



Høringsuttalelse om forslag til endringer i byggt teknisk forskrift og byggesaksforskriften om mikrohus

Pensjonistforbundet og SAKO (LO-Stats Pensjonistutvalg, Telepensjonistenes Forbund, Fagforbundets sentrale pensjonistutvalg, Postens Pensjonistforbund, Politiets Pensjonistforbund, Jernbanepensjonistenes Forbund og Statens Vegvesens Pensjonistforbund) viser til høringsbrev datert 09.06.2021 om forslag til endringer i byggt teknisk forskrift §§1-2, 1-3 og 12-7 og byggesaksforskriften §§ 3-1 og 14-2, og leverer med dette våre innspill til høringen.

På oppdrag fra kommunal- og moderniseringsdepartementet har direktoratet for byggkvalitet lagt frem forslag til endringer som skal forenkle bygging av såkalte mikrohus etter byggt teknisk forskrift (TEK17) og byggesaksforskriften (SAK10). Regjeringen la i Granavolden-plattformen frem et mål om å starte et pilotprosjekt med mikrohus som en del av et mål om å åpne opp for alternative boformer. Forslaget som foreligger i høringsnotatet vil forenkle bygging av mikrohus ved å unnta slike prosjekter fra en rekke tilgjengelighetskrav, samt åpnes det for å unnta mikrohusbygging fra krav om ansvarlige foretak og kravet om uavhengig kontroll.

Pensjonistforbundet stiller seg kritisk til at det åpnes opp for mikrohus som alternativ boform, og i dette høringssvaret fremkommer våre synspunkt på forslagene som legges frem. Vi mener at mikrohusutbygging er en trussel mot god og nødvendig bokvalitet og vil bidra til å forringe kvaliteten på boligmassen og øke den andelen av boligmarkedet som i dag er utilgjengelig. Vårt primære innspill er at det foreliggende forslaget må forkastes i sin helhet. Dersom mikrohus likevel innføres som alternativ boform og som foreslått som bokstav o i TEK17, består vårt sekundære innspill av en rekke forslag til absolutte minimumskrav som vi mener at må ivaretas ved endring av forskriftene slik de er i dag. Våre holdninger er av både prinsipiell og teknisk art, men først og fremst er det de prinsipielle vurderingene som vektlegges.

Pensjonistforbundets hovedstandpunkt er at:

- Å tillate bygging av mikrohus vil forringe bokvalitet og forslaget må skrinlegges.
- Dersom mikrohus skal tillates må bokvalitet fremmes gjennom å følge dagens byggt tekniske forskrift.
- Mikrohus må ikke unntas TEK17 §8-4 første ledd, ei heller 8-5 første ledd bokstav a, b og c (uteareal)
- Mikrohus må ikke unntas TEK17 §12-2 tredje ledd, samt 12-4, 12-9 første ledd bokstav a, b og c (baderom).
- Mikrohus må ikke være unntatt §12-10 første og tredje ledd (oppbevaring)

Postadresse:

Pb. 6714 St. Olavs pl.
0130 Oslo

Besøksadresse:

Torggata 15

pf@pensjonistforbundet.no
www.pensjonistforbundet.no

Telefon: 22 34 87 70
Faks: 22 34 87 83

Bankgiro: 9001.05.50202
Org.nr.: 970 323 910



- Mikrohus må ikke være unntatt §12-13 andre ledd, bokstav a, d og e (inngangsdør)
- Mikrohus må ikke være unntatt §13-8 (utsyn) Mikrohus må bygges frittliggende, ellers må det defineres som husvogn/ campingvogn
- Mikrohus må tilkoples godkjente vann- og avløpssystem, slik at det ikke oppstår merforurensing av grunnen.
- Mikrohus må følge med boplikt, slik at eier(e) av mikrohus selv bo i huset.
- Det bør ikke tillates kommersialisering av mikrohusbygging. Vi ber om at den som bygger huset må bo i huset i minimum 2 år etter ferdigattest foreligger før eventuelt videresalg av huset.
- Det foreslåtte kravet om å gjøre unntak fra kravet om uavhengig kontroll må bortfalle

Konsekvenser av endinger - teknisk karakter

Flere av forslagene som foreligger innebærer lemping på en rekke krav som hevdes å skulle forenkle bygging av mikrohus, særlig gjelder dette flere av tilgjengelighetskravene. Pensjonistforbundet har gjennomgått kravene og mener en slik lemping på krav vil ha en rekke uheldige konsekvenser for både bokvalitet, og for boligmarkedet for tilgjengelige boliger. Vår bekymring handler om at mikrohus etter definisjonen skal regnes som helårsboliger, og vi stiller spørsmål ved om en slik bolig vil kunne være en tilstrekkelig bolig som sådan med så få krav til tilgjengelighet som forslaget kan innebære.

Opparbeidet uteareal

Pensjonistforbundet mener at mikrohus som helårsboliger ikke skal unntas tilgjengelighetskravene i nåværende byggteknisk forskrift når det gjelder opparbeidet uteareal, og at å oppfylle §8-1, §8-3 og §8-10 ikke er tilstrekkelig for å ivareta god bo- eller byggkvalitet i en helårsbolig. Vi mener at det må være et minimumskrav til opparbeidet uteareal i tillegg til det som er foreslått som også ivaretar § 8-4 første ledd, samt 8-5 første ledd bokstav a, b og c.

Planløsning i byggverk

Pensjonistforbundet mener at det ikke bør gjøres unntak fra krav om tilgjengelighet etter §12-2 tredje ledd som sikrer tilgjengelighet på inngangsplan. Det bør heller ikke gjøres unntak fra §12-4 i sin helhet for å sikre trygge og gode inngangsarealer, både for beboere og besøkende. God bokvalitet i mikrohus må også ivaretas gjennom kravet i §12-9 første ledd bokstav a, b og c som vil sikre tilstrekkelige muligheter for tilgjengelighet i baderom.

Pensjonistforbundet stiller seg også uforstående til at det er foreslått å gjøres unntak fra §12-10 første og tredje ledd. Dette er viktige krav som ivaretar tryggheten til den som skal bo i boligen og krav til oppbevaring av mat og klær må være essensielle krav å stille til en bolig som skal regnes som en helårsbolig. Direktoratet for byggkvalitet argumenterer med at det er urimelig å stille samme krav til oppbevaring i et mikrohus enn i andre boliger fordi det ikke samsvarer med det reelle behovet. I så måte stiller Pensjonistforbundet seg undrende til hvilke behov som er forventet av beboere av mikrohus i forhold til beboere i små leiligheter eller boliger. Tatt i betraktning siste års erfaring med en beredskapssituasjon som en pandemi, mener vi at enhver bolig må kunne romme mat og klær av et essensielt kvantum for den eller de som bor der.

Postadresse:

Pb. 6714 St. Olavs pl.
0130 Oslo

Besøksadresse:

Torggata 15

pf@pensjonistforbundet.no
www.pensjonistforbundet.no

Telefon: 22 34 87 70
Faks: 22 34 87 83

Bankgiro: 9001.05.50202
Org.nr.: 970 323 910



Bygningsdeler i byggverk

Pensjonistforbundet mener at nyoppføring av mikrohus også må ivareta kvalitetene som følger i §12-13 andre ledd bokstav a og e. Dersom inngangsdører ikke skal reguleres i forskrift er Pensjonistforbundet bekymret for hvilke løsninger som velges. Særlig er vi opptatt av hvilke dørløsninger som velges, og hvem som kan bruke de. Vi mener at andre ledd, bokstav a og e må gjelde, samt bokstav d som foreslått.

Inneklima og helse

Pensjonistforbundet mener at forslaget som innebærer å gi fritak fra kravet i §13-8 må bortfalle, og argumentasjonen som skal understøtte forslaget er svakt. Dersom vi følger argumentasjonen om at det forventes at krav til utsyn ikke er nødvendig fordi det normalt sett vil komme av seg selv dersom boligen følger kravet om dagslys – da må slike unntak også kunne gjøre seg gjeldende for andre byggeprosjekter enn mikrohus. Vi mener at dersom kravet til utsyn uansett vil oppfylles ved å følge kravet til dagslys, så burde det ikke være noe i veien for at §13-8 også skal gjelde mikrohus.

Oppsummert mener Pensjonistforbundet at det er uheldig om det tillates bygging av mikrohus som ikke skal følge dagens krav til boligbygging. Vi mener at bokstav o som foreslått er unødvendig, og at dersom folk ønsker å bygge små boliger på under 30 kvadratmeter, så må det være mulig å få dette til uten å lempe på dagens byggetekniske forskrift. Forslagene over skisserer det Pensjonistforbundet mener må være et absolutt minimumskrav dersom bokstav o innføres i forskriften. Nettopp fordi det er ment at mikrohus skal være helårsboliger må de være gode boliger å bo i, også dersom man skulle oppleve endringer i funksjon eller bevegelighet. Det kan derfor ikke være samme muligheter for å lempe på kravene slik det er foreslått på samme måte som for fritidsbolig under 70 kvadratmeter.

Prinsipielle betraktninger rundt forslagene om å lempe på tilgjengelighetskravene

Forslagene om å unnta mikrohus fra svært mange tilgjengelighetskrav i byggeteknisk forskrift vil ha en rekke uheldige konsekvenser. For det første vil de foreslåtte kravene føre til at det blir tilført flere boliger med lav eller ingen tilgjengelighet i markedet. Slik vi ser det, vil dette være en utvikling i feil retning, og sette byggeteknisk forskrift tilbake i tid. Pensjonistforbundet mener at vi nasjonalt har kommet langt ved å regulere god bokvalitet gjennom denne forskriften, og at dersom vi åpner for at det skal kunne bygges rimelig og 'kravløst' slik som det foreslås, vil dette medføre negative økonomiske, fysiske og sosiale konsekvenser.

I dag består boligmarkedet av svært mange ulike typer boliger, som også reflekterer historiske endringer i byggetekniske forskrifter. De aller fleste boligene som kan kjøpes i det norske boligmarkedet er gode boliger som ivaretar god bokvalitet, men det er fortsatt mange boliger som ikke er egnet for eldre eller funksjonshemmede. Nå går vi en tid i møte hvor vi er tverrpolitisk enige om at eldre skal bo hjemme så lenge som mulig og klare seg selv best mulig i eget hjem, så betyr dette også at vi må sikre at boligene som bygges i tiden fremover må være egnet til å bli gamle i. I regjeringens strategi for et aldersvennlige samfunn fremheves det

Postadresse:

Pb. 6714 St. Olavs pl.
0130 Oslo

Besøksadresse:

Torggata 15

pf@pensjonistforbundet.no
www.pensjonistforbundet.no

Telefon: 22 34 87 70
Faks: 22 34 87 83

Bankgiro: 9001.05.50202
Org.nr.: 970 323 910



å sørge for aldersvennlige boliger det er godt å bli gammel i -som oppfyller den byggetekniske forskriften i forhold til tilgjengelighet.

Pensjonistforbundet frykter at forenklinger i byggeteknisk forskrift og i byggesaksforskriften vil føre til at flere aktører i byggebransjen vil benytte seg av muligheten til å bygge rimelig og smått, og dermed at vi får masseproduserte boliger som kun er egnet for et svært lite utvalg personer, for en begrenset periode i livet. Forskriften som foreslås ivaretar verken muligheten for å bli gammel eller leve med en funksjonsnedsettelse i et mikrohus.

Direktoratet for byggkvalitet argumenterer for eksempel med at kostnadene ved å gi unntak fra §8-5 om opparbeidet uteareal regnes å være liten, og at de som synes det er ugreit kan velge en annen boform enn mikrohus. På denne måten vil ikke funksjonshemmede eller personer med bevegelsesutfordringer kunne velge mikrohus som alternativ, og da vil forskriften i seg selv utgjøre en diskriminerende faktor.

Menon Economics har gjort en utredning om samfunnsøkonomiske konsekvenser av mulige endringer i forskriftene for mikrohusbygging, og de peker på at fritak fra tilgjengelighetskrav vil føre til redusert bokvalitet. Vi mener bokvaliteten den faktoren det bør legges sterkest vekt på når nytt regelverk for mikrohus skal innføres. Bokvalitet er essensielt for helse, livskvalitet og for gode liv, enten det er i oppveksten eller i alderdommen.

Økonomiske betraktninger rundt forslaget

I Menon Economics utredning gjort på oppdrag fra direktoratet for byggkvalitet, kommer det frem at det er svært vanskelig å anslå en markedsstørrelse for mikrohus, men gjør likevel et grovt anslag på et markedspotensial på inntil 26 000 husstander. Selv om ingen forventer at det vil tilkomme så mange mikrohus i boligmarkedet i løpet av de neste få årene, er det heller ikke noe vi kan se bort ifra, og Pensjonistforbundet stiller spørsmål rundt hva en slik boligtilførsel vil ha å si for dagens boligmarked.

På den ene siden mener vi at det selvsagt er positivt at flere kan få tilgang til selveide boliger i et ellers trangt boligmarked, og de som faller utenfor dagens boligmarked blir gitt en mulighet til å bygge rimelig. Ved å redusere kostnader til bygging kan mikrohus som alternativ boform sørge for at flere som ikke har muligheter til å følge prisutviklingen på større boliger i det ordinære boligmarkedet i det minste kan kjøpe mindre enheter. Det er en utfordring for mange å komme seg inn i dagens boligmarked, dette gjelder både yngre og eldre, særlig på grunn av boligprisene og sammenheng mellom priser, inntekt og krav til egenandel ved låneopptak til bolig.

På den andre siden vil det være flere mulige konsekvenser av dette, for eksempel at flere som vil bygge selv ikke har god nok kompetanse til å utføre arbeidene som det åpnes for i forslaget, og dermed vil det forringe kvaliteten på boligen. Dette i seg selv vil kunne medføre dårligere bokvalitet for den som skal bo i boligen, men det vil også forringe mulighetene til å få en god pris ved eventuelt videresalg. Dermed risikerer vi også at de som binder seg til mikrohus ikke vil ha samme muligheter til å flytte seg i boligmarkedet, for eksempel til en bedre tilgjengelig bolig dersom behovet skulle oppstå.

Postadresse:

Pb. 6714 St. Olavs pl.
0130 Oslo

Besøksadresse:

Torggata 15

pf@pensjonistforbundet.no
www.pensjonistforbundet.no

Telefon: 22 34 87 70
Faks: 22 34 87 83

Bankgiro: 9001.05.50202
Org.nr.: 970 323 910



Pensjonistforbundet frykter at det med de foreslåtte kravlempingene vil kunne føre til en sterkere kommersialisering av mikrohusmarkedet, som også fører til at svært mange flere bor i uegnede boliger, boliger som er uegnet for videresalg eller boliger som låser personer til et visst segment av boligmarkedet på grunn av boligens verdi. Pensjonistforbundet foreslår at det innføres en egen regulering som hindrer kommersialisering av mikrohusmarkedet, eksempelvis ved at man sørger for at ansvarlig bygger selv må bo i boligen i minimum 2 år etter ferdigattest foreligger. Vi mener videre at det er viktig at det sikres at den som eier boligen selv benytter den som sin primærbolig.

Pensjonistforbundet ønsker også å gjøre noen betraktninger rundt hvilket samfunn vi ønsker å skape for fremtiden, når forslaget som foreligger åpenbart vil redusere andelen tilgjengelige boliger og andelen livsløpsboliger i markedet. Dersom det kun er kostnadene som taler for forslaget, spør vi om det ikke finnes bedre måter å regulere alternative boformer på? Vi ønsker ikke en utvikling hvor flere bor i uegnede boliger fordi de ikke har råd til en bolig med god tilgjengelighet. Vi frykter at dette kan åpne for at det vil bygges dårligere boliger for eksempel til kommunal utleie, og at det vil oppstå et større klasseskille mellom dem som har råd til bokvalitet og dem som ikke har det. Vi frykter også at det kan sees på som en enkel måte å bygge en utleieenhet til de som har plass på egen tomt, og dermed øke andelen utilgjengelige boliger også i leiemarkedet. Pensjonistforbundet vil fremheve Husbanken og bostøtteordningen som svært viktige boligpolitiske verktøy det må satses på for å sikre flere god tilgang til boligmarkedet.

Ansvarlig foretak og uavhengig kontroll

Til forslaget som fremmes om å unnta mikrohus fra kravet om ansvarlig foretak og uavhengig kontroll i byggesaksforskriften er Pensjonistforbundet delt. Vi ønsker å etterkomme forslaget om å unnta mikrohusutbygging fra kravet om ansvarlig foretak, men vi er redd for at for mange selvbyggere og amatører kan medføre mangler og feil på nye mikrohus. Likevel har vi tillit til at de fleste evner å sette seg inn i god byggeskikk og hente inn hjelp når det trengs, og vi mener at det kan være en mulighet å lempe på dette kravet *dersom* man ikke lemper på kravet om uavhengig kontroll. Slik får vi i det minste en av to sikkerhetsledd som vil bidra til å ivareta god byggkvalitet i mikrohus.

Vennlig hilsen
For Pensjonistforbundet

Harald Olimb Norman
Generalsekretær

Margrethe Gaassand
Rådgiver bolig og tilgjengelighet