

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

forslag til endringer i byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften

07.08.2021

I den samfunnsøkonomiske analysen fra Menon Analyse, fremkommer det at det er vurdert at mange som i dag ønsker tilgang til det vanlige boligmarkedet, men ikke har råd til kan etterspørre mikrohus. Dette er riktig. Dette må ses i lys av en trend de siste 40 årene, der bolig har blitt stadig dyrere samtidig som at tekniske krav har økt. I dag er det tilnærmet umulig å finne en leilighet som er noe særlig større enn mikrohus, i de store byene for under 3 millioner kroner. Dersom man skal bygge nytt i dag, er prisen på en fritidsbolig eller bolig på 55 kvm, som tilfredsstiller TEK17 være et sted mellom 2.5 og 3 millioner, eksklusiv tomt, uansett hvor man bygger i landet. Dette krever 300 000 kroner i oppspart egenkapital. Tre millioner er altså å anse som en innstegspris for boligmarkedet for svært mange.

Jeg vil peke på at dagens boligmarked fungerer som en fattigdomsfelle for mange, og at dette selvsagt også er negativt for disse menneskenes livskvalitet. Mikrohus etterspørres av mange nettopp fordi man ønsker å unngå å være fanget i et leiemarked. Å ikke tillate mennesker å bo på en måte som er rasjonelt for sin livssituasjon er meget alvorlig inngrep i det enkelte frihet, og vil ha store konsekvenser for den enkeltes økonomiske utvikling i løpet av et liv. Dette belyses ikke i menons analyse.

Å spare til egen bolig samtidig som man leier, er svært krevende. En sykepleier som tjener 450 000 i året, betaler 12 000 i leie vil være i stand til å realistisk spare inntil 5000 kr per måned. Selv med høy sparedisiplin vil det likevel ta en slik person 60 måneder å spare de 300 000. I mellomtiden vil gjerne boligprisene ha økt, slik at egenkapitalkravet har steget til f.eks 400 000. Det har derfor ikke vært uvanlig å måtte spare i mellom 7-10 år etter fullført utdannelse for å kunne få råd til en innstegsbolig slik boligmarkedet fungerer i dag. Dette er svært mye lengre spareperiode enn for bare 20 år siden. Siden alternativer tildels er ulovlige med hensyn til bokvalitet, tvinger altså samfunnet dette unge mennesket til å betale leie for å bo. Siden tilgangen til kreditt er begrenset og tekniske krav har gjort nybygg dyre, fanges unge og sårbare mennesker på denne måten i et leiemarked. I tillegg til å ikke betale ned egen gjeld, går disse dermed også glipp av et rentefradraget for gjeldsrenter som hen ellers ville fått dersom det fantes innstegsboliger til en bærekraftig pris. Slik tvinges folk til betale mer i skatt enn de ville gjort om de f.eks hadde arvet 300 000 da de fylte 30. Dette er en alvorlig dysfunksjon i samfunnet, og interessen for mikrohus må ses i lys av dette. Det er ikke bare personer med funksjonsnedsettelse som påvirkes må hensyntas, også funksjonsfriske som ikke har velstående foreldre.

Det er også viktig å se sammenhengen mellom boligsituasjonen etter fylte 30 år, i sammenheng med antallet barn som fødes. Et mikrohus kan trolig selges for en pris nærme det man ga for den etter f.eks 8 år, dersom det blir vedlikeholdt. Om man antar boligprisvekst på i snitt 3% per år i disse 8 årene som man ikke tar del i når man leier, vil et valg om å kjøpe mikrohus kunne gi et menneske en ekstra million i kapital sammenlignet med å leie, og dette beløpet kan så investeres i boligmarkedet. Det innebærer at man kanskje eier en 3 roms i stedet for en 2 roms når man fyller 35. Vi vet at å ha en 3 roms gjør det mulig å få barn, men dette er svært vanskelig på en to-roms leilighet. For det enkelte individ, kan det å ha tilgang til en rimelig bolig som er lånefinansiert i starten av tyve-årene medføre en betydelig forbedret økonomisk situasjon ti år senere, gjennom å eie en større leilighet, noe som åpner for å få flere barn. Dermed kan mikrohus - for de de gjelder - realistisk føre til flere fødte barn. Selv om det nok vil gjelde få personer, kan dette være en svært viktig sikkerhetsventil for en gruppe der boligmarkedet i dag absolutt ikke fungerer. Det er gruppen med lavtlønte uten velstående foreldre, og som må bo i storbyen grunnet jobbmarkedet.

Dersom mikrohus tillates som permanente boliger, vil man antagelig også se at kapitaleiere kaster seg på og investerer i slike boliger for å leie dem ut. Unntak fra Tek17 som kan muliggjøre at personer på et tidligere tidspunkt i livet er i stand til å unngå fattigdomsfellen er betinget av at de eier, og ikke leier. Dersom mikrohusmarkedet blir kuppet av kapitalsterke utleie, vil man kunne få lavere bokvalitet uten at man gir sårbare fordelen av å spare og betale ned egen gjeld. Den sosiale fordelingen av mikrohus krever at mikrohus eies av personer som ellers ville leid bolig. Dersom man ønsker å hensynta unge uten kapital til å etablere seg på boligmarkedet, bør man derfor

forsøke å unngå at mikrohusene blir utnyttet av kapitaleiere som utleieobjekter til f.eks studenter. Det bør derfor ikke være mulig å leie ut mikrohus som permanent bolig. Det bør imidlertid være mulig å leie ut tomter til mikrohus, og det bør utvikles standardkontrakter for utleie av oppstillingsplasser slik at dette er vanskelig å utnytte for jordeiere samtidig som det gir forutsigbarhet for begge parter.

Beste hilsen

Jens Tandstad

Mikrohus entusiast, boligmarked ekspert og samfunnsøkonom
