indikatorsett	27
Om indikatorene	27
H1: Omfang av mikrohus	27
H2: Omsetning og endringer i markedet	28
H3: Kommunenes erfaringer med regelendringene	29
H4: Brukernes forståelse av regelendringene	29
H5: Tilretteleggingsnivå for mikrohus	30

Sammendrag

Menon Economics gjennomfører på oppdrag fra Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) en følgeevaluering av regelverksendringene for mikrohus, som trådte i kraft 1. juli 2023. Disse regelendringene innebar forenklinger i byggt teknisk forskrift (TEK17) og byggesaksforskriften (SAK10). Denne rapporten er den andre analysen i følgeevalueringen, og følger opp nullpunktsmålingen som ble gjennomført i desember 2023. Formålet med målingen er å kartlegge status to år etter regelendringene trådte i kraft og vurdere hvordan utviklingen har vært i perioden.

I følgeevalueringen vurderer vi effekter av regelverksendringene gjennom et indikatorsett bestående av fem hovedindikatorer, som oppsummert i figuren nedenfor. Indikatorene er utformet for å fange opp forhold som er relevante for å forstå konsekvensene av regelendringene, samtidig som de kan gjentas på en konsistent måte ved senere målinger.

Figur S-1: Hovedindikatorer i evalueringen. Kilde: Menon Economics



Nullpunktsmålingen viste at markedet for mikrohus var et nisjemarked, og at kommunene på daværende tidspunkt mottok få søknader. Samtidig opplevde kommunene en økende interesse for mikrohus, og enkelte hadde fått flere henvendelser tilknyttet mikrohus. Det var få produsenter i markedet, og vi anslo at de fire største produsentene utgjorde omtrent 75 prosent av det totale markedet. Flere av produsentene forventet at antallet produsenter ville komme til å øke fremover, og fremhevet at regelendringene kunne åpne markedet for flere aktører og potensielt redusere kvaliteten på husene som blir bygget.

Denne statusmålingen viser at markedet for mikrohus fremdeles er et lite marked. Samtidig har det vært en interesse for mikrohus i kommunene, der antallet søknader har ligget på rundt 50 søknader årlig i 2024 og 2025. Flere søknader tilsier også at det trolig settes opp flere mikrohus enn tidligere, selv om det er usikkerhet knyttet til hvor mange av søknadene som materialiserer seg. Samtidig oppgir produsentene at de selger færre hus enn tidligere. Dette kan være en indikasjon på at etterspørselen har blitt svekket, muligens som følge av høyere rente og økte byggekostnader.¹ Færre salg per produsent kan også henge sammen med økt konkurranse i markedet. Markedet fremstår fremdeles som uoversiktlig, og produsentene har utfordringer med å vurdere egen markedsandel og antallet konkurrenter. I tillegg opplever produsentene at det er flere useriøse aktører enn tidligere, og flere

¹ Vi har i denne evalueringen kartlagt etterspørselen indirekte gjennom kommunene og produsentene, og antall som har vist interesse for veiledning om mikrohus i eByggesøk.

uttrykker at enkelte aktører som reklamerer for mikrohus tilsynelatende ikke har solgt og levert mikrohus.

Totalt sett vurderer vi at regelverksendringene hittil ser ut å ha hatt en begrenset effekt på markedet, og at de ikke har resultert i store endringer i verken etterspørselen eller tilbudet av mikrohus. Informantene vi har snakket med er samtidig generelt positive til regelverksendringene. Endringene har blant annet bidratt til å tydeliggjøre hvilke regler som gjelder i ulike tilfeller, redusert byggekostnadene og forenklet finansiering og forsikring. Samtidig understreker informantene at det fremdeles gjenstår betydelige utfordringer i markedet for de som ønsker å bo i mikrohus. Hovedutfordringen ser ut til å være at kommunenes planverk i mange tilfeller ikke tilrettelegger for denne boformen.

Fremover kan det være interessant å følge hvordan markedet for mikrohus utvikler seg i lys av den økonomiske situasjonen. Økte byggekostnader og høyt rentenivå har trolig påvirket etterspørselen etter mikrohus de siste årene. Økte kostnader kan både gjøre at færre har råd til mikrohus, og at mikrohus blir mer attraktivt relativt til andre, dyrere hus. Det vil derfor være relevant å se hvordan etterspørselen utvikler seg når økonomiske betingelser i markedet endres. Gjennomgangen tyder imidlertid på at det i alle tilfeller vil være behov for klarere politisk vilje for å tilrettelegge for denne boformen dersom man ønsker at mikrohus skal bli mer utbredt. Dette gjelder særlig i kommunene, hvor bedre tilrettelegging i planverket vil kunne redusere barrierene betydelig for dem som ønsker å sette opp mikrohus.

1 Innledning og bakgrunn

1. juli 2023 innførte Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) endringer i TEK17 og SAK10 for mikrohus, med den hensikt å gjøre boformen mer tilgjengelig og mindre kostnadskreven for brukerne. Denne følgeevalueringen skal måle hvordan markedet responderer på regelendringene over tid. Ved nullpunktsmålingen gjennomført høsten 2023 så vi at markedet fortsatt var lite og dominert av et fåtall produsenter, men at det samtidig var noe økt interesse blant potensielle brukere. I denne rapporten følger vi opp de samme indikatorene som i første måling, basert på en kombinasjon av statistikk og intervjuer med de samme kommunene og produsentene, for å kartlegge utviklingen siden 2023.

Dette kapitlet gir en oversikt over bakgrunnen for regelendringene for mikrohus, formålet med følgeevalueringen og nullpunktsmålingen fra 2023. Kapitlet presenterer indikatorene som inngår i følgeevalueringen, samt hvordan informasjonen er hentet inn og hvilke metodiske valg som er tatt. Til slutt oppsummerer kapitlet innsikten fra nullpunktsmålingen og gir en oversikt over status per indikator fra 2023.

1.1 Om mikrohus og regelendringene

I Granavoldenplattformen fra 2019 uttrykte daværende regjering et ønske om å legge til rette for alternative boformer, og god arealplanlegging ble sett på som et virkemiddel for å nå langsiktige klima- og miljømål.² Regjeringen ønsket her også å gjennomføre et pilotprosjekt med mikrohus. Som en del av arbeidet med å tilrettelegge for denne boformen innførte Direktoratet for byggkvalitet (heretter DiBK) i 2023 endringer i byggeteknisk forskrift (TEK17) og byggesaksforskriften (SAK10) for små, frittliggende boliger (mikrohus). Formålet var å gjøre det enklere og mindre kostnadskreven å etablere mikrohus som helårsboliger. Regelendringene trådte i kraft 1. juli 2023 og har nå virket i rundt to år.

Et mikrohus er en frittliggende boligbygning på inntil 30 m² BRA med én boenhet, som kun har én etasje uten kjeller og som ikke på noe punkt overstiger en høyde på 4,5 m over bakken.³ Det er hus innenfor denne definisjonen som har blitt påvirket av regelendringene, og som er analysert i denne evalueringen. Det har ikke noe å si om mikrohuset er fundamentert på bakken, står på tilhenger eller har hjul.

Endringene omfatter forenklinger på tre forskjellige områder, følgende:

- Forenklinger i byggeteknisk forskrift (TEK17).** Mikrohus er etter regelendringene unntatt en rekke krav til tilgjengelighet, flere krav knyttet til ventilasjon, lyd og vibrasjon, og krav til utsyn. Bakgrunnen for forenklingene er at mikrohus trolig har en annen brukergruppe enn større bygg, og at krav til blant annet universell utforming både utløser unødvendige kostnader for mikrohus, og går på bekostning av plassbesparende løsninger for brukerne.
- Fritak fra krav om bruk av ansvarlig foretak (SAK10).** Det er etter regelendringene ikke krav om bruk av ansvarlig foretak ved oppføring av mikrohus til boligformål dersom mikrohuset

² Politisk plattform for en regjering utgått av Høyre, Fremskrittspartiet, Venstre og Kristelig Folkeparti (Solberg-regjeringen, 2019).

³ [Regler for mikrohus til boligformål - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](https://www.dibk.no/regler-for-mikrohus-til-boligformal)

plasseres på bebygd eiendom.⁴ Unntak her er mikrohus med pipe eller skorstein. Fjerningen av kravet om bruk av ansvarlig foretak innebærer at enkeltpersoner kan søke direkte til kommunen om tillatelse til å sette opp mikrohus, og selv være ansvarlige. Formålet er at terskelen skal bli lavere for å sette opp mikrohus selv.

3. **Fritak fra krav av uavhengig kontroll (SAK10).** Endringen innebærer at det ikke er krav om obligatorisk uavhengig kontroll av fuktsikring av våtrom og lufttettheten i mikrohus. En slik uavhengig kontroll kan innebære kostnader som veltes over på de som kjøper mikrohus, og en lemping på kravet vil derfor potensielt kunne innebære lavere kostnader også for kjøperne.

Hensikten med alle de tre regelendringene var altså å tilrettelegge for de som ønsker å bo i mikrohus, og gjøre denne boformen billigere og mer tilgjengelig. DiBK har også utarbeidet veiledningsmateriale for de nye reglene ([Veiviser](#)).

1.2 Formålet med følgeevalueringen

For å skape forståelse for hvordan regelverksendringen påvirker markedet for mikrohus har DiBK initiert en følgeevaluering av regelendringene. Evalueringen skal gi systematisk innsikt i utviklingen etter at regelverket ble endret, og gjøre det mulig å vurdere om tiltakene virker etter hensikten.

Den første rapporten i følgeevalueringen ble utarbeidet i desember 2023, et halvt år etter regelendringene trådte i kraft.⁵ Dette var en nullpunktsmåling, som hadde to viktige formål:

- 1) Å etablere et metodisk rammeverk for hvordan utviklingen skal følges over tid, og
- 2) Å beskrive situasjonen i markedet på et tidlig tidspunkt etter innføringen av nytt regelverk.

Rammeverket består av et sett med *indikatorer*, som benyttes for å kartlegge og fange opp endringer i markedet. Formålet med å ha etablerte og forhåndsdefinert indikatorer er å sikre en konsistent måling som belyser de samme temaene over tid (se beskrivelse av hva som kjennetegner en god indikator i boksen under). Nullpunktsmålingen fungerer som referanse for senere oppdateringer, inkludert statusmålingen i denne rapporten, og gjør det mulig å identifisere endringer i omfang, markedstilpasninger og aktørenes erfaringer.

⁴ [Regler for mikrohus til boligformål - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](#)

⁵ [Følgeevaluering av mikrohus - nullpunktsmåling](#) (Menon Economics, 2023).

Boks 1-1: Hva kjennetegner en god indikator?

Hva som er gode indikatorer avhenger av prosjektets karakter og omfang. Generelt skal indikatoren angi **retning**, det vil si at høye eller lave verdier er et uttrykk for god eller dårlig kvalitet og/eller effektivitet. Den skal være **relevant** og speile én eller flere dimensjoner av kvalitet og/eller effektivitet. Videre skal indikatoren være **treffsikker**, det vil si at den måler det den skal belyse og at den måles på en pålitelig måte, og slik at data samles inn på likartet måte hver gang. Den skal være **akseptert** og bygge på etablert kunnskap, for eksempel i form av retningslinjer, dokumentert erfaring, offentlig statistikk, eller kunnskap innhentet fra den/de det berører. Dette for å sikre at indikatoren er etterprøvbart. Indikatoren skal være **mulig å påvirke** slik at en aktør i det aktuelle området kan påvirke indikatorens utfall, for eksempel ved at bedre informasjonsoverføring gir seg utslag i indikatoren. Indikatoren skal også være **målbar** og skal kunne måles med tilgjengelig og kontinuerlig innsamlede data.

Utover de generelle kriteriene for gode indikatorer nevnt over, er det ytterligere tre kriterier som må vurderes ved valg av indikatorer:

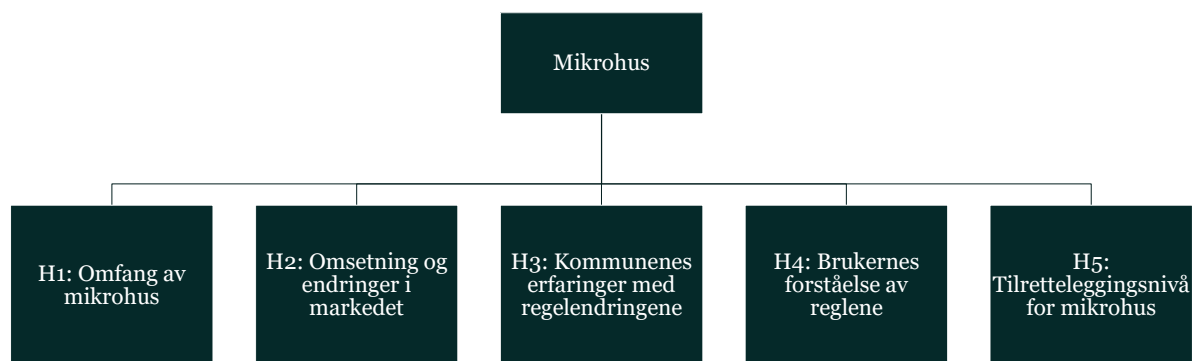
1. Det bør være forholdsvis enkelt å få tak i eller samle inn nødvendige data.
2. Ressursinnsatsen for å samle inn og bearbeide data må ses i sammenheng med hvor hyppig data skal samles inn; en større ressursinnsats kan forsvares når hyppigheten er lavere.
3. Indikatoren bør ikke være for kompleks, for å sikre at den er enkel å beregne og å forstå. Det er avgjørende at målingene av indikatorene er utformet slik at de kan repeteres og gi konsistente data over tid. Det må altså være mulig å gjennomføre den samme målingen på slutten av følgeevalueringsperioden.

Denne rapporten er den andre leveransen i følgeevalueringen, og følger opp nullpunktsmålingen fra 2023. Formålet er å kartlegge effekten av regelverksendringene to år etter endringene ble innført og vurdere hvordan markedet for mikrohus har utviklet seg i perioden. Rapporten gir en oppdatert beskrivelse av blant annet markedet, kommunenes erfaringer og brukernes forståelse av regelverket.

1.3 Indikatorene i evalueringen

Følgeevalueringen bygger på fem hovedindikatorer, vist i figur 1-1: Omfang av mikrohus (H1), omsetning og endringer i markedet (H2), kommunenes erfaringer med regelendringene (H3), brukernes forståelse av regelverket (H4) og tilretteleggingsnivå for mikrohus (H5). Indikatorene er utformet for å fange opp forhold som er relevante for å forstå konsekvensene av regelendringen, samtidig som de kan gjentas på en konsistent måte ved senere målinger.

Figur 1-1: Hovedindikatorer i evalueringen. Kilde: Menon Economics



Hovedindikator 1 måler omfanget av mikrohus i Norge. Omfang er en sentral indikator fordi det gir innblikk i om regelendringene faktisk har bidratt til at flere mikrohus er tatt i bruk. Det finnes ingen enkeltstatistikk som fanger opp alle mikrohus, ettersom søknader sendes gjennom ulike systemer og tiltak håndteres ulikt mellom kommuner. Indikatoren kombinerer derfor flere datakilder, blant annet antall byggesøknader gjennom Fellestjenester BYGG, kommunenes og produsentenes vurdering av etterspørselen og registrert interesse fra brukere. Samlet gir disse underindikatorene et mer dekkende bilde av aktiviteten i markedet enn man kunne fått med én enkelt kilde.

Hovedindikator 2 måler omsetning og utvikling i markedet for mikrohus. Markedsutviklingen er en viktig indikator fordi den viser hvordan produsentene tilpasser seg regelverket, og om markedet vokser eller endrer karakter over tid. Indikatoren kombinerer regnskapsdata for produsentene, informasjon om etterspørsel etter ulike typer mikrohus og produsentenes vurdering av konkurrentbildet.

Hovedindikator 3 måler kommunenes erfaringer med det nye regelverket, og gir innsikt i om endringene har påvirket saksbehandling eller andre arbeidsprosesser innad i kommunen. Kommunenes vurderinger er sentrale fordi de håndterer byggesakene og dermed ser hvilke effekter regelendringene har i praksis. Indikatoren bygger på kommunenes opplevelse av ressursbruk og regelverkets tydelighet og erfaringer knyttet til dispensasjonssøknader.

Hovedindikator 4 belyser brukernes forståelse av regelendringene. For at endringene skal ha ønsket effekt, må brukerne kunne tolke og anvende regelverket og endringene korrekt. Indikatoren bygger på kommunenes og produsentenes vurdering av hvor godt brukerne forstår regelverket, hvilke elementer som skaper usikkerhet og hvordan henvendelsene fra brukerne har utviklet seg over tid.

Hovedindikator 5 vurderer hvor godt det er tilrettelagt for mikrohus som boform generelt i kommunene. Indikatoren er viktig fordi den sier noe om hvorvidt regelendringene faktisk har redusert barrierer knyttet til for eksempel kostnader, finansiering og forsikring, og om de har adressert reelle utfordringer i markedet. Målingen baseres på produsentenes og kommunenes vurdering av hvordan regelverket fungerer i praksis og hvilke hindringer som gjenstår.

Hver hovedindikator består av tre til fem underindikatorer, vist i figuren under. For en fullstendig beskrivelse av indikatorsettet, se vedlegg A: Indikatorsett.

Figur 1-2: Oversikt over underindikatorer. Kilde: Menon Economics

H1: Omfang av mikrohus	H2: Omsetning og endringer i markedet	H3: Kommunenes erfaringer med regelendringene	H4: Brukernes forståelse av regelendringene	H5: Tilretteleggingsnivå for mikrohus
1.1 Antall digitale byggesøknader gjennom Fellestjenester BYGG 1.2 Antall søknader mottatt av kommunene vi intervjuer 1.3 Antall som viser interesse for mikrohus i eByggesøk og DiBKs veiviser 1.4 Antall mikrohus solgt årlig av produsentene 1.5 Kommunenes inntrykk av andelen mikrohus som bygges på stedet	2.1 Produsentenes omsetning knyttet til mikrohus 2.2 Type mikrohus solgt av produsentene 2.3 Produsentenes inntrykk av motivasjon hos kjøpere 2.4 Produsentenes inntrykk av områder med stor etterspørsel	3.1 Kommunenes opplevelse av om regelverket er blitt enklere å forholde seg til 3.2 Antall dispensasjonssøknader 3.3 Innhold i dispensasjonssøknader	4.1 Kommunene og produsentenes inntrykk av om regelverket oppleves tydeligere for brukerne 4.2 Kommunene og produsentenes inntrykk av hvilke deler av endringene som er vanskelig å forstå 4.3 Kommunene og produsentenes oppfatning av endringer i henvendelser fra brukerne	5.1 Produsentenes inntrykk av om det er blitt enklere eller billigere å bygge mikrohus 5.2 Produsentenes inntrykk av om det er blitt enklere for brukerne å få finansiering 5.3 Produsentenes inntrykk av om det er blitt enklere for brukerne å få forsikring 5.4 Kommunene og produsentenes inntrykk av i hvilken grad regelendringene har adressert utfordringer i markedet

1.4 Metode og datainnsamling

Som beskrevet over inkluderer evalueringen både kvalitative og kvantitative datakilder. Fra Fellestjenester BYGG har vi mottatt data om digitale byggesøknader for mikrohus. Tjenesten omfatter kun søknader som sendes inn digitalt, og søknader som sendes på papir direkte til kommunene inngår ikke. Videre har vi fått data fra Norkart, som har gitt oss informasjon om antall personer som har vist interesse for mikrohus på deres nettsider, og regnskapsdata fra Proff.no er brukt til å anslå størrelsen på norske mikrohusprodusenter. I tillegg til de kvantitative kildene har vi gjennomført intervjuer med kommuner og produsenter. En oversikt over datakildene er vist i tabellen under.

Tabell 1-1: Oppsummering av datakilder

Datakilde	Beskrivelse	Datatype
Fellestjenester BYGG	DiBKs søknadstjeneste	Kvantitativt
Norkart	Datavarehus for geografisk informasjon	Kvantitativt
Proff.no	Portal for regnskapstall, nøkkeltall og kredittvurderinger	Kvantitativt
Kommuner	Intervjuer med åtte kommuner med spredt geografisk plassering	Kvalitativt
Produsenter	Intervjuer med fire norske produsenter	Kvalitativt

Innsikten i markedet er i stor grad basert på intervjuer med representanter fra kommuner og produsenter av mikrohus. I denne statusmålingen har vi, som i nullpunktsmålingen, intervjuet fire produsenter av mikrohus og åtte kommuner. Intervjuobjektene er oppsummert i tabellen under. Vi har ikke gjennomført intervjuer direkte med *brukerne*, verken ved forrige måling eller denne, ettersom de både er vanskelige å identifisere og det er mindre hensiktsmessig å følge individuelle brukere over tid. Brukernes erfaringer kartlegges derfor indirekte gjennom tilbakemeldinger fra kommunene og produsentene.

Tabell 1-2: Oversikt over intervjuobjekter

Produsenter	Kommuner
• Norske Mikrohus AS • Vestfold Minihus AS • Fleksihus AS • Lykkelig Bolig AS/Lykkebo AS	• Trondheim • Moss • Bærum • Asker • Vestvågøy • Alta • Rauma • Skaun

Alle intervjuene er gjennomført med standardiserte intervjuguider, for å sikre at dataene samles inn på en mest mulig lik måte ved hver måling. Intervjuobjektene er også de samme aktørene som ved nullpunktsmålingen, og der det har vært mulig har vi intervjuet de samme individene. Formålet med å intervju de samme aktørene og individene er å gi et mest mulig presist og konsistent bilde av utviklingen innad i disse kommunene og for disse produsentene over tid.

Produsentene ble valgt ut på bakgrunn av omsetningstall og tilgjengelighet. I nullpunktsmålingen anslo vi at disse fire produsentene sto for omtrent 75 prosent av det totale markedet. I denne statusmålingen anslår vi at andelen er lavere, blant annet som følge av økt konkurranse i markedet.

For kommunene dekker imidlertid evalueringen kun en liten del av populasjonen. Utvalget ble i tillegg bevisst selektert basert på tidligere erfaring med mikrohus, noe som innebærer en klar skjevhet i hvem som er inkludert: I nullpunktsmålingen valgte vi kommuner som allerede hadde mottatt søknader eller henvendelser om mikrohus, ettersom vi vurderte at disse ville kunne gi mer relevant innsikt enn kommuner uten erfaring med mikrohus. Kombinert med at vi ikke har gjennomført en bred spørreundersøkelse blant kommunene, innebærer dette at analysen ikke fanger utviklingen for et representativt utvalg av landet som helhet, men heller for en avgrenset del av kommunene.

1.5 Innsikt fra nullpunktsmålingen

I nullpunktsmålingen gjennomførte vi en systematisk måling ved bruk av indikatorene presentert over. Dette delkapitlet gir en kort oppsummering av funnene fra nullpunktsmålingen, som utgjør referansepunktet for evalueringen.

Omfang av mikrohus (H1): Nullpunktsmålingen fra 2023 viste at markedet for mikrohus i Norge fortsatt var lite og preget av begrenset aktivitet. Totalt i 2023 ble det sendt inn 12 søknader gjennom Fellestjenester BYGG, om å sette opp til sammen 31 mikrohus. Kommunene vi var i kontakt med hadde mottatt få søknader om oppføring av mikrohus, og deres inntrykk var at etableringstakten var lav. Samtidig oppga de fire produsentene at de til sammen solgte rundt 80 hus i året, og både kommuner og produsenter rapporterte om økende interesse, særlig i form av flere henvendelser fra privatpersoner som ønsket informasjon om regelverket eller vurderte mikrohus som boligform.

Omsetning og endring i markedet (H2): På tilbydersiden var markedet dominert av et fåtall produsenter. Disse stod anslagsvis for rundt 75 prosent av det samlede salget, og markedet fremstod som et tydelig nisjemarked. Produsentene beskrev også et gradvis skifte fra mikrohus på hjul til mikrohus på fast fundament, og pekte på at de nye reglene kunne bidra til ytterligere vekst i dette

segmentet. Samtidig uttrykte flere usikkerhet knyttet til økt konkurranse og bekymring rundt mulig tilstrømming av internasjonale aktører uten tilstrekkelig kunnskap om norske forhold.

Kommunenes erfaringer med regelendringene (H3): Nullpunktsmålingen viste at regelendringen hadde begrenset effekt på saksbehandlingen i kommunene. Kommunene rapporterte at de i stor grad møtte de samme utfordringene som tidligere, hovedsakelig knyttet til planbestemmelser og tomtetilgang – forhold som ikke var endret av regelverket. For de tolv søknadene var det lagt ved totalt åtte dispensasjonssøknader, hvorav seks var fra planverket, én fra plan- og bygningsloven og én fra regelverk knyttet til vei.

Brukernes forståelse av reglene (H4): Flere kommuner viste også til en oppstartskostnad for brukerne, ettersom det var en usikkerhet blant brukerne knyttet til tolkning av regelverket. Enkelte kommuner rapporterte om misforståelser av omfanget av unntakene i regelverket, og flere henvendelser gjaldt grunnleggende spørsmål om hvilke krav som fortsatt gjaldt.

Tilretteleggingsnivå for mikrohus (H5): På kostnadssiden vurderte produsentene at regelendringene ga enkelte lettelser, men at de ikke endret totaløkonomien ved å bygge eller eie et mikrohus i betydelig grad. Den største effekten gjaldt finansiering, hvor mikrohus på fast fundament i større grad kunne oppnå ordinære boliglån. Samtidig uttrykte enkelte aktører bekymring for kvalitetssikring når kravet om uavhengig kontroll ble fjernet.

Samlet sett viste nullpunktsmålingen at regelendringene var et første steg mot bedre tilrettelegging for mikrohus, men at strukturelle forhold som arealplaner, tomtetilgang og krav til infrastruktur fortsatt var sentrale barrierer for vekst i markedet.

2 Statusmåling

Statusmålingen indikerer at aktiviteten i markedet for mikrohus har økt siden nullpunktsmålingen, men at markedet fortsatt er lite. Samtidig har omsetningen blant produsentene vi har intervjuet falt, noe som kan forklares med endringer i etterspørsel, høyere byggekostnader og et mer konkurransepreget marked. Funn knyttet til indikatorene som belyser effekten av regelendringene antyder at endringene har vært positive, samtidig som de har hatt begrenset effekt. Kommunene opplever at endringene i liten grad har påvirket saksbehandling, og dispensasjoner gjelder i hovedsak kommunenes planverk. For brukerne ser det ut til at det i hovedsak er annet regelverk enn det som er spesifikt for mikrohus som er vanskelig å forstå. Samlet sett har regelendringene gitt en reduksjon i byggekostnader og gjort finansiering og forsikring enklere for mikrohus på fast fundament. De største barrierene for de som ønsker å sette opp mikrohus ligger fortsatt i kommunenes planverk, tomtetilgang og høye tilretteleggingskostnader.

I dette kapittelet går vi gjennom resultatene fra statusmålingen. Vi presenterer funn fra intervjuer og statistikk og ser det opp mot funnene fra nullpunktsmålingen.

2.1 H1: Omfang av mikrohus

Formålet med den første hovedindikatoren er å si noe om omfanget av mikrohus i Norge. Tabellen nedenfor oppsummerer resultatene fra statusmålingen tilknyttet hovedindikator 1.

Tabell 2-1: Oppsummering indikator H1 og tilhørende resultater

Nr.		Resultat
1.1	Digitale byggesøknader om mikrohus (med ansvarlig foretak)	Totalt fra regelendringen trådte i kraft 1. juli 2023 og til 10. november 2025 har det kommet inn 113 søknader, fordelt på 70 ulike kommuner. ⁶ 14 av søknadene kom i 2023, 49 i 2024 og 50 i 2025.
1.2	Totalt antall søknader	Seks av åtte av kommunene vi har intervjuet har mottatt mellom 0 og 3 søknader per år etter regelendringene. En av de to øvrige kommunene mottok 7 søknader i 2024, mens den andre kommunen mottok 5 søknader i 2025. I øvrige år mottok også disse kommunene mellom 0 og 3 søknader.
1.3	Interesse for mikrohus (privatpersoner)	263 har gått inn og trykket på «Sette opp mikrohus» i eByggesøk ⁷ i perioden midten av august til midten av november 2025 (90 dager). 106 har i samme periode klikket seg videre til DiBKs veiviser. ⁸

⁶ Vi har ved denne målingen ikke hatt tilgang til selve søknadene, og har derfor ikke kunnet se hvor mange mikrohus det totalt er søkt om å sette opp. Ettersom en søknad kan inneholde flere mikrohus er det totale antallet mikrohus det er søkt om høyere enn 113. Ved statusmålingen i 2023 var det for eksempel sendt inn 12 søknader om å totalt sette opp 31 mikrohus.

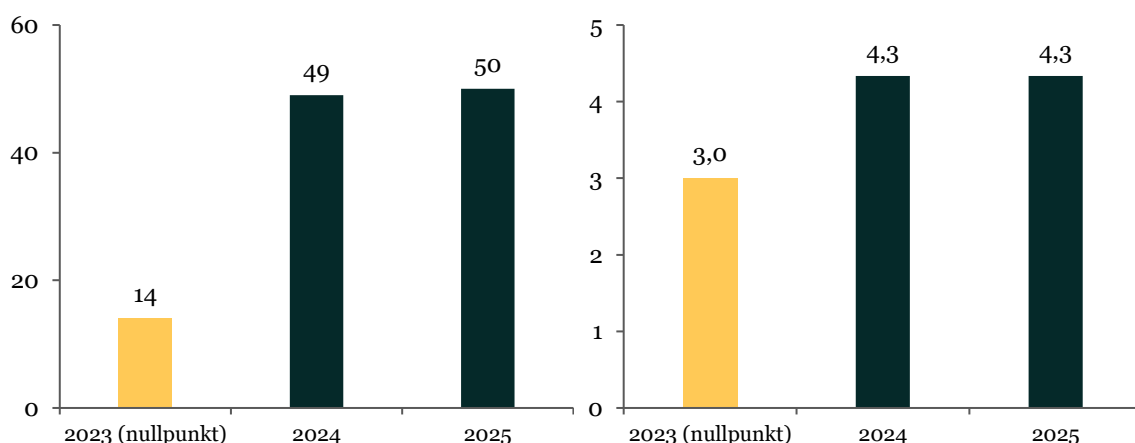
⁷ [Veileder | eByggesøk](#)

⁸ Ved statusmålingen i 2023 fikk vi tall for perioden 1. juli til og med 4. desember. I denne statusmålingen har vi tall for en kortere periode, og presenterer derfor resultatene som gjennomsnitt per dag under.

1.4	Salg av mikrohus (antall årlig)	Produsentene oppgir årlige salg på mellom 0 og 10 mikrohus i 2024 og 2025. Produsentene solgte rett over 30 mikrohus i 2024 og rett under 30 mikrohus i 2025.
1.5	Andel mikrohus bygget på stedet	Kommunene har varierende innsikt i hvorvidt mikrohusene er ferdighus eller bygges på stedet. Flertallet mener imidlertid at det er ferdighus som er mest vanlig. Kun én kommune oppgir at de har hatt interesse fra en person som ønsker å bygge selv.

Ved nullpunktsmålingen i 2023 konkluderte vi med at det hadde vært en viss interesse for mikrohus siden regelendringene, og at kommunene blant annet hadde mottatt flere henvendelser. Samtidig var markedet fortsatt lite. Basert på antall søknader om å sette opp mikrohus kan det virke som at interessen har økt siden nullpunktsmålingen, se figuren under. Totalt siden regelendringen trådte i kraft og til 10. november 2025 har det kommet inn 113 digitale byggesøknader om mikrohus. 14 av søknadene kom etter regelendringen i 2023, 49 i 2024 og 50 i 2025. Dette medfører at antall søknader per måned i perioden august til oktober har vært høyere i 2024 og 2025, sammenlignet med samme periode i 2023.

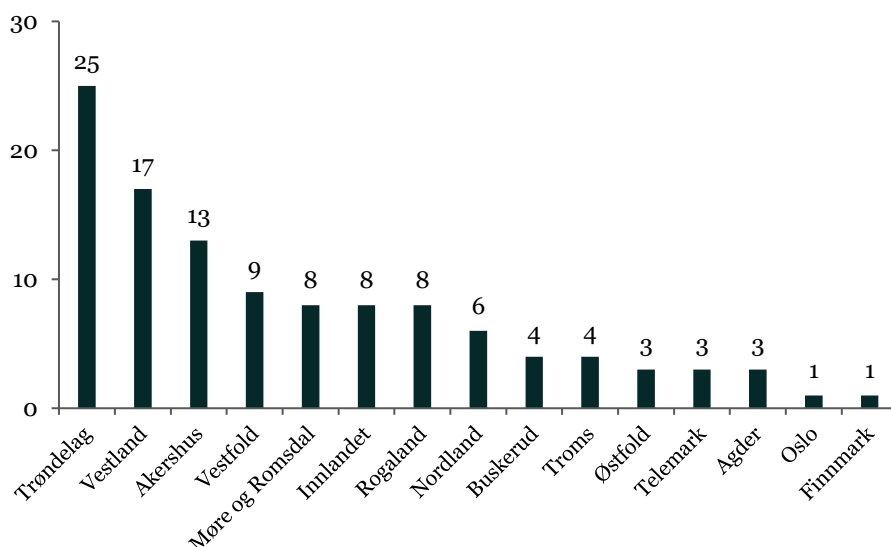
Figur 2-1: Indikator 1.1: Antall digitale byggesøknader per år (t.v.) og gjennomsnittlig antall søknader per høstmåned i 2023, 2024 og 2025 (t.h.). Kilde: Fellestjenester BYGG



De fleste av søknadene gjelder oppføring av mikrohus i ett trinn (70), som innebærer at hele tiltaket godkjennes samlet i én søknad. En mindre andel er rammetillatelser (23), hvor det senere må sendes inn søknad om igangsettelse før selve utførelsen. Det er også noen søknader om tiltak uten ansvarsrett (16), hvor det trolig er søkt om å sette opp mikrohus uten pipe på bebyggt eiendom. Fire av søknadene er søknader om endring i tidligere tillatelser.

Søknadene er fordelt på 70 kommuner. Rett under halvparten av søknadene kommer fra Trøndelag, Vestland og Akershus. De fleste kommunene, 52 av 70, har mottatt kun én søknad.

Figur 2-2: Indikator 1.1: Søknader fra regelendringene trådte i kraft til 10. november 2025, fordelt på fylke. Kilde: Fellestjenester BYGG



Flertallet av kommunene vi har snakket med har mottatt mellom null og tre søknader per år etter regelendringen. To kommuner skiller seg ut med noe høyere søknadstall. En av disse kommunene mottok 7 søknader i 2024, mens den andre kommunen mottok 5 søknader i 2025. I øvrige år mottok også disse kommunene mellom 0 og 3 søknader. Med unntak av én kommune samsvarer tallene kommunene har oppgitt i stor grad med tallene fra Fellestjenester BYGG, noe som kan bety at det er få søknader som sendes på papir direkte til kommunenes saksbehandlingssystemer.⁹ Denne statistikken fanger dermed trolig opp de fleste av søknadene.

Ettersom en søknad kan omfatte flere mikrohus er det sannsynlig at det faktiske antallet mikrohus er noe høyere enn antall søknader tilsier. Informasjon fra kommunene vi har intervjuet tilsier at de fleste søknadene de har mottatt kun omfatter ett mikrohus. Samtidig er det eksempler på søknader som omfatter flere mikrohus. Én av kommunene vi har intervjuet oppgir totalt 12 mikrohus på 3 søknader. Vi vet også at det er blitt etablert en mikrohuslandsby i en annen kommune, der kommunen kun har mottatt én søknad.¹⁰ I intervju med enkelte av kommunene gis det også uttrykk for at det er satt opp mikrohus uten at det har blitt sendt inn søknad. Dette tilsier at det trolig finnes mørketall knyttet til antall mikrohus.

Videre er det usikkerhet knyttet til hvor mange av søknadene som realiseres, da ikke alle som søker ender opp med å sette opp mikrohus. I én av kommunene vi har intervjuet oppgis det at kun 4 av 12 omsøkte mikrohus foreløpig har blitt bygd. Flere søknader tilsier likevel at det sannsynligvis settes opp flere mikrohus nå enn tidligere.

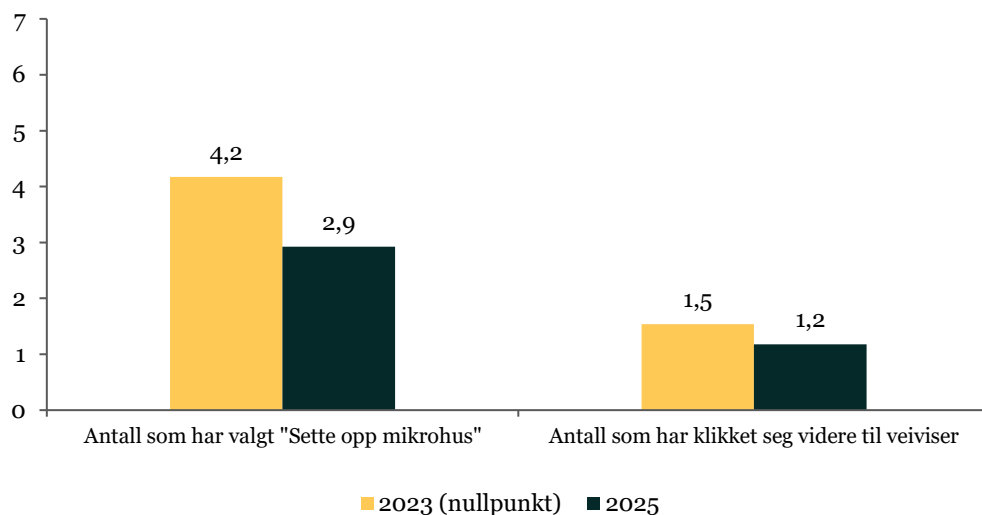
Flere av kommunene oppgir at interessen for mikrohus økte før og rett etter regelendringene, og at interessen har avtatt etter dette. Enkelte informanter fra kommunene uttrykker at de tror dette skyldes at brukerne forventet at regelendringene ville gjøre det vesentlig enklere å sette opp mikrohus enn det som faktisk ble tilfellet.

⁹ Én kommune har mottatt fem søknader som ikke er inkludert i statistikken fra Fellestjenester BYGG.

¹⁰ Se f.eks. omtale her: [Noregs første mikrohuslandsby blir bygd i Skjolden i Luster – NRK Vestland](#). Andre intervjuobjekter gir uttrykk for at mikrohuslandsbyer er et konsept som kan være relevant i flere deler av landet, men vi finner ingen indikasjon på at tilsvarende prosjekter er blitt realisert andre steder.

For å gi et bredere bilde av interessen for mikrohus kartlegger vi også antall som benytter veilederen i eByggesøk¹¹ og DiBKs veiviser¹² for å få informasjon om denne boligtypen. På disse nettsidene kan man blant annet få informasjon om hvilke regler som gjelder ved oppføring av mikrohus. Som figuren under viser har interessen knyttet til mikrohus på disse sidene avtatt siden nullpunktsmålingen. Gjennomsnittlig antall som har valgt «Sette opp mikrohus» i eByggesøk har falt med rundt 30 prosent, fra om lag 4 per dag i 2023 til i underkant av 3 per dag i 2025. Gjennomsnittlig antall som har klikket seg videre fra veilederen til DiBKs veiviser har også falt, om enn noe mindre, med om lag 20 prosent fra høsten 2023 til høsten 2025.

Figur 2-3: Indikator 1.3, gjennomsnittlig antall som har klikket på «Sette opp mikrohus» i eByggesøk og antall som har klikket seg videre til DiBKs veiviser. Tall per dag for perioden september til november i 2023 og august til november 2025. Kilde: Norkart



Til tross for en økning i antall søknader oppgir produsentene vi har intervjuet å ha solgt færre mikrohus nå enn ved nullpunktsmålingen. Ved nullpunktsmålingen i 2023 oppga én produsent salg på mellom 30 og 40 mikrohus, og øvrige produsenter oppga et årlig salg på rundt 15. Nå oppgir produsentene at de selger mellom 0 og 10 mikrohus i året.

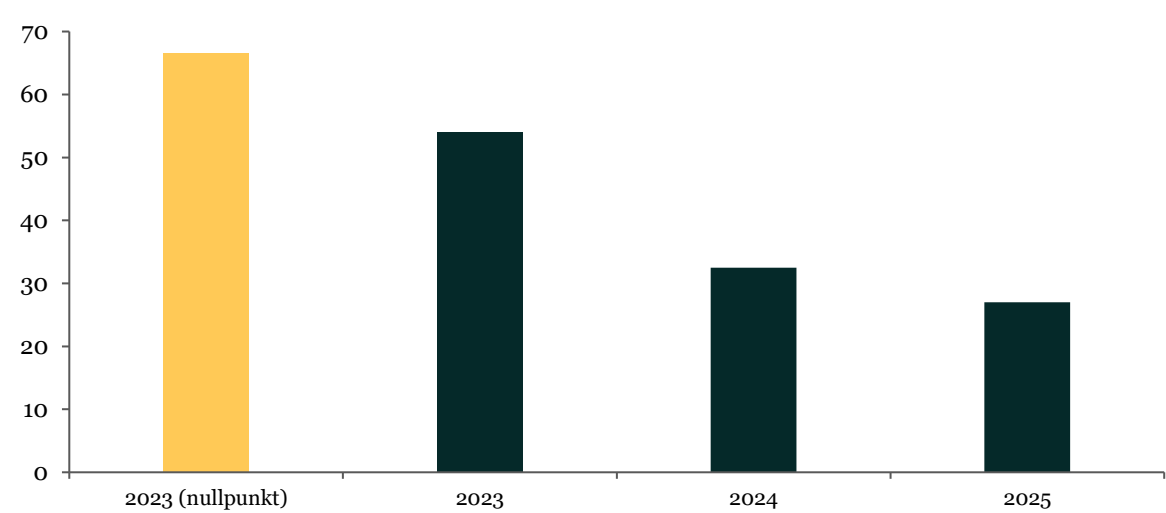
Oppgitte salgstall fra nullpunktsmålingen tilsvarer at produsentene totalt solgte rundt 65 mikrohus i 2023. Oppdaterte tall fra statusmålingen tilsier imidlertid at produsentene solgte rundt 55 mikrohus totalt i 2023.¹³ Sammenlignet med salget i 2023, har antallet solgte mikrohus gått ned i 2024 og 2025, se figuren under. I 2024 solgte produsentene totalt rett over 30 mikrohus, mens tilsvarende tall for 2025 er rett under 30 mikrohus. Dette tilsvarer en nedgang på om lag 50 prosent fra 2023 til 2025.

¹¹ Veileder | eByggesøk.

¹² Mikrohus som helårsbolig - Direktoratet for byggkvalitet

¹³ Avviket mellom salgstall for 2023 fra nullpunktsmålingen og faktisk antall solgte hus i 2023 skyldes at en andel av salget til én av produsentene ikke gjelder mikrohus, men hus over 30 kvadratmeter. Det faktiske salget i 2023 er derfor lavere enn det som ble lagt til grunn i nullpunktsmålingen.

Figur 2-4: Indikator 1.4: Samlet salg for produsentene.¹⁴ Kilde: Menon Economics.



Nedgangen i salg henger trolig sammen med endringer i markedet, der det har blitt flere aktører og mindre produksjon av mikrohus på hjul. Informasjon fra intervjuene antyder at det særlig er sistnevnte som har vært utslagsgivende for reduksjonen.

Som ved nullpunktsmålingen hadde kommunene utfordringer med å besvare hvorvidt mikrohusene bygges på stedet eller leveres som ferdige produkter, da dette ikke kommer frem av søknadene som kommunen mottar. Flertallet av kommunene antar samtidig at det store flertallet av mikrohusene er ferdigbygde, og har opplevd få eller ingen henvendelser fra personer som har gitt uttrykk for at de vil bygge selv.

2.2 H2: Omsetning og endring i markedet

Hovedindikator 2 måler omsetning og andre endringer i markedet for mikrohus. Tabellen nedenfor oppsummerer resultatene fra statusmålingen tilknyttet hovedindikator 2.

Tabell 2-2: Oppsummering indikator H2 og tilhørende resultater

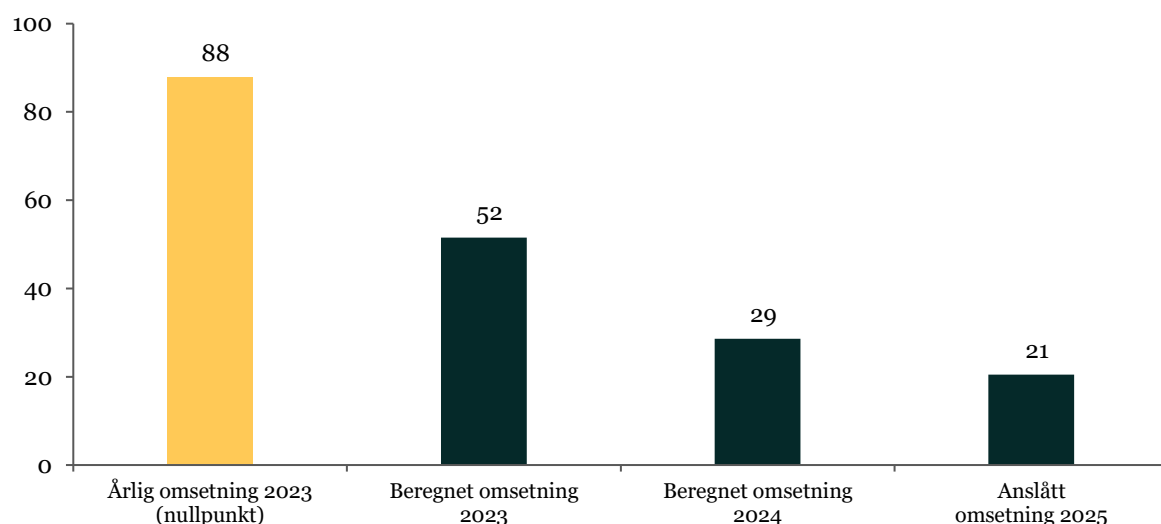
Nr.		Resultat
2.1	Omsetning blant produsentene	Samlet omsetning for fire av de største produsentene av mikrohus var rundt 29 millioner kroner i 2024 og 21 millioner kroner i 2025.
2.2	Etterspørsel etter mikrohus (type)	Produsentene oppgir at de selger ulike typer mikrohus. I perioden etter regelendringene oppgir én produsent at omtrent halvparten av mikrohusene som er solgt var på hjul, mens de to andre produsentene kun har produsert mikrohus på fast fundament. Én av produsentene oppgir å ha solgt omtrent halvparten av mikrohusene med pipe, mens de andre produsentene oppgir at de i all hovedsak selger uten pipe.

¹⁴ Avviket mellom salgstall for 2023 fra nullpunktsmålingen og faktisk antall solgte hus i 2023 skyldes at en andel av salget til én av produsentene ikke gjelder mikrohus, men hus over 30 kvadratmeter. Det faktiske salget i 2023 er derfor lavere enn det som ble lagt til grunn i nullpunktsmålingen.

2.3	Motivasjon for å skaffe mikrohus	Hovedmotivasjonen for å skaffe seg mikrohus er lave kostnader, miljø og fleksibilitet.
2.4	Geografisk plassering	Det er variasjon knyttet til geografisk plassering. Flertallet av produsentene opplever at etterspørselen er størst i mindre sentrale områder. Av disse opplever enkelte at etterspørselen er størst i mer landlige områder, mens andre opplever at etterspørselen er størst i mindre sentrale områder rundt byene.

Omsetningen blant de største produsentene ser ut til å ha gått ned sammenlignet med nullpunktsmålingen. Ved nullpunktsmålingen anslo vi en samlet årlig omsetning på 88 millioner kroner for de fire største produsentene. Beregningen var basert på tall fra Proff.no, produsentenes vurdering av andel av salg knyttet til mikrohus under vår definisjon og produsentenes anslag på egen omsetning. Basert på oppdaterte tall fra statusmålingen beregner vi at samlet omsetning for produsentene i 2023 var 52 millioner kroner.¹⁵ Til sammenligning var samlet omsetning 29 millioner i 2024 og 21 millioner i 2025. Dette indikerer at omsetningen har gått ned med om lag 60 prosent fra 2023 til 2025.

Figur 2-5: Indikator 2.1, omsetning blant produsentene fordelt på år. Kilde: Menon Economics og proff.no.



Nedgangen i omsetning ser ut til å ha flere årsaker. Én produsent har gått bort fra å levere mikrohus på hjul, som tidligere utgjorde en stor del av salget. Videre kan deler av omsetningsnedgangen blant produsentene vi har intervjuet sannsynligvis forklares med økt konkurranse, ettersom flere aktører nå retter seg mot de samme kundene. Samtidig fremstår produsentene vi har snakket med fortsatt som de største aktørene i markedet.¹⁶

Flere produsenter trekker også frem økte byggekostnader som en viktig forklaring på lavere salg. Lavere kostnader er en sentral motivasjon for å velge mikrohus, men enkelte peker på at kostnadsnivået nå

¹⁵ Avviket mellom anslaget for årlig omsetning fra nullpunktsmålingen i 2023 og beregnet omsetning i 2023 skyldes at 1) én produsent anslo en årlig omsetning som var høyere enn faktisk omsetning, 2) én produsent anslo årlig omsetning basert på et helt år, men hadde kun solgt mikrohus i noen måneder og 3) for én av produsentene var en del av salget som ikke var mikrohus, men hus over 30 kvadratmeter.

¹⁶ Ingen av produsentene kan peke på konkrete konkurrenter som de vet at har levert mikrohus, utover de fire produsentene vi har intervjuet.

gjør at mikrohus i mindre grad oppleves som et lavkostnadsprodukt. Dette kan bidra til at flere potensielle kjøpere ikke har økonomi til å kjøpe mikrohus. Samtidig vil høyere byggekostnader generelt også kunne vri andre brukergrupper over til mikrohus, ettersom denne boformen fortsatt kan være billigere enn større hus. Det er derfor ikke åpenbart hva nettoeffekten på etterspørselen er.

I statusmålingen er produsentene samstemte om at markedet oppleves mer konkurranseutsatt enn tidligere. Dette samsvarer med forventninger fra nullpunktsmålingen, der flere forventet en økning i konkurransen. Samtlige av produsentene vurderer at deres egen markedsandel har falt, og flere oppgir samtidig at det er mer krevende å beregne egen markedsandel enn tidligere. Flere av produsentene gir uttrykk for at markedet fremstår uoversiktlig og knytter dette blant annet til usikkerhet rundt hvilke leverandører som faktisk leverer mikrohus, og ikke kun selger og markedsfører dem. I tillegg oppgir et par av produsentene at enkelte større boligprodusenter også har begynt å selge mindre boliger, som både kan omfatte mikrohus og andre småhus.¹⁷ Boliger rett over størrelsesgrensen for mikrohus kan være aktuelt for deler av de samme kundegruppene som mikrohus, og en vekst her kan dermed også bidra til økt konkurranse i markedet.

Utviklingen i markedet de senere årene ser ut til å være en delvis realisering av bekymringene som ble løftet i nullpunktsmålingen. Den gang uttrykte flere produsenter bekymring for at endringer i regelverket kunne tiltrekke seg uprofesjonelle aktører med begrenset innsikt i norske forhold og krav. I statusmålingen beskriver flere av produsentene et skille mellom noen få seriøse og mange useriøse aktører. Produsentene anslår at det finnes om lag tre til ti seriøse leverandører, og er usikre på hvor mange useriøse aktører det er i markedet. De useriøse aktørene omfatter blant annet aktører som leverer løsninger som ikke tilfredsstiller kravene til mikrohus. I denne sammenhengen oppgir to produsenter at de er blitt kontaktet av kunder som har kjøpt og mottatt mikrohus fra andre aktører som ikke følger norske krav.

Nullpunktsmålingen tydet på at produsentene var i ferd med å spesialisere produksjonen, blant annet etter type mikrohus. Flere av produsentene oppga at de forventet å vri produksjonen mot flere mikrohus på fast fundament. Statusmålingen indikerer at det har vært en utvikling i denne retningen. Enkelte begrunner dette med at mikrohus på hjul anses som en mer risikofylt investering, blant annet på grunn av usikker salgsverdi og utfordringer knyttet til midlertidig plassering. I nullpunktsmålingen var det to av produsentene som hovedsakelig solgte mikrohus på hjul. I statusmålingen oppgir imidlertid kun én produsent at omtrent halvparten av mikrohusene som er solgt siden regelendringen er på hjul, mens de øvrige produsentene oppgir at de hovedsakelig har solgt mikrohus på fast fundament.

Statusmålingen indikerer også en vridning mot mikrohus uten pipe. Ved nullpunktsmålingen oppga to av produsentene at 50 prosent av husene som ble solgt hadde pipe, mens det i statusmålingen kun er én produsent som oppgir dette. Ved nullpunktsmålingen ble det i tillegg observert en form for markedsdeling, der enkelte produsenter opplevde størst etterspørsel etter mikrohus fra mer sentrale områder, mens andre opplevde størst etterspørsel i mindre sentrale områder. Statusmålingen indikerer at produsentene i større grad enn tidligere opplever at etterspørselen er størst i mindre sentrale områder. Enkelte knytter dette til lavere tomtepriser.

Når det gjelder hovedmotivasjonen for å skaffe seg mikrohus er produsentene relativt samstemte om at pris er den viktigste faktoren, men at andre hensyn som miljø og fleksibilitet også teller inn. Dette

¹⁷ Én produsent oppgir dette uten å presisere om boligene faller innenfor definisjonen av mikrohus, mens en annen produsent har inntrykk av at flere større boligprodusenter tilbyr mikrohus. Ingen av produsentene nevner konkrete større boligprodusenter som de vet at leverer mikrohus. Hvorvidt de større boligprodusentene faktisk leverer mikrohus er ikke undersøkt nærmere, ettersom statusmålingen tar utgangspunkt i de samme produsentene som inngikk i nullpunktsmålingen.

samsvarer med funnene som ble gjort ved nullpunktsmålingen. Flere produsenter peker i tillegg på at enkelte velger mikrohus fordi det oppleves som lettvinnt og innebærer mindre vedlikehold.

2.3 H3: Kommunenes erfaringer med regelendringene

Hovedindikator 3 omhandler kommunenes erfaringer med mikrohus og det nye regelverket. Tabellen nedenfor oppsummerer resultatene fra statusmålingen tilknyttet hovedindikator 3.

Tabell 2-3: Oppsummering indikator H3 og tilhørende resultater

Nr.		Resultat
3.1	Kommunenes opplevelse av regelverkets tydelighet	Representanter fra kommunene opplever liten til ingen endring i hvordan regelverket er å forholde seg til for kommunene. Informantene opplever at regelverket i all hovedsak er greit å forholde seg til, og at endringen har lite påvirkning på saksbehandlingen til kommunene. En informant opplever å bruke mer tid på veiledning av de som tar kontakt, og knytter dette hovedsakelig til fritak for bruk av ansvarlig foretak.
3.2	Antall dispensasjonssøknader	42 dispensasjonssøknader blant totalt 113 søknader.
3.3	Innhold i dispensasjonssøknader	36 av dispensasjonssøknadene knytter seg til planverket i kommunene, to til plan- og bygningsloven og fire er knyttet til avstander eller krav etter veiloven.

Som ved nullpunktsmålingen, er hovedinntrykket at regelverket ikke har hatt noen tydelig effekt på saksbehandlerne. Flere gir uttrykk for at regelverket er greit å forholde seg til og at det er fint å ha klare rammer for mikrohus, men at regelendringene ikke har påvirket saksbehandlingen.

En kommune oppgir imidlertid at fritak fra bruk av ansvarlig foretak har ført til at kommunen bruker mer tid på å veilede brukerne enn tidligere, og at dette isolert sett har ført til økt ressursbruk. En annen informant oppgir at fritak fra ansvarlig foretak har ført til en liten økning i arbeid for kommunen da de opplever at søknadene i større grad er mangelfulle enn tidligere.

Ved nullpunktsmålingen var det totalt 8 dispensasjonssøknader blant 12 søknader, dette tilsvarer i underkant av 70 prosent av søknadene. I perioden fra juli 2023 til november 2025 har det totalt sett vært 42 dispensasjonssaker blant 113 søknader, noe som tilsvarer i underkant av 40 prosent av sakene. Det store flertallet av dispensasjonssakene er fremdeles knyttet til kommunenes planverk og reguleringsbestemmelser.

Samlet sett ser det ut til at regelendringen har hatt en liten påvirkning på kommunenes saksbehandling.

2.4 H4: Brukernes forståelse av regelendringene

Hovedindikator 4 fokuserer på brukernes forståelse av regelverket. Tabellen nedenfor oppsummerer resultatene fra statusmålingen tilknyttet hovedindikator 4.

Tabell 2-4: Oppsummering indikator H4 og tilhørende resultater

Nr.		Resultat
4.1	Brukernes opplevelse av regelverkets tydelighet: Tydelighetsgrad	Representanter for kommunene er delte når det gjelder brukernes opplevelse av regelverket. Enkelte opplever at regelverket er enklere eller like enkelt som før, mens andre mener at brukerne har utfordringer med å forstå regelverket, og at det å bygge mikrohus fremstår som enklere enn det er i praksis.
4.2	Brukernes opplevelse av regelverkets tydelighet: Elementer	Blant informantene som mener at regelverket er utfordrende å forstå, er det i hovedsak fritak fra å bruke ansvarlig foretak som trekkes frem. Noen opplever at flere har utfordringer med å forstå at det fremdeles er krav om ansvarlig foretak i enkelte tilfeller, for eksempel dersom huset bygges med pipe.
4.3	Endring i henvendelser	Flertallet av informantene oppgir at nivået på henvendelser har vært stabilt siden regelendringene. Enkelte oppgir at antall henvendelser økte i tiden rundt endringene, men at dette i liten grad har vedvart.

I nullpunktsmålingen i 2023 var det flere kommuner som viste til en form for oppstartskostnad knyttet til regelendringene. Flere av kommunene opplevde en økning i antall henvendelser fra både brukere og produsenter, og at brukerne var usikre angående hvordan regelendringene skulle tolkes og forstås. Økningen i antall henvendelser ser ikke ut til å ha vedvart. Kommunene som opplevde en økning i antall henvendelser rundt regelendringen har mottatt færre henvendelser i perioden etter. Dette kan være et tegn på at interessen har gått ned siden nullpunktsmålingen. Informantene fra resten av kommunene vi har intervjuet rapporterer at nivået på henvendelser har vært relativt stabilt etter regelendringene. Det trekkes også frem at mange av henvendelsene som kommer gjelder andre forhold enn selve regelverket for mikrohus.

Representanter for kommunene er ikke helt samstemte når det gjelder brukernes opplevelse av regelverket. Flere understreker at de har begrenset kontakt med brukerne, og at deres vurderinger bygger på generelle inntrykk og enkelte henvendelser. Noen informanter vurderer at regelverket er enkelt å forstå, og opplever at brukerne i stor grad har oversikt over regelverket og endringene som ble gjort. Andre mener at brukerne fremdeles har utfordringer med å forstå regelverket og endringene, og har inntrykk av at det å bygge mikrohus fremstår enklere enn det er i praksis.

Noen informanter peker på at fritak fra å bruke ansvarlig foretak fører til at brukerne i større grad må sette seg inn i hvilke krav som gjelder dersom de søker på egenhånd. Noen mener fritaket ofte misforstås fordi det fremdeles er krav om ansvarlig foretak i enkelte tilfeller. Dette gjelder for eksempel dersom huset bygges med pipe. En representant for én kommune gir uttrykk for at det at flere søker selv har bidratt til flere mangelfulle søknader.

Flere informanter fremhever samtidig at det i stor grad er regelverk og rammer utover det som er spesifikt for mikrohus som er mest krevende å forstå for brukerne. Informantene peker særlig på utfordringer knyttet til å forstå reguleringsplaner og øvrig planverk i kommunen. Vann og avløp nevnes også av flere som et område der flere misforstår krav. Én informant opplever i tillegg at det fremstår uklart for brukerne hvordan regelverket for mikrohus henger sammen med annet regelverk, for eksempel ved påbygg.

Det at usikkerheten i stor grad knytter seg til øvrig regelverk og rammer, kommer også til uttrykk gjennom henvendelsene kommunene mottar. Flere av informantene fra kommunene understreker at

mange av henvendelsene gjelder andre forhold enn regelverket for mikrohus. De opplever blant annet ofte å få spørsmål om egnede tomter for mikrohus og hva kommunenes planverk tillater og ikke.

2.5 H5: Tilretteleggingsnivå for mikrohus

Hovedindikator 5 tar sikte på å vurdere det overordnende nivået av tilrettelegging for mikrohus i Norge, samt den innvirkningen regelendringen har i en bredere sammenheng. Tabellen nedenfor oppsummerer resultatene fra statusmålingen tilknyttet hovedindikator 5.

Tabell 2-5: Oppsummering indikator H5 og tilhørende resultater

Nr.		Resultat
5.1	Byggekostnader	Produsentene oppgir at regelendringene fører til noe lavere kostnader, men at effekten er begrenset. Anslagene for kostnadsreduksjon av hvert punkt er: • Forenklinger i TEK17: Har ifølge produsentene den største kostnadsbesparende effekten, men anslaget er usikkert. Én produsent anslår besparelsen til å være inntil 25 000 kr. • Redusert krav om bruk av ansvarlig foretak: Besparelse på 20 000 – 25 000 kr om man søker selv. • Fjernet krav om uavhengig kontroll for fuktsikring av våtrom og lufttetthet: Besparelse på 10 000 kr for produsent.
5.2	Finansiering	Det er blitt enklere å få finansiering for mikrohus som er fast fundamentert, ettersom det blir tydelig for bankene at husene skal defineres som små eneboliger. Dette er en viktig kostnadsbesparelse for brukerne av mikrohus, ettersom boligfinansiering har betydelig bedre betingelser enn caravanfinansiering. Det er fremdeles en utfordring å få finansiering for mikrohus på hjul.
5.3	Forsikring	Erfaringene fra produsentene tilsier at det er blitt enklere å få forsikring for mikrohus som er fast fundamentert med dagens regler. Dette utgjør en kostnadsbesparelse for brukerne, selv om størrelsen på denne besparelsen er betydelig lavere enn for finansiering. Flere kunder opplever fremdeles at det er en utfordring å få en annen type forsikring enn caravan-forsikring for mikrohus på hjul.
5.4	Treffsikkerhet av tiltaket	Produsentene opplever at regelendringene reduserer kostnader ved mikrohus i noen grad, og at lempingen i tekniske krav gjør det enklere å tilpasse boligene etter brukernes behov. Samtidig opplever produsentene at det er andre forhold som står i veien for at mikrohus skal bli en utbredt boligform. Flere av produsentene opplever blant annet at markedet ikke er regulert og tilrettelagt for mikrohus, og at reguleringsplanene i kommunen er en utfordring. I tillegg er det enkelte produsenter som oppgir at grensen på 30 kvadratmeter er noe lav. Flere av representantene for kommunene uttrykker at endringene har gitt en reell forbedring, men at de alene ikke er nok for å løse utfordringene i markedet. I likhet med produsentene opplever kommunene at arealplaner og mangel på tomter, samt problemer knyttet til infrastruktur rundt vann og avløp, er de største hindringene mot en økning i boformen.

Intervjuene i statusmålingen tyder på at det, som ved nullpunktmålingen, er ulike oppfatninger av i hvilken grad regelendringene påvirker byggekostnadene, og at det fortsatt er vanskelig å gi presise anslag. Flere produsenter mener den største kostnadsgevinsten kommer av lempingen av de tekniske kravene, særlig knyttet til ventilasjon. Én produsent anslår at lempingen av tekniske krav kan gi en

besparelse på inntil 25 000 kroner. Besparelsen knyttet til å slippe å bruke ansvarlig foretak anslås til om lag 20–25 000 kroner, mens besparelsen knyttet til å slippe uavhengig kontroll anslås til om lag 10 000 kroner. Flere understreker samtidig at regelverksendringen knyttet til ansvarlig foretak ikke gir lavere kostnader for produsentene, men at det kan gi en besparelse for dem som søker om eller bygger mikrohus på egenhånd.

Flere peker også på at lempingen av tekniske krav gir større frihet til å tilpasse mikrohusene til brukernes behov. Dette samsvarer med funn fra nullpunktsmålingen. For eksempel kan plassen utnyttes bedre når det ikke lenger er behov for snusirkel for rullestol. Én produsent oppgir at lempingen av tekniske krav har gjort at husene de produserer blir dyrere, ettersom de nå har mulighet til å gjøre spesialtilpasninger for å lage et bedre produkt for kundene. Dette kan for eksempel være knyttet til smalere vifter på kjøkken for å gi mest mulig oppbevaringsrom. Slike tilpasninger er gjerne dyrere enn standardløsninger. Samtidig vil slike løsninger likevel være positive dersom brukerne er villige til å betale mer for bedre løsninger.

Intervjuene tyder på at det har blitt enklere å få finansiering og forsikring for mikrohus på fast fundament, mens det fremdeles er en utfordring for mikrohus på hjul. Dette forklares med at det har blitt tydeligere at mikrohus på fast fundament skal defineres som små eneboliger, og at de kan knyttes til bruks- og gårdsnummer. Samtidig gir enkelte produsenter uttrykk for at det fremdeles er utfordringer knyttet til finansiering for mikrohus på fast fundament. Én produsent fremhever at bankrådgivere ofte har begrenset kunnskap om mikrohus, og har inntrykk av at kunder som har en etablert relasjon til sin rådgiver enklere får finansiering. Flere trekker fram at finansiering ofte kan være utfordrende for yngre, som omtales som en viktig målgruppe.

I nullpunktsmålingen ga både produsenter og kommuner uttrykk for at det var andre forhold enn regelverket for mikrohus som hindret etablering av mikrohus. I denne statusmålingen er både produsentene og kommunene samstemte om at utfordringene i stor grad ligger utenfor regelverket for mikrohus.

Produsentene peker særlig på mangel på egnede tomter og begrensninger i kommunenes planverk som sentrale utfordringer. Flere oppgir at mange av kommunenes reguleringsplaner ikke tilrettelegger for mikrohus, noe som gjør at det ofte må søkes om dispensasjon. Dette er barrierer som kan gjøre at det ikke blir satt opp mikrohus, selv der det både er en etterspørsel etter dette og produsenter som kan tilby mikrohus.

I tillegg trekkes høye kostnader knyttet til regulering og tilrettelegging av tomter frem som en særlig utfordring for mikrohus, fordi dette gjerne krever mer arbeid av kommunene enn andre boformer. Flere av produsentene trekker frem at høye kostnader knyttet til grunnarbeid, regulering og tomt utgjør en stor del av totalkostnaden for et mikrohus, og at dette gir en høy kvadratmeterpris som gjør mikrohus mindre attraktivt.¹⁸ I tillegg nevnes høye byggekostnader og høy rente som en utfordring for markedet. Høye kostnader vil påvirke etterspørselen etter mikrohus, og kan dermed legge begrensninger på denne boformen i seg selv.

Informantene fra kommunene beskriver i stor grad de samme utfordringene. Flertallet av informantene mener at regelendringene har bidratt til å tydeliggjøre hvilke regler som gjelder for mikrohus, men at de i begrenset grad har løst utfordringene i markedet. Dette begrunnes med at de største utfordringene fortsatt ligger i arealbruk, kommunenes planverk og høye kostnader. Flere viser

¹⁸ Et par produsenter løfter også spørsmål om arealgrensen bør være høyere enn 30 kvadratmeter, ettersom mange har behov for boliger som er litt større. De peker samtidig på at byggekostnadene ved å bygge litt større boliger ikke er så høy, men at kostnadene kan øke når fritakene ikke lenger gjelder.

til at kommunale planer ofte er gamle og i liten grad tilrettelegger for mikrohus, for eksempel ved at utnyttelsesgraden er for lav eller at det kun er tillatt med ett hus til boligformål på eiendommen. Videre peker representanter fra flere kommuner på at det er få tomter som er regulert for mikrohus og at kostnaden blir for høy dersom privatpersoner selv må påta seg reguleringskostnaden. Én informant mener at kommunen selv eller utbyggere må regulere områder som kan brukes til mikrohus dersom man skal lykkes med å tilrettelegge for dette. Enkelte kommuner peker også på at det er behov for at kommunen tar stilling til om mikrohus er en ønsket boform i kommunen, og tilrettelegger for mikrohus i planverket og øvrig arbeid dersom det er tilfellet.

3 Oppsummering og vurderinger

Selv om regelverksendringene ser ut til å ha hatt begrenset effekt på kommunene, brukerne og produsentene, omtales de som positive av alle intervjuobjektene. Tydeliggjøringen av hvilke mikrohus det må søkes om, og hvordan, kan også ha bidratt til å skape større orden i markedet. Samtidig ser det ut til at markedet i større grad påvirkes av andre forhold, som høye byggekostnader og kommunenes grad av tilrettelegging for mikrohus. Fremover vurderer vi det også som interessant å følge hvordan etterspørsel, aktørbilde og etablering av mikrohus utvikler seg i takt med den økonomiske utviklingen.

Vurdering av markedet og regelverksendringene

Markedet for mikrohus er fremdeles et lite marked. Samtidig har det vært en interesse for mikrohus, og antallet søknader de siste to årene har ligget på rundt 50 søknader årlig. Det er usikkerhet rundt hvor mye av interessen som materialiserer seg, og intervjuene viser at flere av søknadene som er godkjent de senere årene enda ikke har resultert i oppføring av mikrohus. Dette kan for eksempel være personer som underveis i prosessen finner ut at denne boformen ikke passer dem, eller som hadde ulike forventninger til pris eller tilretteleggingsnivå. Flere søknader indikerer likevel at det blir satt opp flere mikrohus nå enn tidligere, eller at det vil bli satt opp flere fremover.

Samtidig oppgir produsentene at de selger færre hus nå enn ved nullpunktsmålingen. Deler av omsetningsnedgangen kan forklares med at det kan ha kommet flere aktører på markedet, slik at nedgangen i produsentenes salg ikke nødvendigvis samsvarer med utviklingen i den samlede omsetningen på markedet.¹⁹ Økt konkurranse var også noe enkelte trakk frem ved nullpunktsmålingen som en mulig konsekvens av regelverksendringen. I utgangspunktet er økt konkurranse en positiv trend for markedet, ettersom det kan bidra til et bredere spenn av produkter og lavere priser for brukerne. Samtidig er det usikkert hvor mange av aktørene som markedsfører og selger mikrohus som faktisk leverer mikrohus, ettersom det finnes flere aktører som reklamerer for mikrohus uten at det ser ut til at de har solgt hus eller har rapportert omsetning. Produsentene opplever også at det er flere useriøse aktører enn tidligere, og at det ikke er kommet noen nye, store produsenter på banen. Generelt fremstår aktørbildet som uoversiktlig, og det er vanskelig for produsentene å si noe om markedsandel og antallet konkurrenter.

Totalt sett vurderer vi at regelverksendringene hittil ser ut til å ha hatt begrenset effekt. Regelverksendringene har til en viss grad redusert kostnader og forenklet finansiering og forsikring. Samtidig har det hatt lite effekt på saksbehandlerne og brukerne, hvor sistnevnte virker å være mer usikre på øvrig regelverk og rammer enn på de konkrete reglene for mikrohus. Representanter for både produsentene og kommunene trekker frem at det fortsatt er betydelige utfordringer for de som ønsker å sette opp mikrohus i dag, hvor hovedutfordringen er at kommunenes planverk ikke legger til rette for mikrohus. I tillegg uttrykker enkelte kommuner en usikkerhet rundt i hvilken grad dette er en ønsket boform sett fra kommunenes side.

Samtidig som det beskrives at effekten av regelverksendringen har vært begrenset, mener samtlige av informantene at endringene har vært positive. Regelverksendringen har bidratt til avklaringer om

¹⁹ Som nevnt i kapittel 2 har produsentene inntrykk av at det er kommet flere aktører i markedet, samtidig som de ikke kan peke på konkrete, øvrige konkurrenter som de vet leverer mikrohus utover de vi har intervjuet. Det er derfor utfordrende å vurdere om endringene i produsentenes omsetning gjenspeiler utviklingen i markedet. Produsentene vi har snakket med fremstår imidlertid fremdeles som de største aktørene i markedet.

hvilke regler som gjelder i hvilke tilfeller, noe som trekkes frem som positivt blant både kommuner og produsenter. Denne tydeliggjøringen kan også ha bidratt til å redusere antall tilfeller hvor mikrohus blir satt opp på ulovlig vis. Ettersom regelverksendringene også presiserer at man må søke om å sette opp mikrohus kan mørketallene for antall hus som settes opp uten søknad ha blitt lavere.

Veien videre

Fremover vil det være interessant å følge markedet for mikrohus i lys av den økonomiske utviklingen. De siste årene har vært preget av høye byggekostnader kombinert med høy rente, noe som trekkes frem som en viktig årsak til redusert salg blant produsentene. Vår gjennomgang viser at konsekvensene av denne kostnadsøkningen kan ha vært særlig store for mikrohus. Intervjuobjektene trekker frem økonomi som hovedmotivasjon for å skaffe seg mikrohus, noe som kan bety at brukersegmentet for mikrohus er mer sensitive for prisendringer enn de som kjøper andre boligtyper. Intervjuobjektene viser for eksempel til at potensielle kjøpere av mikrohus gjerne er yngre mennesker som ønsker å komme inn på boligmarkedet. Dette er en gruppe som generelt har dårligere råd enn andre kjøpergrupper, og konsekvensen av en kostnadsøkning kan derfor være at denne andelen av etterspørselen faller fra. For kjøperne selv vil konsekvensen i disse tilfellene kunne være at de ikke kommer inn på boligmarkedet.

I tillegg kan også mikrohus oppfattes som mer risikabelt enn andre boliginvesteringer. Enkelte av de vi har pratet med uttrykker at mikrohus er et mer risikabelt investeringsobjekt, hvor man ikke nødvendigvis kan forvente å få igjen kostnaden av boligen ved salg. Når prisen øker stiger også risikoen, noe som kan gjøre kjøp av mikrohus mindre attraktivt.

Samtidig som økte kostnader trekker ned etterspørselen fra en brukergruppe, kan det også medføre økt etterspørsel fra andre brukergrupper. Mikrohus kan fortsatt være et billigere alternativ enn andre boligtyper. Når kostnadsnivået stiger generelt og folk får dårligere råd, kan resultatet derfor være at enkelte velger mikrohus fremfor et større hus på grunn av økonomi. Den totale effekten av økonomiske svingninger på etterspørselen etter mikrohus er derfor usikker.

I årene fremover kan det være interessant å følge med på utviklingen i markedet for mikrohus, både når det gjelder omfang og hvilke grupper som faktisk etterspør denne boligtypen. Dette kan innebære å se nærmere på hvem som velger mikrohus, hvilke alternativer de vurderer, og hvordan disse valgene påvirkes av økonomiske og regulatoriske forhold. Det vil her være interessant å se hvordan markedet reagerer når de økonomiske rammebetingelsene endrer seg. Samtidig tyder vår gjennomgang på at det uansett er behov for en klar politisk vilje til å legge til rette for denne boformen dersom det er ønskelig at mikrohus skal være et utbredt og reelt lavkostnadsalternativ. Dette gjelder særlig i kommunene. Det innebærer blant annet å redusere barrierer i planverk og sikre at kommunenes arealplaner faktisk åpner for etablering av mikrohus der etterspørselen finnes.

For å følge utviklingen over tid anbefaler vi at statusmålingen gjentas om to år. For å sikre en konsistent og treffsikker oppfølgingsmåling bør man benytte seg av samme datagrunnlag som i denne nullpunktmålingen.

Vedlegg A: Indikatorsett

Om indikatorene

Utviklingen i markedet for mikrohus i etterkant av regelverksendringene vurderes over tid gjennom et sett med indikatorer. Disse indikatorene er ment å fange opp endringene i markedet som følge av regelendringene. Tabellen under gir en oversikt over de fem hovedindikatorene, tilhørende måleenhet og datakilder.

Tabell A1: Oversikt over indikatorer, måleenhet og målekilde for nullpunktsmålingen. Kilde: Menon Economics

#	Hovedindikator	Måleenhet	Målekilde
H1	Omfang av mikrohus	Kvantitativ og kvalitativ vurdering basert på underindikator 1.1-1.4	Statistikk fra Fellestjenester BYGG og Norkart, og intervjuer med kommuner og produsenter
H2	Omsetning og endringer i markedet	Kvantitativ og kvalitativ vurdering basert på underindikator 2.1-2.5	Data fra Proff.no, intervjuer med produsenter og kommuner
H3	Kommunenes erfaringer med regelendringene	Kvantitativ og kvalitativ vurdering basert på underindikator 3.1-3.3	Statistikk fra Fellestjenester BYGG og intervjuer med kommuner
H4	Brukernes forståelse av reglene	Kvalitativ vurdering basert på underindikator 4.1-4.3	Intervjuer med kommuner og produsenter
H5	Tilretteleggingsnivå for mikrohus	Kvalitativ vurdering basert på underindikator 5.1-5.4	Intervjuer med produsenter og kommuner

H1: Omfang av mikrohus

Formålet med hovedindikator én er å si noe om omfanget av mikrohus i Norge. Indikatoren måles kvantitativt med statistikk fra Fellestjenester BYGG og Norkart, samt kvalitativt gjennom intervjuer med kommuner og produsenter. Vi har ikke en perfekt indikator som måler antall mikrohus på en presis måte. Dette skyldes i stor grad at søknadene om mikrohus kommer gjennom ulike portaler og systemer. De ulike søknadssystemene er:

- Fellestjenester BYGG: fanger opp søknader med krav om ansvarlig foretak som sendes digitalt
- eByggesak: saksbehandlingssystemet til kommunene²⁰
- Norkart: eneste søknadssystem for privatpersoner som ønsker å sette opp et mikrohus

²⁰ Vi har ikke mottatt statistikk fra eByggesak i denne evalueringen.

Dette gjør at vi har vært nødt til å kombinere flere indikatorer, for å kunne si noe samlet om omfanget av mikrohus. Vi har også inkludert en indikator for andelen mikrohus som bygges på stedet og dermed ikke er kjøpt av en stor produsent, ettersom dette kan si noe om hvor mange som ikke fanges opp av produsentenes salgstall. De ulike indikatorene er oppsummert i tabellen nedenfor.

Tabell A2: Indikator H1: Omfang av mikrohus

Nr.		Måleenhet	Målekilde
1.1	Digitale byggesøknader om mikrohus (med ansvarlig foretak)	Antall søknader for mikrohus som helårsbolig sendt gjennom Fellestjenester BYGG	Fellestjenester BYGG
1.2	Totalt antall søknader	Svar på spørsmålet «Hvor mange søknader om mikrohus har dere fått det siste året?»	Intervjuer med kommuner
1.3	Interesse for mikrohus (privatpersoner)	Antall privatpersoner som har klikket seg gjennom «sette opp mikrohus» i eByggesøk og videre til DiBKs veiviser	Norkart
1.4	Salg av mikrohus (antall årlig)	Svar på spørsmålet «Kan dere gi et anslag på hvor mange mikrohus dere selger i året?»	Intervjuer med produsenter
1.5	Andel mikrohus bygget på stedet	Svar på spørsmålet: «Hvor stor andel av mikrohusene i deres kommune er bygget på stedet de skal plasseres (og hvor stor andel er kjøpt inn som «ferdigprodukter»)?»	Intervjuer med kommuner

H2: Omsetning og endringer i markedet

Hovedindikator to måler omsetning og endringer i markedet for mikrohus. Også denne indikatoren baserer seg på en kombinasjon av kvantitative data fra Proff.no, og kvalitative intervjuer med både produsenter og kommuner.

I utredningen om samfunnsøkonomiske konsekvenser av mulige regelendringer som Menon gjennomførte i 2020²¹, definerte vi mikroboligmarkedet som et nisjemarked. På dette tidspunktet fantes det ikke noe eget regelverk for mikroboliger, og brukere og produsenter måtte forholde seg til det samme regelverket som andre helårsboliger. En del av mikrohusene var imidlertid på hjul, og det var usikkerhet knyttet til hvorvidt disse var omfattet av det samme regelverket. Dette medførte at regelverket i varierende grad ble fulgt, og mikrohus-markedet befant seg i en form for gråsone. Dette gjorde det vanskelig å anslå markedets eksakte størrelse.

Med de nye regelendringene er det enklere å definere markedet, da regelendringen setter rammer for hva som defineres som et mikrohus og hvilke regler som gjelder. En svært viktig del av evalueringen er følgelig å anslå markedsstørrelsen. Dette gjøres med utgangspunkt i antall produsenter og deres omsetning (2.1). Anslaget baseres på de fire produsentene vi intervjuer, samt en antagelse av hvor stor andel av markedet disse utgjør. Anslaget på markedsstørrelse vil trolig endres over tid, og er derfor representert ved X i figuren nedenfor. Vi inkluderer også spørsmål om karakteristikker ved markedet og målgruppe, for å se om det skjer endringer i disse over tid. Dette inkluderer type mikrohus som

²¹ Menon-publikasjon nr. 143/2020. Utredning om samfunnsøkonomiske konsekvenser av mulige endringer i SAK10 og TEK17 for mikroboliger.

selges (2.2), motivasjon for å skaffe mikrohus (2.3) og geografisk plassering (2.4). De ulike indikatorene er oppsummert i tabellen nedenfor.

Tabell A3: Indikator H2: Omsetning og endringer i markedet

Nr.		Måleenhet	Målekilde
2.1	Omsetning blant produsentene	Samlet omsetning for de X største produsentene av mikrohus. Vi anslår at disse utgjør Y prosent av markedet for mikrohus.	Proff og intervjuer med produsenter
2.2	Etterspørsel etter mikrohus (type)	Svar på spørsmålet «Hvor stor andel av deres salg er: • Med pipe? • På hjul? • Inntil 30 m²?»	Intervjuer med produsenter
2.3	Motivasjon for å skaffe mikrohus	Svar på spørsmålet «Hva opplever du er hovedmotivasjonen for å skaffe seg mikrohus?»	Intervjuer med produsenter
2.4	Geografisk plassering	Svar på spørsmålet «Er det noen områder (geografisk) hvor du opplever at etterspørselen er særlig stor?»	Intervjuer med produsenter

H3: Kommunenes erfaringer med regelendringene

Hovedindikator tre omhandler kommunenes erfaringer med mikrohus og det nye regelverket. Indikatoren baserer seg på kvalitative data fra intervjuer med kommunene og statistikk fra Fellestjenester BYGG.

Formålet med denne indikatoren er å evaluere effekten av endringer i regelverket for de som administrerer og anvender det i sitt daglige arbeid. Innsikt fra kommunene er avgjørende for å forstå implikasjonene av modifikasjonene av regelverket. Videre er det essensielt å undersøke kommunenes ressursbruk relatert til mikrohus, spesielt med tanke på omfanget av dispensasjonssøknader og innholdet i disse. Analyse av dispensasjonssøknadene kan avdekke spesifikke utfordringer kommunenes byggesaksavdelinger står overfor. De ulike indikatorene er oppsummert i tabellen nedenfor.

Tabell A4: Indikator H3: Kommunenes erfaringer med regelendringene

Nr.		Måleenhet	Målekilde
3.1	Kommunenes opplevelse av regelverkets tydelighet	Svar på spørsmålet «Opplever dere at regelverket er blitt enklere/vanskeligere å forholde seg til for dere som saksbehandlere?»	Intervjuer med kommuner
3.2	Antall dispensasjons-søknader	Statistikk over antall dispensasjonssøknader	Statistikk fra Fellestjenester BYGG
3.3	Innhold i dispensasjons-søknader	Statistikk over årsak til dispensasjonssøknad	Statistikk fra Fellestjenester BYGG

H4: Brukernes forståelse av regelendringene

Hovedindikator fire fokuserer på brukernes forståelse av regelverket. Dette er en sentral indikator ettersom regelendringenes suksess er avhengig av at brukerne klarer å tolke og anvende endringene

korrekt i relevante situasjoner. Det er viktig å merke seg at vi har undersøkt denne indikatoren indirekte, ved å gjennomføre intervjuer med representanter fra kommuner og produsenter. Direkte tilbakemeldinger fra spesifikke brukere har ikke vært mulig å innhente, delvis på grunn av prosjektets begrensede omfang og delvis fordi langtidsoppfølging av enkeltpersoner byr på metodiske utfordringer. De ulike indikatorene er oppsummert i tabellen nedenfor.

Tabell A5: Indikator H4: Brukernes forståelse av regelendringene

Nr.		Måleenhet	Målekilde
4.1	Brukernes opplevelse av regelverkets tydelighet: Tydelighetsgrad	Svar på spørsmålet «Opplever dere at regelverket er blitt enklere å forstå for brukerne?»	Intervjuer med kommuner og produsenter
4.2	Brukernes opplevelse av regelverkets tydelighet: Elementer	Svar på spørsmålet «Hvilke elementer opplever du at eventuelt er vanskelige å forstå for brukerne (hvilke TEK17-krav som gjelder, om man må bruke ansvarlig foretak, forholdet til uavhengig kontroll)?»	Intervjuer med kommuner og produsenter
4.3	Endring i henvendelser	Svar på spørsmålet «Merker dere noen endringer i type henvendelser/spørsmål dere får fra brukerne?»	Intervjuer med kommuner og produsenter

H5: Tilretteleggingsnivå for mikrohus

Hovedindikator fem tar sikte på å vurdere det overordnede nivået av tilrettelegging for mikrohus i Norge, samt den innvirkningen regelendringene har i en bredere sammenheng. Målet med DiBKs tiltak er å forenkle prosessen med å etablere mikrohus. Denne indikatoren er sentral for å avdekke i hvilken grad endringer i regelverket faktisk bidrar til å nå dette målet ved å redusere kostnadene og kompleksiteten knyttet til bygging og finansiering av mikrohus. Videre gir indikatoren et perspektiv på hvordan regelendringene kan påvirke fremtidige muligheter for mikrohus på et nasjonalt nivå. Datainnsamlingen for denne indikatoren baserer seg utelukkende på kvalitative intervjuer. De ulike indikatorene er oppsummert i tabellen nedenfor.

Tabell A6: Indikator H5: Tilretteleggingsnivå for mikrohus

Nr.		Måleenhet	Målekilde
5.1	Byggekostnader	Svar på spørsmålet: «Er det blitt enklere og/billigere å bygge mikrohus med regelverksendringene • i TEK17? • uten bruk av ansvarlig foretak? • uten krav om uavhengig kontroll for fuktsikring av våtrom og lufttetthet?»	Intervjuer med produsenter
5.2	Finansiering	Svar på spørsmålet: «Opplever dere at det er blitt enklere for brukerne å få finansiering med de nye reglene?»	Intervjuer med produsenter
5.3	Forsikring	Svar på spørsmålet: «Opplever dere at det er blitt enklere for brukerne å få relevant forsikring med de nye reglene?»	Intervjuer med produsenter

Nr.		Måleenhet	Målekilde
5.4	Treffsikkerhet av tiltaket	Svar på spørsmålet: «Opplever du at de endringene som er gjort adresserte utfordringene i markedet? Er det eventuelt andre ting som oppleves mer problematisk?»	Intervjuer med produsenter og kommuner