Husleietvistutvalget

Årsrapport 2021

Hjelp til å sikre ryddige leieforhold

INNHOLD

I. Leders beretning 5

II. Introduksjon til virksomheten og hovedtall 8
- Introduksjon 8
- Organisasjonskart 8
- Kort omtale av samfunnsoppdraget 9

III. Årets aktiviteter og resultater 11
- Styringsparametere og resultatmål i 2021 11
- Overordnet vurdering av prioriteringer, ressursbruk og måloppnåelse 11
- Tvistesaksbehandling 13
- Informasjon- og veiledningsoppdraget 21
- Oppfølging av FNs bærekraftsmål 26

IV. Styring og kontroll i virksomheten 27
- Internkontroll – overordnet vurdering 27
- Risikostyring 27
- Beredskap 27
- Informasjonssikkerhet 27
- Økonomi og revisjon 27
- Riksrevisjonen 28
- Brukerundersøkelser 28
- Bemannings-, kapasitets- og kompetansesituasjonen i virksomheten 28

V. Vurdering av fremtidsutsikter 35

VI. Årsregnskap 37
- Ledelseskommentarer 37
- Prinsippnote til årsregnskapet 38
- Oppstilling av bevilgningsrapporteringen 40
- Note A 41
- NoteB 41
- Oppstilling av artskontorapporteringen 42

Fra 1. september 2021 ble Husleietvistutvalget landsdekkende.

I. Leders beretning

Fra 1. september 2021 ble Husleietvistutvalget landsdekkende. Alle leietakere og utleiere i landet får nå løst tvister om leie av bolig i Husleietvistutvalget. Denne sakstypen er fra samme tidspunkt gått ut av forliksrådenes portefølje.

Saksinngangen i de fire månedene etter utvidelsen utgjorde om lag 45 % av den totale saksinngangen i 2021. Saker fra nye fylker utgjorde 27,0 % av mottatte saker i perioden. Det er innkommet saker fra alle landets fylker. Antallet generelle henvendelser om husleie-relaterte spørsmål har økt med i underkant av 20% etter utvidelsen

Leietakere og utleiere skal ha et likt tilbud uavhengig av hvor i landet de bor, samtidig som oppdraget skal løses fra de eksisterende kontorene i Bergen, Oslo og Trondheim.
En digital plattform har vært en avgjørende forutsetning for å kunne gjøre virksomheten landsdekkende som et lavterskeltilbud innenfor gjeldende rammebetingelser. Etableringen av digitale verktøy som øker virksomhetens tilgjengelighet overfor brukerne, og som under-støtter bedre og mer effektive arbeidsprosesser, har vært helt sentralt i 2021.

For tvistesaksbehandlingen og de generelle henvendelsene vi mottar, er det nå etablert et felles postmottak og én felles saksportefølje.

Saker og henvendelser fordeles stedsuavhengig og behandles ved de tre kontorene uavhengig av hvor saken har sitt geografiske opphav. Fra 1. september 2021 ble de tidligere tre regionale utvalgene omgjort til ett landsdekkende utvalg. Som tidligere varslet rapporterer vi derfor samlet for virksomheten fra og med 2021, og ikke kontorvis som tidligere.

Som et landsdekkende tilbud har vi tydeliggjort virksomhetens formål: I Husleietvistutvalget går vi på jobb for å bidra til at leiemarkedet fungerer best mulig. Vi skal gi hjelp til å sikre ryddige leieforhold. Utover tvisteløsning, er Husleietvistutvalgets rolle i konfliktforebygging svært viktig. Et best mulig fungerende leiemarked forutsetter at leietakere og utleiere er trygge på leie som boalternativ.

I 2021 har vi iverksatt tiltak for å tydeliggjøre informasjons- og veiledningsoppdraget i oppbyggingen av hjemmesiden og i omtalen av virksomhetens samfunnsoppdrag. Arbeidet med informasjon og veiledning er også tydeliggjort internt.

Det har vært en prioritert oppgave å informere om at Husleietvistutvalget blir landsdekkende. Ulike aktiviteter er gjennomført. Vi har blant annet gjennomført annonsekampanjer på markedsplassen «finn.no».
Økningen i tvistesaker fra utvidelsen og antallet publikumshenvendelser tyder på at virksomheten er blitt bedre kjent. Det støttes også av en økning i antall besøk på hjemmesiden.

Innenfor det administrative området trekker jeg særlig frem etableringen av digitalt arkiv og at vi har forbedret internkontrollsystemet. Personvern og informasjonssikkerhet har vært viktig i dette arbeidet.

Virksomheten har opplevd en relativt betydelig turnover i 2021 og også utvidelsen av virkeområdet har medført behov for å styrke bemanningen. I tråd med føringen som lå til grunn for utvidelsen, er saksledere som følge av utvidelsen ansatt ved Trondheims- eller Bergenskontoret. Om lag 10 % av de nyansatte faller innenfor regjeringens mål for «inkluderingsdugnaden». På tampen av 2021 ansatte vi ytterligere to saksledere i fast stilling i Bergen som tiltrer i 2022. Både det egenmeldte og legemeldte sykefraværet er redusert.

Jeg opplever at bemanningsplanleggingen har vært krevende. Digitalisering skaper et endret bemannings- og kompetansebehov, konsekvensene av utvidelsen av virkeområdet er vanskelig å forutsi, og også pandemien påvirker ressurstilgangen. Det har derfor vært nødvendig å gjennomføre flere ansettelsesprosesser og også foreta enkelte midlertidige ansettelser for å redusere risikoen dette har skapt på kort sikt.

Pandemien har også ellers skapt utfordringer. Særlig frem til innfasingen av de nye systemene innebar manglende mulighet for fysisk tilstedeværelse på kontorene en risiko, ettersom saksbehandlingen i stor grad var papirbasert.

Med nye digitale systemer kan vi jobbe stedsuavhengig, og risikoen ved utstrakt bruk av hjemmekontor er redusert. Det må imidlertid erkjennes at hjemmekontor og den usikkerheten pandemien har skapt har vært krevende, og nok særlig fordi virksomheten i løpet av pandemien har hatt flere nyansettelser, samtidig som vi har lagt om driften og tatt i bruk de nye digitale systemene.

Samlet sett mener jeg virksomhetens måloppnåelse for 2021 er god. Vi har lykkes med å opprettholde en god drift på kjerneoppgavene. Saksbehandlingstiden for alle avsluttede saker er redusert med om lag 20 % sammenlignet med 2020[1].

Utviklingsarbeidet har bidratt til bedre kvalitet i tjenestene, og en mer effektiv løsning av samfunnsoppdraget. Av særlig betydning er det at vi har lykkes med å skifte ut og ta i bruk de nye digitale systemene med et begrenset effektivitetstap.

I et brukerperspektiv er reduksjon saksbehandlingstiden svært viktig, og det er gjennomførtet større antall meklinger og flere saker er løst etter enighet mellom partene. Andelen vedtak som bringes inn for de alminnelige domstolene er også noe redusert sammenlignet med tidligere år. Svarprosenten på telefonhenvendelser ligger stabilt høyt med kort ventetid.

Etter utvidelsen har vi opparbeidet noe restanse. En kombinasjon av en rask og kraftig økning av saksinngangen etter utvidelsen, arbeidet med nødvendige utviklingsoppgaver, økt koronarelatert sykefravær og utstrakt bruk av hjemmekontor er hovedårsaker. Utfordringer med enkelte av rekrutteringsprosessene har medført at vi har hatt noe vakanse gjennom året. Dette har budsjettmessig bidratt til ett noe større mindreforbruk enn planlagt.

Gitt omstillingen virksomheten gjennomgår, er det nødvendig å følge bemannings- og kompetansebehovet tett i 2022. Saksbehandlingstiden må ha spesiell oppmerksomhet.

2021 representerer for Husleietvistutvalget et stort skifte. Virksomheten har gått fra å være en regional til en landsdekkende virksomhet, og virksomhetsmodellen er endret fra en «analog» til en digital plattform. Pandemien har satt ganske utfordrende rammebetingelser for disse endringene.

1. Som følge av utskiftning av saksbehandlingssystemet i første halvår 2021, har det ikke lätt seg gjøre å ta ut en samlet statistikk for saksbehandlingstiden for året. Tallene som er hentet ut for saksbehandlingstiden er beheftet med noe usikkerhet.

God samhandling og kontakt med departementet har vært spesielt viktig i denne fasen. Jeg ønsker derfor å takke for det konstruktive samarbeidet. Utvalgsmedlemmene skal ha anerkjennelse for å ha utvist fleksibilitet og god evne til omstilling slik at vi har kunnet håndtere saksavviklingen tilfredsstillende.
En spesiell takk vil jeg gjerne gi til alle ansatte i virksomheten for deres evne og vilje til omstilling til beste for brukerne av Husleietvistutvalget.

Oslo 14.03.2022

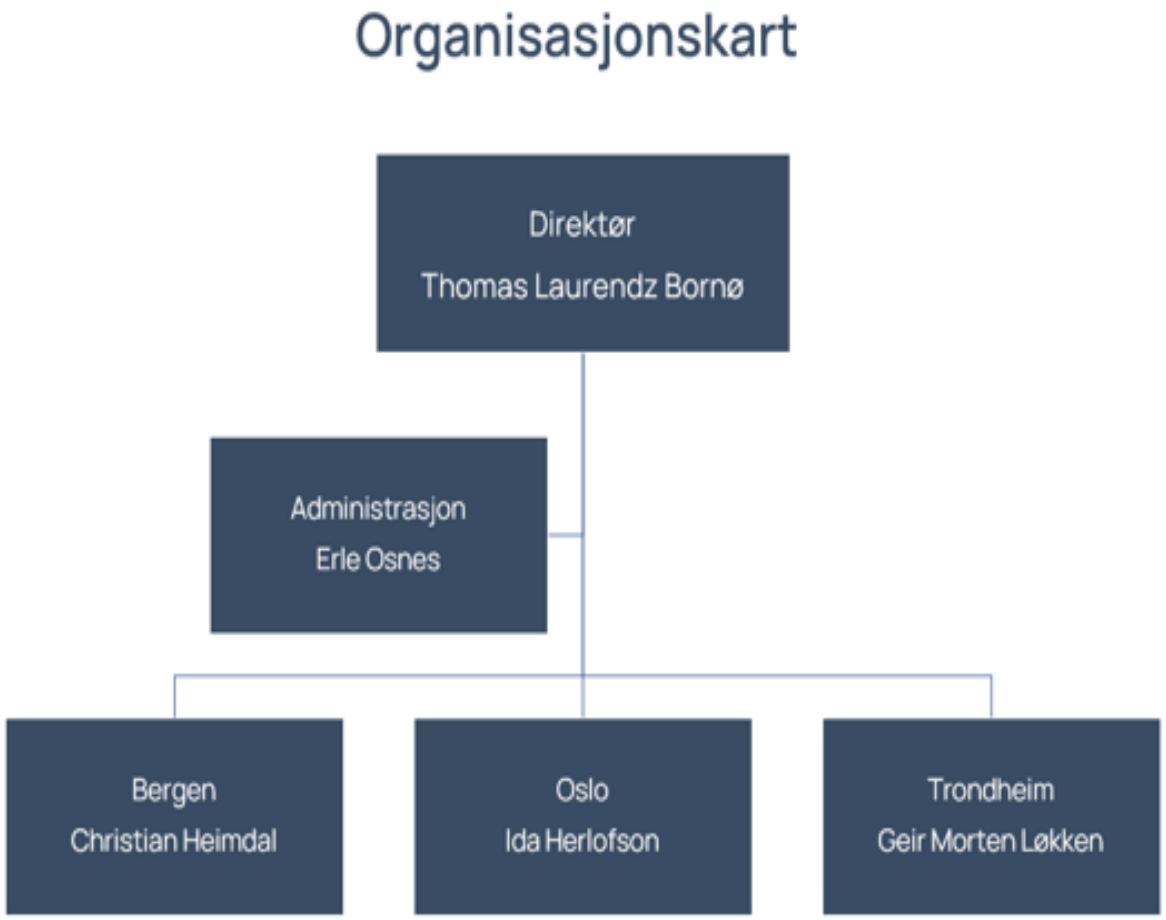
Thomas Laurendz Bornø
direktør

II. Introduksjon til virksomhetens og hovedtall

Introduksjon

Husleietvistutvalget er en statlig virksomhet underlagt Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD). Utvalget er opprettet med hjemmel i Husleieloven, med nærmere regulering i forskrift om Husleietvistutvalget. Virksomhetens myndighetsområde er fastsatt i Økonomi- og virksomhetsinstruks av 13. januar 2021.
Med virkning fra 1. september 2021 ble virkeområdet utvidet til hele landet. Forskrift om Husleietvistutvalget[2] ble endret med virkning fra samme tidspunkt.

Husleietvistutvalget har kontor i Oslo, Bergen og Trondheim. Virksomheten ledes av direktør, og det enkelte kontor har stedlig leder. Utover å utøve lederfunksjonen, tilligger det de stedlige lederne også tvisteløsning i enkeltsaker.
Direktør har kontorsted i Oslo, hvor også leder for administrativ seksjon har arbeidssted. De ansatte i administrativ seksjon har arbeidssted ved kontoret i Oslo, med unntak av økonomiansvarlig som har kontorsted i Trondheim. De øvrige ansatte i Bergen, Oslo og Trondheim er jurister.



 2 FOR-2016-06-21-765

Tvistesakene behandles som hovedregel i et partssammensatt utvalg. Overfor utvalgsmedlemmene har Husleietvistutvalget sekretariatsfunksjon. Fra 1. september 2021 er de tidligere tre utvalgene omgjort til ett utvalg for hele landet. Kommunal- og distriktsdepartementet oppnevner utvalgsmedlemmer etter forslag fra organisasjoner som representerer leietakere og utleiere. Funksjonstiden er tre år. For tiden er det oppnevnt 45 utvalgsmedlemmer, om lag halvparten fra hver av partene. Medlemmenes oppnevningstid utløper henholdsvis 31. desember 2022 og 31. desember 2023. Sakene fordeles og behandles nå uavhengig av i hvilket geografisk område saken har sitt opphav. Det gjennomføres ukentlige digitale utvalgsmøter.

Kort omtale av samfunnsoppdraget

Husleietvistutvalget har et todelt samfunnsoppdrag, hvor fellesnevneren er å bidra til å styrke rettssikkerheten for leietakere og utleiere. Et viktig formål er å bidra til et velfungerende leiemarked. Samfunnsoppdraget må ses på bakgrunn av den store velferdsmessige betydningen boligen har for den enkelte.

Vi gir informasjon og veiledning om rettigheter og plikter i husleieforhold. Et hovedformål er å bidra til at parter får avklart problemstillinger uten at det ender som en tvistesak. Kunnskap om rettigheter og plikter i leieforholdet er viktig for å skape trygghet om bosituasjonen. Denne forebyggende virksomheten er, sammen med utvidelsen av virkeområdet, et viktig tiltak for å bidra til å oppfylle FNs bærekraftsmål, delmål 11.1.

Samtidig er Husleietvistutvalget også et domstollignende organ som behandler alle typer tvister om leie av bolig etter husleielovene av 1939 og 1999. Vi skal legge til rette for at partene ved mekling eller avgjørelse får løst saken på en hurtig, billig og kompetent måte. Mekling utføres av jurister ansatt i Husleietvistutvalget (benevnes «saksledere»), mens avgjørelser fattes av utvalgene eller – der vilkårene er oppfylt – av saksleder som «enedommersaker». Utvalget i den enkelte sak består av tre medlemmer; en nøytral saksleder, og en representant fra henholdsvis utleier- og leietakersiden. Saksleder er jurist som fyller de formelle vilkårene for å være tingrettsdommer og som har særlig kompetanse i husleierett. Også utvalgsmedlemmene har særlig kompetanse i husleiespørsmål. De har et fritt mandat i forhold til den organisasjonen som har oppnevnt medlemmet.

Hovedregelen er at tvistesakene behandles skriftlig. Oppsigelsessaker behandles i møte, som i all hovedsak gjennomføres digitalt. Meklinger gjennomføres på tilsvarende måte.

Behandling av en tvist om leie av bolig må behandles i Husleietvistutvalget før den eventuelt kan bringes inn for de alminnelige domstolene. I så måte har Husleietvistutvalget samme «rang» i domstolssystemet som forliksrådene. Det er imidlertid sentrale forhold som skiller Husleietvistutvalget tvisteløsningstilbud fra forliksrådene. Sakene behandles av jurister og utvalgsmedlemmer med særskilt kompetanse i husleierett, saksbehandlingstiden er kort og saksbehandlingsgebyret er lavere enn i forliksrådet. Gebyret for å få behandlet en sak i Husleietvistutvalget var i 2021 kr. 1199 for utleiere og for leietakere kr. 239. Husleietvistutvalget har også, i motsetning til forliksrådet, en plikt til å avgjøre en tvist som bringes inn til behandling.

Husleietvistutvalgets konfliktløsningstilbud er «lavterskel»; det bidrar til rask rettsavklaring med god kvalitet til lav kostnad for brukerne, og dermed til at leie er et trygt boalternativ for leietakere.
Husleietvistutvalget samfunnsoppdrag representerer derfor også et viktig velferdstiltak. Utleie i Norge skjer i stor grad i privat regi, i mange tilfeller fra utleiers egen bolig.
Et velfungerende lavterskeltilbud for tvisteløsning vil kunne øke tilbudet av private utleieenheter. Rask og god tvisteløsning er derfor også viktig for utleiere, og kan virke positivt på viljen til å leie ut. Dette er viktig for at leiemarkedet skal fungere godt.

Presentasjon av utvalgte hovedtall

Utvalgte hovedtall	2019	2020	2021
Antall ansatte	37	37	36
Antall utførte årsverk	26,41	27,54	29,35
Antall avtalte årsverk	30,48	30,68	31,23
Samlet tildeling kap. 585.post 01	31 439 000	32 335 000	37 770 000
Utnyttelsesgrad.	95,5%	94,80%	95,94%
Driftsutgifter	30 022 733	30 654 673	36 234 840
Driftsutgifter pr. årsverk	1 136 794	1 113 096	1 006 523
Lønnsandel av driftsutgifter	23 174 446	23 601 000	25 847 995
Lønnsutgifter per årsverk	881 493	856 978	849 468
Budsjett inntekt	1 472 000	1 220 000	1 820 000
Resultat inntekt	1 614 631	1 528 567	1 714 575
Resultatgrad inntekt.	109,69%	125,29%	94,21%

Oversikt sak	2019	2020	2021	Endring antall	Endring prosent*
Innkommende saker	1798	1783	2047	264	14,81%
Avsluttede saker totalt	1704	1806	1873	67	3,7%
Antall realitetsvedtak	1171	1301	1238	-63	-4,8%
Antall forlik	246	98	193	95	96,9%
Antall meklinger	328	128	224	96	75%
Antall avvist/trukket	287	407	442	35	8,6%

* Endring i prosent gjelder mellom 2020 -2021

Saksbehandlingstid (dager)	2019	2020	2021	Endring antall	Endring prosent*
Avsluttet sak	81	94	76	-18	-19,1%
Mottak til vedtak	100	118	94	-24	-20,3%
Intern	27	37	22	-15	-40,5%
Forlik	61	69	60	-9	-13,04%

* Endring i prosent gjelder mellom 2020 -2021

III. Årets aktiviteter og resultater

Styringsparametere og resultatmål i 2021

Mål for 2021:

Husleietvistutvalget skal tilby leietakere og utleiere en effektiv og rettssikker behandling av husleietvister i hele landet.

Styringsparametere i 2021:

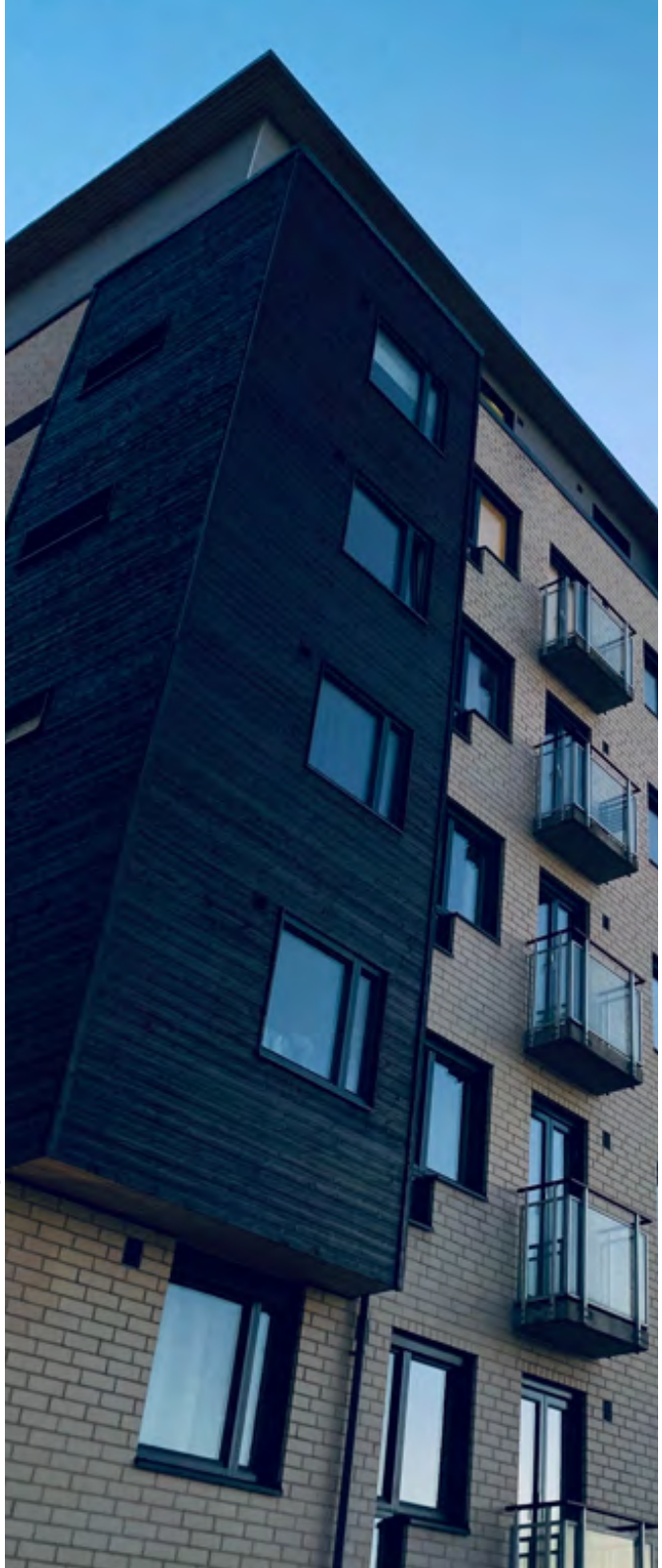
- Saksbehandlingstid – sakene skal avgjøres innen 60 dager etter at sakene er tilstrekkelig opplyst
- Kostnad for brukerne
- Kompetanse

I tillegg skal Husleietvistutvalget gi generell informasjon til leietakere og utleiere om deres rettigheter og plikter etter husleieloven.

Viktige prioriteringer i 2021 er å forberede utvidelsen av virkeområdet til hele landet. I tillegg skal Husleietvistutvalget fortsette arbeidet med å digitalisere saksbehandlingen og dialogen med brukerne.

I tillegg nr. 1 til tildelingsbrevet ble Husleietvistutvalget bedt om å følge opp tiltakene i handlingsplanen for inkluderingsdugnaden, jf. også tildelingsbrevet punkt 4.1.

Tildelingsbrevet punkt 4.2. fastsetter at Husleietvistutvalget skal redegjøre for hvordan virksomheten følger opp bærekraftsmålene.



Overordnet vurdering av prioriteringer, ressursbruk og måloppnåelse

Det viktigste i 2021 har vært å sikre måloppnåelse av kravene i tildelingsbrevet og sørge for tilstrekkelig kapasitet til å gjennomføre nødvendig virksomhetsutvikling. Forberedelse og etablering av virksomheten som et landsdekkende tilbud, herunder gjennomføring av informasjonsaktiviteter, har vært hoved-prioriteringer. Et overordnet mål har vært å imøtekomme de hensyn som lå til grunn for beslutningen om å utvide Husleietvistutvalgets virkeområde til hele landet; øke kunnskapen blant leietakere og utleiere om deres rettigheter og plikter etter husleieloven og bidra til økt botrygghet[3].

Overgangen til «ende til ende» digitale løsninger i kontakt med brukerne har vært avgjørende for å kunne oppfylle formålet med å gjøre virksomheten landsdekkende – at brukerne skal få et likt tilbud uavhengig av hvor de bor i landet. I sum representerer utviklingen en digital transformasjonsprosess. Endringene har grunnleggende endret sentrale arbeidsprosesser i virksomheten. Dette har gjort det mulig å endre ressursbruken i virksomheten og skape bedre brukereffekter. Vi bruker vesentlig mindre ressurser på rene merkantile oppgaver i saksbehandlingen. Dette har gitt rom for å styrke virksomhetens kompetanse og ressursbruk blant annet innenfor tvistesaksbehandling, dokumentforvaltning/arkiv, digitalisering og personvern.

3 Prop. 1S (2020-2021)

Teknisk sett har digitaliseringsarbeidet bestått i å ta i bruk nytt sak- og arkivsystem og tilknyttede applikasjoner, etablere samarbeid med ny IKT-leverandør, utskiftning av IKT-infrastruktur og ta i bruk nye basisprogrammer. Denne overgangen skjedde i perioden februar og mars. Samtlige løsninger er skytjenester.
Det er anskaffet ny hjemmeside, som ble lansert 1. november. Arbeidet har vært prosjektorganisert, og er ledet og ivaretatt av interne ressurser i samarbeid med representanter fra leverandørene.

For tvistesakene er den praktiske konsekvensen av den digitale plattformen at alle møter med partene (i oppsigelsessaker og meklinger) gjennomføres digitalt, med mindre det foreligger særlige grunner for å gjøre unntak.

Vi har også etablert digitale løsninger slik at leietakere og utleiere kan sende inn klage og svar på klage gjennom hjemmesiden. En tilsvarende løsning vil bli etablert første kvartal 2022 også for annen dokumentasjon i saken. Veiledning for bruk og utfylling av skjemaene er en integrert del av løsningene. Statens fellesløsninger er innlemmet i saksbehandlingssystemet, slik at utgående post så langt som mulig går direkte fra saksleder til partene i saken.

Den enkelte saksleder har ansvaret for sin del av den totale porteføljen og har ansvaret for den enkelte sak fra den kommer inn til den er avsluttet. Dette gir muligheter for - fra et tidlig tidspunkt - å drive en aktiv styring av saken, herunder gi partene veiledning underveis i saksbehandlingen.

Partene benytter sjelden advokat eller annen juridisk bistand. Selv om Husleietvistutvalget ikke kan gi råd i sakene, er objektiv veiledning svært viktig for å få klarlagt relevant faktum så raskt som mulig, for å ta stilling til om mekling bør gjennomføres, og for at sakene kan avgjøres raskt, til lav kostnad og med god kvalitet[4] .

Overgangen til bruk av digitale løsninger er viktig for å være lett tilgjengelig for brukerne, og for å redusere tidsbruk og økonomiske kostnader forbundet med å få saken behandlet. Dette er viktige forutsetninger for å være et reelt lavterskeltilbud.

Arbeidsprosessene mellom Husleietvistutvalget som sekretariat og utvalgsmedlemmene er også endret gjennom bruk av nye digitale verktøy. All kommunikasjon med utvalgsmedlemmene er gjort digital. Møter i utvalget gjennomføres også digitalt, og gjennomføres nå ukentlig.

Ny teknologi og nye arbeidsmetoder bidrar til bedre ressursutnyttelse og kvalitet i kjerne-oppgavene internt mellom Husleietvistutvalgets ulike enheter. Tidligere virksomhetsmodell var basert på at de tre kontorene ble driftet uavhengig av hverandre, og hvor hvert kontor hadde «sitt» regionale utvalg som behandlet saker fra respektiv region. I ny virksomhets-modell er alle saker samlet i en portefølje, og sakene fordeles og behandles uavhengig av kontor, og uavhengig av hvor saken har sitt geografiske utspring.

At sakene behandles av ett utvalg, bidrar til likere praktisering av regelverket og er effektiviserende.

Nye digitale løsninger har også gitt grunnlag for felles rutiner og maler ved alle kontorene. Dette bidrar til bedre kvalitet i saksbehandlingen og i avgjørelsene.

I Husleietvistutvalget går vi på jobb for at leie-markedet skal fungere best mulig. Vi skal bidra til ryddige leieforhold. Et godt fungerende leiemarked forutsetter god kunnskap blant leietakere og utleiere om deres rettigheter og plikter. Det er dokumentert at kunnskapen blant leietakere og utleiere om deres rettigheter og plikter etter husleieloven er svak[5].

En god konflikthåndtering er viktig, men forebygging gjennom informasjon er et vel så viktig bidrag. Det har vært en særlig prioritet å tydeliggjøre denne delen av samfunnsoppdraget. Henvendelser fra brukerne håndteres nå i all hovedsak av saksledere, enten det gjelder henvendelser i konkrete saker, eller generelle husleierettslige spørsmål.

Antall effektive årsverk er økt med 1,84 sammen-lignet med 2020. Selv om antallet ferdigbehandlede tvistesaker ikke har økt vesentlig sammenlignet med tidligere år, medfører de endringene som er gjort en bedre ressursutnyttelse samlet sett i virksomheten. Det må i vurderingen blant annet vektlegges at vi har gjennomført et utviklingsarbeid med et relativt betydelig ressurspådrag, tatt i bruk og gjennomført opplæring i nye systemer og arbeids-måter, gjennomført ulike aktiviteter knyttet til utvidelsen av virkeområdet, håndtert et større antall publikumshenvendelser, samt styrket kapasiteten og kompetansen innenfor det administrative området.

4 En slik endret arbeidsprosess muliggjort av digitale løsninger er også trukket frem av Domstolkommisjonen, jf. NOU 2020:11 «Domstolene i endring» hvor kommisjonen tar til orde for at saksforberedelsen bør anerkjennes som et eget ledd i dommerens arbeidsprosess, på lik linje med hovedforhandling og domsskriving

5 Prop. 1S (2020-2021)

Tvistesaksbehandling

Saksinngangen til Husleietvistutvalget i 2021

Husleietvistutvalget mottok i 2021 til sammen 2047 saker til behandling. Frem til 1. september omfattet det stedlige virkeområdet fylkene Oslo, Trøndelag, de deler av Viken som tidligere var Akershus og de deler av Vestland som tidligere var Hordaland. I tillegg hadde Husleietvist-utvalget kompetanse til å behandle tvister som var brakt inn av forbruker mot nærings-drivende utleier i hele landet. Det geografiske virkeområde ble utvidet med virkning fra 1. september 2021.

Saksinngangen for Husleietvistutvalget sett under ett i 2021 fordelte seg slik geografisk:

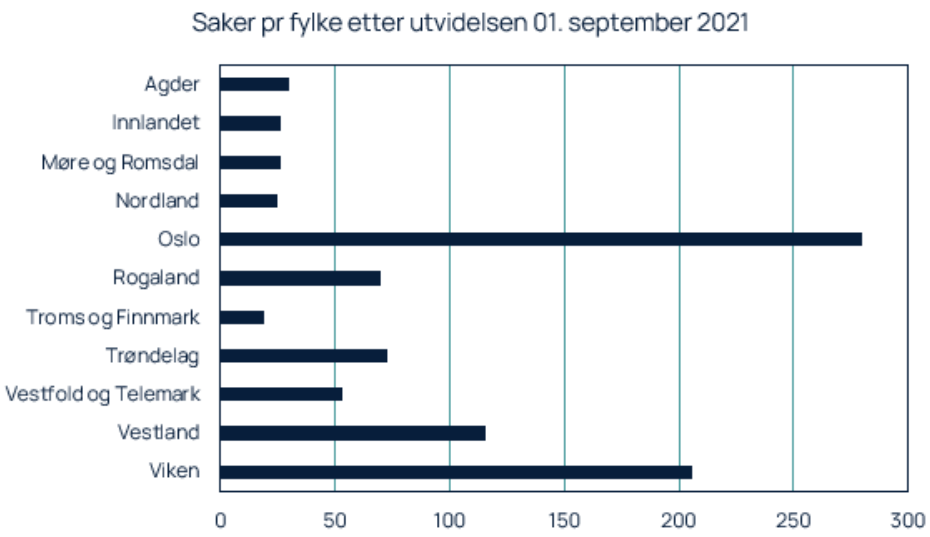
Fylke	Antall	Andel
Agder	35	1,7%
Innlandet	35	1,7%
Møre og Romsdal	35	1,7%
Nordland	27	1,3%
Oslo	787	38,4%
Rogaland	82	4,0%
Troms og Finnmark	25	1,2%
Trøndelag	252	12,3%
Vestfold og Telemark	67	3,3%
Vestland	288	14,1%
Viken	414	20,2%
Total	2047	

Husleietvistutvalget opplevde en kraftig saksøkning etter utvidelsen. Saksinngangen i de fire månedene etter utvidelsen utgjorde 45,1% av den totale saksinngangen i 2021. Flest saker blant de nye distriktene er fra Rogaland og Vestfold og Telemark:

Fylke	Antall	Andel
Agder	30	3,2%
Innlandet	26	2,8%
Møre og Romsdal	26	2,8%
Nordland	25	2,7%
Oslo	280	30,3%
Rogaland	70	7,6%
Troms og Finnmark	19	2,1%
Trøndelag	73	7,9%
Vestfold og Telemark	53	5,7%
Vestland	116	12,6%
Viken	206	22,3%
Total	924	

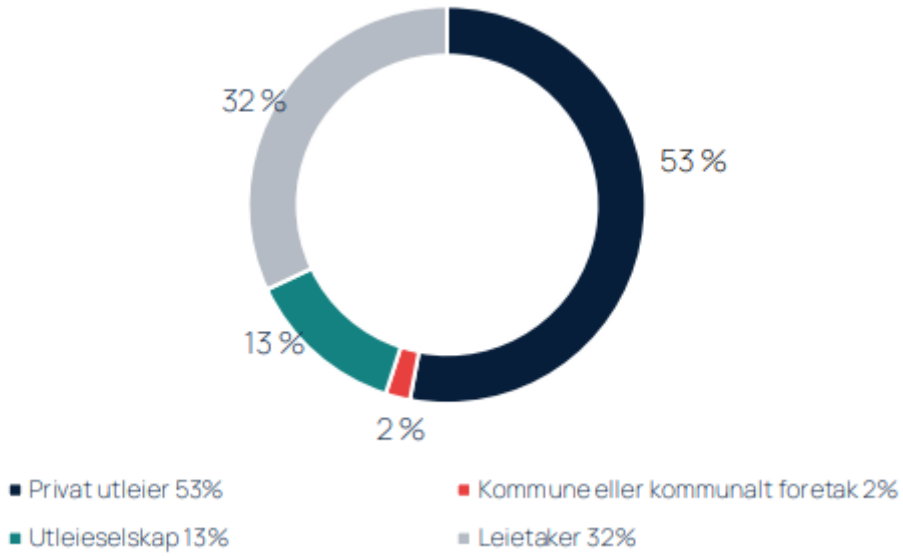
Saker mottatt fra nye fylker utgjorde etter utvidelsen 27% av mottatte saker i perioden.

Saksinngang pr fylke etter utvidelsen av Husleietvistutvalget



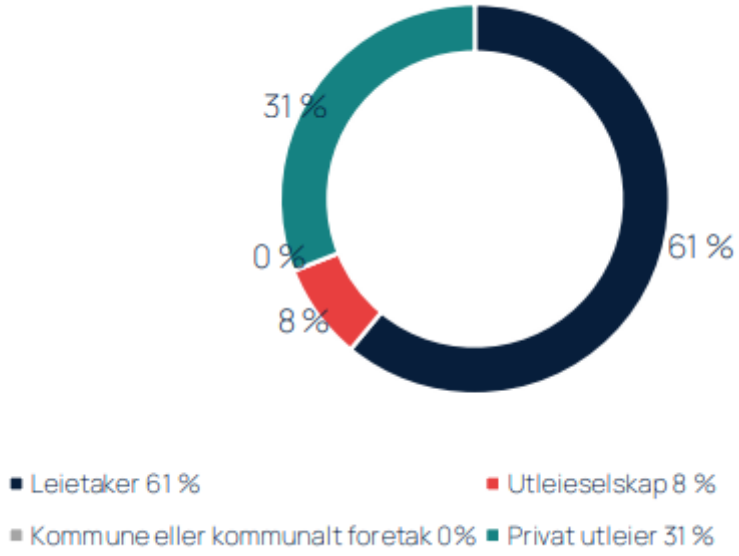
Hvem bringer saken inn til Husleietvistutvalget?

Det er utleier som fremmer de fleste sakene til behandling.
Av de 2047 sakene vi fikk inn i 2021, var 1396 inngitt av utleier (68, %). Leietakerne klaget inn utleier i 651 saker (32%). I 2020 var utleier klager i 70 % av sakene, hvilket innebærer at man i 2021 har hatt en marginal økning i andelen saker som innledes med leietaker som klager. De fleste boligutleiere i Norge er privatpersoner og er også den kategorien utleiere som bringer flest tvister inn til behandling i Husleietvistutvalget.



Hvem blir klaget inn til Husleietvistutvalget?

De fleste klagene retter seg mot leietakere. For utleiegruppen fordeler klagesakene seg slik at det er flest klager mot de som leier ut privat og relativt få klager mot utleieselskaper. Klager mot kommunale utleiere er så få at det ikke gir utslag i statistikken.

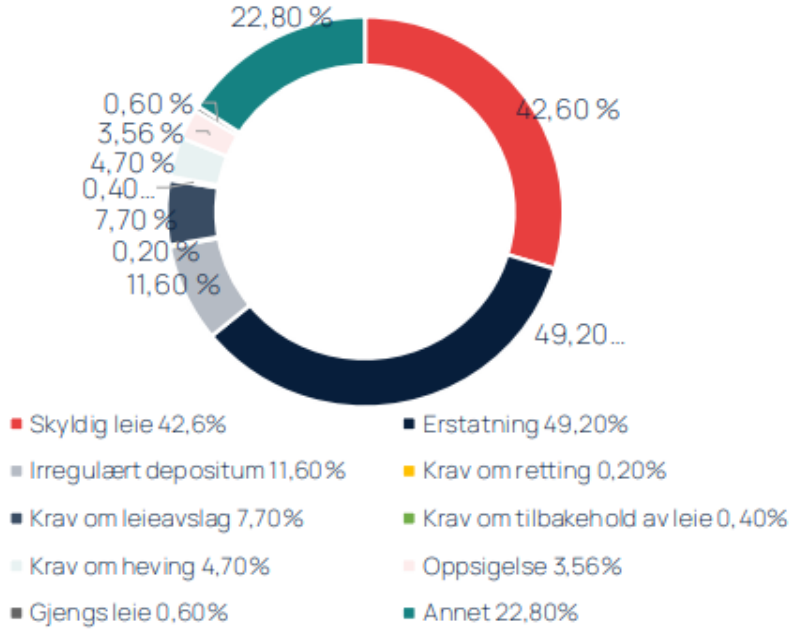


Hvilke krav brakte partene inn til behandling i Husleietvistutvalget 2021?

I nytt saksbehandlingssystem er statistikken over kravene som fremsettes noe endret sammenlignet med rapporteringen tidligere år. Hovedtendensen er imidlertid den samme som tidligere, hvor det er krav om skyldig leie og erstatning som dominerer. Det gjøres oppmerksom på at én sak kan inneholde flere krav.

Kravstype	Forekomster av saker med krav	Andel saker i %
Skyldig leie	872	42,6 %
Erstatning	1008	49,2 %
Irregulært depositum	238	11,6%
Krav om retting	6	0,2%
Krav om leieavslag	157	7,7%
Krav om tilbakehold av leie	9	0,4%
Krav om heving	96	4,7%
Oppsigelse	72	3,5%
Gjengs Leie	13	0,6%
Annet	467	22,8 %

* En tvist kan inneholde flere kravstyper



Noen utvalgte saker fra 2021

Gjengs leie

I 2021 fikk Husleietvistutvalget inn åtte saker fra samme utleier som ønsket å regulere leien til gjengs leie samt inngå skriftlige leieavtaler. Utleier ønsket primært å løse sakene ved mekling. Leietakerne hadde leid boligene i lang tid, fra 12 til 35 år. Standarden på boligene var enkel, og husleien var svært lav. Syv av åtte leietakere takket ja til mekling. En mekler i Husleietvistutvalget meklet alle sakene og samtlige saker ble forlikt. I en av sakene fattet Husleietvistutvalget vedtak, siden leietaker ikke ønsket mekling.

Manglende godkjenning av oppholdsrom (2021/1199)

Leietaker krevde leieavslag grunnet manglende godkjenning av soverom. Utvalget fant det tilstrekkelig sannsynliggjort at vinduene på soverommene ikke oppfylte lovens krav til rømningsveier, og at rommene dermed ikke kunne brukes som soverom (rom for varig opphold). Leietaker fikk medhold i leieavslag.

Veggdyr (2021/3040)

Utleier fikk medhold i krav om erstatning for sanering etter at det var sannsynliggjort at leietakeren hadde medbrakt veggdyr inn i boligen. Etter omstendighetene fant utvalget det sannsynliggjort at dette var som følge av en uaktsom handling fra leietakeren, og at leietaker derfor var ansvarlig. Leietaker hadde i leieperioden medbrakt store mengder brukte møbler og søppel i leiligheten. Vedtaket er anket til tingretten.

Skjeggkre (2021/2547)

Leietaker fikk ikke medhold i sitt krav på tilbakebetaling av leie samt erstatning. Det var anført fra leietakers side at utleier hadde holdt tilbake opplysninger om et tidligere skjeggkreproblem i borettslaget og at det måtte anses som et vesentlig mislighold som ga grunnlag for å heve leieavtalen. Husleietvistutvalget kom frem til at utleier i dette tilfellet ikke hadde noen plikt til å informere potensielle leietakere om et tidligere skjeggkre problem i borettslaget, da skjeggkre ikke var et pågående problem ved kontraktsinngåelsen. Det er i avgjørelsen vist til HR-2021-668-A.

Resultatoppnåelse i 2021

Oversikt sak	2019	2020	2021	Endring antall	Endring prosent*
Innkommende saker	1798	1783	2047	264	14,81%
Avsluttede saker totalt	1704	1806	1873	67	3,7%
Antall realitetsvedtak	1171	1301	1238	-63	-4,8%
Antall forlik	246	98	193	95	96,9%
Antall meklinger	328	128	224	96	75%
Antall avvist/trukket	287	407	442	35	8,6%

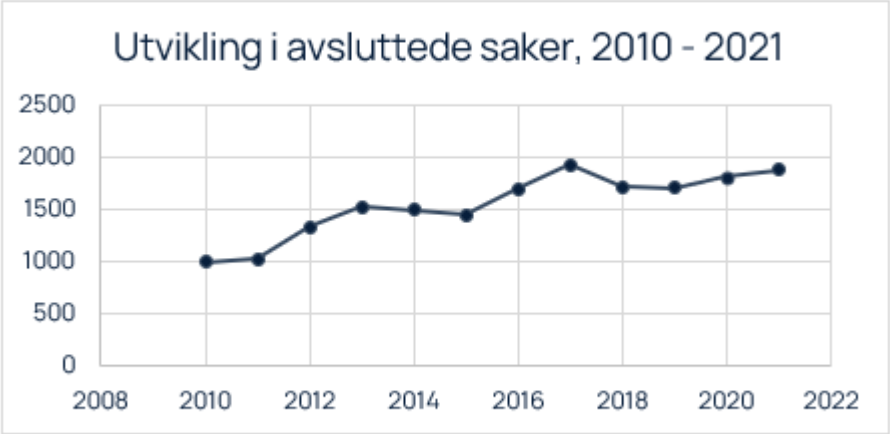
* Sammenlignet med 2020

Saker avsluttet 2021

Husleietvistutvalget har hatt en økning i antallet avsluttede saker på 3,7% sammenlignet med 2020. Nye digitale løsninger og arbeidsmetodikk ble tatt i bruk, og dette påvirket produksjonen noe, særlig i første halvdel av 2021.

Utvikling i antall saker avsluttet fra 2020 til 2021

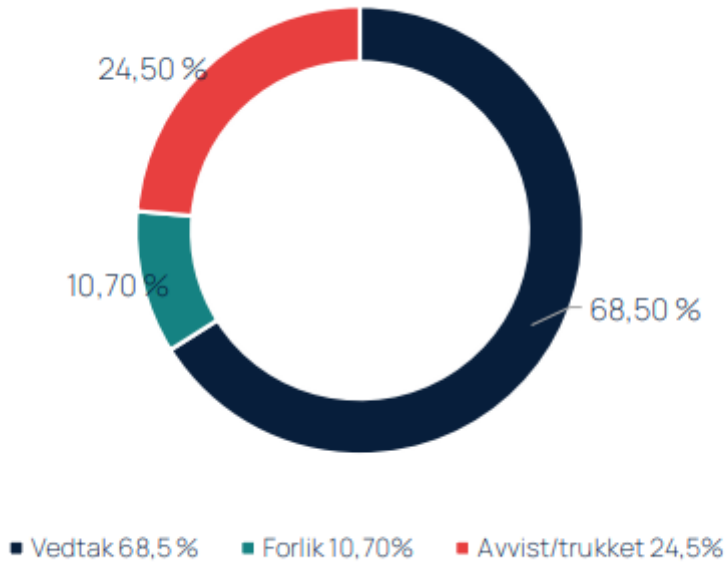
Husleietvistutvalget avsluttet i 2021 til sammen 1873 saker. Dette utgjør en økning på 3,7% sammenlignet med 2020. Dette er det høyeste antallet saker som er avsluttet siden 2017, hvor Husleietvistutvalget behandlet 1927 saker.



Hvordan avsluttes saker i Husleietvistutvalget?

Av sakene som ble realitetsbehandlet av Husleietvistutvalget fra 1. mars og ut året ble 68,5% avsluttet ved realitetsvedtak[6]. 61 % av vedtakene ble truffet av utvalget, mens 39 % av sakene er avgjort som «enedommersaker». Dette er på nivå med de to siste årene.

Det ble inngått forlik i omlag 11% av tvistene. Andelen saker som ble trukket eller avvist var om lag 25 %. Bakgrunnen for at en sak avvises eller trekkes varierer en god del. Avvisning skjer om klagen ikke oppfyller kravene i forskrift om Husleietvistutvalget, når gebyr ikke blir betalt og i tilfeller hvor Husleietvistutvalget ikke har saklig kompetanse til å behandle tvisten. Når det gjelder saker som trekkes, gjøres dette ofte etter at partene har kommet frem til en enighet utenrettslig, som medfører at det ikke er behov for at Husleietvistutvalget fortsetter behandlingen av saken. Dette kan for eksempel skje etter forutgående veiledning fra Husleietvistutvalget.

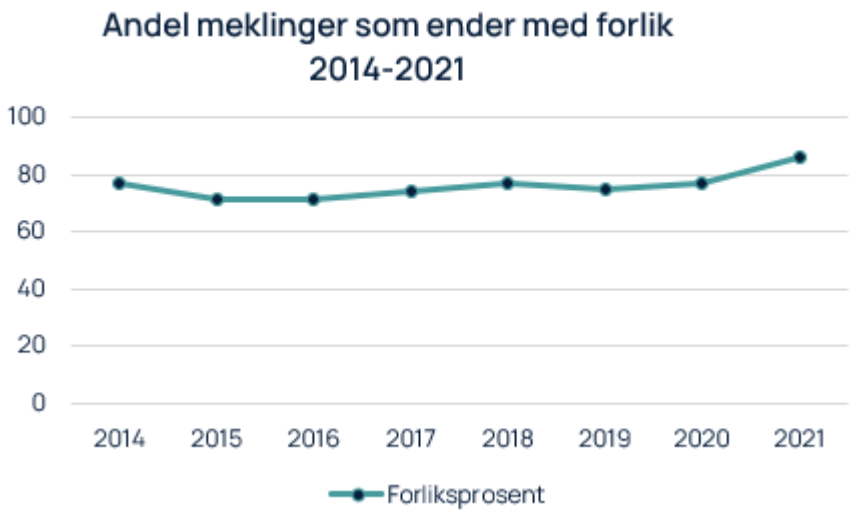


Antallet mottatte saker gikk opp i 2021. Det ble truffet realitetsvedtak i noe færre saker enn 2020. Dette må ses i sammenheng med pandemi-situasjonen. Som følge av overgang til digital mekling og saksledere som i stor grad jobbet fra hjemmekontor, ble det gjennomført relativt få meklinger i 2020. I 2021 har antallet meklinger økt, og antallet forlik er nær doblet sammenlignet med 2020. Mekling gjennomføres nå digitalt, og Husleietvistutvalget opplever at to år med pandemi har gjort terskelen for å benytte fjernmøteteknologi vesentlig lavere. Økningen i antallet saker som løses ved forlik medfører at det er naturlig at færre saker blir avgjort ved vedtak.

Andel forlik av gjennomførte meklinger 2021 (forliksprosent):

År	2019	2020	2021
Forlik	246	98	193
Meklinger	328	128	224
Forliksprosent	75%	76%	86%

6. Omleggingen til nye systemer medfører at vi ikke har tilgjengelig opplysninger for perioden 1.januar-28. februar



Mekling som konfliktløsningsmetode kan være godt egnet i husleietvister. Forskrift om Husleietvistutvalget legger også dette til grunn. Mekling kan gi mulighet for å løse saken raskere og for å finne tilpassede løsninger som ikke følger av loven. Vi har - som varslet i fjorårets årsrapport - derfor hatt større fokus på mekling i 2021. Dette har resultert i et større antall meklede saker og dermed et større antall saker løst gjennom forlik. Det er inngått forlik i et større antall saker som mekles enn tidligere år. Mekling tilbys i saker hvor saksleder vurderer at det kan være mulig å finne grunnlag for en minnelig løsning. I 2021 ble det gitt tilbud om mekling til partene i 500 av sakene som ble avsluttet.

I et ressursperspektiv kan mekling være hensiktsmessig. Samtidig må det erkjennes at mekling, særlig i tvister med små krav, er ressurskrevende. Vi må i den enkelte sak vurdere hvor langt vi skal gå i å forsøke å få til mekling. I en del saker er det også krevende å få kontakt med leietaker. Tidsbruk knyttet til meklingsforsøk som ikke fører frem, går på bekostning av andre brukere.

Saksbehandlingstid 2021 – kravet om rask behandling

Saksbehandlingstiden måles på to måter; tildelingsbrevets krav relaterer seg til tidsbruk fra saken er «tilstrekkelig opplyst» til avgjørelse foreligger. Saken er tilstrekkelig opplyst når all nødvendig dokumentasjon foreligger slik at man har et godt nok grunnlag for å avgjøre saken. Dette omtales som den interne saksbehandlingstiden.

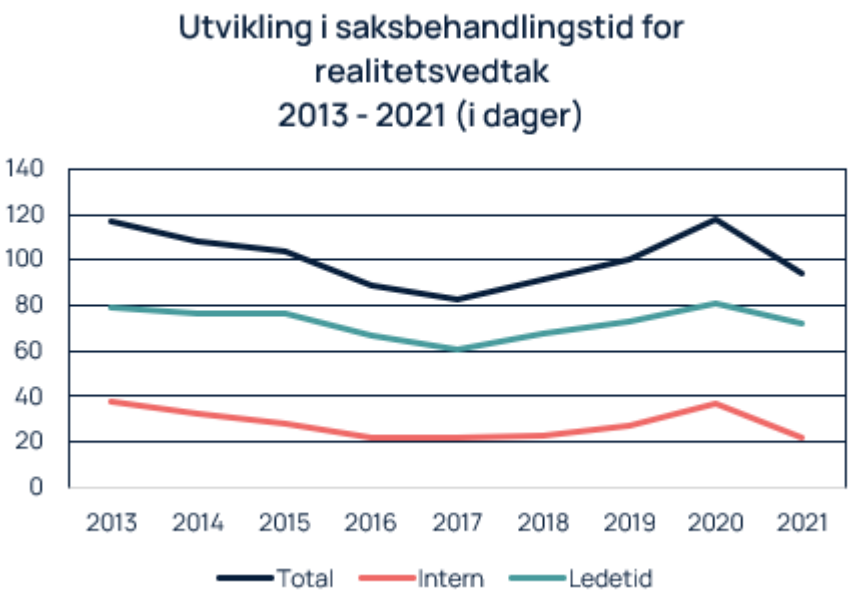
I tillegg måles saksbehandlingstiden for det totale tidsforløpet fra saksbehandlingsgebyret er betalt og til saken er avgjort – enten ved vedtak eller ved forlik. Dette siste tidsforløpet inkluderer tid som går med «utenfor» virksomheten (såkalt «ledetid»). Det er bl.a. partenes utveksling av prosesseskriv og tid som går med til forkynning. Forkynning skjer i en del saker via stevnevitnet, og i enkelte tilfeller også ved bruk av oppslag i dagspressen. Denne formen for forkynnelse er nødvendig der man ikke på annen måte får tak i den parten som er innklaget. Det ligger i sakens natur at enkelte leietakere kan være uten fast bopel. At forkynning må skje på denne måten er derfor ikke helt upraktisk. Slik forkynning – og spesielt der oppslag er nødvendig - øker den totale saksbehandlingstiden betraktelig. Et formål med de nye digitale systemene er å redusere antallet saker som går til forkynning via stevnevitnet[7].

Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for saker avsluttet ved forlik eller vedtak var 76 dager, regnet fra gebyret ble betalt til saken var avsluttet. For saker som ble løst med forlik etter mekling var saksbehandlingstiden 60 dager i snitt. For tvister hvor det gjennomføres realitetsbehandling var saksbehandlingstiden i gjennomsnitt 94 dager. Den interne saksbehandlingstiden for realitetsbehandlede saker var 22 dager, og dermed innenfor tildelingsbrevets krav til saksbehandlingstid.

Saksbehandlingstid (dager)	2019	2020	2021	Endring antall	Endring prosent*
Avsluttet sak	81	94	76	-18	-19,1%
Mottak til vedtak	100	118	94	-24	-20,3%
Intern	27	37	22	-15	-40,5%
Forlik	61	69	60	-9	-13,04%

* Endring i prosent gjelder mellom 2020 -2021

7 Det vises også til omtale av foreslåtte endringer i husleieloven, se nærmere i kapitell IV



Husleietvistutvalget har i 2021 hatt en positiv utvikling i saksbehandlingstiden. Dette gjelder både den totale saksbehandlingstiden for vedtak, den tiden saksforberedelsen pågår (ledetiden) og den tid som går fra saken er klar til avgjørelse til vedtaket er truffet (intern saksbehandlingstid). Saksbehandlingstiden for saker som ender med forlik er også redusert.

Kostnad for brukerne - behandling i Husleietvistutvalget skal være rimelig

Behandlingen i Husleietvistutvalget skal være rimelig for partene. Dette søkes ivaretatt med ulike virkemidler. Saksbehandlingsgebyret var i 2021 kr. 1.199 for klage fra utleier, mens gebyret for klage fra leietaker var kr. 239.

Ved å gi slik veiledning og bistand som fremgår av forskrift om Husleietvistutvalget, skal den som bringer en sak inn til behandling i Husleietvistutvalget være ivaretatt uten bistand av advokat eller annen juridisk bistand. Husleietvistutvalget skal være et lavterskeltilbud som skal være enkelt for partene å benytte. At få parter benytter juridisk bistand gjør at kostnadene ved behandlingen av tvisten blir lave for partene. Andelen leietakere og utleiere som har benyttet advokat er noe økt i 2021 sammenlignet med de siste årene. Vi har ikke holdepunkter for hva som er årsaken til dette. Endringen anses å ligge innenfor en normalvariasjon når man ser utviklingen over tid.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Andel saker der leietaker har benyttet advokat	8%	6%	7%	5%	6%	4,2%	3,9%	8,6%
Andel saker der utleier har benyttet advokat	11%	8%	11%	9%	8%	5,8%	5,8%	8,7%
Andel saker der utleier har benyttet inkassofirma	12%	11%	9%	13%	6%	6,2%	4,9%	3,9%

Et annet virkemiddel for å sikre at kostnadene ved tvistesaksbehandlingen holdes nede er å sikre at partene ikke risikerer å pådra seg et betydelig ansvar for saksomkostninger. Hovedregelen etter forskrift om Husleietvistutvalget § 18 (4) er derfor at saksomkostningsansvaret for den tapende part vil begrense seg til saksbehandlingsgebyret. Unntaksvis kan en part pålegges å dekke strengt nødvendige kostnader som motparten har pådratt seg for å vinne frem med saken. Terskelen for å tilkjenne slike kostnader ligger derfor høyt, og Husleietvistutvalget praktiserer bestemmelsen restriktivt. Dette bidrar til å holde partenes kostnader ved tvisten nede.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Antall saker hvor det er tilkjent saksomkostninger utover gebyr	0	3	3	8	7	3	3	9

Forskrift om Husleietvistutvalget fikk i 2021 et tillegg i § 18, hvor det er innført en øvre grense på kr. 50 000 for advokatkostnader som kan kreves erstattet.

Behandling i Husleietvistutvalget skal være kompetent

Det er viktig at en tvist blir avsluttet med endelig virkning etter Husleietvistutvalgets behandling. Et vedtak i Husleietvistutvalget kan bringes inn for de alminnelige domstoler. Dette vil imidlertid føre til økte kostnader for partene. Det er derfor vesentlig at Husleietvistutvalget gjennomfører en god kvalitetsmessig behandling, ikke minst for at den tapende part skal forstå hvilke vurderinger som ligger til grunn for avgjørelsen og akseptere resultatet.

Husleietvistutvalget erfarer at få vedtak blir brakt videre til tingretten, og at tvistene derfor avgjøres med endelig virkning. I 2021 har andelen saker som er brakt videre til tingretten blitt redusert fra 3,1% til 2,2% sammenlignet med 2020[8].

Utvikling 2014-2021 over antall vedtak som bringes til tingretten

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Saker til tingretten	1,5%	2,9%	3,2%	1,8%	3,4%	3,2%	3,1%	2,2%

8 Som følge av omleggingen av de nye systemene er tallet beheftet med noe usikkerhet.

Informasjon- og veiledningsoppdraget

Husleietvistutvalget skal bidra til å sikre ryddige leieforhold. Forebyggende tiltak som god veiledning og informasjon gir god måloppnåelse, både for partene og samfunnet. Mange tvister kunne vært unngått dersom partene hadde kjent til lovverket bedre.

Husleietvistutvalget har gjennom 2021 økt satsingen på informasjon og veiledning. Arbeidet med kommunikasjon har kommet til uttrykk ved en rekke ulike aktiviteter gjennom året. Som et ledd i forberedelsesarbeidet til utvidelsen, ble det første halvår igangsatt en webinarrekke for kommunal sektor. For å skape god tilgjengelighet for ansatte i landets kommuner, ble det også opprettet en egen veiledningstjeneste på telefon, som omtales særskilt på hjemmesiden og «veiviseren.no». Foreløpig er denne tjenesten lite brukt av kommunene. Den ordinære publikumstjenesten har gjennomgått en profesjonalisering, med økt tilgjengelighet og kompetanse.

Den 1. november lanserte Husleietvistutvalget ny hjemmeside. Interne ressurser på tvers av virksomheten har bidratt i kartleggingsarbeid og innholdsproduksjon. På vårparten ble det også igangsatt et større arbeid med dokumentmaler. Foruten å tilpasse malene til nye digitale arbeidsmåter og aktiv saksstyring, har formålet vært å tilgjengeliggjøre informasjon gjennom klart språk. Å sikre samsvar mellom informasjon gitt i ulike kanaler har blitt en nødvendig følge av disse tiltakene. I andre halvår av 2021 ble det igangsatt et arbeid med å få på plass en løsning for publisering av vedtak på lovdata utenfor betalingsløsningen. Løsningen er planlagt lansert via hjemmesiden i februar 2022.

Synliggjøring av virksomheten

En viktig milepæl i Husleietvistutvalgets kommunikasjonsarbeid var lanseringen av den nye hjemmesiden. Under kartlegging av brukerbehov ble det bl.a. avdekket at husleielovens innhold kunne tilgjengeliggjøres bedre.

Et viktig formål har derfor vært å gjøre partene bedre kjent med rettighetene og pliktene de har, samt få fram eksempler på vanlige problemstillinger som kan oppstå i leieforholdet. Slik informasjon anses å ha en forebyggende effekt.

Hjemmesidens veileder om klageprosessen illustrert med tidslinje, skal gi partene forutsigbarhet om prosessen de er delaktige i. Digitale skjema hjelper partene å sende inn klager og tilsvar i formriktig stand. Hjemmesiden bygger på prinsippene god tilgjengelighet, alt på ett sted og hjelp til selvhjelp. Hjemmesiden inneholder mye informasjon, og det har vært viktig å gjøre den brukervennlig og oversiktlig. Temaene er rangert etter aktualitet, og bruk av bilder, tekstbokser, symboler og fargekoding gir økt lesbarhet. Løsningen er intuitiv og enkel å navigere i. Språket er tilpasset googlesøk, og vanskelig informasjon er fremstilt med enkelt og klart språk. Før årsskiftet fikk vi etablert en nynorsk og engelsk versjon. Ettersom det gjerne påløper noen justeringer etter lansering, har videre arbeid med oversetting, herunder oversetting av digitale skjemaer, blitt utsatt til 2022.

Hjemmesiden har tatt form gjennom et samarbeid med våre brukere og de erfaringene vi har samlet i kontakt med dem. Sentrale aktører på leiemarkedet har også bidratt med viktige innspill. Innholdet skal være levende og må kunne endres i takt med brukernes behov - og de tendenser vi fanger opp om leiemarkedet. I de siste to månedene av 2021 besøkte 8500 personer hjemmesiden.

I forbindelse med oppbygging av ny hjemmeside ble det påbegynt et arbeid med Husleietvistutvalgets identitet og ansikt utad. Et viktig formål var å ivareta rollen som profesjonell statlig aktør, vekke tillit og fremstå som et imøtekommende lavterskeltilbud. «Hjelp til å sikre ryddige husleieforhold» ble tydeliggjort som et hovedformål, og profilen er noe endret for å underbygge dette.

I forbindelse med utvidelsen ble det gjennomført annonsekampanjer på «finn.no». Kampanjene løp fra 15. august til 15. oktober. Annonsens hovedbudskap var et landsdekkende Husleietvistutvalg. Tips om hva man bør tenke på når man skal leie eller leie ut bolig ble løftet fram. Vi har også oppdatert informasjonen på «veiviseren.no».

Husleietvistutvalget

Digitale skjemaer | Saksbehandlingen | Rettigheter og plikter | Vanlige uenigheter | Verktøy | Om oss | Bokmål

Hjelp til å sikre ryddige leieforhold

Husleietvistutvalget er en statlig virksomhet som gir objektiv veiledning til leietaker og utleier om leie av bolig. Dersom det oppstår konflikt i leieforholdet, løser vi saken gjennom mekling eller avgjør den ved vedtak.

Vår **saksbehandlingstid** er normalt 12 uker. Når saken er klar til avgjørelse vil vedtaket normalt bli sendt ut innen 6 uker.

Hva spør publikum om?

Selv om hoveddelen av henvendelsene vi mottar gjelder saker vi har til behandling, mottar vi også et betydelig antall generelle henvendelser med spørsmål om husleierettslige tema eller spørsmål om veiledning for å reise sak. Vi mottar 3000 -3500 generelle henvendelser på e-post og telefon per år. Registreringen har i den innledende fasen av nye systemer vært utfordrende, og statistikken er ikke komplett. Den gir likevel grunnlag for å peke på noen tendenser.

Vi ser en økning av generelle henvendelser i årets siste fem måneder på i underkant av 20 %. To av tre som henvender seg er leietakere, mens utleiere utgjør en tredjedel. Vi ser en utjevnende tendens mot slutten av året, hvor antall henvendelser fra utleiere øker, mens andelen fra leietakere går noe ned.

En betydelig andel av henvendelsene vi mottar gjelder veiledning om saksbehandling og saksgang. Dette anser vi at har sammenheng med utvidelsen av virkeområdet, og innfasingen av nye digitale systemer. Utover dette, tar de fleste kontakt med spørsmål om erstatning og skyldig leie, som også er de tema som går igjen i de fleste tvistesakene. Deretter følger spørsmål om leieavslag, leiers heving og leieavtalen. Det er noe tidlig å kunne si noe nærmere om effektene av ny hjemmeside og hvilken påvirkning denne har på henvendelsene vi mottar. Vi har imidlertid merket oss noen tendenser. Spørsmål rundt lovlig depositum – som svært mange har spørsmål om - har hatt en kraftig nedgang etter at vi publiserte bedre informasjon om dette på hjemmesiden. Henvendelser om utleiers oppsigelse har økt til det dobbelte fra august til desember. Høye strøm-priser har medført økt pågang av henvendelser mot slutten av året, nok særlig fra utleiere, om betydningen for leiekontraktene.

Husleietvistutvalget har god svarprosent på generelle henvendelser på telefon. 94% av inngående samtaler blir besvart innen ca. 1 minutt.
I ventetiden gis det generell informasjon ved automatisk talemelding tilpasset telefonhenvendelsen.

I 2021 la Husleietvistutvalget viktige grunnsteiner for en fremtidig kommunikasjonsstrategi. Kartleggingsarbeidet som ble nedlagt i forbindelse med hjemmesiden og arbeidet med innholdsproduksjon har gitt nyttige erfaringer å bygge videre på.

Inkluderingsdugnaden

Husleietvistutvalget skal forvalte sine oppgaver på en brukerrettet og effektiv måte. Dette forutsetter god kjennskap til brukerens behov. En mangfoldig arbeidsstokk kan gi oss bedre forutsetninger for å fange opp problemstillinger mennesker møter i kontakt med oss. Husleietvistutvalget har i 2021 jobbet videre med å øke bevisstheten omkring inkluderingsdugnaden på ledernivå. Med bakgrunn i handlingsplanen som forelå på slutten av 2020, ble det utarbeidet en sjekkliste som skal benyttes av alle rekrutterende ledere i rekrutteringsprosessen.

Bruk av traineeprogrammet har vært en viktig intern målsetning for 2021. Foruten å ta kurset mangfoldsrekruttering og foreta en grundig jobbanalyse, skal leder vurdere bruk av traineeprogrammet for den aktuelle stillingen som lyses ut. Arbeidet med inkludering har resultert i at virksomheten lyste ut to stillinger i traineeprogrammet høsten 2021, én innen administrasjon og én saksleder. Den ene stillingen ble besatt i tredje kvartal 2021. Den andre hadde oppstart første januar 2022 og er derfor ikke med i tellingen for gjeldende år. Husleietvistutvalget har nådd målet for inkludering andre år på rad. 10 % av alle nytilsatte er i målgruppen for inkluderingsdugnaden. Ettersom vi fortsatt erfarer at få kandidater krysser av for funksjonsnedsettelse eller hull i CV-en, har traineeprogrammet og rekruttering gjennom administrativ tilsetting vært løsninger som har vært avgjørende for å nå målet.

Virksomheten har en inkluderende ansettelses- og tilretteleggingspolitikk, hvor medarbeidere som ellers kunne stå i fare for å falle ut av arbeidslivet, står i arbeid.

Inkluderingsdugnaden		2020	Faste	Midler-tidig	2021	Faste	Midler-tidig
Antall ansettelser		8	3	5	10	5	5
Inkluderingsdugnaden	Funksjons-nedsettelse	2	0	2	1	0	1
	Hull i CV	0	0	0	0	0	0
Prosentandel av nytilsatt		25%			10%		

Oppfølging av FNs bærekraftsmål

Husleietvistutvalget skal bidra til å nå delmål 11.1 «Innan 2030 sikre at alle har tilgang til tilfredsstillande og trygge bustader og grunnleggjande tenester til ein overkommeleg pris».
Oppfølgingen er konkretisert slik i virksomheten:

- Vi skal bidra til et velfungerende leiemarked for hele ladet, særlig gjennom å styrke rettssikkerheten til leier og utleier uavhengig av hvor i landet de bor.
- Primært forutsetter en trygg boligsituasjon at leietaker og utleier har nødvendig kunnskap om rettigheter og plikter i leieforholdet. En konflikt om leieforholdet vil ikke bidra til en trygg leiesituasjon.
- Trygge bosteder forutsetter at man kan få løst konflikter raskt, med lav kostnad for brukerne og med god kvalitet
- Gjennom veiledning og informasjon skal Husleietvistutvalget bidra til å forebygge konflikter

Utvidelsen av Husleietvistutvalgets virkeområde er i seg selv et viktig tiltak for å bidra til å nå målet. At alle får et likt tilbud om løsning av Husleietvister uavhengig av hvor i landet man bor, styrker rettslikheten og rettssikkerheten. Arbeidet for å gjøre konfliktløsningstilbudet lett tilgjengelig er sentralt. I arbeidet har vi ellers særlig lagt vekt på å styrke informasjon og veiledning til brukerne og publikum. Konfliktforebygging på denne måten er et viktig tiltak for å bidra til en trygg bosituasjon for leietakere.

IV. Styring og kontroll i virksomheten

Internkontroll – overordnet vurdering

Endringene virksomheten gjennomgår har medført et behov for å revidere virksomhetens internkontrollsystem. I 2021 har vi derfor jobbet med et samlet system for HMS, personal, informasjonssikkerhet og personvern. Arbeidet ferdigstilles første kvartal 2022. Husleietvistutvalgets økonomiinstruks revideres jevnlig. Som del av internkontrollen gjennomføres det ulike tiltak for å sikre måloppnåelse i saksbehandlingen av tvistesakene.

Risikostyring

Det er gjennomført to revisjoner av risikovurderingen i 2021. Disse er gjennomgått i etatsstyringsmøtene. Sammen med tildelingsbrev og budsjett legger risikovurderingen grunnlaget for virksomhetsplanen, som utarbeides årlig.

Beredskap

I arbeidet med internkontroll, inngår revisjon av beredskapsplanen. Som følge av den pågående pandemien er kontinuitetsplanen oppdatert jevnlig gjennom 2021.

Informasjonssikkerhet

Som følge av de omfattende digitale endringene som er skjedd i virksomheten i 2021, er det gjennomført et større arbeid for å etablere en ny IKT-sikkerhetspolicy, som ferdigstilles første kvartal 2022. Alle ansatte har som del av dette undertegnet ny informasjonssikkerhetsinstruks. Arbeidet er forankret i ledelsen og ledes av informasjonssikkerhetsansvarlig i samarbeid med personvernansvarlig. Overordnet er formålet å sikre alle sider av IKT-prinsippene i oppgaveløsningen. Policyen beskriver hva vi ønsker å oppnå og hvilke tiltak som skal bidra til måloppnåelse.

På overordnet nivå er sikkerhetsmålet at Husleietvistutvalgets behandling av informasjon skal være i samsvar med krav til informasjonssikkerhet, herunder regulatoriske, interne og avtalerettslige krav. Personopplysninger og annen beskyttelsesverdig informasjon skal sikres på en betryggende måte. Policyen beskriver sikkerhetsstrategien nærmere.

Policyen operasjonaliseres gjennom nærmere bestemte krav til ledelsen og medarbeiderne og gjennom ulike tiltak. Risikovurdering og avbøtende tiltak er viktige aktiviteter.
Som del av arbeidet er Husleietvistutvalgets IKT-systemer og informasjonsaktiva klassifisert og risikovurdert for å sikre ivaretakelse av IKT-prinsippene. Dette skal gjøres også ved nye anskaffelser. Identifisering og klassifisering er gjennomført med bistand fra IKT-driftsleverandør Nordlo Vennesla AS.

Gjennomgangen av IKT- sikkerheten tar utgangspunkt i NSMs grunnprinsipper for IKT-sikkerhet v2.0. Formålet er å kartlegge dagens situasjon, og på den måten avdekke eventuelle mangler.

NSMs grunnprinsipper og tilhørende tiltak er koblet opp mot ISO27002.

En risikovurdering med utgangspunkt i NSMs grunnprinsipper for IKT-sikkerhet er også igangsatt. Kartlegging av avhengigheter er gjennomført ved anskaffelsene og vil også gjennomføres ved nye anskaffelser.
De tekniske løsningene er basert på Azure Active Directory som er sertifisert i henhold til ISO27001.

Virksomheten har ikke deltatt i øvelser i 2021, men det planlegges for dette i 2022.
Av stor betydning for økt kvalitet i informajonssikkerhetsarbeidet er også etableringen av digitalt arkiv med tilhørende rutiner.

Det har ikke vært hendelser som truer eller kompromiterer informasjonssikkerheten.

Økonomi og revisjon

Kommunal- og distriktsdepartementet fastsetter Økonomi- og virksomhetsinstruks for Husleietvistutvalget. 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 kostnadssteder. Det vil bli vurdert om en slik oppsplitting av budsjettet er hensiktsmessig fremover i lys av endringene i organiseringen av virksomheten.

For å forebygge sårbarhet og redusere risiko er oppgaveløsningen med administrative oppgaver endret, og DFØs regnskaps- og budsjettfunksjoner er tatt i bruk i større utstrekning. Økonomiansvarlig har deltatt på ulike kurs for å øke kompetansen på de aktuelle digitale løsningene, som er et vesentlig tiltak for å forbedre internkontrollen.

Som én av åtte virksomheter i staten, er Husleietvistutvalget i den første puljen som skal iverksette innføring av periodisert virksomhets-regnskap i henhold til de statlige regnskaps-standarder (SRS). Det er på nyåret 2022 inngått prosjektavtale med DFØ og innføringsprosjektet skal etter planen avsluttes etter første delårs rapportering etter nytt prinsipp.

Riksrevisjonen

Riksrevisjonen gjennomfører årlig revisjon av regnskapet og budsjettdisponeringen. Revisjonsberetning foreligger i april/mai.

Anskaffelser

Statens fellesavtaler dekker i det store og hele anskaffelsene Husleietvistutvalget foretar i løpet av et år.

Anskaffelsen av ny hjemmeside ble gjennomført i henhold til lov om offentlige anskaffelser av 17. juni 2016 (LOA) og forskrift om offentlige anskaffelser (FOA) FOR 2016-08-12-974. del I. Konkurransen ble gjennomført på grunnlag av tildelingskriteriene mest mulig kvalitet for en fast pris samt pris for tilleggstjenester. Kult Byrå AS ble tildelt kontrakten i konkurransen om ny hjemmeside.

Brukerundersøkelser

Brukerundersøkelsen som virksomheten tidligere har gjennomført årlig, er ikke gjentatt i 2021. Med endringene som gjennomføres har innretningen på denne ikke vært hensiktsmessig. I forbindelse med etableringen av ny hjemmeside er det imidlertid gjort undersøkelser av hvilken informasjon publikum søker etter på husleieområdet. Hjemmesiden er bygget opp basert på denne informasjonen. Digitale systemer gir muligheter for å jobbe dynamisk og effektivt med tjenesteforbedring, basert på systemenes statistikk om bruker-adferd og behov. Et av målene for 2022 er å sette denne informasjonen i bedre system for å øke brukereffektene.

Bemannings-, kapasitets- og kompetansesituasjonen i virksomheten

Med overgang til nye heldigitale systemer i mars 2021, og med omorganiseringen av virksomheten i 2020 som bakteppe, har behovet for ny kompetanse gjort seg gjeldende. Særlig har det vært viktig for virksomheten å øke kompetansen innen arkiv og informasjons-sikkerhet. Det er fortsatt uavklart hvilket kompetanse- og bemanningsbehov virksom-heten har på sikt. Arbeidsmåtene er i endring og nye digitale verktøy forutsettes å effektivisere driften. Behovet fremover må derfor vurderes løpende, særlig i lys av saksinngang og effektene av eksisterende og nye digitale løsninger.

I slutten av 2020 og begynnelsen av 2021 mottok administrativ enhet fire oppsigelser. Dette har gitt rom for å ansette ny og nødvendig kompetanse. Virksomhetens administrasjon foretok i alt fire ansettelser i 2021, hvorav én var fast og tre var midlertidige. To midlertidige stillinger ble lyst ut som faste stillinger på slutten av året.

I tråd med tildelingsbrevet skal ansettelse av jurister som følge av utvidelsen skje i Trondheim og Bergen. Det er ansatt i alt syv saksledere ved disse kontorene, hvorav ett er vikariat. En medarbeider er ansatt gjennom statens traineeprogram. To av saksledere tiltrer først i 2022 og er derfor ikke medberegnet i statistikken for 2021. For øvrig er det tilsatt ny stedlig leder ved kontoret i Oslo.

Husleietvistutvalget har hatt utfordringer med å få nok søkere til de utlyste stillingene og har ved to anledninger måttet lyse ut stillingene på nytt. Virksomheten gjennomførte totalt syv rekrutteringsprosesser, med et snitt på 15 søkere per stillingsutlysning. Kvinner utgjorde 69 prosent av søkermassen.

Det var høy turnover i 2021, med 10 tiltredelser og 11 fratredelser. Syv fratredelser gjaldt faste stillinger, hvor den ene ble tilsatt i annen fast stilling i virksomheten og en gjaldt en student i fast deltidsstilling. Av de øvrige var det ett vikariat og tre midlertidige stillinger. De midlertidige stillingene var administrative tilsettinger uten utlysning. Behovet for midlertidige stillinger skyldes utfordringer som følge av pandemien og behov for ekstra ressurser i forbindelse med digitaliseringsprosjektet. To ansatte har gått ut i permisjon.

Husleietvistutvalget jobber aktivt med å holde seg oppdatert på digitale nyvinninger og arbeidsmåter, og har brukt interne ressurser til digitalt utviklingsarbeid. Disse ressursene har også gjennomført ulike opplæringstiltak i digitale systemer for den øvrige arbeidsstokken. Så langt det er mulig ønsker vi å utvikle egne ansatte fremfor å leie inn konsulentbistand. Vi har for eksempel brukt interne ressurser til oppsett og design av blant annet denne årsrapporten. Det samme gjelder innholdsproduksjon på hjemmesiden. Denne tilnærmingen er økonomisk gunstig og bidrar til kompetanseheving internt. Det skaper også eierskap, variasjon og engasjement i arbeidshverdagen.

Turnover

År	Antall ansatte	Tiltredelser	Fratredelser	Turnover %
2021	36	10	11	30,56%
2020	37	7	8	18,92%
2019	36	9	8	22,22%

Årsverk

Årsverk pr. avdeling	Utførte årsverk 2019**	Utførte årsverk 2020 *	Utførte årsverk 2021 *
Ledere		4,9	4,9
Administrasjon		6,84	6,5
Bergen		3,02	5,53
Oslo		8,29	7,3
Trondheim		4,48	5,14
Totalt	26,41	27,53	29,37

*Inkluderer overtid, fratrukket fravær
**På grunn av omorganisering vil ikke årsverksberegningen bli sammenlignbar for 2019, det er derfor rapportert totalt.

Mangfold, likestilling og diskriminering

Husleietvistutvalget legger vekt på å ha et inkluderende arbeidsliv preget av mangfold og likestilling. Mangfold anses som en styrke og gjør oss i stand til å løse oppgavene våre bedre. Vi har god erfaring med å rekruttere medarbeidere med bred språklig kompetanse, da dette bidrar til økt brukerretting for parter med ulike språk. I 2021 har vi hatt ansatte med fremmedspråklig bakgrunn, blant annet tamilsk, arabisk, bengalsk og filippinsk.

Målsetningen om å fremme likestilling og hindre diskriminering er forankret i virksomhetens overordnede retningslinjer og kommer frem av Husleietvistutvalgets lønnspolitikk og nye personal- og HMS-håndbøker. Håndbøkene har også rutiner for varsling av kritikkverdige forhold og trakassering. Husleietvistutvalget anses å ha lav risiko for uønskede lønnsforskjeller og diskriminering. Husleietvistutvalget har en oversiktlig bemanningssituasjon.

Ved utløpet av 2021 hadde Husleietvistutvalget 35 ansatte (inkludert timebetalte studenter), hvorav 9 menn og 26 kvinner. Virksomhetens direktør er mann. De øvrige lederstillingene er besatt med halvparten kvinner og menn. Kvinners lønn på neste ledernivå utgjør 90,6% av menns lønn. Lønnsforskjellene skyldes at det er en annen innretning på lederfunksjonen for administrativ enhet som har kvinnelig leder, dels skyldes forskjellen ulik ansiennitet. Både kvinner og menn er i all hovedsak representert i alle stillingskategorier og lønnsforskjellene er små. Totalt utgjør kvinners lønn 83,3 % av menns lønn (direktørens lønn inkludert). Blant seniorrådgivere er kvinners lønn i underkant av 3 prosent høyere enn menns, og på rådgivernivå er den gjennomsnittlige lønnen for kvinner i underkant av 6 % høyere enn menns. Dette skyldes høyere ansiennitet blant kvinnene i disse stillingsgruppene. Likelønnsperspektivet ivaretas igjennom de lokale forhandlingene og lønnsfastsettelser på særlige grunnlag. For nyansatte foretas det alltid en vurdering av lønnsplassering innen 12 måneder.

Husleietvistutvalget hadde tre personer i deltidsstillinger i 2021. I tillegg hadde virksomheten fire studenter ansatt i mindre stillingsbrøker. Ingen av disse stillingene var ufrivillige. Når det gjelder øvrige godtgjørelser har, foruten lederne, to andre medarbeidere telefonabonnement betalt av virksomheten. Avtalene er begrunnet i tjenstlige behov.

Gjennomsnittsalderen for de ansatte i virksomheten var i 2018 41,3 år, 39,9 år i 2019 og 2020 og 38,2 år i 2021.

Lønnsoppgjøret i 2021 ga rom for å gjennomføre et helt nødvendig lønnsløft i virksomheten. Grunnet behovet for å beholde særlig viktig kompetanse, ble det gjennomført forhandlinger på særlig grunnlag for enkelte nøkkelpersoner.

Lønnskonkurransen har også gjort seg gjeldene i rekrutteringsprosessene igjennom året, der vi også erfarte færre søkere enn tidligere. Kvinner er den klart største andelen av søkerne.

	År	Kjønns-balanse			Kvinners lønn av menn	Gjennomsnitt lønn		Deltid		Midlertidig ansatte		Foreldre permisjon		Øvrig godtgjørelse
		M%	K%	Total	%	M%	K%	M%	K%	M%	K%	M%	K%	
Totalt i Husleietvistutvalget	2021	27,3	72,7	33	83,3	750578	625104	33	67	20(1)	80(4)	0	100(5)	
	2020	31,4	68,6	35	84,3	712975	600749				100(3)	33(2)	67 (4)	
Ledere eks. direktør	2021	50(2)	50(2)	4**	90,6	930200	842600	0	0	0	0	0	0	Ingen forsk.
	2020	50	50	4	88,9	905200	805100	0	0	0	0	0	100 (1)	
Tvisteløsere	2021	25(1)	75(3)	4	100,2	807500	809233	0	0	0	0	0	100 (1)	Ekom 1 K
	2020	20	80	5	93,7	782500	733425	0	0	0	0	0	100(2)	.
Seniorrådgivere	2021	33,3(3)	66,7 (6)	9	102,7	6316667	649000	0	0	0	0	0	100(2)	Ekom 1 K
	2020	28,6	71,4	7	97,5	648157	632225					100(1)		
Rådgivere	2021	7,1(1)	92,9(13)	14	105,5	510300	538123	0	100(2)	0	100(4)	0	100(1)	
	2020	33,33	66,67	16	99	510300	538123	0	100(1)	25(1)	75(3)	33(1)	67(2)	
Førstekonsulent	2021	100(1)1	0	1				100(1)	0	0	0	0	0	
	2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Arbeidsmiljø og HMS

Husleietvistutvalget har gjennom 2021 jobbet med målsettingen "Ett HTU". Etablering av felles postmottak og arkiv samt én felles saksportefølje har gjort virksomheten mer robust i møte med utvidelsen og økt sakstilfang. Disse organisatoriske grepene har også hatt en samlende effekt internt. Alle gjennomførte prosjekter har hatt representasjon på tvers av kontorene, en modell som har hjulpet oss å skape forankring lokalt.

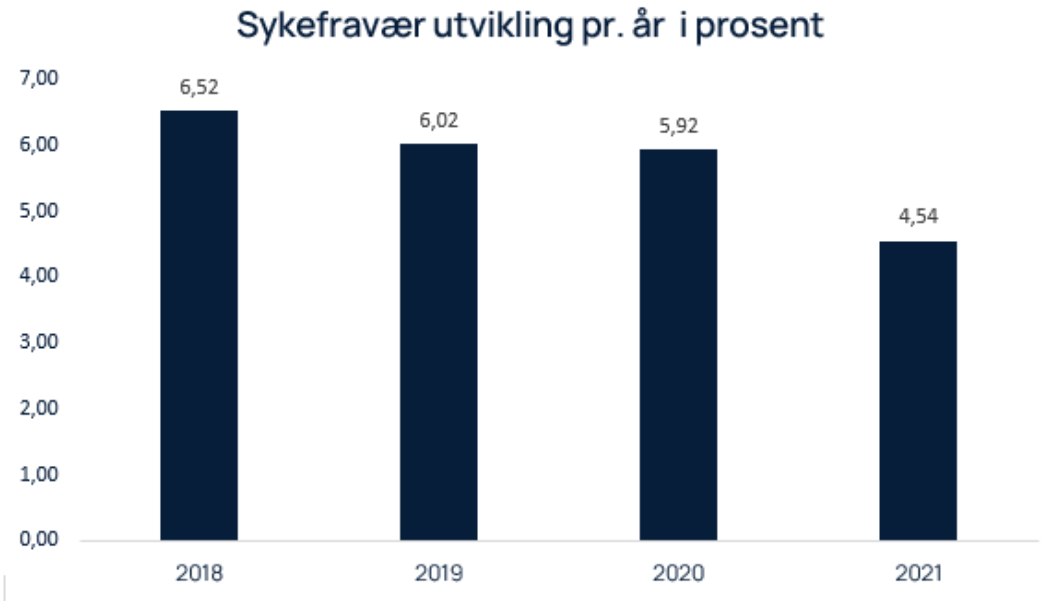
En viktig del av arbeidsmiljøarbeidet er gjennomføring av virksomhetens fellesseminar. Dette ble avholdt i Trondheim høsten 2021. Innfasingen av digitale samhandlingsløsninger har også gitt positive bidrag i arbeidsmiljøet og er viktig for å lykkes med samhandling på tvers av kontorene. Spesielt har dette vært avgjørende når det har vært utstrakt bruk av hjemmekontor. Virksomhetens egen sosialkomité har arrangert ulike digitale sosiale aktiviteter.

I ledermøtene har arbeidsmiljøet hatt særlig oppmerksomhet. Statens arbeidsgiverstrategi var tema i lederseminar på høsten.
Resultatene for 2021 vitner om høy endringsvilje og omstillingsevne blant de ansatte. Samarbeidet mellom ledelsen, de tillitsvalgte og verneombudet oppleves konstruktivt.

Som et ledd i virksomhetens arbeid med internkontroll er det i andre halvår arbeidet med å få på plass digitale personal- og HMS-håndbøker. Håndbøkene utgjør et oversiktlig rammeverk over virksomhetens personalpolitiske retningslinjer og HMS-arbeid, og for oppfølgings-arbeidet. Bøkene omfatter lovverk, roller, rutiner og målsettinger. Disse er planlagt publisert i løpet av første kvartal 2022. Et mindre, men konkret og viktig HMS-tiltak, er anskaffelse av hjertestartere ved alle kontorer. Det ble gjennomført opplæring i hjerte- og lungeredning på virksomhetens fellesseminar i 2021.

Det er også gjort et arbeid for å skape økt bevissthet rundt de etiske retningslinjene for statsansatte. Det har ikke vært kapasitet til å gjennomføre medarbeiderundersøkelse i 2021.Sykefraværet har fortsatt vist en synkende kurve. Det er ikke meldt inn arbeidsrelatert fravær. Det totale sykefraværet for 2021 lå på 4,54 %. Både egenmeldt og lege-meldt fravær er redusert, og utgjør en nedgang på totalt 0,72% fra 2020.

Som del av nettverket for personalsjefer i etater under Kommunal - og distriktsdepartementet (KDD), holdt Husleietvistutvalget forumet sammen med Kartverket i mai 2021. Temaet for møtet var arbeidsgiver-strategien og endringene Husleietvistutvalget har gjennomført. Nettverket senker terskelen for samhandling og deling på tvers av virksomhetene. Dette er nyttig for Husleietvistutvalget.



Lærling

Lærlinger er et flott tilskudd til virksomheten. Å ta inn lærlinger oppleves meningsfylt, og vi har erfart at lærlingen også bidrar til viktig verdiskapning.

I 2020 ansatte vi vår tredje lærling i kontorfag. Lærlingperioden løper over 2 år. I og med at Husleietvistutvalget har hatt utfordringer med å få dekket alle målene i opplæringsplanen, har vi i en periode på snart 6 år samarbeidet med Direktoratet for byggkvalitet (DiBK).

Vi har gode erfaringer med å samarbeide om denne ordningen, og vi opplever at kontakten med en annen etat senker terskelen for erfaringsutveksling på andre områder innenfor personalområdet.

V. Vurdering av fremtidsutsikter

Boligleiemarkedet er en viktig del av boligmarkedet i Norge. Om lag én av fem leier boligen de bor i. Det utgjør nær én million mennesker. Ulike faktorer gir grunn til å anta at antallet leieforhold vil øke.

Det er en målsetting at leie av bolig skal være et trygt og godt alternativ til å eie. I arbeidet med å sikre leie som et trygt alternativ, er etableringen av Husleietvistutvalget som et landsdekkende tilbud et viktig tiltak. Økningen i antall saker og henvendelser etter utvidelsen bekrefter dette.

På kort sikt er det usikkerhet knyttet til omfanget av saker og henvendelser som blir sendt inn til behandling i Husleietvistutvalget. Ressurssituasjonen og behovet må derfor følges tett, herunder er det nødvendig å ha stor oppmerksomhet på aktuelle digitale muligheter som kan skape bedre brukereffekter og gjøre arbeidsprosessene mer effektive. Det er fortsatt relativt kort tid siden de nye systemene ble tatt i bruk, og for tidlig å vurdere hvor mye av effektiviseringspotensialet vi har tatt ut. Inntil dette er nærmere avklart, vil saksbehandlingstiden på kort sikt kunne øke. Samtidig ser vi også rom for forbedring i de digitale tjenestene. Særlig trekkes frem at Husleietvistutvalget er blant virksomhetene i staten som i forhold til antall ansatte, sender flest antall brev gjennom statens fellesløsninger. Vi har erfart at funksjonaliteten og kapasiteten i disse løsningene ikke har vært fullt ut tilstrekkelige for å dekke vårt behov.

Digitaliseringsdirektoratet jobber med å utvikle denne funksjonaliteten, og vi deltar i et pilotprosjekt sammen med leverandør om forbedring av løsningene. Bedre funksjonalitet vil være helt sentralt for å få en bedre brukeropplevelse og en mer effektiv saksbehandling. Kjernen i å være et lavterskeltilbud er at brukerne opplever oss som tilgjengelige. For våre brukere handler dette i større og større grad om å ha gode og brukervennlige digitale verktøy. Vi har dedikert en intern ressurs for å kunne følge opp arbeidet med nye digitale løsninger. Vedkommende rapporterer direkte til ledergruppen.

Det er fremmet forslag til endringer i husleieleieloven og rettshjelpsloven[9]. Lovforslagene behandles i Stortinget våren 2022. Endringene følger opp utvidelsen av virksomhet til landsdekkende ordning. Blant endringsforslagene i husleieloven er å gi Husleietvistutvalget tilgang til taushetsbelagte opplysninger fra folkeregisteret. Dette vil kunne ha stor betydning for å komme i kontakt med parter i tvistesaker uten å måtte foreta forkynnelse via stevnevitnet eller oppslag, noe som i dag tar uforholdsmessig mye tid og forlenger saksbehandlingstiden. En god implementering av endringene som måtte komme, vil være viktig for å få ønsket effekt.

I lys av de omstillingsprosessene vi har gjennomført, kombinert med et relativt stort antall nyansatte, samt at vi nå har ett landsdekkende utvalg, vil vi videreutvikle hensiktsmessige rutiner for å sikre lik praktisering av regelverket. I kontakten med andre aktører i leiemarkedet får vi tilbakemeldinger om at vedtakene vi fatter er av stor interesse og bidrar til å øke kunnskapen om rettigheter og plikter i leieforhold. I løpet av første kvartal 2022 vil vi publisere et bredt utvalg anonymiserte avgjørelser fra Husleietvistutvalget på Lovdata. Dette er et viktig tiltak for å gjøre avgjørelsene våre mer tilgjengelig for publikum, og også for å synliggjøre samfunnsoppdraget ytterligere.

Brukerne av Husleietvistutvalget er en sammensatt gruppe. Det er en utfordring å nå ut med riktig informasjon til rett tid. Det handler både om hva vi som et nøytralt tvisteløsningsorgan bør kommunisere om, og i hvilke kanaler vi best når ut med informasjon. Et mer systematisk arbeid i samarbeid med departementet for å etablere en informasjonsstrategi er viktig for å øke kvaliteten i dette arbeidet. Dette bør ses i sammenheng med et arbeid for å revidere Husleietvistutvalgets overordnede strategi.

Husleietvistutvalget er det eneste spesialorganet staten har for leiemarkedet. Som et landsdekkende organ har vi mulighet for å samle og systematisere informasjon om utfordringer og konflikter i leiemarkedet i Norge.

9 Prop. 53 L (2021-2022)

Det er en ambisjon å kunne bidra bedre til å styrke kunnskapsgrunnlaget i leiesektoren. Statistikkfunksjonaliteten i de nye systemene skaper imidlertid utfordringer, og det er behov for å gjøre et utviklingsarbeid for å øke kvaliteten og tilgjengeligheten av relevant informasjon, både når det gjelder tvistesaker og generelle henvendelser.

VI. Årsregnskap

Ledelseskommentarer

Bekreftelse

Årsregnskapet for Husleietvistutvalget er utarbeidet og avlagt i henhold til «Bestemmelser om økonomistyring i staten», samt nærmere bestemmelser i Finansdepartementets rundskriv R-115 og krav fra Kommunal- og distriktsdepartementet gitt i hovedinstruks om økonomi- og virksomhets-styring i Husleietvistutvalget.

Regnskapet gir et dekkende bilde av virksom-hetens bevilgninger, regnskapsførte utgifter, inntekter, eiendeler og gjeld.

Husleietvistutvalget benytter standard kontoplan og fører regnskapet i henhold til kontantprinsippet, slik det framgår av prinsippnoten til årsregnskapet.

Avtale med Direktoratet for økonomistyring.

Husleietvistutvalget er fullservicekunde av lønns- og regnskapstjenester hos Direktoratet for øko-nomistyring i staten (DFØ).

Vurdering av vesentlige forhold

Endringene som er gjennomført i 2021 påvirker årsregnskapet. Dette er spesielt knyttet til digitalisering og lønnsbudsjettet.
De mest sentrale forholdene kommenteres her.

Husleietvistutvalget disponerte totalt kr. 37 770 000 i 2021. Av dette var kr. 1 541 000 overførte midler fra 2020 og kr. 36 229 000 tildeling. Samlede utgifter beløp seg til kr. 36 234 840. Husleietvistutvalget hadde et mindreforbruk i 2021 på kr. 1 535 160.

Husleietvistutvalget fikk som følge av utvidelsen av virkeområdet økt bevilgningen fra 2020 med 2,3 mill. på kap./post 585 01. Det ble i tillegg bevilget kr. 2,7 mill. kr. på samme post til utvikling av nye digitale systemer.

I 2021 er samlede kostnader relatert til digitalisering i underkant av kr. 3,5 mill.

Reell lønnsprosent (uten godtgjørelse til utvalgsmedlemmene) var 73. 86 % for 2021. I 2020 var den 77 %. Nedgangen må ses i sammenheng med den økte bevilgningen, samt utfordringer knyttet til rekruttering av nyansatte. Effektive årsverk økte med 1,84 årsverk fra 2020 til 2021.

Lønnsbudsjettet påvirkes gjennom økt bemanning. For å ta igjen et lønnsetterslep og for å ha et konkurransedyktig lønnsnivå, ble det besluttet å tilføre midler fra driftsbudsjettet, i årets forhandlinger.

Inntekter

Husleietvistutvalget har en merinntektsfullmakt på kap./post 3585/01 med kr. 1 820 000.

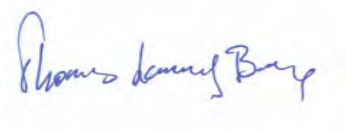
Virksomheten hadde første halvår en noe mindre saksinngang en forventet og dermed en lavere gebyrinntekt.

Etter utvidelsen 1. september har saksinngangen vært som forventet. Totalt for året har vi en mindreinntekt på kr. 105 425.
Husleietvistutvalgets inntekter inkluderer også inntekter i form av oppslagsgebyr. I 2021 utgjorde oppslagsgebyr kr. 131 618.

Mindreforbruk og mindreinntekt utgjør til sammen kr. 1 429 735. Beløpet utgjør 3,95 % av tildelingen. Hele beløpet søkes overført til 2022.
Mindreforbruket skyldes i noen grad turnover og de nevnte rekrutteringsutfordringene. Samtidig har det også vært ønskelig å ha en overføring som gir handlingsrom for nye digitale initiativ og for å forebygge usikkerheten på bemanningssiden som utvidelsen skaper.

Riksrevisjonen er revisor og bekrefter årsregnskapet for Husleietvistutvalget.
Årsregnskapet for 2021 er ikke ferdig revidert per dags dato. Revisjonsberetningen antas å foreligge i løpet av andre kvartal 2021.

Oslo, 14.03.2022



Thomas Laurendz Bornø
direktør

Prinsippnote til årsregnskapet

Årsregnskapet for Husleietvistutvalget er utarbeidet i tråd med bestemmelsene i rundskriv R- 115 (av september 2019) fra Finansdepartementet og eventuelle tilleggskrav fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet. Oppstilling, 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 (fullstendighetsprinsippet)
c. Utgifter og inntekter er ført i regnskapet med brutto beløp
d. Regnskapet er utarbeidet i tråd med kontantprinsippet

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

Virksomheten er tilknyttet statens konsernkontoordning i Norges Bank i henhold til krav i bestemmelsene punkt 3.7.1.

Bruttobudsjetterte virksomheter tilføres ikke likviditet gjennom året, men har en trekkrettighet på sin konsernkonto. Ved årets slutt nullstilles saldoen på den enkelte oppgjørskonto.

Bevilgningsrapportering

Bevilgningsrapporteringen viser regnskapstall som Husleietvistutvalget har rapportert til statsregnskapet. Det stilles opp etter de kapitler og poster i bevilgningsregnskapet som Husleietvistutvalget har fullmakt til å disponere. Oppstillingen viser alle finansielle eiendeler og forpliktelser Husleietvistutvalget står oppført med i statens kapitalregnskap. Kolonnen «samlet tildeling» viser hva virksomheten har fått stilt til disposisjon i tildelingsbrev for hver kombinasjon av kapittel/post. Husleietvistutvalget hadde i 2021 ingen belastningsfullmakter.

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.

Oppstilling av bevilgningsrapportering						
Utgiftskapittel	Kapittelnavn	Post	Note	Samlet tildeling	Regnskap 2021	Merutgift (-) og mindreutgift
0585	Husleietvistutvalget	01	A, B	37 770 000	36 234 840	1 535 160
1633	Nettoordning for mva. i staten	01	B	0	1 513 160	
Sum utgiftsført				37 770 000	37 748 000	
Inntektskapittel				Samlet tildeling	Regnskap 2021	Merinntekt og mindreinntekt (-)
3585	Husleietvistutvalget gebyrer	01	B	1 820 000	1 714 575	-105 425
5309	Tilfeldige inntekter	29			44 683	
5700	Arbeidsgiveravgift	72			3 337 361	
Sum inntektsført				1 820 000	5 096 619	
Netto rapportert til bevilgningsregnskapet					32 651 381	
Kapitalkontoerkontoer						
60092401	Norges Bank KK/innbetalinger				3 425 671	
60092402	Norges Bank KK/utbetalinger				-36 193 346	
705033	Endring mellomværende med statskassen				116 294	
Sum rapportert					0	
Beholdninger rapportert til kapitalregnskapet				31.12.2021	31.12.2020	Endring
705033	Mellomværende med statskassen			-954 295	-1 070 589	116 294

Note A

Forklaringer av samlet tildeling utgifter			
Kapittel og post	Overført fra i fjor	Årets tildelinger	Samlet tildeling
58 501	**1 541 000**	**36 229 000**	**37 770 000**

Note B

Kapittel og post										
Kapittel og post	Stikkord	Merutgift (-) mindreutgift	Utgiftsført av andre iht. avgitte belastningsfullmakter	Merutgift (-) mindreutgift etter avgitte belastnings fullmakter	Merinntekter/mindreinntekter (-) iht. merinntekts fullmakt	Omdisponering fra post 01 -45 eller til post 01/21 fra neste års bevilgning	Innsparinger (-)	Sum grunnlag for overføring	Maks. overførbart beløp	Mulig overførbart beløp beregnet av virksomheten
58 501	**Kan overføres**	**1 535 160**		**1 535 160**	**-105 425**			**1 429 735**	**1 811 450**	**1 429 735**

Oppstilling av artskontorapporteringen 31.12.2021		Note	2021	2020
Driftsinntekter rapportert til bevilgningsregnskapet	Innbetaling fra gebyrer		1 714 575	1 528 567
	Salgs- og leieinnbetalinger	1	0	15
	Sum Innbetalinger fra drift		**1 714 575**	**1 528582**
Driftsutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet	Utbetalinger til lønn	2	26 764 098	24 485 164
	Andre utbetalinger til drift	3	8 143 441	6 441 087
	Sum utbetalinger til drift		**34 907 539**	**30 926 251**
Netto rapporterte driftsutgifter			**33 192 964**	**29 397 669**
Investerings- og finansinntekter rapportert til bevilgningsregnskapet	Innbetaling av finansinntekter	4	0	0
	Sum investerings- og finansinntekter		**0**	**0**
Investerings- og finansutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet	Utbetaling til investeringer	5	1 327 301	228 422
	Sum investerings og finansutgifter		**1 327 301**	**228 422**
Netto rapporterte investerings- og finansutgifter			**1 327 301**	**228 422**
Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten	Innbetaling av skatter, avgifter, gebyrer m.m	6	0	80 223
	Sum innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten		0	80 223
Tilskuddsforvaltning og andre overføringer til staten	Utbetalinger av tilskudd og stønader	7	0	0
	Sum tilskuddsforvaltning og andre overføringer til staten		**0**	**0**
Inntekter og utgifter rapportert på felleskapitler	Gruppelivsforsikring konto 1985 (ref.kap. 5309 inntekt)		44 683	43600
	Arbeidsgiveravgift konto 1986 (ref.kap. 5700, inntekt)		3 337 361	3 026 658
	Nettoføringsordning merverdiavgift konto 1987(ref.kap. 1633 utgift)		1 513 160	817 550
	Netto rapporterte utgifter på felleskapitler		**-1 868 884**	**-2 252 609**
Netto rapportert til bevilgningsregnskapet			**32 651 381**	**27 293 259**
Oversikt over mellomværende med statskassen		**Note**	**2021**	**2020**
Eiendeler og gjeld	Fordringer		0	0
	Kontanter		0	0
	Bankkontoer med statlige midler utenfor Norges Bank		0	0
	Skyldig skattetrekk og andre trekk		-951 897	-1 073 510
	Skyldige offentlige avgifter			
	Avsatt pensjonspremie			
	Mottatte forskuddsbetalinger			
	Lønn			2 966
	Differanse på bank og uidentifiserte innbetalinger		-2 398	- 45
Sum mellomværende med statskassen		**8**	**-954 295**	**-1 070 589**

Note 1

Innbetaling fra drift	31.12.2021	31.12.2021
Innbetaling av gebyr		
Gebyrer (inntekter post01)	1582 957	1384 567
Andre gebyrinntekter	131 618	144 000
Diverse tilfeldig inntekter	0	15
Sum innbetalinger til drift	1714 575	1528 582

Note 2

Utbetalinger til lønn	31.12.2021	31.12.2021
Lønn	21544 996	20226 589
Arbeidsgiveravgift	3337 361	3026 658
Pensjonsutgifter	2587 767	2278 584
Sykepenger og andre refusjoner	-1671 236	-1993 328
Andre ytelser	965 210	946 661
Sum utbetalinger til lønn	26764 098	24485 164

Pensjonskostnader kostnadsføres i resultatregnskapet basert på påløpt premie for regnskapsåret.

Premiesats for 2021 er 14 prosent, samme som for 2020.Antall utførte årsverk i 2021 er 29,35. Antall utførte årsverk i 2020 var 27,54.

Note 3

Andre utgifter	31.12.2021	31.12.2020
Husleie	2 784 530	2 658 673
Vedlikehold egne bygg og anlegg	0	0
Vedlikehold og ombygging av lokaler	27 202	104 930
Andre utgifter til drift av lokaler	724 744	781 010
Rep. og vedlikehold maskiner/utstyr	4 832	2 582
Mindre utstyrsanskaffelser	196 527	166 242
Leie av maskiner, inventar o.l.	969 638	220 301
Kjøp av konsulenttjenester	546 391	526 533
Kjøp av fremmede tjenester	1 541 643	895 905
Reiser og diett	64 572	26 414
Øvrige driftsutgifter	1 283 361	1 058496
Sum andre utbetalinger til drift	8 143 441	6 441 087

Note 4

Finansinntekter og utgifter	31.12.2021	31.12.2020
Innbetaling av finansinntekter	0	0
Renteinntekter	0	0
Valutagevinst	0	0
Annen finansinntekt	0	0
Sum innbetaling av finansinntekt	0	0
Utbetaling av finansutgifter		
Renteutgifter	0	0
Valutatap	0	0
Annen finansutgift	0	0
Sum utbetaling av finansutgifter	0	0

Note 5

Utbetaling til investeringer og kjøp av aksjer	31.12.2021	31.12.2020
Utbetaling til investeringer	0	0
Immaterielle eiendeler o.l.	654 721	228 422
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	672 580	0
Sum utbetaling av finansutgifter	1 327 301	228 422

Note 6

Innkrevingsvirksomhet	31.12.2021	31.12.2020
Tilfeldige og andre inntekter	0	80 223
Sum innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten	0	80 223

Note 7

Tilskuddsforvaltning	31.12.2021	31.12.2020
Sum tilskudd/overføringer fra staten	0	0

Note 8

Del a Forskjellen mellom avregning med statskassen og mellomværende med statskassen.				
Del A Forskjellen mellom avregning med statskassen og mellomværende med statskassen		31.12.2021	31.12.2021	
		Spesifisering av bokført avregning med statskassen	Spesifisering av rapportert mellomværende med statskassen	Forskjell
Finansielle anleggsmidler	Sum	0	0	0
Omløpsmidler	Kundefordringer	62 397		62 397
Sum		62 397		62 397
Langsiktig gjeld	Sum	0	0	0
Kortsiktig gjeld	Leverandør gjeld	-1 040 479	0	-1 040 479
	Skyldig skattetrekk	-951 897	-951897	0
	Skyldige offentlige avgifter	0	0	0
	Annen kortsiktig gjeld	-95 949	- 2 398	- 93 551
Sum		-2 088 324	- 954 295	- 1 134 029
Sum		-2 025 927	- 954 295	-1 071 632
Del B Spesifisering av investeringer i aksjer og selskapsandeler		0	0	0