Husleietvistutvalget

20/22

ÅRSRAPPORT

Innhold

I. Leders beretning 3

II. Introduksjon til virksomhetens og hovedtall 6
Kort omtale av samfunnsoppdraget 8
Presentasjon av utvalgte hovedtall 9

III. Årets aktiviteter og resultater 10
Styringsparametere og oppdrag 11
Digital dialog , brukerretting og effektivisering 14
Tvistesaksbehandling 17
Resultatoppnåelse i 2022 22
Informasjon og veiledning 26
Fellesføringer 28
Konsulenttjenester 28
Lærlinger 28

IV. Styring og kontroll i virksomheten 29
Overordnet vurdering 30
Risikostyring 30
Beredskap 30
Informasjonssikkerhet 30
Forvaltning av egne eiendeler 31
Økonomi og revisjon 31
Riksrevisjonen 31
Anskaffelser 31
Oppfølging av FNs bærekraftsmål 32
Bemannings-, kapasitets – og kompetansesituasjonen 33
Mangfold, likestilling og diskriminering 34
Likestillingsrapport 35
HMS og arbeidsmiljø 36
Sykefraværsstistikk 37

V. Vurdering av fremtidsutsikter 38

VI. Årsregnskap 40
Ledelseskommentar årsregnskapet 2022 41
Bekreftelse 41
Vurdering av vesentlige forhold 41
Utvalgsgodtgjørelse 41
Husleie og felleskostnader 41
Programvarelisenser 41
Inntekter 41
Avtale med Direktoratet for økonomistyring 42
Revisjon 42
Prinsippnote årsregnskapet 42
Bevilgningsrapporteringen 43
Artskontorapporteringen 43
Årsregnskap 44

I. Leders beretning

Leie av bolig skal være et trygt boalternativ. Husleietvistutvalget jobber for å styrke rettsikkerheten til leietakere og utleiere, og derved bidra til at leiemarkedet skal fungere best mulig.

Vi skal tilby like tjenester til alle, uavhengig av sosioøkonomisk bakgrunn, språkutfordringer eller hvor i landet de bor.

Brukervennlige digitale tjenester er en forutsetning for å kunne levere gode og tilgjengelige tjenester innen informasjon, veiledning og tvisteløsning.

2022 var første hele driftsår hvor Husleietvistutvalget behandlet tvister om leie av bolig fra hele landet. Året har vært travelt, og preges av en markant økning i antall tvistesaker. Sammenlignet med 2021 er økningen om lag 54 %.

Boligleiemarkedet har - spesielt gjennom høsten 2022 - fått mye oppmerksomhet. Ulike forhold har vært fremme, men særlig at etterspørselen etter leieobjekter overstiger tilbudet, med en kraftig prisoppgang på leieobjekter som konsekvens - spesielt i de store byene. Det har også vært pekt på at det er leieobjekter som ikke gir tilstrekkelig tilfredsstillende boforhold for leietakere.

Selv om økningen i antall saker naturlig nok først og fremst skyldes utvidelsen av virkeområdet, underbygger statistikken at en ikke uvesentlig del av saksøkningen har sammenheng med disse utfordringene. I 2022 har vi blant annet sett en saksøkning i Oslo med 8,1% fra 2021, og tvistehyppigheten i dette fylket (antall tvister sett i forhold til antall leieforhold) ligger også vesentlig over landsgjennomsnittet. Saksinngangen har økt generelt gjennom året, og i annet halvår har den vært høyere. Vi har sett en kraftig økning av antallet oppsigelsessaker som kan ha sammenheng med et presset boligleiemarked. Tall fra publikumstjenesten viser at også informasjonsbehovet i leiemarkedet har vært økende gjennom året.

I 2022 har hovedprioriteringen vært å holde saksbehandlingstiden nede, opprettholde kvaliteten i saksbehandlingen og gjøre HTUs tjenester kjent over hele landet. Samtidig har vi gjennomført enkelte utviklingsoppgaver.

Sammenlignet med 2021 har antall behandlede saker økt med om lag 55 %, mens antall effektive årsverk har økt med 2,34 %. Saksbehandlingstiden er på nivå med 2021. Jeg er tilfreds med at vi har klart å holde saksbehandlingstiden på tilsvarende nivå eller bedre enn i 2021, og fortsatt godt innenfor tildelingsbrevets krav. Dette viser at virksomheten høster betydelige effektiviseringsgevinster av nye måter å jobbe på.

Det må spesielt bemerkes at overgangen til en virksomhetsmodell på digital plattform har vært helt avgjørende for å lykkes med måloppnåelsen innenfor gjeldende budsjettrammer.

Samtidig er det nødvendig å påpeke at året har vært preget av stramme prioriteringer som følge av en saksinngang som overstiger forventningene. Det svært sterke fokuset på saksbehandling har gått på bekostning av behovet for faglig utviklingsarbeid, som er viktig, også gitt den relativt store turnoveren vi har hatt de siste par årene.

HTU er og skal være et lavterskeltilbud for leietakere og utleiere. Det er helt sentralt at virksomheten er lett tilgjengelig for brukerne, og vi skal fra de tre kontorstedene tilby samme kvalitet i tjenestene uavhengig av hvor i landet partene bor. En avgjørende forutsetning er at tjenestene leveres digitalt. I 2022 har vi fortsatt den digitale utviklingen for å gjøre saksbehandlingen og dialogen med brukerne enda bedre.

Det er viktig at HTU er en godt kjent aktør i leiemarkedet. Vi har også i 2022 gjennomført ulike informasjonsaktiviteter for å synliggjøre virksomheten, bl.a. annonsekampanjer, foredrag og deltakelse i eksterne fora. Økningen i antall saker og henvendelser gir indikasjoner på at virksomheten er blitt bedre kjent. Vi har også opplevd et større antall henvendelser fra media enn tidligere. I tråd med oppdraget i tildelingsbrevet har vi utarbeidet en skisse til kommunikasjonsstrategi som ferdigstilles våren 2023. Vi har parallelt jobbet med en revisjon av HTUs virksomhetsstrategi, som ferdigstilles i tilknytning til kommunikasjonsstrategien.

HTU skal offentliggjøre et bredt utvalg avgjørelser i anonymisert form, herunder samtlige avgjørelser av prinsipiell betydning. Første kvartal lanserte vi en ny publiseringsløsning på Lovdata, hvor HTUs avgjørelser er gjort tilgjengelig uten kostnad for brukerne. Publiseringen omfatter per i dag om lag 4000 avgjørelser tilbake til 2010.

I 2022 vedtok Stortinget endringer i lovbestemmelsen som ligger til grunn for opprettelsen av HTU – husleieloven § 12-5. Lovendringen var en

oppfølging av beslutningen om å gjøre HTU landsdekkende i 2021.

Samtidig ble rettshjelpsloven endret i tråd med gjeldende praksis for å tydeliggjøre lovens funksjon som subsidiær ordning i husleiesaker.

Vi har i 2022 hatt lavere turnover enn foregående år.
Ansettelser som følge av utvidelsen er i tråd med føringene foretatt i Bergen og Trondheim. Corona-pandemien har også i 2022 hatt noe innvirkning på driften, spesielt i første kvartal, men i vesentlig mindre grad enn de to foregående årene. Sykefraværet er redusert fra foregående år.

Finansdepartementet har fastsatt at alle statlige virksomheter innen 1. januar 2027 skal føre regnskap etter periodiseringsprinsippet i henhold til de statlige regnskapsstandardene (SRS). HTU har vært med i første pulje for overgang til SRS, og tar disse i bruk fra 1. januar 2023. Vi har i 2022 forberedt overgangen og bl.a. deltatt på seminarer og møter med DFØ, som har vært en viktig støttespiller i arbeidet.

Budsjettoppstillingen viser et mindreforbruk i størrelsesorden kr. 1.8 mill., som er om lag tilsvarende 5 % av budsjettrammen. Vi har planlagt for overføring til 2023, men forbruket har vært mindre enn forutsatt. At vi er i en "tidligfase" etter utvidelsen, vakanser og enkelte utfordringer med beregning av pensjonspremie til SPK er blant årsakene til dette.

Det er etter min mening grunnlag for å mene at HTU gjennom 2022 har etablert seg som en landsdekkende virksomhet i tråd med forutsetningene som ble lagt til grunn for beslutningen om utvidelsen. Vår visjon er å bidra til at leiemarkedet fungerer best mulig. At leietakere og utleiere nå har tilgang til HTUs kompetanse uavhengig av hvor de bor i landet, bidrar til rettslikhet og rettsikkerhet, og til å styrke leie som boalternativ.

Måloppnåelsen er et resultat av en solid innsats av medarbeiderne, som har vist vilje og evne til å håndtere endringer og utfordringer løpende, og som viser et oppriktig ønske om å spille hverandre gode til beste for brukerne.

Oslo, 14. mars 2023

Thomas Laurendz Bornø
direktør

"Jeg vil avslutningsvis si at jeg synes det er fint å se at det er bred politisk enighet om utvidelsen av Husleietvistutvalget, og gjennom de nye digitale løsningene vil leietakere og utleiere nyte godt av utvalgets ekspertise, uavhengig av hvor de er bosatt" Statsråd Bjørn Arild Gram ved Stortingets behandling av endringer i rettshjelploven og husleieloven.

II. Introduksjon til virksomhetens og hovedtall

Introduksjon

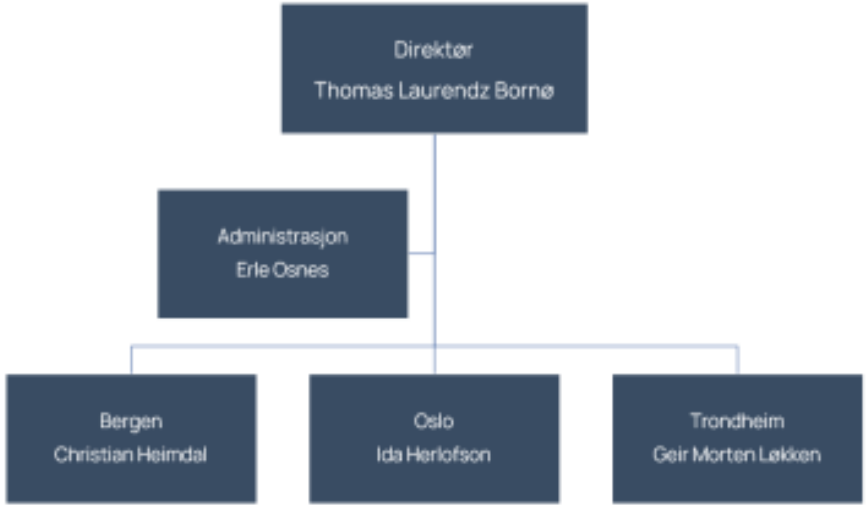
Statsråden for Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) har det konstitusjonelle og politiske ansvaret for HTU. KDD har det overordnede administrative og budsjettmessige ansvaret. Myndighetsområdet er fastsatt i Hovedinstruks for Husleietvistutvalget av 04.januar 2022. HTU er opprettet med hjemmel i husleieloven som et faglig uavhengig forvaltningsorgan som ikke kan instrueres om behandlingen av enkeltsaker eller om den faglige virksomheten for øvrig. Virksomheten er nærmere regulert i forskrift om Husleietvistutvalget. Husleieloven ble endret med virkning fra 1. juli 2022 bl.a. for å tydeliggjøre at virksomheten behandler tvister om leie av bolig fra hele landet.

HTU har kontor i Oslo, Bergen og Trondheim. HTU ledes av direktør, og det enkelte kontor har stedlig leder. Utover å utøve lederfunksjonen, er stedlige ledere også tvisteløsere 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 og Trondheim er jurister. Ledergruppen består av stedlige lederne, leder for administrativ seksjon og direktør. Ved årsskiftet 2022/2023 er det til sammen 33 faste og tre midlertidige ansatte. Av disse er 24 saksledere, syv tilknyttet administrativ seksjon og fem ledere. Ved kontoret i Bergen er det åtte ansatte, i Trondheim ti ansatte og i Oslo 18 ansatte, inklusive direktør.

Tvistesakene behandles som hovedregel i et partssammensatt utvalg. Overfor utvalgsmedlemmene har HTU sekretariatsfunksjon. Fra 1. september 2021 er de tidligere tre utvalgene erstattet av ett utvalg for hele landet. KMD oppnevner utvalgsmedlemmer etter forslag fra organisasjoner som representerer leiere og utleiere. Funksjonstiden er tre år.

Pr. 31.desember 2022 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 i utvalget uavhengig av i hvilket geografisk område saken har sitt opphav. Det avholdes som regel to ukentlige utvalgsmøter for behandling av tvistesaker. Disse gjennomføres digitalt.

Organisasjonskart



Kort omtale av samfunnsoppdraget

HTU har et todelt samfunnsoppdrag, hvor fellesnevneren er å bidra til å styrke rettssikkerheten for leietakere og utleiere.

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 viktig og er, sammen med utvidelsen av virkeområdet, et viktig tiltak for å bidra til å oppfylle FNs bærekraftsmål, delmål 11.1.

Samtidig er HTU også et domstollignende organ som behandler alle typer tvister fra partene 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 HTU (benevnes «saksledere»), mens avgjørelser fattes av utvalgene eller – der vilkårene er oppfylt – av saksleder som «enedommersak». 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. Det enkelte utvalgsmedlem har et fritt mandat i forhold til den organisasjonen som har oppnevnt representanten. Utvalgsmedlemmene skal ha særlig kompetanse i husleiespørsmål. Det er ikke et krav at de skal være jurister.

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

Tvist om leie av bolig må behandles i HTU før den eventuelt kan bringes inn for de alminnelige domstolene. I så måte har HTU samme «rang» i domstolssystemet som forliksrådene. Det er imidlertid sentrale forhold som skiller HTUs tvisteløsningstilbud fra konfliktrådene. I HTU behandles sakene 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 HTU var i 2022 kr. 1223 for utleiere og kr. 244 for leietakere. I motsetning til forliksrådet har HTU plikt til å avgjøre en tvist som bringes inn til behandling.

HTUs konfliktløsningstilbud er «lavterskel»; det bidrar til rask rettsavklaring og økt rettssikkerhet til lav kostnad for brukerne, og dermed til leie som et tryggere boalternativ for leietakere. HTUs samfunnsoppdrag representerer derfor også et viktig rettshjelps- og velferdstiltak. Utleie i Norge skjer i stor grad i privat regi, i mange tilfelle 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

Følgende tabell viser sentrale hovedtall for HTU og utviklingen de siste tre årene:

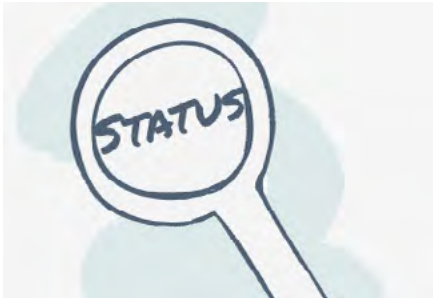
Utvalgte hovedtall	2020	2021	2022
Antall ansatte *	32	33	36
Antall utførte årsverk	27,54	29,35	31,74
Antal avtalte årsverk	30,68	31,23	33
Samlet tildeling kap. 585. post 01	32 335 000	37 770 000	38 978 000
Utnyttelsesgrad	94,80 %	95,94 %	95,14 %
Driftsutgifter	30 654 673	36 234 840	37 082 638
Driftsutgifter pr. årsverk	1 113 096	1 234 577	1 168 325
Lønnsandel av driftsutgifter**	23 601 000	25 847 995	27 676 059
Lønnsandel av driftsutgifter i %	72,99 %	68,44 %	71 %
Lønnsutgifter pr. årsverk	856 978	880 681	871 961
Budsjett inntekt	1 220 000	1 820 000	2 693 000
Resultat inntekt ***	1 528 567	1 714 575	2 692 020
Resultatgrad inntekt	125,29 %	94,21 %	99,96 %

* Tall tatt ut pr 31. 12
** Lønnsandel av driftsutgifter inkluderer kun interne lønnsutgifter. Honorar til utvalgsmedlemmer er trukket ut.
*** Resultat inntekt inkluderer oppslagsgebyr på kr. 157 961.

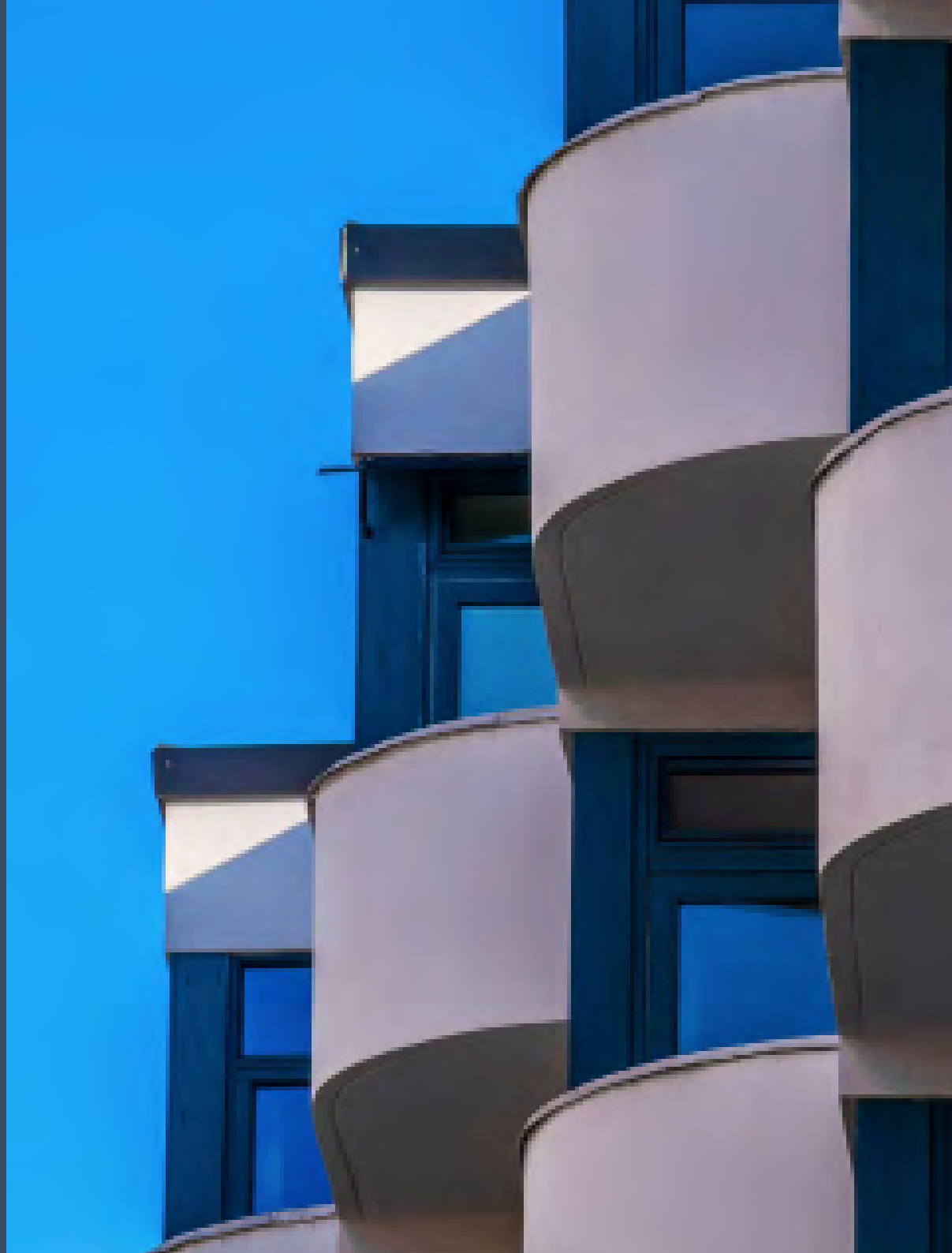
Følgende tabeller viser sentrale tall for vurdering av måloppnåelse.

Oversikt sak	2020	2021	2022	Endring Antall	Endring prosent
Innkommende saker	1783	2047	3169	1122	54,80 %
Avsluttende saker totalt	1806	1873	2913	1040	55,50 %
Antall realitetsvedtak	1301	1238	2073	835	67,40 %
Antall forlik	98	193	217	24	12,40 %
Antall meklinger	128	224	260	36	16,10 %
Antall avvist/trukket	407	442	623	181	41,00 %

Saksbehandlingstid	2020	2021	2022	Endring antall	Endring prosent
Avsluttet sak	94	76	76	0	0 %
Mottak til vedtak	118	94	90	-4	-4,3%
Intern	37	22	22	0	0 %
Forlik	69	60	54	-6	-10 %



III. Årets aktiviteter og resultater



Forskrift om Husleietvistutvalget beskriver formålet med virksomheten slik:

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

Tildelingsbrevet fastsatte følgene mål for 2022:

Virkeområdet til HTU ble 1. september 2021 utvidet til å gjelde le landet. Nye saksbehandlingssystemer er tatt i bruk, og HTU skal i 2022 fortsette å gjøre saksbehandlingen og dialogen med brukerne mer digital, brukerrettet og effektiv. Videre skal HTU videreutvikle sin informasjonsvirksomhet. Informasjonsvirksomheten består både av å gi informasjon og veiledning om rettigheter og plikter i utleieforhold til leietakere og utleiere, og gjøre tvisteløsningstilbudet bedre kjent.

Styringsparametere

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

Oppdrag

HTU skal i 2022 gjøre en vurdering av hvilket informasjonsbehov brukerne har, og lage en strategi for hvordan HTU best kan nå ut til de ulike målgruppene. Strategien skal drøftes med departementet. Frist for å utarbeide en skisse til informasjonsstrategi: 1. september 2022.

Overordnet vurdering av prioriteringer, ressursbruk, resultater og måloppnåelse

HTU har opplevd en betydelig økning i saksinngangen gjennom 2022. Tilstrømningen av saker underbygger behovet for et eget tvisteløsningsorgan for boligleie. De fleste tvistesakene løses med endelig virkning etter behandling i HTU. Dette indikerer at HTU fyller sitt grunnleggende formål om å ivareta rettsikkerheten for leietakere og utleiere.

Kort saksbehandlingstid er viktig for å ivareta rettsikkerheten. Spesielt gjelder dette for HTU som lavterskeltilbud. I lys av den økte saksinngangen har målet om kort saksbehandlingstid derfor hatt særlig oppmerksomhet i 2022. Tett oppfølging av bemanningssituasjonen og av funksjonaliteten i digitale verktøy har vært viktig.

Økningen i saksinngangen har medført en betydelig økning i antall saker til behandling i det partssammensatte utvalget. Antall utvalgsmøter er mer enn doblet sammenlignet med situasjonen før utvidelsen. I tillegg ser vi særlig gjennom høsten 2022 en økning i antall oppsigelsessaker, og derav har også antallet partsmøter med utvalget økt kraftig. Vi har derfor jobbet for å sikre god og effektiv gjennomføring av utvalgsmøtene.

Måloppnåelsen er godt innenfor kravene i tildelingsbrevet, og saksbehandlingstiden er på nivå med situasjonen før utvidelsen.

Et sentralt formål med et landsdekkende tvisteløsningsorgan på husleierettens område er at det legges til rette for lik praktisering av regelverket. I 2022 har vi etablert en ny fagstruktur for å imøtekomme dette formålet, og for å strukturere det faglige arbeidet. Ledergruppen har det overordnede fagansvaret og er organisert i tre hovedlinjer. Den enkelte linje ledes av en av de stedlige lederne, og de ansatte er innplassert i en eller flere av dem.

Fagstruktur - organisering

HTU har i 2022 hatt i oppdrag å vurdere informasjonsbehovet til brukerne og lage en skriftlig skisse til informasjonsstrategi. Skissen er drøftet med departementet, og blir ferdigstilt våren 2023. Et bedre statistikkgrunnlag gir oss nyttig informasjon, slik at vi kan tilpasse informasjonsaktivitetene til brukerne.

På det administrative området har vi prioritert arbeidet med det helhetlige systemet for internkontroll. Overordnet pekes særlig på utviklingen av HTU som en digitalt drevet virksomhet, hvor det aller meste av saksbehandlingen, både i veiledningstjenesten og i tvistesakene, går gjennom digitale systemer. Dette stiller økte krav til informasjonssikkerhet og ivaretakelse av personvern, som er løftet frem i internkontrollarbeidet også i 2022.

HTU tok i bruk statlige regnskapsstandarder (SRS) pr. 1. januar 2023. Vi har i den forbindelse deltatt i ulike samlinger i regi av DFØ for å forberede overgangen.

I tillegg kan det nevnes at vi høsten 2022 har iverksatt et arkivfaglig arbeid med bevarings- og kassasjonsplan. I den forbindelse utarbeides det et funksjonsbasert klassifikasjonssystem. Å klassifisere arkivmaterialet etter dets funksjonelle kontekst vil lette gjenfinning og bruk av relevant dokumentasjon, og fungere som et godt verktøy for å sette de nye bevarings- og kassasjonsbestemmelsene. Arbeidet ventes ferdigstilt og implementert i første kvartal 2023.

Målsettingen om mer digital dialog, brukerretting og effektivitet

I 2022 har det vært en viktig prioritering å gjøre saksbehandlingen og dialogen med brukerne mer digital, brukerrettet og effektiv. Som lavterskeltilbud skal brukerne oppleve at det er enkelt å henvende seg til HTU, enten behovet er å få veiledning eller løse en konflikt. Tjenesten skal ha god kvalitet og være tilgjengelig for alle, uavhengig av språkkunnskap, geografisk eller sosioøkonomisk bakgrunn, digital kompetanse eller andre hindringer.

Digital dialog

HTU tok i bruk nye digitale systemer i 2021, og i 2022 har vi jobbet for å få systemene til å understøtte arbeidsoppgavene våre og gjøre brukeropplevelsen enda bedre. Relativt sett har vi lite "nedetid", og produksjonslinjene fungerer i all hovedsak godt. Alle møter med utvalgsmedlemmene og med publikum gjennomføres digitalt. Erfaringene med dette er gode.

Vi har etablert enkelte nye digitale løsninger også i 2022. Av særlig betydning for brukereffektene er at skjemaløsninger for innsending av klage og svar på klage ("tilsvar") er supplert med en tilsvarende løsning for annen dokumentasjon i saken. Det har forenklet innsendingen for partene og vi mottar færre e-poster med dokumentasjon på sak. I tvistesaksbehandlingen kan all korrespondanse med partene nå skje digitalt. Andelen klager som blir sendt inn digitalt er i overkant av 90 %, øvrig dokumentasjon i saken (svar på klage, annen korrespondanse) er noe lavere, men i økning.

Veiledning i klagesaksprosessen søkes primært ivaretatt gjennom digital veiledning på hjemmesiden, supplert med veiledning som følger klageskjemaene. Vi erfarer imidlertid fortsatt at vi har et relativt stort antall telefonhenvendelser om sakene vi har til behandling. Det vises til omtale under informasjon og veiledning nedenfor.

For å effektivisere arbeidet i postmottaket har vi automatisert registrering av innsendte skjemaer, slik at journalføringen av skjemaene blir forenklet.

Dokumenter fra HTU kan etter forskriften forkynnes digitalt. Et fremskritt i år har vært ny funksjonalitet i saksbehandlingssystemet som gir mulighet for digital forkynning (Digdir sin meldingsformidler eFormidling 2.0). Denne løsningen har gitt økt kapasitet på utsendelse av brev; private og offentlige virksomheter motta større forsendelser digitalt. Løsningen bidrar til økt rettssikkerhet ved at den gir bekreftelse på at forsendelsen er åpnet og mottatt. Antall dokumenter som må forkynnes via post eller stevnevitne er gått ned og det effektiviserer arbeidet internt og hos landets stevnevitner.

I en del digitale utsendelser overstiger forsendelsen størrelsesbegrensningen som er satt av leverandørene for private mottakeres digitale postkasse. Det medfører at dokumenter i stedet må sendes i ordinær post. Det er ineffektivt og gir dårligere brukereffekter. HTU jobber derfor sammen med leverandør av saksbehandlingssystemet (Sikri AS) og Digdir for å få økt kapasiteten i digitale postkasser til innbyggere.

Etter lovendringen av husleieloven § 12-5 har vi fått utvidede tilganger i folkeregisteret. Også denne løsningen kan bidra til at færre saker må forkynnes ved oppslagsforkynning, som må skje der vi ikke på annen måte får kontakt med parten.

En mer digital dialog er viktig også i den generelle veiledningen om rettigheter og plikter. Antallet brukere som søker informasjon på hjemmesiden er langt høyere enn de som kontakter oss muntlig. I 2022 hadde hjemmesiden om lag 122 000 besøkende. Til sammenligning hadde vi i overkant av 4300 generelle henvendelser muntlig og pr. e-post.

Brukerretting og brukerundersøkelser

Likestillingsplikt for offentlig sektor («Los-plikten») er løftet frem internt i 2022. I den forbindelse holdt Likestillings- og diskrimineringsombudet (LDO) et Webinar for virksomheten. Formålet var å skape bevissthet og forebygge direkte og indirekte diskriminering i møte med publikum. Videre har HTU gjort et omfattende arbeid i forbindelse med nye krav til universell utforming, slik at nettsiden innfrir alle krav til tilgjengelighet. Dette er et arbeid som strekker seg inn i 2023.

Vi får gode tilbakemeldinger på hjemmesiden, både i innhold og form. HTUs hjemmeside skal være tilgjengelig for alle uavhengig av alder, funksjonsevne og utdanningsnivå. Vi har et pågående arbeid for oversettelse av sentralt innhold til samisk, og også til de mest brukte språkene hos brukerne. Hjemmesidens veileder om klageprosessen gir partene forutsigbarhet om prosessen de er delaktige i. Skjemaene har veiledningstekster til hjelp for utfylling.

Brukere som ikke har mulighet for å benytte de digitale tjenestene, betjenes i veiledningstjenesten. Tjenesten har en svarprosent på om lag 93% og ventetiden lå i snitt på vel ett minutt.

I 2022 har vi gjennomført brukerundersøkelser på hjemmesiden og telefontjenesten. Undersøkelsen på hjemmesiden tar for seg hva som er grunnen til at besøkende tar kontakt, og om de opplever at de finner det de søker etter. Undersøkelsen har også fritekstfelt. Resultatene fra denne undersøkelsen vil foreligge i mars 2023. Vi håper på denne måten å få tilbakemelding om det et udekket informasjonsbehov.

Vi har hatt tre kortere brukerundersøkelser på telefon. Vi erfarer imidlertid at det er vanskelig å få nok respondenter til disse undersøkelsene, og sitter derfor igjen med et noe tynt datagrunnlag.

Undersøkelsene gir likevel inntrykk av at publikum opplever at de får nyttig informasjon i møte med oss, og at partene i hovedsak opplever at den skriftlige kommunikasjonen er klar og forståelig. For å få et bedre datagrunnlag, vil vi fremover øke tidsvinduet for undersøkelsene.

Å møte mennesker som står i konflikt på en god måte, stiller særskilte krav til kommunikasjon. På slutten av året deltok derfor alle ansatte på Webinar om kommunikasjonsteknikk for å øke bevisstheten om hva som er viktig for å nå frem med informasjon i slike situasjoner.

Mer informasjon om huseiers og leietakers rettigheter rundt strøm og strømstøtte.

Vet mer

Fikk info

Super nettside!

Nettsiden er veldig enkel og forståelig! Jeg var primært sett ute etter informasjon før jeg sender inn saken min. Jeg har ingen kommentar om endringer.

Var ute etter chattetjeneste for å få svar på et spørsmål jeg har.

Tilbakemeldinger fra besøkende på hjemmesiden.

Effektivisering

Da HTU i 2020 startet arbeidet med å digitalisere virksomheten ble det satt en målsetning om å øke produktiviteten med 40 % pr. årsverk sammenlignet med 2019.

År	Utførte årsverk	Saksinngang	Saker pr. årsverk
2019	26,29	1798	69,39
2022	31,70	3169	99,97

Oversikten viser at HTU i 2022 disponerte 5,41 årsverk mer i 2022 enn i 2019. Dette er en økning i antall årsverk på 20,6%. Saksinngangen har økt med 76,3% siden 2019. I 2022 har dermed HTU økt produksjonen pr årsverk med 46,2% sammenlignet med 2019. Effektivitetsøkningen skyldes endret organisering og nye måter å jobbe på understøttet av digitale verktøy.

Synliggjøring av virksomheten

Målsettingen om å synliggjøre HTU skal sikre at aktuelle brukere er kjent med HTUs tjenester og bruker dem når det måtte være aktuelt. Målgruppen er derfor i første rekke leietakere og utleiere, men også andre relevante aktører, som kan bidra med informasjon til brukerne.

Endringen av HTU fra å være et regionalt organ til å bli landsdekkende, har hatt direkte betydning for at kunnskapen om HTUs tvisteløsningstilbud blir bedre kjent. Det har også bidratt til å tydeliggjøre HTUs rolle, som gjør kommunikasjonen enklere. Mot tidligere er det nå kun HTU som behandler tvister om leie av bolig. Det må antas at informasjonsaktivitetene vi gjorde ved utvidelsen har vært viktig i så måte.

Den sentrale aktiviteten ut mot brukerne har vært gjennomføring av annonsekampanjer på finn.no. Disse ble gjennomført i januar og august, som er måneder hvor det ofte blir inngått nye leieforhold. I januar ble annonsen sett av om lag 455 000 unike brukere, hvorav om lag 1500 gikk videre til hjemmesiden. I august var det vel 312 000 unike brukere og i overkant av 1400 «klikk» til hjemmesiden.

Det har vært viktig å synliggjøre HTU også overfor andre. Vi har holdt foredrag på ulike seminarer/webinarer rettet mot kommunalt nivå, statsforvaltere og advokatbransjen.

I tillegg har vi deltatt på ulike aktiviteter i rekrutteringsøyemed, bl.a. informasjonsforedrag på OsloMet for arkivarstudenter og på juridiske arbeidslivsdager (ALD) i Bergen og Oslo.

Gjennom året - og i tråd med arbeidet med informasjonsstrategi - har vi løpende søkt å oppdatere informasjon om HTU på andre aktørers nettsteder, som bl.a. husleie.no, veiviseren.no, snl.no, mv.

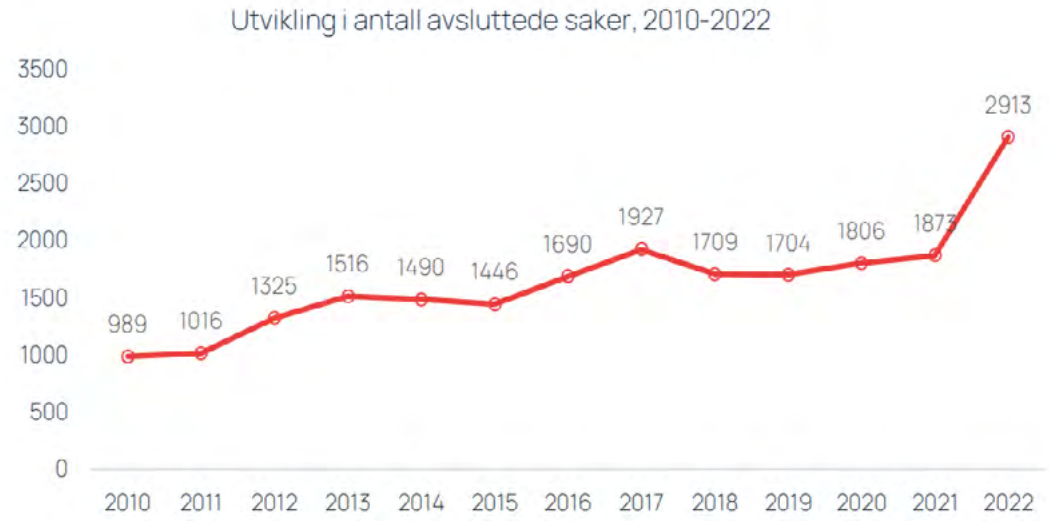
For å skape god tilgjengelighet for ansatte i landets kommuner, er det opprettet en egen veiledningstjeneste på telefon. Den er foreløpig brukt i begrenset utstrekning.

Tvistesaksbehandling

Saksinngangen til HTU i 2022

HTU mottok i 2022 i alt 3169 saker til behandling. Det er en økning på 54,8% fra 2021, tilsvarende 1122 saker.

En betydelig del av saksøkningen har sammenheng med saker fra det utvidede området. HTU har imidlertid konstatert at vi også får flere saker fra distrikter som tidligere var omfattet av utvalgets stedlige virkeområde. Dette vises blant annet for Oslo, som har en saksøkning på 8,1% sammenlignet med 2021.



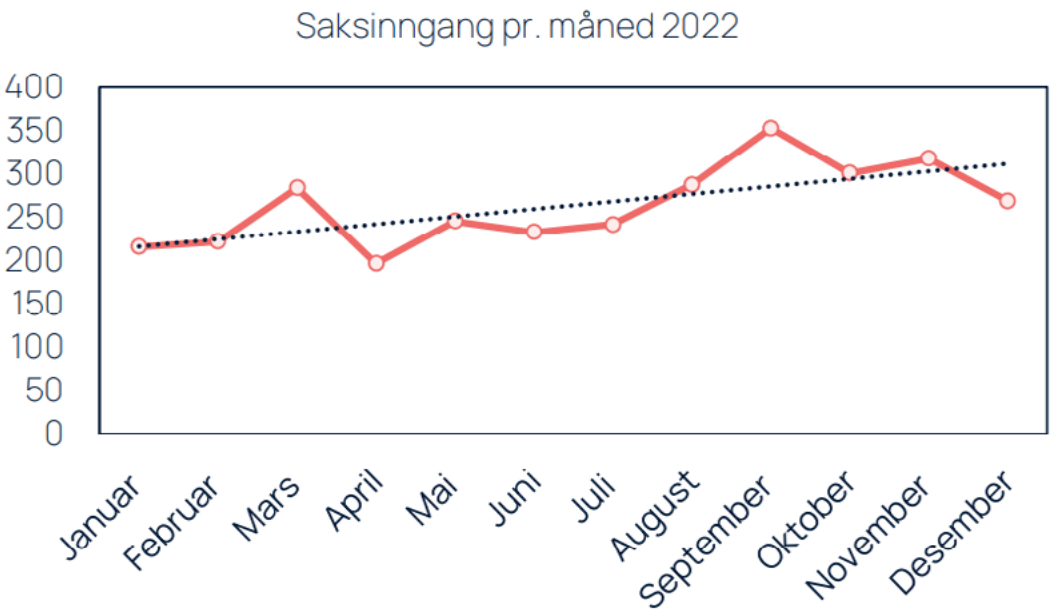
Saksinngangen varierer mye mellom de ulike fylkene. Naturlig nok er antallet saker gjennomgående størst i fylker som har større byer, hvor det er mest boligleie. Ifølge tall fra SSB er 594 756 husholdninger bosatt i en leid bolig. Dette tilsvarer 23,6% av husholdningene i Norge.

Saksinngang pr. fylke i 2022, antall og andel av total

Fylke	Antall	Andel tvister	Antall registrerte leieboliger	Andel av leieboliger i Norge
Agder	128	4,00 %	29416	4,90%
Innlandet	142	4,50 %	41710	7,00 %
Møre og Romsdal	66	2,10 %	24899	4,20 %
Nordland	96	3,00 %	24407	4,10 %
Oslo	851	26,90 %	109966	18,50 %
Rogaland	193	6,10 %	42681	7,20 %
Svalbard	1	0,03 %	ikke opplyst	-
Troms og Finnmark	99	3,10 %	31275	5,30 %
Trøndelag	247	7,80 %	59487	10,00 %
Vestfold Telemark	248	7,80 %	42255	7,10 %
Vestland	339	10,70 %	71675	12,10 %
Viken	759	24,00 %	117043	19,70 %
Total	3169		594814	

Saker mottatt pr. måned i 2022

I 2022 mottok HTU i snitt ca. 264 saker pr måned. Trenden har vært stigende gjennom året. Størst var saksinngangen i september da det kom inn i alt 353 klager.



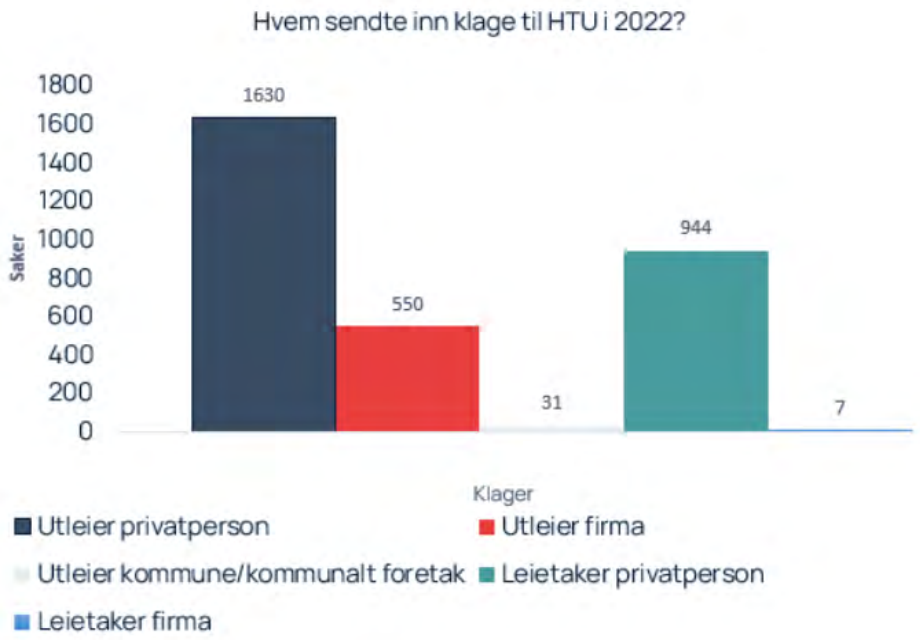
Hvem sender inn en klage til HTU?

Utleiere sender flest klager til HTU. I 2022 gjaldt det for 69,8% av totalt mottatte klager. Andelen ligger om lag på samme nivå som tidligere.

Privatpersoner som utleiere sender inn flest klager. I 2022 utgjorde dette 51,4% av mottatte klager. Private leietakere er nest største kategori, som sendte inn klage i 29,8% av sakene. Klager fra profesjonell utleier/firma utgjør 17,4% av de innkomne sakene.

At flest klager inngis av private utleiere, reflekterer at en overvekt av utleieboligene i det norske leiemarkedet leies ut av private.

Mindre enn 1% av klagene som kom inn til HTU i 2022 var sendt inn av en kommune eller et kommunalt foretak.

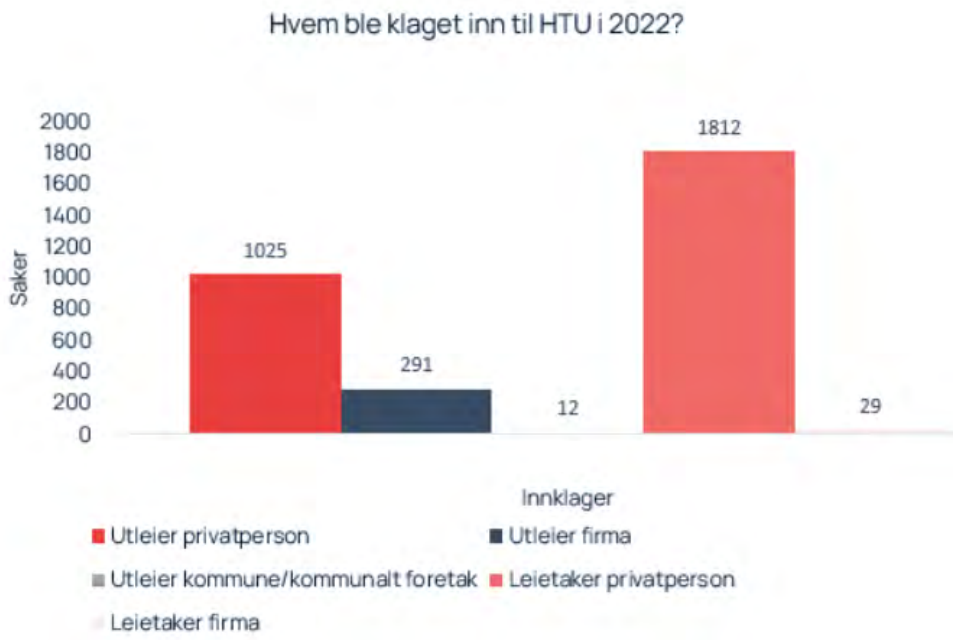


Hvem blir klaget inn til HTU?

I 57,2 % av sakene vi mottok til behandling i 2022 var klagen rettet mot en privatperson som leietaker. Dette reflekteres også i oversikten over hvilke krav som fremmes. Skyldig leie og erstatningskrav er de hyppigst forekommende sakstypene i HTU.

I 32,3% av tvistene var klagen rettet mot en privat utleier. Dette vil typisk være saker om mangler ved leieobjektet, eller saker som gjelder tilbakebetaling av irregulære depositum.

I 9,2% av sakene var klagen rettet mot en profesjonell utleier.



Hvilke krav brakte partene inn til behandling i HTU 2022?

De rettslige spørsmålene (kravene) som fremmes til behandling er omtrent som tidligere år. Det mest markante utviklingstrekket er at antall oppsigelsessaker har økt med mer enn det dobbelte, fra 72 saker i 2021 til 162 i 2022. Denne sakstypen utgjør derfor en større andel av porteføljen enn tidligere. Selv om det tas hensyn til den generelle saksøkningen som følge av utvidelsen, vurderes økningen å være betydelig. Tilstrømningen kan ha sammenheng med at leiemarkedet i 2022 var stramt, og at flere leietakere bestrider oppsigelsens gyldighet som følge av problemer med å finne nytt bosted.

Som tidligere er det fortsatt flest saker med krav om betaling av skyldig leie og erstatning. Saker om betaling av skyldig leie har økt med 2,1% fra 2021. Tilsvarende økte andelen saker med krav om erstatning med 6,4%. Tabellen nedenfor må leses med den presiseringen at en sak kan inneholde flere ulike type krav.

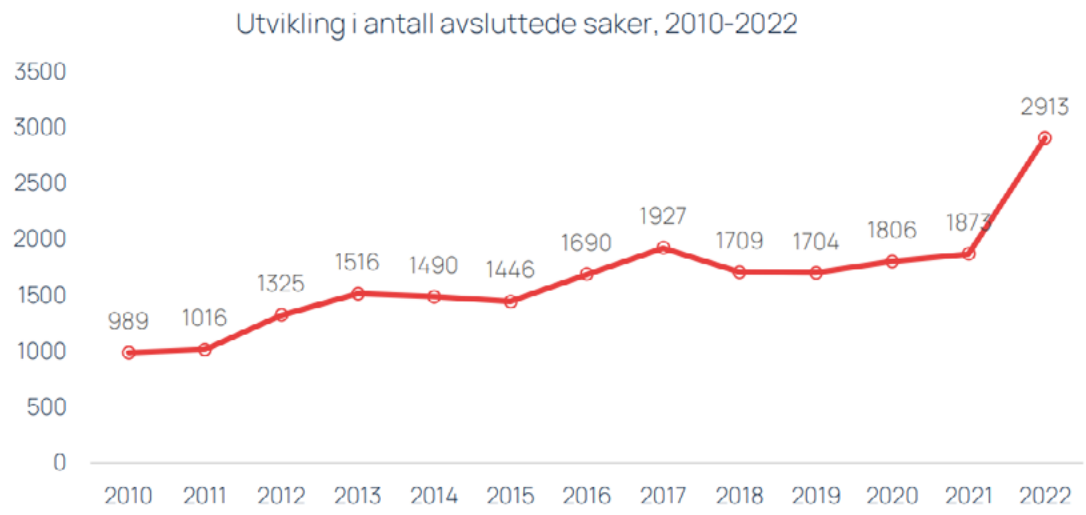
Kravstype	Forekomster av saker med krav	Andel	Endring andel fra 2021
Skyldig leie	1417	44,70 %	2,10 %
Erstatning	1763	55,60 %	6,40 %
Irregulært depositum	249	7,90 %	-3,70 %
Krav om retting	17	0,50 %	0,30 %
Krav om leieavslag	289	9,10 %	1,40 %
Krav om tilbakehold av leie	12	0,40 %	0,00 %
Krav om heving	153	4,80 %	0,10 %
Oppsigelse	162	5,10 %	1,60 %
Gjengs leie	10	0,30 %	-0,30 %
Annet	551	17,40 %	-5,40 %

Resultatoppnåelse i 2022

Saker avsluttet i 2022

Oversikt sak	2020	2021	2022	Endring antall	Endring i prosent
Innkommende saker	1783	2047	3169	1122	54,80 %
Avsluttede saker totalt	1806	1873	2913	1040	55,50 %
Antal realitetsvedtak	1301	1238	2073	835	67,40 %
Antall forlik	98	193	217	24	12,40 %
Antall meklinger	128	224	260	36	16,10 %
Antall avvist/trukket	407	442	623	181	41,00 %

Til sammen ble det avsluttet 2913 saker i løpet av 2022. Dette er en økning på 55,5% sammenlignet med 2021.



Hvordan avsluttes saker i HTU?

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

I 2022 ble 71,2% av sakene (2073 saker) avgjort ved at det ble truffet realitetsvedtak. Andelen saker som er avsluttet ved realitetsvedtak ligger omtrent på linje med tidligere år. Av disse ble om lag 60 % behandlet av utvalget og om lag 40 % ble behandlet som enedommersaker.

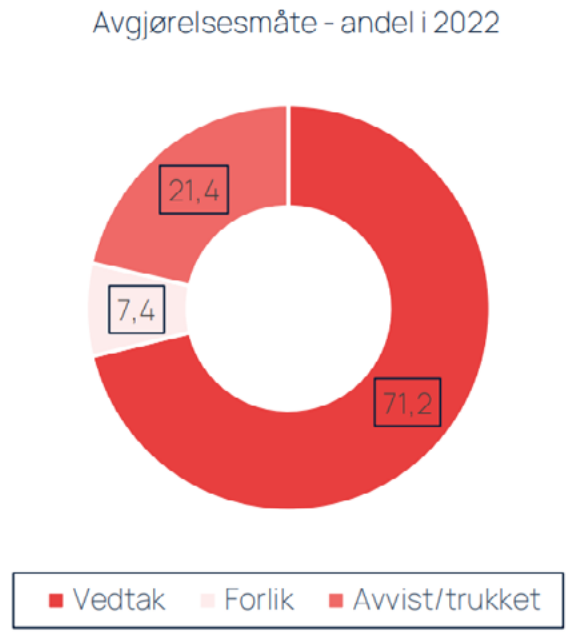
Andelen saker som ble avsluttet ved forlik utgjorde 7,4%. Det er i 2022 gjennomført mekling i 260 saker. Dette gir en forliksandel på 83,5%. Dette er en marginal nedgang fra 2021, da forliksandelen var 86,2%

År	2020	2021	2022
Forlik	98	193	217
Meklinger	128	224	260
Forliksprosent	76,60 %	86,20 %	83,50 %

Mekling gjennomføres digitalt etter at HTU ble landsdekkende. HTU jobber for å forbedre og utvikle meklingstilbudet. I 2022 prioriterte vi særlig å tilby mekling i saker som gjelder oppsigelse. Av de 260 sakene som er meklet, viser en manuell telling at i overkant av 40 var oppsigelsessaker. Av de om lag 83% som har endt med forlik, gjaldt om lag 17% saker hvor oppsigelse var tema. Disse sakene utgjør om lag 5% av saksmengden. Tallene viser at det er en hyppigere forekomst av forlik i saker med oppsigelse enn i andre sakstyper.

Selv om antallet forlik og gjennomførte meklinger har gått svakt opp, er andelen av den totale saksmengden som løses ved forlik redusert. Nedgangen har sammensatte årsaker. Mekling er lite kjent blant brukerne og krever god informasjon og veiledning fra saksledernes side under saksforberedelsen. Dette gjelder i større utstrekning når meklinger gjennomføres digitalt. Med den store økningen i inngangen av saker har det vært for lite kapasitet til denne delen av saksbehandlingen.

Mekling krever også en kompetanse som det tar tid å opparbeide med flere nye medarbeidere. Vi ønsker å jobbe videre med innretning på meklingsvirksomheten i 2023, særlig knyttet til saker om oppsigelse. Dette er saker som kan omhandle en aktuell bosituasjon, hvor en løsning kan imøtekomme partenes behov på en bedre måte enn en avgjørelse «etter lovens bokstav».



En del saker blir ikke realitetsbehandlet. Andelen saker som er avsluttet ved avvisning eller ved at klagen trekkes har gått ned fra 24,5% i 2021 til 21,4% i 2022. Det kan være flere årsaker til nedgangen. Vi oppfatter at dette først og fremst skyldes at færre saker avvises når alle husleietvister i landet nå skal behandles i HTU; tidligere ble en del saker avvist fordi de lå utenfor vårt virkeområde og måtte behandles i forliksrådet. En viktig forklaring antas også å være at mulighetene for digital forkynning har ført til at flere klager har blitt lovlig forkynt for innklagede, og at saken derfor har latt seg behandle.

Saksbehandlingstid 2022 – kravet om rask behandling

Tildelingsbrevets krav til saksbehandlingstid er 60 dager fra saken er tilstrekkelig opplyst.

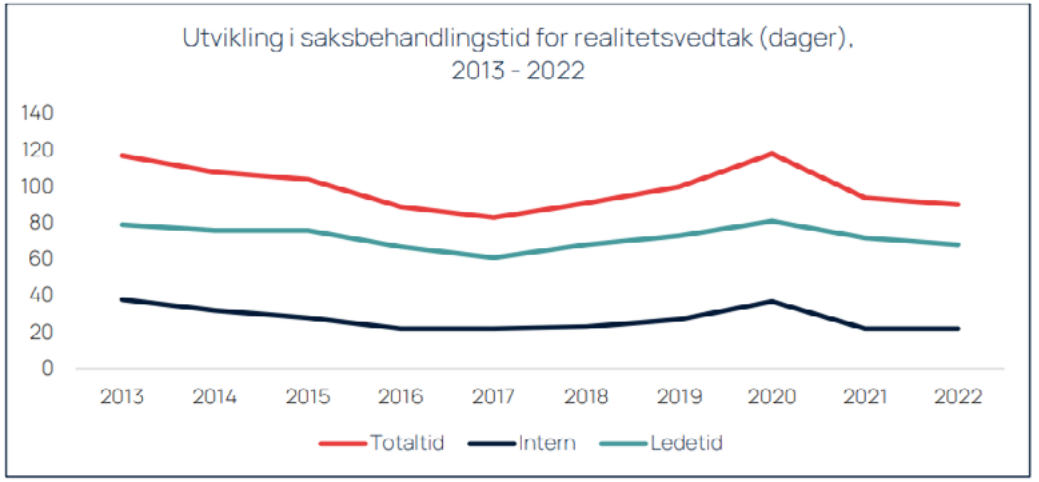
Saksbehandlingstiden måles på to måter; tildelingsbrevets resultatmål gjelder tidsbruk fra saken er «tilstrekkelig opplyst» til avgjørelse foreligger. Det er når all nødvendig dokumentasjon foreligger slik at man har et godt nok grunnlag for å avgjøre saken. Dette omtales som den interne saksbehandlingstiden.

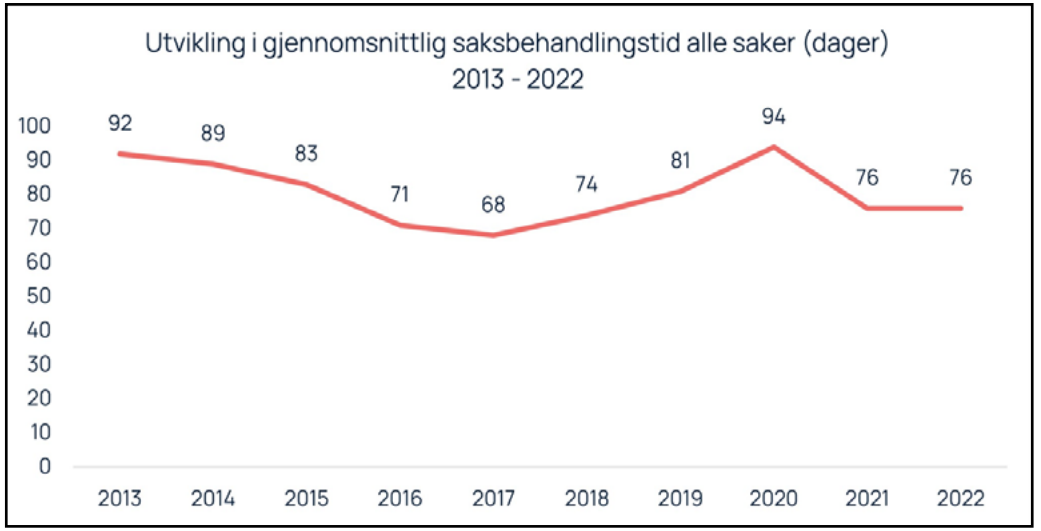
I tillegg måles saksbehandlingstiden for det totale tidsforløpet fra saksbehandlingsgebyret er betalt og til saken er avgjort – enten ved vedtak eller ved forlik. Dette siste tidsforløpet inkluderer tid som går med «utenfor» virksomheten (såkalt «ledetid»). Det er bl.a. partenes utveksling av prosesseskriv og tid som går med til forkynning. Forbedret funksjonalitet i saksbehandlingssystemet har virket positivt på tidsbruken fordi et større antall dokumenter forkynnes digitalt. Den utvidet tilgangen til opplysninger i folkeregisteret kan også bidra til at vi lettere får tak i parter. Samtidig må forkynning i en del saker skje via stevnevitnet, og i enkelte tilfeller også ved bruk av oppslag i aviser. 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 en del 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. Vi ser at saksbehandlingstiden varierer relativt mye mellom stevnevitnene i landet. I et fåtall tilfeller må forkynnelse skje i utlandet. Dette er ofte svært tidkrevende.

Den interne saksbehandlingstiden for realitetsbehandlede saker var 22 dager i 2022 og godt innenfor tildelingsbrevets krav. Dette er uendret fra 2021.

Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for alle saker som ble avsluttet i HTU i 2022 var 76 dager, regnet fra saksbehandlingsgebyret ble betalt. For saker som ble løst ved forlik etter mekling var saksbehandlingstiden 54 dager i gjennomsnitt. Dette er en reduksjon på 10% fra 2021. For tvister hvor det ble truffet realitetsvedtak var saksbehandlingstiden i gjennomsnitt 90 dager, hvilket er en reduksjon på 4,3% sammenlignet med 2021.

Saksbehandlingstid (dager)	2020	2021	2022	Endring antall	Endring prosent 2021/2022
Avsluttet sak	94	76	76	0	0%
Mottak til vedtak	118	94	90	-4	-4,3%
Intern	37	22	22	0	0%
Forlik	69	60	54	-6	-10,0%





Kostnad for brukerne – behandling i HTU skal være billig

Behandlingen i HTU skal være billig for partene. Dette søkes ivaretatt med ulike virkemidler. Saksbehandlingsgebyret er satt lavt og lavere for leietakere enn for utleiere. I 2022 var gebyret kr. 244 for leietakere og kr. 1223 for utleiere.

Ved å gi slik veiledning og bistand som fremgår av forskrift om Husleietvistutvalget, skal den som bringer en sak inn til behandling i HTU være ivaretatt uten bistand av advokat eller annen juridisk bistand. HTU 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.

Type prosessfullmektig	2022	Andel av saker
Andel saker der klager har benyttet advokat	287	9,10 %
Andel saker der klager ar benyttet inkassobyrå	115	3,60 %
Andel saker der klager har studentdrevet rettshjelptiltak	26	0,80 %
Andel saker der innklagede har benyttet advokat	184	5,80 %
Andel saker der innklagede har benyttet studentdrevet rettshjelpstiltak	13	0,40 %

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

	2018	2019	2020	2021	2022
Antall saker hvor det er tilkjent saksom-kostninger utover gebyret	7	3	3	9	11

Behandling i HTU skal være kompetent

HTUs organisering - hvor juristene håndterer tvistesakene, men også veiledning og informasjon overfor brukerne - er sentralt for å gi en god kvalitativ behandling av sakene. Det er dessuten viktig at en tvist blir avsluttet med endelig virkning etter HTUs behandling. Et vedtak i HTU kan bringes inn for de alminnelige domstoler, men vil føre til økte kostnader for partene. Det er derfor vesentlig at HTU 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.

Det store antallet saker avgjøres med endelig virkning i HTU. I 2022 ble 2, 9 % av sakene brakt videre til tingretten (beregnet på grunnlag av antallet saker tingretten henvender seg om for å få oversendt saksdokumentene). Tingrettens avgjørelser er i stor grad i tråd med HTUs vedtak. Et endret resultat i tingretten skyldes regelmessig fremleggelse av ny dokumentasjon.

	2018	2019	2020	2021	2022
Andel saker som er brakt inn til tingretten.	3,40 %	3,20 %	3,10 %	2,20 %	2,90 %

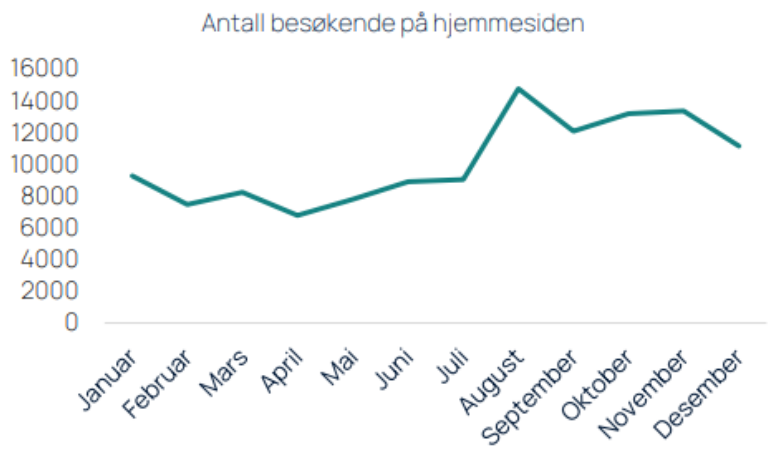
Informasjon og veiledning

Vi erfarer at det er et stort informasjonsbehov i leiemarkedet. Tilgjengelig og tilrettelagt veiledning og informasjon er viktig for å forebygge konflikter. Mange tvister kunne vært unngått dersom partene hadde hatt bedre kjennskap til sine rettigheter og plikter.

I 2022 har vi jobbet videre med kvaliteten på informasjon- og publikumsveiledningen. I tråd med informasjonsstrategien, søker vi primært å dekke informasjonsbehovet gjennom digitale kanaler, og da spesielt på hjemmesiden.

Publikumsbesøk på hjemmesiden gjennom året viser samme tendens som tvistesaker. Spesielt i annet halvår har pågangen økt betydelig. Økt pågang må også ses i sammenheng med annonsekampanjer på finn.no.

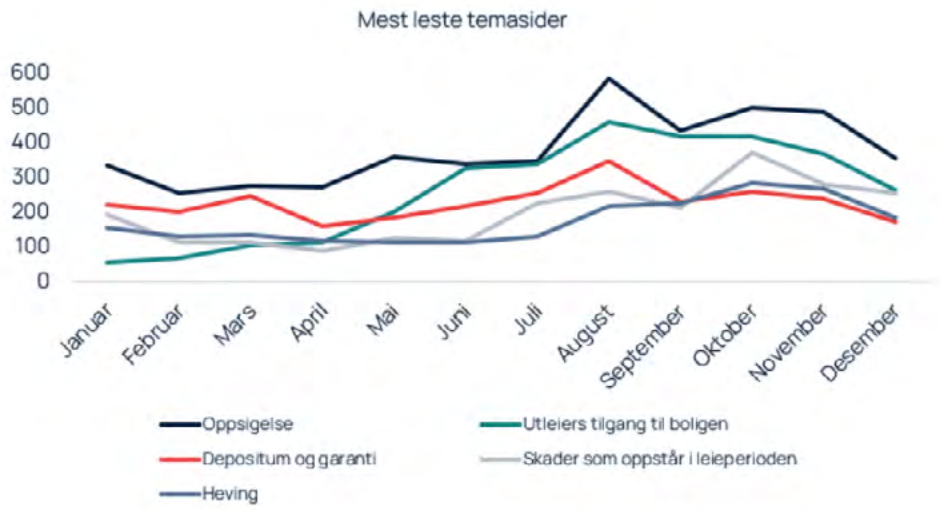
I 2022 har vi bygget ut siden med lenke til Lovdata hvor HTUs vedtak er gjort tilgjengelige uten kostnad for brukerne. Løsningen gir alle mulighet for lik tilgang til et bredt utvalg av våre avgjørelser og alle prinsipielle. Lovdata estimerer at sidene har hatt ca. 10 000 besøkende og om lag 20 000 sidevisninger/oppslag, det vil si at hver besøkende besøker to sider.



Hvilken informasjon søker publikum?

Oversikten over hvilke artikler som blir mest lest, sett i sammenheng med temasidene om rettigheter og plikter i leieforhold, viser hva brukerne søker informasjon om. Dette kan også gi et grunnlag for å forstå bedre hva som er utfordringer i leieforhold.

Hvilke rettigheter og plikter søkes det oftest informasjon



I 2022 har vi registrert om lag 9100 besvarte telefonhenvendelser. Selv om hoveddelen av disse 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. I 2022 besvarte publikumstjenesten om lag 3700 generelle henvendelser på telefon, og om lag 600 henvendelser pr. e-post. Leietakere står for om lag 70 prosent av de generelle henvendelsene.

På grunn av utfordringer med statistikkinnhentingen gjennom året, har vi ikke detaljert rapportering på hvilke tema telefonhenvendelsene gjelder. Spørsmålene vi mottar er imidlertid i stor utstrekning de samme som tvistetemaene i tvistesakene. I tråd med dialogen med departementet, vil vi endre innretning på denne statistikken fra og med 2023.

Oversikten viser at informasjonsvirksomheten har økt gjennom året og spesielt i annet halvår. Vi ser dette i sammenheng med den økte oppmerksomheten om boligleie i denne perioden. Trenden er at spørsmål knyttet til opphør av leieforhold (oppsigelse, utleiers adgang til boligen og depositum/garanti) økte relativt kraftig på sensommeren. Dette sammenfaller med utviklingen i tvistesakene.

Fellesføringer

Konsulenttjenester

Som del av arbeidet med effektivisering skal bruken av konsulenttjenester reduseres på områder der det ligger til rette for å benytte interne ressurser og kompetanse.

I tilknytning til anskaffelsen av nytt saksbehandlingssystem, ny hjemmeside og anskaffelse av ny it-driftsleverandør i 2020 og 2021, ble konsulent med kompetanse på anskaffelsesområdet benyttet. Dette er kompetanse virksomheten ikke selv besitter.

Konsulentbruken er redusert i 2022. HTU bruker generelt sett lite konsulenttjenester.

HTU har i 2022 ingen kjøp av konsulenttjenester fra kommunikasjonsbransjen, utover nødvendig kjøp av tjenester til utvikling av hjemmesiden. Beløpet nedenfor angir hvor mye virksomheten har brukt totalt på konsulenttjenester knyttet til videreutvikling av systemene og ikt-sikkerhet.

Konsulenttjenester	2020	2021	2022
Kostnader	762 000	865 000	385 000

Lærlinger

Å ta inn lærlinger oppleves meningsfylt, og vi har erfart at lærlingen også bidrar til viktig verdiskapning. I 2022 avla vår tredje lærling fagprøve i kontorfag. Avtale med ny lærling ble inngått fra august 2022. I og med at HTU har hatt utfordringer med å få dekket alle målene i opplæringsplanen, har vi i en periode på seks år samarbeidet med Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) om dette ansvaret.

Erfaringene er gode, og vi opplever at kontakten med en annen etat senker terskelen for erfaringsutveksling på andre områder innenfor personalområdet.

Lærlingen vi tok inn høsten 2022 sluttet etter eget ønske allerede i slutten av august. Virksomhetene besluttet i fellesskap å ikke foreta ny utlysning på daværende tidspunkt. HTU tok imidlertid kontakt med OK Stat og formidlet interesse for å ta inn praksiskandidat i påvente av ny lærlingperiode. Virksomheten ser nå frem til å ta imot sin første elev på praksisplass vårsemesteret 2023.

IV. Styring og kontroll i virksomheten

Overordnet vurdering

HTU jobber løpende for å utvikle rutinene for styring og kontroll for å sikre mål- og resultatoppnåelse. Informasjon og statistikk fra de digitale systemene brukes aktivt for å sikre en hensiktsmessig styring og ressursdisponering.

Første kvartal 2022 etablerte virksomheten et samlet system for HMS, personal, informasjonssikkerhet og personvern. Systemet er risikobasert og følges opp gjennom avviksrapportering med vurdering av eventuelle avbøtende tiltak. Det gjennomføres halvårlige møter for gjennomgang av internkontrollen. HTUs økonomiinstruks er revidert.

Ledergruppen har hatt tre seminarer i løpet av året, hvor temaer bl.a. har vært videreutvikling av ledergruppen og virksomhetsstrategi. Lederne har i 2022 gjennomført obligatorisk HMS-opplæring.

Opplegget vurderes å gi et tilfredsstillende grunnlag for å ivareta styring og kontroll i virksomheten. Vi jobber imidlertid fortsatt med å utvikle dette, og det er behov for å supplere systemet som nå er etablert med relevante øvelser utover de som er gjennomført innenfor informasjonssikkerhet. Det er et siktemål å få gjennomført slike i 2023.

Risikostyring

Det er gjennomført to revisjoner av risikovurderingen i 2022 som er gjennomgått i etatsstyringsmøtene. Sammen med tildelingsbrev og budsjett legger risikovurderingen grunnlaget for virksomhetsplanen, som utarbeides årlig.

Beredskap

Beredskapsplan og krisehåndteringsplan/kontinuitetsplan er del av systemet for internkontroll, og er gjennomgått i 2022.

Informasjonssikkerhet

Etter overgangen til ende til ende digitale løsninger, er virksomhetens arbeid med informasjonssikkerhet intensivert. Arbeidet er forankret i ledelsen, og med stedlig leder i Trondheim som ansvarlig. Virksomheten har personvernombud, som også har rollen som informasjonssikkerhetsrådgiver.

Virksomhetens IKT-sikkerhetspolicy er ferdigstilt i 2022 med klassifisering av de aktuelle IKT-systemer og informasjonsaktiva. Policyen stiller krav til ledelsen og de ansatte gjennom ulike tiltak. De ansatte har undertegnet egen sikkerhetsinstruks.

Sikkerhetsmålet er at behandling av informasjon skal være i samsvar med kravene som stilles til informasjonssikkerhet. Sikkerhetsstrategien er nærmere beskrevet i policyen. Policyen med tilhørende dokumenter vurderes og revideres periodisk.

All klassifisering og risikovurdering skjer for å sikre hensynet til informasjonens konfidensialitet, integritet og tilgjengelighet. Klassifisering og kartlegging av eventuelle avhengigheter skal også gjøres ved fremtidige nyanskaffelser. IKT-sikkerhetspolicyen inneholder beskrivelser av gjennomførte tiltak og anbefalte tiltak, samt beskrivelser av sikkerhetsvalg, organisatoriske og fysiske sikkerhetstiltak. Risikovurderinger gjennomføres periodisk og ved vesentlige endringer i oppgaver eller omgivelser. Risikovurderingen opp mot IKT-prinsippet er hendelsesbasert.

Gjennomgangen av IKT-sikkerheten tar utgangspunkt i gjeldende grunnprinsipper fra NSM. Formålet er å kartlegge dagens situasjon, og på den måten avdekke eventuelle svakheter og innføre eventuelle nye tiltak. Gjennomgangen gjøres i samarbeid med IKT-driftsleverandør. NSMs grunnprinsipper og tilhørende tiltak er koblet opp mot ISO27002. Egen risikovurdering opp mot NSMs grunnprinsipper er utført, og HTU vil fortsette med dette periodisk som en del av internkontrollen.

HTU er tilknyttet NSMs automatiserte portskanning Allvis.

HTU har i 2022 gjennomført digital sikkerhetsopplæring av alle ansatte. I tillegg er det gjennomført øvelser rettet mot de ansatte som ledd i cyberbevissthetstreningen.

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

Det har ikke vært hendelser som truer eller kompromitterer informasjonssikkerheten i 2022.

Forvaltning av egne eiendeler

Leiekontrakten for kontorlokalene i Oslo utløper 31.12.23. Arealbehovet er redusert som følge av omleggingen til en digital virksomhetsmodell. Utlysning av leiekontrakt vil skje første halvår 2023.

Materielle verdier på kontorstedene er sikret med alarm og tilgangskontroll. Det har ikke vært avvikshendelser i 2023. Mobile IT-enheter som bærbare pc-klienter og telefoner er standard for alle. Vi har skiftet ut noe utstyr gjennom året. Det er etablert rutiner for å sikre utstyret mot tap og for å ivareta 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 koststeder.

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 HTU i den første puljen som skal iverksette innføring av periodisert virksomhetsregnskap i henhold til de statlige regnskapsstandarder (SRS). Dette innføres fra og med 01.01.23.

Det ble i 2022 inngått nye rammeavtaler for betaling- og kontoholdstjenester i staten. HTU byttet bank fra Nordea Bank til DNB Bank ASA fra 01.12.22.

HTU inngikk i 2022 en ny avtale med DFØ om ny fakturaløsning. Den nye avtalen er en del av UNIT4 ERP og erstatter Contempus.

Riksrevisjonen

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

Anskaffelser

Statens fellesavtaler dekker i all hovedsak anskaffelsene HTU foretar i løpet av et år. Det har ikke vært anskaffelser av betydning i år, heller ikke under fellesavtalene.

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 i hele landet, særlig gjennom å styrke rettssikkerheten til leier og utleier uavhengig av hvor i landet de bor.

- En trygg boligsituasjon forutsetter 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.

Bemannings-, kapasitets – og kompetansesituasjonen

Turnover	Ansatte	Tiltredelser	Fratredelser	Turnover %
2022*	36	8	2	5,56 %
2021	33	4	5	15,15 %
2020	32	3	2	6,25 %

* Antall ansatte pr. 31.12. Tallene de foregående årene er justert slik at de gjelder per samme tidspunkt. Midlertidige ansatte er tatt ut. Tidligere år har rapporteringen omfattet også midlertidige.

Utførte årsverk pr.avdeling	2020	2021	2022
Ledere	4,9	4,9	4,9
Administrasjon	6,84	6,5	5,06
Bergen	3,02	5,53	7,18
Oslo	8,29	7,3	7,76
Trondheim	4,48	5,14	6,84
Totalt	27,53	29,37	31,74

I løpet av 2022 har virksomheten ansatt 8 personer i faste stillinger, hvorav samtlige var kvinner. Rekrutteringsprosessene har vært preget av få aktuelle søkere, og hadde i snitt 9 søkere per utlyst stilling. Kvinner utgjorde 76 prosent av søkermassen. Én rekrutteringsprosess til arkivmedarbeider førte ikke frem til ansettelse grunnet mangel på kvalifiserte søkerne.

I administrativ enhet er kompetanse- og bemanningsbehovet noe uavklart. Arbeidsmåtene er i endring, med nye digitale verktøy som forutsettes å effektivisere driften. Behovet må derfor vurderes løpende, særlig i lys av saksinngang og effektene av eksisterende og nye digitale løsninger. Som følge av den uavklarte situasjonen foretok virksomheten tre midlertidige ansettelser uten utlysning i 2022. En av stillingene ble lyst ut som fast stilling med tilsetting i 2023.

HTU er opptatt av å investere i og utvikle egne ansatte slik at de er i stand til å møte en arbeidshverdag med endrede krav. Dette virker godt med sammen med generelle føringer om redusert konsulentbruk i staten. Høsten 2022 var personvern- og IKT sikkerhetsrådgiver på hospiteringsopphold hos Statsforvalternes fellestjenester (STAF). Vi deltar jevnlig på forum for personal og økonomi initiert av ulike nettverk i sektor. Ledergruppen benytter arbeidsgiverportalen og DFØs kurs og webinarer aktivt. Erfarings- og kunnskapsdeling på tvers av virksomheter viktig for en virksomhet som HTU, som har begrensede administrative ressurser.

Bruk av digitale møte- og samhandlingsplattformer har styrket muligheten for samhandling på tvers og tilrettelagt for prosjektarbeid med stor grad av medarbeiderinvolvering i ulike utviklingsløp. Arbeidsformen har bidratt til å bygge miljø på tvers av geografiske grenser og prosjektarbeidet har skapt nye læringsarenaer. Vi ønsker å legge til rette for læring i arbeidssituasjonen. Dette er en strategi som tjener virksomheten; den bidrar til motivasjon, en mer robust og levedyktig organisasjon og bedre løsninger for brukerne.

Mangfold, likestilling og diskriminering

HTU skal være en arbeidsplass med god takhøyde og rom for alle. Mangfold skal prege det vi gjør og bidra til nye ideer og perspektiv som gjør tjenestene våre enda bedre. I 2022 ansatte virksomheten fast to personer som har søkt gjennom Statens Traineeprogram.

Målsetningen om å fremme likestilling og hindre diskriminering er forankret i virksomhetens overordnede retningslinjer og lønnspolitikken. HTU har nulltoleranse for enhver form for trakassering og diskriminering. Det er etablert rutiner for varsling av kritikkverdige forhold og trakassering.

HTU mottok klage til Likestillings- og diskrimineringsnemnda i 2021. Avgjørelse forelå i 2022. Nemnda konkluderte med at HTU ikke hadde diskriminert klageren på grunn av etnisitet. Nemnda la også til grunn at HTU ikke hadde utsatt klageren for gjengjeldelse eller handlet i strid med forbudet mot å instruere noen om å diskriminere eller gjengjelde.

HTU anses å ha lav risiko for uønskede lønnsforskjeller og diskriminering. HTU har en oversiktlig bemanningssituasjon. Ved utløpet av 2022 var det 36 ansatte hvorav 7 menn og 29 kvinner. Virksomhetens direktør er mann. De øvrige lederstillingene er likt fordelt mellom kjønnene. Kvinnenes lønn på neste ledernivå utgjør 89,42 % av mennenes 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 kvinnenes lønn 72,9 % av mennenes lønn (direktørens lønn inkludert). Blant tvisteløserne er kvinnenes lønn 100,5 % av mennenes og blant seniorrådgivere er kvinnenes lønn 101,9 % av mennenes. Begge tilfellene skyldes høyere ansiennitet blant kvinnene i disse stillingsgruppene. HTU har per 31. desember 2022 ingen menn ansatt i rådgiverstilling.

Likelønnsperspektivet ivaretas gjennom de lokale forhandlingene. For nyansatte foretas det alltid en lønnssamtale og vurdering av lønnsplassering innen tolv måneder.

HTU hadde to personer i deltidsstillinger i 2022. Ingen av disse stillingene var ufrivillige. Når det gjelder godtgjørelser har, foruten lederne, to andre medarbeidere telefonabonnement betalt av virksomheten. Avtalene er begrunnet i tjenstlige behov. Gjennomsnittsalderen for de ansatte i virksomheten var 39,9 år i 2019 og 2020, 38,2 år i 2021 og 38,4 år i 2022.

		Kjønnsbalanse		Total	Kvinners lønn av menn	Gjennomsnittslønn		Deltid		Midlertidig ansettelse		Foreldre-permisjon		Øvrig godtgjørelse
	Totalt	K	M			K	M	K	M	K	M	K	M	
	Antall	%	%	Antall	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
Totalt i HTU	2021	72,7	27,3	33	83,3	625 104	750 578	67	33	80 (4)	20 (1)	100(5)		
	2022	29	7	36	72,9	629 520	863 771			100 (3)				
Ledere eks. direktør	2021	50 (2)	50(2)	4	90,6	842 600	930 200							Ekom 4
	2022	50	50	4	89.42	867 600	970 200							Ekom 4
Tvisteløsere	2021	75 (3)	25 (1)	4	100,2	809 233	807 500					100 (1)		Ekom 1
	2022	3	1	4	100,5	834 233	830 000							Ekom 1
Seniorrådgivere	2021	66,7 (6)	33,3 (3)	9	102,7	649 000	631 667					100 (2)		Ekom 1
	2022	6	3	9	101,9	679 049	666 667					100(2)		Ekom 1
Rådgivere	2021	90,9 (13)	7,1 (1)	14	105,5	510 300	538 123	100(2)		100 (4)		100(1)		
	2022	18		18		552 439								
Førstekonsulent	2021	100 (1)		1					100(1)					
	2022													

HMS og arbeidsmiljø

HTU har jobbet videre med målsetningen om «Ett HTU» i 2022. Alle gjennomførte prosjekter har hatt representasjon på tvers av kontorene, en modell som hjelper oss å skape forankring lokalt. En viktig del av arbeidsmiljøarbeidet er gjennomføring av virksomhetens fellesseminar som ble avholdt høsten 2022. Seminarets funksjon er svært viktig for å opprettholde det faglige og sosiale fellesskapet i virksomheten ettersom de ansatte er fordelt på tre lokasjoner. Seminaret viste at virksomheten i stor grad har lykkes med å skape et trygt og sammensveiset arbeidsmiljø på tvers av kontorstedene.

Resultatene for 2022 vitner fortsatt om høy endringsvilje og omstillingsevne blant de ansatte. Samarbeidet mellom ledelsen, de tillitsvalgte og verneombudet har, også i lys av tillitsreformen, blitt styrket gjennom 2022. Det oppleves konstruktivt, og med stor endringstakt og utvikling av virksomheten er et godt samarbeid svært viktig.

HTU har relativt få ansatte på de tre lokasjonene og det vektlegges å ivareta et godt miljø. Stor grad av hjemmekontor kan medføre en utfordring for fysisk samhandling og miljøbygging. HTU har derfor vært avventende med å etablere hjemmekontor som en fast ordning. Arbeidsgiver og de tillitsvalgte har gjennom høsten drøftet innretningen på en sterkere grad av formalisering av hjemmekontorordningen. En formalisering vil skje i første kvartal 2023 og vil være et prøveprosjekt i ni måneder.

I første kvartal 2022 lanserte virksomheten sine digitale personal- og HMS-håndbøker. Håndbøkene utgjør et oversiktlig rammeverk over virksomhetens personalpolitiske retningslinjer og HMS-arbeid, herunder lovverk, roller, rutiner og målsettinger på personal- og HMS-område.

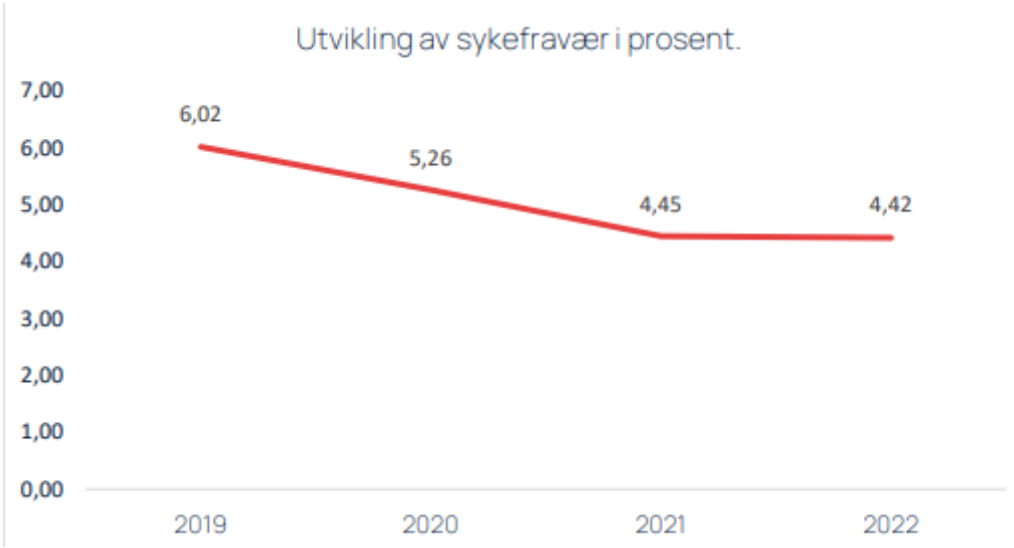
En av HMS-målsettingen for 2022 var et maksimalt sykefravær på 3,5%. Totalsykefraværet endte på 4,42%. Legemeldt fravær var 3,01%. Egenmeldt fravær utgjorde 1,41% og lå dermed 0,92% over HMS-målsettingen. Det ble ikke innrapportert arbeidsrelatert sykefravær. Det egenmeldte fraværet økte sammenlignet med 2021 med 0,67%, mens det legemeldte minket med 0,91%.

Dette antas å ha sammenheng med at HTU inngikk avtale med de tillitsvalgte om utvidet rett til bruk av egenmelding fra tre til seks dager fra og med andre halvår 2022.

Som del av arbeidet med å forebygge sykefravær, er det gjennomført ergonomisk gjennomgang ved alle kontorsteder ved utgangen av 2022, og det er etablert avtale om treningsfri i arbeidstiden. Det har dessverre ikke vært kapasitet til å gjennomføre medarbeiderundersøkelse i 2022.

Sykefraværsstistikk

År	Egen-/legemeldt	Antall fravær	Fraværsdager	Avtalte dagsverk	Sykefraværsprosent	Arbeidsrelatert	Kjønnsfordeling M/K
2019	Totalt	123	436	7237	6,02 %	0	27,1%/72,9%
	Egenmeldt	33			0,88 %		
	Legemeldt	90			5,14 %		
2020	Totalt	95	430	7256	5,26 %	0	46,1%/53,9%
	Egenmeldt	32			0,74 %		
	Legemeldt	63			4,52 %		
2021	Totalt	74	333	7336	4,45 %		10.1%/89,9%
	Egenmeldt	33			0,63 %		
	Legemeldt	41			3,90 %		
2022	Totalt	103	307	6954	4,42 %		22,1%/77,9%
	Egenmeldt	63			1,41 %		
	Legemeldt	40			3,01 %		



V. Vurdering av fremtidsutsikter

Saksinngangen til HTU har vært større enn forventet i 2022 og viste en økende tendens gjennom året. Dersom saksinngangen siste fem måneder av 2022 fortsetter, vil virksomheten motta om lag dobbelt så mange tvistesaker i 2023 som før utvidelsen.

Ulike faktorer kan forklare økningen; antall leieforhold viser en stigende tendens, mange opplever en mer krevende privatøkonomi og etterspørselen etter leieobjekter er stor. Det er også et større antall flyktninger fra Ukraina som skal bosettes. Det er derfor fortsatt usikkerhet omkring forventet årlig saksinngang, men i sum er det grunn til å tro at behovet for veiledning, informasjon og tvisteløsning vil øke.

HTU hadde ved årsskiftet lav saksbehandlingstid. Risikovurderingen viser imidlertid høy risiko for en negativ utvikling i saksbehandlingstiden som følge av stor saksinngang. Som nevnt viser beregningene at vi har tatt ut betydelige effektivitetsgevinster. Det er vanskelig å se per i dag, innenfor gjeldende rammer, at vi klarer å ta ut ytterligere effekter av særlig omfang. Ressurssituasjonen er derfor krevende. Med dette som bakgrunn kan det være grunnlag for en nærmere diskusjon med departementet knyttet til mulige effektiviseringstiltak, særlig rettet inn mot forskriftens saksbehandlingsregler.

HTU deltar i et samarbeid med andre aktører i regi av departementet for å styrke informasjonsarbeidet overfor utleiere og leietakere. Vi opplever denne innsatsen som svært viktig. Mange leietakere beskriver utrygghet i leieforhold. Det kan også se ut til at potensielle private utleiere opplever en usikkerhet som begrense viljen til å leie ut. Et koordinert arbeid for å forebygge usikkerhet og konflikter vil etter vårt syn være viktig for at leiemarkedet skal fungere bedre.

I 2023 nedsetter regjeringen et lovutvalg som skal gjennomgå husleieloven. Arbeidet vil bli fulgt tett. Om og eventuelt hvordan lovarbeidet vil påvirke HTU er av særlig interesse.

VI. Årsregnskap

Ledelseskommentar årsregnskapet 2022

Bekreftelse

Årsregnskapet for Husleietvistutvalget er utarbeidet og avlagt i henhold til bestemmelser for økonomistyring i staten, samt nærmere bestemmelser i Finansdepartementets rundskriv R- 115 og krav fra kommunal- og distriktsdepartementet gitt i hovedinstruks om økonomi-og virksomhetsstyring i Husleietvistutvalget.

Regnskapet gir et dekkende bilde av virksomhetens bevilgninger, regnskapsførte utgifter, inntekter, eiendeler og gjeld.

Vurdering av vesentlige forhold

Utvidelsen av virksomhetens virkeområde, hvor 2022 er første hele driftsår, påvirker årsregnskapet og har gitt økte kostnader. Endringen har medført et betydelig økt sakstilfang og det har vært nødvendig å øke bemanningen. Det pekes også på at kostnadene til utvalgsbehandling har økt relativt mye. Det er forutsatt at ansettelser som følge av utvidelsen skal skje i Bergen og Trondheim. Det har av den grunn vært nødvendig å inngå leieavtale for et noe utvidet areal i Trondheim. Den relativt sterke lønns- og prisstigningen påvirker også budsjettet vesentlig.

HTU disponerte totalt 38 978 000 i 2022. Av dette var 1 430 000 overførte midler fra 2021. Tildelingen var 37 548 000. Samlede utgifter beløp seg til 37 082 638. Mindreforbruket var 1 895 362.

Bemanning og lønnskostnader

Reell lønnsprosent (uten godtgjørelse til utvalgsmedlemmene) var 74,63 % for 2022. I 2021 var den 73.86 %. Økningen på 0,77 % må ses i sammenheng med utvidet saksområde, samt noen utfordringer knyttet til rekruttering av nyansatte. Effektive årsverk økte med 2,39 årsverk fra 2021 til 2022.

Utvalgsgodtgjørelse

Honorar til utvalgsmedlemmer utgjorde kr. 1 686 253 i 2022, mot kr. 1 241 208 i 2021. Dette representerer en økning på 35,86%.

Økningen skyldes bl.a. økt antall saker som behandles i utvalget og et større antall oppsigelsessaker med påfølgende partsmøter.

Husleie og felleskostnader

Husleiekostnadene for 2022 utgjorde i 2022 kr. 2 974 767, mot kr. 2 784 530 i 2021, dette er en økning på 6,83 %. Prisvekst og leie av et mindre tilleggsareal ved kontoret i Trondheim er årsak til denne økningen. Felleskostnader økte fra kr 546 772 i 2021 til 712 959 i 2022. Dette er en økning på ca. 30 %, som har sammenheng med tilleggsareal i Trondheim og økte strømkostnader.

Programvarelisenser

Lisenskostnader har økt fra kr. 842 376 i 2021 til kr. 1 281 481 i 2022. Det er en økning på i overkant av 52%. Vi hadde ikke helårsvirkning på lisenser knyttet til saksbehandlingssystemer og driftsavtaler IT i 2021. Kostnadene har derfor økt, samtidig som vi har hatt økte lisenskostnader til saksbehandlingssystemene for utvalgsmedlemmene. Vi har også tegnet nye lisenser knyttet til IKT- sikkerhet.

Inntekter

HTU har en merinntektsfullmakt på kap. 3585, post 01 med kr. 2 693 000.

Vi har en samlet mindreinntekt for året på kr. 980. HTUs inntekter inkluderer også inntekter i form av oppslagsgebyr, som i 2022 utgjorde kr. 157 961.

Mindreforbruk og mindreinntekt utgjør til sammen kr 1 894 020. Beløpet er 5,04% av samlet tildeling. Mulig overførbart beløp er kr. 1 877 400, som søkes overført til 2023. Mindreforbruket skyldes i hovedsak vakanser, forsinket lønnsoppgjør og usikkerhet rundt størrelsen på pensjonskostnader. Samtidig har det vært ønskelig å ha en overføring pga. usikkerhet omkring kostnadene i 2023, herunder relatert til eventuelle flyttekostnader for kontoret i Oslo.

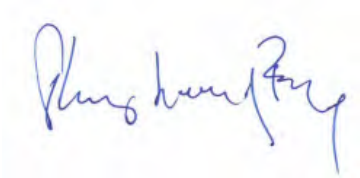
Avtale med Direktoratet for økonomistyring

HTU er fullservicekunde for lønns- og regnskapstjenester med Direktoratet for økonomistyring i staten (DFØ). Vi benytter standard kontoplan og har ført regnskap etter kontantprinsippet.

Revisjon

Riksrevisjonen har gjennomført kontroller av HTUs regnskap. Det er ingen bemerkninger fra revisjonen.

Oslo, 14. mars 2023



Thomas Laurendz Bornø
direktør

Prinsippnote årsregnskapet

Årsregnskap for HTU 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 desember 2022 og eventuelle tilleggskrav fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

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. Bruttobudsjetterte virksomheter tilføres ikke likviditet gjennom året, men 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 HTU står oppført med i kapitalregnskapet. Bevilgningsrapporteringen viser regnskapstall som HTU har rapportert til statsregnskapet. Det stilles opp etter de kapitler og poster i bevilgningsregnskapet HTU har fullmakt til å disponere. Kolonnen samlet tildeling viser hva HTU har fått stilt til disposisjon i tildelingsbrev
for hver statskonto (kapittel/post). Oppstillingen viser i tillegg alle finansielle eiendeler og forpliktelser HTU står oppført med i statens kapitalregnskap.

HTU hadde ingen belastningsfullmakter i 2022.

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 HTU har rapportert til statsregnskapet etter standard kontoplan for statlige virksomheter. HTU 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 HTUs kontospesifikasjon i kolonnen Spesifisering av bokført avregning med statskassen. Noten viser forskjellen mellom beløp virksomheten har bokført på eiendels- og gjeldskontoer i virksomhetens kontospesifikasjon (herunder saldo på kunde- og leverandørreskontro) og beløp HTU 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.

Oppstilling av bevilgningsrapportering						
Utgiftskapittel	Kapittelnavn	Post	Note	Samlet tildeling	Regnskap	Merutgift (-) og mindreutgift
0585	Husleietvistutvalget	01	A,B	38 978 000	37 082 638	1 895 362
1633	Nettoordning for mva. i staten	01	B		865 236	
Sum utgiftsført				38 978 000	37 947 873	
Inntektskapittel				Samlet tildeling	Regnskap	Merinntekt (-) og mindreinntekt
3585	Husleietvistutvalget gebyrer	01	B	2 693 000	2 692 020	-980
5309	Tilfeldige inntekter	29			45 497	
5700	Arbeidsgiveravgift	72			3 617 650	
Sum inntektsført				2 693 000	6 355 167	
Netto rapporter til bevilgningsregnskapet					31 592 706	
Kapitalkontoer						
60092401	Norges Bank KK/Innbetalinger				4 304 049	
60092402	Norges Bank KK/Utbetalinger				-34 951 097	
705033	Endring mellomværende med statskassen				-945 658	
Sum rapportert					0	
Beholdninger rapportert til kapitalregnskapet				2022	2021	Endring
705033	Mellomværende med statskassen			-1 899 953	-954 295	-945 658

Note A Foklaringer til samlet tildeling			
Kapittel og post	Overført fra i fjor	Årets tildeling	Samlet tildeling
58501	1 430 000	37 548 000	38 978 000

Note B Kapittel og post										
Kapittel og post	Stikkord	Merutgift (-) mindreutgift	Utgiftsført av andre iht. avgitte belastnings-fullmakter	Merutgift (-) mindreutgift etter avgitte belastnings-fullmakter	Merinntekt/min-dreinntekter (-) iht. merinntektsfull-makt	Omdisponert 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
58501	Kan overføres	1 895 362		1 895 362	-980			1 894 382	1 877 400	1 877 400

Merinntektsfullmakt

HTU har fullmakt til å overskride driftsbevilgning under kap. 585, post 01 driftsutgifter mot tilsvarende merinntekter på kap. 3585, post 01, gebyrer. Jf.romertallsvedtak VI Merinntektsfullmakter, jf. Innst. 16 S (2021-2022) Vedtatt 16.12.2021.

Oppstilling av artskontorapporteringen pr. 31.12.2022		Note	2022	2021
Driftsinntekter rapportert til bevilgningsregnskapet	Innbetaling fra gebyrer		2 681 900	1 714 575
	Salgs- og leieinntekter		10 120	
	Sum innbetalinger fra drift	1	2 692 020	1 714 575
Driftsutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet	Utbetalinger til lønn	2	29 369 312	26 764 098
	Andre utbetalinger til drift	3	7 584 174	8 143 441
	Sum utbetalinger til drift		36 953 486	34 907 539
Netto rapporterte driftsutgifter			34 261 466	33 192 964
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	129 151	1 327 301
	Sum investerings og finansutgifter		129 151	1 327 301
Netto rapportert investerings-og finansutgifter			129 151	1 327 301
Driftsinntekter krevd inn på vegne av andre statlige virksomheter	Gebyrinntekt krevd inn på vegne an andre statlige virksomheter	6	0	0
Innkrevningsvirksomhet og andre overføringer til staten	Innbetaling av skatter, avgifter og gebyrer	7	149	0
	Sum innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten		149	0
Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten	Utbetaling av tilskudd og stønader	8	0	0
	Sum tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten		0	0
Inntekter og utgifter rapportert på felleskapitler	Gruppelivsforsikring konto 1985(ref. kap. 5309 inntekt)		45 348	44 683
	Arbeidsgiveravgift konto 1986 (ref. kap. 5700 inntekt)		3 617 650	3 337 361
	Nettoføringsordning mva konto 1987 (ref. kap. 1633 utgift)		865 236	1 513 160
	Netto rapportert utgifter på felleskapitler		-2 797 762	-1 868 884
Netto rapportert til bevilgningsregnskapet			31 592 706	32 651 381

Oversikt over mellomværende med statskassen		Note	2022	2021
Eiendeler og gjeld	Fordringer på ansatte		0	0
	Kontanter		0	0
	Bankkontoer med statlige midler utenfor Norges Bank		0	0
	Skyldig skattetrekk og andre trekk		-1 224 385	-951 897
	Skyldige offentlige avgifter		0	0
	Avsatt pensjonspremie		-673 122	0
	Mottatte forskuddsbetalinger		0	
	Lønn		0	
	Differanse bank og uidentifiserte innbetalinger		-2446	-2398
Sum mellomværende med statskassen		9	-1 899 953	-954 295

Note 1 Innbetalinger fra drift	2022	2021
Gebyrer	2 523 939	1 582 957
Andre gebyrinntekter	157 961	131 618
Diverse tilfeldige inntekter	10 120	0
Sum innbetalinger fra drift	2 692 020	1 714 575

Note 2 Utbetalinger til lønn	2022	2021
Lønn	23 262 293	21 544 996
Arbeidsgiveravgift	3 617 650	3 337 361
Pensjonsutgifter	1 705 488	2 587 767
Sykepenger og refusjoner	-932 312	-1 617 236
Andre ytelser	1 707 194	965 210
Sum utbetaling til lønn	29 369 312	26 764 098

Premieprognosen til Statens pensjonskasse er beregnet til 10.20 %.
Antall utførte årsverk i 2022 var 31,74.

Note 3 Andre utbetalinger til drift	2022	2021
Husleie	2 974 767	2 784 530
Vedlikehold av egne bygg og anlegg	0	0
Vedlikehold og ombygging av leide lokaler	27 865	27 202
Andre utgifter til drift av eiendom og lokaler	971 351	724 744
Rep. og vedlikehold av maskiner og utstyr	0	4 832
Mindre utstyrsanskaffelser	106 644	196 527
Leie av maskiner, inventar og lignende	1 374 539	969 638
Kjøp av konsulenttjenester	218 236	546 391
Kjøp av fremmede tjenester	442 836	1 541 643
Reiser og diett	147 535	64 572
Øvrige driftsutgifter	1 320 401	1 283 361
Sum andre utbetalinger til drift	7 584 174	8 143 441

Note 4 Finansinntekter og finansutgifter	2022	2021
Innbetalinger av finansinntekter	0	0
Rente inntekter	0	0
Valutagevinst	0	0
Annen finansinntekt	0	0
Sum innbetaling av finansinntekter	0	0
Utbetaling av finansutgifter	0	0
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	2022	2021
Utbetaling til investeringer		
Immaterielle eiendeler og lignende	129 151	654 721
Tomter, bygninger, fast eiendom	0	0
Infrastruktureiendeler	0	0
Maskiner og transportmiddel	0	0
Driftsløsøre, inventar og verktøy	0	672 580
Sum innbetalinger av finansinntekter	129 151	1 327 301
Utbetaling til kjøp av aksjer		
Kapitalinnskudd	0	0
Obligasjoner	0	0
Investeringer i aksjer og andeler	0	0
Sum utbetalinger til kjøp av aksjer	0	0

Note 6 Driftsinntekter krevd inn på vegne av andre statlige virksomheter.	2022	2021
Sum	149	0

Note 7 Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten	2022	2021
Tilfeldige og andre inntekter	149	0
Sum	149	0

Note 8 Tilskudd og andre overføringer til staten	2022	2021
Sum tilskuddsforvaltning og andre overføringer til staten	0	0

Note 9 Del A Forskjellen mellom avregning med statskassen og mellomværende med statskassen					
			2022	2022	
			Spesifisering av bokført avregning med statskassen	Spesifisering av rapportert mellomværende med statskassen	Forskjell
Finansielle anleggsmidler					
	Investeringer i aksjer og andeler*		0	0	0
	Obligasjoner		0	0	0
	Sum		0	0	0
Omløpsmidler					
	Kundefordringer		85 505	0	85 505
	Andre fordringer		0	0	0
	Bankinnskudd, kontanter og lignende		0	0	0
	Sum		85 505	0	85 505
Langsiktig gjeld					
	Annen langsiktig gjeld		0	0	0
	Sum		0	0	0
Kortsiktig gjeld					
	Leverandørgjeld		-1 021 915	0	-1 021 915
	Skyldig skattetrekk		-1 224 385	-1 224 385	
	Skyldige offentlige avgifter		0	0	0
	Annen kortsiktig gjeld		-38 505	- 675 568	637 063
	Sum		-2 284 805	-1 899 953	-384 852
Sum			-2 199 300	-1 899 953	-299 347
Del B Spesifisering av investeringer i aksjer og selskapsandeler			0	0	0