ÅRSRAPPORT 2024

Husleietvistutvalget

Innhold

Del 1. Leders beretning 3

Del II. Introduksjon til virksomheten og hovedtall 6

Introduksjon 7
Hovedtall 9

Del III. Årets aktiviteter og resultater 10

Samlet vurdering av prioriteringer, ressursbruk, 11
resultater og måloppnåelse 11
Tvistesaksbehandling 12
Resultatoppnåelse 17
Brukertilgjengelighet 22
Bærekraftsmål 24

Del IV. Styring og kontroll i virksomheten 27

Del V. Vurdering av fremtidsutsikter 37

Del VI. Årsregnskap 39

Ledelseskommentar 40
Bevilgningsrapportering 45
Oppstilling av artskontorapporteringen 47
Resultatregnskap 51

Del 1. Leders beretning

Tilgangen til trygge boliger er et avgjørende velferdsgode. I dag bor over 1 million personer i Norge i leid bolig. Hele 70 % av tilbyderne på leiemarkedet er privatpersoner. Som lavterskeltilbud skal Husleietvistutvalget (HTU) bidra til rettsikkerhet for både leietaker og utleier under hele leieforløpet.

Leiemarkedet i fokus

Året 2024 var spennende og begivenhetsrikt for oss som arbeider på husleierettens område. Særlig viktig var det at Husleielovutvalget, som ble oppnevnt i juni 2023, la frem sitt forslag til ny boligleielov i NOU 2024:19. Vi opplever at Husleielovutvalget gjennom sitt arbeid har satt husleierettslige spørsmål på dagsorden og at leiemarkedet gjennom dette har fått vesentlig større allmenn oppmerksomhet enn tidligere.

Leiemarkedet er svært viktig for mange. Selv om Norge i stor grad kan sies å være en nasjon av selveiere, er det også slik at svært mange på et eller annet tidspunkt i livet har behov for å leie en bolig. Økte boligpriser og krav om en betydelig egenkapital ved boligkjøp har gjort det krevende for mange å få en inngangsbillett til boligmarkedet. Da kan leie av bolig være det alternativet som er aktuelt.

Siste tilgjengelige statistikk fra SSB om boforhold viser at over 1 million personer i Norge bor i en leid bolig. Dette tilsvarer 18,4 % av befolkningen. Tilgang til bolig er et helt grunnleggende velferdsgode. At leiemarkedet er et velfungerende og trygt alternativ, er derfor helt avgjørende.

HTUs samfunnsoppdrag er å løse husleietvister på en måte som er hurtig, rimelig og kompetent. Gjennom effektiv håndhevelse av regelverket mener vi i HTU at vi er en viktig aktør: Vi går på jobb for at leiemarkedet i Norge skal fungere best mulig!

Økt saksinngang

HTU ble en landsdekkende ordning fra 01.09.2021. Både i 2022 og 2023 økte saksinngangen betydelig. Selv om veksten i saksinngang har avtatt noe, kunne virksomheten likevel også i 2024 konstatere en økning på 8,7% fra 2023. Den fortsatte saksøkningen har vært krevende for organisasjonen. Likevel har det vært en positiv utvikling for antallet avsluttede saker. Sammenlignet med 2023 er økningen på 15%. Vi er fornøyde med at saksavviklingen har beveget seg i riktig retning.

Med virkning fra 01.01.2024 ble det foretatt viktige endringer i forskrift om Husleietvistutvalget med sikte på å effektivisere saksavviklingen. Behandlingsmåten i saker med tvistesum under kr 150 000 ble forenklet ved at slike saker nå kan behandles av saksleder alene også i en situasjon hvor innklagede har levert tilsvar. Videre ble det foretatt en endring som medfører at muntlig forhandlingsmøte ikke lenger er obligatorisk i saker om oppsigelse. I løpet av 2024 behandlet HTU i alt 1293 saker som tidligere måtte vært behandlet i fullt utvalg. Forskriftsendringen har ikke ført til en økning i andelen vedtak som blir brakt inn til overprøving i domstolene. Vi håper dette er et uttrykk for at den faglige kvaliteten på vedtakene er opprettholdt, selv om en større del nå treffes av saksleder alene. Forøvrig har endringen utvilsomt bidratt til raskere saksavvikling og en økonomisk besparelse som har frigjort midler.

Til tross for at vi i løpet av 2024 klarte å øke antallet avsluttede saker med 15 %, er situasjonen at restansene vokste noe i løpet av året.

Som en konsekvens av dette har saksbehandlingstiden blitt lengre enn den var i 2023. En sak som kommer inn til HTU blir nå liggende i ca. tre måneder før den kan fordeles til en saksleder.

I tråd med føringene gitt av Kommunal- og distriktsdepartementet har HTU, så langt dette har latt seg gjøre, prioritert saker som gjelder oppsigelse og pågående leieforhold.

Satsinger

For HTU har det i løpet av 2024 vært nødvendig å ha særskilt oppmerksomhet på saksavviklingen. Flere tiltak har vært satt i verk for å sikre at sakene blir løst. Viktige tiltak er tettere oppfølging av den enkeltes portefølje gjennom ukentlige møter og en-til-en samtaler. Dette har vært et godt verktøy for å sikre fremdrift i saksavviklingen, men også for å påse at den enkelte medarbeider ikke overbelastes.

En stor del av HTUs ansatte er jurister som driver saksledelse. I 2024 opplevde vi økt turnover. Selv om arbeidsmarkedet var krevende og det var utfordrende å tiltrekke seg nyansatte, klarte vi å finne kvalifiserte erstattere. I perioder har vi hatt vakanser som følge av at det har tatt tid å få inn nye medarbeidere.

Det å rekruttere og beholde relevant kompetanse er avgjørende for å opprettholde et godt tjenestetilbud. HTU gjennomførte en medarbeiderundersøkelse første halvår som ga nyttig innsikt om styrker og utfordringer i arbeidsmiljøet.

Fra ledelsens side har vi opplevd tilbakemeldingene å være stort sett positive, men det er også avdekket områder hvor det er behov for videre utvikling og tiltak. Ledelsen vil jobbe videre med oppfølgingen av undersøkelsen i 2025. Vår klare målsetning er at HTU skal oppleves som en god, moderne og fleksibel arbeidsgiver som tilbyr interessante og utviklende arbeidsoppgaver.

I 2024 har partssamarbeidet vært høyt prioritert. Vi har fått etablert arbeidsmiljøutvalg (AMU) i virksomheten og det avholdes nå regelmessige møter. Videre har det gjennom 2024 vært arbeidet med å få etablert en ny organisering av fag- og utviklingsarbeidet i HTU. Vi har hatt en god prosess hvor ledelsen og de tillitsvalgte i fellesskap har laget rammene for hvordan HTU skal jobbe med dette fremover.

Veien videre

Redusere restanser og sikre at vi klarer å få behandlet flere saker har høyeste prioritet for HTU. Utviklingen vil være avhengig av en faktor som vi i liten grad kontrollerer; en ytterligere saksøkning vil gjøre det vanskeligere å løse restansesituasjonen på kort sikt. I det lengre perspektivet er vår vurdering at det kan ligge vesentlige muligheter for å jobbe smartere. Utviklingen innenfor kunstig intelligens går hurtig fremover og antas å kunne gi store gevinster. Her skal også HTU finne vår vei for å ta nye løsninger i bruk.

Bergen, 14. mars 2025

Christian Heimdal
Fungerende direktør

Del II. Introduksjon til virksomheten og hovedtall

I HTU går vi på jobb for å sikre at leiemarkedet fungerer best mulig. Med utgangspunkt i våre kjerneverdier: Effektiv, Tilgjengelig og Tillit skal HTU forebygge og løse leietvister over hele landet.

Kort omtale av virksomheten og samfunnsoppdraget

HTUs samfunnsoppdrag bidrar til å fremme FNs bærekraftsmål 11.1: Sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger og grunnleggende tjenester til en overkommelig pris.

Gjennom vårt tvisteløsningstilbud skal det være enkelt, rimelig og hurtig for partene å få løst en konflikt og håndhevet rettigheter og plikter i leieforholdet på en kompetent måte. Vi skal jobbe for at leie er et trygt alternativ for dem som befinner seg på leiemarkedet og for dem som leier ut sin bolig. Tilbudet og rettssikkerheten til utleiere og leietakere skal være den samme, uavhengig av hvor i landet de bor.

Tvistene som bringes inn til behandling i HTU løses gjennom mekling eller ved at det treffes vedtak. Både forlik og vedtak har virkning som dom. HTUs vedtak kan bringes inn til overprøving i de alminnelige domstolene. Behandling i HTU erstatter den behandlingen som ellers skulle ha funnet sted i forliksrådet. I motsetning til i forliksrådene, behandles saken av en saksleder som skal er jurist og som oppfyller kravene til å være tingrettsdommer.

I tillegg til å drive med tvisteløsning, gir HTU publikum informasjon og veiledning om rettigheter og plikter etter husleieloven. Dette skal bidra til at partene i et leieforhold får avklart problemstillinger og på denne måten forebygge at konflikt oppstår.

Introduksjon

Organisasjon og ledelse

Statsråden for Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) har det konstitusjonelle og politiske ansvaret for HTU. KDD ved Bolig- og bygningsavdelingen (BOBY) har det overordnede administrative og budsjettmessige ansvaret.

HTU er opprettet med hjemmel i husleieloven som et faglig uavhengig forvaltningsorgan som ikke kan instrueres om behandlingen av enkeltsaker eller om den faglige virksomheten for øvrig. Virksomheten er nærmere regulert i forskrift om Husleietvistutvalget. Myndighetsområdet er fastsatt i Hovedinstruks for Husleietvistutvalget av 10.01.2024.

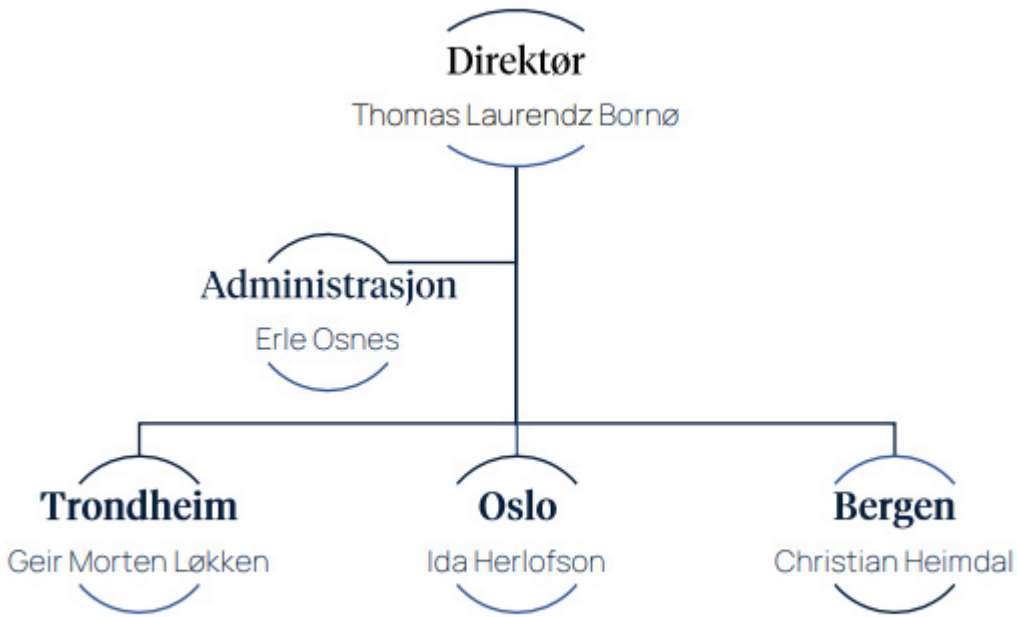
Virksomheten har kontor i Bergen, Oslo og Trondheim. HTU ledes av direktør, og det enkelte kontor har stedlig leder. Ledergruppen består av de tre stedlige lederne, leder for administrativ enhet og direktør. Ved årsskiftet 2024/2025 har virksomheten 42 ansatte; 36 faste, fem midlertidige (hvorav to studenter) og én lærling.

HTUs saksbehandlingsregler er endret med virkning fra 01.01.2024. Mens ordningen tidligere var at alle saker hvor tilsvar ble inngitt skulle behandles i fullt utvalg, er nå tvistesummen avgjørende for behandlingsmåten. Dersom tvistesummen er kr 150 000 eller lavere, kan saksleder nå avgjøre saken alene uten utvalgsbehandling.

I saker hvor tvistesummen er høyere og saker som gjelder oppsigelse, heving og gjengs leie skal det fortsatt foretas behandling i fullt utvalg. Vedtak treffes da av saksleder og to utvalgsmedlemmer. Utvalgsmedlemmene er oppnevnt av departementet. Oppnevningen skjer etter forslag fra organisasjoner som representerer leiere og utleiere. Ved behandlingen av den enkelte sak deltar ett utvalgsmedlem fra leiersiden og ett utvalgsmedlem fra utleiersiden. Disse treffer sammen med saksleder vedtak i saken.

Utvalgsmedlemmene oppnevnes for tre år. Ved utløpet av 2024 var det oppnevnt i alt 34 utvalgsmedlemmer.

Organisasjonskart



Presentasjon av utvalgte hovedtall

Hovedtall	2022	2023	2024
Antall ansatte	37	35	42
Antall utførte årsverk	31,74	30,92	34,67
Antall avtalte årsverk	33	34	37
Samlet tildeling post 01-99*	38 978 000	41 276 000	44 925 000
Utnyttelsesgrad post 01-29	95,14 %	96,09 %	92,73 %
Driftsutgifter totalt	37 082 638	39 531 709	41 657 799
Driftsutgifter per årsverk **	1 168 325	1 278 516	1 201 552
Lønnsandel av driftsutgifter **	27 676 059	29 377 691	32 717 440
Lønnsandel av driftsutgifter i %	71,00 %	74,34 %	78,54 %
Lønnsutgifter pr årsverk **	871 961	950 117	943 681
Budsjettert inntekt gebyr	2 693 000	2 736 000	3 271 000
Resultat inntekt gebyr	2 692 020	3 206 683	3 820 893
Restultatgrad inntekt	99,96 %	117,20 %	116,81%

* Samlet tildeling inkl. avgitte belastningsfullmakter
** Lønnsoppgjør for 2024 er ikke effekturert. Dette skjer først i mars 2025

Oversikt sak	2022	2023	2024	Endring antall 2023-24	Endring prosent 2023-24
Innkommende saker	3169	3960	4303	343	+ 8,7%
Avsluttende saker totalt	2913	3380	3886	506	+15,0 %
Antall realitetsvedtak	2073	2349	2633	284	+12,1%
Antall forlik	217	175	152	-23	-13,1 %
Antall meklinger	260	220	194	-26	-11,8 %
Antall avvist/trukket	623	856	1101	245	+28,6%

Saksbehandlingstid (dager)	2022	2023	2024	Endring antall	Endring prosent 2022-23
Avsluttet sak	76	84	106	22	+26,2 %
Mottak til vedtak	90	103	131	28	+27,2 %
Intern	22	27	24	-3	-11,1 %
Forlik	54	66	9	28	+42,4 %

Del III. Årets aktiviteter og resultater

Siden utvidelsen av HTUs geografiske virkeområde i 2021, har saksinngangen økt betydelig. Dette har resultert i en oppbygging av restanser. Denne situasjonen fortsetter å påvirke driftsåret 2024. Virksomhetens største prioritet i 2024 har derfor vært å redusere restansene.

Samlet vurdering av prioriteringer, ressursbruk, resultater og måloppnåelse

Forskrift om Husleietvistutvalget § 1 angir virksomhetens formål:

«Husleietvistutvalget skal legge til rette for at partene ved mekling eller avgjørelse i tvister om leie av bolig, får løst tvisten på en hurtig, billig og kompetent måte.»

Tildelingsbrevet fastsatte følgende mål for 2024:

HTU skal tilby leiere og utleiere en effektiv og rettssikker behandling av tvister om leie av bolig. Videre fremkommer at HTU skal vurdere og gjøre tiltak for å håndtere den økte saksinngangen og restanse av saker i dialog med departementet.

For 2024 var følgende styringsparametere fastsatt for virksomheten:

- Saksbehandlingstid fra saken er tilstrekkelig opplyst og total tid fra mottak til vedtak/forlik
- Restanse
- Kostnad for brukerne
- Kompetanse
- Brukertilgjengelighet

På overordnet plan er situasjonen at HTU har hatt stigende saksbehandlingstid siden våren 2023 som følge av høy saksinngang. Denne trenden har fortsatt, og blitt ytterligere forsterket, i løpet av 2024.

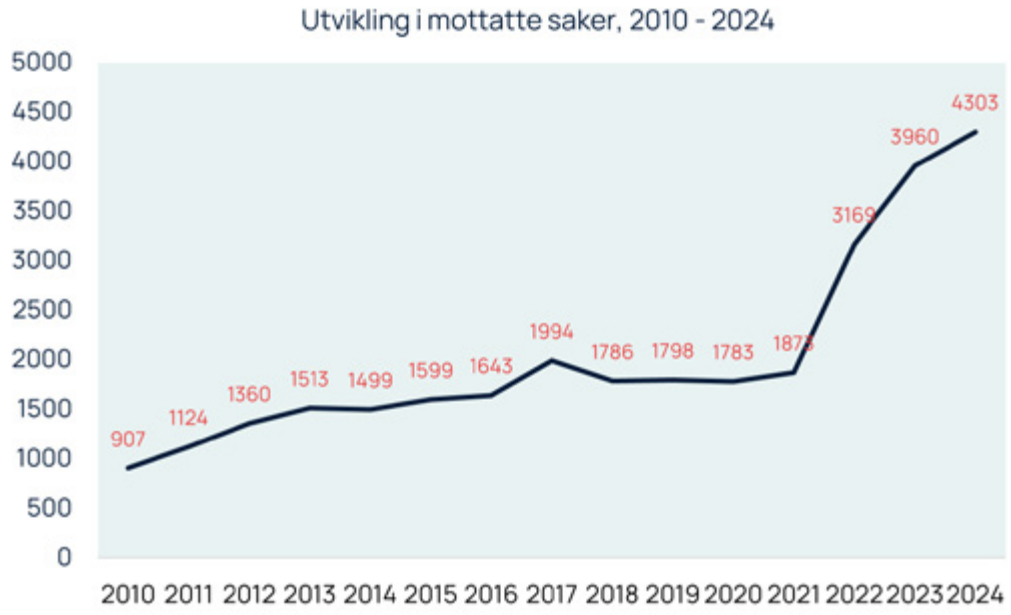
Overordnet om saksinngangen til HTU i 2024

HTU mottok i løpet av 2024 i alt 4303 saker til behandling. Det er en økning i saksinngangen på 343 saker sammenlignet med 2023, tilsvarende 8,7 %. Saksinngangen har vært jevnt stigende siden HTU ble en landsdekkende ordning fra 01.09.2021. Sammenlignet med saksinngangen i 2022, som var første hele driftsår med hele landet som geografisk virkeområde, er den økt med 1134 saker (35,8 %).

Som i 2023 er økningen i saksinngangen generell i den forstand at det ikke er en bestemt tvistetype som øker særskilt. Sammenlignet med tidligere er fordelingen mellom de ulike tvistetypene stort sett uforandret. Det er tvister med krav om betaling av skyldig leie som i antall økte mest i 2024, med 261 flere forekomster enn i 2023.

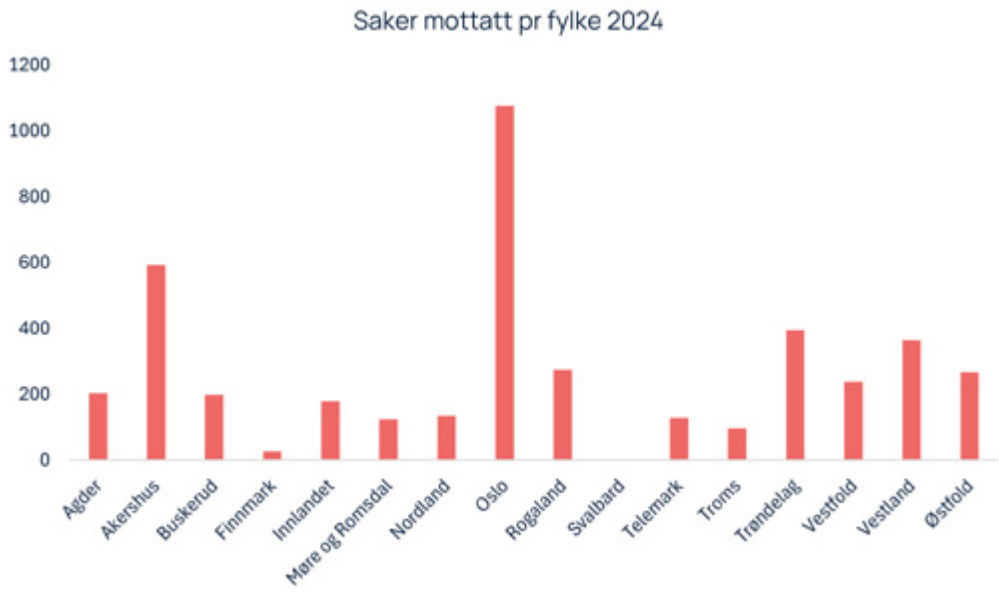
Det er virksomhetens oppfatning at økningen i saksmengden skyldes et samvirke av årsaker. HTUs tilbud er stadig blitt mer kjent blant utleiere og leietakere. Det antas også at terskelen for å sende inn en klage til behandling er gjort lavere ved at disse kan sendes inn ved hjelp av skjema fra HTUs hjemmeside og signeres digitalt ved bruk av id-porten.

HTU mener at økningen i saksinngangen i 2024 har vært påvirket av at det i enkelte områder er et betydelig press på leiemarkedet. Tvistesakstallene indikerer at press i leiemarkedet fører til økt tvistehyppighet. Dette ser man klarest på tallene for Oslo. Ser man hen til SSBs boligtall for 2024, har Oslo 18 % av leieboligene i Norge. Imidlertid utgjør sakene fra Oslo 25 % av de tvistesakene som ble brakt inn til behandling i HTU i løpet av 2024. Også i Akershus er trenden den samme som for Oslo med en høyere tvistehyppighet sett i forhold til andelen leieboliger.



Saksinngangen varierer mye mellom de ulike fylkene. Naturlig nok er antallet saker gjennomgående størst i fylker som har større byer og flest utleieboliger. Ifølge tall fra SSB er 609 855 husholdninger bosatt i en leid bolig. Dette tilsvarer 23,6 % av husholdningene i Norge.

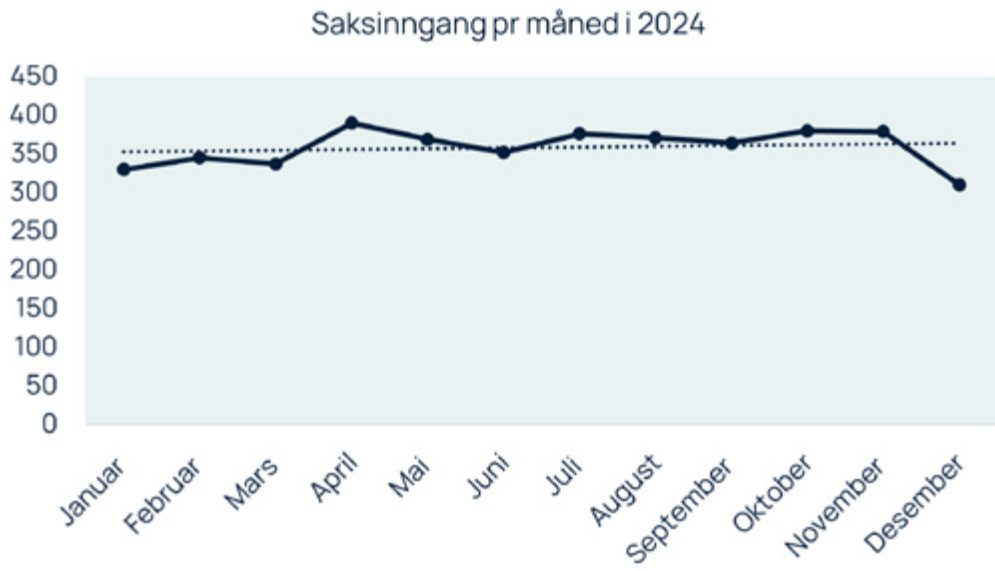
Saksinngang pr. fylke i 2024, antall og andel av total:	Antall	Andel tvister	Antall registrerte leieboliger	Andel av leieboliger i Norge
Agder	203	4,7 %	30 604	5,0 %
Akershus	593	13,8 %	62 382	10,2 %
Buskerud	198	4,6 %	29 292	4,8 %
Finnmark	27	0,6 %	9 627	1,6 %
Innlandet	179	4,2 %	42 616	7,0 %
Møre og Romsdal	124	2,9 %	25 916	4,3 %
Nordland	135	3,1 %	26 100	4,3 %
Oslo	1076	25,0 %	109 980	18,0 %
Rogaland	275	6,4 %	43 839	7,2 %
Svalbard	0	0	ikke opplyst	
Telemark	130	3,0 %	17 536	2,9 %
Troms	98	2,3 %	21 189	3,5 %
Trøndelag	395	9,2 %	60 444	9,9 %
Vestfold	238	5,5 %	26 355	4,3 %
Vestland	364	8,5 %	72 795	11,9 %
Østfold	268	6,2 %	31 135	5,1 %
Total	4303		609 855	

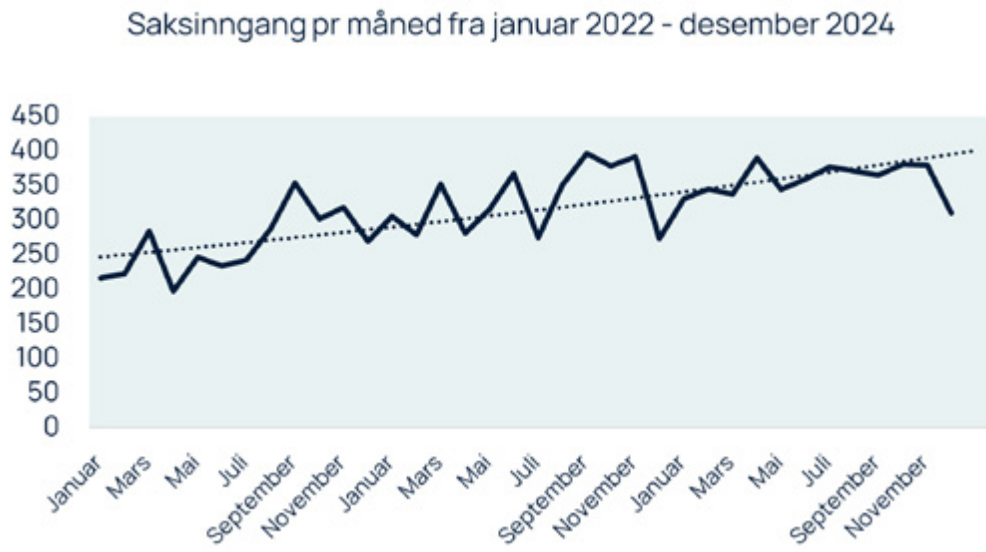


Saker mottatt pr. måned i 2024

I 2024 mottok HTU i snitt 358 saker pr måned. Trenden har vært svakt stigende gjennom året. Høyest var saksinngangen i april da det kom inn i alt 390 klager. Saksinngangen i 2024 var noe jevnere måned for måned enn situasjonen var i 2022 og 2023.

Siden HTU fikk utvidet det geografiske virkeområdet til å omfatte hele landet, har trenden for saksinngang vært stigende.





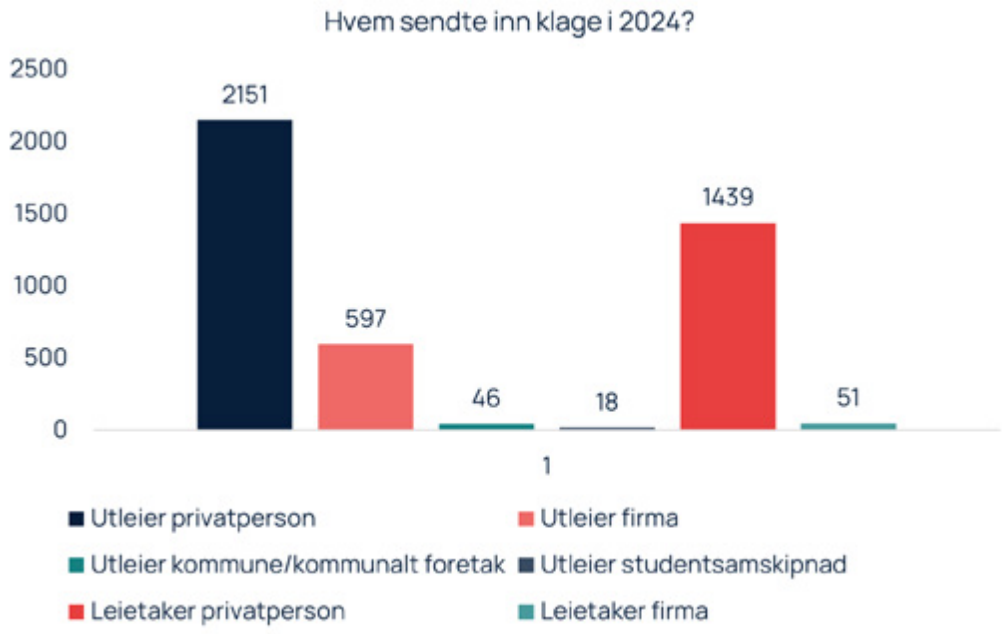
Hvem sender inn en klage til HTU?

Det er utleiere som sender inn flest klager til behandling i HTU. I alt 2813 av klagene var sendt inn av utleier, hvilket utgjør 65,4 % av det totale antallet. Andelen ligger om lag på samme nivå som tidligere år.

Av utleierne som sender inn klage er de fleste privatpersoner. I alt 2152 av utleierklagene ble inngitt av en privatperson. 597 av utleierklagene ble sendt inn av et firma som driver utleie. Kun 46 av utleierklagen ble sendt inn av en kommune eller kommunalt utleieforetak. Studentsamskipnadene som utleier innga klage i 18 saker.

Leietaker var klager i 1490 saker i 2024. Av disse var 1439 privatpersoner, mens det i 51 saker var et firma som leverte klage i egenskap av leietaker.

I det norske leiemarkedet er 70 % av leieboligene eid av privatpersoner. At flest klager blir sendt inn av private utleiere er dermed en konsekvens av dette.

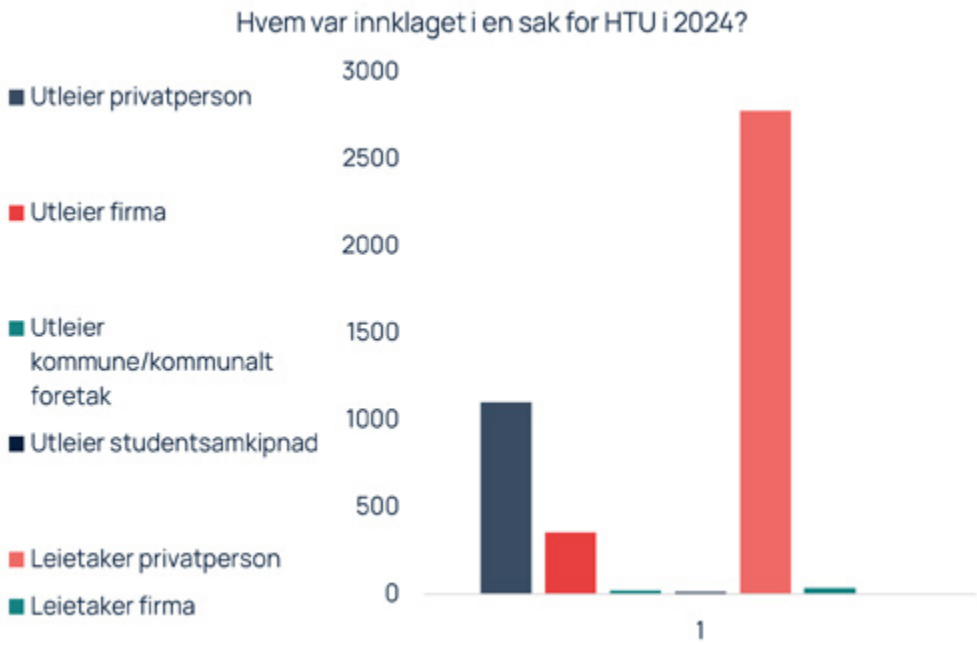


Hvem blir klaget inn til HTU?

I 2777 av sakene som ble mottatt i 2024 var det en privatperson som er leietaker som ble klaget inn, hvilket utgjør 64,5 % av sakene. Typiske krav som fremmes mot en leietaker er krav om betaling av skyldig leie og krav om erstatning for skader på boligen i leieperioden.

Av de 1490 sakene hvor utleier var klaget inn, var klagen i 74 % av tilfellene rettet mot en utleier som driver privat utleie. Typiske krav som rettes mot en utleier er tvist om mangel ved leieobjektet, herunder krav om prisavslag, retting og heving av leieforholdet.

I 8,3 % av de mottatte sakene var klagen rettet mot et utleiefirma.
I kun 0,5 % av sakene klaget en leietaker inn en kommune eller kommunalt eid foretak som utleier.



Hvilke krav brakte partene inn til behandling i 2024?

Den forholdsmessige fordelingen i de rettslige spørsmålene (kravene) som fremmes til behandling har vist seg stort sett å ligge ganske stabilt fra år til år. Også i 2024 var det flest saker med krav om betaling av skyldig leie og erstatning. Prosentvis er det relativt små endringer fra 2023. Den største økningen gjelder saker hvor det foreligger krav om betaling av skyldig leie.

Under er inntatt en tabell som viser forekomsten av kravstyper i sakene som ble brakt inn til behandling i løpet av 2024. Som regel inneholder en tvistesak flere ulike krav, for eksempel både krav om betaling av skyldig leie og krav om erstatning. Tabellen viser antallet saker hvor den enkelte kravstype er fremmet.

Kravstype *	Forekomst av saker med krav	Andel	Endring andel fra 2023
Skyldig leie	1923	44,7 %	+ 2,7 %
Erstatning	2357	54,8 %	- 0,3 %
Irregulært depositum	528	12,3 %	- 1,4 %
Krav om retting	6	0,1 %	- 0,2 %
Krav om leieavslag	354	8,2 %	- 0,9 %
Krav om tilbakehold av leie	18	0,4 %	+0 ,1 %
Krav om heving	249	4,8 %	0 %
Oppsigelse	197	5,8 %	-0,1 %
Gjengs leie	35	0,8 %	+ 0, 5 %
Annet	966	22,4 %	+ 2,7 %

*Forekomster av kravstype i saker mottatt i 2024.

Resultatoppnåelse i 2024

Saker avsluttet i 2024

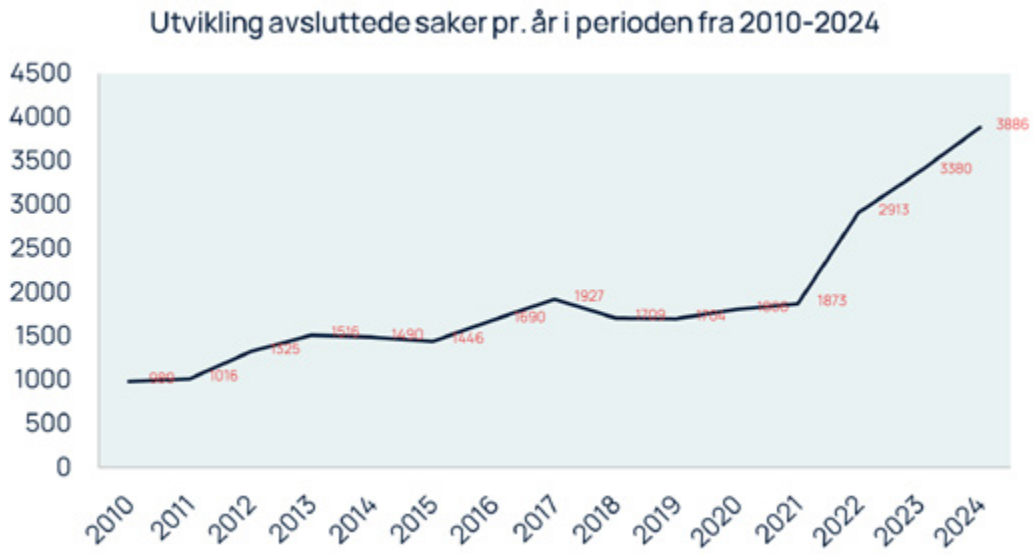
HTU har gjennom 2024 prioritert saksavviklingen høyt. Til tross for dette har dessverre restansene gått opp som en konsekvens av økt saksinngang. Virksomheten økte likevel antallet avsluttede saker til 3886, hvilket er en økning på 15 % sammenlignet med 2023.

En viktig faktor som har bidratt til at HTU har fått avsluttet flere saker er at det 01.01.2024 trådte i kraft endringer i forskrift om Husleietvistutvalget. Endringen medførte en vesentlig forenkling i behandlingsmåten av tvistesaker med tilsvar hvor tvistesummen er lavere enn kr 150 000. Disse sakene måtte før endringen behandles i fullt utvalg, mens det fra og med 01.01.2024 har vært mulig for saksleder å treffe vedtak alene.

I tillegg ble det foretatt en endring i forskriften som medfører at muntlig forhandlingsmøte ikke lenger er obligatorisk i tvister om en oppsigelse. Slike møter avholdes i tilfeller hvor saksleder finner at det er nødvendig for å sikre at saken er forsvarlig opplyst.

Endringene har medført både økt effektivitet i saksavviklingen og en betydelig økonomisk besparelse som har muliggjort økning i kapasiteten på saksledersiden. I tillegg hadde HTU i 2024 en økonomisk styrking gjennom en belastningsfullmakt knyttet til nedarbeiding av restanser som også ga ekstra kapasitet.

Oversikt sak	2022	2023	2024	Endring antall 2023-24	Endring prosent 2023-24
Innkommende saker	3169	3960	4303	343	+ 8,7%
Avsluttende saker totalt	2913	3380	3886	506	+15,0 %
Antall realitetsvedtak	2073	2349	2633	284	+12,1%
Antall forlik	217	175	152	-23	-13,1 %
Antall meklinger	260	220	194	-26	-11,8 %
Antall avvist/trukket	623	856	1101	245	+28,6%



Hvordan avsluttes saker i HTU?

Sakene avsluttes enten ved realitetsvedtak eller ved at partene inngår forlik etter gjennomført mekling.

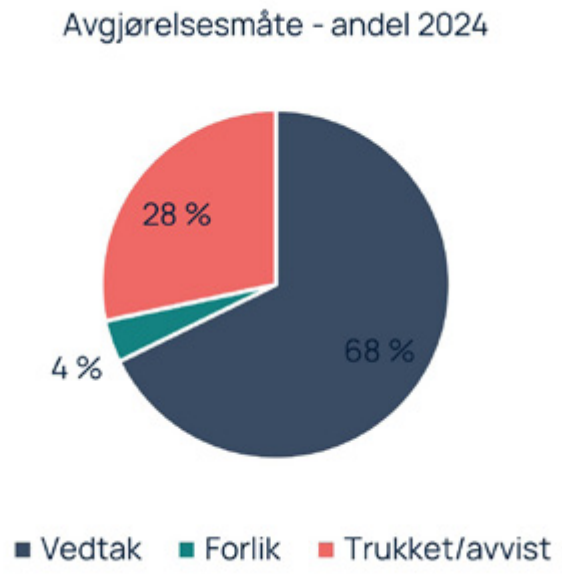
I 2024 ble 67,8 % av sakene (2633 saker) avgjort ved at det ble truffet realitetsvedtak. Andelen saker som er avsluttet ved realitetsvedtak ligger omtrent på linje med tidligere år. Av sakene som ble realitetsbehandlet av HTU i 2024, ble kun 331 behandlet i fullt utvalg. Til sammenligning ble totalt 1443 saker utvalgsbehandlet i 2023. I alt 1293 realitetsvedtak ble i 2024 truffet etter den nye bestemmelsen om at saker med tvistesum under kr 150 000 kan behandles av saksleder alene, også i tilfeller hvor innklagede har inngitt tilsvar. De resterende 1009 realitetsvedtakene er truffet av saksleder alene som følge av at innklagede ikke har inngitt tilsvar.

Andelen saker som ble avsluttet ved forlik utgjorde 3,9 %. Det ble i 2024 gjennomført mekling i 194 saker. Dette gir en forliksandel på 78,4 %.

År	2022	2023	2024
Forlik	217	175	152
Meklinger	260	220	194
Forliksprosent	83,50 %	79,50 %	78,4 %

Mekling i HTU tilbys og gjennomføres som digitale møter. Dette er nødvendig for å sikre at publikum får et likt tilbud i hele landet. Antall gjennomførte meklinger har vært synkende til tross for økningen i saksinngangen. Hovedårsaken bak nedgangen antas i stor grad å være knyttet til kapasitet. For å få gjennomført mekling er situasjonen at det ofte er nødvendig å gi partene informasjon om hva mekling innebærer. I mange tilfeller ser vi også at det er nødvendig å motivere partene til å komme til mekling. Høsten 2023 ble det gjennomført et meklingsprosjekt i HTU hvor et eget team med saksledere kun jobbet med mekling og hvor det særlig ble lagt inn ekstra innsats i å informere og motivere partene til å delta på mekling.

Prosjektet oppnådde gode resultater med å øke antall gjennomførte meklinger og oppnådde forlik. I forhold til den totale ressursbruken i Husleietvistutvalget ble imidlertid ikke resultatene fra prosjektet gode nok til at ordningen kunne videreføres i samme form. Prosjektet ga imidlertid en rekke erfaringer som HTU har bygget videre på i vårt arbeid med å gi publikum et best mulig tilbud om mekling.



En del saker blir av ulike grunner avgjort uten realitetsbehandling. Andelen saker som er avsluttet ved avvisning eller ved at klagen trekkes har økt noe sammenlignet med 2023. Dette har sannsynligvis flere årsaker, blant annet at flere ikke betaler saksbehandlingsgebyret og at en del saker løser seg i perioden som går fra saken er sendt inn til saksbehandlingen blir påbegynt.

Saksbehandlingstid 2024 – kravet om rask behandling

Det følger av forskriften om Husleietvistutvalget §1 at formålet med ordningen er å tilby hurtig, billig og kompetent tvisteløsning. Det er dermed en viktig del av HTUs samfunnsoppdrag å sørge for at sakene blir løst så raskt som mulig. I forskriften § 13 (2) er det angitt at vedtak i en sak skal treffes innen 90 dager etter at saken er tilstrekkelig opplyst. Denne fristen angir den ytre rammen for saksbehandlingstiden.

HTU har siden våren 2023 hatt en situasjon hvor vi har bygget restanser som følge av en stadig økende saksinngang. Ved utløpet av 2024 hadde HTU mottatt 1010 saker hvor saksforberedelsen på grunn av kapasitetshensyn ikke var påbegynt. HTU har og har hatt løpende dialog med Kommunal- og distriktsdepartementet om restansene og tiltak for å bedre situasjonen.

Av tildelingsbrevet for 2024 følger at saksbehandlingstid er et viktig styringsparameter. Måloppnåelsen knyttet til saksbehandlingstid skal vurderes på to måter:

- saksbehandlingstiden fra saken er tilstrekkelig opplyst til vedtak eller forlik foreligger
- den totale saksbehandlingstiden fra saken er mottatt til vedtak eller forlik foreligger

Saksbehandlingstiden fra saken er tilstrekkelig opplyst til vedtak eller forlik foreligger omtales i HTU som «intern saksbehandlingstid». Saken er tilstrekkelig opplyst når saksforberedelsen er avsluttet.

I tillegg måles saksbehandlingstiden for det totale tidsforløpet fra saksbehandlingsgebyret er betalt og til saken er avgjort – enten ved vedtak eller ved forlik.

Den totale saksbehandlingstiden har siden 2023 økt kraftig, og de fleste sakene som mottas blir stående i bero i ca.tre måneder før saksforberedelsen starter.

HTU prioriterer så langt det er mulig saker hvor leieforholdet er pågående, og oppsigelsessaker i tråd med føringen i tildelingsbrevet.
Slike saker forsøkes fordelt så tidlig som mulig etter at de har kommet inn.

Den totale saksbehandlingstiden inkluderer også tid som ligger «utenfor» virksomhetens kontroll (såkalt «ledetid»). Dette er bl.a tid som går med til forkynning og partenes utveksling av prosesskriv. Forbedret funksjonalitet i saksbehandlingssystemet har virket positiv på tidsbruken fordi et større antall dokumenter forkynnes digitalt. Den utvidede tilgangen til opplysninger i folkeregisteret bidrar også til at vi lettere får tak i parter. Samtidig må forkynning i et betydelig antall saker skje via stevnevitne og i enkelte tilfeller ved bruk av oppslag i aviser. Forkynning ved hjelp av stevnevitne og særlig ved oppslag øker den totale saksbehandlingstiden betraktelig. Vi ser at saksbehandlingstiden varierer relativt mye mellom stevnevitnene i landet. I et fåtall tilfeller må forkynnelse skje i utlandet. Dette er ofte svært tidkrevende.

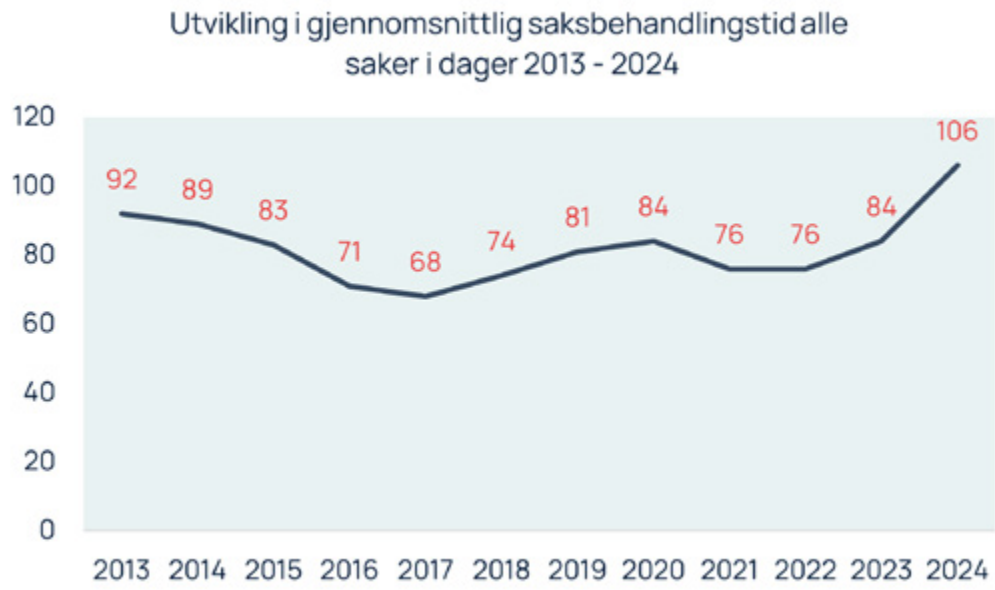
Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for alle saker som ble avsluttet i HTU i 2024 var 106 dager, regnet fra saksbehandlingsgebyret ble betalt. For saker som ble løst ved forlik etter mekling var saksbehandlingstiden 94 dager i gjennomsnitt. For tvister hvor det ble truffet realitetsvedtak var saksbehandlingstiden i gjennomsnitt 131 dager. Den interne saksbehandlingstiden for realitetsbehandlede saker var 24 dager i 2024, noe som er en reduksjon på 3 dager fra 2023.

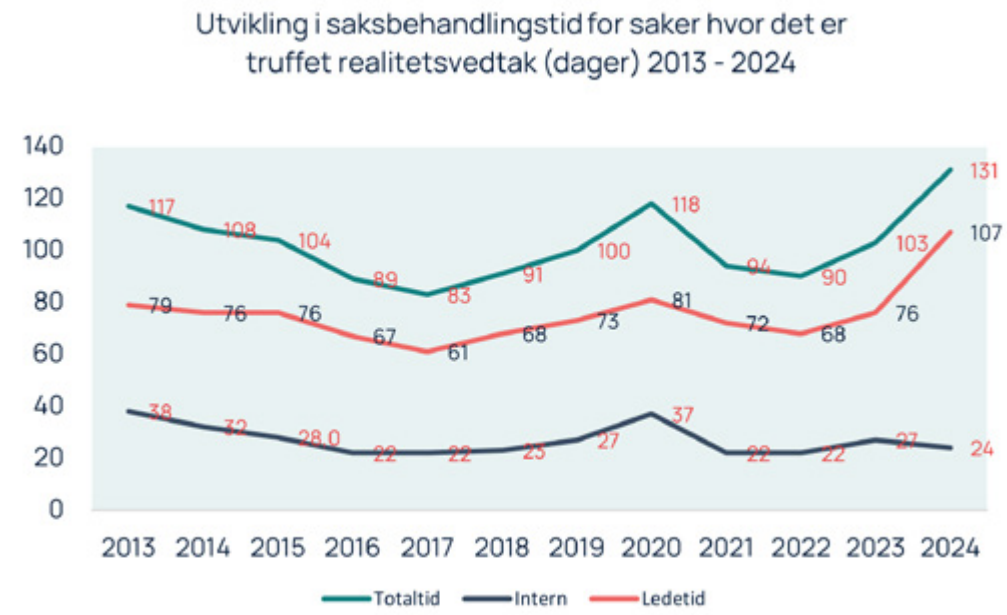
Den totale sakshandlingstiden har økt betydelig i løpet av 2024. Økningen har først og fremst sin hovedårsak i at sakene ligger i bero fra de mottas til det foreligger kapasitet til å fordele de til en saksleder. HTU vurderer at den totale saksbehandlingstiden også fremover vil øke noe som følge av saksinngangen.

Saksbehandlingstid (dager)	2022	2023	2024	Endring antall	Endring prosent 2023-24
Avsluttet sak	76	84	106	22	+ 26,2 %
Mottak til vedtak	90	103	131	28	+27,2 %
Intern	22	27	24	-3	- 11,1 %
Forlik	54	66	94	28	+42 4 %

Restanseutviklingen i 2024

Til tross for at HTU i 2024 avsluttet 506 flere saker enn i 2023, førte den økte saksinngangen til en samlet vekst i restansene gjennom året. Ved utgangen av 2023 var det 827 saker som var stilt i bero, det vil si saker hvor saksforberedelsen ikke var påbegynt. Ved utgangen av 2024 hadde antallet berostilte saker økt til 1 010. Differansen mellom mottatte klager og avsluttede saker i 2024 utgjorde 417 saker.





Kostnad for brukerne – behandling i HTU skal være billig

Behandlingen i HTU skal være billig for partene. Dette søkes ivaretatt med ulike virkemidler. Saksbehandlingsgebyret er satt lavt og lavere for leietakere enn for utleiere. I 2024 var gebyret kr 255 for leietakere og kr 1277 for utleiere.

Ved å gi slik veiledning og bistand som fremgår av forskrift om Husleietvistutvalget, skal den som bringer en sak inn til behandling kunne gjøre dette uten bistand fra advokat eller annen juridisk rådgiver. HTU skal være et lavterskeltilbud som er enkelt for partene å benytte. At få parter benytter juridisk bistand gjør at kostnadene ved behandlingen av tvisten blir lave for partene.

Type prosessfullmektig	2024	Andel av saker
Andel saker der klager har benyttet advokat	280	6,5 %
Andel saker der klager har benyttet inkassobyrå	140	3,3 %
Andel saker der klager har benyttet ulike rettshjelptiltak, herunder studentdrevne ordninger	20	0,5 %
Andel saker der innklagede har benyttet advokat	201	4,7 %
Andel saker der innklagede har benyttet ulike rettshjelptiltak, herunder studentdrevne ordninger	27	0,6 %

En annen faktor som påvirker partenes kostnad ved behandling i HTU er saksomkostningsansvaret. Av forskrift om Husleietvistutvalget § 18 følger at den part som taper saken som en klar hovedregel ikke skal pålegges å dekke mer enn saksbehandlingsgebyret. Ansvar utover dette er kun aktuelt i tilfeller hvor disse har vært strengt nødvendige for å vinne frem, og det er i tillegg satt begrensninger for hvor stor andel av motpartens advokatkostnader man kan pålegges å måtte dekke. HTU har en restriktiv praksis for å tilkjenne omkostninger utover saksbehandlingsgebyret.

	2020	2021	2022	2023	2024
Antall saker hvor det er tilkjent saksomkostninger utover gebyret	3	9	11	7	20

Antallet saker hvor det er tilkjent saksomkostninger utover saksbehandlingsgebyret har økt betydelig i 2024. Dette har imidlertid sammenheng med behandlingen av et konkret sakskompleks på 16 saker hvor det var fremmet krav om regulering av leiebeløpet til gjengs leie og hvor HTU i samtlige saker fant at det var grunnlag for å tilkjenne omkostninger utover gebyret.

Behandling i HTU skal være kompetent

HTUs organisering har som mål å sikre at sakene blir undergitt en god kvalitativ og forholdsmessig behandling. Saksledere har ikke bare ansvaret for å treffe vedtak i saken, men skal også gi nødvendig veiledning underveis for å sikre at grunnlaget er tilstrekkelig for at vedtak skal kunne treffes på forsvarlig måte. Det er en viktig målsetning for HTU at flest mulig saker finner sin avslutning etter at vedtak foreligger.

En part som mener at det hefter feil ved et vedtak i HTU har anledning til å bringe saken inn for de alminnelige domstoler. Dette vil imidlertid kunne medføre betydelige ekstraomkostninger for partene.

Det store antallet saker avgjøres med endelig virkning i HTU. I 2024 ble 2,7 % av sakene brakt videre til tingretten, beregnet på grunnlag av antallet saker tingretten henvender seg om for å få oversendt saksdokumentene. Når en sak blir brakt inn til tingretten synes det sjelden å føre til et annet resultat enn ved behandlingen i HTU. Når et annet resultat oppnås i tingretten, kan dette også skyldes at saken står i en bevismessig annen stilling når dom avsies.

Utvikling over andelen vedtak som bringes til tingretten for overprøving:

	2020	2021	2022	2023	2024
Andel saker som er brakt inn til tingretten	3,10 %	2,20 %	2,90 %	2,70 %	2,70 %

Brukertilgjengelighet

Tilgjengelighet og effektiv samhandling med brukerne

For HTU er det sentralt å tilby digitale løsninger som bidrar til effektivitet og kvalitet i tvisteløsningen. Som grunnlag for digital samhandling og behandling av tvistesakene benytter virksomheten nasjonale felleskomponenter og fellesløsninger. Ved hjelp av fellesløsningene har HTU lykkes med tilbud om digital samhandling med partene fra en sak starter og til den registreres som avsluttet i vårt saksbehandlingssystem.

Rett til bruk av samisk

HTU tilbyr tolketjenester til samisktalende i tråd med sameloven § 3-4, jf. § 3-4a. Informasjon til samisktalende om deres rett til å kommunisere på samisk kommer frem av informasjon oversatt til nord-samisk på hjemmesiden. For kostnader til oversettelser til og fra samisk i HTU gjelder rettsgebyrloven § 2 annet ledd tredje punktum. HTU har ikke fått henvendelse om oversettelse eller tolking til samisk i 2024.

Informasjon, veiledning og universell utforming

Hjemmesiden er HTUs primære informasjonskanal og skal dekke et stadig økende behov for generell veiledning om rettigheter og plikter. Klageportalen sørger også for god informasjon og prosessveiledning for effektiv saksgang. I 2024 hadde hjemmesiden 238 218 besøkende. Dette utgjør en økning på 25,16 % fra foregående år.

Tilpasninger på hjemmesiden foretatt i 2024 skal gi en bedre brukeropplevelse og lette trykket på telefontjenesten som er åpen for publikum tre dager i uken.

Sentralt innhold på hjemmesiden er oversatt til nord-samisk. Tilsvarende innhold foreligger på de språkene som er mest brukt i befolkningen. For øvrig foreligger tekstspeil i all hovedsak på nynorsk og engelsk. I 2024 publiserte HTU et utvalg vedtak på lovdata utenfor betalingsmur. Vedtakene har god informasjonsverdi for parter i leieforhold.

HTUs nettside og skjemaløsninger innfrir kravene til god og universell utforming. Kravene skal gjennomgås årlig og ved større endringer.

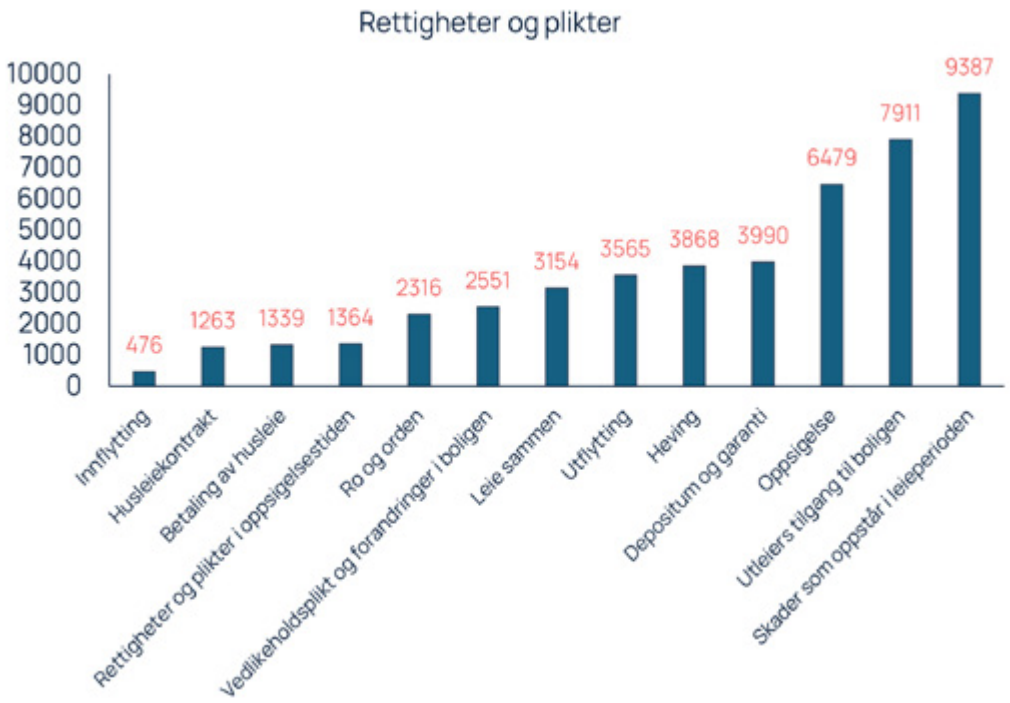
HTUs saksledere sitter i førstelinje og besvarer henvendelser fra publikum og parter i pågående saker. I 2024 mottok publikumsmottaket 7701 telefonhenvendelser mot 7315 foregående år. Svarprosenten på telefon er fortsatt høy og har ligget i snitt på 89,18 % gjennom året. Gjennomsnittlig samtaletid er 8,04 min. E-posthenvendelsene lå på 774 i 2024 mot 797 foregående år.

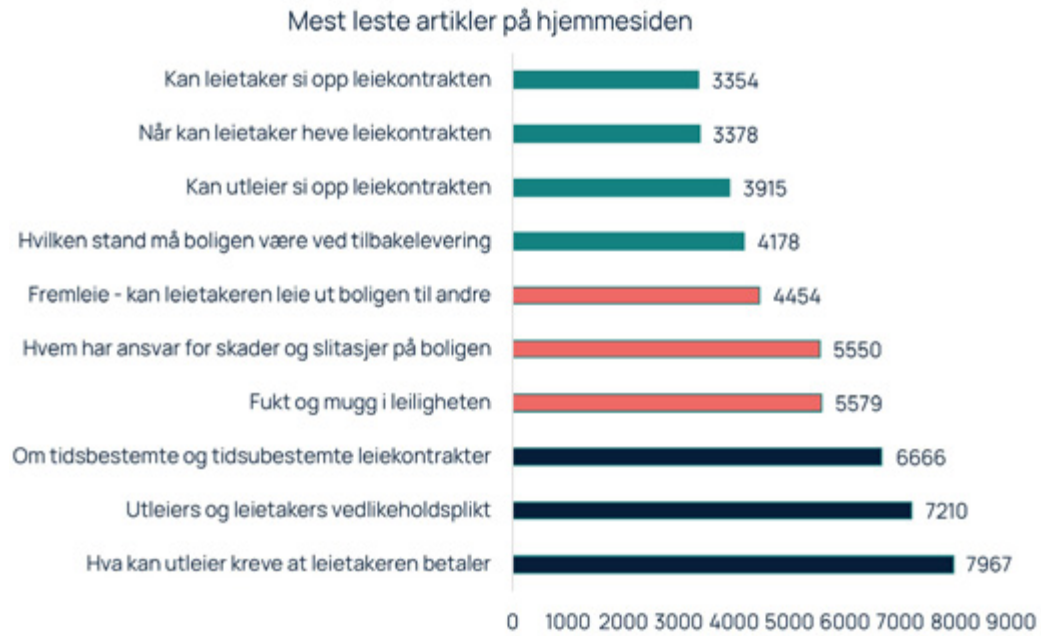
Hvilke tema søkes det veiledning om?

Oversikten under viser de mest besøkte temasidene om rettigheter og plikter i 2024. Generelt er det en økende trend på de fleste områder, også for temaer relatert til starten av leieforhold. "Husleiekontrakt" økte med 27 %, mens "Innflytting" hadde 26 % flere treff enn året før. Henvendelser knyttet til avslutning av leieforhold er også i økning. "Utflytting" har en økning på opp mot 100 %, mens temaene "Oppsigelse" og "Heving" har holdt seg stabile. Skader i leieperioden økte betydelig, med 75 % fra foregående år. "Utleiers tilgang til boligen" økte med 23 %, mens "Leie sammen" økte med 36 %. Behovet for informasjon om depositum, både regulært og irregulært, er fortsatt stort.

Våre statistikker understøtter oppfatningen om at dyrtid og vedvarende høye renter skaper usikkerhet og mindre forutsigbarhet for begge parter. Dette antas å føre til flere konflikter og et større informasjonsbehov, spesielt vedrørende ansvar og opphør av leieforholdet.

Statistikken bekrefter oppfatningen om at parter som den store hovedregel oppsøker HTU sent i leieforløpet, ofte når de allerede står i tvist. Tallene viser likevel en økende tendens til at informasjon også søkes tidligere i prosessen. Et økende antall besøkende på våre informasjonssider sammenholdt med en mer moderat økning i saksinngangen for 2024 kan bety at HTU i økende grad lykkes med å nå ut til publikum med forebyggende veiledning og informasjon.





Bærekraftsmål

Som statlig etat skal HTU bidra til oppfyllelse av FNs bærekraftsmål.

For det samfunnsoppdraget HTU er tillagt, er det oppfyllelse av delmålene 11.1 og 16.3 som er særlig sentrale for virksomheten å bidra til.

Bærekraftsmål 11.1 fastslår at det skal arbeides for å sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger og grunnleggende tjenester til en overkommelig pris. De siste tallene fra SSBs statistikk for registrerte boforhold viser at det i 2024 var 609 855 husholdninger som var bosatt i leid bolig. Antall leietakere har vært økende, blant annet påvirket av stor flyktningetilstrømning fra Ukraina. I 2024 var situasjonen at privatpersoner er utleiere i ca. 70 % av leieforholdene, mens profesjonelle og kommunale utleiere står for henholdsvis 13 % og 17 %. Det norske leiemarkedet preges derfor i stor grad av småskalautleiere. Rammebetingelsene, herunder mulighetene for enkel tvisteløsning når konflikt oppstår, antas å ha betydning for mobiliseringen av leieboliger i markedet. Tilbud om enkel, rimelig og hurtig tvisteløsning kan påvirke tilbudssiden i leiemarkedet positivt i den forstand at flere ønsker å leie ut.

Bærekraftsmålet 16.3 fastslår at man skal fremme rettsstaten nasjonalt og internasjonalt, og sikre likhet for loven, rettssikkerhet og rettsvern for alle. Det er en viktig del av HTUs samfunnsoppdrag at tvisteløsningen skal være rimelig for partene samtidig som den skal være kompetent. Dette kan særlig være viktig for leietakerne. Selv om den største gruppen på leiemarkedet er unge som studerer eller er i etableringsfasen, er likevel ca. 183 000 av husholdningene langtidsleietakere ifølge en statusrapport for 2024 utarbeidet av Husbanken. Mange langtidsleietakere er personer med lav inntekt, lav utdanning og mottakere av sosialhjelp og bostøtte. For denne gruppen er det ofte avgjørende at tvisteløsningstilbudet er rimelig for at det skal være et reelt alternativ.

Systematisk og helhetlig arbeid for å redusere klimagassutslipp, naturfotavtrykk og energibruk

Som virksomhet har HTU fokus på i størst mulig grad å drive virksomheten bærekraftig og ikke bidra til unødvendige klimautslipp.

Statens fellesavtaler for innkjøp sikrer at HTUs anskaffelser er i tråd med miljøvennlige og etiske standarder. Bestillingsansvarlig sørger for god kontroll og etterlevelse av avtaleverk. HTU gjør i liten utstrekning og kun unntaksvis anskaffelser som ikke er dekket av statlige fellesavtaler.

Avhending av it-utstyr skjer i henhold til statlig fellesavtale for avhending. I 2024 ble store deler av virksomhetens PC-park skiftet ut og gammelt utstyr sendt til gjenbruk. Øvrig utgått inventar og avfall sorteres og gjenvinnes. Ved alle tre kontorlokasjoner har gårdeier retningslinjer og systemer som ivaretar høy grad av avfallssortering og gjenvinning. Kontorene er innrettet med energieffektive løsninger for lys, ventilasjon og oppvarming.

Meklings- og partsmøter foregår som hovedregel digitalt. Videre forgår de fleste interne og eksterne møter på digitale plattformer. Likevel medfører virksomhetens innretning med tre kontorlokasjoner noe reisevirksomhet. Som følge av at fungerende direktør har hatt kontorsted i Bergen, har det i løpet av andre halvår 2024 vært nødvendig med noe økt reisevirksomhet for deltakelse i møter i Oslo. Miljøvennlige valg, som billigste og mest klimavennlig alternativ, benyttes så fremt det er mulig.

HTUs miljøregnskap for teknisk utstyr i 2024

Reduksjon av konsulentbruk

Som en del av arbeidet med å effektivisere ressursbruken i staten, skal bruken av konsulenttjenester reduseres på områder hvor det er mulig å benytte interne ressurser og kompetanse. HTU har generelt lav bruk av konsulenttjenester. Der det er mulig ønsker vi heller å investere i og utvikle egne ansatte i oppgaveløsningen.

I 2024 brukte virksomheten totalt kr 199 898 kroner på konsulenttjenester. Dette utgjør en reduksjon på kr 22 000 kroner fra 2023. Kostnadene har hovedsakelig gått til videreutvikling av digitale systemer og sikkerhetsforbedringer.

For å øke brukertilgjengeligheten på hjemmesiden, har virksomheten benyttet kr 85 000. HTU har ikke hatt øvrige kjøp av konsulenttjenester fra kommunikasjonsbransjen i 2024.

Positiv utvikling i antall ansettelser av personer med funksjonsnedsettelse

HTU oppfordrer alle kvalifiserte til å søke ledige stillinger, uansett alder, funksjonsevne, kjønn, seksuell orientering, religion eller etnisk bakgrunn. Kandidater med funksjonsnedsettelse og hull i CV-en oppfordres spesielt til å søke våre stillinger. Virksomheten legger vekt på god tilrettelegging av arbeidsforholdene for de som har behov for det.

Av rekrutteringsprosessene som har blitt gjennomført i 2024, hadde totalt tre kandidater krysset av for hull i CV-en. Ingen av disse kandidatene oppfylte kvalifikasjonskravene. Av søkermassen var det ingen som krysset av for funksjonsnedsettelse, og informasjon om funksjonsnedsettelse kom heller ikke frem under intervjuene.

Sett opp mot rapporterte tall fra inkluderingsdugnaden for 2020 og 2021, kan det ikke vises til positiv utvikling i antall ansatte med funksjonsnedsettelse i 2024. HTU har imidlertid, gjennom samarbeid med NAV, tilknyttet seg to ansatte; én midlertidig og én på lønnstilskudd.

Del IV. Styring og kontroll i virksomheten

HTU søker kontinuerlig å styrke ledelsen og legge til rette for et trygt og godt arbeidsmiljø. Dette oppnås gjennom tydelig avklaring av roller og ansvarsområder, samt ved å sikre nødvendig kompetanse og utvikling hos den enkelte. Virksomhetens systemer er utviklet for å støtte medarbeiderne i å jobbe strukturert, med en risikobasert tilnærming.

Overordnede vurdering av styring og kontroll
I et risikoperspektiv har håndteringen av restansene vært sentral også i 2024. Det har vært nødvendig å videreføre tiltak om å sette saker i bero. Andre halvår har virksomheten gjennomført kontorvise mandagsmøter, med porteføljegjennomgang og omfordeling. Tiltaket skal gi økt kontroll og en smidigere saksavvikling. Gjennom hele perioden har HTU hatt løpende dialog med departementet.

Det er gjennomført to revisjoner av risikovurderingen som er gjennomgått i etatsstyringsmøtene. Sammen med tildelingsbrev og budsjett legger risikovurderingen grunnlaget for virksomhetsplanen, som utarbeides årlig.

Dialogen med Riksrevisjon er konstruktiv, og den benyttes som en mulighet for læring og forbedring. Vi opplever også en god dialog med departementet.

Kontinuerlig budsjettstyring er avgjørende for å sikre effektiv ressursutnyttelse, kontroll over økonomien, og forutsigbarhet i planleggingen. I 2024 har det vært flere faktorer som har hatt betydelig innvirkning på HTUs budsjettstyring. I 2024 hadde virksomheten et mindreforbruk som overstiger det som er tillatt å overføre innenfor 5 %. Mindreforbruket er problematisk, gitt en krevende restansesituasjon og behov for flere ansettelser.

Årsakene til mindreforbruket er sammensatte og skyldes:

- Økt saksinngang gir høyere gebyrinntektene enn budsjettert
- Lengre sykefravær fører til en høy andel refusjoner
- Uttak av ulønnede permisjoner har ført til ubrukte lønnsmidler
- Høy turnover har resultert i at stillinger står ledige over tid
- Forsinket lønnsoppgjør resulterer i at lønnsmidler avsatt i 2024 ikke utbetales før i 2025
- Større budsjetterte innkjøp i 2024 er utsatt til 2025

Beredskap og informasjonssikkerhet

Det har ikke vært hendelser som truer eller kompromitterer informasjonssikkerheten i 2024.

Beredskapsplan og krisehåndteringsplan/kontinuitetsplan er del av systemet for internkontroll, og er gjennomgått i 2024. Arbeidet med informasjonssikkerhet er fulgt opp og forankret i ledelsen. Virksomheten har etablert IKT-sikkerhetspolicy og sikkerhetsinstruks for de ansatte. HTUs mål- og sikkerhetsstrategi er nærmere beskrevet i policyen, som vurderes og revideres periodisk.

Klassifisering og risikovurderinger av IKT-systemer og informasjonsaktiva gjennomføres periodisk og ved behov. Risikovurderingen opp mot IKT-prinsippet er hendelsesbasert.

Gjennomgangen av IKT-sikkerheten tar utgangspunkt i gjeldende grunnprinsipper fra Nasjonal sikkerhetsmyndighet (NSM). Gjennomgangen gjøres i samarbeid med IKT-driftsleverandør. NSMs grunnprinsipper og tilhørende tiltak er koblet opp mot ISO27002. Egen risikovurdering opp mot NSMs grunnprinsipper er utført, og HTU vil fortsette med dette periodisk som en del av internkontrollen. De tekniske løsningene er basert på Azure Active Directory som er sertifisert i henhold til ISO27001. HTU er tilknyttet NSMs automatiserte portskanning Allvis.

God internkontroll på dette området handler i stor grad om å øke bevissthetsnivået hos alle ansatte. HTU har i 2024 fortsatt sin digitale sikkerhetsopplæring. I tillegg er det gjennomført øvelser rettet mot de ansatte som ledd i cyberbevissthetstreningen. Virksomheten har i 2024 ytterligere styrket arbeidet med informasjonssikkerhet.

Informasjonssikkerheten i virksomheten vurderes å være i tråd med IKT-prinsippene. Ivaretakelse av NSMs grunnprinsipper for IKT-sikkerhet er virksomhetstilpasset, og internkontrollen gir et godt utgangspunkt for videreutvikling av arbeidet med informasjonssikkerheten.

HTU har et samlet system for HMS, personal, informasjonssikkerhet og personvern. Systemet er risikobasert og følges opp med fast frekvens basert på risikovurderinger og eventuell avviksrapportering og tiltak.

Økonomi og revisjon

KDD fastsetter Økonomi- og virksomhetsinstruks for HTU. Virksomheten fastsetter intern økonomiinstruks som gjennomgås og ajourføres ved behov.

Det utarbeides ett budsjett som gjelder for hele virksomheten. Av hensyn til budsjettering, kontroll og regnskapsoppfølging opereres det med fire koststeder.

Etter de nye rammeavtalene for betaling- og kontoholdstjenester i staten som ble inngått i 2022 benyttes DNB Bank ASA.

Inngående fakturaer blir behandlet i DFØs system UNIT4 ERP.

Bemanning-, kapasitets- og ressurssituasjonen i virksomheten

Sykefraværet i HTU endte på 5,1 %for 2024. Dette er høyere enn virksomhetens målsetning, men viser en nedgang fra 2023 da det totale sykefraværet endte på 6,8 %. I 2023 innførte virksomheten utvidet rett til egenmelding. Det egenmeldte fraværet har ligget relativt stabilt de tre siste årene.

År	Egen-legemeldt	Antall fravær	Fraværsdager	Avtalte dagsverk	Sykefraværs-prosent	Arbeidsrelatert	Kjønnsfordeling	
							M	K
2019	Totalt	123	436	7237	6,02 %	0	27,10 %	72,90 %
	Egenmeldt	33			0,88 %			
	Legemeldt	90			5,14 %			
2020	Totalt	95	430	7256	5,26 %	0	46,10 %	53,90 %
	Egenmeldt	32			0,74 %			
	Legemeldt	63			4,52 %			
2021	Totalt	74	333	7336	4,45 %	0	10,10 %	89,90 %
	Egenmeldt	33			0,63 %			
	Legemeldt	41			3,90 %			
2022	Totalt	103	307	6954	4,42 %	0	22,10 %	77,90 %
	Egenmeldt	63			1,41 %			
	Legemeldt	40			3,01 %			
2023	Totalt	122	537	7899	6,80 %	0	16,40 %	83,60 %
	Egenmeldt	58			1,42 %			
	Legemeldt	64			5,38 %			
2024	Totalt	123	445	8731	5,10 %	0	11,40%	88,60 %
	Egenmeldt	67			1,34 %			
	Legemeldt	56			3,75 %			

I 2024 lå virksomhetens turnover på 13,51 %. Dette utgjør en økning på 4,4 % fra foregående år. Resultatene fra medarbeiderundersøkelsen, som forelå på slutten av første halvår, viste en turnoverintensjon på hele 45 %. Selv om intensjonen naturlig nok ligger langt over faktisk turnover for 2024, bekrefter tallene utfordringen HTU har med å beholde kvalifiserte medarbeidere i dagens arbeidsmarked. Dette til tross for at HTU kan tilby spennende oppgaver med høy grad av utvikling og autonomi.

Av HTUs 42 medarbeidere i 2024 er 45 % ansatt i løpet av de siste tre årene. Ansettelser og opplæring har følgelig tatt mye tid og ressurser. Parallelt har arbeidsmengden vært vedvarende høy grunnet restansersituasjonen og en saksøkning på 8.66 % fra foregående driftsår. Virksomheten har derfor vært og er fortsatt strukket kapasitetsmessig.

HTU ansatte fire jurister på slutten av 2023, som hadde oppstart i 2024. Ytterligere fem jurister ble ansatt i løpet av året, hvor av én i vikariat. Nyansettelsene har ført til en styrkning av bemanningen i Bergen og Trondheim.

Administrativ enhet utgjorde 4,03 årsverk. En stilling ble lyst ut som fast på slutten av 2023, med tilsetting i 2024. Ytterligere en person ble ansatt i midlertidig engasjement i forbindelse med prosjekt for ny fakturaløsning. Forsinkelser i prosjektet har ført til at engasjementets varighet ble utvidet til ett år. I juni ble det samtidig besluttet å benytte en ressurs fra enheten til håndtering av tvistesaker satt i bero. Dette har følgelig ført til at de øvrige oppgavene fordeles på færre hender, og sikring av intern drift og ivaretakelse av helt nødvendig tjenesteleveranse har hatt prioritet

Et arbeidsliv i endring og en vedvarende høy saksportefølje stiller større krav til forvaltningen av HTU som organisasjon. I løpet av 2024 har det tegnet seg et tydeligere bilde av på hvilke områder virksomheten har behov for å styrke sin kompetanse og bemanning for å imøtekomme virksomhetskrav samt forebygge sårbarhet. Det er imidlertid uavklart i hvilken utstrekning dette er kompetanser virksomheten bør besitte selv, alternativt om det er mer formålstjenlig at noen oppgaver inngår som fellesløsninger. Disse faktorene vil følgelig påvirke administrasjonens innretning og kompetansebehov i fremtiden.

Som et ledd i å øke synlighet, har HTU egen profil på LinkedIn. Videre deltok "ambassadører" fra alle tre kontorer på juridiske arbeidslivsdager (ALD) i Bergen og Oslo. Sommervikarer på juristsiden er rekruttert via dette tiltaket

Andre halvår har studentressurser blitt benyttet til å avlaste saksledernе i betjenting av publikumshenvendelser og enklere saksbehandling.

Utførte årsverk pr. avdeling	Avtalte årsverk	2022	Avtalte årsverk	2023	Avtalte årsverk	2024
Ledere	5	4,9	5	4,75	5	4,87
Administrasjon	4,73	5,06	5,11	4,93	4,23	4,03
Bergen	7,04	7,18	7,42	5,18	8,89	8,25
Oslo	8,85	7,76	8,55	8,07	9,35	8,72
Trondheim	7,32	6,84	8	7,66	9,83	8,8
Totalt	32,94	31,74	34,08	30,59	37,3	34,67

Turnover	Ansatte	Fratredelser	Tiltredelser	Turnover %
2024	37	5	8	13,51 %
2023	33	3	3	9,1 %
2022	33	3	2	9,1 %

Rapporten er korrigert fra tidligere år. Midlertidig ansatte er ikke medtatt. Tallene baserer seg på faste ansatte per 31.12 hentet ut fra Innsikt HR og lønn

Prosjekter og igangsatte tiltak knyttet til virksomhetens systemer

eInnsyn
HTU startet publiseringen av sin offentlige postjournal på eInnsyn 01.09. 2024. Journalen oppdateres kontinuerlig gjennom en integrasjon mellom sak- og arkivsystemet Elements og einnsyn.no. Integrasjonen er satt til å publisere fra det administrative arkivet.

Elements Next
HTU har siden 01.03.2021 benyttet Elements som sak- og arkivsystem. Siden juni 2024 har en testgruppe i HTU deltatt i beta-testing og pilotering av Elements Next. Sikri AS, som utvikler løsningen, har som målsetting å levere et videreutviklet Elements som er enkelt og intuitivt, med fokus på god brukeropplevelse og universell utforming. HTU bidrar til utviklingen gjennom fortløpende tilbakemeldinger til Sikri basert på bruk av Elements Next i den daglige saksbehandlingen. Målsettingen er at alle ansatte skal ta i bruk Elements Next i løpet av 2025.

KI-testing
HTU har i første halvdel av 2024 deltatt i test av kunstig intelligens (KI) som verktøy for søk og anonymisering av dokumenter for blant annet publisering. HTU har også forberedt deltakelse i test av sak- og dokumentsammendrag ved hjelp av KI, med mål om videre testing i løpet av 2025.

Ny fakturaløsning
Fakturering og innkreving av gebyr er i dag en manuell og tidkrevende prosess. I 2024 påbegynte HTU et samarbeid med Sikri AS og DFØ med mål om å effektivisere faktureringsprosessen ved hjelp av digital integrasjon mellom Elements og DFØ sine systemer. Arbeidet videreføres i 2025 med planlagt ferdigstillelse senest høsten 2025.

Forvaltningen av egne eiendeler og innkjøpsrutiner
Leiekontrakten for kontorlokalene i Oslo utløp 31.12.2023. Ny leiekontrakt gjelder fra 01.01.2024 og løper i ti år. Arealbehovet og kostnadene er vesentlig redusert som følge av omleggingen til en digital virksomhetsmodell. Statsbygg bisto HTU i anskaffelsesprosessen.

Materielle verdier på kontorstedene er sikret med alarm og tilgangskontroll. Det har ikke vært innmeldt avvikshendelser i 2024. Det er etablert rutiner for å sikre utstyret mot tap og for å ivareta informasjonssikkerheten. Statens fellesavtaler dekker i all hovedsak anskaffelsene HTU foretar i løpet av et år. I tilfeller der det ikke finnes en fellesavtale, vurderes det om det er nødvendig med en anbudskonkurranse i henhold til gjeldende terskelverdier.

Revisjon
Riksrevisjonen har revidert og foretatt kontroller av HTUs regnskap. Det var ingen bemerkninger fra revisjonen.

Brukerundersøkelser:
I de første to månedene av 2024 gjennomførte HTU brukerundersøkelse på hjemmesiden. Undersøkelsen hadde som formål å kartlegge publikumsbevegelser og måle brukertilgjengelighet til innhold og tjenester. Resultatene bekreftet som tidligere følgende punkter til forbedring:

- Besøkende sliter med å finne frem til hvor de skal "gå" når de ønsker å kontakte HTU eller sende inn klage, tilsvar og annen dokumentasjon
- Besøkende sliter med å finne svar på spesifikke spørsmål

HTU har i 2024 gjort en større endring i menystrukturen for å lette tilgang til digitale skjemaer, og hjemmesiden har blitt supplert med en side for ofte stilte spørsmål.

Tidligere år har virksomheten gjennomført telefonundersøkelser. Forholdet mellom lav publikumsrespons og høyt ressurspådrag for å administrere slike undersøkelser er årsaken til at HTU i 2024 anså det lite hensiktsmessig å videreføre slike undersøkelser.

Tilsynsrapporter og pålegg fra tilsynsmyndigheter

HTU har ikke hatt tilsyn i 2024 og det foreligger ingen tilsynsrapporter eller pålegg fra tilsynsmyndigheter.

Likestilling og diskriminering

Aktivitets- og redegjørelsesplikten pålegger arbeidsgivere å jobbe for likestilling og mot diskriminering. Målsetningene knyttet til dette arbeidet er forankret i virksomhetens overordnede retningslinjer og lønnspolitikk.

HTUs personal- og HMS-håndbøker inneholder blant annet rutiner for inkluderende rekruttering og varslingsrutiner for kritikkverdige forhold og trakassering. Våren 2024 foretok ledelsen i samarbeid med verneombudet og de tillitsvalgte en gjennomgang og revisjon av varslingsrutinene. Arbeidet var ferdigstilt før igangsettelsen av medarbeiderundersøkelsen. HTU har ingen varslingstilfeller i 2024.

Uønskede lønnsforskjeller og diskriminering anses å ha lav risiko. Ved utløpet av 2024 hadde HTU 42 ansatte, hvorav 9 menn og 33 kvinner. Foruten virksomhetens direktør, som er mann, besittes de øvrige lederstillingene av 2/4 kvinner. Kvinners lønn på neste ledernivå utgjør 96,9 % av mennenes lønn. Lønnsforskjellene skyldes at det er en annen innretning på lederfunksjonen for administrativ enhet som har kvinnelig leder, og dels skyldes forskjellen ulik ansiennitet. HTU i 2024 kun kvinner i rådgiverstillinger. I de øvrige stillingskategoriene er kvinner og menn representert. Lønnsforskjellene er marginale.

Lønnsjusteringer skjer gjennom dialog med de tillitsvalgte i forbindelse med de lokale forhandlingene. Likelønnsperspektivet ivaretas ved lønnsfastsettelsen ved nyansettelser og i forbindelse med vurderingen av lønnsplassering etter HTA pkt. 2.5.5(3). I 2024 har vi hatt fem kvinner i midlertidige stillinger, hvorav to av disse er studenter. Stillingene forøvrig er hjemlet i statsansatteloven § 9.

Alle nyansatte tilbys 100 % stilling. Avtale om deltidsstilling har vært etter ansattes eget ønske og er begrunnet i forhold utenfor virksomheten. Foruten lederne, har tre andre medarbeidere telefonabonnement betalt av virksomheten. Avtalene er begrunnet i tjenstlige behov.

Gjennomsnittsalderen for de ansatte i virksomheten ligger på 38,6 år i 2024.

Likestilling

		Kjønnsbalanse		Total	Kvinners lønn av menn	Gjennomsnittslønn*		Deltid		Midlertidig ansettelse		Foreldre permisjon		Legemeldt sykefravær		Øvrig godtgjørelse
		K	M			K	M	K	M	K	M	K	M	K	M	
	År	%	%	Antall	%	Kr	Kr	%	%	%	%	%	%	%	%	Beskrivelse
Totalt i HTU*	2024	79 (33)	21 (9)	42	76,3	718 476	941 605	3,03 (1)		15,15(5)	11,11 (1)	100 (2)	0	4,4	0,55	Ekom (8)
	2023	74(26)	26(9)	35	78,7	692 126	879 778	7,69 (2)		7,69 (2)	11.1 (1)	75(2)	25 (1)	8,23	0	Ekom (7)
Ledere eks. direktør	2024	50 (2)	50 (2)	4	91,69	961 084	1 048 170							11,4	1,33	Ekom (4)
	2023	50 (2)	50(2)	4	89,4	913 578	1 021 610									Ekom (4)
Tvisteløsere	2024	67(2)	33(1)	3	102,6	931 350	907 500							0,6	0	Ekom (1)
	2023	75(3)	25(1)	4	99,7	872 700	875 000									Ekom (1)
Seniorrådgivere	2024	71 (10)	29 (4)	14	98,4	767 989	780 750					100 (1)		4,3	0	Ekom (2)
	2023	70 (7)	30 (3)	10	99,4	736 286	741 000						25(1)			Ekom (1)
Rådgivere	2024	100 (17)		17		635 766		5,88 (1)		17,65(3)		100 (1)		2,1	0	
	2023	93 (14)	7(1)	15	107,1	599 716	560 000	14,29(2)		7,14(1)		14,29 (2)				
Lærling**	2024		100 (1)	1			209 250							0	0	
	2023		100 (1)	1			125 500				100 (1)					

* Studenter er tatt med i totalen for 2024, men er ikke med i rapportering på stillingskategori.

** Lærling er tatt med i totalen, men har i 2024 jobbet hos DIBK og er derfor ikke med på rapporteringen på stillingskategori.

Lærlinger

HTU har i flere år hatt et samarbeid med DiBK om å ta inn lærlinger. Sammen har virksomhetene, i perioden august 2023 til juli 2025, ansatt en lærling innen utdanningsretningen: Service og administrasjonsfaget. Virksomhetene fordeler oppgavene i opplæringsplanen mellom seg, med bistand fra OK stat. Samarbeidet har bidratt til at HTU, som en liten virksomhet i vekst, har vært i stand til å dekke opp for kravene i opplæringsplanen. I 2024 har lærlingen jobbet hos DiBK.

Utviklingen innen administrative arbeidsområder, gjør HTU bedre skodd til å påta seg et selvstendig ansvar for lærlinger innen denne utdanningsretningen fremover. Samarbeidet med DiBK vil derfor opphøre ved utløpet av nåværende lærlingperiode.

Gitt innretningen på administrative funksjoner, hvor samtlige oppgaver løses av enhetens fem ansatte, mangler HTU imidlertid et tilstrekkelig stort fagmiljø og ressurser til å ta inn lærlinger fra øvrige utdanningsretninger. HTU har ikke hatt kapasitet til å ta inn studenter på praksisplass i 2024. Fem jusstudenter og en arkivstudent ble imidlertid tatt inn som vikarer i 2024. Disse arbeidet under sommerferieavviklingen og noe utover høsten.

HMS/arbeidsmiljø

Medarbeiderne i Oslo flyttet inn i nye lokaler i mars 2024. Det nye kontoret er innrettet som en hybrid med cellekontorer og åpent landskap, med «free seating» og «clean desk». Grunnet en vekst i antall ansatte ved de to andre kontorene, har en gradvis overgang til "free seating" også blitt praktisert her.

I februar ble det foretatt en evaluering av hjemmekontorordningen. Prøveordningen ble vedtatt videreført som fast. Noen mindre justeringer ble foretatt for å ivareta arbeidsmiljøet på det enkelte kontor og samtidig imøtekomme den enkeltes behov for fleksibilitet og autonomi. Hjemmekontor anses også som et av flere viktige vilkår for å beholde og rekruttere kompetente medarbeidere.

Virksomheten har i 2024 jobbet videre med miljøskapende tiltak; en sosialkomite sørger for å styrke miljøet på tvers av kontorstedene og faste arrangement for de ansatte er tatt inn i virksomhetens årshjul. I slutten av august ble det avholdt årlig fellesseminar på Jegtvolden Fjordhotell i Trøndelag. Foruten å bygge miljø på tvers, var arbeidsmiljø, selvledelse og motivasjon temaer på seminaret.

Vedvarende store saksporteføljer og høyt arbeidspress har også preget driftsåret 2024. Ulike tiltak er innført for å følge opp og ivareta medarbeiderne, porteføljer og arbeidsmiljøet.

En viktig satsing i dette arbeidet har vært iverksetting av "samråd". Disse en-til-en møtene ble gradvis innført fra januar 2024. De obligatoriske samrådene har en frekvens på to ganger per måned. Samtalene skal bygge på en coachende metodikk og har som formål å fremme motivasjon og utvikling hos den enkelte medarbeider. Videre innførte HTU andre halvår ukentlige møter for porteføljegjennomgang og fordeling.

HTU gjennomførte MUST medarbeiderundersøkelse fra STAMI på vårparten 2024. Deltakelsen lå på ca. 87 % og resultatene fra undersøkelsen gir gode indikatorer for hva virksomheten skal jobbe videre med. Resultatene tegner et bilde av en virksomhet med høy grad av psykologisk trygghet, godt lederklima og høy grad av selvledelse. Disse beskyttende faktorene danner et godt grunnlag for å jobbe videre med utfordringene høyt arbeidspress, kompetanseutvikling, medarbeiderinvolvering og organisasjonstilhørighet.

Andre halvår 2024 påbegynte ledelsen og de tillitsvalgte et samarbeid for å etablere en ny fagstruktur. Formålet med denne organiseringen er å tilrettelegge for en mer effektiv ressursutnyttelse og sikre utvikling på tvers i virksomheten. Fagutvikling med stor grad av medarbeiderpåvirkning har også som mål å fremme motivasjon, autonomi og eierskap. Selve fagorganiseringen er planlagt implementert første halvår 2025.

I tråd med den nye arbeidsgiverstrategien, som ble lansert våren 2024, deltok HTUs ledergruppe på to samlinger for ledergruppeutvikling i regi av AFF første halvår. I juni 2024 gikk direktør Thomas Laurendz Bornø ut i permisjon for å jobbe i et prosjekt for KDD. Prosjektet gjelder "administrative fellestjenester for mindre statlige virksomheter". Permisjonen har ett års varighet. Stedlig leder ved bergenskontoret, Christian Heimdal, trådte inn som fungerende direktør, og saksleder Karoline Grinde Birkeland gikk inn i rollen som fungerende leder i hans sted. Ledergruppens andre samlingen i begynnelsen av juni bidro til å gi den nye ledergruppen en kick start. Utvikling av lederne og tilegnelse av ledelsesverktøy for tettere oppfølging av den enkelte medarbeider i samråd antas å ha gitt effekt, gitt resultatene fra medarbeiderundersøkelsen.

AMU ble stiftet i august 2024. Ettersom virksomheten har tre lokasjoner, ble det vedtatt at alle kontorene skulle være representert. AMU-møtene har en frekvens på fire ganger per år og erstatter HTUs tidligere halvårlige HMS-gjennomganger. Oppfølging av medarbeiderundersøkelsen og videre tiltak for å bedre arbeidsmiljøet inngår også i dette samarbeidet.

I oktober fikk alle ansatte tilbud om influensavaksine.
Ergonomisk gjennomgang ble gjennomført ved alle tre kontorsteder i løpet av november.

Del V. Vurdering av fremtidsutsikter

Det forventes et stort press på leiemarkedet i årene fremover. Økt etterspørsel, lavt tilbud og høye priser tegner et utfordrende fremtidsbilde. God forvaltning av HTUs ressurser er helt avgjørende for å oppfylle samfunnsoppdraget på en tilfredsstillende måte.

HTU står i et «veiskille» for hvordan ulike forvaltningsoppgaver bør løses fremover. Utviklingen drives av økte krav til forsvarlig forvaltning av virksomheten, som igjen skyldes større saksmengde, flere ansatte, og økt behov for løpende utvikling av virksomheten, særlig som følge av digitalisering og endret risikobilde. I lys av ressurssituasjonen skaper dette kapasitets- og kompetanseutfordringer. Spørsmålet om HTU selv bør ansette nødvendig kompetanse, eller om det kan være hensiktsmessig å løse oppgavene helt eller delvis med ressurser på tvers av flere virksomheter er ennå uavklart.

HTU har sett at saksøkningen over tid har vokst betydelig. Siden våren 2023 har virksomheten vært i en situasjon hvor det ikke har vært mulig å behandle sakene etter hvert som disse har kommet inn. Ved utløpet av 2024 gikk det omkring 3 måneder fra en klage ble sendt inn til saken ble tildelt en saksleder. Dette er lite ønskelig og mindre brukerrettet enn det HTU ønsker å være. På sikt utfordrer dette HTUs rolle som lavterkseltilbud for partene som har havnet i konflikt, selv om saker om oppsigelse og pågående leieforhold så langt det lar seg gjøre prioriteres.

HTU har høyt fokus på saksavvikling. Videre har ulike tiltak for å effektivisere saksbehandlingen blitt iverksatt. Som eksempel på dette kan nevnes løpende arbeid med å forbedre malene som benyttes både i kommunikasjon og som utgangspunkt for ulike typer vedtak. Ved å klargjøre kommunikasjonen med partene kan misforståelser unngås og tid spares. Videre er det en målsetning at partene i størst mulig grad skal kunne hjelpe seg selv ved å benytte tjenester som er tilgjengelig via vår hjemmeside, og vi har derfor prioritert å videreutvikle og forenkle skjemaer som benyttes i prosessen. I 2024 har vi også gjennomført en del korreksjoner på hjemmesiden for å øke brukervennligheten og gjøre stoff lettere å finne.

Videre har det også vært svært viktig at forskriftens bestemmelser om behandlingsmåten er blitt forenklet ved at flere saker kan avgjøres av saksleder alene. Dette mener vi har gitt god effekt, og har heller ikke ført til at en større andel av vedtakene har blitt brakt inn til tingretten for overprøving.

Mer overordnet er vår vurdering at mange av de grepene som kan tas for en mer effektiv saksavvikling langt på vei er gjennomført. Det er selvsagt mulig å effektivisere virksomheten ytterligere, men det vil nå være snakk om mindre tiltak som kan ha noe effekt. I den utstrekning økningen i saksinngang fortsetter slik den har gjort etter at HTU ble landsdekkende, vil ytterligere effektiviseringer kreve at det satses på nye teknologiske løsninger. Det er liten tvil om at utviklingen innenfor kunstig intelligens vil kunne gi store gevinster for en virksomhet som HTU, men det vil kreve at det gjennomføres et betydelig forarbeid som krever kompetanse som organisasjonen ikke besitter i dag.

Del VI. Årsregnskap

Ledelseskommentar årsregnskapet 2024

Bekreftelse

Årsregnskapet for Husleietvistutvalget er utarbeidet og avlagt i henhold til bestemmelser for økonomistyring i staten, samt nærmere bestemmelser i Finansdepartementets rundskriv R- 115 og krav fra Kommunal- og distriktsdepartementet gitt i Hovedinstruks om økonomi- og virksomhetsstyring i Husleietvistutvalget. Regnskapet gir et dekkende bilde av virksomhetens bevilgninger, regnskapsførte utgifter, inntekter, eiendeler og gjeld.

Vurdering av vesentlige forhold

Bevilgning

HTU disponerte totalt kr 42 925 000 i 2024. Av dette var kr 1 962 000 overførte midler fra 2023. Tildelingen var kr. 40 963 000, hvorav kr 813 000 er lønnskompensasjon for 2024. Grunnet utsatt lønnsoppgjør for 2024 er grensen for overføring til 2025 økt fra 5 % av driftsbevilgningen til 5 % pluss lønnskompensasjon.

Samlede utgifter beløp seg til kr 39 657 799. Mindreforbruket var kr 3 267 201, dette er 9,35 % av samlet tildeling.

I tillegg til dette mottok HTU i supplerende tildelingsbrev nr. 2 av 16.02.2024 en belastningsfullmakt fra KDD pålydende kr 2 000 000. Midlene i belastningsfullmakten var øremerket et prosjekt for å redusere våre restanser. Fullmakten er i all hovedsak benyttet til midlertidige stillinger og utført overtid. Belastningsfullmakten er brukt fult ut.

Bemanning og lønnskostnader

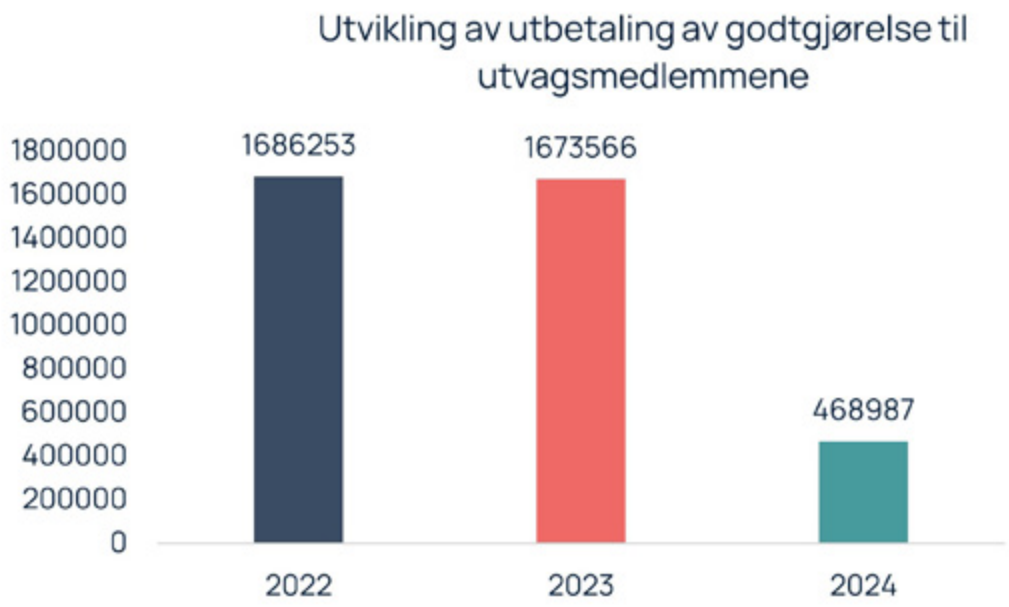
Om lag 80 % av HTUs driftsmidler er bundet til lønnsbudsjettet. Dette gjør at større endringer på personalsiden som turnover, ulønnede permisjoner og sykemeldinger vil ha store konsekvenser på vårt driftsbudsjett.

Direktør Thomas Laurendz Bornø er i perioden 01.06.2024 – 31.05.2025 utlånt til Kommunal- og distriktsdepartementet til et prosjektarbeid. HTU utbetaler vanlig lønn og godtgjørelser til Bornø i perioden og får refundert dette av KDD. I samme periode fungerer stedlig leder i Bergen, Christian Heimdal som direktør og saksleder Karoline Grinde Birkeland som stedlig leder i hans sted. Heimdal og Birkeland har fungeringstillegg i denne perioden.

Reell lønnsprosent (uten godtgjørelse til utvalgsmedlemmene) var 78,54 % for 2024. I 2023 var den 74,34 %. Effektive årsverk hadde en økning på 3,8 fra 2023 til 2024. Differanse mellom avtalte og effektive årsverk lå på 1,8 årsverk i 2024. Årsaken til avviket er sykefravær, ulønnede permisjoner samt fratredelser.

Annen gjeld til ansatte har økt med ca. 97,32 % fra 2023 til 2024. Mye av økningen skyldes utsatt lønnsoppgjør. Betalt overtid i 2024 har økt med 28,30 % sammenlignet med 2023. Dette inkluderer også overtid som er ført mot vår belastningsfullmakt.

Etter ny forskrift for Husleietvistutvalget fra 01.01.2024 er godtgjørelse til utvalgsmedlemmer redusert med ca. 72,53 %. Godtgjørelsen utgjorde kr 468 987 i 2024. mot kr 1 673 566 i 2023, og i 2022 kr 1 686 253.



Husleie og felleskostnader

Husleiekostnadene for 2024 utgjorde totalt kr 2 494 966. Ved inngåelse av ny husleiekontrakt i Oslo fra 01.01.2024 ble det avtalt leiefritak under oppussingsperioden som varte i fire måneder. Husleiereduksjonen var på om lag kr 450 000.
Ser man bort fra overnevnte reduksjon, har leiekostnadene fra 2023 til 2024 blitt redusert med 17,60 %.

Felleskostnader i samme periode er redusert med 22,09 %. Reduksjonen har en sammenheng med mindre arealer i Oslo.

Programvarelisenser

Lisenskostnader har økt fra kr 1 852 037 i 2023 til kr 1 892 759 i 2024. Økningen skyldes indeksregulering og utgjør i overkant av 2,20 %.

Innkjøp

For å skape tilstrekkelig med plass til alle ansatte ved kontoret i Trondheim, ble det i 2024 foretatt en mindre ombygging av kontoret. Overgang til nytt arbeidsplasskonsept ved alle kontorer har medført innkjøp av kontorstoler og nye skrivebord.

I tråd med IKT sikkerhetsrutine og anbefalt utskiftningsintervall på pc-klienter, ble store deler av HTUs pc-park byttet ut i 2024. Anskaffelsen ble gjort via statlig fellesavtale hos ATEA AS.

2024 har vært preget av mer reisevirksomhet enn tidligere år. Hovedårsaken til dette er fungeringssituasjonen virksomheten har vært oppe i annet halvår, med stedfortredere for direktør og seksjonssjef på annet kontorsted. Oppfølging av medarbeidere og ekstern møtevirksomhet har vært påkrevd.

Inntekter og forklaringer til mindreforbruk

HTU har en merinntektsfullmakt på kap. 3585, post 01 med kr 3 271 000. Samlet merinntekt for året er på kr 564 690. HTUs inntekter inkluderer også inntekter i form av oppslagsgebyr, som i 2024 utgjorde kr 295 307. HTU har i tillegg hatt en salgsinntekt på kr 14 797 for salg av utgått ikt utstyr. Mindreforbruk og merinntekt utgjør til sammen kr 3 831 890, dette er 9 % av samlet tildeling. Mulig overførbart beløp inkludert lønnskompensasjon er kr 2 820 500. Beløpet søkes overført til 2025.

Årsakene til mindreforbruket er sammensatte og skyldes:

- Økt saksinngang gir høyere gebyrinntektene enn budsjettert
- Lengre sykefravær fører til en høy andel refusjoner
- Uttak av ulønnede permisjoner har ført til ubrukte lønnsmidler
- Forsinket lønnsoppgjør resulterer i at lønnsmidler avsatt i 2024 ikke utbetales før 2025
- Større budsjetterte innkjøp i 2024 er utsatt til 2025

Avtale med Direktoratet for økonomistyring

HTU er fullservicekunde for lønns- og regnskapstjenester med tilleggstjenester SRS og del- og årsregnskap med Direktoratet for økonomistyring i staten (DFØ).

HTU utarbeider virksomhetsregnskap etter SRS.

HTU skal føre virksomhetsregnskapet etter periodiseringsprinsippet i tråd med de statlige regnskapsstandardene (SRS), jf. Bestemmelsene pkt. 3.3.2 og 3.4.3.4

Føring av regnskap etter statlig regnskaps standard (SRS)

Virksomheten gikk over til å føre regnskap etter Statlige regnskapsstandarder (SRS) 01.01.2023.

Regnskapsføring etter disse prinsippene skal bidra til bedre økonomisk oversikt og styring, samt gi mer fullstendig informasjon om inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld. Et hovedformål for HTU er å få et bedre budsjettgrunnlag for å planlegge innkjøp og ressursbruk. For å ivareta bevilgningskontroll, vil HTU inntil videre opprettholde kontantregnskapet.

Virksomheten ønsker å utvikle den interne økonomi- og budsjettstyringen basert på de mulige gevinster som ligger i bruk av statlige regnskapsstandarder (SRS). Grunnet trang ressurssituasjon i administrativ enhet, har HTU i 2024 ikke hatt kapasitet til å vurdere nærmere hvordan dette bør gjøres. Det er ønskelig - i et samarbeid med departementet - også å utvikle SRS for å se hvilke gevinster det kan gi i styringsdialogen.

Revisjon

Riksrevisjonen er ekstern revisor og bekrefter årsregnskapet for HTU. Årsregnskapet er ikke ferdig revidert pr. dags dato. Revisjonsberetning vil bli publisert når den foreligger.

Christian Heimdal
Fungerende direktør

Prinsippnote til årsregnskapet

Årsregnskapet er i henhold til krav i bestemmelsene punkt 3.4.1, nærmere bestemmelser i Finansdepartementets rundskriv R-115 av desember 2024 og eventuelle tilleggskrav fastsatt av overordnet departement.

Oppstillingen av bevilgningsrapporteringen og artskontorapporteringen er utarbeidet med utgangspunkt i bestemmelsene punkt 3.4.2 – de grunnleggende prinsippene for årsregnskapet:

a. Regnskapet følger kalenderåret.
b. Regnskapet inneholder alle rapporterte utgifter og inntekter for regnskapsåret.
c. Regnskapet er utarbeidet i tråd med kontantprinsippet.
d. Utgifter og inntekter er ført i regnskapet med brutto beløp.

Oppstillingene av bevilgnings- og artskontorapportering er utarbeidet etter de samme prinsippene, men gruppert etter ulike kontoplaner. Prinsippene samsvarer med krav i bestemmelsene punkt 3.5 til hvordan virksomhetene skal rapportere til statsregnskapet. Sumlinjen "Netto rapportert til bevilgningsregnskapet" er lik i begge oppstillingene.

HTU er tilknyttet statens konsernkontoordning i Norges Bank i henhold til krav i bestemmelsene pkt. 3.7.1. HTU er en bruttobudsjettert virksomhet. Det tilføres ikke likviditet gjennom året, men HTU har en trekkrettighet på sin konsernkonto. Ved årets slutt nullstilles saldoen på den enkelte oppgjørskonto ved overgang til nytt år.

Bevilgningsrapporteringen

Oppstillingen av bevilgningsrapporteringen omfatter en øvre del med bevilgningsrapporteringen og en nedre del som viser beholdninger virksomheten står oppført med i kapitalregnskapet. Bevilgningsrapporteringen viser regnskapstall som virksomheten har rapportert til statsregnskapet. Det stilles opp etter de kapitler og poster i bevilgningsregnskapet virksomheten har fullmakt til å disponere. Kolonnen samlet tildeling viser hva virksomheten har fått stilt til disposisjon i tildelingsbrev for hver statskonto (kapittel/post). Oppstillingen viser i tillegg alle finansielle eiendeler og forpliktelser virksomheten står oppført med i statens kapitalregnskap.

Mottatte fullmakter til å belaste en annen virksomhets kapittel/post (belastningsfullmakter) vises ikke i kolonnen for samlet tildeling, men er omtalt i note B til bevilgningsoppstillingen. Utgiftene knyttet til mottatte belastningsfullmakter er bokført og rapportert til statsregnskapet, og vises i kolonnen for regnskap.

Avgitte belastningsfullmakter er inkludert i kolonnen for samlet tildeling, men bokføres og rapporteres ikke til statsregnskapet fra virksomheten selv. Avgitte belastningsfullmakter bokføres og rapporteres av virksomheten som har mottatt belastningsfullmakten og vises derfor ikke i kolonnen for regnskap. De avgitte fullmaktene framkommer i note B til bevilgningsoppstillingen.

Artskontorapporteringen

Oppstillingen av artskontorapporteringen har en øvre del som viser hva som er rapportert til statsregnskapet etter standard kontoplan for statlige virksomheter og en nedre del som viser eiendeler og gjeld som inngår i mellomværende med statskassen. Artskontorapporteringen viser regnskapstall virksomheten har rapportert til statsregnskapet etter standard kontoplan for statlige virksomheter. Virksomheten har en trekkrettighet på konsernkonto i Norges Bank. Tildelingene er ikke inntektsført og derfor ikke vist som inntekt i oppstillingen.

Regnskapstall i bevilgnings- og artskontorapportering med noter viser regnskapstall rapportert til statsregnskapet. I tillegg viser noten til artskontorapporteringen sammenheng mellom avregning med statskassen og mellomværende med statskassen, bokførte tall fra virksomhetens kontospesifikasjon i kolonnen spesifisering av bokført avregning med statskassen. Noten viser forskjellen mellom beløp virksomheten har bokført på eiendels- og gjeldskontoer i virksomhetens kontospesifikasjon (herunder saldo på kunde- og leverandørreskontro) og beløp virksomheten har rapportert som fordringer og gjeld til statsregnskapet og som inngår i mellomværendet med statskassen.

HTU har innrettet bokføringen slik at den følger kravene i bestemmelser om økonomistyring i staten. Dette innebærer at alle opplysninger om transaksjoner og andre regnskapsmessige disposisjoner som er nødvendige for å utarbeide pliktig regnskapsrapportering, jf. bestemmelsene punkt 3.3.2, og spesifikasjon av pliktig regnskapsrapportering, jf. bestemmelsene

punkt 4.4.3, er bokført. Bestemmelsene krever blant annet utarbeiding av kundespesifikasjon og leverandørspesifikasjon. Dette medfører at salgs- og kjøpstransaksjoner bokføres i kontospesifikasjonen på et tidligere tidspunkt enn de rapporteres til statsregnskapet, og innebærer kundefordringer og leverandørgjeld i kontospesifikasjonen.

Bevilgningsrapportering

Utgiftskapittel	Kapittelnavn	Post	Posttekst	Note	Samlet tildeling	Regnskap 2024	Merutgift (-) og mindreut-gift
0585	Husleietvistutvalget	01	Driftsutgifter	AB	42 925 000	39 657 799	3 267 201
0500	Kommunal- og distriktsdepartementet	21	Driftsutgifter	A,B	2 000 000	2 000 000	0
1633	Nettoordning, statlig betalt merverdiavgift	1	Driftsutgifter	B	0	1 157 051	
Sum utgiftsført					44 925 000	42 814 850	
Inntektskapittel	**Kapittelnavn**	**Post**	**Posttekst**		**Samlet tildeling**	**Regnskap 2024**	**Merinntekt og mindreinn-tekt (-)**
3585	Husleietvistutvalget	01	Gebyrer	B	3 271 000	3 835 690	564 690
5309	Tilfeldige inntekter	29	Tilfeldige inntekter			78 119	
5700	Folketrygdens inntekter	72	Arbeidsgiveravgift			4 273 541	
Sum inntektsført					3 271 000	8 187 349	
Netto rapportert til bevilgnings regnskapet						34 627 501	
Kapitalkontoer							
60092401	Norges Bank KK/Innbetalinger					6 238 608	
60092402	Norges Bank KK /Utbetalinger					-41 381 842	
705033	Endringer i mellomværende med statskassen					515 733	
Sum rapportert						0	
Beholdninger rapportert til kapitalregnskapet (31.12)							
Konto	Tekst				2024	2023	Endring
705033	Mellomværende med statskassen				-1737 543	-2 253 276	515 733

Note A Forklaring av samlet tildeling utgifter			
Kapittel og post	Overført fra i fjor	Årets tildelinger	Samlet tildeling
0585.01	1 962 000	40 963 000	42 925 000

Note B Forklaring til brukte fullmakter og beregning av mulig overførbart beløp til neste år											
Kapittel og post	Stikkord	Merut-gift(-)/ mindre utgift	Utgiftsført av andre iht. avgitte belast-nings-full-makter(-)	Merut-gift(-)/ mindreutgift etter avgitte belastnings-fullmakter	Merinntekter / mindrein-ntekter(-) iht. merinntekts-fullmakt	Omdis-ponering fra post 01 til 45 eller til post 01/21 fra neste års bevilgn-ing	Innspar-inger(-)	Sum grunnlag for over-føring	Kompen-sasjon for lønnsop-pgjøret 2024	Maks. overfør-bart beløp	Mulig over-førbart beløp beregnet av virksomheten
0585.01		3 267 201		3 267 201	564 690			3 831 891	813 000	2 820 500	2 820 500

Belastningsfullmakt

HTU mottok i Supplerende tildelingsbrev nr. 1 av av 16.02.2024 en belastningsfullmakt fra KDD pålydende kr 2 000 000. Midlene gikk til et restaneprosjekt for å bygge ned restansene våre. I all hovedsak benyttet til midlertidige stillinger og overtid.

Merinntektsfullmakt

HTU har fullmakt til å overskride driftsbevilgning under kap.585, post 01 driftsutgifter mot tilsvarende merinntekt på kap.3585, post 01 gebyrer.
jf. Romertallsvedtak II Merinntektsfullmakter i Prop. 1 S (2023–2024) for Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. Innst. 16 S (2023–2024) vedtatt 15. desember 2023.

Oppstilling av artskontorapporteringen	31.12.2024	31.12.2023
Driftsinntekter rapportert til bevilgningsregnskapet		
Innbetalinger fra gebyrer	3 820 893	3 179 629
Innbetalinger fra tilskudd og overføringer	0	0
Salgs- og leieinnbetalinger	14 797	27 054
Andre innbetalinger		0
Sum innbetalinger fra drift	3 835 690	3 206 683
Driftsutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet		
Utbetalinger til lønn	33 167 198	31 051 257
Andre utbetalinger til drift	7 975 236	7 901 816
Sum utbetalinger til drift	41 142 435	38 953 073
Netto rapporterte driftsutgifter	37 306 745	35 746 390
Investerings- og finansinntekter rapportert til bevilgningsregnskapet		
Innbetaling av finansinntekter	0	0
Sum investerings- og finansinntekter	0	0
Investerings- og finansutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet		
Utbetaling til investeringer	515 364	578 637
Utbetaling til kjøp av aksjer	0	0
Utbetaling av finansutgifter	0	0
Sum investerings- og finansutgifter	515 364	578 637
Netto rapporterte investerings- og finansutgifter	515 364	578 637
Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten		
Innbetaling av skatter, avgifter, gebyrer m.m.	7 085	51
Sum innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten	7 085	51

Tabell fortsetter på neste side.

Inntekter og utgifter rapportert på felleskapitler		
Gruppelivsforsikring konto 1985 (ref. kap. 5309, inntekt)	71 034	60 069
Arbeidsgiveravgift konto 1986 (ref. kap. 5700, inntekt)	4 273 541	3 939 840
Nettoføringsordning for merverdiavgift konto 1987 (ref. kap. 1633, utgift)	1 157 051	1 087 825
Netto rapporterte utgifter på felleskapitler	-3 187 523	-2 912 084
Netto rapportert til bevilgningsregnskapet	34 627 501	33 412 891
Oversikt over mellomværende med statskassen		
Eiendeler og gjeld	31.12.2024	31.12.2023
Fordringer på ansatte	0	0
Kontanter	0	0
Bankkontoer med statlige midler utenfor Norges Bank	0	0
Skyldig skattetrekk og andre trekk	-1 242 363	-1 283 556
Skyldige offentlige avgifter	0	0
Avsatt pensjonspremie til Statens pensjonskasse*	-507 685	-962 482
Mottatte forskuddsbetalinger	0	0
Lønn (negativ netto, for mye utbetalt lønn m.m.)	13 271	0
Differanser på bank og uidentifiserte innbetalinger	-766	-7 238
Sum mellomværende med statskassen	-1 737 543	-2 253 276

* Pensjonstrekket i de ansattes lønn (2%) på konto 263 inngår også på denne linjen.

Regnskapsprinsipper - Virksomhetsregnskap avlagt i henhold il de statlige regnskaps-standardene (SRS)

Åpningsbalanse
Ved utarbeidelse av åpningsbalansen er immaterielle eiendeler og varige driftsmidler verdsatt til gjenanskaffelsesverdi eller virkelig verdi.

Transaksjonsbaserte inntekter
Transaksjoner resultatføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekt resultatføres når den er opptjent. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet hvor overføring av risiko og kontroll er overført til kjøper. Salg av tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Inntekter fra bevilginger og inntekt fra tilskudd og overføringer
Inntekt fra bevilgninger og inntekt fra tilskudd og overføringer resultatføres etter prinsippet om motsatt sammenstilling. Dette innebærer at inntekt fra bevilgninger og inntekt fra tilskudd og overføringer resultatføres i takt med at aktivitetene som finansieres av disse inntektene utføres, det vil si i samme periode som kostnadene påløper (motsatt sammenstilling).

Bruttobudsjetterte virksomheter har en forenklet praktisering av prinsippet om motsatt sammenstilling ved at inntekt fra bevilgninger beregnes som differansen mellom periodens kostnader og opptjente transaksjonsbaserte inntekter og eventuelle inntekter fra tilskudd og overføringer til virksomheten. En konsekvens av dette er at resultat av periodens aktiviteter blir null.

Kostnader
Utgifter som gjelder transaksjonsbaserte inntekter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Utgifter som finansieres med inntekt fra bevilgning og inntekt fra tilskudd og overføringer, kostnadsføres i samme periode som aktivitetene er gjennomført og ressursene er forbrukt.

Pensjoner
SRS 25 Ytelser til ansatte legger til grunn en forenklet regnskapsmessig tilnærming til pensjoner. Statlige virksomheter skal ikke balanseføre netto pensjonsforpliktelser for ordninger til Statens pensjonskasse (SPK).

HTU resultatfører arbeidsgiverandel av pensjonspremien som pensjonskostnad. Pensjon kostnadsføres som om pensjonsordningen i SPK var basert på en innskuddsplan.

Fra 2022 har SPK lagt om pensjonspremiemodellen for statlige virksomheter. Fra 1. januar 2022 betaler HTU en virksomhetsspesifikk hendelsesbasert arbeidsgiverandel som del av pensjonspremien. At premien er virksomhetsspesifikk, betyr at den beregnes ut fra den enkelte virksomhets forhold, ikke for grupper av virksomheter samlet. At den er hendelsesbasert, betyr at den tar hensyn til de faktiske hendelser i medlemsbestanden i virksomheten, slik at premiereserven er ajour i forhold til medlemmets opptjening. Medlemsandelen på to prosent av lønnsgrunnlaget er uendret.

Leieavtaler
HTU har valgt å benytte forenklet metode i SRS 13 om leieavtaler og klassifiserer alle leieavtaler som operasjonelle leieavtaler.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler
Anleggsmidler er varige og betydelige eiendeler som disponeres av HTU. Med varige eiendeler menes eiendeler med utnyttbar levetid på 3 år eller mer. Med betydelige eiendeler forstås eiendeler med anskaffelseskost på 50 000 kroner eller mer. Anleggsmidler er balanseført til anskaffelseskost fratrukket avskrivninger.

Kontorinventar og datamaskiner (PCer, m.m.) med utnyttbar levetid på 3 år eller mer er balanseført som egne grupper.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved endret anvendelse eller utnyttelse, dersom virkelig verdi er lavere enn balanseført verdi.

Egenutvikling av programvare
Verdien av egne ansattes innsats (lønnskostnader) aktiveres ikke sammen med egenutviklet programvare, men resultatføres.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler og kortsiktig gjeld
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Statens kapital
Statens kapital utgjør nettobeløpet av HTUs eiendeler og gjeld, og fremgår i regnskapslinjen for avregninger i balanseoppstillingen. Bruttobudsjetterte virksomheter presenterer ikke konsernkontoene i Norges Bank som bankinnskudd. Konsernkontoene inngår i regnskapslinjen avregnet med statskassen.

Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten
Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten presenteres etter kontantprinsippet.

Statlige rammebetingelser

Selvassurandørprinsippet
Staten opererer som selvassurandør. Det er følgelig ikke inkludert poster i balanse eller resultatregnskap som søker å reflektere alternative netto forsikringskostnader eller forpliktelser.

Statens konsernkontoordning
Statlige virksomheter omfattes av statens konsernkontoordning. Konsernkontoordningen innebærer at alle innbetalinger og utbetalinger daglig gjøres opp mot virksomhetens oppgjørskontoer i Norges Bank.

Virksomheten tilføres ikke likvider gjennom året, men har en trekkrettighet på sin konsernkonto. For bruttobudsjetterte virksomheter nullstilles saldoen på den enkelte oppgjørskonto i Norges Bank ved overgang til nytt regnskapsår.

Resultatregnskap	Note	31.12.2024	31.12.2023
Driftsinntekter			
Inntekt fra bevilgninger	1	39 757 361	36 309 572
Inntekt fra gebyrer	1	3 743 648	3 337 859
Salgs- og leieinntekter	1	21 297	27 054
Sum driftsinntekter		43 522 306	39 674 485
Driftskostnader			
Lønnskostnader	2	34 882 967	31 623 067
Avskrivninger på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,4	595 327	431 947
Andre driftskostnader	5	8 044 012	7 619 471
Sum driftskostnader		43 522 306	39 674 485
Driftsresultat		0	0
Finansinntekter og finanskostnader		0	0
Resultat av periodens aktiviteter			
Avregninger og disponeringer	6	0	0
Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten			
Avgifter og gebyrer direkte til statskassen	8	7 085	51
Avregning med statskassen innkrevingsvirksomhet		7 085	51
Sum innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten		0	0
Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten			
Tlskudd til andre		0	0
Avregning med statskassen tilskuddsforvaltning		0	0
Sum tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten		0	0

Balanse	Note	31.12.2024	31.12.2023
Eiendeler			
A. Anleggsmidler			
I Immaterielle eiendeler			
Programvare og lignende rettigheter	3	1 162 587	1 355 007
Sum immaterielle eiendeler		1 162 587	1 355 007
II Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy og lignende	4	1 134 356	970 638
Sum varige driftsmidler		1 134 356	970 638
III Finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 296 943	2 325 645
B. Omløpsmidler			
I Beholdning av varer og driftsmateriell		0	0
II Fordringer			
Kundefordringer	9	172 990	243 735
Opptjente, ikke fakturerte inntekter		0	0
Andre fordringer	10	220 117	326 525
Sum fordringer		393 107	570 260
III Bankinnskudd, kontanter og lignende		0	0
Sum omløpsmidler		393 107	570 260
Sum eiendeler drift		2 690 050	2 895 905
IV Fordringer vedrørende innkrevingsvirksomhet og andre overføringer		0	0
Sum eiendeler		2 690 050	2 895 905

Statens kapital og gjeld	Note	31.12.2024	31.12.2023
C. Statens kapital			
I Virksomhetskapital		0	0
II Avregninger			
Avregnet med statskassen (bruttobudsjetterte)	6	- 5 309 486	-3 882 698
Sum avregninger		- 5 309 486	- 3 882 698
Sum statens kapital		- 5 309 486	- 3 382 698
D. Gjeld			
I Avsetning for langsiktige forpliktelser		0	0
II Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
III Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	743 153	1 185 432
Skyldig skattetrekk	7	1 242 363	1 283 556
Skyldige offentlige avgifter	7	730 353	518 166
Avsatte feriepenger	7	3 052 477	2 647 105
Mottatt forskuddsbetaling		0	0
Annen kortsiktig gjeld	7	2 231 190	1 144 343
Sum kortsiktig gjeld	7	7 999 536	6 778 603
Sum gjeld		7 999 536	6 778 603
Sum statens kapital og gjeld drift		2 690 050	2 895 905
IV Gjeld vedrørende tilskuddsforvaltning og andre overføringer		0	0
Sum statens kapital og gjeld		2 690 050	2 895 905

Note 1 Driftsinntekter	31.12.2024	31.12.2023
Inntekt fra bevilgninger		
Inntekt fra bevilgninger	39 757 361	36 309 572
Sum inntekt fra bevilgninger	39 757 361	36 309 572
Inntekt fra tilskudd og overføringer		
Inntekt fra gebyrer	3 743 648	3 337 859
Sum inntekt fra gebyrer	3 743 648	3 337 859
Salgs- og leieinntekter		
Salgsinntekt, unntatt avgiftsplikt	21 297	27 054
Sum salgs- og leieinntekter	21 297	27 054
Andre driftsinntekter		
Sum andre driftsinntekter	0	
Sum driftsinntekter	43 522 306	39 674 485

Note 2 Lønnskostnader	31.12.2024	31.12.2023
Lønn	26 876 510	22 675 120
Feriepenger	3 124 775	2 704 473
Arbeidsgiveravgift	4 485 728	4 006 108
Pensjonskostnader*	1 895 201	2 069 781
Lønn balanseført ved egenutvikling av anleggsmidler (-)	0	0
Sykepenger og andre refusjoner (-)	-2 213 260	- 1 513 213
Andre ytelser	741 013	1 677 798
Sum lønnskostnader	34 882 967	31 623 067

Antall utførte årsverk i 2024 var 35 , mens i 2023 var det 31.

* På bakgrunn av at lønnsoppgjøret i staten for 2024 ikke var ferdigstilt før i slutten av november, har ikke virksomheten utbetalt resultatet av lønnsoppgjøret i 2024. Virksomheten har derfor gjort et estimat for lønnsavsetning for det sentrale lønnsoppgjøret (lokale og eventuelt sentrale tillegg) som utgjør kr 900575. Lønnsavsetningen inkluderer feriepenger, og det er avsatt for arbeidsgiveravgift av lønnsavsetningen.
Avsetningen inkluderer også virksomhetens eget bidrag til lønnsforhandlinger utover det som er fremforhandlet sentralt.
Dette utgjør i underkant av kr 400 000.

** Pensjonskostnaden i 2024 er basert på et estimat for pensjonspremien beregnet av SPK, og ikke faktisk pensjonspremie. Dette skyldes at lønnsoppgjøret i staten for 2024 ikke var ferdigstilt før i slutten av november 2024. Premiesatsen for arbeidsgiverandelen utgjorde i 2024 8,10 prosent (arbeidsgiverandel av pensjonspremie på artskonto 542/ pensjonsgrunnlaget i 2024 rapportert til SPK). For regnskapsåret 2023 utgjorde premiesatsen 9,70 prosent

Note 3 Immaterielle eiendeler			
	Programvare og lignende rettigheter	Immaterielle eiendeler under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 803 101		1 803 101
Anskaffelseskost	1 803 101		1 801 101
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	448 094		448 094
Ordinære avskrivninger i året	192 420		192 420
Akkumulerte avskrivninger avgang i året (-)	0		0
Balanseført verdi 31.12.2024	1 162 587		1 162 587

Note 4 Varige driftsmidler							
	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og trans-portmid-ler	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	Anlegg under utførelse	Infrastruktur-eiendeler	Sum
Anskaffelseskost 01.01.				1 622 370			1 622 370
Tilgang i året				566 624			566 624
Avgang anskaffelseskost i året (-)							
Fra anlegg under utførelse til annen gruppe i året							
Anskaffelseskost				2 188 995			2 188 995
Akkumulerte nedskrivninger 01.01							
Nedskrivninger i året							
Akkumulerte avskrivninger 01.01.				651 732			651 732
Ordinære avskrivninger i året				402 907			402 907
Akkumulerte avskrivninger avgang i året (-)							
Balanseført verdi 31.12.2024				1 134 356			1 134 356
Avskrivningssatser (levetider)	Ingen avskrivning	10-60 år dekomponert lineært	3-15 år lineært	3-15 år line-ært	Ingen av-skrivning	Virksomhets-spesifikt	
Avhendelse av varige driftsmidler i 2024							
Salgssum ved avgang anleggsmidler							
- Bokført verdi avhendede anleggsmidler							
= Regnskapsmessig gevinst/tap							

Note 5 Andre driftskostnader	31.12.2024	31.12.2023
Husleie	2 494 966	2 906 957
Vedlikehold egne bygg og anlegg		
Vedlikehold og ombygging av leide lokaler	212 656	50 574
Andre kostnader til drift av eiendom og lokaler	879 730	1 064 898
Leie maskiner, inventar og lignende	2 020 129	1 650 875
Mindre utstyrsanskaffelser	44 357	21 285
Reparasjon og vedlikehold av maskiner, utstyr	0	0
Kjøp av konsulenttjenester	95 062	109 658
Kjøp av andre fremmede tjenester	456 160	380 285
Reiser og diett	348 331	199 730
Tap og lignende	0	11 619
Øvrige driftskostnader	1 492 621	1 223 590
Sum andre driftskostnader	8 044 012	7 619 471

Husleietvistutvalget har tre kontorsteder med tre separate husleiekontrakter. Trondheim har en avtale som varer til 2030, årlig husleiekostnad i 2024 er kr 805 507 (dette inkluderer lager og kantineleie).

Bergen har en avtale som varer til 2026, årlig husleiekostnad i 2024 er kr 637 497(dette inkluderer lager).

Oslo inngikk en ny Husleieavtale fra 01.01.2024. Ny avtale har en årlig kostnad på kr 1 456 000 (dette inkluderer lager og kantineleie). Merk at ved inngåelse av ny leiekontrakt ble det inngått leiefritak for de første 4 mnd. i 2024. Totalt kostnad for 2024 er på kr 1 051 962.

Tilleggsinformasjon operasjonelle eiendeler, gjenværende varighet

	Leieavtaler lokaler	Sum
Varighet 1 - 5 år Bergen	637 497	637 497
Varighet over 5 år Oslo	1 456 000	1 456 000
Varighet over 5 år,Trondheim	805 507	805 507
Sum	2 899 004	2 899 004

Note 6 Sammenheng mellom avregnet med statskassen og mellomværende med statskassen (bruttobudsjetterte virksomheter)			
A) Forklaring til at periodens resultat ikke er lik endring i avregnet med statskassen i balansen (kongruensavvik)			
	31.12.2024	31.12.2023	Endring
Avregnet med statskassen i balansen	-5 309 486	-3 882 698	-1 426 789
Endring i avregnet med statskassen			
Konsernkontoer i Norges Bank			
- Konsernkonto utbetaling			- 41 381 842
+ Konsernkonto innbetaling			6 238 608
Netto trekk konsernkonto			-35 143 234
Innbetalinger og utbetalinger som ikke inngår i virksomheten drift (er gjennomstrømningsposter)			
- Innbetaling innkrevingsvirksomhet og andre overføringer			-7 085
+ Utbetaling tilskuddsforvaltning og andre overføringer			
Bokføringer som ikke går over bankkonto, men direkte mot avregning med statskassen			
+ Inntektsført fra bevilgning (underkonto 1991)			39 757 361
- Gruppeliv/arbeidsgiveravgift (underkonto 1985 og 1986)			-4 344 575
+ Nettoordning, statlig betalt merverdiavgift (underkonto 1987)			1 164 321
Andre avstemmingsposter			
Spesifikasjon av andre avstemmingsposter			0
Forskjell mellom resultatført og netto trekk på konsernkonto			1 426 789
Resultat av periodens aktiviteter før avregning mot statskassen			0
Sum endring i avregnet med statskassen			1 426 789

Note 7 Sammenheng mellom avregnet med statskassen og mellomværende med statskassen (bruttobudsjetterte virksomheter)			
B) Forskjellen mellom avregnet med statskassen og mellomværende med statskassen			
	31.12.2024	28.12.2024	
	Spesifisering av bokført avregning med statskassen	Spesifisering av rapportert mellomværende med statskassen	Forskjell
Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler			
Immaterielle eiendeler	1 162 587		1 162 587
Varige driftsmidler	1 134 356		1 134 356
Sum	2 296 943	0	2 296 943
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	0	0	0
Obligasjoner	0	0	0
Andre fordringer	0	0	0
Sum	0	0	0
Omløpsmidler			
Beholdninger av varer og driftsmateriell	0	0	0
Kundefordringer	172 990	0	172 990
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	0	0	0
Andre fordringer	220 117	0	220 117
Bankinnskudd, kontanter og lignende	0	0	0
Fordringer vedrørende innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten	0	0	0
Sum	393 107	0	393 107

Tabell fortsetter på neste side.

Langsiktige forpliktelser og gjeld			
Avsetninger langsiktige forpliktelser	0	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	0	0	0
Sum	0	0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	-743 153	0	-743 153
Skyldig skattetrekk og andre trekk	- 1 242 363	-1 339 457	97 094
Skyldige offentlige avgifter	-730 353	0	-730 353
Avsatte feriepenger	-3 052 477	0	3 052 477
Annen gjeld til ansatte	- 2 243 695	0	-2 243 695
Avsatte pensjonspremie til SPK, arbeidsgiverandel	0	-410 591	410 591
Mottatt forskuddsbetaling	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld	12 505	12 505	0
Sum	-7 999 536	- 1737 543	- 6 261 993
Sum	- 5 309 486	-1 737 543	-3 571 943

Mellomværende med statskassen består av kortsiktige fordringer og gjeld som etter økonomiregelverket er rapportert til statsregnskapet (S-rapport). Avregnet med statskassen viser finansieringen av virksomhetens netto eiendeler og gjeld.

Note 8 Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten	31.12.2024	31.12.2023
Overføring fra andre statlige regnskaper	0	0
Overføring fra kommunenes/fylkeskommunenes forvaltningsbudsjett	0	0
Skatter og avgifter, renteinntekter og utbytte m.m	7 085	51

Note 9 Kundefordringer	31.12.2024	31.12.2023
Kundefordringer til pålydende	172 990	243 735
Avsatt til forventet tap (-)	0	0
Sum kundefordringer	172 990	243 735

Note 10 Andre kortsiktige fordringer	31.12.2024	31.12.2023
Forskuddsbetalt lønn	0	0
Reiseforskudd	0	0
Personallån	0	0
Andre fordringer på ansatte	0	0
Forskuddsbetalte leie	65 510	196 966
Andre forskuddsbetalte kostnader	42 745	31 187
Andre fordringer	111 862	98 372
Sum andre kortsiktige fordringer	220 117	326 525

Note 11 Annen kortsiktig gjeld	31.12.2024	31.12.2023
Skyldig lønn	- 13271	0
Annen gjeld til ansatte	1 343 120	1 137 105
Avsetning for lønnsoppgjør 2024 *	900 575	0
Påløpte kostnader	0	0
Avstemmingsdifferanser ved rapportering til statsregnskapet	766	7 238
Avsatt pensjonspremie til SPK, arbeidsgiverandel	0	0
Annen kortsiktig gjeld	0	0
Sum annen kortsiktig gjeld	2 231 190	1 144 343

* På bakgrunn av at resultatet av lønnsoppgjøret i staten for 2024 ikke var ferdigstilt før i slutten av november, har ikke virksomheten gjennomført eller utbetalt resultatet av lønnsoppgjøret før i 2025. HTU har derfor gjort et estimat for lønnsavsetningen for det sentrale lønnsoppgjøret (lokale og eventuelt sentrale tillegg), jf. note 2. Avsetningen inkluderer også virksomhetens eget bidrag til lønnsforhandlinger utover det som er fremforhandlet sentralt.