

Høringsnotat

09.06.2021

Saksnummer: 21/2257

Mikrohus



Forslag til endringer i byggt teknisk forskrift §§ 1-2, 1-3 og 12-7 og byggesaksforskriften §§ 3-1 og 14-2

Høringsfrist: 09.09.2021

Direktoratet for byggkvalitet

Innhold

1	INNLEDNING	3
1.1	GENERELT	3
1.2	OM HØRINGSFORSLAGET.....	3
1.3	AVGRENSNING AV HØRINGSFORSLAGET	4
1.4	ØKONOMISKE OG ADMINISTRATIVE KONSEKVENSER	5
2	HØRINGSFORSLAGET	6
3	FORSLAG TIL ENDRINGER I BYGGTEKNISK FORSKRIFT (TEK17)	8
3.1	GENERELT	8
3.2	TEK17 § 1-3. DEFINISJONER.....	8
3.2.1	<i>Forslag til forskriftsendring</i>	8
3.2.2	<i>Merknader til forslaget</i>	9
3.3	TEK17 § 1-2. FORSKRIFTENS ANVENDELSE PÅ SÆRSKILTE TILTAK	10
3.3.1	<i>Forslag til forskriftsendring</i>	10
3.3.2	<i>Merknader til forslaget</i>	10
3.4	TEK17 § 12-7. KRAV TIL UTFORMING AV ROM OG ANNET OPPHOLDSAREAL	15
3.4.1	<i>Forslag til forskriftsendring</i>	15
3.4.2	<i>Merknader til forslaget</i>	15
4	FORSLAG TIL ENDRINGER I BYGGESAKSFORSKRIFTEN (SAK10)	16
4.1	GENERELT	16
4.2	SAK10 § 3-1. MINDRE TILTAK PÅ BEBYGD EIENDOM.....	16
4.2.1	<i>Forslag til forskriftsendring</i>	16
4.2.2	<i>Merknader til forslaget</i>	16
4.3	SAK10 § 14-2. OBLIGATORISKE KRAV OM UAVHENGIG KONTROLL.....	17
4.3.1	<i>Forslag til forskriftsendring</i>	17
4.3.2	<i>Merknader til forslaget</i>	17
5	ØKONOMISKE OG ADMINISTRATIVE KONSEKVENSER	19
5.1	SAMMENDRAG AV ANALYSE UTFØRT AV MENON ECONOMICS.....	19
5.2	BERØRTE AKTØRER	20
5.3	PRINSIPIELLE VURDERINGER	21

1 Innledning

1.1 Generelt

På oppdrag fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) sender Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) på høring forslag om endringer i byggteknisk forskrift (TEK17) og byggesaksforskriften (SAK10).

Høringsforslaget omfatter endringer i TEK17 § 1-2 *Forskriftens anvendelse på særskilte tiltak*, § 1-3 *Definisjoner* og § 12-7 *Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal*, samt SAK10 § 3-1 *Mindre tiltak på bebygd eiendom* og § 14-2 *Obligatoriske krav om uavhengig kontroll*.

Endringene tilrettelegger for enklere oppføring av mikrohus til boligformål. Det er et ønske fra regjeringen at det i større grad åpnes for alternative boformer (Granavolden-plattformen 2019). Bygging av mikrohus er en trend som brer seg i Norge og viser at flere ønsker å bo alternativt på små arealer. Mindre boliger krever mindre bruk av bygningsmaterialer og mindre tomter, noe som også gjør mikrohus billigere og enklere å oppføre og vedlikeholde.

Høringsfristen er satt til 09.09.2021.

1.2 Om høringsforslaget

Slik regelverket er utformet i dag, gjelder i utgangspunktet alle krav i plan- og bygningsloven med forskriftene SAK10 og TEK17 ved oppføring av mikrohus, uavhengig av om mikrohuset er oppført på terreng eller står på tilhenger eller hjul.

Mange opplever regelverket som lite egnet for mikrohus til boligformål og mener det er til hinder for å oppføre praktiske og gode mikrohus. Det er en utbredt oppfatning at flere krav fremstår som unødvendige, fordyrende og er vanskelige å gjennomføre i mikrohus.

For å fremme mikrohus som boform, foreslår direktoratet å forenkle reglene for oppføring av mikrohus til boligformål slik at det kan oppføres flere og mer fleksible mikrohus tilpasset målgruppen. Høringsforslaget tilrettelegger for en enklere og mer effektiv byggeprosess samtidig som grunnleggende krav til sikkerhet opprettholdes for denne type mikrohus.

Direktoratet foreslår å forenkle regelverket slik at oppføring av mikrohus ikke krever bruk av ansvarlige foretak. Det foreslås også å unnta mikrohus fra kravet om uavhengig kontroll. Disse endringene vil gi økonomiske besparelser og åpne for større egeninnsats i byggeprosessen.

Høringsforslaget inneholder en entydig definisjon av begrepet mikrohus til boligformål som vil bidra til en enklere og mer presis forståelse og praktisering av regelverket.

Flere av kravene i byggteknisk forskrift (TEK17) kan være utfordrende å oppfylle for små boliger. Høringsforslaget åpner derfor for å gjøre unntak fra en rekke krav i TEK17 og anbefaler at kravsnivået for mikrohus til boligformål i hovedsak skal følge nivået for fritidsbolig med én boenhet. Dette omfatter blant annet unntak fra krav til tilgjengelighet som kan gi uhensiktsmessige løsninger i mikrohus.

1.3 Avgrensning av høringsforslaget

Boligformål

Høringsforslaget inngår i regjeringens ønske om å vurdere alternative boformer for å oppnå raskere, enklere og billigere boligbygging. Dette innebærer at høringsforslaget er avgrenset til å omfatte oppføring av mikrohus til boligformål. Oppføring av mikrohus til annen bruk enn boligformål, for eksempel hobbyvirksomhet, næringsvirksomhet eller lager, er ikke omfattet av høringsforslaget.

Høringsforslaget er avgrenset til mikrohus som innehar alle hovedfunksjoner for bolig, det vil si stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Mikrohus som kun inneholder enkelte funksjoner, for eksempel våtrom eller oppholdsrom, omfattes ikke av høringsforslaget. Boenheter som er sammensatt av flere mikrohus med ulike boligfunksjoner, er heller ikke omfattet av høringen. Det samme gjelder mikrohus som kun er ment benyttet som tillegg til en fullverdig boenhet, for eksempel arbeidsrom, hobbyrom, bod mv.

Siden de foreslåtte endringene skal tilrettelegge for raskere, enklere og billigere oppføring av små bolighus, omfatter høringsforslaget ikke små boenheter i større boligbygg. Leilighetsbygg som inneholder mindre boenheter skal fortsatt behandles etter de ordinære reglene i TEK17.

Høringsnotatet omfatter kun frittliggende mikrohus til boligformål og er avgrenset mot mikrohus som oppføres i kjede eller rekke. Mikrohus som på ulike måter er fysisk knyttet til hverandre, vil innebære andre og mer komplekse byggtekniske utfordringer og skal behandles etter de ordinære reglene i TEK17.

Høringsforslaget er videre avgrenset mot husbåter og andre fartøy som tas ut av alminnelig drift og brukes til beboelse. Disse tiltakene byr på andre utfordringer enn mikrohus på land. For mange husbåter gjelder dessuten forskrift om produksjon og omsetning av fritidsfartøy og vannscootere, jf. TEK17 § 1-2 siste ledd. Dette innebærer at husbåter og lignende fartøy ikke er omfattet av høringen.

Fritidsbolig

Høringsforslaget omfatter kun mikrohus til boligformål og oppføring av mikrohus til bruk som fritidsbolig faller derfor utenfor denne høringen. Imidlertid vil et mikrohus etter høringsforslaget også oppfylle de byggtekniske kravene som stilles til en fritidsbolig av tilsvarende størrelse.

Campingvogn

Campingvogn er ikke omfattet av høringsforslaget. Dette gjelder uavhengig av hvor campingvognen plasseres eller om den bygges om. Campingvogn vurderes som tilhenger til bil og reguleres av vegtrafikkloven med forskrifter. Ombygging av campingvogn skal også følge vegtrafikklovens regelverk. Campingvogner som brukes til fritidsformål vil uansett ikke inngå i høringsforslaget siden forslaget kun gjelder mikrohus som alternativ boform.

Arealplaner

Kommunale arealplaner kan sette begrensninger for hvor det kan plasseres eller oppføres mikrohus. Kartlegginger viser at kommunale arealplaner kan oppleves som en vesentlig hindring for oppføring og plassering av mikrohus. Denne høringen foreslår ingen endringer i plandelen av plan- og bygningsloven.

1.4 Økonomiske og administrative konsekvenser

Menon Economics har på oppdrag for DiBK utarbeidet en samfunnsøkonomisk analyse av konsekvensene av forslaget til endringer. Analysen er basert på en kvalitativ undersøkelse som ble gjennomført av DiBK i 2019 og nye intervjuer.

Menon Economics spørreundersøkelse er gjort med relevante aktører, som profesjonelle produsenter av mikrohus, kommuner, interesseorganisasjoner, eksperter og privatpersoner som selv bygger og bor i mikrohus. Hovedpunktene er inkludert i høringsnotatet og rapporten er vedlagt i sin helhet.

Hovedkonklusjonen i rapporten er at det ikke er mulig å si om forslaget er samfunnsøkonomisk lønnsomt eller ikke. Menon Economics påpeker at det er store usikkerheter knyttet til vurderingene. Mikrohus er en veldig liten andel av markedet i dag, hvilket gjør det vanskelig å finne gode tall. I tillegg tyder informasjon fra undersøkelsene på at dagens etterlevelse av regelverket er lav. Dette gjør det vanskelig å si noe om hvordan markedet vil respondere på forslaget.

Høringsforslaget anbefaler noen flere unntak enn det som er lagt til grunn i analysen fra Menon Economics.

2 Høringsforslaget

Direktoratet foreslår å forenkle byggeprosessen slik at det blir enklere og mer kostnadseffektivt å oppføre mikrohus. Endringsforslagene i byggesaksforskriften og byggt teknisk forskrift vil samlet bidra til å fremme mikrohus som alternativ boform.

I arbeidet med høringsforslaget er dagens regelverk vurdert for å avdekke ulike utfordringer ved oppføring og plassering av mikrohus. Høringsforslaget er også basert på den samfunnsøkonomiske analysen og kartleggingen til Menon Economics og kartleggingen som ble gjennomført av DiBK i 2019.

Direktoratet foreslår i dette høringsnotatet at mikrohus defineres som en selvstendig frittliggende boenhet til boligformål på inntil 30 m² med alle hovedfunksjoner og med en maksimal høyde på 4 meter.

Etter en vurdering av størrelse, kompleksitet og behov for kompetanse ved oppføring av mikrohus, mener direktoratet det er tilrådelig å unnta mikrohus til boligformål fra kravet om ansvarlige foretak i byggesaksforskriften. Tilsvarende foreslås det å gjøre unntak fra kravet til uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i slike mikrohus. Dette vil medføre økonomiske besparelser og åpne for større fleksibilitet og egeninnsats i byggeprosessen.

Videre foreslår direktoratet å gjøre forenklinger i byggt teknisk forskrift ved oppføring av mikrohus. Mikrohus må oppfylle grunnleggende krav til sikkerhet og inneklima, men bør unntas fra krav som virker fordyrende og lite hensiktsmessige for små boliger slik at de fremstår som et økonomisk gunstig alternativ.

Forslaget innebærer at det i hovedsak stilles samme byggt tekniske krav til et mikrohus til boligformål som til en fritidsbolig med én boenhet. På denne måten unngår man også å innføre flere særskilte tiltak med egne krav, noe som vil kreve at man må sette seg inn i flere regler for tiltak som i utgangspunktet har minimale forskjeller. Dette mener vi er uhenktsmessig og unødvendig komplisert for involverte parter.

Det foreslås ingen endringer i plan- og bygningslovgivningens regler om infrastruktur (vei, vann og avløp), avstand, utforming og visuelle kvaliteter mv. Disse kravene vil fremdeles gjelde ved oppføring av mikrohus til boligformål.

Hensikten med forenklede krav til mikrohus er at slike boliger skal være en alternativ boform på et lite areal. Ved eventuelle framtidige endringer, for eksempel tilbygging eller påbygging utover de definerte rammene som gjelder for et mikrohus, vil de foreslåtte forenklingene og det reduserte kravsnivået ikke kunne legges til grunn.

Det finnes mange ulike former for mikrohus. Mikrohus kan være oppført ved bruk av vanlige byggematerialer eller sammensatt av ferdigproduserte moduler. Noen mikrohus er fundamentert til grunnen, andre har hjul eller er oppført på en tilhenger.

I tillegg til mikrohus som oppføres på terreng, vil også villavogn som brukes til bolig være omfattet av endringsforslaget i denne høringen. Villavogn (husvogn) er å anse som bygning i plan- og bygningslovens forstand. En villavogn har hjul som gjerne fungerer som pilarer og er lite egnet for transport. Villavogner kan ikke registreres eller transporteres som tilhenger. På grunn av størrelsen og bredden vil ofte villavogner transporteres på semitrailer eller lastebil.

Villavogn som har alle hovedfunksjoner og brukes til bolig, vurderes i denne sammenheng som mikrohus.

Høringsforslaget omfatter også mikrohus på tilhenger. Mikrohus som oppføres på tilhenger og er beregnet for helårsbruk, vurderes som bygning i plan- og bygningslovens forstand og omfattes av tiltaksbegrepet i pbl § 20-1.

Kartleggingen til Menon Economics av mikrohus viser til dels mangelfull etterlevelse av kravene i TEK17, særlig når det gjelder mikrohus på tilhenger. Mange produsenter av denne typen mikrohus ser ut til å tro at de ikke er omfattet av plan- og bygningslovgivningen fordi mikrohus vurderes som campingvogn. Direktoratet vil understreke at dette er en misforståelse. Et mikrohus er omfattet av TEK17 uavhengig av om mikrohuset er plassert på tilhenger eller er fundamentert på bakken. Det finnes heller ingen harmonisert produktstandard som er relevant for mikrohus på tilhenger.

Nedenfor behandles forslaget til endringer i TEK17 og SAK10. Forslaget til definisjon av mikrohus i TEK17 § 1-3 omtales før øvrige endringer siden vurderinger og endringsforslag i høringsnotatet bygger på denne definisjonen.

3 Forslag til endringer i byggt teknisk forskrift (TEK17)

3.1 Generelt

Direktoratet mener at grunnleggende krav til sikkerhet også må gjelde for mikrohus til boligformål, på lik linje med andre boligbygninger. Det innebærer at reglene om sikkerhet mot naturpåkjenninger, konstruksjonssikkerhet og sikkerhet ved brann fortsatt skal gjelde for mikrohus. Krav som er viktige for å sikre et godt inn klima og forhindre helseskader, må også videreføres for disse mikrohusene.

På enkelte kravsområder er det imidlertid gode grunner for å gjøre helt eller delvis unntak. Dette skyldes både at mikrohus er svært små boliger, og at de som ønsker å bo i et mikrohus normalt vil akseptere andre kvaliteter enn det som forventes i vanlige boliger.

Videre er det et mål at mikrohusene skal kunne tilpasses den enkelte beboers behov og ønsker. Det er ønskelig å åpne for alternative boformer som vanskelig kan oppnås med dagens regelverk. Det er urimelig at plasskrevende utforming for å ivareta krav til tilgjengelighet, forutsetter løsninger som ofte er uhensiktsmessige i mikrohus. Høringsforslaget gjør derfor i stor grad unntak fra kravene til tilgjengelighet. Kravene til universell utforming gjelder byggverk for publikum og arbeidsbygninger og er uansett ikke relevante for mikrohus.

I vurderingen av hvilke krav i TEK17 som skal gjelde for mikrohus, er det naturlig å se til andre sammenlignbare tiltak, som fritidsbolig med én boenhet. Et mikrohus bør ikke ha lempeligere kravsnivå enn en fritidsbolig med én boenhet siden den skal benyttes som helårsbolig. Et mikrohus som skal benyttes som helårsbolig, bør derfor som et minimum oppfylle de samme kravene som en fritidsbolig med én boenhet.

3.2 TEK17 § 1-3. Definisjoner

3.2.1 Forslag til forskriftsendring

I byggt teknisk forskrift § 1-3 foreslår direktoratet en ny bokstav o for mikrohus.

Ny bokstav o skal lyde:

- o) Med et mikrohus menes en frittliggende boenhet til boligformål på inntil 30 m² BRA med én etasje uten kjeller. Mikrohuset skal ikke på noe punkt overstige en høyde på 4,0 m over bakken.*
-

3.2.2 Merknader til forslaget

Etter direktoratets vurdering skal følgende forutsetninger gjelde for mikrohus som omfattes av dette høringsforslaget:

- Mikrohuset må være frittliggende.
- Mikrohuset må være beregnet for boligformål (helårsbolig).
- Mikrohuset må inneholde alle hovedfunksjonene for en bolig, det vil si stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett.
- Mikrohuset må ha kun én boenhet.
- Mikrohuset skal ha et maksimalt bruksareal på inntil 30 m² BRA.
- Mikrohuset skal ikke på noe punkt overstige en høyde på 4,0 meter over bakken.
- Mikrohuset skal kun ha én etasje og ikke ha kjeller.

Størrelsen på mikrohus kan variere mye, fra om lag 10 m² opp til 35 m² og kanskje enda større. Det er ulike oppfatninger av hvor stort et hus kan være for å kalles mikrohus. Når mikrohus er over 30 m² BRA, er det etter direktoratets vurdering fullt mulig å oppfylle kravene i TEK17. Utfordringer oppstår når husene blir så små som ned mot 20-25 m² BRA eller mindre. Spørsmålet blir da hva som er arealgrensen for når det ikke lenger er mulig eller svært uhensiktsmessig å oppfylle kravene for en boenhet i TEK17, og når det dermed oppstår et behov for gjøre unntak fra krav i TEK17.

Et mikrohus skal være lite og kompakt. Direktoratet er av den oppfatning at mikrohus må være fullverdige boliger og utgjøre en selvstendig boenhet med alle hovedfunksjoner for å kunne omfattes av høringsforslaget. Mikrohus skal i tillegg være en frittliggende bygning.

Det er naturlig å sammenligne mikrohus med små leiligheter for å vurdere behovet for unntak. Det bygges nye ettroms leiligheter på cirka 20 m² BRA som oppfyller dagens regelverk. Enkelte fellesfunksjoner som arealer for tekniske installasjoner, varmtvann og lignende kommer i tillegg til leilighetens oppgitte areal. I et mikrohus må alle disse funksjonene dekkes innenfor bygningens totale areal.

I boligblokker trenger ikke bod eller oppbevaringsplass være i leiligheten og kan komme i tillegg til det oppgitte arealet for leiligheten. For små leiligheter er kravet til bod eller oppbevaringsareal kun 2,5 m² BRA. Bruttoarealet for et mikrohus omfatter også yttervegger som samlet utgjør et større areal for et lite hus enn for en leilighet. Sammenlignet med en leilighet som oppfyller dagens krav i TEK17, mener vi det er fornuftig å legge til grunn at et unntak fra byggtekniske krav skal omfatte mikrohus med bruksareal inntil 30 m² BRA.

Flere leverandører leverer ferdigbygde mikrohus i varierende størrelser. Mange av leverandørene oppgir at deres mikrohus er tilpasset mål og vekt for å kunne transporteres lovlig på tilhenger eller lastebil i henhold til veitrafikkloven.

I vurderingen av forslag til unntak fra regelverket for mikrohus, er det av hensyn til sammenhengen i regelverket, naturlig å se til andre unntak. Etter SAK10 § 4-1 er det mulig å oppføre en frittliggende bod, garasje eller lignende inntil 50 m² uten å sende byggesøknad til

kommunen. Dette forutsetter at bygningen ikke skal brukes til beboelse og ikke har kjeller. Videre kan bygningen ha mønehøyde inntil 4 meter og gesimshøyde inntil 3 meter.

Det er naturlig å vurdere samme høyde for mikrohus som for garasje. Ved å tillate en maksimal høyde på 4 meter, åpnes det for å unnta mikrohus på én etasje med mulighet for hems over deler av grunnflaten. Mye taler for at mikrohus heller ikke bør ha kjeller, tilsvarende unntaket for garasjer. Kravet til måleregler for mikrohus bør være så enkelt som mulig.

For å vurdere høyde er det også relevant å se til reglene som er foreslått for campingenheter i høring om nye sikkerhetsregler for campingplasser. I høringsforslaget om krav til avstand mellom campingenheter, er det anbefalt at enhetene ikke på noe punkt kan overstige en høyde på 4 meter over bakken.

3.3 TEK17 § 1-2. Forskriftens anvendelse på særskilte tiltak

3.3.1 Forslag til forskriftsendring

I byggteknisk forskrift § 1-2 annet ledd foreslår direktoratet følgende endringer (*kursivert*).

Annet ledd skal lyde:

(2) Fritidsbolig med én boenhet *og mikrohus som definert i § 1-3 bokstav o* skal oppfylle kravene i

- a) kapittel 1 til 7
- b) § 8-1, § 8-3 og § 8-10
- c) kapittel 9 til 11
- d) § 12-1 første ledd, § 12-5, § 12-7 første ledd og annet ledd bokstav c og d, § 12-11 første og annet ledd, § 12-13 første ledd og annet ledd bokstav d, § 12-14 første ledd bokstav a til d og femte ledd bokstav b, § 12-15 og § 12-17
- e) § 13-1 første ledd, § 13-4, § 13-5, § 13-7 og § 13-9 til § 13-16
- f) kapittel 14. For mikrohus gjelder kun § 14-4 første ledd.
- g) kapittel 15 til 17.

3.3.2 Merknader til forslaget

Generelt

Direktoratet foreslår å forenkle regelverket for mikrohus til boligformål ved å lempe kravsnivået på en rekke områder slik at det blir enklere å oppføre og gjøre egne tilpasninger på mikrohus.

Utredningen fra Menon Economics konkluderer med at nye unntak i regelverket vil innebære kostnader både for profesjonelle aktører og kommuner. Å innføre særlige unntaksregler for mikrohus til boligformål innebærer at aktørene må forholde seg til flere sett med krav for ulike typer bygg. Dette vil virke kompliserende og ressurskrevende. For å unngå dette, anbefaler rapporten fra Menon Economics at unntak for slike mikrohus harmoniseres med eksisterende unntak for fritidsboliger med én boenhet. Dette er en av grunnene til at direktoratet foreslår at de byggtekniske reglene for mikrohus i hovedsak skal følge reglene for fritidsbolig med én boenhet.

For personer som ellers ville bodd i små boliger som oppfyller alle TEK17-krav, påløper det ifølge rapporten fra Menon Economics, en mulig kostnad ved redusert bokvalitet.

Forslaget innebærer at det i hovedsak stilles samme krav til et mikrohus til boligformål som til en fritidsbolig med én boenhet. Forslaget til endring i TEK17 § 1-2 må ses i sammenheng med forslaget til endring av forskriftsteksten i § 12-7 *Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal*, se punkt 3.4.1.

Direktoratet foreslår følgende unntak

Direktoratet foreslår å unnta mikrohus som definert i § 1-3 bokstav o fra en rekke bestemmelser i kapittel 8, 12, 13 og 14.

Kapittel 8. Opparbeidet uteareal

Flere av bestemmelsene i kapittel 8 gjelder byggverk med krav om universell utforming og er derfor ikke relevante for mikrohus til boligformål. Dette gjelder kravene i § 8-2, § 8-6, § 8-7, § 8-8 og § 8-9 annet ledd.

Direktoratet foreslår å unnta mikrohus fra krav i § 8-4, § 8-5 og § 8-9 første ledd. Disse kravene er i hovedsak knyttet til tilgjengelighet. Det generelle kravet til opparbeidet uteareal som er gitt i § 8-1 vil gjelde for mikrohus, og vurderes å være tilstrekkelig. Unntakene er i samsvar med unntak som gjelder for fritidsbolig med én boenhet.

Direktoratet viser til at kravene det foreslås unntak fra, ikke er knyttet til grunnleggende sikkerhet, men rettet mot tilgjengelighet og komfort, og da særlig utendørs. Den eventuelle kostnaden vurderes derfor å være liten, særlig siden de som opplever dette som en kostnad, kan velge bort mikrohus eller forsøke å kompensere for unntakene gjennom ulike erstatninger.

Bestemmelsen om plassering av byggverk i § 8-10 oppheves fra 1. juli 2021 og er derfor ikke relevant.

Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk

Kravene i kapittel 12 som foreslås unntatt, er i hovedsak innrettet mot tilgjengelighet eller universell utforming. Høringsforslaget skal blant annet ivareta muligheten til å tilpasse mikrohus til eget behov. De som velger mikrohus som bolig vil ofte akseptere andre kvaliteter enn dagens minstekrav. Det er urimelig at plasskrevende utforming for å sikre tilgjengelighet skal bestemme utformingen dersom dette ikke samsvarer med det reelle behovet.

Menon Economics konsekvensvurdering konkluderer med at unntak fra tilgjengelighetskravene innebærer noen diskrimineringsutfordringer av prinsipiell karakter. Den peker på at små boliger er lite egnet for personer med funksjonsnedsettelse, siden de

generelt har et behov for mer plass og praktiske løsninger. Ettersom mikrohus også i fremtiden forventes å utgjøre en svært liten andel av boligmassen, anser Menon Economics dette for å være et prinsipielt heller enn et praktisk problem.

Direktoratet foreslår at kravet til romhøyde for mikrohus skal være minimum 2,2 meter som for fritidsbolig med én boenhet, se punkt 3.4.1 med forslag til endring av § 12-7 annet ledd bokstav c. Derfor vil romhøyde i mikrohus ikke omfattes av § 12-7 annet ledd bokstav a og b. Krav i § 12-7 tredje ledd gjelder bruksendring og er ikke aktuelt å videreføre for mikrohus.

Det å bo i et mikrohus vil oftest være et bevisst valg der beboeren selv bør få vurdere behovet for nødvendig oppbevaringsareal opp mot annet plassbehov. Av den grunn foreslår direktoratet å gjøre unntak fra kravet til bod og oppbevaringsplass i § 12-10.

Bestemmelsene om trapp i § 12-14 første ledd bokstav e til i, andre til fjerde ledd og femte ledd bokstav a vurderes å ikke være relevante for mikrohus og kan derfor unntas, tilsvarende som for fritidsboliger med én boenhet.

Konsekvensutredningen til Menon Economics bekrefter at høringsforslaget bidrar til større fleksibilitet og bedre muligheter for spesialtilpasset bolig. Intervjuobjektene peker på at mer fleksible løsninger tilrettelegger for en mer hensiktsmessig planløsning. Særlig unntaket fra krav til snuareal tilrettelegger for bedre tilpasset arealbruk. Dette er isolert sett med på å øke bokkvaliteten for brukerne, samt gjøre mikrohus mer attraktive for potensielle kjøpere.

Kapittel 13. Inneklima og helse

Det foreslås at mikrohus unntas fra dagens ventilasjonskrav for boligbygning i § 13-2. De detaljerte kravene til ventilasjon i boligbygninger gjelder minstekrav til mengde frisklufttilførsel og avtrekk. Kravene til inneklima og helse skal blant annet sikre tilfredsstillende luftkvalitet. Det bør kunne oppfylles relativt enkelt med lufterventiler og åpningsbare vinduer, og blir ivaretatt av de generelle kravene til ventilasjon i § 13-1 første ledd. Av den grunn foreslår direktoratet også å gjøre unntak fra kravene i § 13-1 annet til sjuende ledd. Dette er da sammenfallende med bestemmelsene for fritidsbolig med én boenhet. Krav i § 13-3 er ikke relevante for et mikrohus til boligformål.

Videre foreslår direktoratet at kravene til lyd og vibrasjonsforhold i § 13-6 unntas for mikrohus. TEK17 stiller ikke krav til lydisolasjon internt i en boenhet. Lydkravene i § 13-6 første og tredje ledd vil først og fremst gjelde mellom boenheter og på uteoppholdsplasser avsatt til lek og rekreasjon. Disse kravene anses som lite aktuelle for mikrohus til boligformål. Krav til lydforhold i studentbolig (§ 13-6 annet ledd) og byggverk for publikum (§ 13-6 fjerde ledd) er ikke relevante bestemmelser for et mikrohus.

I dag er det etter § 13-8 krav om at rom for varig opphold skal ha vindu som gir tilfredsstillende utsyn. Etter direktoratets vurdering er det unødvendig å stille et spesifikt krav til utsyn da et mikrohus som oppfyller krav til dagslys normalt sett vil ha tilfredsstillende utsyn. Det foreslås derfor unntak for dette kravet.

Kapittel 14. Energi

Vi foreslår at mikrohus unntas fra energikravene i kapittel 14 tilsvarende som for fritidsboliger inntil 70 m² oppvarmet BRA, bortsett fra krav til fornybar energiforsyning i § 14-4 første ledd. Dette omtales nærmere nedenfor.

Krav som fortsatt skal gjelde for mikrohus til boligformål

Høringsforslaget innebærer at TEK17 kapittel 1-7, kapittel 9-11 og kapittel 15-17 fortsatt skal gjelde uendret ved oppføring av mikrohus. I kapitlene 8, 12, 13 og 14 får kun enkelte bestemmelser anvendelse for mikrohus.

Kapittel 1-6 omfatter krav som må gjelde for alle tiltak og derfor også skal gjelde for mikrohus. Dette er felles bestemmelser, krav til dokumentasjon, bestemmelser om grad av utnytting og beregnings- og måleregler.

Kapittel 7 regulerer sikkerhet mot naturpåkjenninger, og hensikten med reglene tilsier at de også skal gjelde for mikrohus.

I forskriftens kapittel 8 er det krav til uteoppholdsareal dersom dette opparbeides. Direktoratet foreslår at det generelle kravet om opparbeidet uteareal i § 8-1 skal gjelde også for mikrohus. Det samme gjelder § 8-3 om uteoppholdsareal. Bestemmelsene er ikke til hinder for å bygge mikrohus. Øvrige krav i kapittel 8 vil ikke komme til anvendelse for mikrohus etter høringsforslaget.

Direktoratet foreslår å beholde samtlige krav i kapittel 9 om ytre miljø for mikrohus. Krav som regulerer helse- og miljøfarlige stoffer, grunnforurensing, naturmangfold, håndtering av byggavfall med videre er også vesentlige for mikrohus. Enkelte av kravene vil forøvrig ikke være relevante siden de ikke gjelder for nybygg under 300 m².

Kapittel 10 om konstruksjonssikkerhet videreføres i sin helhet for mikrohus. Ifølge TEK17 kan krav til konstruksjonssikkerhet oppfylles ved prosjektering etter Eurokodene. Mange som oppfører mikrohus vil ikke ha kompetanse til å gjøre beregninger etter Eurokodene, men kan for eksempel benytte anvisninger fra SINTEF. Disse gir grunnlag for å velge eller bestille konstruksjoner som er beregnet etter Eurokodene. Eksempler er anvisninger for takstoler og bindingsverk av tre. Direktoratet anser ikke kravene til konstruksjonssikkerhet for å være til hinder for oppføring av mikrohus.

Kapittel 11 om krav til sikkerhet ved brann må også gjelde for mikrohus. For et frittliggende mikrohus er det relativt få brannkrav som gjelder og det anses uproblematisk å oppfylle disse.

I kapittel 12 om planløsning og bygningsdeler mener direktoratet at kravet til planløsning i § 12-1 første ledd fortsatt bør gjelde for mikrohus. Et mikrohus må oppfylle grunnleggende krav til sikkerhet og ha en utforming som forebygger fare ved sammenstøt eller fall. Høringsforslaget viderefører krav til sikkerhet i bruk (§ 12-5), sikkerhet ved utforming av terrasse (§ 12-11 første og annet ledd), dør i badstue, kjølerom og fryserom (§ 12-13 første ledd og annet ledd bokstav d) og sikring av vindu og glassfelt (§ 12-17). Disse kravene anses ikke å være til hinder for oppføring av mikrohus.

Bestemmelsene om trapp i § 12-14 første ledd bokstav a til d og femte ledd bokstav b, samt kravet til utforming av rekkverk i § 12-15 er foreslått å gjelde for mikrohus på samme måte som for fritidsboliger med én boenhet. De vil likevel vanligvis ikke være relevante fordi et mikrohus i høringsnotatet er foreslått definert som en boenhet i én etasje uten kjeller, jf. punkt 3.3.1.

Kravet til rom og annet oppholdsareal i § 12-7 første ledd og annet ledd bokstav c og d anbefales videreført for mikrohus til boligformål. Direktoratet foreslår en endring av forskriftsteksten i § 12-7 annet ledd bokstav c, se mer om dette under punkt 3.4.1.

Direktoratet mener det er vesentlig at krav til inneklime for forebygging av helseskader også skal gjelde for mikrohus som helårsbolig. De fleste kravene i kapittel 13 om inneklime og helse må etter høringsforslaget fortsatt oppfylles ved oppføring av mikrohus. Dette gjelder generelle krav til ventilasjon (§ 13-1 første ledd), krav til termisk inneklime (§ 13-4), radon (§ 13-5), lys (§ 13-7), fukt (§§ 13-9 og 13-10), overvann (§ 13-11), nedbør (§ 13-12), fukt fra inneluft og byggfukt (§§ 13-13 og 13-14), våtrom og rom med vanninstallasjoner (§ 13-15) samt rengjøring før byggverket tas i bruk (§ 13-16). Direktoratet anser ikke at disse kravene vil være til hinder for oppføring av mikrohus.

Energireglene i kapittel 14 er unntatt for fritidsboliger inntil 70 m² oppvarmet BRA, jf. § 14-5 annet ledd. Fritidsboliger som er inntil 70 m² oppvarmet BRA, er helt unntatt fra energikrav fordi dette er små bygninger som har svært begrenset energibruk og ikke er ment for helårsbruk. Kravene til mikrohus foreslås i utgangspunkt som for fritidsboliger inntil 70 m², men fordi mikrohus er ment for helårsbruk foreslår vi at krav til fornybar energiforsyning i § 14-4 første ledd likevel skal gjelde.

Energikravene bidrar både til en energieffektiv bygningskropp og til et godt inneklime. Høringsforslaget innebærer at det ikke settes energikrav til bygningskroppen for mikrohus til boligformål inntil 30 m² BRA. Dette er helårsboliger som skal være et attraktivt alternativ til ordinære boliger. Selv om energikravene ikke gjelder, skal byggene oppfylle kravene i kapittel 13 som nevnt over.

Vi ber om høringsinstansenes synspunkter på om dette er tilstrekkelig for å ivareta et godt inneklime i mikrohus til boligformål eller om det er nødvendig at slike mikrohus omfattes av minimumskravene i § 14-3 for å ivareta en god bygningskropp.

TEK17 kapittel 15 stiller ikke krav om at bygningen skal ha installasjoner og anlegg, men stiller krav til de installasjoner og anlegg som installeres i bygningen. Kravene i kapittel 15 om installasjoner og anlegg skal ivareta sikkerhet og forebygge helseskader og byggskaader, for eksempel som følge av vannlekkasjer. Det vurderes ikke forsvarlig å gjøre unntak fra kravene i kapittel 15 for mikrohus til boligformål. Dette gjelder for eksempel krav til røykkanaler og innvendige vann- og avløpsinstallasjoner. Relevante krav gjelder i dag også for fritidsboliger med én boenhet, og direktoratet anser ikke at disse kravene vil være til hinder for oppføring av mikrohus.

3.4 TEK17 § 12-7. Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal

3.4.1 Forslag til forskriftsendring

I byggteknisk forskrift § 12-7 annet ledd bokstav c foreslår direktoratet følgende endringer (*kursivert*).

Bokstav c skal lyde:

- c) Fritidsbolig med én boenhet og mikrohus som definert i § 1-3 bokstav o skal ha høyde minimum 2,2 m.

3.4.2 Merknader til forslaget

Dagens krav til romhøyde i TEK17 er 2,4 meter for rom for varig opphold i helårsboliger og 2,2 meter for fritidsbolig med én boenhet. Enkelte mikrohus har utfordringer knyttet til romhøyde i deler av bygningen fordi mange har sovefunksjon på hems. Det er derfor foreslått krav til romhøyde for mikrohus tilsvarende kravet for fritidsboliger med én boenhet.



4 Forslag til endringer i byggesaksforskriften (SAK10)

4.1 Generelt

Direktoratet foreslår enkelte endringer i byggesaksreglene for å forenkle prosessen ved oppføring av mikrohus. Forslaget går ut på å gjøre unntak fra kravet om ansvarlige foretak og kravet om uavhengig kontroll ved oppføring av mikrohus. Dette vil medføre økonomiske besparelser og åpne for større egeninnsats i byggeprosessen.

4.2 SAK10 § 3-1. Mindre tiltak på bebygd eiendom

4.2.1 Forslag til forskriftsendring

I byggesaksforskriften § 3-1 *Mindre tiltak på bebygd eiendom* foreslår direktoratet en ny bokstav e om mikrohus.

Ny bokstav e skal lyde:

e) Mikrohus som definert i TEK17 § 1-3 bokstav o.

4.2.2 Merknader til forslaget

Direktoratet foreslår å fjerne kravet til ansvarsrett ved oppføring av mikrohus til boligformål på bebygd eiendom. Dette er en forenkling av regelverket og vil bidra til å fremme mikrohus som alternativ boform. Konsekvensutredningen fra Menon Economics bekrefter at en enklere prosess i form av unntak fra krav til ansvarsrett vil medføre reduserte kostnader ved oppføring av mikrohus. Ved oppføring av mikrohus på ubebygd eiendom, vil de ordinære reglene for ansvarsrett gjelde.

I høringen er det foreslått å ta inn en ny bestemmelse om oppføring av mikrohus i SAK10 kapittel 3. Forslaget til § 3-1 ny bokstav e innebærer at oppføring av mikrohus fremdeles vil være søknadspliktig, men at arbeidene kan forestås av tiltakshaver.

Med mikrohus i unntaksbestemmelsen menes en frittliggende boenhet til boligformål på inntil 30 m² BRA med én etasje uten kjeller. Mikrohuset skal ikke på noe punkt overstige en høyde på 4,0 meter over bakken. Dette samsvarer med forslaget til definisjonen av mikrohus i TEK17 § 1-3 bokstav o.

Forslaget om å fjerne kravet om bruk av kvalifiserte ansvarlige foretak må sees i sammenheng med høringsforslaget om å redusere kravsnivået for slike mikrohus i TEK17. Dersom byggeteknisk forskrift ikke skal gjelde fullt ut for mikrohus, vil behovet for ansvarlige foretak være mindre. Det kan oppleves som uforholdsmessig dyrt å hente inn ansvarlige foretak ved oppføring av slike små boliger. Mange ønsker også å tilpasse sitt eget mikrohus gjennom egeninnsats. En rekke mikrohus er dessuten modulbaserte og leveres ferdig bygget, slik at lite arbeid gjenstår for eventuelle ansvarlige foretak.

Ifølge rapporten fra Menon Economics mener flere kommuner at endringsforslaget kan øke behovet for tilsyn og ulovlighetsoppfølging når personer uten byggteknisk kompetanse kan oppføre sitt eget mikrohus. Enkelte aktører tror også at kvaliteten på mikrohusene kan reduseres som følge av unntaket fra ansvarsrett.

Direktoratet deler ikke denne bekymringen og viser til at mikrohus i stor grad er sammenlignbart med andre unntak i SAK10 kapittel 3 som kan forstås av tiltakshaver. Blant annet er det flere likhetstrekk mellom mikrohus og tilbygg inntil 50 m² som reguleres av § 3-1 bokstav a. Riktignok vil forholdet til infrastruktur gjerne allerede være avklart for tilbygg, men tilbygg kan på lik linje med mikrohus inneholde hovedfunksjoner og ha tilsvarende eller høyere kompleksitet. Også driftsbygninger inntil 1 000 m² kan oppføres uten krav om bruk av ansvarlige foretak, jf. § 3-2. Driftsbygninger kan dessuten ha vesentlig større kompleksitet og vanskelighetsgrad enn mikrohus.

Høringsforslaget om en ny unntaksbestemmelse i § 3-1 bokstav e får først og fremst betydning for oppføring av permanente mikrohus til boligformål. Etter gjeldende rett er midlertidige tiltak unntatt fra krav om søknad og ansvarsrett dersom plasseringen har en varighet på inntil 2 måneder, jf. pbl § 20-5. Dersom et tiltak plasseres midlertidig inntil 2 år, er det søknadspliktig uten krav om bruk av ansvarlige foretak, jf. pbl § 20-4.

4.3 SAK10 § 14-2. Obligatoriske krav om uavhengig kontroll

4.3.1 Forslag til forskriftsendring

I byggesaksforskriften § 14-2 *Obligatoriske krav om uavhengig kontroll* foreslår direktoratet et nytt fjerde ledd om unntak for mikrohus til boligformål.

Nytt fjerde ledd skal lyde:

For mikrohus som definert i TEK17 § 1-3 bokstav o, er det ikke krav om uavhengig kontroll etter første ledd.

4.3.2 Merknader til forslaget

I forlengelsen av høringsforslaget om unntak fra ansvarsrett for mikrohus til boligformål foreslår direktoratet å fjerne kravet til uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i mikrohus. Å få inn et uavhengig kontrollforetak kan virke ressurskrevende og urimelig fordyrende for små boliger. Det er også tvilsomt om det er nødvendig med uavhengig kontroll for denne type boliger. Kravsnivået for mikrohus foreslås lempet på en rekke områder i byggteknisk forskrift og den samfunnsmessige betydningen av eventuelle feil i slike mikrohus vurderes å være liten.

Noen kommuner har spilt inn at å fjerne kravet om uavhengig kontroll kan gi mer etterarbeid for kommunen. De viser til at kombinasjonen av unntak fra ansvarsrett og uavhengig kontroll kan gjøre at kommunen mister kontroll.

Aktørene i Menon Economics spørreundersøkelse gir i liten grad uttrykk for bekymring for at kvaliteten på mikrohus vil forringes som følge av unntak fra uavhengig kontroll. Rapporten fra Menon Economics indikerer dessuten at det foreligger liten etterlevelse av regelverket ved oppføring av mikrohus. Unntak vil derfor neppe få særlige konsekvenser for kommunens etterarbeid og kontroll. Antall mikrohus som oppføres tilsier heller ikke at eventuelle negative konsekvenser av høringsforslaget vil gi et vesentlig samfunnsproblem.

Til sammenligning er det heller ikke krav om uavhengig kontroll av fuktsikring av våtrom og lufttetthet i fritidsboliger med én boenhet.



5 Økonomiske og administrative konsekvenser

5.1 Sammendrag av analyse utført av Menon Economics

Menon Economics har gjennomført en samfunnsøkonomisk analyse av foreslåtte regelverksendringer. Analysen omfatter noen færre unntak enn det som foreslås i høringen. Høringsforslaget innebærer at unntaket for mikrohus i TEK17 § 1-2 i hovedsak skal følge kravsnivået for fritidsbolig med én boenhet.

Menon Economics rapport konkluderer med at kostnadsvirkningene av høringsforslaget i hovedsak er knyttet til innføring av nye unntaksregler. Menon Economics peker på at det vil kreve ekstra ressurser å sette seg inn i ulike sett av unntak både for profesjonelle produsenter og kommuner. Direktoratet har vektlagt dette ved vurderingen av unntak for mikrohus, og i høringsforslaget er unntaksreglene for mikrohus og fritidsboliger med én boenhet i hovedsak sammenfallende bortsett fra på energiområdet.

Rapporten fra Menon Economics er vedlagt, og hovedkonklusjonene er referert nedenfor. Rapporten benytter begrepet mikrobolig som skal forstås slik begrepet mikrohus er definert i dette høringsnotatet.

For brukere av mikrohus er kostnadsvirkningene ifølge Menon Economics i hovedsak knyttet til mulig redusert kvalitet på boligen, særlig som følge av unntak fra krav om ansvarsrett.

Når det gjelder nyttevirkningene er disse primært knyttet til mer hensiktsmessige planløsninger for mikrohus, og at brukerne kan utforme boligene mer etter sine individuelle krav og ønsker. Dette vil øke nytten ved å kunne bo i et mikrohus. For produsentene kan et produkt som er bedre tilpasset den enkelte bruker muligens øke etterspørselen og dermed overskuddet. Både unntak fra uavhengig kontroll og ansvarsrett vil føre til reduserte kostnader ved oppføring.

Menon Economics peker på at det er store usikkerheter knyttet til vurderingene. Markedet for mikrohus er i dag lite, og det finnes derfor få gode tall for priser og byggekostnader. I mangel på kvantitative data er det vanskelig å identifisere de relevante størrelsene for kostnads- og nyttevirkningene. Det er også vanskelig å kartlegge nullalternativet både med hensyn til etterlevelse av dagens regelverk og det faktiske og potensielle markedet for mikrohus.

Videre tyder svarene i undersøkelsen på at etterlevelsen av regelverket mange steder er lav. Analysen fremhever at det ikke kan utelukkes at etterlevelsen i dag er så lav at endringsforslagene for mange oppleves som en innstramming. Hvis etterlevelsen av regelverket samtidig øker, vil dette kunne innebære redusert oppføring av mikrohus.

De samfunnsøkonomiske virkningene avhenger derfor ikke bare av forskjellen mellom dagens regelverk og forslaget, men også av om de vil etterleves i fremtiden. Samlede virkninger er derfor vurdert i tre ulike scenarier:

- Høy grad av etterlevelse i dag og etter endringer
 - Lav grad av etterlevelse i dag og etter endringer
 - Lav grad av etterlevelse i dag, høy etterlevelse etter endringer
-

Konsekvensutredningen konkluderer med at tatt i betraktning at mikrohus utgjør en veldig liten andel av markedet i dag, er det sannsynligvis verken veldig store nytte- eller kostnadsvirkninger. På grunn av usikkerhet knyttet til hvordan markedet vil reagere og størrelsen på virkningene er det derfor ikke grunnlag for å konkludere med om forslaget er samfunnsøkonomisk lønnsomt eller ikke.

5.2 Berørte aktører

Høringsforslaget kan ifølge Menon Economics medføre konsekvenser for en rekke aktører, både direkte og indirekte.

Produsenter og private tiltakshavere

De som skal bygge mikrohus kan oppleve at de foreslåtte endringene både gjør det enklere og vanskeligere å bygge.

På den ene siden kan endringene i TEK17 gjøre det enklere å bygge og tilby mikrohus med hensiktsmessige planløsninger. Unntak fra ansvarsrett og uavhengig kontroll medfører reduserte kostnader. Dessuten kan klar definering av hvilke regler som gjelder for mikrohus gjøre det lettere å forstå hvilke regler som faktisk gjelder.

På den andre siden påpeker Menon Economics at plan- og bygningsloven med forskrifter kan oppleves som et komplisert regelverk. Det koster tid og ressurser å sette seg inn i regelverket, og identifisere de relevante kravene og unntakene. Nye særregler kan føre til at denne kostnaden stiger.

Leverandører av uavhengig kontroll

Disse kan få færre oppdrag og mindre inntjening fordi mikrohus unntas.

Kjøpere av mikrohus

For personer som ellers ville bodd i små boliger som oppfyller alle TEK17-krav, påløper det en mulig kostnad ved redusert bokvalitet som følge av unntakene dersom produsenter innretter seg etter unntakene. Kvaliteten på mikrohusene kan også reduseres som følge av unntak fra ansvarsrett hvis mange som ønsker å føre opp mikrohus har manglende kompetanse.

Samtidig kan endringen føre til mer brukertilpassede mikrohus. De foreslåtte regelverksendringene reduserer krav som legger føringer for arealbruken. Det kan gjøre det mulig med flere fleksible løsninger tilpasset beboeren og legge til rette for en mer hensiktsmessig planløsning. Særlig unntaket fra krav til snuareal tilrettelegger for bedre tilpasset arealbruk. Dette er isolert sett med på å øke bokvaliteten for brukerne og gjøre mikrohus mer attraktive for potensielle kjøpere.

Forslaget til regelendringer i SAK10 vil være med på å redusere kostnadene for mikrohus. Unntaket fra uavhengig kontroll vil redusere kostnaden ved oppføring. Isolert sett vil dette vanligvis bidra til lavere pris og økt etterspørsel etter mikrohus, men det er ikke gitt at hele denne gevinsten vil tilfalle kjøper av mikrohus.

Undersøkelsene Menon Economics har gjort tyder på et etterlevelsen av dagens regelverk er lav. Dersom dette stemmer, og etterlevelsen øker som følge av endringene som gjennomføres, vil endringen kunne føre til at flere mikrohus i fremtiden tilfredsstillere flere

TEK17-krav enn i dag. I denne situasjonen vil dermed endringene i praksis kunne oppleves som en innstramning for mange, med det resultat at brukerne får tilgang til mindre tilpassede boliger. Samtidig vil dette bety at en større andel av mikrohusene faktisk følger de byggtekniske kravene og dermed har høyere kvalitet.

Produsenter og eiere av andre typer boliger

Aktører som tilbyr andre typer boliger vil kunne oppleve noe redusert etterspørsel.

Kommuner

Dersom forenklingene for mikrohus ikke fullt ut harmoniseres med regelverket for fritidsboliger med én boenhet, kan det medføre en kostnad for kommunene. Det vil gi nye unntak som de vil måtte sette seg inn i og veilede om.

Ved økt volum av mikrohus, kan kommunene få flere spørsmål knyttet til regelverket vedrørende for eksempel plassering av mikrohus og oppkobling mot vann- og avløpssystemet. Det kan også bli mer omfattende planprosesser knyttet til regulering av tomter til mikrohus. På den andre siden er det mulig at det vil bli færre dispensasjonssøknader, som i så fall vil frigjøre ressurser i kommunen. Det kan også være at kommunene kan måtte øke omfanget av tilsyn av mikrohus.

Samfunnet for øvrig

Enkelte aktører Menon Economics har snakket med, har uttrykt bekymring for at økt antall mikrohus i markedet kan medføre forslumming. I sin analyse anser Menon Economics dette som usannsynlig da dagens kjøpere av mikrohus i stor grad er ressurssterke og kommunenes arealplaner ikke tillater denne formen for fortetting.

Mikrohus kan gi et lavere miljøavtrykk enn tradisjonelle eneboliger på grunn av mindre arealbruk selv om energikravene lempes. Om dette reelt sett betyr lavere samlet miljøavtrykk er likevel ikke sikkert. Det vil avhenge av hvilke boliger brukerne ville valgt i stedet for mikrohus. Er alternativet svært små leiligheter, kan forskjellen være liten.

5.3 Prinsipielle vurderinger

De foreslåtte regelverksendringene innebærer noen diskrimineringsutfordringer av prinsipiell karakter knyttet til unntakene fra tilgjengelighetskravene. Det kan stilles spørsmål om man skal tillate slike unntak kun fordi boligene er små.

Mikrohus er lite egnet for personer med funksjonsnedsettelse, da de generelt har behov for mer plass og praktiske løsninger. Ettersom mikrohus også i fremtiden forventes å utgjøre en svært liten andel av boligmassen, anses dette å være et prinsipielt heller enn et praktisk problem. Markedet for mikrohus er et lite nisjemarked som både i dag og i fremtiden vil utgjøre en svært liten andel av det totale boligmarkedet.

Samtidig vil det være utfordrende å ha besøk av personer med funksjonsnedsettelse dersom mikrohuset ikke er utformet i henhold til tilgjengelighetskrav. Dessuten er det relevant å peke på at dette er permanente boliger og at det i et livsløpsperspektiv kan være ulike behov ved at uforutsette hendelser fører til enten midlertidig eller permanent behov for økt tilgjengelighet.
