

RAPPORT

FØLGEEVALUERING AV MIKROHUS

NULLPUNKTSMÅLING



MENON-PUBLIKASJON NR. 161/2023

Av Kaja Høiseth-Gilje, Tonje Arnesen, Matilde Frankmo og Kristoffer Midttømme



Forord

På oppdrag for Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) har Menon Economics utarbeidet en følgeevaluering for regelendringer for mikrohus. Dette er den første analysen i følgeevalueringen, og formålet i denne rapporten er å etablere et nullpunkt som man kan sammenlikne med ved ett eller flere senere tidspunkt. Fra og med 1. juli 2023 ble det iverksatt nye regler for mikrohus, i den hensikt å tilrettelegge for denne boformen. Regelendringene består av unntak fra flere krav i byggt teknisk forskrift (TEK17), og enklere krav i byggesaksforskriften (SAK10). Kaja Høiseth-Gilje har vært prosjektansvarlig, mens Tonje Arnesen har vært prosjektleder. Matilde Avdem Frankmo har vært prosjektmedarbeider og Kristoffer Midttømme har vært kvalitetssikrer.

Menon Economics er et forskningsbasert analyse- og rådgivningsselskap i skjæringspunktet mellom foretaksøkonomi, samfunnsøkonomi og næringspolitikk. Vi tilbyr analyse- og rådgivningstjenester til bedrifter, organisasjoner, kommuner, fylker og departementer. Vårt hovedfokus ligger på empiriske analyser av økonomisk politikk, og våre medarbeidere har økonomisk kompetanse på et høyt vitenskapelig nivå.

Vi takker Direktoratet for byggkvalitet for et spennende oppdrag. Vi takker også alle intervjuobjekter for gode innspill underveis i prosessen.

Desember 2023

Kaja Høiseth-Gilje
Prosjektansvarlig
Menon Economics

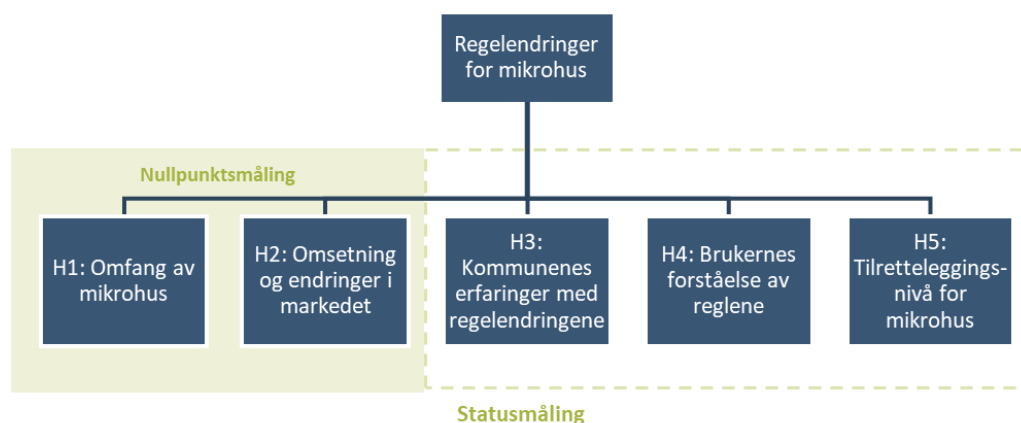
Innhold

| | |
|--|-----------|
| SAMMENDRAG | 3 |
| 1. INNLEDNING OG BAKGRUNN | 5 |
| 1.1. Om mikrohus og regelendringene | 5 |
| 1.2. Formål med følgeevalueringen | 5 |
| 1.3. Formål med nullpunktsmåling | 6 |
| 1.4. Metode og datainnsamling | 7 |
| 2. INDIKATORSETTET | 10 |
| 2.1. H1: Omfang av mikrohus | 11 |
| 2.2. H2: Omsetning og endringer i markedet | 12 |
| 2.3. H3: Kommunenes erfaringer med regelendringene | 13 |
| 2.4. H4: Brukernes forståelse av regelendringene | 13 |
| 2.5. H5: Tilretteleggingsnivå for mikrohus | 14 |
| 3. NULLPUNKTSMÅLING | 15 |
| 3.1. Situasjonen før regelendringene ble innført | 15 |
| 3.2. H1: Omfang av mikrohus | 16 |
| 3.3. H2: Omsetning og endring i markedet | 17 |
| 4. FORELØPIGE KONSEKVENSER AV REGELENDRINGENE | 19 |
| 4.1. H3: Kommunenes erfaringer med regelendringene | 19 |
| 4.2. H4: Brukernes forståelse av regelendringene | 19 |
| 4.3. H5: Tilretteleggingsnivå for mikrohus | 20 |
| 5. OPPSUMMERING OG VURDERINGER | 23 |

Sammendrag

Menon Economics har på oppdrag fra Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) utarbeidet en metode for følgeevaluering av regelendringer for mikrohus som trådte i kraft 1. juli 2023. Disse regelendringene innebar forenklinger i byggteknisk forskrift (TEK17) og byggesaksforskriften (SAK10) for å gjøre det enklere å oppføre mikrohus. Denne rapporten er den første analysen i følgeevalueringen, og formålet er å etablere et nullpunkt som man kan sammenlikne med, ved ett eller flere senere tidspunkt. Vi anbefaler at det gjennomføres oppfølgingsmålinger etter to og fire år.

Følgeevalueringen skal vurdere effekter av regelendringene gjennom et indikatorsett bestående av fem hovedindikatorer, som oppsummert i figuren nedenfor. To av disse indikatorene er direkte relevant for nullpunktsmålingen (H1 og H2), mens de øvrige tre hovedindikatorene (H3-H5) fokuserer på konsekvenser av regelendringen. Vi har imidlertid kartlagt disse indikatorene også i denne målingen, for å fange opp noen foreløpige erfaringer og eventuelle konsekvenser som har inntruffet allerede på nåværende tidspunkt (desember 2023).



Nullpunktsmålingen viser at markedet for mikrohus er et nisjemarked, og kommunene mottar foreløpig få søknader. Kommunene ser imidlertid en økende interesse for mikrohus, og enkelte har fått flere henvendelser tilknyttet mikrohus. Foreløpig er det få produsenter i markedet, og vi anslår at de fire største produsentene i markedet utgjør omtrent 75 prosent av det totale markedet. Den største produsenten selger mellom 30 og 40 mikrohus i året. Flere av produsentene forventer imidlertid at antallet produsenter i markedet vil øke de neste årene.

Det er flere kommuner som viser til en form for oppstartskostnad knyttet til regelendringene – i form av at det er en usikkerhet blant brukerne angående forståelsen og tolkningen av regelendringene. Dette har gitt seg uttrykk gjennom flere henvendelser til både kommuner og produsenter, samt enkelte søknader som ikke tilfredsstillt kravene. Når det gjelder konsekvensene på lengre sikt er det delte meninger. Enkelte mener at det har blitt vesentlig enklere for brukerne, mens andre mener det kunne vært gjort enklere – og at brukerne tvert imot er mer forvirret enn tidligere. Mye av forvirringen ser ut til å skyldes at brukerne har lite kunnskap om mikrohus og byggesøknader generelt. Hvis dette er tilfellet, er det sannsynlig at forståelsen vil bli bedre over tid.

Utover dette observerer vi flere interessante tendenser som det er relevant å følge over tid:

- Det er forventet økt konkurranse blant produsentene, og usikkerhet rundt hvordan dette vil påvirke markedet.

- Produsentene fremhever at regelendringene i større grad kan åpne markedet for aktører som importerer mikrohus fra andre land. Enkelte uttrykker bekymring for at mikrohus produsert i utlandet ikke vil overholde norske standarder til blant annet isolasjon og fuktsikring. Økt konkurranse er i utgangspunktet positivt, men lavprisprodukter fra aktører som ikke kjenner det norske markedet kan muligens gå på bekostning av bokvaliteten. Dette er en utvikling som bør følges tett.
- Flere viser til at bruksområdene for mikroboliger kan endre seg over tid. Mikrohus kan for eksempel være relevant som kommunalboliger.
- De fleste av dagens dispensasjonssøknader gjelder dispensasjon fra planbestemmelser. Det er interessant å følge utviklingen av dispensasjonssøknader over tid, for de kan indikere utfordringer med regelverket.

1. Innledning og bakgrunn

1.1. Om mikrohus og regelendringene

Regjeringen ønsker å legge til rette for stedsutvikling med høy kvalitet og ser på god arealplanlegging som et virkemiddel for å nå de langsiktige klima- og miljømålene. På bakgrunn av dette har Direktoratet for byggkvalitet (heretter DiBK) gjort flere endringer i byggteknisk forskrift (TEK17) og byggesaksforskriften (SAK10) som påvirker små, frittliggende boliger (mikrohus). Regelendringene trådte i kraft 1. juli 2023. Målet med de nye reglene er å legge til rette for alternative boformer, slik at det blir enklere og mer kostnadseffektivt å bygge mikrohus.

Et mikrohus er definert av DiBK som en frittliggende boligbygning på inntil 30 m² BRA med én boenhet, som kun har én etasje uten kjeller og som ikke på noe punkt overstiger en høyde på 4,5 m over bakken.¹ Det er hus innenfor denne definisjonen som påvirkes av regelendringene, og som er analysert i denne evalueringen. Det har ikke noe å si om mikrohuset er forankret i bakken, står på tilhenger eller har hjul.

Endringene omfatter forenklinger på tre forskjellige områder, følgende:

1. **Lettelser i byggteknisk forskrift (TEK17).** Mikrohus er for eksempel unntatt en rekke krav til tilgjengelighet, flere krav knyttet til ventilasjon, lyd og vibrasjon, og utsyn. Bakgrunnen for lettelsene er at mikrohus trolig har en annen brukergruppe enn større bygg, og at krav til blant annet universell utforming både utløser unødvendige kostnader for mikrohus, og går på bekostning av plassbesparende løsninger for brukerne.
2. **Fritak fra krav om bruk av ansvarlig foretak (SAK10).** Det er etter regelendringene ikke krav om bruk av ansvarlig foretak ved oppføring av mikrohus til boligformål dersom mikrohuset plasseres på bebygd eiendom.² Unntak her er mikrohus med pipe eller skorstein. Fjerningen av kravet om bruk av ansvarlig foretak innebærer at enkeltpersoner kan søke direkte til kommunen om tillatelse til å sette opp mikrohus, og selv være ansvarlige. Formålet er at terskelen skal bli lavere for å sette opp mikrohus selv.
3. **Fritak fra krav av uavhengig kontroll (SAK10).** Endringen innebærer at det ikke er krav om obligatorisk uavhengig kontroll av fuktsikring av våtrom og lufttettheten i mikrohus. En slik uavhengig kontroll kan innebære kostnader som veltes over på de som kjøper mikrohus, og en lemping på kravet vil derfor potensielt kunne innebære lavere kostnader også for kjøperne.

Hensikten med alle de tre regelendringene er altså å tilrettelegge for de som ønsker å bo i mikrohus, og gjøre denne boformen billigere og mer tilgjengelig.

1.2. Formål med følgeevalueringen

Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) har utarbeidet veiledningsmateriale for de nye reglene ([Veiviser](#)), og skal legge til rette for en følgeevaluering av regelendringene. Følgeevalueringen skal vurdere effekter av de nye reglene.

Utviklingen i markedet for mikrohus i etterkant av regelverksendringene vil bli vurdert gjennom et sett med indikatorer som vil bli fulgt over tid. Disse indikatorene er ment å fange opp endringene i markedet som følge av

¹ [Regler for mikrohus til boligformål - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](#)

² [Regler for mikrohus til boligformål - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](#)

regelendringene. Hva som er gode indikatorer avhenger av prosjektets karakter og omfang. I boksen under har vi oppsummert hva som ofte omtales som kjennetegn på en god indikator.

Boks 1-1: Hva kjennetegner en god indikator?

Indikatoren skal angi **retning**, det vil si at høye eller lave verdier er et uttrykk for god eller dårlig kvalitet og/eller effektivitet. Den skal være **relevant** og speile én eller flere dimensjoner av kvalitet og/eller effektivitet. Videre skal indikatoren være **treffsikker**, det vil si at den måler det den skal belyse og at den måles på en pålitelig måte, og slik at data samles inn på likartet måte hver gang. Den skal være **akseptert** og bygge på etablert kunnskap, for eksempel i form av retningslinjer, dokumentert erfaring, offentlig statistikk, eller kunnskap innhentet fra den/de det berører. Dette for å sikre at indikatoren er etterprøvable. Indikatoren skal være **mulig å påvirke** slik at en aktør i det aktuelle området kan påvirke indikatorens utfall, for eksempel ved at bedre informasjonsoverføring gir seg utslag i indikatoren. Indikatoren skal også være **målbar** og skal kunne måles med tilgjengelig og kontinuerlig innsamlede data.

Utover de generelle kriteriene for gode indikatorer nevnt over, er det ytterligere tre kriterier som må vurderes ved valg av indikatorer:

1. Det bør være forholdsvis enkelt å få tak i eller samle inn nødvendige data.
2. Ressursinnsatsen for å samle inn og bearbeide data må ses i sammenheng med hvor hyppig data skal samles inn; en større ressursinnsats kan forsvares når hyppigheten er lavere.
3. Indikatoren bør ikke være for kompleks, for å sikre at den er enkel å beregne og å forstå. Det er avgjørende at målingene av indikatorene er utformet slik at de kan repeteres og gi konsistente data over tid. Det må altså være mulig å gjennomføre den samme målingen på slutten av følgeevalueringsperioden.

Flere av våre indikatorer er basert på spørsmål fra intervjuer, og man kan følgelig stille spørsmål ved i hvilken grad disse indikatorene er *treffsikke*. Det vil være utfordrende å sikre at dataen samles inn på en likeartet måte hver gang målingen gjennomføres, da intervjuene gjennomføres muntlig. Ideelt sett skulle vi ha sendt ut standardiserte spørreundersøkelser til alle respondentene, for å sikre at indikatorene blir så treffsikke som mulig. Det har imidlertid ikke vært mulig innenfor rammene av dette prosjektet. For å imøtegå denne metodiske utfordringen har vi utviklet standardiserte intervjuguider, som kan benyttes ved hver måling. Vi vil også følge de samme kommunene og produsentene over tid.

1.3. Formål med nullpunktsmåling

En sentral del av en følgeevaluering er å etablere et *nullpunkt* og deretter følge opp med tilsvarende målinger i ettertid, for å vurdere utviklingen. Ifølge DFØs veileder for gevinstrealisering³ innebærer en nullpunktsmåling å måle tilstanden før regelendringen gjennomføres. Det betyr at man måler tilstanden på de områdene der man forventer endring og gevinster som følge av regelendringene. Senere skal nullpunktsmålingen sammenliknes med tilstanden etter at regelendringene har blitt implementert og fått virke en stund. Hensikten med følgeevalueringen totalt sett er altså å måle utviklingen i etterkant av endringene. Ettersom dette er den første

³ DFØ (2014): Veileder i gevinstrealisering.

analysen i følgeevalueringen, er formålet i denne rapporten å etablere et nullpunkt som man kan sammenlikne med ved et eller flere senere tidspunkt.

I denne sammenheng er det viktig å presisere at regelendringene allerede var gjennomført på det tidspunktet vi gjennomførte nullpunktsmålingen. Det vil si at nullpunktsmålingen kommer noe sent i tid sammenlignet med definisjonen. Det vil i teorien si at det kan ha skjedd endringer som følge av regelendringene, som vil fanges opp i vårt nullpunkt. Dette er en metodisk svakhet. På den andre siden er det relativt kort tid siden regelendringene ble innført, og vi vurderer det som lite trolig at markedet er markant annerledes fra det det var i juni. Intervjuene vi har gjennomført tyder også på at de umiddelbare reaksjonene på regelendringene har vært av begrenset omfang. Vi vil også trekke på relevant kunnskap fra kunnskapsgrunnlag utarbeidet før regelendringene trådte i kraft.⁴

1.4. Metode og datainnsamling

Følgeevalueringen er basert på et sett av indikatorer. Utgangspunktet for indikatorsettet er temaer DiBK har spesifisert at de ønsker innsikt i, følgende:

1. Omfanget av mikrohus
2. Omsetning og endring i markedet
3. Kommunenes erfaringer med regelendringene
4. Brukernes forståelse av regelverket
5. Tilretteleggingsnivået for mikrohus

I vår evaluering har vi benyttet både kvalitative og kvantitative datakilder for å utvikle underindikatorer for hver hovedindikator. Først undersøkte vi tilgjengelig statistikk for å vurdere mulighetene for kvantitative analyser. Vi har vært i kontakt med tjenester som Fellestjenester BYGG, Norkart, og eByggesak-systemene fra Acos, Sikri og Tietoevry. Fra Fellestjenester BYGG, som er DiBKs egen søknadstjeneste, har vi fått data om antall digitale byggesøknader for mikrohus. Det er viktig å merke seg at denne tjenesten kun dekker søknader som krever ansvarsrett. Søknader uten ansvarsrett, altså uten krav om bruk av ansvarlig foretak, som sendes direkte til kommunene, er ikke inkludert i denne statistikken. Vi har derfor også kontaktet systemene for eByggesak og forhørt oss om statistikk fra kommunenes saksbehandlingssystemer. Disse aktørene kunne ikke levere statistikk på nåværende tidspunkt, men vil trolig kunne levere dette i fremtiden. En av produsentene informerte om at de var i gang med å oppdatere systemene, hvor de blant annet skal opprette en egen søknadskategori for mikrohus. Videre har vi fått data fra Norkart, som har gitt oss informasjon om antall personer som har vist interesse for mikrohus på deres nettsider. Vi har også brukt data fra Proff.no for å estimere størrelsen på ulike mikrohusprodusenter. I tillegg til de kvantitative kildene har vi gjennomført intervjuer med kommuner og produsenter. En oversikt over datakildene er vist i tabellen under.

⁴ DiBK gjennomførte en egen forstudie (2020) og Menon Economics gjennomførte en samfunnsøkonomisk analyse av de foreslåtte regelverksendringene (2020).

Tabell 1-1: Oppsummering av datakilder

| Datakilde | Beskrivelse | Datatype |
|-----------------------------|---|--------------|
| Fellestjenester BYGG | DiBKs søknadstjeneste | Kvantitativt |
| Norkart | Datavarehus for geografisk informasjon | Kvantitativt |
| Proff.no | Portal for regnskapstall, nøkkeltall og kredittvurderinger | Kvantitativt |
| Kommuner | Intervjuer med åtte kommuner med spredt geografisk plassering | Kvalitativt |
| Produsenter | Intervjuer med fire norske produsenter | Kvalitativt |

En spørreundersøkelse blant et bredt utvalg av aktører ville gitt et mer representativt datagrunnlag for å forstå markedet for mikrohus i sin helhet. En slik tilnærming kunne ha belyst variasjoner og trender på tvers av ulike regioner og brukergrupper. Innenfor rammene av dette prosjektet har vi derimot prioritert intervjuer med representanter fra både kommunene og produsentene av mikrohus, ettersom dette i større grad vil gi oss en forståelse av markedet. Denne tilnærmingen gjør at vi har større fokus på enkeltkommuner og -produsenter og deres erfaringer med mikrohus. Vi har ikke gjennomført intervjuer direkte med brukerne ettersom de både er vanskelige å identifisere, og det er mindre hensiktsmessig å følge individuelle brukere over tid. Brukernes erfaringer er derfor kartlagt indirekte, gjennom tilbakemeldinger fra kommunene og produsentene.

Vi gjennomførte fire eksplorative intervjuer⁵ med det formål å kartlegge hvilken type informasjon aktørene kunne gi oss. I denne prosessen har vi også fått innspill til hva som kan være relevant å kartlegge. Basert på innsikten fra disse intervjuene, ble indikatorsettet og intervjuguidene finjustert for å sikre at analysen ble så presis og standardisert (replikerbar) som mulig.

Vi har intervjuet fire produsenter av mikrohus og åtte kommuner. Disse er oppsummert i tabellen nedenfor.

Tabell 1-2: Oversikt over intervjuobjekter

| Produsenter | Kommuner |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Norske Mikrohus AS Vestfold Minihus AS Fleksihus AS Lykkelig Bolig AS/Lykkebo AS | <ul style="list-style-type: none"> Trondheim Moss Bærum Asker Vestvågøy Alta Rauma Skaun |

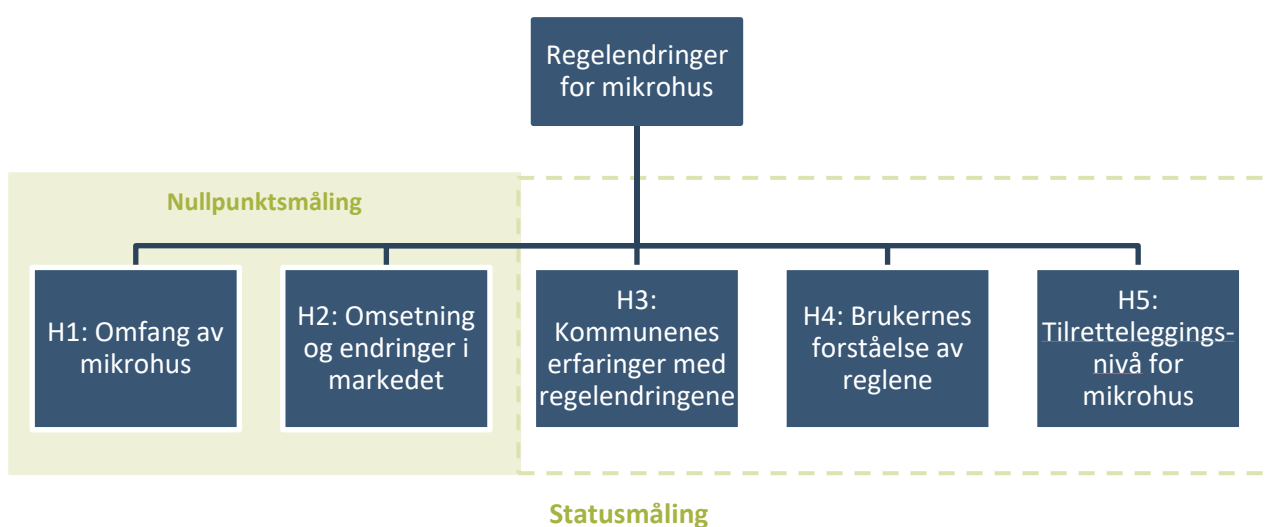
Under seleksjonen av kommuner til intervjuene baserte vi oss på tilgjengelig informasjon om hvilke kommuner som allerede har erfaring med mikrohus, inklusive kommuner hvor det har vært interesse for konseptet. Dette representerer en minoritet av norske kommuner. Vi prioriterte derfor intervjuobjekter basert på hvilke som har erfaringer som kunne være relevante for analysen. Vi erkjenner at vårt utvalg derfor ikke kan anses som

⁵ Eksplorative intervjuer er kjennetegnet ved at deres primærformål er søk etter informasjon. Det kan være informasjon om saksforhold, eller å få bedre kjennskap til tilgjengelig informasjon som finnes.

representativt for Norge, men mener at denne tilnærmingen gir mer verdifull innsikt enn å inkludere kommuner uten eksisterende eller forventet fremtidig tilstedeværelse av mikrohus. Det er heller ikke usannsynlig at kommuner med eksisterende mikrohus også kan være mer tilbøyelige til å se en økning i slike boliger i fremtiden enn kommuner hvor det ikke har vært noen tydelig interesse for mikrohus hittil.

2. Indikatorsettet

I dette kapittelet presenterer vi de ulike indikatorene som inngår i følgeevalueringen. Nullpunktsmålingen gjennomføres med utgangspunkt i disse, og består av både kvantitative og kvalitative indikatorer. Totalt er det fem hovedindikatorer som inngår i evalueringen, hvorav to er aktuelle for nullpunktsmålingen (H1 og H2 i figuren nedenfor). De øvrige tre hovedindikatorene (H3-H5) fokuserer på konsekvenser av regelendringen. Fordi en nullpunktsmåling skal kartlegge situasjonen *før* endringen, skal i utgangspunktet ikke H3-H5 inngå i en nullpunktsmåling. Vi har imidlertid kartlagt disse indikatorene også i denne målingen, for å fange opp noen foreløpige erfaringer og eventuelle konsekvenser som har inntruffet allerede. Sammen kan indikatorene tolkes som en statusmåling for markedet for mikrohus på nåværende tidspunkt.



Indikatorene er utarbeidet med mål om å fange opp ulike nyanser som er relevante for regelendringen. Tabell 2-1 gir en oversikt over de fem hovedindikatorene i modellen, hvor mange underindikatorer hver av disse har, og målekildene for indikatorene.

Tabell 2-1: Oversikt over indikatorer, måleenhet og målekilde for nullpunktsmålingen. Kilde: Menon Economics

| # | Hovedindikator | Måleenhet | Målekilde |
|----|---|--|---|
| H1 | Omfang av mikrohus | Kvantitativ og kvalitativ vurdering basert på underindikator 1.1-1.4 | Statistikk fra Fellestjenester BYGG og Norkart, og intervjuer med kommuner og produsenter |
| H2 | Omsetning og endringer i markedet | Kvantitativ og kvalitativ vurdering basert på underindikator 2.1-2.5 | Data fra Proff.no, intervjuer med produsenter og kommuner |
| H3 | Kommunenes erfaringer med regelendringene | Kvantitativ og kvalitativ vurdering basert på underindikator 3.1-3.3 | Statistikk fra Fellestjenester BYGG og intervjuer med kommuner |
| H4 | Brukernes forståelse av reglene | Kvalitativ vurdering basert på underindikator 4.1-4.3 | Intervjuer med kommuner og produsenter |

| | | | |
|-----------|-----------------------------------|---|--|
| H5 | Tilretteleggingsnivå for mikrohus | Kvalitativ vurdering basert på underindikator 5.1-5.4 | Intervjuer med produsenter og kommuner |
|-----------|-----------------------------------|---|--|

2.1. H1: Omfang av mikrohus

Formålet med hovedindikator én er å si noe om omfanget av mikrohus i Norge. Indikatoren vil måles kvantitativt med statistikk fra Fellestjeneste BYGG og Norkart, samt kvalitativt gjennom intervjuer med kommuner og produsenter. Vi har ingen perfekt indikator som måler antall mikrohus på en presis måte. Dette skyldes i stor grad at søknadene om mikrohus kommer gjennom ulike portaler og systemer. De ulike søknadssystemene er:

- Fellestjeneste BYGG: fanger opp søknader med krav om ansvarlig foretak som sendes digitalt
- eByggesak: saksbehandlingssystemet til kommunene
- Norkart: eneste søknadssystem for privatpersoner som ønsker å sette opp et mikrohus

Dette gjør at vi har vært nødt til å kombinere flere indikatorer, for å kunne si noe samlet om omfanget av mikrohus. Vi har også inkludert en indikator for andelen mikrohus som bygges på stedet og dermed ikke er kjøpt av en stor produsent, ettersom dette kan si noe om hvor mange som ikke fanges opp av produsentenes salgstall. De ulike indikatorene er oppsummert i tabellen nedenfor.

Tabell 2-2: Indikator H1: Omfang av mikrohus

| Nr. | Måleenhet | Målekilde | |
|------------------------------|--|---|----------------------------|
| 1. Omfang av mikrohus | | | |
| 1.1 | Digitale byggesøknader om mikrohus (med ansvarlig foretak) | Antall søknader for mikrohus som helårsbolig sendt gjennom Fellestjenester BYGG | Fellestjenester BYGG |
| 1.2 | Totalt antall søknader | Svar på spørsmålet «Hvor mange søknader om mikrohus har dere fått det siste året?» | Intervjuer med kommuner |
| 1.3 | Interesse for mikrohus (privatpersoner) | Antall privatpersoner som har klikket seg gjennom «sette opp mikrohus» i eByggesøk og videre til DiBKs veiviser | Norkart |
| 1.4 | Salg av mikrohus (antall årlig) | Svar på spørsmålet «Kan dere gi et anslag på hvor mange mikrohus dere selger i året?» | Intervjuer med produsenter |
| 1.5 | Andel mikrohus bygget på stedet | Svar på spørsmålet: «Hvor stor andel av mikrohusene i deres kommune er bygget på stedet de skal plasseres (og hvor stor andel er kjøpt inn som «ferdigprodukter»)?» | Intervjuer med kommuner |

2.2. H2: Omsetning og endringer i markedet

Hovedindikator to måler omsetning og endringer i markedet for mikrohus. Også denne indikatoren baserer seg på en kombinasjon av kvantitative data fra Proff.no, og kvalitative intervjuer med både produsenter og kommuner.

I utredningen om samfunnsøkonomiske konsekvenser av mulige regelendringer som Menon gjennomførte i 2020⁶, definerte vi mikroboligmarkedet som et nisjemarked. På dette tidspunktet fantes det ikke noe eget regelverk for mikroboliger, og brukere og produsenter måtte forholde seg til det samme regelverket som andre helårsboliger. En del av mikrohusene var imidlertid på hjul, og det var usikkerhet knyttet til hvorvidt disse var omfattet av det samme regelverket. Dette medførte at regelverket i varierende grad ble fulgt, og mikrohusmarkedet befant seg i en form for gråsoner. Dette gjorde det vanskelig å anslå markedets eksakte størrelse.

Med de nye regelendringene vil det bli enklere å definere markedet, da regelendringen setter rammer for hva som defineres som et mikrohus og hvilke regler som gjelder. En svært viktig del av nullpunktsmålingen blir følgelig å forsøke å anslå markedsstørrelsen. Dette vil gjøres med utgangspunkt i antall produsenter og deres omsetning (2.1). Anslaget vil baseres på de fire produsentene vi intervjuer i nullpunktet, samt en antagelse av hvor stor andel av markedet disse utgjør. Anslaget på markedsstørrelse vil trolig endres over tid, og er derfor representert ved X i figuren nedenfor. Vi har også inkludert spørsmål om karakteristikker ved markedet og målgruppe, for å se om det skjer endringer i disse over tid. Dette inkluderer type mikrohus som selges (2.2), motivasjon for å skaffe mikrohus (2.3) og geografisk plassering (2.4). De ulike indikatorene er oppsummert i tabellen nedenfor.

Tabell 2-3: Indikator H2: Omsetning og endringer i markedet

| Nr. | Måleenhet | Målekilde | |
|---|------------------------------------|--|-------------------------------------|
| 2. Omsetning og endringer i markedet | | | |
| 2.1 | Omsetning blant produsentene | Samlet omsetning for de X største produsentene av mikrohus. Vi anslår at disse utgjør Y prosent av markedet for mikrohus. | Proff og intervjuer med produsenter |
| 2.2 | Etterspørsel etter mikrohus (type) | Svar på spørsmålet «Hvor stor andel av deres salg er: <ul style="list-style-type: none">• Med pipe?• På hjul?• Inntil 30 m²?» | Intervjuer med produsenter |
| 2.3 | Motivasjon for å skaffe mikrohus | Svar på spørsmålet «Hva opplever du er hovedmotivasjonen for å skaffe seg mikrohus?» | Intervjuer med produsenter |
| 2.4 | Geografisk plassering | Svar på spørsmålet «Er det noen områder (geografisk) hvor du opplever at etterspørselen er særlig stor?» | Intervjuer med produsenter |

⁶ Menon-publikasjon nr. 143/2020. Utredning om samfunnsøkonomiske konsekvenser av mulige endringer i SAK10 og TEK17 for mikroboliger.

2.3. H3: Kommunenes erfaringer med regelendringene

Hovedindikator tre omhandler kommunenes erfaringer med mikrohus og det nye regelverket. Indikatoren baserer seg på kvalitative data fra intervjuer med kommunene og statistikk fra Fellestjenester BYGG.

Formålet med denne indikatoren er å evaluere effekten av endringer i regelverket for de som administrerer og anvender det i sitt daglige arbeid. Innsikt fra kommunene er avgjørende for å forstå implikasjonene av eventuelle modifikasjoner av regelverket. Videre er det essensielt å undersøke kommunenes ressursbruk relatert til mikrohus, spesielt med tanke på omfanget av dispensasjonssøknader og innholdet i disse. Analyse av dispensasjonssøknadene kan avdekke spesifikke utfordringer kommunenes byggesaksavdelinger står overfor. De ulike indikatorene er oppsummert i tabellen nedenfor.

Tabell 2-4: Indikator H3: Kommunenes erfaringer med regelendringene

| Nr. | Måleenhet | Målekilde | |
|---|--|---|-------------------------------------|
| 3. Kommunens erfaringer med regelendringer | | | |
| 3.1 | Kommunenes opplevelse av regelverkets tydelighet | Svar på spørsmålet «Opplever dere at regelverket er blitt enklere/vanskeligere å forholde seg til for dere som saksbehandlere?» | Intervjuer med kommuner |
| 3.2 | Antall dispensasjonssøknader | Statistikk over antall dispensasjonssøknader | Statistikk fra Fellestjenester BYGG |
| 3.3 | Innhold i dispensasjonssøknader | Statistikk over årsak til dispensasjonssøknad | Statistikk fra Fellestjenester BYGG |

2.4. H4: Brukernes forståelse av regelendringene

Hovedindikator fire fokuserer på brukernes forståelse av regelverket. Dette er en sentral indikator ettersom regelendringenes suksess er avhengig av at brukerne klarer å tolke og anvende endringene korrekt i relevante situasjoner. Det er viktig å merke seg at vi har undersøkt denne indikatoren indirekte, ved å gjennomføre intervjuer med representanter fra kommuner og produsenter. Direkte tilbakemeldinger fra spesifikke brukere har ikke vært mulig å innhente, delvis på grunn av prosjektets begrensede omfang og delvis fordi langtidsoppfølging av enkeltpersoner byr på metodiske utfordringer. De ulike indikatorene er oppsummert i tabellen nedenfor.

Tabell 2-5: Indikator H4: Brukernes forståelse av regelendringene

| Nr. | Måleenhet | Målekilde | |
|--|--|---|--|
| 4. Brukernes forståelse av regelendringer | | | |
| 4.1.1 | Brukernes opplevelse av regelverkets tydelighet: Tydelighetsgrad | Svar på spørsmålet «Opplever dere at regelverket er blitt enklere å forstå for brukerne?» | Intervjuer med kommuner og produsenter |

| | | | |
|-------|--|--|--|
| 4.1.2 | Brukernes opplevelse av regelverkets tydelighet: Elementer | Svar på spørsmålet «Hvilke elementer opplever du at eventuelt er vanskelige å forstå for brukerne (hvilke TEK17-krav som gjelder, om man må bruke ansvarlig foretak, forholdet til uavhengig kontroll)?» | Intervjuer med kommuner og produsenter |
| 4.2 | Endring i henvendelser | Svar på spørsmålet «Merker dere noen endringer i type henvendelser/spørsmål dere får fra brukerne?» | Intervjuer med kommuner og produsenter |

2.5. H5: Tilretteleggingsnivå for mikrohus

Hovedindikator fem tar sikte på å vurdere det overordnede nivået av tilrettelegging for mikrohus i Norge, samt den innvirkningen regelendringene har i en bredere sammenheng. Målet med DiBK sine tiltak er å forenkle prosessen med å etablere mikrohus. Denne indikatoren er sentral for å avdekke i hvilken grad endringer i regelverket faktisk bidrar til å nå dette målet ved å redusere kostnadene og kompleksiteten knyttet til bygging og finansiering av mikrohus. Videre gir indikatoren et perspektiv på hvordan regelendringene kan påvirke fremtidige muligheter for mikrohus på et nasjonalt nivå. Datainnsamlingen for denne indikatoren baserer seg utelukkende på kvalitative intervjuer. De ulike indikatorene er oppsummert i tabellen nedenfor.

Tabell 2-6: Indikator H5: Tilretteleggingsnivå for mikrohus

| Nr. | Måleenhet | Målekilde | |
|---|----------------------------|---|--|
| 5. Tilretteleggingsnivå for mikrohus | | | |
| 5.1 | Byggekostnader | Svar på spørsmålet: «Er det blitt enklere og/billigere å bygge mikrohus med regelverksendringene <ul style="list-style-type: none"> • i TEK17? • uten bruk av ansvarlig foretak? • uten krav om uavhengig kontroll for fuksikring av våtrom og lufttetthet?» | Intervjuer med produsenter |
| 5.2 | Finansiering | Svar på spørsmålet: «Opplever dere at det er blitt enklere for brukerne å få finansiering med de nye reglene?» | Intervjuer med produsenter |
| 5.3 | Forsikring | Svar på spørsmålet: «Opplever dere at det er blitt enklere for brukerne å få relevant forsikring med de nye reglene?» | Intervjuer med produsenter |
| 5.4 | Treffsikkerhet av tiltaket | Svar på spørsmålet: «Opplever du at de endringene som er gjort adresserte utfordringene i markedet? Er det eventuelt andre ting som oppleves mer problematisk?» | Intervjuer med produsenter og kommuner |

3. Nullpunktsmåling

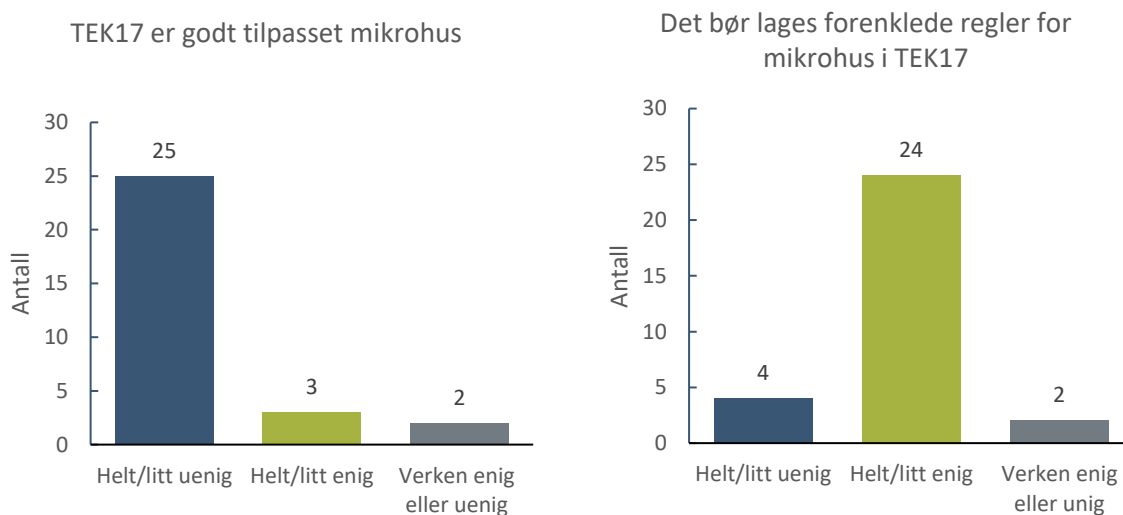
I dette kapitlet presenterer vi resultatene av den gjennomførte nullpunktsmålingen. Vi har også innhentet relevant informasjon om markedet og situasjonen før regelendringene ble innført.

Menon har tidligere gjennomført en [Utredning om samfunnsøkonomiske konsekvenser av mulige endringer i SAK10 og TEK17 for mikroboliger](#). Utredningen ble gjennomført i 2020. I forbindelse med dette prosjektet gjennomførte vi intervjuer med en rekke aktører i næringen. I tillegg gjennomførte DiBK en kartleggende forstudie som ga innsikt i markedet for mikrohus våren 2020, hvor de blant annet gjennomførte en spørreundersøkelse. Vi har derfor et godt grunnlag for å beskrive situasjonen også før regelverksendringen trådte i kraft.

3.1. Situasjonen før regelendringene ble innført

Før regelendringen trådte i kraft fantes det ikke noe eget regelverk for mikroboliger, og man måtte forholde seg til det samme regelverket som gjaldt for andre helårsboliger. Basert på intervjuene vi gjennomførte i forbindelse med utredningen i 2020, var inntrykket at daværende praksis i varierende grad var i tråd med dette regelverket. I spørreundersøkelsen DiBK gjennomførte i forbindelse med forprosjektet oppga halvparten av produsentene at de sjeldent eller aldri følger alle krav i byggeteknisk forskrift. De fleste aktørene oppga at det er mulig å oppfylle kravene, men krevende. 25 av 30 respondenter oppga også at de var helt eller litt uenige i at TEK17 var godt tilpasset mikrohus. Det var også et klart flertall som mente at det burde lages forenklete regler for mikrohus. Dette er illustrert i figurene nedenfor.

Figur 3-1: Spørsmål: «Ta stilling til hvor enig eller uenig du er i følgende påstander....» N=30. Kilde: Forstudie DiBK (2020)



Inntrykket fra den tidligere utredningen var at verken produsenter eller eiere oppfattet TEK17-kravene som gjeldende for mikrohus *på hjul*. Både produsenter og kommuner viste også til at markedet var størst for mikrohus på hjul, og at dette delvis skyldes at de befant seg i en form for «gråsoner» der regelverket var uavklart. Det ble også trukket frem andre hindringer for permanent plassering av mikroboliger. Blant respondentene vi intervjuet i 2020 ble særlig begrensninger i kommunens arealplaner fremhevet som et større hinder. Mangel på aktuelle tomter gjorde også at etterspørselen var begrenset, samt et opplevd komplisert regelverk.

For markedsstørrelsen og fremtidig potensial for denne boligtypen, trakk både produsenter og kommuner frem en økende interesse for mikrohus og et ønske om å bo smått og alternativt i 2020. I forstudien til DiBK kom det frem at pris var den viktigste motivasjonen bak å skaffe seg mikrohus, etterfulgt av plasseffektivitet, fleksibilitet og miljøhensyn. Det som begrenset etterspørselen, var i hovedsak tre ting:

1. Et opplevd komplisert regelverk
2. Kommunenes arealplaner
3. Mangel på tomter

Flere viser til at arealplanene i kommunene ikke er tilpasset denne boformen, og at det for eksempel ikke er satt av tomter til dette formålet. En del av årsaken til dette er at denne boformen er relativt ny, mens arealplanene gjerne er eldre. Tilknytningsplikt til offentlig vann og avløp ble også trukket frem som en kompliserende faktor ved mikrohus. I utredningen fra 2020 fant vi også at et krevende og komplisert regelverk kan gjøre at man ikke søker om permanent plassering, til tross for at mikrohuset ønskes plassert permanent.⁷ Vi så også at det var størst etterspørsel etter mikrohus som kunne flyttes, og det var også her aktørene så for seg størst potensial.

3.2. H1: Omfang av mikrohus

Tabellen nedenfor oppsummerer resultatene fra nullpunktsmålingen tilknyttet hovedindikator 1: Omfang av mikrohus.

Tabell 3-1: Oppsummering indikator H1 og tilhørende resultater

| Nr. | Resultat | |
|-----|--|--|
| 1.1 | Digitale byggesøknader om mikrohus (med ansvarlig foretak) | Totalt fra regelendringen trådte i kraft og til desember 2023 har det kommet inn 12 søknader, om å sette opp totalt 31 mikrohus. |
| 1.2 | Totalt antall søknader | Kommunene vi har intervjuet (totalt) har mottatt mellom 0 og 3 søknader om mikrohus hver. |
| 1.3 | Interesse for mikrohus (privatpersoner) | 935 har gått inn og trykket «Sette opp mikrohus» i perioden slutten av juni til 4. desember (5 mnd.). 185 har klikket seg videre til DiBKs veiviser. |
| 1.4 | Salg av mikrohus (antall årlig) | Én produsent selger mellom 30 og 40 mikrohus årlig. De øvrige produsentene oppgir årlige salg på ca. 15 mikrohus. |
| 1.5 | Andel mikrohus bygget på stedet | Flere av kommunene har utfordringer med å besvare dette spørsmålet. Av de som har et inntrykk av denne andelen er de fleste klare på at det er ferdigproduserte hus som er mest vanlig. To kommuner oppgir imidlertid at de også har noe interesse fra folk som ønsker å bygge selv. |

Ikke alle av de åtte kommunene vi har intervjuet har mottatt søknader om oppføring av mikrohus. Dette kan bety at det ikke er noen mikrohus i kommunen, men årsaken kan også være at eierne av mikrohus ikke har sendt inn byggesøknad. For de kommunene som ikke har mottatt søknader har det likevel vært noe interesse og spørsmål

⁷ Midlertidig plassering er ikke søknadspliktig dersom det er snakk om en varighet under to måneder. Ved midlertidig plassering mellom to måneder og to år er det søknadspliktig, men ikke krav om ansvarsrett.

rundt mikrohus, særlig etter at regelendringene trådte i kraft. Det er én kommune som har mottatt tre søknader, én kommune har mottatt to søknader, én kommune har mottatt én søknad og fire kommuner har ikke mottatt noen søknader i det hele tatt. En kommune har imidlertid mottatt to søknader om midlertidig plassering.⁸ Kommunen med to søknader om fast plassering oppgir at søknadene som er sendt inn tilsynelatende ikke er påvirket av regelverksendringene, ettersom én av dem oppfyller TEK17-kravene før regelverksendringen og den andre ikke oppfyller de nåværende minimumskravene.

En søknad kan omfatte flere mikrohus, og dette er tilfellet for flere av søknadene som er sendt inn her. Det er altså ikke slik at antallet søknader direkte reflekterer antallet mikrohus. Én av søknadene sendt inn gjelder for eksempel to naboeiendommer hvor søkeren ønsker å sette opp totalt seks mikrohus. På nåværende tidspunkt har vi ikke innsikt i hvorvidt disse søknadene har blitt godkjent, ettersom søknadene fremdeles er til behandling. Det kan også være tilfelle i flere kommuner at det er satt opp mikrohus uten å søke om det. Slike tilfeller er ikke inkludert i denne analysen.

Kommunene hadde utfordringer med å besvare spørsmålet om andel mikrohus som blir bygget på stedet. Mange av kommunene ønsket ikke å oppgi noe svar på dette spørsmålet, da de ikke opplever å ha innsikt i dette aspektet.

3.3. H2: Omsetning og endring i markedet

Tabellen nedenfor oppsummerer resultatene fra nullpunktsmålingen tilknyttet hovedindikator 2: Omsetning og endring i markedet.

Tabell 3-2: Oppsummering indikator H2 og tilhørende resultater

| Nr. | Resultat |
|--|---|
| 2.1 Omsetning blant produsentene | Samlet omsetning for de fire største produsentene av mikrohus utgjør omtrent 88 millioner kroner ⁹ . Vi anslår at disse produsentene utgjør 75 prosent av markedet for mikrohus. |
| 2.2 Etterspørsel etter mikrohus (type) | Produsentene selger ulike typer mikrohus. To av aktørene selger hovedsakelig mikrohus på hjul, mens de to andre hovedsakelig selger hus på fast fundament. Videre er det to av produsentene som tilbyr mikrohus med pipe, hvor omtrent halvparten av husene selges med pipe. De øvrige tilbyr ikke mulighet for pipe. Stort sett alle boligene som selges er 30 kvm eller mindre. |
| 2.3 Motivasjon for å skaffe mikrohus | Hovedmotivasjonene vurderes å være lave kostnader, minimalisme, miljøbevissthet og fleksibilitet. |
| 2.4 Geografisk plassering | Det er variasjoner knyttet til geografisk plassering. Noen produsenter opplever størst etterspørsel i byene, andre i mindre sentrale områder. |

Det er interessant å merke seg at produsentene ser ut til å ha spesialisert produksjonen sin til en viss grad, både i form av type mikrohus og geografisk målgruppe. For eksempel ser vi at noen produsenter hovedsakelig

⁸ Denne kommunen telles her som en kommune med null søknader.

⁹ Anslagene er basert på regnskapsdata fra Proff og intervjuer med de aktuelle produsentene.

produserer på hjul, mens andre hovedsakelig produserer hus som er på fast fundament. Også på spørsmål om fra hvilke områder produsentene opplever størst etterspørsel, oppgir de fleste storbyene, mens enkelte oppgir mindre sentrale områder.¹⁰ Det kan dermed virke som det er en viss form for markedsdeling. Dette er en interessant tendens som det vil være relevant å følge over tid. Det er naturlig å se for seg at man på sikt vil få økt konkurranse innenfor alle deler av markedet, både som en konsekvens av at produsentene blir mer modne og ønsker større markedsandeler, og som en konsekvens av at det kommer flere produsenter på markedet. Det er blant annet flere av produsentene som viser til økt import av mikrohus fra produsenter utenfor Norge. Vi har forsøkt å få tak i noen av disse produsentene også, men har ikke lyktes med dette. Det fremheves også i flere intervjuer at bruksområdene for mikrohus utvider seg. En av produsentene hadde for eksempel opplevd interesse fra kommunen knyttet til bruk av mikrohus som potensielle kommunalboliger. Kommunen kan derfor være en relevant kunde av mikrohus i fremtiden.

Flere av produsentene vi har snakket med oppgir at de nye regelendringene har åpnet markedet for mikrohus uten hjul. Enkelte produsenter oppgir også at det er innenfor dette segmentet de forventer økt tilfang av produsenter, og det er også i denne retningen de selv vil vri produksjonen. Dette skyldes hovedsakelig at faste mikrohus (uten hjul) er et enklere produkt å forstå enn mikrohus på hjul. I tillegg er regelverket for mikrohus på hjul nå tydeligere definert. For aktører som tidligere tolket regelverket dit at mikrohus på hjul ikke var omfattet av regelverket for helårsbolig, kan endringen oppleves som en innstramning. Dette kan også gjøre mikrohus på hjul til et mindre attraktivt produkt.

Til tross for at flere produsenter og et større marked hovedsakelig er en ønsket virkning, er det enkelte produsenter som uttrykker bekymringer tilknyttet dette. Det er uttrykt bekymring for at man ved økt tilfang av produsenter vil kunne tiltrekke seg uprofesjonelle aktører, med lite innsikt i norske forhold. Man risikerer da å få et marked for lavpris-mikrohus, som ikke er tilstrekkelig tilpasset norske reguleringer og forhold. Dette vil være negativt for brukernes bokvalitet, og vil samtidig kunne gi mikrohus et dårlig rykte. Ettersom vi ikke har intervjuet forbrukerne direkte har vi ikke innsikt i hvorvidt de deler bekymringene til de etablerte aktørene. For brukerne vil det også kunne være fordelaktig med flere produsenter i markedet, ettersom dette vil kunne bidra til økt konkurranse og prispress i markedet.

Når det gjelder motivasjon for å kjøpe mikrohus er produsentene relativt samstemte om at pris er den viktigste faktoren, men at andre hensyn som miljø og fleksibilitet også teller inn. Dette er i tråd med motivasjonene som ble fremhevet i forstudien til DiBK. En av produsentene ser derimot at det er en forskjell mellom de yngre og eldre kundene. De yngste har mest fokus på klimafotavtrykk og ønsker seg hage, mens de eldre kundene ønsker enkle boliger og lite vedlikehold – og har ofte en større fritidsbolig de bruker mye.

¹⁰ En av produsentene oppgir at etterspørselen er størst i storbyene, men at dyre tomtepriser gjør at man ofte ender opp i pendleravstand til storbyene.

4. Foreløpige konsekvenser av regelendringene

4.1. H3: Kommunenes erfaringer med regelendringene

Tabellen nedenfor oppsummerer resultatene fra nullpunktsmålingen tilknyttet hovedindikator 3: Kommunenes erfaringer med regelendringene.

Tabell 4-1: Oppsummering indikator H3 og tilhørende resultater

| Nr. | Resultat |
|-----|---|
| 3.1 | Kommunenes opplevelse av regelverkets tydelighet De fleste kommunene opplever liten til ingen endring i hvordan regelverket er å forholde seg til. Det kommer likevel frem at det er noe usikkerhet knyttet til vilkårene, i tillegg til maxsgrensen på 4,5 meters høyde og hvordan denne beregnes. Det er også noe usikkerhet knyttet til kravene om ansvarlig foretak, også blant saksbehandlerne. Én kommune mente at regelverket hadde blitt mer komplekst som følge av separate regler for mikrohus og andre boliger. |
| 3.2 | Antall dispensasjons-søknader Åtte dispensasjonssøknader blant totalt tolv søknader. Av de 31 mikrohusene søknadene omfatter er det 14 tilfeller hvor dispensasjonssøknad foreligger. |
| 3.3 | Innhold i dispensasjons-søknader Det ble søkt om dispensasjon fra plan i seks tilfeller, plan- og bygningsloven én gang, og veg én gang. Konkret omfattet flere av dispensasjonssøknadene fritak fra parkeringsdekning. Det var også dispensasjonssøknader knyttet til takvinkel, byggegrense, bebyggelsesplan, og utbygging uten krav om regulering. |

Hovedinnsikten fra intervjuene er altså at regelverket ikke har noen tydelig effekt på saksbehandlerne. Det ble blant annet trukket frem i intervjuene at TEK17-kravene ikke påvirker saksbehandlerne i stor grad, ettersom saksbehandlerne ikke nødvendigvis forholder seg til de tekniske løsningene i søknaden dersom de har en egen tilsynsavdeling. Hvorvidt et mikrohus oppfyller kravene i TEK17 eller ikke er i de tilfellene noe som vurderes av tilsynsavdelingen.

Det er også fortsatt en relativt høy andel dispensasjonssøknader etter regelendringene. Vi har ikke data på antallet dispensasjonssøknader før regelverksendringene, så det er utfordrende å si noe om hvorvidt regelendringene kan ha hatt noen effekt på dispensasjonssøknader. Intervjuobjektene fremhever likevel at dispensasjoner gjerne er knyttet til planer og reguleringsbestemmelser, og dette vil ikke påvirkes av regelendringene. Overordnet ser altså regelendringene foreløpig ut til å ha liten effekt på kommunenes saksbehandling.

4.2. H4: Brukernes forståelse av regelendringene

Tabellen nedenfor oppsummerer resultatene fra nullpunktsmålingen tilknyttet hovedindikator 4: Brukernes forståelse av regelendringene.

Tabell 4-2: Oppsummering indikator H4 og tilhørende resultater

| Nr. | Resultat |
|-------|--|
| 4.1.1 | Brukernes opplevelse av regelverkets tydelighet: Tydelighetsgrad |
| 4.1.2 | Brukernes opplevelse av regelverkets tydelighet: Elementer |
| 4.2 | Endring i henvendelser |

Det er flere kommuner som viser til en form for oppstartskostnad knyttet til regelendringene – i form av at det er en usikkerhet blant brukerne angående forståelsen og tolkningen av regelendringene. Dette har gitt seg uttrykk gjennom flere henvendelser til både kommuner og produsenter, samt enkelte søknader som ikke tilfredsstillt kravene. I den sammenheng er det flere kommuner som trekker frem at brukerne tror regelendringene er mer omfattende enn de i realiteten er. Det vises særlig til at man fremdeles må forholde seg til plan- og bygningsloven og at mikrohuset må plasseres på bebygd eiendom for å slippe kravet om ansvarsrett. Når det gjelder konsekvensene på lengre sikt er det delte meninger. Enkelte mener at det har blitt vesentlig enklere for brukerne, mens andre mener det kunne vært gjort enda enklere – og at brukerne tvert imot er mer forvirret enn tidligere. Mye av forvirringen ser ut til å skyldes at brukerne har lite kunnskap om mikrohus og byggesøknader generelt. Hvis dette er tilfellet, er det sannsynlig at forståelsen vil bli bedre over tid.

Når det gjelder hvilke elementer som eventuelt er vanskelig å forstå for brukerne (hvilke TEK17-krav som gjelder, om man må bruke ansvarlig foretak, forholdet til uavhengig kontroll), fremstår dette for tidlig å vurdere. Kommunenes mottatte henvendelser omfatter hovedsakelig spørsmål om hvilke områder regelendringene gjelder, heller enn det konkrete innholdet i endringene. Det er imidlertid enkelte som trekker frem at fritak fra bruk av ansvarlig foretak kan være utfordrende å forstå – og kan medføre at flere bruker ansvarlig søker selv om de strengt tatt ikke trenger det.

4.3. H5: Tilretteleggingsnivå for mikrohus

Tabellen nedenfor oppsummerer resultatene fra nullpunktsmålingen tilknyttet hovedindikator 5: Tilretteleggingsnivå for mikrohus.

Tabell 4-3: Oppsummering indikator H5 og tilhørende resultater

| Nr. | Resultat |
|-----|---|
| 5.1 | <p>Byggekostnader</p> <p>Produsentene opplever noe lavere kostnader, men at effekten i det store og hele er begrenset i forhold til total kostnad. Anslag på kostnadsreduksjon av hvert punkt er:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lettelser i TEK17: Usikkert, men noe reduksjon for produsent • Redusert krav om bruk av ansvarlig foretak: 30 000-40 000 kr for bruker (om man søker selv) • Fjernet krav om uavhengig kontroll for fuktsikring av våtrom og lufttetthet: 10 000 kr for produsent |
| 5.2 | <p>Finansiering</p> <p>Det er blitt enklere å få finansiering for mikrohus som er fast fundamentert, ettersom det blir tydelig for bankene at husene skal defineres som små eneboliger. Dette er en viktig kostnadsbesparelse for brukerne av mikrohus, ettersom boligfinansiering har betydelig bedre betingelser enn caravanfinansiering.</p> |
| 5.3 | <p>Forsikring</p> <p>Det er blitt enklere å få forsikring for mikrohus som er fast fundamentert, ettersom det blir tydelig for forsikringsselskapene at husene skal defineres som små eneboliger. Dette utgjør en kostnadsbesparelse for brukerne, men størrelsen på denne besparelsen er betydelig lavere enn for finansiering.</p> |
| 5.4 | <p>Treffsikkerhet av tiltaket</p> <p>Produsentene opplever at regelendringene reduserer kostnader ved mikrohus i noen grad, men at det fortsatt er store hindringer mot at dette blir en utbredt boform. Produsentene fremhever også at de gjerne skulle hatt separate regelverk spesifikt tilpasset mikrohus med fast fundament og mikrohus på hjul.</p> <p>Kommunene opplever også arealplaner og mangel på tomter, samt problemer knyttet til infrastruktur rundt vann og avløp, som den største hindringen mot en økning i denne boformen. Svarene her er imidlertid noe mer spredt, hvor enkelte kommuner fremhever at endringen har vært ønsket og at det oppleves som en reell forbedring.</p> |

På spørsmålet om reduksjon i byggekostnader spriker svarene fra produsentene, og produsentene opplever at det er vanskelig å gi presise estimater på kostnadsreduksjonene. Enkelte mener at TEK17-kravene ikke påvirker dem i stor grad. Én produsent oppgir derimot at særlig ventilasjon kan bli vesentlig billigere, og at besparelsen på dette punktet kan være opp mot 50 prosent. Ettersom mikrohus varmes lett opp går dette ifølge produsenten heller ikke ut over kvaliteten på bygget i merkbar grad. Reduserte krav til isolasjon og vinduer gjør også at man får en besparelse. En annen produsent oppgir at kostnadsbesparelsen kan være opp mot 75 000 til 100 000 kroner.

Flere av produsentene bemerker imidlertid at den store gevinsten av lettelsene i TEK17 kommer av at mikrohusene i større grad kan utformes og tilpasses den enkelte kundes behov. Det at man ikke må ha en snusirkel i huset gjør for eksempel at man kan utnytte dette arealet på en bedre måte, ettersom tilrettelegging for snusirkel reduserer andre muligheter i huset. Dette kan gjøre at man kan produsere mikrohus som er mer fleksible og bedre tilpasset kundene, noe som kan gjøre denne boligformen aktuell for flere.

Produsentene mener også at lettelsene i krav om bruk av ansvarlig foretak ikke er noe som påvirker dem direkte, men noe som kan påvirke brukerne dersom de har mulighet til å søke uten ansvarlig foretak. Flere av produsentene viser imidlertid til at søknadsprosessen kan være krevende, og at mange brukere generelt ønsker

å bruke ansvarlig foretak av praktiske årsaker, også i tilfeller hvor de ikke er juridisk forpliktet til det. Dette taler isolert sett for at denne endringen kan få liten betydning i praksis.

Kravet om bruk av uavhengig kontroll av fuktsikring av våtrom og lufttetthet er fjernet. De fleste produsentene poengterer at dette er en lettelse i seg selv, men at kostnadsbesparelsen er veldig mye lavere enn kostnaden knyttet til å faktisk oppfylle kravene til fuktsikring og lufttetthet. Flere av produsentene uttrykker også bekymring knyttet til dereguleringen, ettersom de frykter at dette åpner opp for flere useriøse aktører i bransjen.

Når det kommer til treffsikkerheten av tiltaket fremheves det av flere produsenter at regelendringene ikke nødvendigvis er tilstrekkelig tilpasset mikrohus på hjul. Det er også flere av kommunene som poengterer at planbestemmelser hindrer etableringen av mikrohus. Et par av kommunene har bestemmelser som hindrer oppføring av to frittstående boenheter på samme tomt, noe som gjør at unntaket fra kravet om bruk av ansvarlig foretak ikke har noen innvirkning på dem. En av kommunene uttrykker at dersom den ønskede effekten er flere mikrohus, burde regelverksendringene vært mer omfattende. Spesifikt burde de inkludere mer omfattende reduksjoner i krav til byggverk og en bestemmelse om at reglene for mikrohus overstyrer kommuneplaner. Sistnevnte vil forhindre at reguleringsbestemmelser og liknende kan stanse oppføring av mikrohus, slik det gjør mange steder i dag. Slike endringer vil imidlertid kunne ha uønskede effekter, slik som forslumming og innskrenking av friluftsområder. Til slutt fremhever også et par av produsentene at dersom regelendringene skal ha en effekt bør saksbehandlerne få tilstrekkelig opplæring, ettersom de hadde hatt opplevelser hvor det ble tydelig at saksbehandlerne ikke kjente til det nye regelverket.

5. Oppsummering og vurderinger

I nullpunktsmålingen har vi kartlagt status for mikrohusmarkedet i dag. Vi finner at markedet for mikrohus fremdeles er et nisjemarked, hvor kun tre av de åtte intervjuede kommunene har mottatt søknader knyttet til permanent plassering av mikrohus. Flere aktører fremhever imidlertid en økende interesse for mikrohus, og kommunene mottar i sum flere henvendelser tilknyttet mikrohus nå i forhold til for et par år siden. Interessen for mikrohus og antall søknader vil bli interessant å følge over tid, ettersom dette reflekterer etterspørselen etter mikrohus i Norge. Det vil også være enklere å følge antall søknader over tid nå som det er opprettet en egen søknadskategori for mikrohus.

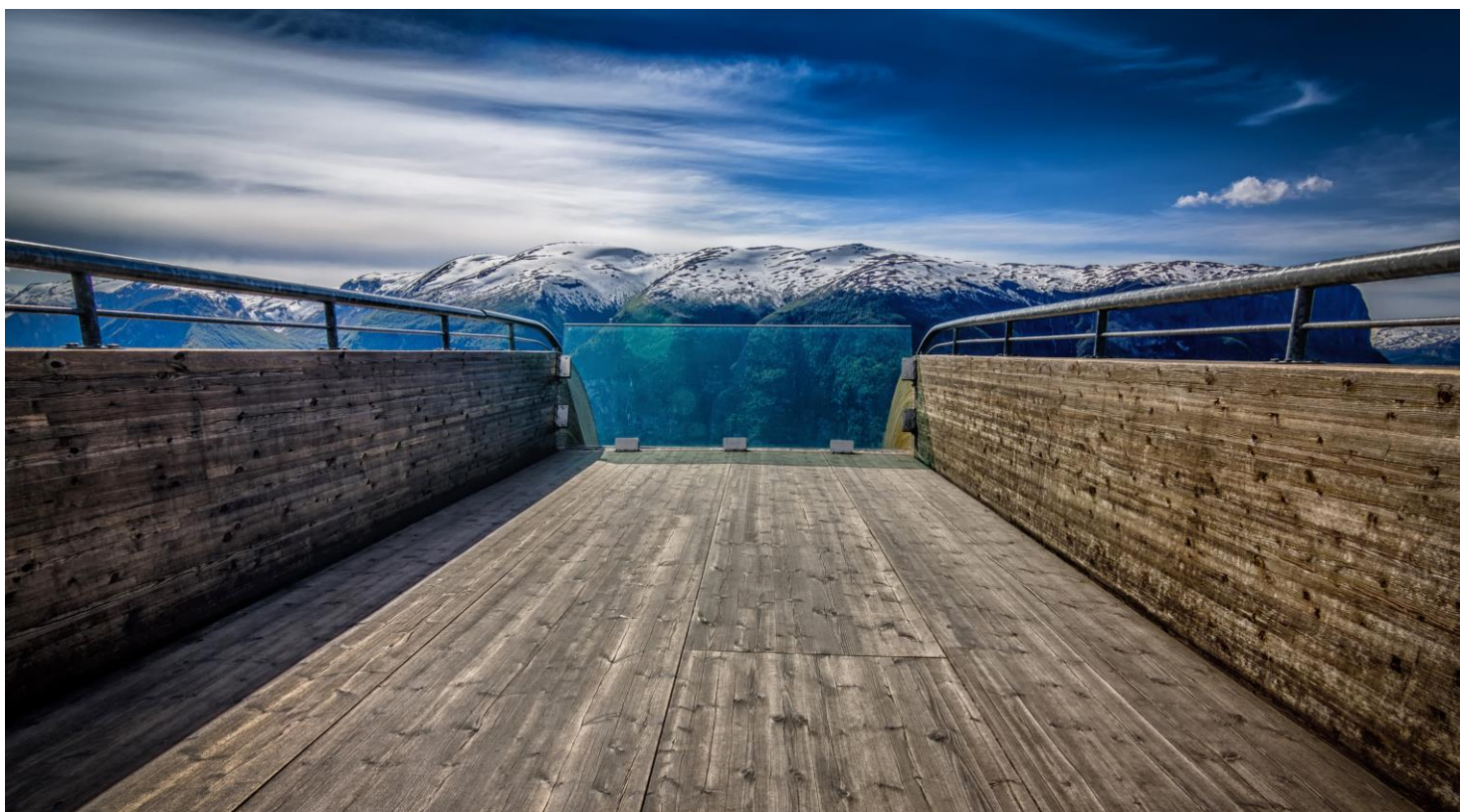
På produsentsiden selger den største produsenten av mikrohus mellom 30 og 40 mikrohus årlig, mens de øvrige tre selger rundt halvparten. Foreløpig er det få produsenter i markedet, og vi anslår at de fire største produsentene i markedet utgjør omtrent 75 prosent av det totale markedet. Flere av produsentene forventer imidlertid at antallet produsenter i markedet vil øke de neste årene. Etterspørselen i markedet knytter seg så lang i stor grad til store produsenter som produserer ferdighus, men det vil være interessant å se om regelendringene på sikt også åpner markedet for privatpersoner som ønsker å bygge mikrohus selv.

Vi ser antydninger til at markedet er i endring også på nåværende tidspunkt. I utredningen Menon gjennomførte i 2020, før regelendringene, så vi at flere aktører valgte mikrohus på hjul, i et forsøk på å unngå regelverket. Det var også innenfor dette segmentet produsentene så størst vekstpotensial. Dette ser ut til å være i endring. Endringen skyldes trolig delvis at regelverket for mikrohus på hjul er tydeligere definert – og dermed i praksis innstrammet – og at mikrohus uten hjul nå betraktes som et mer forståelig og tryggere produkt. Enkelte produsenter oppgir at de nå kommer til å vri produksjonen mot mikrohus uten hjul som følge av regelendringene. Flere produsenter oppgir også at de forventer økt tilfang av produsenter som produserer mikrohus fremover, og særlig mikrohus uten hjul.

Utover dette observerer vi allerede flere interessante tendenser som det er relevant å følge over tid:

- Det er forventet økt konkurranse blant produsentene, og usikkerhet rundt hvordan dette vil påvirke markedet.
- Produsentene fremhever at regelendringene i større grad kan åpne markedet for aktører som importerer mikrohus fra andre land. Enkelte uttrykker bekymring for at mikrohus produsert i utlandet ikke vil overholde norske standarder til blant annet isolasjon og fuktsikring. Økt konkurranse er i utgangspunktet positivt ettersom det kan gi lavere pris for brukerne, men lavprisprodukter fra aktører som ikke kjenner det norske markedet kan gå på bekostning av bokvaliteten. Dette er en utvikling som bør følges tett.
- Flere viser til at bruksområdene for mikroboliger kan endre seg over tid. Mikrohus kan for eksempel være relevant som kommunalboliger.
- Vi ser at de fleste av dagens dispensasjonssøknader gjelder dispensasjon fra planbestemmelser. Det er interessant å følge utviklingen av dispensasjonssøknader over tid, for de kan indikere utfordringer med regelverket.

Nullpunktsmålingen vil bli fulgt opp med en eller flere målinger. For å følge utviklingen over tid anbefaler vi at målingen gjentas etter to og fire år. Ved neste måling vil det nye regelverket ha vært på plass en lengre periode, noe som betyr at det vil være enklere å identifisere virkninger av tiltaket. For å sikre en konsistent og treffsikker oppfølgingsmåling bør man benytte seg av samme datagrunnlag som i denne nullpunktsmålingen. Dette innebærer standardiserte intervjuguider og intervju med de samme aktørene.



Menon Economics analyserer økonomiske problemstillinger og gir råd til bedrifter, organisasjoner og myndigheter.

Vi er et medarbeidereiet konsultentselskap som opererer i grenseflatene mellom økonomi, politikk og marked.

Menon kombinerer samfunns- og bedriftsøkonomisk kompetanse innenfor fagfelt som samfunnsøkonomisk lønnsomhet, verdsetting, nærings- og konkurranseøkonomi, strategi, finans og organisasjonsdesign. Vi benytter forskningsbaserte metoder i våre analyser og jobber tett med ledende akademiske miljøer innenfor de fleste fagfelt. Alle offentlige rapporter fra Menon er tilgjengelige på vår hjemmeside www.menon.no.

+47 909 90 102 | post@menon.no | Sørkedalsveien 10 B, 0369 Oslo | menon.no