

# Høringssvar til Forslag til endringer i byggteknisk forskrift §§ 1-2, 1-3 og 12-7 og byggesaksforskriften §§ 3-1 og 14-2

Se vedlegg.

Se vedlegg

- Høringssvar - Forslag til endringer i TEK og SAK for mikrohus - Statsforvalteren i Innlandet.pdf
-



DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET  
Postboks 8742 Youngstorget  
0028 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Guro Karlsen Roland, tlf. 62 55 11 63

## Hørings svar - Forslag til endringer i TEK og SAK for mikrohus til boligformål

Vi viser til høring om foreslåtte endringer i byggt teknisk forskrift (TEK17) og byggesaksforskriften (SAK10) for mikrohus til boligformål.

### Endring av forskriftsbestemmelser

Statsforvalteren ser det som positivt at mikrohus nå innlemmes i regelverket med egne bestemmelser, og det dermed også muliggjør at denne typen byggverk i større grad kan oppfylle relevante, tekniske krav. Videre anser vi det for å være fornuftig at mikrohus følger de samme tekniske krav som fritidsboliger med én boenhet. Dette på bakgrunn av at disse to typer bygg på flere måter kan sammenliknes med hverandre med tanke på kompleksitet. Videre vil det være hensiktsmessig med hensyn til saksbehandling og å unngå innføring av flere nye regelsett.

Vi stiller imidlertid spørsmålsteget ved at det ikke skal kreves bruk av ansvarlige foretak ved plassering av mikrohus på *bebygd* eiendom i henhold til forslaget om innføring av ny bokstav e i SAK10 § 3-1. Mikrohus vil her gå under «mindre tiltak på bebygd eiendom» og vil dermed skille seg fra bestemmelsene om fritidsbolig med én boenhet på dette punktet. Vi kan imidlertid ikke se at det skal være vesentlige forskjeller mellom oppføring av mikrohus på allerede bebygd eiendom kontra ubebygd, og savner en utdyping av dette.

Utover det nevnte har vi ingen øvrige merknader til selve forskriftsendringene, men vil i det følgende kommentere noen utfordringer som etter vårt syn ikke blir tilstrekkelig belyst i høringsforslaget.

### Utfordringer knyttet til endringene

#### Viktige hensyn

Vi stiller spørsmålsteget til om de foreslåtte endringene vil kunne medføre at det blir for «lett» å få sette opp mikrohus, og om oppføring av mikrohus vil kunne gå på bekostning av viktige hensyn som bevaring av LNF-områder og dyrket mark, nærhet til natur- og miljøverdier samt adkomst, vann- og kloakk m.m dersom denne typen boliger blir utbredt. Dette er hensyn som først og fremst bør avklares i planer, eller i det minste gjennom en forsvarlig saksbehandling i enkeltsaker.



### **Informasjon til tiltakshavere om endringer**

For tiltakshavere er det spesielt viktig at informasjon som publiseres om endringene er fullstendig, og at det kommer klart fram at forskriftsendringene ikke innebærer at det er fritt fram for å bygge eller plassere mikrohus hvor som helst. Et slikt tiltak må være i tråd med gjeldende plan i det området hvor de settes opp. Dette blir ofte ikke tilstrekkelig presisert i nyhetsoppslag eller artikler, og kan føre til at mikrohus oppføres i strid med plan – og da kanskje mot tiltakshavers bedre vitende. Dette skjedde i etterkant av at unntaksbestemmelsen, SAK10 kap. 4, ble utvidet. Det ble da oppført en del bygg i uregulerte områder, som ikke var planavklart. Dette vil igjen føre til dispensasjonsbehandlinger i etterkant av tiltaket, og i verste fall krav om riving.

### **Behov for veiledning til kommuner**

Kommunene må få god veiledning i hvordan denne type saker skal vurderes og behandles. Vi oppfatter at noen kommuner synes det er utfordrende å være i forkant når slike forskriftsendringer kommer, og de etterlyser da god veiledning. Dette gjelder særlig tydelig avgrensing av hva som pr. definisjon er et mikrohus, herunder grensegang mot campingvogn eller andre flyttbare konstruksjoner osv.

Videre oppfatter vi at noen kommuner for eksempel synes det er utfordrende med midlertidig plassering av mikrohus så lenge dette ikke er melde-/søknadspliktig ved plassering under 2 måneder. Her vil det eksempelvis kunne oppstå utfordringer knyttet til plassering i LNF-områder eller i nærheten av vassdrag, manglende oversikt over antall personer som oppholder seg i kommunen til enhver tid, samt uklar grensedragning når det gjelder forholdet til forurensningsloven med tanke på gråvann og lignende.

### **Forholdet til jordloven**

Vi vil for øvrig minne om jordlovens bestemmelser. Plassering av mikrohus må ikke skje i strid med jordloven, eller eventuelt etter at nødvendige tillatelser etter jordloven er gitt. Dette gjelder spesielt forbudet mot omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark i jordlovens § 9 og/eller plassering av mikrohus på en slik måte at driveplikten ikke kan oppfylles, jf. § 8.

Med hilsen

Jo-Bjørner Haugen (e.f.)  
avdelingsdirektør

Guro Karlsen Roland  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*