

Til: Direktoratet for byggkvalitet  
Fra: Norsk kommunalteknisk forening  
Dato: 07.09.2021

## Hørings svar mikrohus

Forslag til endringer i byggteknisk forskrift §§ 1-2, 1-3 og 12-7 og byggesaksforskriften §§ 3-1 og 14-2 om mikrohus.

### **§1-3 Definisjoner (Byggteknisk forskrift, TEK 17)**

*I byggteknisk 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 m<sup>2</sup> BRA med én etasje uten kjeller. Mikrohuset skal ikke på noe punkt overstige en høyde på 4,0m over bakken.*

### **Vår kommentar:**

Hensikten med mikrohus må være mindre fotavtrykk. For å få nok dagslys og oppbevaringsplass, bør en kunne bygge i høyden. Byggene bør også kunne flyttes uten å etterlate for store sår i terrenget.

Det foreslås å stille samme krav til mikrohus som til fritidsbolig. Mikrohusene er tenkt som helårsbolig. NKF er skeptisk til å redusere på viktige bokvalitetskrav. NKF er enig i å unnta mikrohus fra krav om tilgjengelighet, men krav til dagslys, utsyn, varmeisolasjon og støy må være ivaretatt som for bolig.

### **Vi foreslår:**

*Ny bokstav o skal lyde: o) Med et mikrohus menes en frittliggende boenhet til boligformål på inntil 30 m<sup>2</sup> BYA og 45 m<sup>2</sup> BRA. Mikrohuset skal ikke på noe punkt overstige en høyde på 7,0m over bakken og skal oppføres uten terrenginngrep.*

### Generelt

NKF er positiv til at det lages regler som er målrettet for mikrohus til boligformål, samtidig er det viktig at dette ikke går på bekostning av bokvalitet for de som skal bo i mikrohusene. NKF har noen kommentarer til unntakene som er foreslått i punkt 3.3.2. i høringsnotatet.

### Brukerne av mikrohus

Kommunene opplever en økende interesse for bygging av mikrohus til boligformål. Mange av henvendelsene kommer fra «ressurssterke» personer som ønsker å bo i mikrohus av personlige årsaker, vanligvis for en kortere periode. Kommunene er på den andre side bekymret for at dersom det blir en oppmykning av regelverket så

kan dette tiltrekke seg andre aktører som vil bygge ut tomter med så mange mikrohus som mulig for utleie/salg og med tanke på profitt. Dette er noe som vil kunne gi lavere bokvalitet og bomiljø i tillegg til andre ulemper for leietagerne/eierne.

### **§ 12-14 Trapp (Byggteknisk forskrift, TEK17)**

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.

- Bestemmelsene om trapp i § 12-14 bør endres da vi mener et mikrohus kan fungere veldig godt over flere plan (se punkt over ang økt høyde):
- Trapp bør kunne utformes som en romspar-trapp (sambatrinn), selv om den leder til en hovedfunksjon i andre etasje. En sambatrapp er meget plassbesparende, noe som hensiktsmessig når man bor i små boliger.

### Minsteavstand og utsyn

I høringsnotatet er det ikke sagt noe om minsteavstand mellom mikrohusene og mot eiendomsgrense. NKF mener at det bør fastsettes et krav til minsteavstand mellom mikrohus på samme tomt for å sikre tilstrekkelig med sol og utsyn. Dette i tillegg til spesifisering av avstandskrav til nabogrensen. Videre er NKF skeptisk til forslaget om fritak fra kravet om utsyn for mikrohusene.

### Ansvarsrett

I høringsnotatet foreslås det at mikrohus kan bygges uten ansvarsrett. NKF er skeptisk til forslaget om at mikrohus skal kunne oppføres uten ansvarsrett. Dette med tanke på at en oppmykning av reglene for mikrohus vil kunne føre til at «useriøse» aktører potensielt vil kunne oppføre mange mikrohus på eiendommer med dårlig kvalitet for videresalg. Å føre tilsyn i slike saker vil være vanskelig for kommunen i og med at det ikke er noe ansvarlig foretak å føre tilsyn med, kun tiltakshaver.

### Lydkrav

I høringsnotatet er det foreslått unntak fra lydkrav for mikrohus. NKF er skeptisk til at det ikke skal være noen lydkrav for mikrohus. Mikrohusene skal brukes som helårsboliger og lydkravene bør være de samme som for vanlige boliger med tanke på støy fra utendørs lydkilder som vei, jernbane, utearealer med mer.

### Isolering

I høringsnotatet er det foreslått unntak fra krav om isolering for mikrohus. NKF mener at det bør være krav om isolasjon for mikrohus, men at kravene kan senkes noe sammenlignet med kravet til en vanlig bolig. Mikrohusene skal brukes som helårsboliger og i et livsløpsperspektiv bør de få en isolering som sikrer godt bomiljø samtidig som oppvarmings-utgiftene senkes og det er en miljøgevinst.

### Bod

I høringsnotatet er det foreslått unntak fra kravet til bod/lagringsplass. NKF mener at dette kan være uheldig dersom mikrohusene skal brukes som fullverdige boliger

av for eksempel barnefamilier, og andre for lengre tidsrom. NKF er enig i at det ikke settes konkrete krav til bodplass, men at det må være satt av tilstrekkelig plass til oppbevaring. Ved å sette bygg på søyler (ikke terrenginngrep) og bygge i høyden vil oppbevaringsbehovet fint kunne løses.

Andre punkter:

*Tilkobling til vann- og avløp*

NKF mener at det bør gis retningslinjer for tilknytning til vann- og avløp. Dette gjelder spesielt for bruk av forbrenningstoalletter i tettbebygde strøk.

På vegne av fagstyret i NKF byggesak



Kirsti Kierulf

Administrerende direktør  
Norsk Kommunalteknisk Forening