ÅRSRAPPORT 2025

Husleietvistutvalget

Innhold

Del I. Leders beretning 3

Del II. Introduksjon til virksomheten og hovedtall 6

Introduksjon 7
Presentasjon av utvalgte hovedtall 9

Del III. Årets aktiviteter og resultater 10

Samlet vurdering av prioriteringer, ressursbruk, resultater og måloppnåelse 11
Tvistesaksbehandling 12
Resultatoppnåelse i 2025 16
Brukertilgjengelighet 21
Bærekraftsmål 22

Del IV. Styring og kontroll i virksomheten 25

Del V. Vurdering av fremtidsutsikter 35

Del VI. Årsregnskap 37
Ledelseskommentar 38
Bevilgningsrapportering 42
Artskontorapportering 44
Resultatregnskap 48

Del I. Leders beretning

Husleietvistutvalget (HTU) tilbyr enkel og trygg konfliktløsningstilbud i et leiemarked der over en million nordmenn leier og de fleste utleiere er privatpersoner.

Innledning

2025 var nok et år som ble preget av en betydelig økning i saksinngangen. Mens Husleietvistutvalget i 2024 opplevde at veksten var lavere enn tidligere år, har saksinngangen i 2025 igjen tiltatt i styrke. Ved årets utløp kunne vi konstatere en saksøkning på 19,6 prosent sammenlignet med 2024. I løpet av 2025 mottok HTU i alt 5147 klager, hvilket er det høyeste antallet som er registrert i løpet av et år.

Den høye saksinngangen har medført at restansene har vokst i løpet av 2025. Saksbehandlingstiden har også økt betydelig sammenlignet med 2024. Til tross for at saksinngangen har vokst videre, har HTU avsluttet 3848 saker. Antallet er omtrent på nivå med 2024. Utfordringene med høy saksinngang har vært krevende for organisasjonen og våre medarbeidere har stått i en situasjon med høyt arbeidspress over tid.

Utviklingen i saksinngangen har sannsynligvis flere årsaker. Det er imidlertid grunn til å anta at presset som er i leiemarkedet mange steder og særlig i de store byene, bidrar sterkt til å øke tvistehyppigheten. En fortsatt sterk økning i saksinngangen har utfordret HTUs mulighet til på en god måte å levere rask, rimelig og kompetent tvisteløsning av husleietvister. Særlig har økningen i restanser gjort det krevende å sørge for en tilstrekkelig rask rettsavklaring, noe som er svært viktig for utleiere og leietakere som står i en konflikt.

Husleietvistutvalget overføres til Husbanken

Regjeringen fattet 19. juni 2025 vedtak om at HTUs virksomhet skulle overføres til Husbanken fra og med 1. januar 2026. Målsetningen med sammenslåingen er å samle og styrke virkemidlene på leiemarkedet, og samtidig sette Husleietvistutvalget i stand til å løse flere tvister raskere.

Sammenslåingen med Husbanken innebærer en klar styrking av HTU. HTU inngår etter sammenslåingen som et nasjonalt kontor i Husbankens organisasjon. Et viktig premiss for regjeringens vedtak var at HTUs faglige uavhengige rolle for utførelsen av tvisteløsningsoppdraget fortsatt skal bestå etter sammenslåingen.

For HTU innebærer sammenslåingen et stort utviklingssprang rent organisatorisk. Som en del av Husbanken har HTU nå tilgang til svært kompetente ressurser både innenfor økonomistyring, digitalisering, HR og internkontroll. Samtidig har HTU et stort og faglig sterkt juristmiljø som vi er trygge på også vil være en styrke for Husbanken.

I Bustadmeldinga (Meld. St 2023-2024) varslet regjeringen økt innsats for leiemarkedet. Et av tiltakene var at Husbanken fikk en fagrolle for leiemarkedet. En viktig del av fagrollen er å skaffe et godt kunnskapsgrunnlag som kan bidra til å sikre trygge og stabile boforhold for dem som befinner seg på leiemarkedet. HTU er forutsatt å skulle ha en aktiv rolle inn i dette arbeidet slik at man bedre kan forstå hvorfor tvistehyppigheten øker og hva som skal til for å forebygge at konflikter oppstår i leieforhold.

Satsing på utviklingsarbeid

I 2025 har HTU gjennomført en omfattende endring av utviklingsarbeidet i virksomheten. Omorganiseringen har vært gjennomført i tett dialog og samarbeid med de tillitsvalgte. Det er nå etablert grupper som har ansvar for ulike deler av utviklingsarbeidet som skal skje i virksomheten. Gruppene er sammensatt av medarbeidere på tvers av geografisk tilhørighet, og rapporterer til HTUs ledergruppe. Gruppene har fått tildelt mandat for sitt ansvarsområde.

Omorganiseringen har vært nødvendig for å sikre at HTU både klarer å håndtere den løpende driften på en best mulig måte samtidig som utviklingsoppgaver blir gitt helt nødvendig prioritet. Arbeidet i ny struktur kom godt i gang i 2025, og det foreligger planer og initiativer for videre arbeid i alle grupper i 2026.

Strukturen med utviklingsgrupper skal utgjøre den bærende stukturen i HTUs utviklingsarbeid fremover. Allerede nå ser vi gode effekter av organiseringen. Vår gruppe for fagutvikling har gjennomført flere utredninger internt. I tillegg har gruppen hatt dialog med vårt departement i forbindelse med arbeidet som pågår med ny husleielov. Det pågår også kontinuerlig arbeid med å videreutvikle HTUs saksbehandlingsrutiner og maler. Her er flere av gruppene involvert. Dette arbeidet er viktig for å sikre at sakene blir behandlet på en god måte og med tilstrekkelig effektivitet.

I løpet av 2025 har HTU tatt i bruk det nye brukergrensesnitt Elements Next i saksbehandlingen. Vår gruppe for utvikling av nye IKT-løsninger har spilt en viktig rolle i utviklingen av den nye løsningen i tett dialog med

leverandøren Sikri for å sikre at løsningen har best mulig funksjonalitet for HTUs brukere. I løpet av 2025 har vi også tatt i bruk ny fakturaløsning, som har forenklet arbeidet med innkreving av saksbehandlingsgebyr i tvistesakene betydelig.

Veien videre

I 2026 skal vi arbeide for å sikre at HTU blir en integrert del av Husbankens organisasjon og bidra inn i Husbankens arbeid med kunnskapsgrunnlaget om leiemarkedet. Samtidig skal vi ivareta vårt tvisteløsningsoppdrag og arbeide for å redusere restansene slik at utleiere og leietakere raskere skal få løst tvisten de står i. HTU er i gang med å rekruttere nye medarbeidere som skal bidra til dette.

Vi i HTU ser også frem til at vårt avdelingskontor i Bergen fra juli skal samlokaliseres med regionkontoret Husbanken Vest i nyrehabiliterte og moderne lokaler i Nonnesetergaten 4. Med dette vil Husbankens boligfaglige kompetanse i vest samles under samme tak.

Bergen, 13. mars 2026

Christian Heimdal
Konstituert direktør

Del II. Introduksjon til virksomheten og hovedtall

HTU skal bidra til at leiemarkedet i Norge fungerer best mulig.
Dette gjør vi ved å styrke rettssikkerheten til leietakere og utleiere gjennom informasjon, veiledning og tvisteløsning.

Kort omtale av virksomheten og samfunnsoppdraget

HTUs samfunnsoppdrag er å løse tvister om leie av bolig på en rask, rimelig og kompetent måte. I tillegg til dette skal HTU gi publikum informasjon og veiledning om rettigheter og plikter etter husleieloven. Dette skal bidra til at partene i et leieforhold får avklart problemstillinger og dermed forebygge at konflikt oppstår.

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

Gjennom vårt tvisteløsningsoppdrag skal vi bidra til at partene får løst en konflikt og håndhevet rettigheter og plikter etter husleieloven på en kompetent måte. Vi skal arbeide for at det å leie er et trygt alternativ for dem som befinner seg på leiemarkedet og for dem som leier ut sin bolig. Tilbudet og rettssikkerheten skal være den samme, uavhengig av hvor i landet man bor.

Tvistene som bringes inn til behandling i HTU blir løst enten ved at partene inngår et forlik etter mekling eller at det blir truffet et vedtak. Både forlik og vedtak har rettskraftvirkning som en 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 være jurist og som oppfyller kravene til å være tingrettsdommer.

Vi gir informasjon og veiledning om rettigheter og plikter i husleieforhold. Et hovedformål er å bidra til at parter får avklart problemstillinger uten at de ender som en tvistesak. Kunnskap om rettigheter og plikter i leieforholdet er viktig for å skape trygge bosituasjoner.

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 hatt det overordnede administrative og budsjettmessige ansvaret.

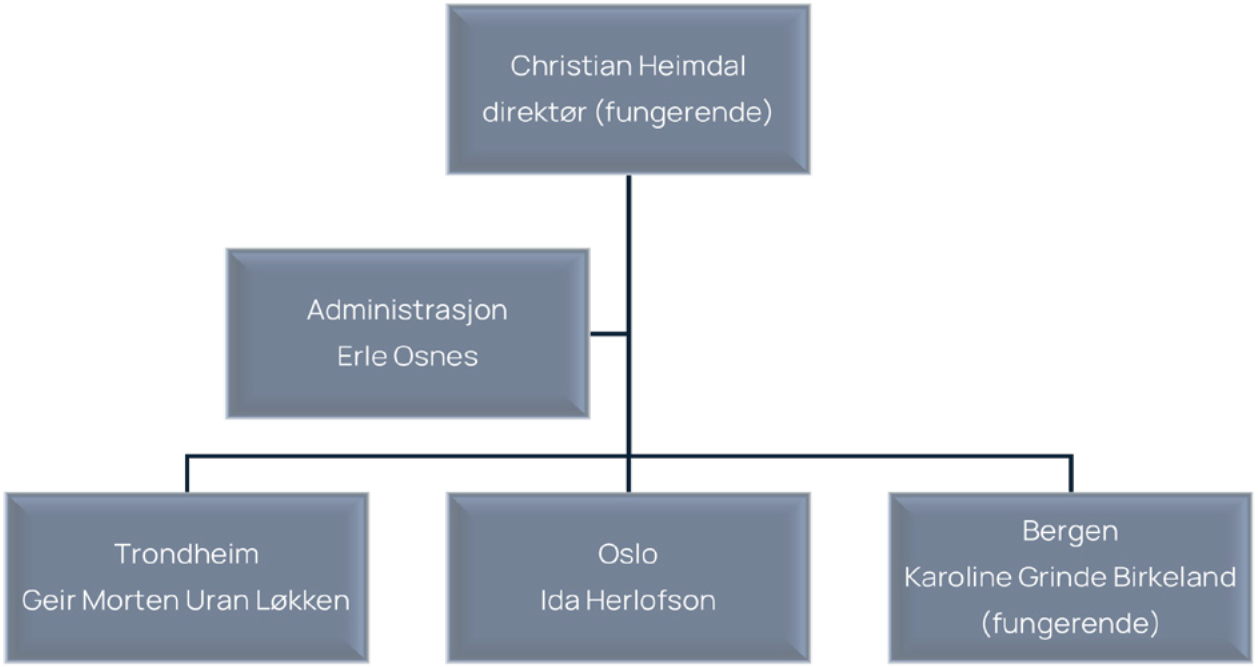
HTU er opprettet med hjemmel i husleieloven som et faglig uavhengig forvaltningsorgan som ikke kan instrueres i behandlingen av enkeltsaker eller i den faglige virksomheten for øvrig. Virksomheten er nærmere regulert i forskrift om Husleietvistutvalget. Myndighetsområdet er fastsatt i Hovedinstruks for Husleietvistutvalget av 24. januar 2025.

Virksomheten har kontor i Bergen, Oslo og Trondheim. HTU ledes av en direktør, og det enkelte kontor har en stedlig leder. Ledergruppen består av de tre stedlige lederne, leder for administrativ enhet og direktør. Ved årsskiftet 2025/2026 har virksomheten 40 ansatte; 36 faste og 4 midlertidige.

Måten den enkelte sak behandles på er avhengig av tvistesum og sakstype. I saker hvor tvistesummen er lavere enn kr 150 000 kan en saksleder treffe vedtak alene uten utvalgsbehandling. Om tvistesummen i saken er kr 150 000 eller høyere eller saken gjelder et krav om oppsigelse, heving eller gjengs leie skal den alltid behandles i fullt utvalg. Vedtak treffes da av saksleder og to utvalgsmedlemmer.

Utvalget i den enkelte sak består av en nøytral saksleder, et utvalgsmedlem fra leiersiden og et utvalgsmedlem fra utleiersiden. Etter å ha innhentet forslag fra organisasjoner som representerer leiere og utleiere, skal departementet oppnevne like mange utvalgsmedlemmer fra hver side. Det samlede antallet utvalgsmedlemmer fastsettes av departementet. Utvalgsmedlemmene oppnevnes for tre år. Ved utløpet av 2025 var det oppnevnt i alt 34 utvalgsmedlemmer.

Organisasjonskart



Presentasjon av utvalgte hovedtall

Hovedtall	2023	2024	2025
Antall ansatte	35	42	43
Antall utførte årsverk	30,92	34,67	33,42
Utnyttelsesgrad post 01-29	96,09%	92,73%	100,33%
Driftsutgifter totalt	39 531 709	41 657 799	47 150 322
Driftsutgifter per årsverk	1 278 516	1 201 552	1 410 842
Lønnsandel av driftsutgifter	29 377 691	32 717 440	36 922 398
Lønnsandel av driftsutgifter i %	74,34%	78,54%	78,31%
Lønnsutgifter pr årsverk	950 117	943 681	1 104 788
Budsjettert inntekt gebyr	2 736 000	3 271 000	3 366 000
Resultat inntekt gebyr	3 206 683	3 820 893	4 177 780
Resultatgrad inntekt	117,20%	116,81%	124,12%
Kostnader til utvalgsgodtgjørelse	1 466 754	402 860	392 056
Endringer i prosent		-72,53%	-2,68%

* Samlet tildeling

Oversikt sak	2023	2024	2025	Endring antall 2024-25	Endring prosent 2024-25
Innkommende saker	3960	4303	5147	844	19,6%
Avsluttede saker totalt	3380	3886	3848	-38	-1,0%
Antall realitetsvedtak	2349	2633	2523	-110	-4,2%
Antall forlik	175	152	121	-31	-20,4%
Antall meklinger	220	194	143	-51	-26,3%
Antall avvist/trukket	856	1101	1197	96	-20,4%

Saksbehandlingstid (dager)	2023	2024	2025	Endring antall 2024 -25	Endring prosent 2024-25
Avsluttet sak	84	106	148	42	39,6%
Mottak til vedtak	103	131	182	51	38,9%
Intern	27	24	35	11	45,8%
Forlik	66	94	132	38	40,4%

Del III. Årets aktiviteter og resultater

Året 2025 har vært preget av en ekstraordinær saksinngang. Dette har medført at det ikke har vært mulig å gi arbeidet med virksomhetsutvikling den ønskede prioriteringen. Hovedinnsatsen har vært rettet mot å sikre stabil drift og god nok kvalitet i saksbehandlingen.

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 målsetninger for HTU i 2025:

«Det er høyt press i leiemarkedet for tiden og saksinngangen til HTU har økt vesentlig. Hovedprioriteten til HTU i 2025 er å bygge ned restanser. HTU skal fortsatt vurdere tiltak som kan håndtere den økte saksinngangen og behandle saker mer effektivt. Så langt det lar seg gjøre skal HTU prioritere saker hvor leieforholdet er pågående og oppsigelsessaker.»

For 2025 ble følgende styringsparametere fastsatt for HTU:

- saksbehandlingstid fra saken er tilstrekkelig opplyst og total tid fra mottak til vedtak/forlik.
- restanse
- kostnad for brukerne
- kompetanse
- brukertilgjengelighet

Året 2025 har igjen vært preget av en betydelig økning i saksinngangen til HTU. Saksbehandlingstiden har vært jevnt økende over flere år, og restansene har økt fra og med våren 2023. Restansesituasjonen har utviklet seg i negativ retning gjennom 2025. HTU avsluttet i 2025 omtrent like mange saker som i 2024. En vesentlig årsak til at restansene har økt i løpet av året er en fortsatt økende saksinngang.

Tvistesaksbehandling

Overordnet om saksinngangen til Husleietvistutvalget i 2025
HTU mottok i løpet av 2025 i alt 5147 saker til behandling. Det er en økning i saksinngangen på 844 saker sammenlignet med 2024, tilsvarende 19,6 prosent. Dette er det høyeste antallet klager HTU noen gang har mottatt i løpet av ett kalenderår.

Saksinngangen har vært stigende hvert år siden HTU ble en landsdekkende ordning fra 1. september 2021. Sammenlignet med 2022, som var det første hele året hvor HTU ga tilbud om tvisteløsning for hele landet, har saksinngangen økt med 62 prosent. Etter at veksten i saksinngang var noe lavere i 2024, har økningen igjen eskalert i 2025. Særlig høy var saksinngangen i august og september, hvor det i begge måneder kom inn klager i over 500 saker.

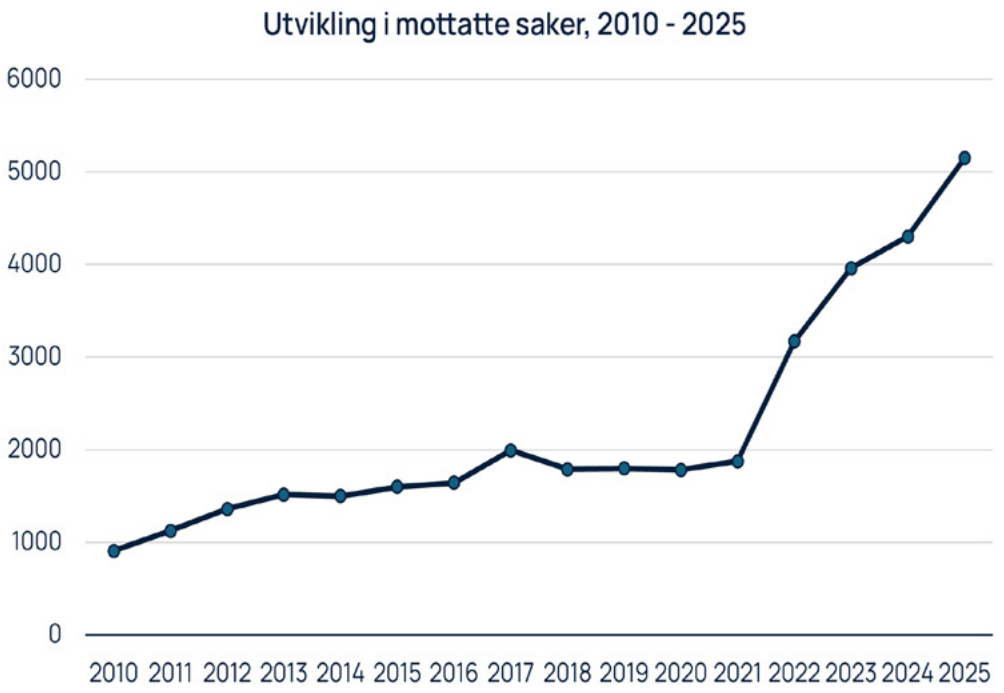
Selv om antallet husleietvister som er brakt inn til behandling i HTU har økt, er forholdet mellom ulike registrerte kravstyper i tvistesakene i det vesentlige som tidligere. Hyppigst forekommende kravstype er fortsatt erstatningssaker. Over halvparten av sakene som kom inn i 2025 hadde et krav om erstatning i en eller annen form, typisk utleiers krav om erstatning for skader på boligen som har oppstått i leieperioden eller en leietakers krav om erstatning for tap vedkommende er påført gjennom utleiers mislighold.

Andelen klager som gjelder krav om betaling av skyldig leie er fortsatt en dominerende kategori, selv om det har vært en prosentvis nedgang i saker med dette kravet i 2025. Husleietvistutvalget har det siste året sett en betydelig økning i tvister hvor det er krevd heving av leiekontrakten, og disse kravene er fremmet både av utleier og leietaker. Selv om det ikke er registrert noen prosentvis økning om krav om oppsigelse, er antallet oppsigelsessaker høyere enn tidligere.

At saksinngangen har fortsatt å vokse i 2025 har etter HTUs oppfatning sannsynligvis flere samvirkende årsaker. HTUs tilbud synes over tid å ha blitt bedre kjent blant utleiere og leietakere, og det har blitt enklere å sende inn klage etter at det ble mulig å gjøre dette digitalt.

Det er imidlertid også grunn til å anta at situasjonen på leiemarkedet er med på å øke tvistehyppigheten i leieforhold. I områder med sterkt presset leiemarked ser det ut til at det oppstår flere konflikter.
Oslo og Akershus er gode eksempler på dette. Selv om disse to fylkene har omkring 28 prosent av leieboligene i Norge, kommer nesten 40 prosent av tvistesakene som er brakt inn til Husleietvistutvalget fra disse to fylkene.

Husbanken, som HTU er en del av etter 1. januar 2026, har en viktig kunnskapsrolle for leiemarkedet i Norge. Som ledd i dette arbeidet utgis årlig rapporten Statusvurdering om leiemarkedet. I rapporten redegjøres det for hvilke faktorer som påvirker leiemarkedet. Utfordringsbildet som beskrives i rapporten er forhold som med stor sannsynlighet også er med på å bidra til økt konfliktnivå og flere tvister i leieforhold.

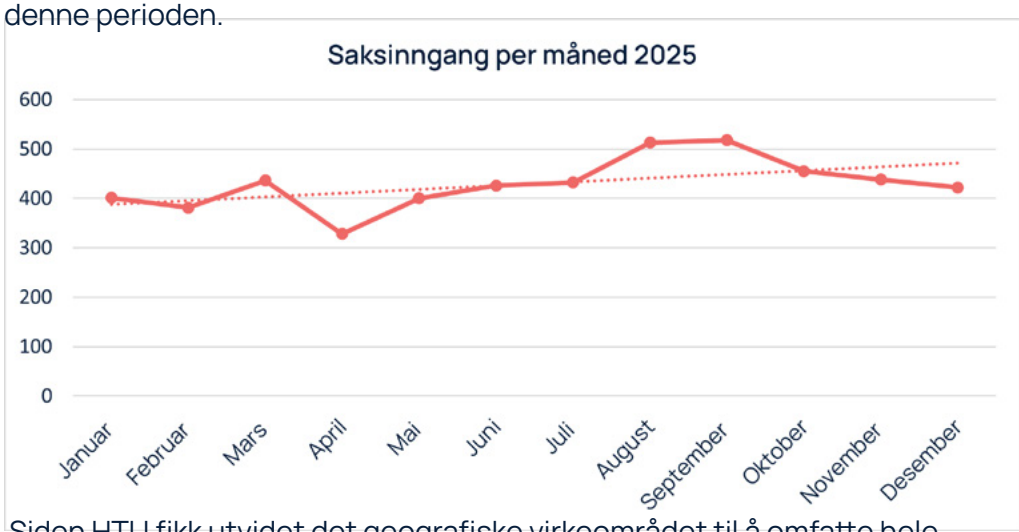


Saksinngangen varierer mye mellom de ulike fylkene. Som ventet er antallet saker gjennomgående størst i fylker som har større byer og flest utleieboliger. Ifølge tall fra SSB er 609 855 husholdninger bosatt i en leid bolig (oppdatert per februar 2025). Dette tilsvarer 23,6 prosent av husholdningene i Norge.

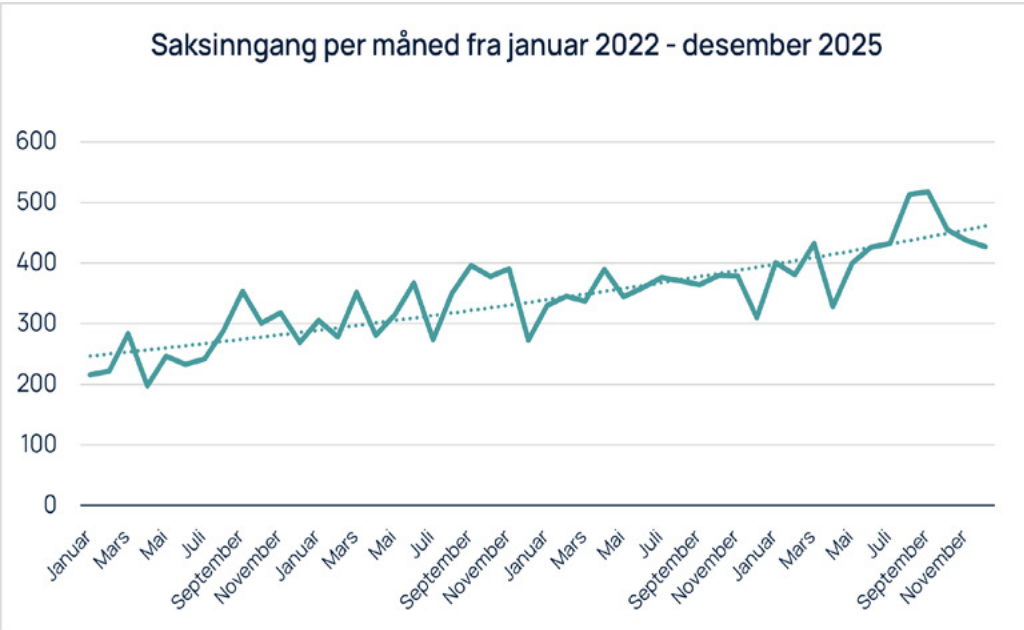
Saksinngang per fylke i 2025, antall og andel av total:	Antall	Andel tvister	Antall registrerte leieboliger	Andel av leieboliger i Norge
Agder	304	5,9%	30604	5,0%
Akershus	746	14,5%	62382	10,2%
Buskerud	260	5,1%	29292	4,8%
Finnmark	37	0,7%	9627	1,6%
Innlandet	213	4,1%	42616	7,0%
Møre og Romsdal	150	2,9%	25961	4,3%
Nordland	153	3,0%	26100	4,3%
Oslo	1227	23,8%	109980	18,0%
Rogaland	384	7,5%	43839	7,2%
Svalbard	1	0	Ikke opplyst	
Telemark	134	2,6%	17536	2,9%
Troms	113	2,2%	21189	3,5%
Trøndelag	408	7,9%	60444	9,9%
Vestfold	271	5,3%	26355	4,3%
Vestland	456	8,9%	72795	11,9%
Østfold	290	5,6%	31135	5,1%
Total	5147		609855	

Saker mottatt per måned i 2025

I 2025 mottok HTU i gjennomsnitt 429 saker per måned. Fra januar til og med september var det en stigende trend i saksinngangen. Den stigende trenden holdt seg også i juli måned, til tross for at mange avvikler sommerferie i denne perioden.



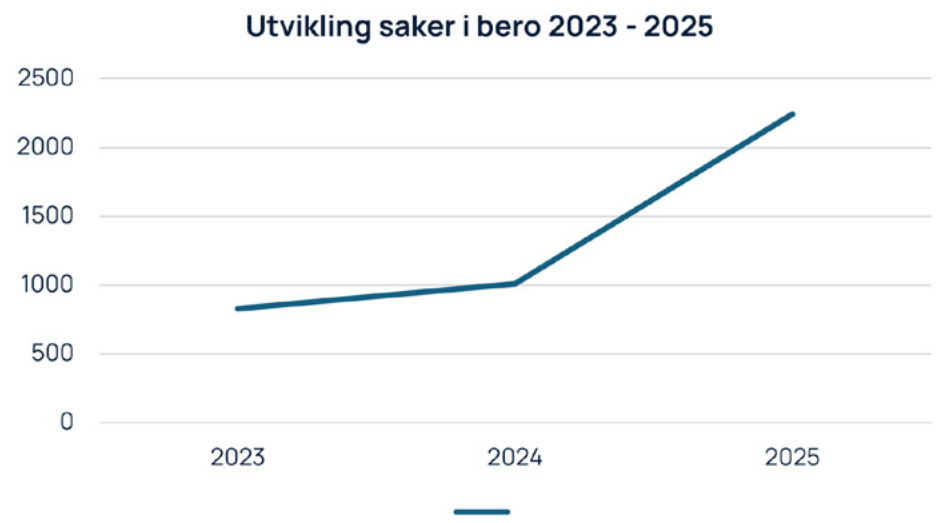
Siden HTU fikk utvidet det geografiske virkeområdet til å omfatte hele landet, har trenden for saksinngang vært stigende, og denne trenden har fortsatt i 2025.



Utvikling i antall saker i bero

Som følge av stor saksinngang, har det oppstått en situasjon hvor HTU ikke har hatt tilstrekkelig kapasitet til å påbegynne saksforberedelsen av mottatte klager etter hvert som disse kommer inn. Kapasitetsutfordringene startet våren 2023. Til tross for at flere tiltak har vært forsøkt, er situasjonen at restansene har fortsatt å øke. Dette skyldes først og fremst at saksinngangen har fortsatt å vokse.
Når en klage mottas av HTU blir det foretatt en foreløpig prøving for å påse at klagen oppfyller de vilkår som stilles etter forskrift om husleietvistutvalget. Etter dette faktureres saksbehandlingsgebyret. Når gebyret er betalt av klager, settes saken i kø for behandling. Unntak gjøres for oppsigelsessaker. Disse prioriteres, og blir fordelt til saksleder så snart som mulig etter at saksbehandlingsgebyret er betalt.

I løpet av 2025 har antallet saker i kø økt betydelig.



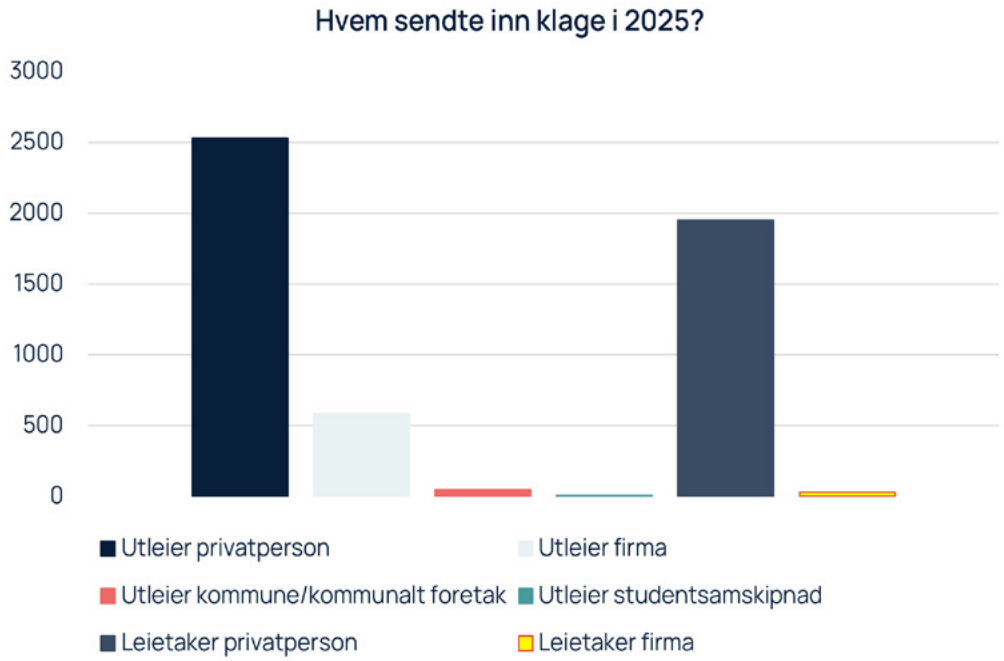
Hvem sender inn en klage til HTU?

Det er utleiere som sender inn flest klager til behandling i HTU. I alt 3167 av klagene var sendt inn av utleier, hvilket utgjør 61,5 prosent av det totale antallet. Dette innebærer forholdsmessig en nedgang på 3 prosent sammenlignet med 2024.

Av utleierne som sender inn klage er det klart flest privatpersoner. I alt 2529 av utleierklagene ble inngitt av en privatperson. 582 av utleierklagene ble sendt inn av et firma som driver utleie. Kun 48 av utleierklagene ble sendt inn av en kommune eller et kommunalt utleieforetak, og 8 av utleierklagene ble inngitt av en studentsamskipnad.

HTU mottok i 2025 i alt 1980 klager fra leietakere. Av disse klagene ble 1950 inngitt av privatpersoner. 30 leietakerklager ble inngitt av et firma som har leid bolig.

I det norske leiemarkedet er omkring 70 prosent av leieboligene eid av privatpersoner. At flest klager blir sendt inn av private utleiere har sannsynligvis en sammenheng med dette.

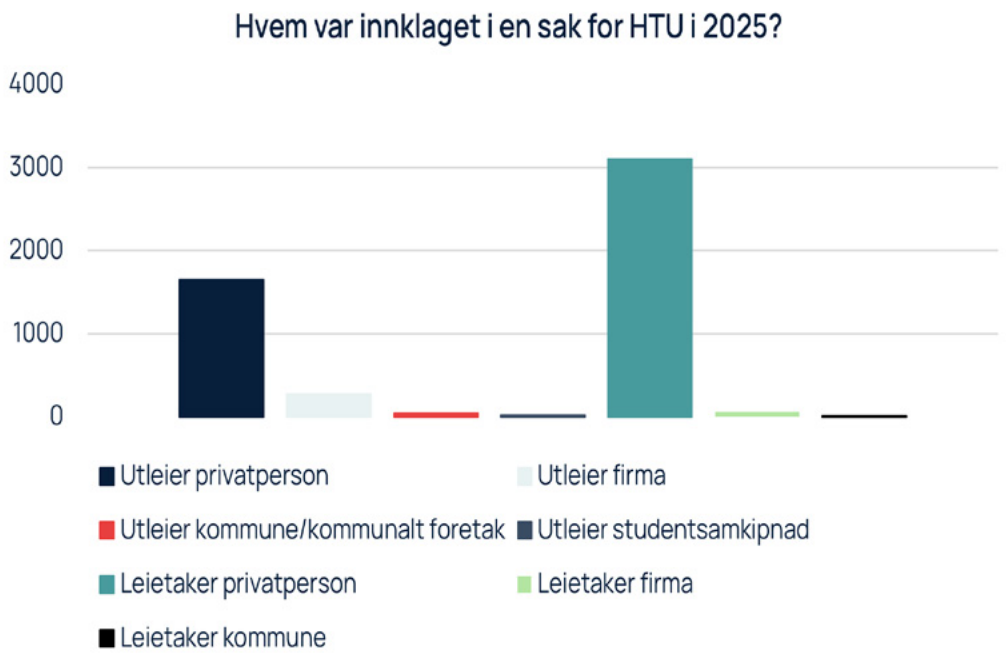


Hvem blir klaget inn til HTU?

I 3101 av sakene som ble mottatt i 2025 var det en privatperson som var leietaker som ble klaget inn. Dette utgjør 60,2 prosent 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. I tillegg er husleielovens system slik at utleieren må bringe inn en sak om oppsigelse dersom leietaker protesterer mot denne.

Når det gjelder saker hvor utleier er klaget inn, har denne i de fleste tilfeller vært rettet mot en utleier som driver privat utleie. Av leietakerklagene var 53 prosent rettet mot en privat utleier, mens 8,9 prosent var klage mot utleieselskap eller annen kommersiell utleier. Kun 44 av klagene var rettet mot kommunal eller annen offentlig utleier. Dette utgjør 1,4 prosent av klagene mot utleier. Studentsamskipnad var innklaget i 15 saker.

Typiske krav som rettes mot en utleier er tvist om mangel ved leieobjektet, herunder krav om prisavslag, retting og heving av leieforholdet.



Hvilke krav ble brakt inn til behandling i HTU 2025?

Den forholdsmessige fordelingen av de rettslige spørsmålene (kravene) som fremmes til behandling har over tid vist seg å ligge ganske stabilt fra år til år. Også i 2025 var det krav om betaling av skyldig leie og erstatning som var tvistetema i flest saker. Prosentvis er det relativt små endringer fra 2024, men den forholdsmessige andelen av saker med krav om betaling av skyldig leie har gått noe ned. Selv om det prosentvis er en nedgang, har antallet saker med krav om betaling av skyldig leie økt.

Under er inntatt en tabell som viser forekomsten av kravstyper i sakene som ble brakt inn til behandling i HTU i løpet av 2025. En sak kan inneholde flere typer krav. HTU ser ofte at en tvistesak inneholder 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 2024
Skyldig leie	1954	38,0%	-6,7%
Erstatning	2837	55,1%	-0,3%
Irregulært depositum	586	11,4%	-0,9%
Krav om retting	5	0,1%	0%
Krav om leieavslag	450	8,7%	0,5%
Krav om tilbakehold av leie	12	0,2%	-0,2%
Krav om heving	429	8,3%	3,5%
Oppsigelse	299	5,8%	0%
Gjengs leie	62	1,2%	0,4%
Annet	1686	32,8%	+10,4%

* Forekomster av kravstype i saker mottatt i 2025

Resultatoppnåelse i 2025

Saker avsluttet i 2025

HTU har i 2025 vært sterkt påvirket av at saksinngangen har fortsatt å vokse ytterligere fra et nivå som allerede har ført til at det har oppstått betydelige restanser. I tillegg har det vært nødvendig å gi prioritet til arbeidet med å forberede sammenslåingen med Husbanken fra 2026.

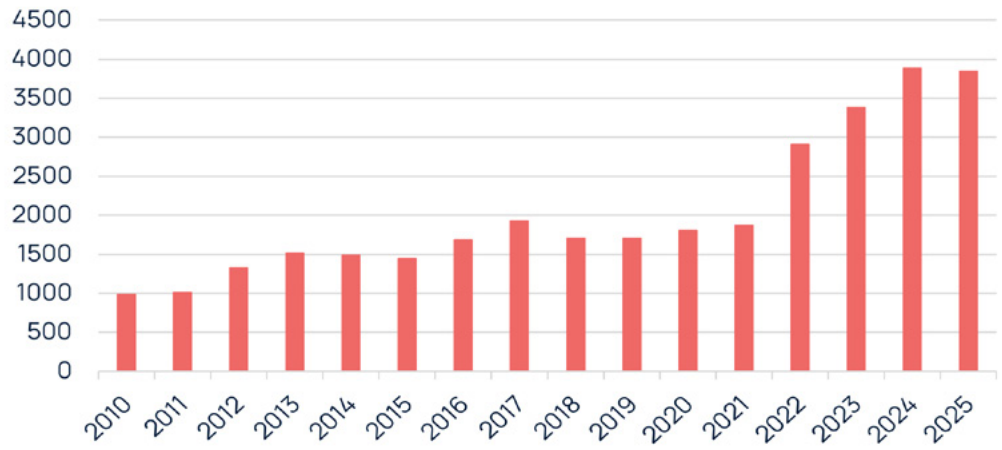
I løpet av 2025 avsluttet HTU 3848 saker. Dette er en reduksjon på 1 prosent sammenlignet med 2024.

HTU ser fortsatt god effekt av forskriftsendringene som ble foretatt med virkning fra 1. januar 2024, og som medførte at færre saker må behandles i fullt utvalg. I 2025 ble det truffet vedtak i fullt utvalg i 400 saker. Dette er en økning på 20,8 prosent fra 2024. Økningen henger sammen med at HTU har mottatt flere saker om oppsigelse, heving og saker med tvistesum på kr 150 000 eller mer.

Utvikling og leveranse i saksinngang og avsluttede saker:

Oversikt sak	2023	2024	2025	Endring antall 2024-25	Endring prosent 2024-25
Innkommende saker	3960	4303	5147	844	19,6%
Avsluttede saker totalt	3380	3886	3848	-38	-1,0%
Antall realitetsvedtak	2349	2633	2523	-110	-4,2%
Antall forlik	175	152	121	-31	-20,4%
Antall meklinger	220	194	143	-51	-26,3%
Antall avvist/trukket	856	1101	1197	96	8,7%

Utvikling avsluttede saker pr år i perioden fra 2010-2025



Hvordan avsluttes saker i HTU?

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

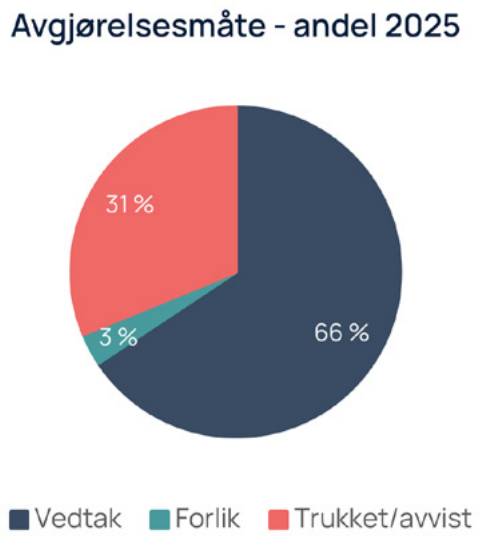
I 2025 ble 65,6 prosent av sakene (2523 saker) avgjort ved at det ble truffet realitetsvedtak. Andelen saker som er avsluttet ved realitetsvedtak ligger omtrent på linje med det som har vært registrert tidligere år. Av disse sakene er 400 behandlet i fullt utvalg. I alt 1256 saker er behandlet etter bestemmelsen om at saker med tvistesum under kr 150 000 kan behandles av saksleder alene selv om innklagede har inngitt tilsvar. 867 saker ble avsluttet av saksleder alene som følge av at innklagede ikke har inngitt tilsvar.

Andelen saker som ble avsluttet ved forlik utgjorde 3,1 prosent. Det ble i 2025 gjennomført mekling i 143 saker. Dette gir en forliksprosent på 84,6 prosent.

År	2022	2023	2024	2025
Forlik	217	175	152	121
Meklinger	260	220	194	143
Forliksprosent	83,5%	79,50%	78,4%	84,6%

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 over flere år, til tross for at saksinngangen har økt. En viktig årsak til dette er kapasitetsutfordringer på saksledersiden. Imidlertid opplever HTU også at det er krevende å få gjennomført meklinger i saker som har stått i bero over en lengre periode. HTU vurderer at dette bidrar til at færre meklinger blir gjennomført.

Selv om antallet meklinger har gått en del ned i 2025, er det gledelig å se at andelen av gjennomførte meklinger som fører til et forlik har økt med 6,2 prosent.



En del saker blir av ulike grunner avgjort uten realitetsbehandling. Eksempler på dette kan være at saksbehandlingsgebyret ikke blir betalt av klager, eller at saken gjelder en tvist som faller utenfor HTUs myndighetsområde. Andelen saker som er avsluttet ved avvisning eller ved at klagen trekkes har økt noe sammenlignet med 2024.

Saksbehandlingstid 2025 – 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. Dette har dessverre medført at saksbehandlingstiden stadig har blitt lengre. Ved utløpet av 2025 hadde HTU mottatt 2443 klager hvor saksforberedelsen på grunn av kapasitetshensyn ikke var påbegynt. Dette er en økning på 1433 saker fra årsskiftet 2024/25.

Av tildelingsbrevet for 2025 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 på det tidspunkt der 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. Ved utgangen av 2025 er situasjonen at klager må påberegne en ventetid på inntil sju måneder før saksforberedelsen påbegynnes. I henhold til føring fra departementet har imidlertid HTU så langt det er mulig prioritert behandlingen av oppsigelsessaker, og disse blir tildelt saksleder så snart som mulig etter at saksbehandlingsgebyret er betalt.

Den totale saksbehandlingstiden inkluderer også en del tidsbruk som knytter seg til forhold som ligger «utenfor» virksomhetens kontroll (såkalt «ledetid»). Eksempler er partenes utveksling av prosesseskriv og tid som går med til forkynning. Etter ny og forbedret funksjonalitet i

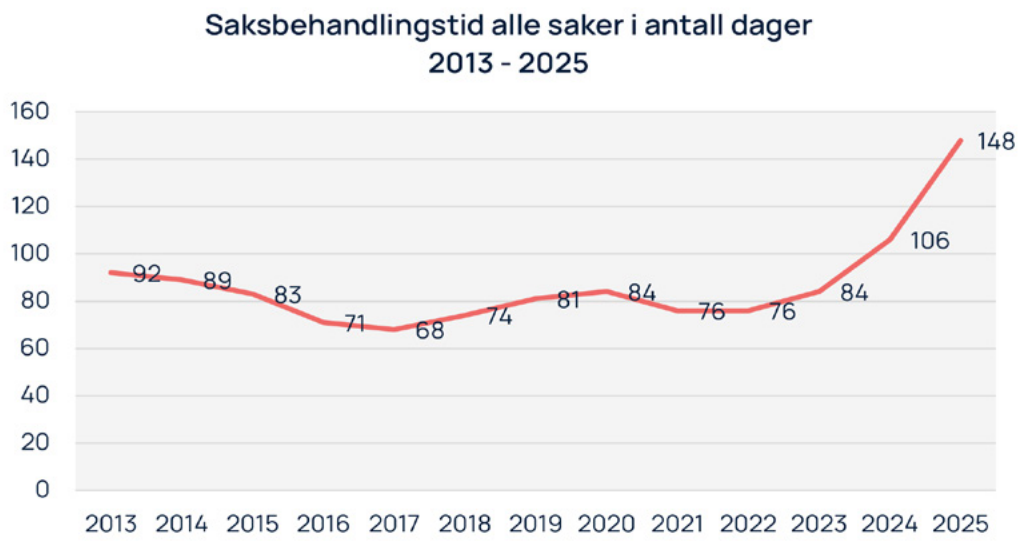
saksbehandlingssystemet som i større utstrekning har gjort det mulig å lykkes med forkynning digitalt, har tidsbruken knyttet til dette gått ned. Tilsvarende har utvidet tilgang til opplysninger i folkeregisteret gjort det enklere for HTU å få tak i parter. Samtidig må forkynning i betydelig utstrekning fortsatt foretas med bistand fra stevnevitnet, og i enkelte tilfeller er det også nødvendig å gjøre bruk av oppslag i aviser. Denne formen for forkynning er nødvendig der man ikke på annen måte får tak i den parten som er innklaget. Det ligger i sakens natur at en del leietakere kan være uten fast bopel. Slik forkynning – og spesielt der oppslag er nødvendig – bidrar til å øke den totale saksbehandlingstiden.

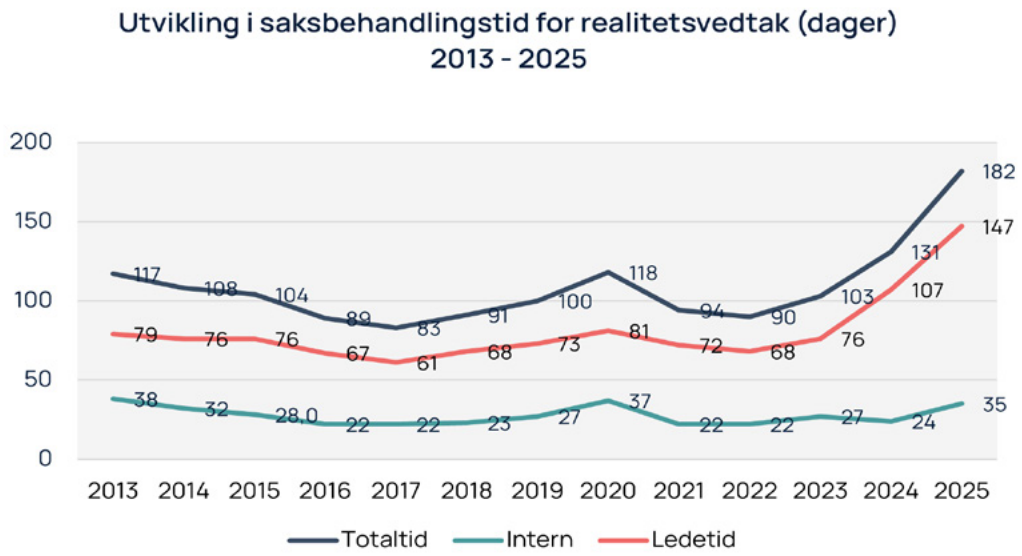
Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for alle saker som ble avsluttet av HTU i 2025 var 148 dager, regnet fra saksbehandlingsgebyret ble betalt. For saker som ble løst ved forlik etter mekling var saksbehandlingstiden 132 dager i gjennomsnitt. For tvister hvor det ble truffet realitetsvedtak var saksbehandlingstiden i gjennomsnitt 182 dager. Den interne saksbehandlingstiden for realitetsbehandlede saker var 35 dager i 2025.

Den totale saksbehandlingstiden og ledetiden har økt betydelig i løpet av 2025. Økningen har sin hovedårsak i at sakene ligger i bero fra de mottas til det foreligger kapasitet til å tildele saken til en saksleder. HTU vurderer at den totale saksbehandlingstiden også fremover må forventes å gå opp som følge av vedvarende høy saksinngang.

Saksbehandlingstid (dager)	2023	2024	2025	Endring antall 2024 -25	Endring prosent 2024-25
Avsluttet sak	84	106	148	42	+39,6%
Mottak til vedtak	103	131	182	51	+38,9%
Intern	27	24	35	11	+45,8%
Forlik	66	94	132	38	+40,4%

Utvikling i gjennomsnittlig saksbehandlingstid alle saker i dager





Kostnad for brukerne – behandling i HTU skal være rimelig

Behandlingen i HTU skal være rimelig for partene. Dette søkes ivaretatt med ulike virkemidler. Saksbehandlingsgebyret er satt lavt og lavere for leietakere enn for utleiere. I 2025 var gebyret kr 262 for leietakere og kr 1314 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 av 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	2025	Andel av saker
Andel saker der klager har benyttet advokat	162	3,1%
Andel saker der klager har benyttet inkassobyrå	47	0,9%
Andel saker der klager har benyttet ulike rettshjelptiltak, herunder studentdrevne ordninger	24	0,5%
Andel saker der innklagede har benyttet advokat	117	2,3%
Andel saker der innklagede har benyttet ulike rettshjelptiltak, herunder studentdrevne ordninger	24	0,5%

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 slike kostnader 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.

	2021	2022	2023	2024	2025
Antall saker hvor det er tilkjent saksomkostninger utover gebyret	9	11	7	20	11

Antallet saker hvor det er tilkjent saksomkostninger utover saksbehandlingsgebyret er redusert mye i 2025. Det vises i denne forbindelse til årsrapporten for 2024, hvor det fremkommer at økningen som fant sted dette året hadde sammenheng med behandlingen av et konkret sakskompleks på 16 saker hvor det ble tilkjent saksomkostninger utover gebyret.

Behandling i HTU skal være kompetent

HTUs organisering har som mål å sikre at sakene får en behandling som er tilstrekkelig god og forholdsmessig. Saksledere i HTU har ikke bare ansvaret for å treffe vedtaket i saken, men skal også gi nødvendig veiledning underveis for å sikre at grunnlaget er tilstrekkelig til at vedtak kan treffes på forsvarlig måte. Det er en viktig mål for HTU at flest mulig saker finner sin avslutning når saken er ferdig behandlet hos oss.

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.

De fleste saker avgjøres med endelig virkning i HTU. I 2025 ble 2,9 prosent av sakene brakt inn til tingretten for overprøving. Beregningen er foretatt på grunnlag av antall forespørsler HTU har mottatt fra tingrettene om oversendelse av saksdokumenter.

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. HTU gjennomgår tingrettens avgjørelse i alle saker, og resultat og vurderinger kommuniseres internt til alle saksledere.

	2021	2022	2023	2024	2025
Andel saker som er brakt inn til tingretten	2,2%	2,9%	2,7%	2,7%	2,9%

Brukertilgjengelighet

Tilgjengelighet og effektiv samhandling med brukerne

For HTU er det sentralt å tilby digitale løsninger som bidrar til lett tilgjengelighet for brukerne, samtidig som effektivitet og kvalitet i tvisteløsningen ivaretas. 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 mottatt henvendelser om oversettelse eller tolking til samisk i 2025.

Informasjon, veiledning og universell utforming

Hjemmesiden er HTUs viktigste informasjonskanal og spiller en sentral rolle i møte med et økende behov for generell veiledning om rettigheter og plikter. Innholdet på hjemmesiden er formidlet gjennom et klart og brukertilpasset språk. Klageportalen på nettsiden gir brukerne god informasjon og prosessveiledning, noe som bidrar til effektiv og god kvalitet i saksbehandling. I 2025 mottok virksomheten 99,48 prosent av klagene gjennom klageportalen. For parter som ikke ønsker å benytte den digitale løsningen, kan klage og øvrige saksdokumenter sendes per post.

I 2025 hadde hjemmesiden 240 200 besøkende. Dette utgjør en økning på 2000 besøkende fra foregående år.

HTUs nettside innfrir kravene til universell utforming.

Sentralt innhold på hjemmesiden er oversatt til nord-samisk. Tilsvarende innhold foreligger på de språkene som er mest brukt i befolkningen. Ellers foreligger tekstspeil i all hovedsak på nynorsk og engelsk.

I 2025 publiserte HTU et bredt utvalg vedtak på lovdata.no. Vedtakene er gjort tilgjengelig utenfor betalingsmur og gir god informasjonsverdi for parter i leieforhold.

HTUs saksledere og jusstudenter sitter i førstelinje og besvarer henvendelser fra publikum og parter i pågående saker. Publikumstjenesten er åpen mandag, onsdag og fredag mellom 9:00 og 12:00. I 2025 mottok publikumsmottaket 8594 telefonhenvendelser mot 7701 foregående år. Svarprosenten på telefon er fortsatt høy og har ligget i snitt på 84,80 gjennom året. Gjennomsnittlig samtaletid er 8,03 min. E-posthenvendelsene lå på 842 i 2025 mot 774 foregående år.

HTU arbeider kontinuerlig med å oppdatere og forbedre brevmaler og informasjonsskriv for å sikre at disse i størst mulig grad har et klart og lettfattelig språk.

Ny husleielov – bistå departementet ved behov

Høsten 2024 la Husleielovutvalget frem forslag til ny boligleielov (NOU 2024:19). Departementet har startet arbeidet med å fornye husleieloven. Det ble i tildelingsbrevet for 2025 opplyst at departementet ved behov ville involvere HTU i dette arbeidet. I løpet av 2025 har det i denne forbindelse vært gjennomført flere møter mellom HTU og departementet. HTUs bidrag har i denne forbindelse særlig vært å gi departementet innspill om ulike praktiske problemstillinger samt konfliktsituasjoner som er hyppig forekommende i tvistesaksporteføljen.

Bærekraftsmål

Som statlig virksomhet skal HTU bidra til å oppfylle FNs bærekraftsmål. For HTUs samfunnsoppdrag er delmål 11.1 og 16.3 særlig relevante.

Bærekraftsmål 11.1 handler om å sikre tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger til en overkommelig pris. Leiemarkedet er en viktig del av den norske boligforsyningen. Ifølge siste tilgjengelige analyse som SSB publiserte i februar 2024, var det 609 855 husholdninger som bodde i en leid bolig. Dette utgjør rundt en fjerdedel av alle norske husholdninger.

Økningen i antall leietakere de siste årene må ses i sammenheng med flere forhold. Demografiske endringer, høyere etableringskostnader og strengere krav til egenkapital gjør at flere velger eller må velge leie. I tillegg har internasjonale uroligheter og migrasjon, blant annet som følge av krigen i Ukraina, bidratt til økt etterspørsel etter leieboliger i Norge.

Det norske leiemarkedet domineres fortsatt av småskalautleiere, med privatpersoner som utleiere i om lag 70 prosent av leieforholdene. Tilgang til enkel og effektiv tvisteløsning antas å bidra til økt trygghet og forutsigbarhet, noe som kan ha betydning for at flere velger å leie ut bolig.

Bærekraftsmål 16.3 fastslår at man skal fremme rettsstaten og sikre likhet for loven, rettssikkerhet og rettsvern for alle. HTU skal tilby kompetent, rimelig og tilgjengelig tvisteløsning for både leietakere og utleiere. Dette er særlig viktig for grupper med begrensede økonomiske ressurser.

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

HTU arbeider kontinuerlig for at virksomheten skal drives på en bærekraftig måte 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 foretar unntaksvis anskaffelser som ikke er dekket av statlige fellesavtaler. I disse tilfellene vektlegges bærekraft som et av vurderingskriteriene.

Avhending av IT-utstyr skjer i henhold til statlig fellesavtale. Øvrig utgått inventar og avfall sorteres og gjenvinnes.

Ved alle tre kontorlokasjoner har gårdeier retningslinjer og systemer som legger til rette for avfallssortering og gjenvinning. Kontorene er innrettet med energieffektive løsninger for lys, ventilasjon og oppvarming. I anskaffelsesprosessen som HTU har gjennomført sammen med Husbanken Vest for å skaffe nye lokaler i Bergen, har Statsbygg vært engasjert som rådgiver, og miljø og bærekraft har inngått som vurderingskriterier. For HTU reduseres arealbruken vesentlig ved flytting til nye lokaler.

Alle meklings- og partsmøter i HTU gjennomføres digitalt. Videre foregår de fleste interne og eksterne møter på digitale plattformer. Likevel medfører virksomhetens organisering med tre kontorlokasjoner behov for noe reisevirksomhet. Som følge av at fungerende/konstituert direktør har hatt kontorsted i Bergen, har det i løpet av 2025 vært nødvendig med økt reisevirksomhet, blant annet i forbindelse med prosessen med sammenslåing med Husbanken.

Redusere konsulentbruken

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 historisk hatt lavt omfang av konsulentbruk, og virksomheten har som mål om å videreutvikle egen kompetanse og egne ansatte.

I 2025 har det likevel vært nødvendig å hente inn ekstern bistand på fagområder hvor virksomheten ikke besitter tilstrekkelig spesialkompetanse. Utviklingen og implementeringen av en digital fakturaløsning har krevd teknisk fagkompetanse fra leverandøren av HTUs sak-arkivsystem og DFØ. Det har videre påløpt konsulentutgifter i forbindelse med overføringen av HTUs digitale systemer til Husbankens infrastruktur. I tillegg har det blitt gjennomført nødvendige endringer på HTUs hjemmeside for å sikre at denne etter sammenslåingen er i samsvar med Husbankens visuelle identitet.

I forbindelse med prosessen for anskaffelse av nye kontorlokaler i Bergen ble det i henhold til virksomhetsinstruksen punkt 4.5 inngått avtale om kjøp av konsulenttjenester fra Statsbygg. Leieavtale ble inngått i oktober 2025. Flytting til nye lokaler vil skje i juli 2026.

HTU har i løpet av 2025 gjort anskaffelser av juridisk bistand fra ekstern leverandør med spesialkompetanse. HTU har ikke gjort noen anskaffelser av konsulenttjenester fra kommunikasjonsbransjen i løpet av året.

HTUs utgifter til konsulenttjenester i 2025 utgjorde totalt kr 1 471 726.

Positiv utvikling i antall ansettelser av personer med funksjonsnedsettelse

Utover ansettelse av fem studenter med avtale om arbeid på timebasis, har ikke virksomheten gjennomført ansettelsesprosesser i 2025. Tre ansatte i midlertidig stilling har imidlertid fått forlenget sine engasjement ut året. Som følge av at det ikke har vært gjennomført ansettelsesprosesser i 2025, kan HTU ikke vise til positiv utvikling i antall ansatte med funksjonsnedsettelse eller hull i CV.

Del IV. Styring og kontroll i virksomheten

I 2025 har utviklingen i saksinngangen vært vesentlig i virksomhetens risikovurdering. Det har fortsatt vært nødvendig å sette saker som kommer inn i bero til det finnes ledig sakslederkapasitet til å starte saksforberedelsen.

Overordnet vurdering av styring og kontroll

Restansesituasjonen har vært gjenstand for løpende oppfølging gjennom hele året. Tiltaket med kontorvise mandagsmøter med porteføljegjennomgang og saksfordeling har vært videreført i 2025. Lederne av avdelingskontorene har i tillegg gjennomført hyppige samrådsmøter med den enkelte ansatte. Utviklingen i restansesituasjonen har vært gjenstand for løpende dialog med departementet.

HTUs risikovurdering har i 2025 vært gjenstand for to revisjoner, og disse har vært gjennomgått på de to etatsstyringsmøtene som ble gjennomført i 2025.

Gjennom året har det vært foretatt kontinuerlig budsjettoppfølging for å sikre effektiv ressursutnyttelse og kostnadskontroll. Budsjettoppfølgingen har vært noe utfordrende på grunn av et relativt høyt sykefravær. Budsjettrammen var i 2025 godt utnyttet. Når virksomheten likevel har hatt et mindreforbruk, har dette i hovedsak sammenheng med at den høye saksinngangen har gitt høyere gebyrinntekter enn det som ble lagt til grunn ved utarbeidelsen av budsjettet.

Etter at regjeringen i juni 2025 traff beslutning om å gjøre HTU til en del av Husbanken, har det vært gjort mye arbeid med å forberede og gjennomføre sammenslåingen. Det ble høsten 2025 etablert et prosjekt med flere arbeidsgrupper som skulle planlegge og tilrettelegge arbeidet med overføringen på ulike områder. Gruppene har rapportert til en styringsgruppe bestående av konstituert direktør for HTU Christian Heimdal og Hilde Kjær som er direktør for styring og utvikling i Husbanken. Erle Osnes fra HTU og Magne Hyrve fra Husbanken var koordinatorer for arbeidet.

En viktig begrunnelse for sammenslåingen av HTU og Husbanken er nettopp å sikre at HTU blir mer robust på de administrative ansvarsområdene og IKT-feltet. Sammenslåingen vil medføre at risiko og sårbarhet knyttet til disse ansvarsområdene blir redusert vesentlig fra 2026.

Beredskap og informasjonssikkerhet

Virksomheten har i 2025 ikke hatt hendelser som har truet eller kompromittert informasjonssikkerheten. Beredskapsplan og plan for krisehåndtering og kontinuitet inngår som en del av virksomhetens system for internkontroll og er gjennomgått i 2025.

Arbeidet med informasjonssikkerhet er forankret i virksomhetens ledelse og følges opp gjennom etablerte styringsdokumenter, herunder IKT-sikkerhetspolicy og sikkerhetsinstruks for ansatte. Virksomhetens mål- og sikkerhetsstrategi er nærmere beskrevet i policyen, som vurderes og revideres periodisk.

Klassifisering og risikovurdering av IKT-systemer og informasjonsaktiva gjennomføres regelmessig og ved behov. Risikovurderinger knyttet til IKT-prinsippene er hendelsesbaserte. Gjennomgang av IKT-sikkerheten tar utgangspunkt i gjeldende grunnprinsipper fra Nasjonal sikkerhetsmyndighet (NSM) og gjennomføres i samarbeid med virksomhetens IKT-driftsleverandør. NSMs grunnprinsipper og tilhørende tiltak er koblet mot ISO 27002, og det er gjennomført egne risikovurderinger opp mot disse prinsippene. Slike vurderinger vil videreføres som en del av internkontrollen.

De tekniske løsningene er basert på Azure Active Directory, som er sertifisert i henhold til ISO 27001. Virksomheten er videre tilknyttet NSMs automatiserte portskanningstjeneste Allvis.

God internkontroll på området forutsetter høy bevissthet blant ansatte. Virksomheten har i 2025 videreført digital sikkerhetsopplæring og gjennomført øvelser rettet mot ansatte som del av arbeidet med cyberbevissthet. Samlet sett er arbeidet med informasjonssikkerhet ytterligere styrket i rapporteringsåret.

Som følge av planlagt sammenslåing med Husbanken med virkning fra 1. januar 2026, er arbeidet med informasjonssikkerhet overført til Digitaliseringskontoret. Arbeidet ble overført høsten 2025 som en del av sammenslåingsprosessen.

Informasjonssikkerheten vurderes å være i samsvar med gjeldende IKT-prinsipper. Ivaretakelsen av NSMs grunnprinsipper er virksomhetstilpasset, og internkontrollen gir et godt grunnlag for videre utvikling av informasjonssikkerhetsarbeidet.

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 at de nye rammeavtalene for betalings- og kontoholdstjenester i staten trådte i kraft i 2022, benyttes DNB Bank ASA som leverandør.

Inngående fakturaer blir behandlet i DFØs system UNIT4 ERP.

Bemannings-, kapasitets- og kompetansesituasjonen i virksomheten

HTU har i 2025 hatt en svært presset kapasitetssituasjon. Til tross for en vedvarende økning i antall klager og stadig større restanser, har det i beskjeden utstrekning vært budsjettmessig rom til å gjennomføre nyansettelser eller ansette vikarer for ansatte som har vært i fødselspermisjon. Lønnsandelen for året endte på 78,31 prosent av det totale budsjettet i 2025.

I 2025 hadde HTU en saksøkning på 19,6 prosent, samtidig hadde virksomheten 1,24 færre effektive årsverk enn året før. Dette innebærer at virksomheten håndterte et høyere sakstilfang med lavere tilgjengelig kapasitet sammenlignet med 2024.

To midlertidige sakslederstillinger ble forlenget gjennom året. I tillegg ble et midlertidig engasjement i administrasjonen forlenget som følge av forsinkelser i prosjektet med implementeringen av ny fakturaløsning. Alle tre engasjement ble videreført ut 2025.

Administrasjonen har hatt få ansatte, noe som har forsterket sårbarheten i den løpende driften og leveransen av administrative tjenester.

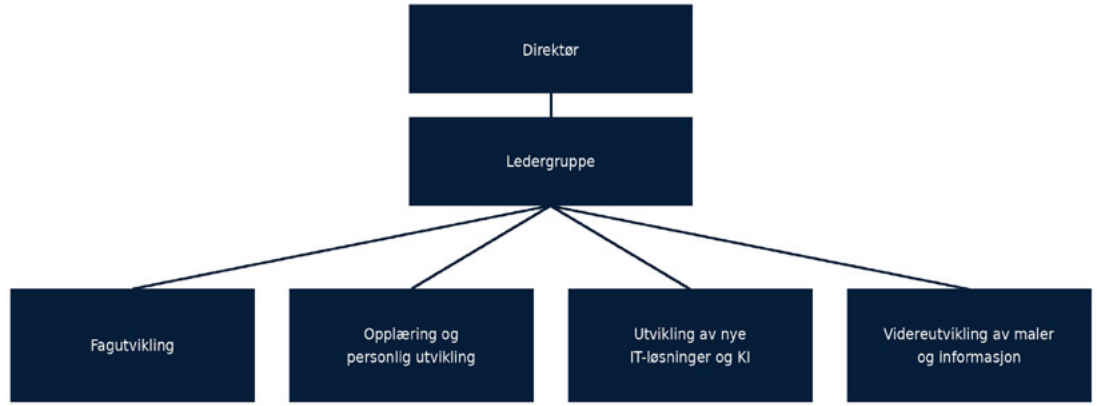
Gjennom året har HTU gjennomført flere frivillige overtidsaksjoner. I alt ble det utført 473 timer overtidsarbeid. Dette utgjør omkring halvparten av hva som ble utført i 2024. Overtidsarbeidet har gitt effekt, men ikke vært tilstrekkelig til at det har vært mulig å redusere restanser. I 2025 hadde HTU et relativt høyt sykefravær. Overtidsbelastning innebærer økt risiko for slitasje, og for ledelsen i HTU har det vært viktig å sikre at overtidsbruken ikke fører til ytterligere sykefravær.

Høsten 2024 ble det besluttet å foreta en omorganisering av HTUs utviklingsarbeid. I samarbeid med virksomhetens tillitsvalgte ble det besluttet å organisere utviklingsarbeidet i en egen linje adskilt fra HTUs driftsrelaterte oppgaver.

Arbeidet med å iverksette utviklingsorganisasjonen ble igangsatt våren 2025. For å sikre økt effektivitet, har utviklingsarbeidet blitt organisert i fire ulike grupper som skal ivareta forskjellige utviklingsoppgaver. Gruppene er sammensatt på tvers av kontorstrukturen. Hver gruppe er bemannet med et mindre antall ansatte. Den enkelte gruppe er gitt et mandat som beskriver ansvaret som tillegger denne.

Det har vært et viktig mål å gi gruppene frihet til å utføre oppgaver innen sitt ansvarsområde, samtidig som tilstrekkelig lederstyring blir ivaretatt. Gruppene har anledning til å trekke på ressurser utenfor selve gruppen for å løse sine oppgaver, men ressursbruken skal da forankres i ledergruppen.

Organisasjonskart for utviklingsarbeidet:



Så langt ser organiseringen av utviklingsarbeidet i HTU ut til å fungere tilfredsstillende. Alle de fire gruppene er godt i gang med sitt arbeid. Målsetningen er å gi HTU økt kraft til å gjennomføre utviklingsarbeid samtidig som den ordinære driften blir ivaretatt på en god måte. Arbeidet i utviklingsorganisasjonen evalueres fortløpende.

I januar og februar deltok medarbeidere fra alle tre kontorer på Arbeidslivsdagene (ALD) for jusstudenter i Bergen, Tromsø og Oslo. Dette tiltaket har vært en sentral kanal for rekruttering av jusstudenter som har vært tatt inn i virksomheten i sommervikariat. I tillegg er deltakelse på ALD viktig for å gjøre HTU bedre kjent som virksomhet med sikte på fremtidig rekruttering.

På høsten 2025 ble tre av sommervikarene tilbudt deltidsstillinger for å avlaste HTUs saksledere. I tillegg til å håndtere telefontjenesten, har de hatt som oppgave å besvare publikumshenvendelser samt bistå med enklere saksbehandling. Erfaringene viser at dette har vært et godt tiltak for å frigjøre kapasitet.

Det totale sykefraværet i 2025 var 7,1 %. Dette innebærer en økning på 2 prosentpoeng sammenlignet med foregående år. Hoveddelen av økningen kan tilskrives legemeldt fravær. Det er rapportert inn fire tilfeller av arbeidsrelatert fravær, og dette har blitt fulgt opp av nærmeste leder.

Virksomhetens turnover var i 2025 på 2,33 prosent.

Turnover	Ansatte	Fratredelser	Tiltredelser	Turnover %
2025	43	1	0	2,33 %
2024	37	5	8	13,51 %
2023	33	3	3	9,1 %

Utførte årsverk per avdeling	Avtalte årsverk	2023	Avtalte årsverk	2024	Avtalte årsverk	2025
Ledere	5	4,75	5	4,87	5	4,4
Administrasjon	5,11	4,93	4,23	4,03	4,9	4,4
Bergen	7,42	5,18	8,89	8,25	10	8,37
Oslo	8,55	8,07	9,35	8,72	8,1	7,1
Trondheim	8	7,66	9,83	8,8	10	9,16
Totalt	34,08	30,59	37,3	34,67	38	33,4

År	Egen-legemeldt	Antall fravær	Fraværsdager	Avtalte dagsverk	Sykefraværs-prosent	Arbeidsrelatert	Kjønnsfordeling	
							M	K
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 %			
2025	Totalt	156	633	8882	7,13%	4	26,5%	73,75%
	Egenmeldt	77			1,39%			
	Legemeldt	79			5,74%			

HTU har etter overgangen til Husbanken ikke tilgang til tidligere statistikkdata. Avvik kan derfor forekomme.

Prosjekter og igangsatte tiltak knyttet til virksomhetens systemer

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 mål 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 erfaringene ved bruk av Elements Next i den daglige saksbehandlingen. I løpet av 2025 har alle saksledere tatt i bruk Elements Next.

Fakturaløsning

Det er en forutsetning for å få igangsatt behandling av en sak for HTU at klager betaler et saksbehandlingsgebyr. Fram til oktober 2025 var innkreving av gebyr en manuell oppgave for HTU. Fra oktober 2025 ble denne prosessen automatisert gjennom integrasjon mellom Elements og DFØ for utveksling av nødvendige data for produksjon og oppfølging av faktureringsprosessen. Tiltak for ytterligere effektivisering av faktureringsprosessen vil bli gjennomført i 2026.

KI-tjenester

HTU har som overordnet målsetting å undersøke om og hvordan bruk av generativ kunstig intelligens (KI) kan benyttes for effektivisering av dagens arbeidsprosesser på en trygg måte. Dette er et arbeid som vil bli videreført i 2026.

Forvaltningen av egne eiendeler

Materielle verdier på kontorstedene er sikret gjennom alarm- og tilgangskontrollsystemer. Det er ikke registrert avvikshendelser i 2025. Det er etablert rutiner som ivaretar både sikring av utstyr mot tap og nødvendig informasjonssikkerhet.
Statens fellesavtaler dekker i all hovedsak HTUs anskaffelser gjennom året. Dersom det ikke foreligger en relevant fellesavtale, vurderes behovet for å gjennomføre en anbudskonkurranse i tråd med gjeldende terskelverdier.

Revisjon

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

Brukerundersøkelser, evalueringer, tilsynsrapporter og pålegg fra tilsynsmyndigheter

HTU har ikke gjennomført brukerundersøkelser eller evalueringer i 2025. Virksomheten har heller ikke mottatt tilsynsrapporter eller pålegg fra tilsynsmyndigheter.

Likestilling og diskriminering

Arbeidsgivere er gjennom aktivitets- og redegjørelsesplikten pålagt å arbeide systematisk for likestilling og mot diskriminering. Målsetningene knyttet til likestilling og ikke-diskriminering er forankret i virksomhetens overordnede retningslinjer og lønnspolitikk.

HTUs personal- og HMS-håndbøker inneholder blant annet rutiner for inkluderende rekruttering og varsling av kritikkverdige forhold og trakassering. Virksomheten hadde ingen varslingssaker i 2025.

Uønskede lønnsforskjeller og diskriminering anses å ha lav risiko. Ved utløpet av 2025 hadde HTU 43 ansatte, hvorav 9 menn og 34 kvinner. Foruten virksomhetens direktør, som er mann, er halvparten av de øvrige lederstillingene besatt av kvinner. Kvinners lønn på neste ledernivå utgjør 93,17 prosent av mennenes lønn. Lønnsforskjellene skyldes stillingsrelaterte forhold, blant annet at de stedlige lederne må inneha en annen type spesialkompetanse enn den som kreves av den administrative lederen.

Rådgiverstillingene er kun besatt av kvinnelige medarbeidere. I de øvrige stillingskategoriene er både kvinner og menn representert. De marginale lønnsforskjellene mellom kvinner og menn på samme stillingsnivå kan begrunnes i ulik ansiennitet.

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 2025 har vi hatt tre kvinner i midlertidige stillinger. Stillingene er hjemlet i statsansatteloven § 9 (1) bokstav b og e. Alle nyansatte tilbys 100% stilling. HTU hadde i tillegg seks studenter på deltid i løpet av året. Alle avtaler 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 i all hovedsak begrunnet i tjenstlige behov.

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*	2025	79 (34)	21 (9)	43	81,98	813 900	945 781	6,15		9,82	6,48	100		6,7	8,7	Ekom (8)
	2024	79 (33)	21 (9)	42	76,3	718 476	941 605	3,03		15,15	11,11	100		4,4	0,55	Ekom (8)
Ledere eks. direktør **	2025	50(2)	50(2)	4	93,17	993 000	1 065 805									
	2024	50 (2)	50 (2)	4	91,69	961 084	1 048 170							11,4	1,33	Ekom (4)
Tvisteløsere	2025	67 (2)	33 (1)	3	102	966 350	947 500									
	2024	67(2)	33(1)	3	102,6	931 350	907 500							0,6		Ekom (1)
Seniorrådgivere	2025	76(13)	24(4)	17	95,4	779 205	807 146					100 (3)				
	2024	71 (10)	29 (4)	14	98,4	767 989	780 750					100 (1)		4,3		Ekom (2)
Rådgivere	2025	100(14)		14	100	651 171		7,14 (1)		21,43(3)						
	2024	100 (17)		17		635 766		5,88 (1)		17,65(3)		100 (1)		2,1		
Lærling	2025		100(1)	1												
	2024		100 (1)	1			209 250									

* Studenter er tatt med i totalen for 2025, men er ikke med i rapportering på stillingskategori.
** Leder Bergen har ikke fått justert grunnlønn i 2024 og 2025, han har fungert som direktør og har fått fungeringstillegg.
HTU har etter overgangen til Husbanken ikke tilgang til tidligere statistikkdata. Avvik kan derfor forekomme.

På grunn av begrenset kapasitet, har virksomheten ikke hatt mulighet til å arbeide aktivt med målsetningene knyttet til likestilling og ikke-diskriminering i 2025. Innlemmelsen i Husbanken vil styrke HTUs forutsetninger for å følge opp dette arbeidet mer systematisk og med bedre kvalitet i årene fremover.

Lærlinger

HTU har i flere år hatt et samarbeid med Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) om å ta inn lærlinger. Sammen har virksomhetene, i perioden august 2023 til august 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, har vært i stand til å dekke opp for kravene i opplæringsplanen. Dette samarbeidet opphørte ved utløpet av denne perioden.

HMS/Arbeidsmiljø

I august 2024 etablerte HTU ordning med arbeidsmiljøutvalg (AMU) i virksomheten. Som følge av at virksomheten har tre lokasjoner, ble det besluttet at samtlige kontorer skulle være representert i utvalget. AMU har i 2025 hatt kvartalsvise møter. Utvalget har fulgt opp ulike HMS-relaterte tema, herunder blant annet overtidspådrag, sykefravær og tiltak for å styrke arbeidsmiljøet.

Vernerunde ble gjennomført ved alle tre lokasjoner våren 2025. Ingen kritiske avvik ble rapportert.

Ledergruppen gjennomførte én lederutviklingssamling i første kvartal 2025.

Ved utgangen av august fratrådte Thomas Laurendz Bornø som direktør. Christian Heimdal ble konstituert som direktør fra 1. september 2025, etter å ha fungert i stillingen fra 1. juni 2024. Seniorrådgiver Karoline Grinde Birkeland fortsatte i rollen som fungerende leder for Bergenskontoret i Heimdals sted.

Andre halvår var i stor grad preget av den forestående virksomhetsoverdragelsen og innfasingen av HTUs systemer og administrative oppgaver i Husbanken. Bruk av interne ressurser ble forsøkt holdt på et lavest mulig nivå for å sikre løpende drift og saksavvikling.

Det årlige fellesseminaret ble avholdt på Solstrand i september. Husbankens administrerende direktør og tilsatte ved kontoret for Styring og utvikling deltok på seminaret, hvor sammenslåing av virksomhetene var hovedtema. I oktober ble alle ansatte invitert til bli-kjentsamling på Husbankens hovedkontor i Drammen.

Omstillingsavtalen mellom de sentrale partene ble inngått 26. september. Det ble gjennomført tre møter etter omstillingsavtalen utover høsten. Nytt organisasjonskart, innplassering av ansatte i administrativ enhet i Husbankens administrative apparat og stillingstitler ble behandlet i tråd med omstillingsavtalen.

Del V. Vurdering av fremtidsutsikter

HTU står midt i en omfattende utviklingsfase, der nye digitale løsninger og sammenslåingen med Husbanken styrker organisasjonens robusthet. Dette gir et bedre grunnlag for å håndtere restanser, effektivisere arbeidet og videreutvikle tvisteløsningen i et stadig mer krevende leiemarked.

HTU har hatt økende saksinngang hvert år siden ordningen ble landsdekkende 1. september 2021. Også i 2025 var det en markant økning, noe som ytterligere har utfordret HTUs kapasitet til å levere rask, rimelig og kompetent tvisteløsning. Ved inngangen til 2026 er ventetiden om lag sju måneder fra innsendt klage til saksforberedelsen kan påbegynnes. Dette anses som ikke tilfredsstillende.

Flere forhold bidrar til veksten i saksinngangen. Den viktigste faktoren vurderes å være et vedvarende press i leiemarkedet. Tilstrømmingen av ukrainske flyktninger har medført økt mobilisering av boliger til utleie, og det er usikkert hvor mye ytterligere kapasitet som kan utløses. Den midlertidige bestemmelsen i husleieloven som åpner for utleie av fritidsboliger som boliger er foreslått videreført, og kan bidra til å avlaste markedet noe.

HTU arbeider kontinuerlig med tiltak for å effektivisere saksbehandlingen og redusere tidstyver. I 2025 ble ny fakturaløsning og nytt brukergrensesnitt i saksbehandlingssystemet tatt i bruk, og disse tiltakene forventes å gi positive effekter. Neste større satsing er innføring av KI-verktøy for å effektivisere tvisteløsningsarbeidet. Dette vil være et omfattende arbeid som forutsetter god håndtering av personvern, sikkerhet og kvalitet.

Fra 1. januar 2026 er HTU organisatorisk innlemmet i Husbanken. Regjeringens mål med sammenslåingen er å styrke HTUs evne til å løse samfunnsoppdraget og gjøre enheten mer robust. HTU skal i tillegg være en aktiv bidragsyter i videreutviklingen av Husbankens fagrolle på leiemarkedet, herunder bidra til et solid kunnskapsgrunnlag om årsaker til konflikter i leieforhold og tiltak som kan forebygge tvister.

Sammenslåingen gir ingen umiddelbar løsning på restansesituasjonen. Det vil kreve tid og betydelig innsats å redusere restansene som har bygget seg opp siden våren 2023. Etter sammenslåingen står HTU likevel bedre rustet til å håndtere utfordringen på lengre sikt. Å redusere restansene er den klart viktigste prioriteringen i det korte perspektivet.

Del VI. Årsregnskap

Årsregnskapet gir en samlet oversikt over virksomhetens økonomiske disposisjoner og resultater for året.

Ledelseskommentar årsregnskapet 2025

Bekreftelse

Årsregnskapet for Husleietvistutvalget er utarbeidet og avlagt i henhold til bestemmelser om økonomistyring i staten, samt nærmere bestemmelser i Finansdepartementets rundskriv R- 115 av 26.11.2025 og krav fastsatt av 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 46 914 000 i 2025. Av dette utgjorde kr 2 821 000 overførte midler fra 2024, mens årets tildeling var kr 44 093 000. De samlede utgiftene beløp seg til kr 47 150 322. Dette ga et merforbruk på kr 236 322.

Bemanning og lønnskostnader

Hele 78,31 prosent av HTUs driftsmidler er bundet til lønnsbudsjettet. Dette gjør at større endringer på personalsiden som turnover, ulønnede permisjoner og sykemeldinger vil ha store konsekvenser for driftsbudsjettet. Tidligere direktør Thomas Laurendz Bornø var i permisjon i perioden 1. januar til 31. august 2025, utlånt til Kommunal- og distriktsdepartementet til et prosjektarbeid. HTU har utbetalt vanlig lønn og godtgjørelser til Bornø i perioden og har fått dette refundert av KDD. I samme periode fungerte stedlig leder i Bergen, Christian Heimdal som direktør og seniorrådgiver Karoline Grinde Birkeland som stedlig leder i hans sted. Heimdal og Birkeland har hatt fungeringstillegg i denne perioden. Bornø sluttet i sin stilling som direktør hos HTU 31. august 2025. Heimdal er konstituert direktør til ny direktør er på plass og Grinde Birkeland har fortsatt å fungere i Heimdals sted.

Den reelle lønnsprosenten for 2025 var 78,31 prosent, mot 78,54 prosent i 2024. Effektive årsverk er redusert med 1,24 årsverk fra foregående år. Differansen mellom avtalte og effektive årsverk i 2025 utgjorde 4,8 årsverk. Avviket forklares i hovedsak med sykefravær, ulønnede permisjoner og fratredelser.

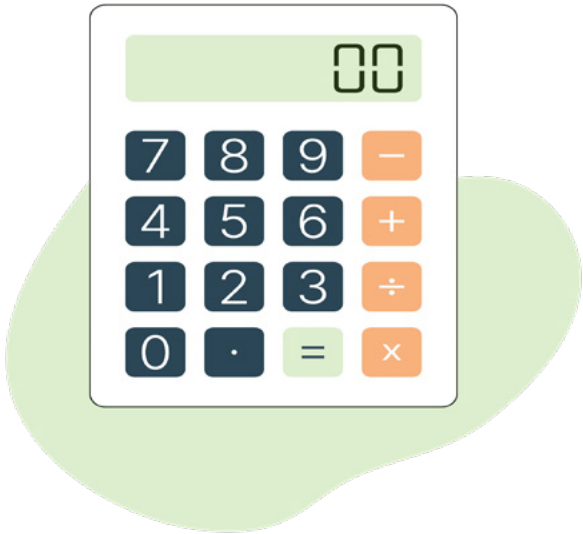
Godtgjørelsen til utvalgsmedlemmene ble redusert med 16,4 prosent, fra kr 468 987 i 2024 til kr 392 056 i 2025. Den nye forskriften for Husleietvistutvalget, som trådte i kraft 1. januar 2024, har samlet sett medført en reduksjon i godtgjørelsene på om lag 76,57 prosent når tallene for 2025 sammenlignes med 2023.

Husleie og felleskostnader

Husleiekostnadene for 2025 utgjorde totalt kr 3 000 257. Dette er en økning fra 2024 på ca. 20 prosent. Økningen skyldes leiefritak for Oslokontoret for første kvartal 2024 grunnet inngåelse av ny leiekontrakt med samme gårdeier. Felleskostnader for 2025 er på kr 583 506 noe som er tilsvarende kostnad for 2024.

Programvarelisenser

Lisenskostnader har økt marginalt fra 2024 til 2025. Økningen skyldes indeksregulering og utgjør i overkant av 2,20 prosent.



Innkjøp

I 2025 har HTU hatt en vesentlig økning i reisevirksomhet sammenlignet med tidligere år. En viktig årsak er at fungerende direktør er kontorplassert i Bergen. I tillegg ble det gjennomført en felles samling for ansatte i HTU ved Husbankens hovedkontor for å sikre god onboarding i ny organisasjon.

I forbindelse med overføringen av HTU til Husbanken har det vært nødvendig å gjennomføre noen ekstraordinære innkjøp av konsulenttjenester samt anskaffelser av nytt utstyr.
Dette gjelder blant annet:

- oppdateringer og teknisk justering av virksomhetens hjemmeside
- omlegging og tilpasning av saksbehandlingssystemet
- styrking og videreutvikling av IT-drift og teknisk infrastruktur
- innkjøp av digitalt utstyr i forbindelse med sammenslåingen

Tiltakene har vært nødvendige for å sikre at systemer, rutiner og digitale løsninger er tilpasset den nye organisasjonsstrukturen og funksjonene som følger av virksomhetssammenslåingen. Arbeidet har samtidig bidratt til å legge et solid grunnlag for en mer effektiv og helhetlig drift etter overgangen.

HTU har i tillegg hatt kostnader knyttet til innføring av nytt fakturasystem. Løsningen ble tatt i bruk i oktober 2025, og videreføres i Husbankens systemer i 2026.

Inntekter

HTU har en merinntektsfullmakt på kap. 3585, post 01 med kr 3 366 000. Samlet merinntekt for året er på kr 811 000. HTUs inntekter inkluderer også inntekter i form av oppslagsgebyr, som i 2025 utgjorde kr 256 274. HTU hadde i 2025 en ekstraordinær inntekt for salg av utrangert IKT-utstyr på kr 40 365 for salg av utgått IKT-utstyr.

I forbindelse med sammenslåingen med Husbanken avsluttet HTU utfaktureringen av rettsgebyr 28. november. Det ble deretter gjennomført et målrettet arbeid for å følge opp alle utestående krav, slik at overføringen til Husbanken ved årsskiftet kunne skje uten restanser.

Merforbruk og merinntekt utgjør til sammen kr 575 458, dette er 1,31 prosent av samlet tildeling. Mulig overførbart beløp er kr 575 458. Beløpet søkes overført til Husbanken i 2026.

Årsakene til mindreforbruket er blant annet:

- høyere gebyrinntekter som følge av økt saksinngang
- refusjoner knyttet til lengre sykefravær
- ubrukte lønnsmidler som følge av ulønnede permisjoner

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 regnskapsstandard (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.

Revisjon

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

Bergen, 13. mars 2025

Christian Heimdal
Konstituert direktør

Prinsippnote til årsregnskapet

Årsregnskap for statlige virksomheter er utarbeidet og avlagt etter nærmere retningslinjer fastsatt i bestemmelser om økonomistyring i staten (bestemmelsene). Årsregnskapet er i henhold til krav i bestemmelsene punkt 3.4.1, nærmere bestemmelser i Finansdepartementets rundskriv R-115 av november 2025 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 spesifikasjon 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 2025	Merutgift (-) og mindreutgift
0585	Husleietvistutvalget	01	Driftsutgifter	AB	46 914 000	47 150 322	-236 322
1633	Nettoordning, statlig betalt merverdiavgift	1	Driftsutgifter	B	0	1 555 529	
Sum utgiftsført					46 914 000	48 705 851	
Inntektskapittel	**Kapittelnavn**	**Post**	**Posttekst**		**Samlet tildeling**	**Regnskap 2025**	**Merinntekt og mindreinntekt(-)**
3585	Husleietvistutvalget	01	Gebyrer	B	3 366 000	4 177 780	811 780
5309	Tilfeldige inntekter	29	Tilfeldige inntekter			75 477	
5700	Folketrygdens inntekter	72	Arbeidsgiveravgift			4 727 713	
Sum inntektsført						8 980 971	
Netto rapportert til bevilgnings regnskapet						39 724 881	
Kapitalkontoer							
60092401	Norges Bank KK/Innbetalinger					8 086 353	
60092402	Norges Bank KK /Utbetalinger					-48 439 487	
705033	Endringer i mellomværende med statskassen					628 253	
Sum rapportert						0	

Beholdninger rapportert til kapitalregnskapet (31.12)				
Konto	Tekst	2025	2024	Endring
705033	Mellomværende med statskassen	- 1 109 290	- 1 737 543	628 253

Note A Forklaring av samlet tildeling utgifter			
Kapittel og post	Overført fra i fjor	Årets tildelinger	Samlet tildeling
0585.01	2 821 000	44 093 000	46 914 000

Note B Forklaring til brukte fullmakter og beregning av mulig overførbart beløp til neste år											
Kapittel og post	Stikkord	Merutgift(-)/ mindre utgift	Utgiftsført av andre iht. avgitte belastnings-fullmakter(-)	Merutgift(-)/ mindreutgift etter avgitte belastnings-fullmakter	Merinntekter / mindreinntekter(-) iht. merinntekts-fullmakt	Omdisponering fra post 01 til 45 eller til post 01/21 fra neste års bevilgning	Innsparinger(-)	Sum grunnlag for overføring	Kompensasjon for lønnsoppgjøret 2024	Maks. overførbart beløp	Mulig overførbart beløp beregnet av virksomheten
0585.01		- 236 322		-236 322	811 780			575 458		2 204 650	575 458

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.

Note C - Oversikt over binding på fremtidige års bevilgninger.				
Avtale om leie av kontorlokaler - Gjenværende varighet per 31.12.2025	Årlig leiebeløp	Av neste års bevilgning	Av senere års bevilgning	Samlet binding på fremtidige års bevilgninger (perår)
Varighet inntil 1 år - Husleiekontrakt Bergen	688 502	344 426	0	0
Varighet 1 - 5 år - Husleiekontrakt Trondheim	831 032	831 032	831 032	831 032
Varighet over 5 år - Husleiekontrakt Oslo	1 564 431	1 564 431	1 564 431	1 564 431
Totalt	3 083 964	2 739 889	2 395 463	2 395 463

HTU og Husbanken ble slått sammen fra 01.01.2026. Videre kostnader overdras til Husbanken. Husbanken og HTU i Bergen samlokaliseres fra 01.07.2026. Alle kostnader knyttet til lokalleie og felleskostnader fra denne datoen vil gå over til Husbanken Vest.

Oppstilling av artskontorapporteringen	31.12.2025	31.12.2024
Driftsinntekter rapportert til bevilgningsregnskapet		
Innbetalinger fra gebyrer	4 137 416	3 820 893
Innbetalinger fra tilskudd og overføringer	0	0
Salgs- og leieinnbetalinger	40 365	14 797
Andre innbetalinger	0	0
Sum innbetalinger fra drift	**4 177 780**	**3 835 690**
Driftsutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet		
Utbetalinger til lønn	36 922 398	33 167 198
Andre utbetalinger til drift	9 101 010	7 975 236
Sum utbetalinger til drift	**46 023 408**	**41 142 435**
Netto rapporterte driftsutgifter	**41 845 627**	**37 306 745**
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	1 126 915	515 364
Utbetaling til kjøp av aksjer	0	0
Utbetaling av finansutgifter	0	0
Sum investerings- og finansutgifter	**1 126 915**	**515 364**
Netto rapporterte investerings- og finansutgifter	**1 126 915**	**515 364**
Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten		
Innbetaling av skatter, avgifter, gebyrer m.m.	1 158	7 085
Sum innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten	**1 158**	**7 085**

Tabell fortsetter på neste side.

Inntekter og utgifter rapportert på felleskapitler		
Gruppelivsforsikring konto 1985 (ref. kap. 5309, inntekt)	74 320	71 034
Arbeidsgiveravgift konto 1986 (ref. kap. 5700, inntekt)	4 727 713	4 273 541
Nettoføringsordning for merverdiavgift konto 1987 (ref. kap. 1633, utgift)	1 555 529	1 157 051
Netto rapporterte utgifter på felleskapitler	- 3 246 503	- 3 187 523
Netto rapportert til bevilgningsregnskapet	**39 724 881**	**34 627 501**
Oversikt over mellomværende med statskassen		
Eiendeler og gjeld		
Fordringer på ansatte		
Kontanter		
Bankkontoer med statlige midler utenfor Norges Bank		
Skyldig skattetrekk og andre trekk		-1 242 363
Skyldige offentlige avgifter		
Avsatt pensjonspremie til Statens pensjonskasse*	- 1 094 948	- 507 685
Mottatte forskuddsbetalinger		
Lønn (negativ netto, for mye utbetalt lønn m.m.)		13 271
Differanser på bank og uidentifiserte innbetalinger	-14 342	-766
Sum mellomværende med statskassen	**- 1 109 290**	**- 1 737 543**

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

Regnskapsprinsipper - Virksomhetsregnskap avlagt i henhold il de statlige regnskapsstandardene (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. Gebyrinntekter inntektsføres ved transaksjonstidspunktet, før tjenesten er utført. Dette skyldes virksomhetens restansesituasjon. Husleietvistutvalget arbeider med å etablere en ordning som muliggjør inntektsføring av gebyrinntekter i takt med utførelsen av tjenesten.

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	31.12.2025	31.12.2024
Driftsinntekter			
Inntekt fra bevilgninger	1	42 443 373	39 757 361
Inntekt fra tilskudd og overføringer	1	0	0
Inntekt fra gebyrer	1	3 969 662	3 743 648
Salgs- og leieinntekter	1	23 814	21 297
Sum driftsinntekter		**46 436 849**	**43 522 306**
Driftskostnader			
Varekostnad		0	0
Lønnskostnader	2	36 236 839	34 882 967
Avskrivninger på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,4	564 680	595 327
Nedskriving på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	0
Andre driftskostnader	5	9 635 329	8 044 012
Sum driftskostnader		**46 436 849**	**43 522 306**
Driftsresultat		0	0
Finansinntekter og finanskostnader		**0**	**0**
Resultat av periodens aktiviteter		0	0
Avregninger og disponeringer		0	0
Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten			
Avgifter og gebyrer direkte til statskassen		972	7 085
Avregning med statskassen innkrevingsvirksomhet		972	7 085
Sum innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten		0	0
Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten		0	0
Tlskudd til andre		0	0
Avregning med statskassen tilskuddsforvaltning		0	0
Sum tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten		**0**	**0**

Balanse	Note	31.12.2025	31.12.2024
Eiendeler			
A. Anleggsmidler			
I Immaterielle eiendeler			
Programvare og lignende rettigheter	3	1 112 522	1 162 587
Sum immaterielle eiendeler		**1 112 522**	**1 162 587**
II Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy og lignende	4	1 267 468	1 134 356
Sum varige driftsmidler		**1 267 468**	**1 134 356**
III Finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		**2 379 989**	**2 296 943**
B. Omløpsmidler			
I Beholdning av varer og driftsmateriell		0	0
II Fordringer			
Kundefordringer	9	-17 133	172 990
Opptjente, ikke fakturerte inntekter		0	0
Andre fordringer	10	589 307	220 117
Sum fordringer		**572 174**	**393 107**
III Bankinnskudd, kontanter og lignende		0	0
Sum omløpsmidler		572 174	393 107
Sum eiendeler drift		**2 952 163**	**2 690 050**
IV Fordringer vedrørende innkrevingsvirksomhet og andre overføringer		0	0
Sum eiendeler		**2 952 163**	**2 690 050**

Statens kapital og gjeld	Note	31.12.2025	31.12.2024
C. Statens kapital			
I Virksomhetskapital		0	0
II Avregninger			
Avregnet med statskassen (bruttobudsjetterte)	6	- 4 180 812	- 5 309 486
Sum avregninger		**- 4 180 812**	**-5 309 486**
Sum statens kapital		**- 4 180 812**	**- 5 309 486**
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	1 469 300	743 153
Skyldig skattetrekk	7	0	1 242 363
Skyldige offentlige avgifter	7	646 215	730 353
Avsatte feriepenger	7	3 483 370	3 052 477
Mottatt forskuddsbetaling		0	0
Annen kortsiktig gjeld	7	1 534 091	2 231 190
Sum kortsiktig gjeld	**7**	**7 132 975**	**7 999 536**
Sum gjeld		**7 132 975**	**7 999 536**
Sum statens kapital og gjeld drift		**2 952 163**	**2 690 050**
IV Gjeld vedrørende tilskuddsforvaltning og andre overføringer		0	0
Sum statens kapital og gjeld		**2 952 163**	**2 690 050**

Note 1 Driftsinntekter	31.12.2025	31.12.2024
Inntekt fra bevilgninger	42 443 373	39 757 361
Sum inntekt fra bevilgninger	**42 443 373**	**39 757 361**
Inntekt fra tilskudd og overføringer	0	0
Inntekt fra gebyrer	3 969 662	3 743 648
Sum inntekt fra gebyrer	**3 969 662**	**3 743 648**
Salgs- og leieinntekter		
Salgsinntekt, unntatt avgiftsplikt	23 814	21 297
Sum salgs- og leieinntekter	**23 814**	**21 297**
Andre driftsinntekter	0	0
Sum andre driftsinntekter	0	0
Sum driftsinntekter	**46 436 849**	**43 522 306**

Note 2 Lønnskostnader	31.12.2025	31.12.2024
Lønn	28 256 415	26 876 510
Feriepenger	3 518 919	3 124 775
Arbeidsgiveravgift	4 643 575	4 485 728
Pensjonskostnader*	2 796 180	1 895 201
Lønn balanseført ved egenutvikling av anleggsmidler (-)	0	0
Sykepenger og andre refusjoner (-)	- 3 688 409	- 2 213 26
Andre ytelser	710 160	714 013
Sum lønnskostnader	**36 236 839**	**34 882 967**

* Premiesatsen for arbeidsgiverandelen utgjorde i 2025 9,1 prosent (arbeidsgiverandel av pensjonspremie på artskonto 542/pensjonsgrunnlaget i 2025 rapportert til SPK). For regnskapsåret 2024 utgjorde premiesatsen 8,1 prosent

På bakgrunn av at lønnsoppgjøret i staten for 2024 ikke var ferdigstilt før i slutten av november, ble ikke resultatet av oppgjøret for 2024 utbetalt før i mars 2025.

Øvrige opplysninger	31.12.2025	31.12.2024
Antall utførte årsverk	34	35
Lønn og ytelser til virksomhetsleder Virksomhetsleder Thomas Laurends Bornø*	1 450 000	1 406 000

* Bornø har hatt permisjon store deler av perioden. Christian Heimdal har fungert for Bornø. Fra 1. september ble Heimdal konstituert direktør med en årslønn på kr 1 468 000.

Det er ikke inngått avtaler med virksomhetsleder eller fungerende virksomhetsleder om vederlag ved opphør av arbeidsforhold som kan medføre vesentlige fremtidige forpliktelser. Videre er det ikke inngått andre avtaler til fordel for virksomhetsleder.

Note 3 Immaterielle eiendeler			
	Programvare og lignende rettigheter	Immaterielle eiendeler under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 803 101	0	1 803 101
Tilgang i året	145 000	0	145 000
Anskaffelseskost	**1 948 101**	**0**	**1 948 101**
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	640 514	0	640 514
Ordinære avskrivninger i året	195 066	0	195 066
Akkumulerte avskrivninger avgang i året (-)	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.2025	**1 112 522**	**10**	**1 112 522**

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.	0	0	0	2 188 995	0	0	2 188 995
Tilgang i året	0	0	0	923 800	0	0	923 800
Avgang anskaffelseskost i året (-)	0	0	0	-1 230 447	0	0	-1 230 447
Fra anlegg under utførelse til annen gruppe i året	0	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost	**0**	**0**	**0**	**1 882 348**	**0**	**0**	**1 882 348**
Akkumulerte nedskrivninger 01.01	0	0	0	0	0	0	0
Nedskrivninger i året	0	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	0	0	0	1 054 639	0	0	1 054 639
Ordinære avskrivninger i året	0	0	0	369 641	0	0	369 614
Akkumulerte avskrivninger avgang i året (-)	0	0	0	–809 373	0	0	-809 373
Balanseført verdi 31.12.2024	**0**	**0**	**0**	**1 267 468**	**0**	**0**	**1 267 468**
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 2025							
Salgssum ved avgang anleggsmidler	0	0	0	0	0	0	
- Bokført verdi avhendede anleggsmidler	0	0	0	-421 074	0	0	-421 074
= Regnskapsmessig gevinst/tap	**0**	**0**	**0**	**-421 074**	**0**	**0**	**-421 074**

Note 5 Andre driftskostnader	31.12.2025	31.12.2024
Husleie	3 000 257	2 494 966
Vedlikehold egne bygg og anlegg	0	0
Vedlikehold og ombygging av leide lokaler	66 381	212 656
Andre kostnader til drift av eiendom og lokaler	825 073	879 730
Leie maskiner, inventar og lignende	1 997 884	2 020 129
Mindre utstyrsanskaffelser	240	44357
Reparasjon og vedlikehold av maskiner, utstyr	0	0
Kjøp av konsulenttjenester	759 979	95 062
Kjøp av andre fremmede tjenester	879 456	456 160
Reiser og diett	520 898	348 331
Tap og lignende	421 074	
Øvrige driftskostnader	1 164 089	1 492 621
Sum andre driftskostnader	**9 635 329**	**8 044 012**

Tilleggsinformasjon operasjonelle eiendeler, gjenværende varighet

	Leieavtaler lokaler	Sum
Varighet 1 - 5 år Trondheim	831 032	831 032
Varighet over 5 år Oslo	1 564 431	1 564 431
Varighet til juni 2026 Bergen	344 251	344 251
Sum	2 739 714	2 739 714

HTU har tre kontorsteder med tre separate husleiekontrakter. Trondheim har en avtale som varer til 2030, årlig husleiekostnad i 2025 er kr 831 886 (dette inkluderer lager og kantineleie).

Bergen har en avtale som varer til juni 2026, årlig husleiekostnad i 2025 er kr 649 677(dette inkluderer lager og kantineleie).

Oslo inngikk en ny husleieavtale fra 01.01.2024. Ny avtale har en årlig kostnad på kr 1 518 694 dette inkluderer lager og kantineleie).

HTU og Husbanken ble slått sammen fra 01.01.2026. Videre kostnader overdras til Husbanken. Husbanken og HTU i Bergen samlokaliseres fra 01.07.2026. Alle kostnader knyttet til lokalleie og felleskostnader fra denne datoen vil gå over til Husbanken Vest.

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)			
	31.12.2025	31.12.2024	Endring
Avregnet med statskassen i balansen			
Endring i avregnet med statskassen	- 4 180 812	-5 309 486	1 128 674
Konsernkontoer i Norges Bank			
- Konsernkonto utbetaling			-48 439 487
+ Konsernkonto innbetaling			8 086 353
Netto trekk konsernkonto			-40 353 134
Innbetalinger og utbetalinger som ikke inngår i virksomheten drift (er gjennomstrømningsposter)			
- Innbetaling innkrevingsvirksomhet og andre overføringer			-1 158
+ Utbetaling tilskuddsforvaltning og andre overføringer			0
Bokføringer som ikke går over bankkonto, men direkte mot avregning med statskassen			
+ Inntektsført fra bevilgning (underkonto 1991)			42 443 373
- Gruppeliv/arbeidsgiveravgift (underkonto 1985 og 1986)			-4 802 032
+ Nettoordning, statlig betalt merverdiavgift (underkonto 1987)			1 584 277
Andre avstemmingsposter			
Spesifikasjon av andre avstemmingsposter			0
Forskjell mellom resultatført og netto trekk på konsernkonto			- 1 128 674
Resultat av periodens aktiviteter før avregning mot statskassen			
Sum endring i avregnet med statskassen			**- 1 128 674**

Note 7 Sammenheng mellom avregnet med statskassen og mellomværende med statskassen (bruttobudsjetterte virksomheter)			
B) Forskjellen mellom avregnet med statskassen og mellomværende med statskassen			
	31.12.2025	31.12.2025	
	Spesifisering av bokført avregning med statskassen	Spesifisering av rapportert mellomværende med statskassen	Forskjell
Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler			
Immaterielle eiendeler	1 112 522	0	1 112 522
Varige driftsmidler	1 267 468	0	1 267 468
Sum	**2 379 989**	**0**	**2 379 989**
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	-17 133	0	-17 133
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	0	0	0
Andre fordringer	589 307	0	589 307
Bankinnskudd, kontanter og lignende	0	0	0
Fordringer vedrørende innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten	0	0	0
Sum	**572 174**	**0**	**572 174**

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	-1 469 300	0	- 1 469 300
Skyldig skattetrekk og andre trekk	0	-109 798	109 798
Skyldige offentlige avgifter	-646 215	0	-646 215
Avsatte feriepenger	-3 483 370	0	- 3 483 370
Annen gjeld til ansatte	-1 525 567	0	- 1 525 567
Avsatte pensjonspremie til SPK, arbeidsgiverandel	0	-985 150	985 150
Mottatt forskuddsbetaling	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld	-8 524	-14 342	5 818
Gjeld vedrørende tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten	0	0	0
Sum	**- 7 132 975**	**- 1 109 290**	**- 6 023 685**
Sum	**-4 180 812**	**- 1 109 290**	**- 3 071 522**

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	31.12.2025	31.12.2024
Overføring fra andre statlige regnskaper	0	0
Overføring fra kommunenes/fylkeskommunenes forvaltningsbudsjett	0	0
Skatter og avgifter, renteinntekter og utbytte m.m	972	7 085
Sum avgifter og gebyrer direkte til statskassen	**972**	**7 085**

Note 9 Kundefordringer	31.12.2025	31.12.2024
Kundefordringer til pålydende	-17 133	172 990
Avsatt til forventet tap (-)		
Sum kundefordringer	**- 17 133**	**172 990**

Note 10 Andre kortsiktige fordringer	31.12.2025	31.12.2024
Forskuddsbetalt lønn		
Reiseforskudd		
Personallån		
Andre fordringer på ansatte		
Forskuddsbetalte leie	138 153	65 510
Andre forskuddsbetalte kostnader	39 912	42 745
Andre fordringer	411 242	111 862
Sum andre kortsiktige fordringer	**589 307**	**220 117**

Note 11 Annen kortsiktig gjeld	31.12.2025	31.12.2024
Skyldig lønn	0	- 13 271
Annen gjeld til ansatte	1 525 567	2 243 695
Påløpte kostnader	0	0
Avstemmingsdifferanser ved rapportering til statsregnskapet	8 524	766
Avsatt pensjonspremie til SPK, arbeidsgiverandel	0	0
Annen kortsiktig gjeld	0	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**1 534 091**	**2 231 190**