

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

Høringsinnspill fra Trondheim kommune

Trondheim kommune har fram til i dag hatt få saker som omfatter mini-/mikrohus, men det er en økende trend og det har i den senere tiden har kommet flere henvendelser om denne boformen. Trondheim kommune anser det derfor hensiktsmessig at det gis klare og entydige regler for denne typen boliger. Vi er i utgangspunktet positiv til de foreslåtte endringene, som forhåpentligvis vil bidra til en mer enhetlig og mindre komplisert saksbehandling av mikrohus.

Generelt om de foreslåtte endringene om unntak fra TEK17

Trondheim kommune er noe bekymret for at utbyggere vil velge bort oppføring av ordinæreboliger som følger kravene i TEK17, til fordel for mikrohus, som trolig vil være både billigere og enklere å oppføre. Resultatet vil kunne være dårligere bokvalitet for personer som av økonomiske årsaker ikke har mulighet til å skaffe seg annen type bolig.

Forslag til endringer i TEK17

- § 1-2

Trondheim kommune har ingen merknader til forslaget.

- § 1-3

Trondheim kommune er positiv til at «mikrohus» blir entydig definert i forskriften. Kommunen er positiv til den foreslåtte definisjonen.

- § 12-7

Trondheim kommune har ingen merknader til forslaget.

Forslag til endringer i SAK10

- § 3-1

Forslaget innebærer at kravene til ansvarsrett ikke vil gjelde for denne typen boliger.

Trondheim kommune mener at forslaget innebærer en reell fare for at kvaliteten på mikrohus vil bli dårligere enn ved bruk av ansvarlige foretak. Med dette forslaget vil produsenter av mikrohus kunne overføre ansvaret til beboerne, noe som vil kunne føre til utfordringer både for beboerne av slike hus, og for kommunen som tilsynsmyndighet.

Et alternativ er å la bestemmelsene om ansvarsrett gjelde også for mikrohus, og i stedet bruke muligheten som allerede ligger i plan- og bygningsloven for å tillate oppføring av mikrohus som selvbygger, i de tilfellene hvor det anses hensiktsmessig.

Trondheim kommune anser det som sannsynlig at forslaget vil medføre behov for å gjennomføre flere tilsyn og ulovlighetsoppfølging med oppførte mikrohus.

Trondheim kommune ser også en mulig utfordring ved et eventuelt ønske om en senere utvidelse av et mikrohus. Hvorledes skal en slik søknad behandles av kommunen? Skal også en søknad om utvidelse være unntatt ansvarsrett?

- § 14-2

Forslaget innebærer at kravene til uavhengig kontroll ikke vil gjelde for denne typen boliger.

Trondheim kommune mener at forslaget innebærer en reell fare for at kvaliteten på boligene vil bli lavere enn ved bruk av uavhengig kontroll, jf. hva som er sagt om dette ovenfor i våre kommentarer til § 3-1.

Trondheim kommune anser det som sannsynlig at forslaget vil medføre behov for å gjennomføre flere tilsyn og ulovlighetsoppfølging med oppførte mikrohus.
