

20
23

ÅRSRAPPORT



Husleietvistutvalget

Innhold

Del I. Leders beretning	3
Del II. Introduksjon til virksomheten og hovedtall	6
Introduksjon	7
Hovedtall	9
Del III. Årets aktiviteter og resultater	10
Overordnet vurdering av prioriteringer, ressursbruk, resultater og måloppnåelse	11
Tvistesaksbehandling	11
Resultatoppnåelse i 2023	16
Informasjon, veiledning og tilgjengelighet	21
Del IV. Styring og kontroll i virksomheten	29
Del V. Vurdering av fremtidsutsikter	38
Del VI. Årsregnskap	41
Ledelseskommentar årsregnskapet 2023	42
Bevilgningsrapportering	46
Oppstilling av artskontorrapporteringen	48
Regnskapsprinsipper	50
Resultatregnskap	52

Del I. Leders beretning

Utviklingen i boligleiemarkedet viser et sterkt behov for et tvisteløsningsorgan for konflikter om leieforhold. Fra 2022 til 2023 har inngangen av tvistesaker økt med 25 %. Siden 2021 er økningen vel 93 %. Tendensen i starten av 2024 er en fortsatt økning, om lag 15 % opp fra 2023.



Utvikling

Vi holdt trinn med saksinngangen første halvår 2023. Etter dialog med de tillitsvalgte ble det imidlertid midtveis i året nødvendig å ta grep for å opprettholde en forsvarlig arbeidsbelastning. Økningen i antall tvistesaker var større enn forventet, samtidig som vi hadde et høyere sykefravær enn tidligere.

Bemanningsplanleggingen har vært krevende. Antall utførte årsverk har vært om lag 3,5 færre enn avtalte årsverk i 2023. Det er ikke rapportert arbeidsmiljørelatert fravær. Vi har også gått med vakante stillinger pga. usikkerhet om budsjettsituasjonen, jf. nærmere nedenfor.

I kombinasjon med en ytterligere saksøkning andre halvår, har dette resultert i at vi ved årsskiftet har vel 800 saker som ikke er tatt til behandling. Totalt antall innkomne saker som ikke er avgjort er i størrelsesorden 1450 saker. Saksbehandlingstiden har derfor økt kraftig. Tvistesaksinngangen har bl.a. medført at vi har måttet redusere ressursbruk til publikumsveiledning. Jeg viser til nærmere omtale senere i rapporten.

En forholdsmessig saksbehandling tilpasset sakenes kompleksitet og omfang er alltid viktig dersom man skal ha en hensiktsmessig ressursutnyttelse. Dette er blitt særlig tydelig etter at virksomheten ble landsdekkende høsten 2021. I dialog med departementet er saksbehandlingsreglene endret med virkning fra 1. januar 2024. Den viktigste endringen bidrar til at flere saker kan avgjøres uten utvalgsbehandling.

Utfordringer i leiemarkedet

Det er en utfordring i leiemarkedet at publikum ikke i tilstrekkelig grad kjenner sine rettigheter og plikter. HTU har deltatt i ulike fora gjennom året for å bidra med kunnskap om tiltak som kan iverksettes for å bøte på utfordringene. Departementets nettverkinitiativ «Leieløftet» har vært en viktig arena i så måte. Vi har også, i regi av Direktoratet for byggkvalitet og sammen med departementet, deltatt i arbeidet med «Boligdugnaden» for å bidra til å få flere leieobjekter tilgjengelige i markedet. HTU har ellers gitt innspill og deltatt i møte med Husleielovutvalget.

Det har vært en uttrykt ambisjon om å gjøre HTUs tvisteløsningstilbud bedre kjent. Økningen i saksinngangen gir grunnlag for å mene at HTU nå er godt etablert som førsteinstans i konflikter om boligleie. Vi ser det også gjennom en økt pågang av mediehenvendelser og fra aktørers side.

I lys av endringene vi har gjennomført internt de siste årene, men også forventningene fra omverdenen, etablerte vi ny virksomhetsstrategi og informasjonsstrategi første halvår.

Effektivisering

Jeg har i tidligere årsrapporter omtalt effektiviseringsgevinster som følge av den virksomhetsutviklingen som er gjennomført. Sett i et treårs-perspektiv er antall behandlede tvistesaker økt med om lag 80 %. I samme periode er antall ansatte økt med om lag tre årsverk. Antall utførte årsverk i 2023 er i overkant av ett årsverk mer enn i 2021. Antall behandlede saker i 2023 er økt med vel 15 % sammenlignet med 2022.

Rekruttering

Utviklingen, og særlig den raske og sterke veksten i antall tvistesaker, har satt et betydelig «trykk» på HTU som organisasjon. Av 35 ansatte ved årsskiftet (inkludert lærling), er i overkant av 40 % ansatt i løpet av de siste tre årene. Bemanningsplanlegging, og vurdering av kapasitet- og kompetansesituasjonen både i faglinjen og for de administrative funksjonene, er derfor et prioritert område også fremover, jf. nærmere eget punkt i rapporten.

Kunstig intelligens

Gitt restansesituasjonen og den vedvarende høye saksinngangen er det nødvendig også å vurdere andre løsninger for å få en forsvarlig saksbehandlingstid. Vi har hatt god effekt av gjennomført digitalisering, og er nå i en situasjon hvor det er svært krevende å prioritere ytterligere tiltak. Bruk av kunstig intelligens vil etter min vurdering – med dagens saksinngang – bli svært viktig for å kunne håndtere driften fremover innenfor hensiktsmessige rammer. Jeg viser til nærmere omtale i kapittel VI.

SRS

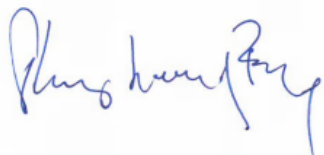
2023 var første år hvor HTU brukte statlig regnskapsstandard (SRS) og i denne årsrapporten rapporterer vi i tråd med dette.

Tillitsreformen

Tillitsreformen er satt på dagsorden i 2023 på ulikt vis, og også i samarbeidet med de tillitsvalgte. Jeg kan ikke legge skjul på at situasjonen virksomheten står i er krevende, og vil gjerne berømme de tillitsvalgte og verneombudet for et godt og viktig samarbeid, og de ansatte for god arbeidsinnsats gjennom året.



Oslo, 14. mars 2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Thomas Laurendz Bornø', written in a cursive style.

Thomas Laurendz Bornø
direktør



Del II. Introduksjon til virksomheten og hovedtall



Introduksjon

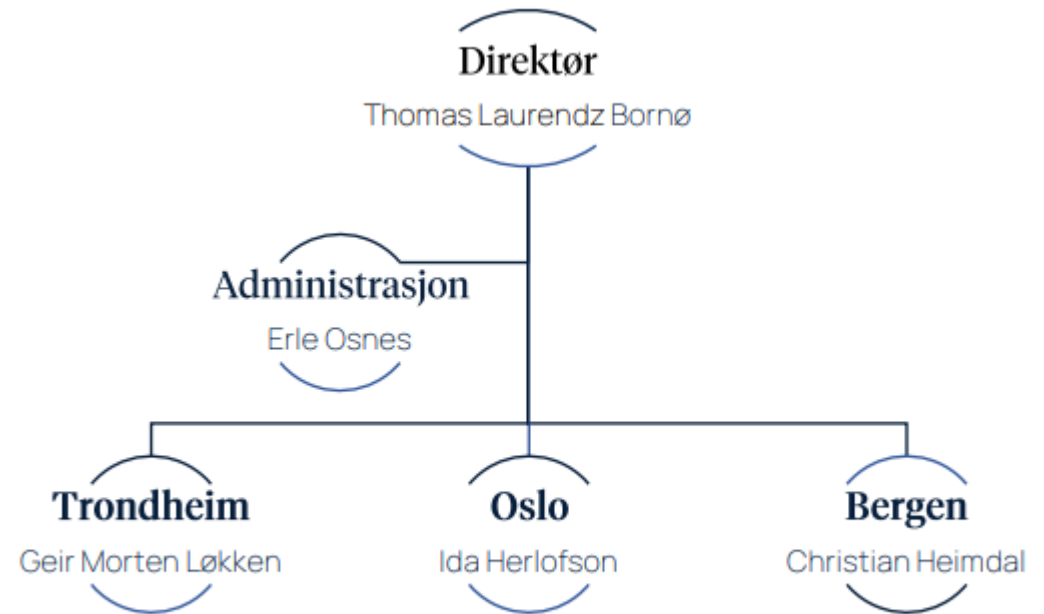
Statsråden for Kommunal-og distriktsdepartementet (KDD) har det konstitusjonelle og politiske ansvaret for HTU. KDD ved Bolig- og bygningsavdelingen (BOBY) har det overordnede administrative og budsjettmessige ansvaret.

HTU er opprettet med hjemmel i husleieloven som et faglig uavhengig forvaltningsorgan som ikke kan instrueres om behandlingen av enkeltsaker eller om den faglige virksomheten for øvrig. Virksomheten er nærmere regulert i forskrift om Husleietvistutvalget. Myndighetsområdet er fastsatt i Hovedinstruks for Husleietvistutvalget av 23. januar 2023.

Virksomheten har kontor i Bergen, Oslo og Trondheim. HTU ledes av direktør, og det enkelte kontor har stedlig leder. Ledergruppen består av de tre stedlige lederne, leder for administrativ enhet og direktør. Ved årsskiftet 2023/2024 har virksomheten 35 ansatte; 33 faste, én midlertidig og én lærling.

Tvistesakene behandles som hovedregel i et partssammensatt utvalg, hvor medlemmene skal ha særlig kompetanse i husleiespørsmål. Det er ikke et krav at de skal være jurister. Det enkelte utvalgsmedlem har et fritt mandat i forhold til den organisasjonen som har foreslått representanten. Overfor utvalgsmedlemmene har HTU sekretariatsfunksjon. KDD oppnevner utvalgsmedlemmer etter forslag fra organisasjoner som representerer leiere og utleiere. Funksjonstiden er tre år. Per 31. desember 2023 er det oppnevnt 42 utvalgsmedlemmer.

Organisasjonskart



Kort omtale av samfunnsoppdraget

HTUs todelte samfunnsoppdrag understøtter FNs bærekraftsmål 11.1 om å: Sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger og grunnleggende tjenester til en overkommelig pris. Samfunnsoppdragets fellesnevner er å bidra til å styrke rettssikkerheten til leietakere og utleiere uavhengig av hvor i landet de bor.

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

HTU er 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 HTU (benevnes «saksledere»), mens avgjørelser fattes av utvalget 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.

Hovedregelen er at tvistesakene behandles skriftlig. Oppsigelsessaker behandles som hovedregel i digitale møter. 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. HTUs tvisteløsningstilbud skiller seg fra forliksrådene; i HTU behandles sakene av jurister og utvalgsmedlemmer med særskilt kompetanse i husleierett og saksbehandlingsgebyret er lavere enn i forliksrådet. I motsetning til forliksrådet har HTU plikt til å avgjøre en tvist som bringes inn til behandling. Gebyret for å få behandlet en sak i HTU var i 2023 kr 1243 for utleiere og kr 248 for leietakere.

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

Hovedtall	2021	2022	2023
Antall ansatte *	32	37	35
Antall utførte årsverk	29,35	31,74	30,92
Antall avtalte årsverk	31,23	33	34
Samlet tildeling kap. 585. post 01.	37 770 000	38 978 000	41 126 000
Utnyttelsesgrad	95,94 %	95,14 %	96,09 %
Driftsutgifter	36 234 840	37 082 638	39 383 200
Driftsutgifter pr. årsverk	1 234 577	1 168 325	1 273 713
Lønnsandel av driftsutgifter **	25 847 995	27 676 059	29 377 691
Lønnsandel av driftsutgifter i %	68,44 %	71 %	74,34 %
Lønnsutgifter pr. årsverk	880 681	871 961	950 119
Budsjett inntekt	1 820 000	2 693 000	2 736 000
Resultat inntekt	1 714 575	2 692 020	3 206 683
Restultatgrad inntekt	94,21 %	99,96 %	117,20 %
Belastningsfullmakt kap. 500. post 21.			150 000
Utnyttelsesgrad			99 %
Driftsutgifter til belastningsfullmakt			148 509
Honorar kostnad inkludert aga	916103	1 686 398	1 673 566
Honorarkostnad av driftsutgifter	0,83 %	4,55 %	4,24 %
Husleiekostnader ***	2 708 623	2 879 259	3 028 043
Husleiekostnader av driftskostnader	7,48 %	7,76%	7,66 %

* Tall pr 31.12 hentet fra SAP

** Honorarkostnader med aga er trukket ut fra lønnskostnad og er lagt til driftsutgifter

*** Korrigert for kreditnota, fordelt pr. år

Oversikt sak	2021	2022	2023	Endring antall 2022-23	Endring prosent 2022-23
Innkommende saker	2047	3169	3960	791	25,00 %
Avsluttende saker totalt	1873	2913	3380	467	16,00 %
Antall realitetsvedtak	1238	2073	2349	276	13,30 %
Antall forlik	193	217	175	-42	-19,40 %
Antall meklinger	224	260	220	-40	-15,40 %
Antall avvist/trukket	442	623	856	233	37,40 %

Saksbehandlingstid (dager)	2021	2022	2023	Endring antall	Endring prosent 2022-23
Avsluttet sak	76	76	84	8	10,50 %
Mottak til vedtak	94	90	103	13	14,40 %
Intern	22	22	27	5	22,70 %
Forlik	60	54	66	12	22,20 %

Del 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 følgende mål for 2023:

HTU skal i 2023 fortsette å videreutvikle saksbehandlingen og dialogen med brukerne. HTU skal også 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
- Kostnad for brukerne
- Kompetanse
- Brukertilgjengelighet

Resultatmål for behandling av saker: I 2023 skal HTU avgjøre sakene senest 60 dager etter at sakene er tilstrekkelig opplyst.

Overordnet vurdering av prioriteringer, ressursbruk, resultater og måloppnåelse

Hovedprioriteringen har i år vært å håndtere økningen i antall tvistesaker så godt som mulig, samt etablere virksomhetsstrategi og kommunikasjonsstrategi. Vi har økt effektiviteten i saksbehandlingen, men samtidig hatt oppmerksomhet mot å opprettholde en forsvarlig arbeidsbelastning. Måloppnåelsen er innenfor tildelingsbrevets krav – som stiller krav til gjennomsnittlig saksbehandlingstid. Den faktiske saksbehandlingstiden viser imidlertid en negativ utvikling. Vi har også gjennomført et meklingsprosjekt for å finne en hensiktsmessig innretning gitt virksomhetens rammebetingelser.

Tvistesaksbehandling

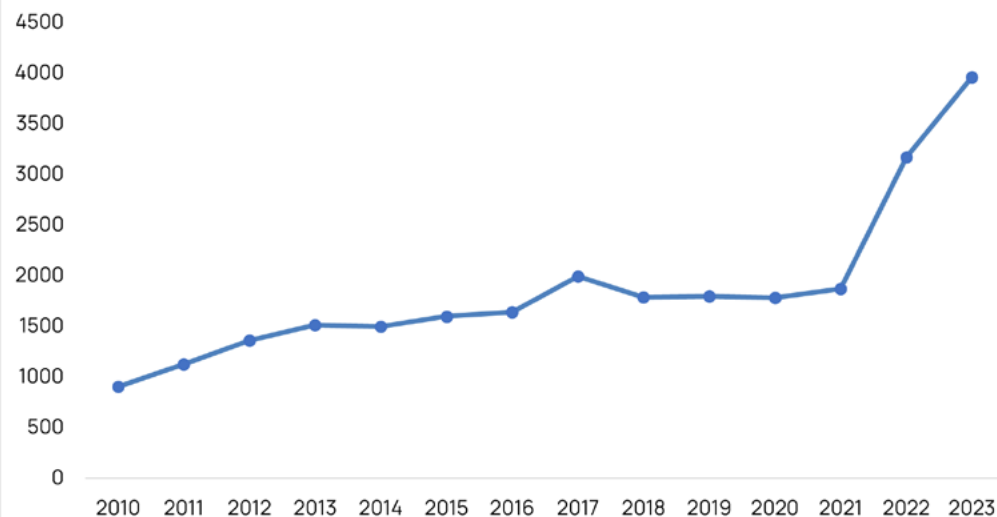
Saksinngangen til HTU i 2023:

HTU mottok i løpet av 2023 i alt 3960 saker til behandling. Det er en økning på 25 % fra 2022 (791 saker). Sammenlignet med 2021 har saksinngangen nær doblet seg.

Saksøkningen er generell; fordelingen mellom ulike kravstyper i sakene har vært ganske stabil til tross for økningen i antall saker. Fra dette har det vært ett unntak; vi ser en markant økning med krav fra leietaker om tilbakebetaling av depositum fra utleier som ikke har vært behandlet i tråd med husleielovens bestemmelser. Dette vil bli kommentert nærmere nedenfor.

Saksøkningen skyldes trolig flere samvirkende årsaker. En viktig årsak antas å være at ordningen med husleietvistutvalg er blitt bedre kjent i de fylkene som ble omfattet av utvalgets stedlige virkeområde da denne ble gjort landsdekkende fra 1. september 2021. Videre er det nærliggende å anta at situasjonen med dyrtid og økende renter også har en betydning for situasjonen på leiemarkedet og at dette er noe som kan virke konflikt drivende. Dette kan blant annet forklare at saksinngangen fra Oslo økte med 19,4 % fra 2022 til 2023.

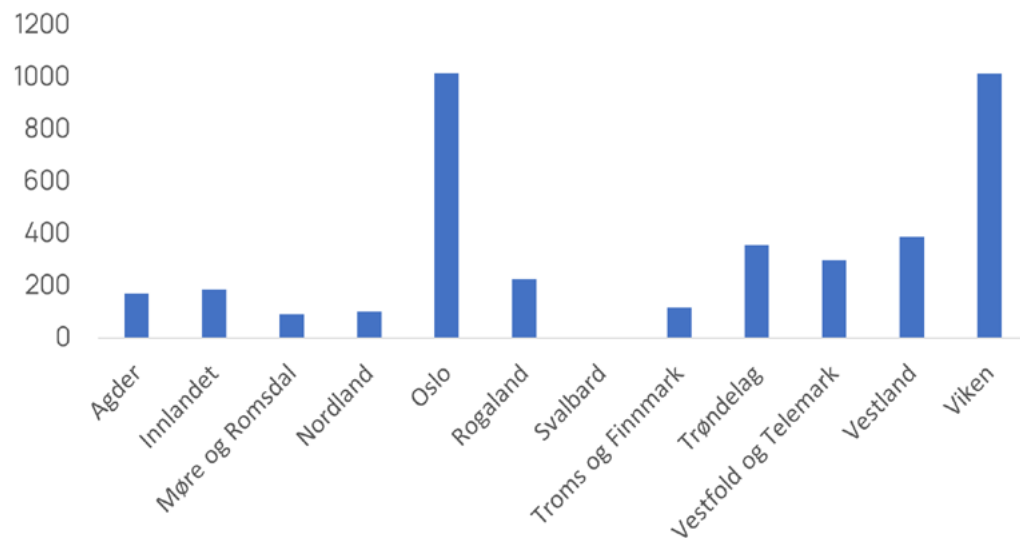
Utvikling i mottatte saker 2010 - 2023



Saksinngangen varierer mye mellom de ulike fylkene. Naturlig nok er antallet saker gjennomgående størst i fylker som har større byer og flest utleieboliger. Ifølge tall fra SSB er 605 241 husholdninger bosatt i en leid bolig. Dette tilsvarer 23,7 % av husholdningene i Norge.

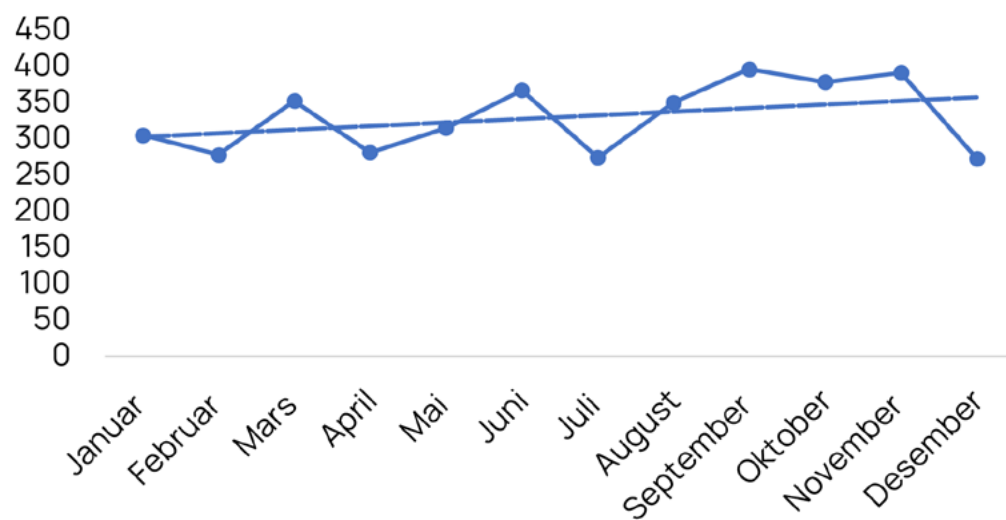
Saksinngang pr. fylke i 2023, antall og andel av total:	Antall	Andel tvister	Antall registrerte leieboliger	Andel av leieboliger i Norge
Agder	171	4,30 %	29952	4,90 %
Innlandet	185	4,70 %	42401	7,00 %
Møre og Romsdal	90	2,30 %	25593	4,20 %
Nordland	101	2,60 %	25259	4,10 %
Oslo	1016	25,70 %	110417	18,20 %
Rogaland	226	5,70 %	43348	7,20 %
Svalbard	0	0 %	Ukjent	-
Troms og Finnmark	116	2,90 %	31892	5,30 %
Trøndelag	355	9,00 %	60203	9,90 %
Vestfold og Telemark	299	7,60 %	43248	7,10 %
Vestland	388	9,80 %	72166	11,90 %
Viken	1013	25,60 %	120762	20,00 %
Total	3960		605241	

Saker mottatt pr. fylke 2023



I 2023 mottok HTU i snitt 330 saker pr. måned. Trenden har vært svakt stigende gjennom året. Størst var inngangen i september med 396 klager.

Saksinngang pr. måned 2023



Hvem sender inn en klage til HTU?

Utleiere sender flest klager til HTU. I 2023 gjaldt det for 66,4 % av totalt mottatte klager. Andelen ligger om lag på samme nivå som tidligere.

Privatpersoner som er utleiere, sender inn flest klager. I 2023 utgjorde dette 59,1% av de mottatte klagene. Private leietakere er nest største kategori, som sendte inn klage i 33,4 % av sakene. Klager fra profesjonell utleier/firma utgjorde i alt 16,3 % 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.

Kun 0,8% av sakene som kom inn til HTU i 2023 var sendt inn av en kommune eller et kommunalt foretak.

Hvem blir klaget inn til HTU?

Om lag 65 % av sakene som ble mottatt i 2023 var rettet mot en privatperson som leietaker. Dette reflekteres også i oversikten over hvilke krav som fremmes. Skyldig leie og ulike typer erstatningskrav er de hyppigst forekommende sakstypene i HTU.

Om lag 25 % av tvistene gjaldt klage fremmet av en leietaker mot en privat utleier som innklaget. Dette vil typisk være saker om mangler ved leieobjektet, herunder krav om prisavslag, retting eller heving av leieforholdet. Mange av klagene som kom inn fra en leietaker i løpet av 2023 gjaldt krav om tilbakebetaling av et irregulært depositum, og utleier i disse sakene vil som regel være privatpersoner som driver utleie i liten skala.

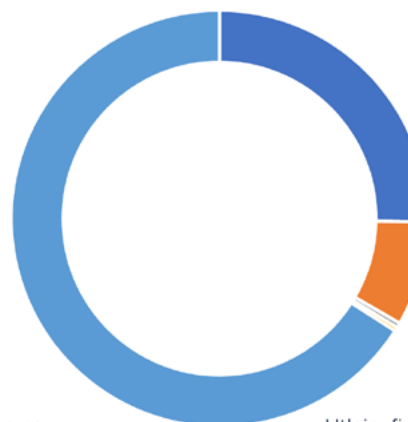
I 8 % av sakene var leietakers klage rettet mot et utleiefirma. I kun 0,3 % av sakene hadde en leietaker klaget inn en kommune eller kommunalt eid foretak som utleier.

Hvem sendte inn klage i 2023?



- Utleier privatperson
- Utleier firma
- Utleier kommune/kommunalt foretak
- Utleier studentsamskipnad
- Leietaker privatperson
- Leietaker firma

Hvem ble klaget inn til HTU i 2023?



- Utleier privatperson
- Utleier firma
- Utleier kommune/kommunalt foretak
- Utleier studentsamskipnad
- Leietaker privatperson

Hvilke krav brakte partene inn til behandling i HTU 2023?

De rettslige spørsmålene (kravene) som fremmes til behandling har vist seg stort sett å ligge ganske stabilt fra år til år. Selv om saksøkningen har vært ganske markant også i 2023, ser økningen ut til å være av generell karakter. Dette innebærer at fordelingen mellom ulike kravstyper stort sett samsvarer med tidligere år. Også i 2023 var det flest saker med krav om betaling av skyldig leie og erstatning.

Spesielt for 2023 er at en kravstype skiller seg ut med en markant økning - saker fra leietaker som gjelder krav om tilbakebetaling av irregulære depositum. I 2023 mottok vi i alt 541 saker hvor det var fremmet krav om slik tilbakebetaling, noe som utgjør nær 14 % av alle saker som er brakt inn. Antallet depositumssaker har mer enn doblet seg siden 2022.

Under er inntatt en tabell som viser forekomsten av kravstypene i 2023. En sak kan inneholde flere typer krav. Vi ser for eksempel regelmessig at en sak inneholder både krav om betaling av skyldig leie og erstatning. Tabellen viser antallet saker hvor den enkelte kravstype er fremmet.

Kravstype *	Forekomst av saker med krav	Andel	Endring andel fra 2022
Skyldig leie	1662	42,00 %	-2,70 %
Erstatning	2180	55,10 %	-0,50 %
Irregulært depositum	541	13,70 %	5,80 %
Krav om retting	8	0,20 %	-0,30 %
Krav om leieavslag	369	9,10%	1,40 %
Krav om tilbakehold av leie	13	0,30 %	-0,10 %
Krav om heving	192	4,80 %	0 %
Oppsigelse	232	5,90 %	0,80 %
Gjengs leie	13	0,30 %	0 %
Annet	780	19,70 %	2,30 %

* Forekomster av kravstype i saker mottatt i 2023.



Resultatoppnåelse i 2023

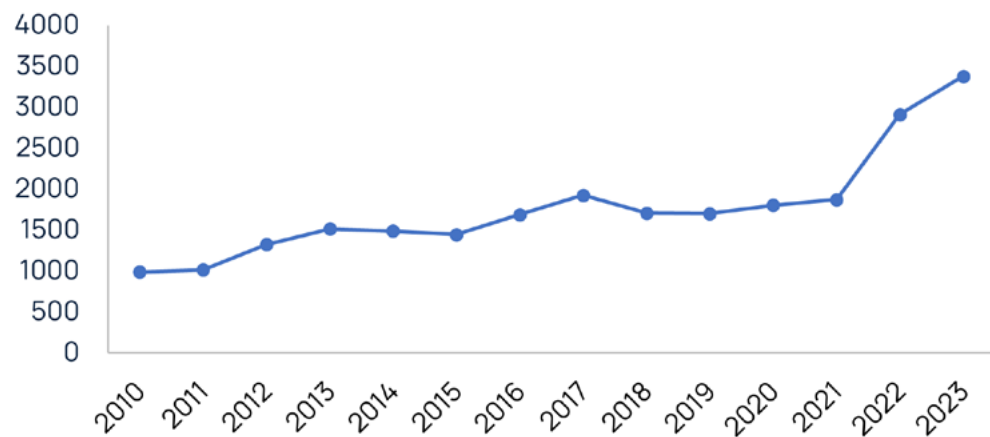
Saker avsluttet i 2023

Oversikt sak	2021	2022	2023	Endring antall 2022- 23	Endring prosent 2022-23
Innkommende saker	2047	3169	3960	791	25,00 %
Avsluttende saker totalt	1873	2913	3380	467	16,00 %
Antall realitetsvedtak	1238	2073	2349	276	13,30 %
Antall forlik	193	217	175	-42	-19,40 %
Antall meklinger	224	260	220	-40	-15,40 %
Antall avvist/trukket	442	623	856	233	37,40 %

Til sammen ble det avsluttet 3380 saker i løpet av 2023. Dette er en økning på 16 % sammenlignet med 2022.

Utvikling avsluttede saker pr. år 2010-2023

Antall avsluttede saker, 2010 - 2023



Hvordan avsluttes saker i HTU?

Sakene avsluttes enten ved realitetsvedtak eller ved forlik etter gjennomført mekling.

I 2023 ble 69,5 % av sakene (2349 saker) avgjort ved realitetsvedtak. Det ligger omtrent på linje med tidligere år. Av disse ble 61,4% behandlet i fullt utvalg og 38,6 % behandlet som enedommersaker.

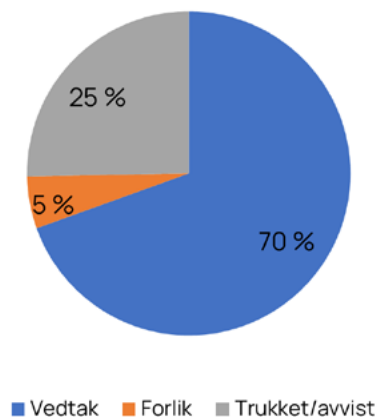
Andelen saker som ble avsluttet ved forlik utgjorde 5,2 %. Det ble i 2023 gjennomført mekling i 220 saker. Dette gir en forliksandel på 79,5 %, mot 83,5 % i 2022

År	2021	2022	2023
Forlik	193	217	175
Meklinger	224	260	220
Forliksprosent	86,20 %	83,50 %	79,50 %

HTU skal gi partene et likt tilbud i hele landet, og mekling gjennomføres nå i all hovedsak som digitale møter.

I 2023 prioriterte vi særlig å tilby mekling i saker om oppsigelse. HTU jobber kontinuerlig for å forbedre og utvikle meklingstilbudet. Det er spesielt viktig å finne en hensiktsmessig innretning gitt at HTU er et lavterskeltilbud – og ressursrammer deretter - hvor partene som klar hovedregel heller ikke har rettslig bistand. Høsten 2023 ble det bl.a. på denne bakgrunn etablert et meklingsprosjekt med formål å avklare hva som vil være en best mulig innretning. Meklingsprosjektet omtales nærmere på side 26.

Avgjørelsesmåte - andel 2023



En del saker blir avgjort uten realitetsbehandling. Andelen saker som er avsluttet ved avvisning eller ved at klagen trekkes var 25,3 % i 2023. Dette er en økning sammenlignet med 2022. Bakgrunnen for økningen skyldes sannsynligvis flere forhold, men saker som avvises på grunn av manglende betaling av gebyr har økt. HTU sender ikke lenger betalingspåminnelser, da vi prioriterer saker som fyller vilkårene for behandling.

Saksbehandlingstid 2023 – 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 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 utvidede tilgangen til opplysninger i folkeregisteret bidrar også til at vi lettere får tak i partene. Samtidig må forkynning i en del saker skje via stevnevitne, 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, og påvirker den gjennomsnittlige saksbehandlingstiden negativt.

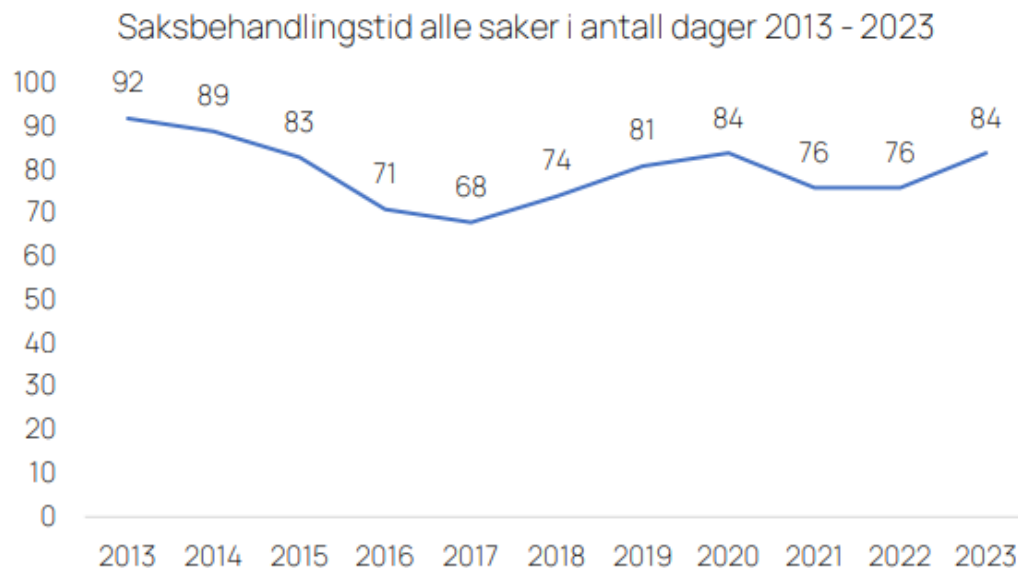
Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for alle saker som ble avsluttet i HTU i 2023 var 84 dager, regnet fra saksbehandlingsgebyret ble betalt. For saker løst ved forlik var saksbehandlingstiden 66 dager i gjennomsnitt. For tvister avsluttet ved realitetsvedtak var saksbehandlingstiden i gjennomsnitt 103 dager. Den interne saksbehandlingstiden for realitetsbehandlede saker var 27 dager i 2023 og dermed innenfor tildelingsbrevets krav.

Saksbehandlingstiden for avsluttede saker har økt betydelig i løpet av 2023. Dette er en konsekvens av den kraftige økningen i saksinngangen. Antallet saker som til enhver tid er under behandling har økt gjennom hele året. Nye saker har fra midten av juni vært stilt i bero en periode på grunn av utilstrekkelig kapasitet på saksledersiden. Ved nyttår var det innkommet 827 saker hvor saksforberedelsen ikke var påbegynt. Ved utløpet av 2023 var ventetiden fra en sak ble mottatt hos Husleietvistutvalget til saksforberedelsen startet ca. 2 måneder.

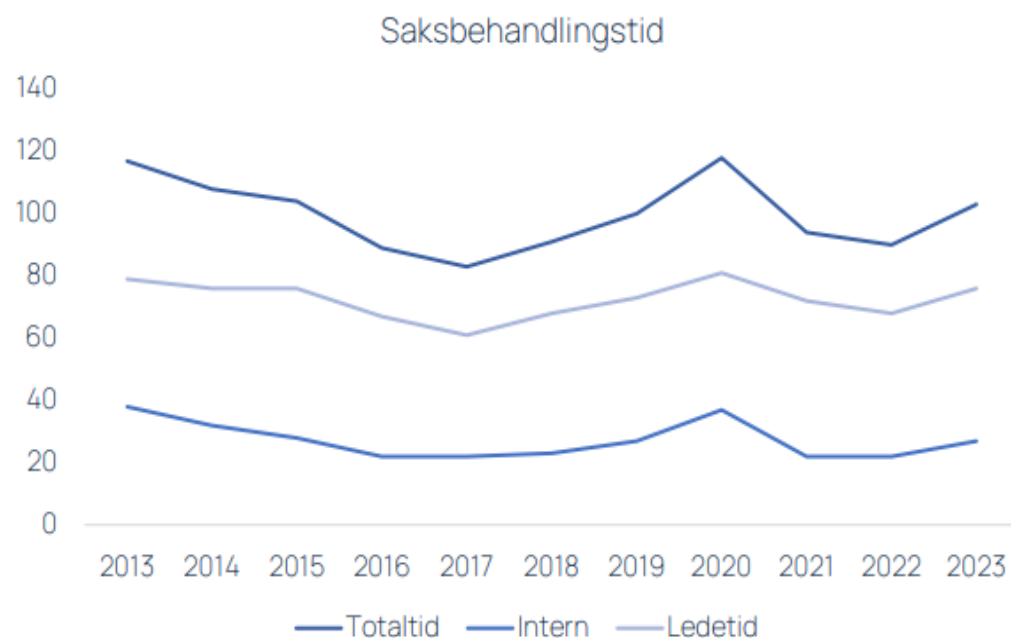
Saksbehandlingstid (dager)	2021	2022	2023	Endring antall	Endring prosent 2022-23
Avsluttet sak	76	76	84	8	10,50 %
Mottak til vedtak	94	90	103	13	14,40 %
Intern	22	22	27	5	22,70 %
Forlik	60	54	66	12	22,20 %



Utvikling i gjennomsnittlig saksbehandlingstid alle saker i dager



Utvikling i saksbehandlingstid for saker hvor det er truffet vedtak



Kostnad for brukerne – behandling i HTU skal være billig

Behandlingen i HTU skal være billig for partene. Dette søkes ivarettatt med ulike virkemidler. Saksbehandlingsgebyret er satt lavt og lavere for leietakere enn for utleiery. I 2023 var gebyret kr 248,- for leietakere og kr 1243,- for utleiery.

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

Type prosessfullmektig	2023	Andel av saker
Andel saker der klager har benyttet advokat	279	7,00 %
Andel saker der klager har benyttet inkassobyrå	82	2,10 %
Andel saker der klager har benyttet ulike rettshjelpiltak, herunder studentdrevne ordninger	28	0,70 %
Andel saker der innklagede har benyttet advokat	201	5,10 %
Andel saker der innklagede har benyttet ulike rettshjelpiltak, herunder studentdrevne ordninger	25	0,60 %

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.

	2019	2020	2021	2022	2023
Antall saker hvor det er tilkjent saksomkostninger utover gebyret	3	3	9	11	7

Behandling i HTU skal være kompetent

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

En part som mener at det hefter feil ved et vedtak i HTU kan bringe saken inn for de alminnelige domstoler. Dette vil imidlertid kunne medføre betydelige ekstraomkostninger for partene. Det store antallet saker avgjøres med endelig virkning i HTU. I 2023 ble 2,7 % av sakene brakt videre til tingretten, beregnet på grunnlag av antallet saker tingretten henvender seg om til oss for å få oversendt saksdokumentene. Når en sak blir brakt inn til tingretten synes det sjelden å føre til et annet resultat enn ved behandlingen i HTU. Når et annet resultat oppnås i tingretten, kan dette også skyldes at saken står i en bevismessig annen stilling når dom avsies.

Utviklingen over andelen vedtak som bringes til tingretten

	2019	2020	2021	2022	2023
Andel saker som er brakt inn til tingretten	3,20 %	3,10 %	2,20 %	2,90 %	2,70 %

Endring i reglene om hvordan tvistesaker behandles i HTU

I løpet av høsten 2022 konstaterte HTU at saksinngangen ble betydelig større enn forventet. Organiseringen med at tvistesaker som hovedregel skulle behandles i utvalget fremstod i større og større grad som uforholdsmessig, og ikke tilpasset tvistenes karakter. For å sikre bedre forholdsmessighet, ble det i 2023 tatt initiativ til å gjennomføre endringer i forskrift om Husleietvistutvalget.

Forskriftsendringene ble iverksatt med virkning fra 1. januar 2024. Den viktigste endringen innebærer at saker med en tvistegenstand som er lavere enn kr 150 000 nå kan behandles av saksleder alene, også når innklagede har inngitt tilsvaret. I tillegg ble bestemmelsen som fastslo at en part i oppsigelsessakene skulle ha rett til å få gjennomført såkalt partsmøte fjernet og erstattet med en bestemmelse om at saksleder i disse sakene særlig skal vurdere om partsmøte er nødvendig.

HTU forventer at endringene skal gi effekter i 2024, i form av at flere saker vil kunne avsluttes raskere samt at behandlingen kan gjennomføres med lavere administrative kostnader.

Informasjon, veiledning og tilgjengelighet

Hjemmesiden er den primære informasjonskanalen for å dekke et stadig økende behov for generell veiledning om rettigheter og plikter. Antallet besøkende på hjemmesiden er økende og langt høyere enn de som kontakter oss på telefon og e-post. I 2023 hadde hjemmesiden 190 300 besøkende, en økning på 86 % fra 2022. Til sammenligning hadde vi 4509 generelle henvendelser på telefon og e-post, noe som utgjør en reduksjon i overkant av 100% fra foregående år. Ser vi dette i sammenheng, er det nærliggende å anta at flere finner svar på egen hånd.

HTU får gode tilbakemeldinger på hjemmesiden som informasjonskanal og klageportal. I første halvår ble sentralt innhold på hjemmesiden oversatt til nord-samisk. Det har også blitt foretatt oversettelse av tilsvarende innhold til de språkene som er mest brukt i befolkningen. For øvrig foreligger tekstspeil i all hovedsak på nynorsk og engelsk.

Et omfattende arbeid i forbindelse med nye krav til universell utforming ble påbegynt i 2022 og sluttstilt tidlig i 2023. HTUs nettside og skjemaløsninger innfrir kravene til god og universell tilgjengelighet. Kravene skal gjennomgås årlig og ved større endringer.

Høy tvistesaksinnngang og behovet for å allokere mer ressurser inn i saksavviklingen, førte til at vi våren 2023 reduserte åpningstiden på telefonen fra fem til tre dager i uken. Redusert åpningstid har ført til færre telefonhenvendelser. Svarprosenten anses fortsatt høy og har i snitt ligget på 88,53 %, mens ventetiden har ligget på 2,30 minutter. Selv om dette utgjør en økning på 50 % sammenlignet med foregående år, vurderes den fortsatt som akseptabel.

Om lag 60 % av de som henvender seg i publikumstjenesten er leietakere. Av de totale henvendelsene kan 20 % henvises til HTUs hjemmeside og 20 % til bank og rådgivingstjeneste. De øvrige 60 % viser behov for mer omfattende veiledning. Samtaletiden lå i snitt på 7,5 minutter i 2023.

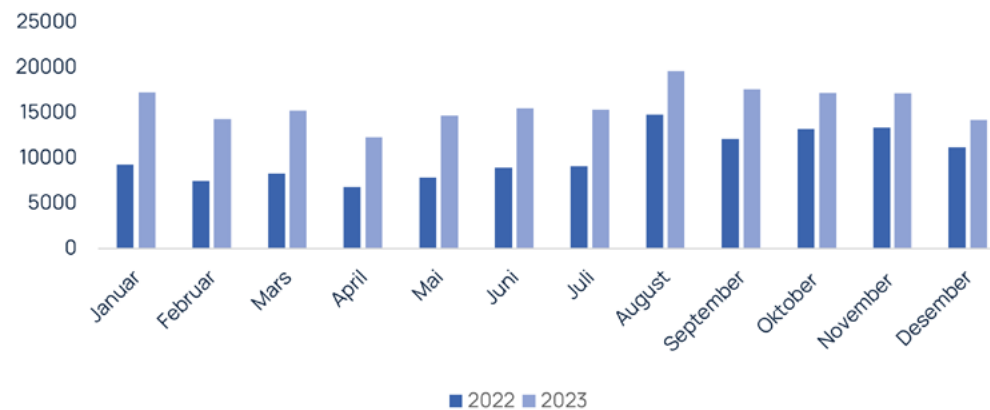
En konsekvens av at saker har måttet settes i bero, er en kraftig økning i henvendelser fra parter som etterspør status i sine saker. Disse svares så langt mulig ut fortløpende på telefon og e-post.



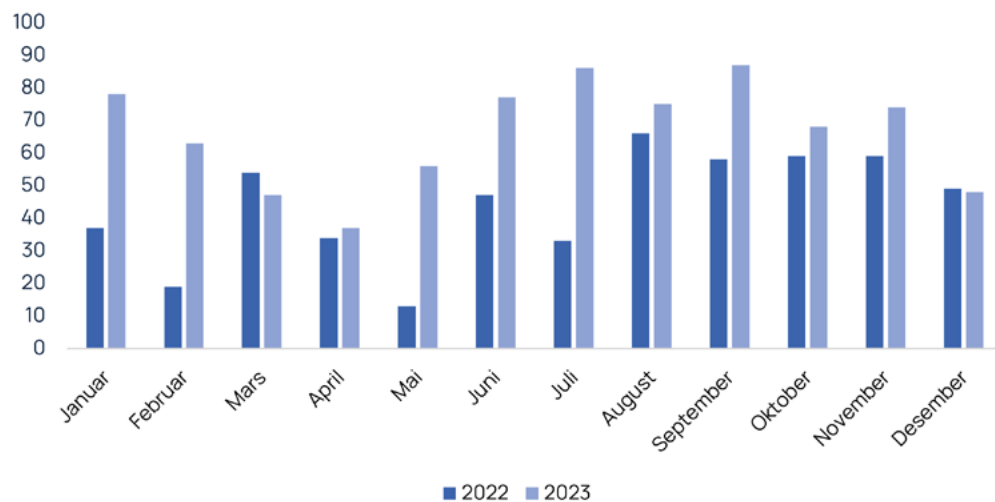
Antall innkommende telefonsamtaler



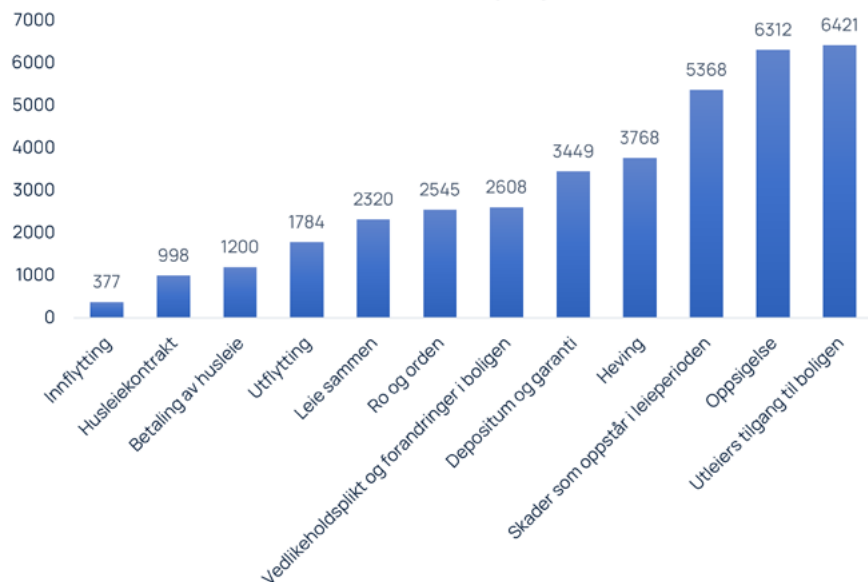
Antall besøkende på hjemmesiden



Generelle henvendelser på e-post



Mest besøkte temaside på hjemmesiden



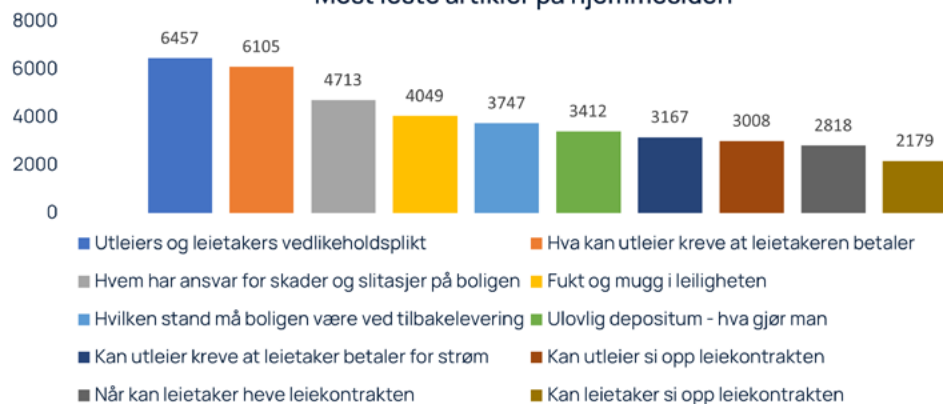
Hvilke tema søkes det veiledning om?

Oversiktene viser hvilke temaside om rettigheter og plikter og hyppigste leste artikler på hjemmesiden. Sett i sammenheng tegner det seg i 2023 et enda tydeligere bilde av tendensen vi allerede så andre halvår 2022. Henvendelsene knyttet til opphør av leieforhold (utleiers tilgang til boligen, oppsigelse, skader som oppstår i leieperioden og heving) er vedvarende høye.

Behovet for informasjon knyttet til regulært og irregulært depositum er også stort. Hele 20 % av de som henvender seg på telefon må henvises videre til andre tjenester, og en ikke ubetydelig del av disse må henvises til depositumsbanker. En økning i tvistesaker vedrørende denne sakstypen indikerer at det fortsatt mangler kunnskap om og/eller etterlevelse av depositumsreglene. Informasjonen vi henter ut fra våre statistikker kan understøtte oppfatningen om at dyrtid og økende renter har medført økt usikkerhet og mindre forutsigbarhet for begge partene i leieforhold. Dette antas å virke konflikt drivende – og ses særlig i sammenheng med partenes behov for informasjon vedrørende ansvar og i forbindelse med opphør av leieforholdet.

Økt sakstilfang sammenholdt med tallene som framgår av statistikkene, kan vise at partene i leieforhold som den store hovedregel først kontakter HTU sent i leieforløpet og ofte når de allerede står i en tvist. Dette utfordrer den delen av samfunnsoppdraget som gjelder informasjon og forebygging av tvister. Å nå ut med rett informasjon til rett tid krever ressurser, tilgang til andre møtearenaer og prosesser. Vår vurdering er at målet om å nå ut med rett informasjon til rett tid, krever et forpliktende samarbeid mellom aktørene i leiemarkedet.

Mest leste artikler på hjemmesiden



Virksomhetsstrategi

I årets første kvartal ble HTUs virksomhetsstrategi lansert. Motivasjonen fremgår av virksomhetens visjon: Alle leieforhold skal oppleves trygge, forutsigbare og velfungerende for leietakere og utleiere. HTU skal ivareta partenes rettsikkerhet gjennom å forebygge og løse tvister.

HTUs verdigrunnlag: Effektiv, Tilgjengelig og Tillitsskapende (“ETT”) er resultatet av et verdiarbeid som foregikk over to dager på virksomhetens fellesseminar i 2022. Verdiene danner grunnlaget for organisasjonskulturen – og skal signalisere hvem vi er og hva vi vil være - internt og eksternt. Som én virksomhet fordelt på tre kontorsteder, har målsettingen om “ett HTU” også vært sentral i 2023. Særlig vektlegges økt involvering, utnyttelse av ressurser på tvers og likebehandling.

Informasjonsstrategi

HTUs informasjonsstrategi ble endelig ferdigstilt våren 2023. Strategien gir retning for den eksterne informasjonsvirksomheten. Foruten å være ett HTU som kommuniserer enhetlig, tydelig og tilpasset, skal HTU være allment kjent og ha tillitt hos publikum som profesjonelt tvisteløsnings- og veiledningsorgan. Informasjonen skal gis på en måte som bidrar til selvhjulpne innbyggere.

Det overordnede formålet med all ekstern informasjon er å bidra til ryddige og trygge leieforhold. Dialogen med brukerne skal være brukerrettet og effektiv. God tilgjengelighet og forebyggende informasjonsvirksomhet står sentralt.

Tilgjengelighet - effektiv samhandling med brukerne

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

Statens fellesløsninger bidrar således til effektivitet i saksbehandlingen samt raskere og enklere tilgjengelig informasjon for partene.

Avhengigheter: HTU benytter nasjonale felleskomponenter og har opparbeidet avhengigheter til felleskomponenter som Altinn, ID-porten, Folkeregisteret og Enhetsregisteret, eFormidling og eSignering, KS SvarUt.

Retten til bruk av tolketjenester til samisktalende

HTU tilbyr tolketjenester til samisktalende i tråd med sameloven § 3-4, jf. § 3-1. Informasjon til samisktalende om deres rett til å kommunisere på samisk kommer frem av informasjon oversatt til nord-samisk på hjemmesiden. For kostnader til oversettelser til og fra samisk i HTU gjelder rettsgebyrloven § 2 annet ledd tredje punktum. HTU har imidlertid ikke fått henvendelse om oversettelse eller tolking til samisk i 2023.

Synliggjøring

Utviklingen i saksinngangen og antall beøkende på hjemmesiden viser at arbeidet med å synliggjøre HTU de siste årene har gitt effekt. Videre erfarer vi en økt interesse for HTU og samfunnsoppdraget fra aktørers side. Vi har holdt foredrag og innlegg i ulike fora gjennom året, blant annet for ulike statsforvaltere, Norsk kommunalteknisk forening og i advokatbransjen. Vi har også holdt innlegg for forliksrådet i Oslo og i Trondheim.

Tillitsreform

Tillitsreformens betydning for virksomhetens strategi og organisering av arbeidsmåter har preget HTU direkte og indirekte gjennom året. Reformen utfordrer tankesett og kultur; hvordan vi samarbeider innad i virksomheten, men også på tvers av sektor. Økt bevissthet omkring hva tillitsreformen betyr for HTU og vårt samfunnsoppdrag vil bidra til å løfte blikket og se de større sammenhenger.

Leieløftet

Om lag én million personer i Norge leier den boligen de bor i og ca. 70 % leier av privatpersoner. De fleste av disse leieforholdene fungerer godt. Likevel erfares at kunnskapen om rettigheter og plikter er lav både på leietaker- og utleiersiden. Å tilrettelegge for et bedre fungerende leiemarked og bedre koordinert informasjon om rettigheter og plikter har stått høyt på regjeringens agenda i 2023. I slutten av 2022 tok departementet initiativ til å samle viktige aktører på leiemarkedet for å diskutere utfordringer og muligheter.

Samarbeidet har tatt videre form i 2023 og resulterte i lanseringen av "Leieløftet" på høstparten. Leieløftet favner bredt da felles innsats er en viktig forutsetning for å oppnå resultater. Initiativet skal fungere som en møteplass for å dele erfaringer, peke på utviklingsmuligheter og udekte behov, samt identifisere små og store tiltak som kan gi bedre stabilitet og forutsigbarhet for både leietaker og utleier. Som statens nøytrale husleieorgan har HTU rolle som observatør i dette nettverket. Aktørene, som blant annet representerer de ulike interesseorganisasjonene, profesjonelle utleiere og Finn.no er tett på partene og har god kjennskap til de utfordringene som søkes løst.

Boligdugnaden

Krigen i Ukraina har ført rekordmange flyktninger til Norge. I underkant av 70 000 flyktninger ble bosatt i norske kommuner i løpet av 2022 og 2023. Mens mange kommuner allerede i 2022 kunne melde om et stramt boligmarked, viser notatet "Boligreserver 2022" fra Asplan Viak for Husbanken at antall potensielle utleieboliger i sentrale strøk fortsatt var betydelig.

På bakgrunn av dette fikk Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) i februar et oppdrag fra departementet som gikk ut på å få flere av disse potensielle leieobjektene ut i markedet. HTU ble invitert til å bidra inn i dette arbeidet.

Prosjektet, som gikk over få måneder, resulterte i nettsiden Boligdugnaden.no. Nettsiden tar for seg relevant informasjon om hva man må gjøre før man leier ut, underveis i leieforholdet og hvordan finne en leieboer. Alt man trenger å vite for å leie ut, på ett sted. Den 12. juni 2023 ble Boligdugnaden lansert av statsråd Sigbjørn Gjelsvik.



Partssamarbeid

I 2023 har HTU satt partssamarbeidet høyere på agendaen. Gjennom jevnlig månedlig dialog mellom de tillitsvalgte og ledelsen legges grunnlaget for økt tillitt og medarbeiderpåvirkning. Sammensetningen i HTUs partssamarbeid gjør at alle tre kontorer er representert. Dette bygger opp under "Ett HTU"- og senker terskelen for involvering på tvers av kontorsted. Av praktiske hensyn ble også verneombudet trukket inn i disse samarbeidsmøtene i 2023.

På virksomhets interne fellesseminar høsten 2023 sto leiemarkedet og HTUs rolle i fokus. Departementet orienterte om kommende boligmelding og Jardar Sørvoll fra OsloMet, BOVEL holdt innlegg om «Strukturene og konfliktlinjene i leiemarkedet - Hvem er brukerne og hvilke utfordringer finnes?» Forskningen underbygger i stor grad de erfaringene vi til daglig gjør oss i arbeid med tvistesaker og i møte med publikum.

De tillitsvalgte og verneombudet ledet seminarets gruppearbeid hvor brukerreting og HTU som lavterskeltilbud var temaer.

Meklingsprosjekt

Gitt den pressede ressursituasjonen HTU befinner seg i, har konkrete tiltak i forbindelse med tillitsreformen begrenset seg til et prosjekt som ble iverksatt høsten 2023. Ut over dette har HTU ingen konkrete planer om oppstart av nye piloter.

I medio september ble det igangsatt et prøveprosjekt i mekling, hvor hovedformålet var å finne en hensiktsmessig innretning for mekling, gitt HTUs samfunnsoppdrag som lavterskeltilbud. Mekling i HTU er definert og beskrevet i forskrift om Husleietvistutvalget § 11. Idé og innretning for prosjektet har tatt form i samarbeid med de ansatte og tillitsvalgt.

Prøveprosjektet harmonerer med tillitsreformen. Meklingstanken baserer seg på at partene er eiere av tvisten. Mekling skjer i tillitt til at partene kan løse konflikten med bistand fra en upartisk mekler. Et profesjonelt og godt tilrettelagt meklingsinstitutt - tilpasset HTUs rammebetingelser og som sikrer likebehandling - vil kunne bidra til ytterligere å øke tillitten til HTU som tvisteløsningsorgan.

Mekling er en smidig form for konfliktløsning som kan spare partene for ressurser i form av tid og penger, samt i mange tilfeller også for den emosjonelle belastningen det er å stå i konflikt over tid. Mekling antas også å ha en samfunnsmessig gevinst i form av at flere saker løses raskere og med mindre ressurser.

411 saker var med i prosjektet. I prosjektperioden som forløp over 3,5 måneder, ble det gjennomført mekling i 101 saker, hvorav 73 tilfeller førte til forlik. Forliksprosenten ved gjennomførte meklinger endte på 72 %. I de øvrige 310 sakene takket partene nei til mekling. Prosjektet vil danne grunnlag for tydeligere interne føringer for hvordan mekling bør gjennomføres i HTU.

"Mekling er en smidig form for konfliktløsning og harmonerer med tillitsreformen"



Husleielovutvalget

Ved kongelig resolusjon av 16. juni 2023 ble det oppnevnt et utvalg som fikk i oppdrag å gjennomgå husleieloven. Overordnet ble utvalget gitt mandat til å gå gjennom husleieloven og vurdere, og foreslå, endringer som styrker leietakeres rettigheter, sikrer grunnleggende botrygghet og som gjør at loven er tilpasset dagens situasjon i leiemarkedet. Utvalget skal også vurdere endringer som gjør at loven fungerer bedre enn i dag og ivaretar interessene til de ulike aktørene i leiemarkedet på en god og samfunnstjenlig måte.

HTU har underveis kommet med ulike innspill til lovutvalget, herunder holdt innlegg på en av lovutvalgets samlinger. Utvalget har særlig vært interessert å få innspill om hva som er vanlige rettslige problemstillinger som forekommer i HTUs tvistesaker og om noen av bestemmelsene i husleieloven er særlig konfliktskapende. Lovutvalget har også vært opptatt av hyppigheten av ulike tvistetyper og hvordan HTU praktiserer de ulike bestemmelsene i husleieloven.

Husleielovutvalget la frem sin første delrapport 31. januar 2024. I denne rapporten har utvalget behandlet og foreslått endringer knyttet til varigheten av leiekontrakter og endringer i bestemmelsene om oppsigelse. Utvalget skal levere sin sluttrapport innen 15. oktober 2024.

Konsulenttjenester

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

HTU benytter generelt lite konsulenttjenester. I 2023 brukte virksomheten kr 221 000 til slike tjenester. Kostnadene som viser en reduksjon på kr 164 000 fra 2022 har i all hovedsak gått til å videreutvikle de digitale systemene og hjemmesiden. HTU har ingen øvrige kjøp av konsulenttjenester fra kommunikasjonsbransjen i 2023.

I forbindelse med anskaffelse av nye lokaler for kontor i Oslo, benyttet vi Statsbygg som rådgiver. Kostnadene beløp seg til kr 148 509. HTU mottok i tildelingsbrev nr.2 av 20.06.2023 belastningsfullmakt pålydende kr 150 000.

Desentralisert arbeid

Da HTU ble utvidet til et landsdekkende tilbud, ble det bestemt at alle ansettelser av jurister som følge av utvidelsen skulle skje ved kontorene i Bergen og Trondheim. Antallet avtalte årsverk der er økt med 1,2 årsverk i Bergen og 2,5 årsverk i Trondheim siden utvidelsen. I lys av arbeidsmengden i virksomheten i 2023, har vurderingen vært at vi ikke har hatt kapasitet til å gjøre ytterligere tiltak på området.

Innsparinger fra leie av lokaler

HTUs leiekontrakt for kontoret i Oslo utløp 31. desember 2023. Ny kontrakt fra 2024 anslår en besparelse på husleie- og felleskostnader på ca. 20 %. Kontorlokalene er redusert med omlag 185m², i tillegg er lagerleie redusert med 31,4 kvm. Reduksjonen er i tråd med regjeringens mål om å redusere utgifter til leie av lokaler.

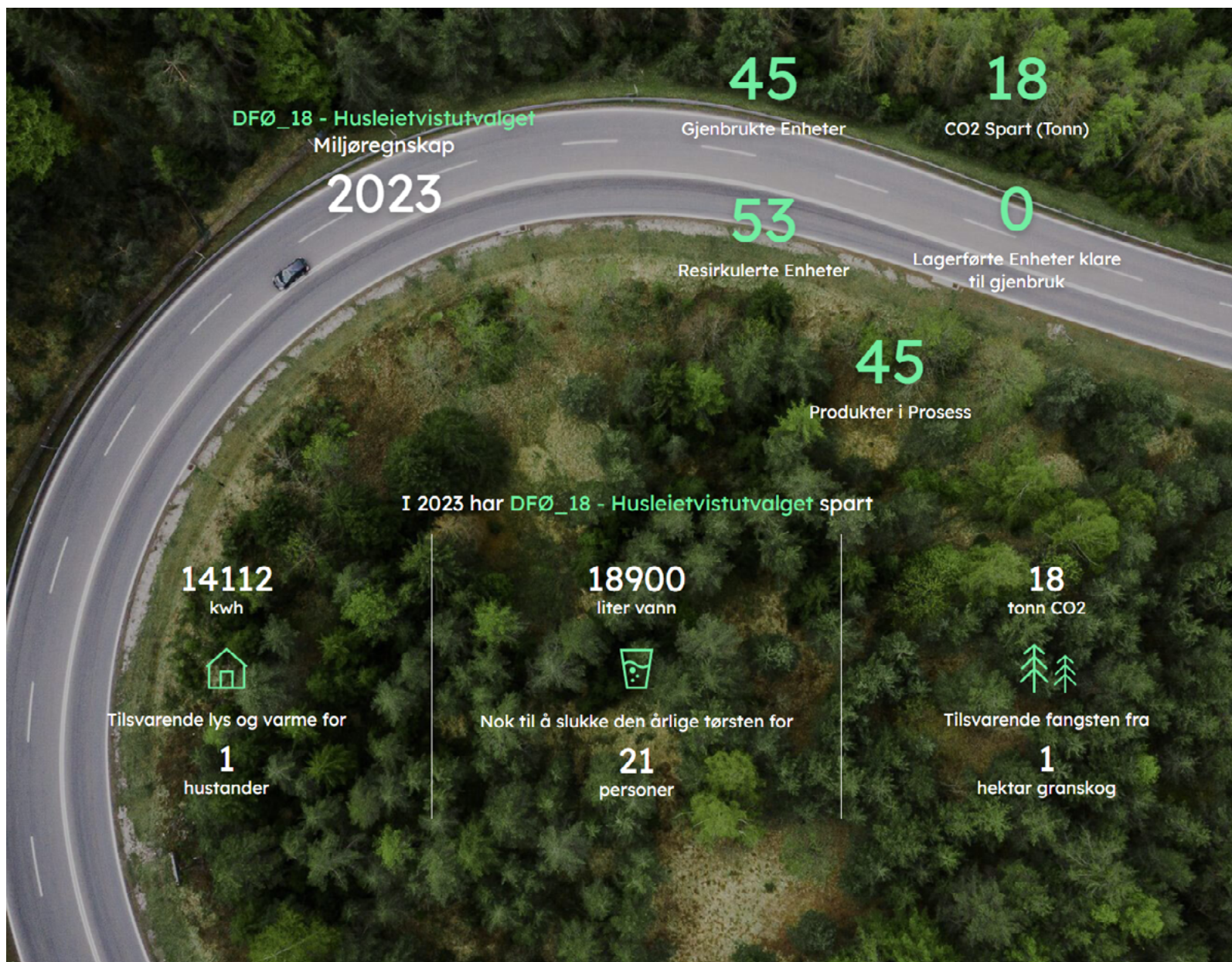
Drift og sirkulærøkonomi

Overgangen til en digital drevet virksomhet gir positive miljøeffekter; redusert papirforbruk og opphør av reisevirksomhet for parter og utvalgsmedlemmer. HTU disponerer heller ikke lenger parkeringsplasser for bil ved kontorene.

HTU har i 2023 hatt særlig fokus på sirkulærøkonomi. Eldre teknisk utstyr som pc-klienter, telefoner, skjermer og kopimaskiner er resirkulert via statens rammeavtale med Foxway AS. Anskaffelse av nytt inventar blir i all hovedsak foretatt via leverandører som tilbyr gjenbruk.

Miljø, lokalisering, energi og materialbruk ble vektlagt ved anskaffelse av nye kontorlokaler i Oslo.





Bildet viser HTUs miljøregnskap for teknisk utstyr i 2023.

Del IV. Styring og kontroll i virksomheten

HTU jobber for å videreutvikle virksomhetens rutiner samt tydeliggjøre roller og ansvar for bedre styring, kontroll og sikring av mål- og resultatoppnåelse.



Informasjon og statistikk fra virksomhetens ulike digitale systemer brukes aktivt for å sikre en hensiktsmessig styring og ressursdisponering. I et risikoperspektiv har håndteringen av den store saksinngangen vært sentral i 2023, hvor det har vært nødvendig å planlegge og gjennomføre behandlingen av tvistesakene på en annen måte i andre halvår. I den forbindelse har det også vært viktig å sikre god og løpende informasjonsflyt med de tillitsvalgte, i annen kommunikasjon internt og til departementet om situasjonen.

Kontinuerlig budsjettstyring har vært viktig, spesielt på grunn av usikkerheten knyttet til budsjetteringen i 2023. HTU har et mindreforbruk utover hva som er mulig å overføre innenfor 5 % - når gebyrinntekten regnes inn. Mindreforbruket er uheldig sett i lys av behovet for ansettelser som den betydelige saksinngangen skaper. Saksinngangen gjør at gebyrinntekten er relativt høy sett opp imot budsjett. Et unormalt høyt sykefravær og derfor en høy andel refusjoner, utfordringer knyttet til regnskapsføring av pensjonskostnader og en høyere kreditnota fra utleier i Oslo rett før årsskiftet, er blant disse. En særlig utfordring har vært betydelig usikkerhet knyttet til kostnadmessige konsekvenser forbundet med utlysning og anskaffelse av kontorlokaler for virksomheten i Oslo. Etter gjennomført konkurranse, ble det avklart at vi ikke ville få flyttekostnader i det omfanget vi hadde budsjettet med. Inntil fire juriststillinger ble utlyst da situasjonen var avklart i høst, men det lot seg ikke gjøre å få ansettelsene på plass i tide til at det fikk budsjettvirkning i 2023.

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

Foruten ukentlige ledermøter, har ledergruppen hatt fire fysiske ledersamlinger gjennom året. Ett av disse var et felles møte med ledergruppen i BOBY, hvor tema var kunstig intelligens (KI) og på hvilke områder KI kan være relevant for HTU. For øvrig har samlingene hatt temaer knyttet til utvikling av arbeidet i ledergruppen og aktuelle tema gitt situasjonen virksomheten står i.

Det er gjennomført to revisjoner av risikovurderingen i 2023, som er gjennomgått i etatsstyringsmøtene. Sammen med tildelingsbrev og budsjett legger risikovurderingen grunnlaget for virksomhetsplanen, som utarbeides årlig.

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

Beredskap og Informasjonssikkerhet

Det har ikke vært hendelser som truer eller kompromitterer informasjonssikkerheten i 2023.

Beredskapsplan og krisehåndteringsplan/kontinuitetsplan er del av systemet for internkontroll, og er gjennomgått i 2023. Arbeidet med informasjonssikkerhet er fulgt opp og forankret i ledelsen. Virksomheten har etablert IKT-sikkerhetspolicy og sikkerhetsinstruks for de ansatte. HTUs sikkerhetsstrategi er nærmere beskrevet i policyen, som vurderes og revideres periodisk.

Risikovurderinger gjennomføres periodisk og ved behov. Risikovurderingen opp mot IKT-prinsippet er hendelsesbasert.

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

God internkontroll på dette området handler i stor grad om å øke bevissthetsnivået hos alle ansatte. HTU har i 2023 fortsatt sin digitale sikkerhetsopplæring. I tillegg er det gjennomført øvelser rettet mot de ansatte som ledd i cyberbevissthetstreningen. Virksomheten har i 2023 ytterligere styrket arbeidet med informasjonssikkerhet. Som ledd i dette holdt NSM innlegg på virksomhetens fellesseminar.

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

Økonomi og revisjon

KDD fastsetter Økonomi- og virksomhetsinstruks for HTU. Virksomheten fastsetter intern økonomiinstruks som gjennomgås og ajourføres ved behov. Det utarbeides ett budsjett som gjelder for hele virksomheten. Av hensyn til budsjettering, kontroll og regnskapsoppfølging opereres det med fire koststeder.

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

Inngående fakturaer blir behandlet i DFØs system UNIT4 ERP.

Bemanning-, kapasitets- og ressursituasjonen

HTU har gjennom de siste tre årene hatt en relativt betydelig turnover, og har også styrket bemanningen, særlig på jurist-siden, som følge av utvidelsen av virkeområdet. Av 35 ansatte ved årsskiftet (inkludert lærling), er i overkant av 40 % ansatt i løpet av de siste tre årene. Samtidig har vi endret måten vi jobber på og faset inn nye digitale systemer. Dette innebærer også et kompetanseløft blant alle ansatte. Ansettelse og opplæring har tatt mye tid. Parallelt har arbeidsmengden økt kraftig, og tvistesakene vesentlig mer enn antatt. Virksomheten har derfor vært og er fortsatt strukket kapasitetsmessig.

Nye måter å jobbe på og nye krav til virksomhetsdrift gir et endret kompetansebehov. Kompetanse- og bemanningsbehovet i administrativ enhet er fortsatt uavklart. Planlagt implementering av blant annet ny digital fakturaløsning i 2024 forutsettes å effektivisere driften ytterligere og gi bedre oversikt over hvilke ressurs- og kompetansebehov vi skal dekke i fremtiden.

Ettersom en betydelig del av oppgavene fortsatt utføres manuelt, ble det foretatt to midlertidige ansettelse i administrativ enhet i 2023. Den ene stillingen ble lyst ut som fast mot slutten av året, med tilsetning første kvartal 2024. Videre har virksomheten i løpet av 2023 ansatt tre personer i faste sakslederstillinger, to kvinner og én mann.

Konkurransen om de dyktige medarbeiderne har vært utfordrende i 2023, og det er fortsatt en særlig utfordring å rekruttere menn. Til tross for at HTU kan

tilby spennende oppgaver med høy grad av utvikling og autonomi, erfarer vi et krevende arbeidsmarked å rekruttere i. HTU har opprettet egen profil på LinkedIn for å øke synligheten av virksomheten. Videre har "ambassadører" fra alle tre kontorer deltatt på juridiske arbeidslivsdager (ALD) i Bergen og Oslo.

Mot slutten av året ble det avklart midler til å foreta nye ansettelse. Ytterligere fire saksledere, med valgfritt kontorsted, ble ansatt helt på slutten av 2023. Disse har oppstart første kvartal 2024. I tillegg vil vi på grunn av restansesituasjonen engasjere ytterligere én til to saksledere. Ettersom vi tar utgangspunkt i oppstartstidspunktet i våre statistikker, er ansettelsene ikke med i årsverkstillingen for 2023.

HTU er opptatt av å investere i og utvikle egne ansatte for å sette oss i stand til å møte en arbeidshverdag i stadig endring. Dette virker godt med generelle føringer om redusert konsulentbruk i staten. Erfarings- og kunnskapsdeling på tvers av virksomheter er særlig viktig for en virksomhet som HTU som har begrensede ressurser. HTU deltar jevnlig i forum for personal, økonomi og ledelse.

Utførte årsverk pr. avdeling	Avtalte årsverk	2021	Avtalte årsverk	2022	Avtalte årsverk	2023
Ledere	5	4,9	5	4,9	5	4,75
Administrasjon	4,86	6,5	4,73	5,06	5,11	4,93
Bergen	6,27	5,53	7,04	7,18	7,42	5,18
Oslo	9,63	7,3	8,85	7,76	8,55	8,07
Trondheim	5,46	5,14	7,32	6,84	8	7,66
Totalt	31,22	29,37	32,94	31,74	34,08	30,59

Turnover	Ansatte	Fratredelser	Tiltredelser	Turnover %
2023	33	3	3	9,1
2022	33	3	2	9,1
2021	29	4	5	13,8

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

Bevaring- og kassasjonsplan

Arbeidet med å få på plass en bevarings- og kassasjonsplan (bk-plan) hadde sin oppstart i oktober 2022, og har pågått gjennom 2023. I henhold til arkivforskriften § 16 er alle offentlige organ pålagt å utarbeide en bk-plan for egne fagsaker.

I mai 2023 ble første utkast av planen oversendt Arkivverket for tilbakemelding. Videre arbeid med kassasjonsbestemmelsene for HTUs fagsaker ble satt på hold i påvente av veiledningsbistand fra dem. Fullstendig bk-plan ventes forelagt Arkivverket for endelig godkjenning i første kvartal 2024.

Arbeidet med bk-planen resulterte også i et funksjonsbasert klassifikasjonssystem, som ble implementert i forbindelse med en periodisering av arkivet.

elInnsyn

Alle offentlige organer plikter å publisere offentlig postjournal for allmennheten. Inngående saksdokumenter og dokumenter som organet selv har opprettet, er offentlige og åpne for innsyn dersom ikke annet følger av lov eller forskrift.

Våren 2023 ble det igangsatt et arbeid med å sette opp en integrasjon mellom Elements og elInnsyn for publisering av postjournaler og relevante dokumenter for fulltekstpublisering. I forbindelse med testing og feilsøking av integrasjonen, ble det avdekket feil hos leverandøren, som har medført en lengre prosess enn forutsatt. Løsningen ventes å kunne produksjonsettes i løpet av første halvdel av 2024.

Forvaltningen av egne eiendeler

HTU leier kontorlokaler i Fridtjof Nansens vei 17 i Oslo, Valkendorfs gate 6 i Bergen og Prinsens gate 1 i Trondheim. Leieavtalen i Oslo utløp 31. desember 2023. Det er i 2023 inngått ny 10 årskontrakt gjeldende fra 2024 for leie av lokaler i Oslo. Statsbygg bisto HTU i anskaffelsesprosessen.

Materielle verdier på kontorstedene er sikret med alarm og tilgangskontroll. Det har ikke vært større avvikshendelser i 2023. Det foreligger retningslinjer for bruk og oppbevaring av utstyr, herunder for mobiltelefoner og pc-klienter.



Tilsynsrapporter og pålegg fra tilsynsmyndigheter

HTU har ikke hatt tilsyn i 2023 og det foreligger ingen tilsynsrapporter eller pålegg fra tilsynsmyndigheter.

Brukerundersøkelser

I 2023 har HTU gjennomført brukerundersøkelser på hjemmesiden og i telefontjenesten. Undersøkelsen på hjemmesiden avdekker publikumsbevegelser, hva som er årsaken for besøket og om de finner det de søker etter. Undersøkelsen løp i tre måneder med oppstart i desember 2022. Undersøkelsen og kartlegging av publikums bevegelser viste blant annet følgende punkter til forbedring:

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

Menystruktur og ordlyd er endret for å imøtekomme problemene.

Selv om mye informasjon er tilgjengelig, vitner publikums ønske om en chat-funksjon om at mange ønsker raskt svar på spesifikke spørsmål. I noen tilfeller vil dette også være informasjon som ikke er søkbar i dagens løsning. Ulike tiltak er skissert som mulige forbedringer. Dette vil imidlertid medføre større endringer på dagens hjemmeside, noe som vil kreve ressurser vi ikke har kunnet frigjøre i 2023.

Til tross for telefonundersøkelser over to lengre perioder i 2023, genererte disse ikke mer enn 685 svar, en svarprosent på om lag 17 %. Dette gir et tynt datagrunnlag for å iverksette forbedringstiltak. Vi erfarer at det er utfordrende å motivere publikum til å respondere på slike undersøkelser og vil vurdere hensiktsmessigheten av slike fremover.

Mangfold, likestilling og diskriminering

Aktivitets- og redegjørelsesplikten pålegger arbeidsgivere å jobbe for likestilling og mot diskriminering. Målsetningene knyttet til dette arbeidet er forankret i virksomhetens overordnede retningslinjer og lønnspolitikk. HTUs personal og HMS-håndbøker inneholder blant annet rutiner for inkluderende rekruttering og varslingsrutiner for kritikkverdige forhold og trakassering. Vi har ingen varslingstilfeller i 2023.

Uønskede lønnsforskjeller og diskriminering anses å ha lav risiko. Ved utløpet av 2023 hadde HTU 35 ansatte, hvorav 9 menn og 26 kvinner. Foruten virksomhetens direktør som er mann, er de øvrige lederstillingene likt fordelt mellom kjønnene. Kvinnenes lønn på neste ledernivå utgjør 89,43 % av mennenes lønn. Lønnsforskjellene skyldes at det er en annen innretning på lederfunksjonen for administrativ enhet som har kvinnelig leder, og dels skyldes forskjellen ulik ansiennitet. For øvrig er kvinner og menn representert i alle stillingskategorier. Lønnsforskjellene er marginale.

Lønnsjusteringer skjer gjennom dialog med de tillitsvalgte i forbindelse med de lokale forhandlingene. Likelønnsperspektivet ivaretas ved lønnsfastsettelsen ved nyansettelser og i forbindelse med vurderingen av lønsplassering etter HTA pkt. 2.5.5(3).

Vi hadde to kvinnelig ansatte i midlertidige stillinger, hvorav én tidligere lærling i virksomheten. Begge stillinger var hjemlet i statsansatteloven § 9 bokstav a. Den ene stillingen løp ut i juli 2023. Ettersom grunnlagt for midlertidighet i andre halvår har vist seg å være av mer varig art, ble den andre stillingen lyst ut som fast på slutten av året.

Alle nyansatte tilbys 100 % stilling. Avtale om deltidsstilling har vært etter ansattes eget ønske og er begrunnet i forhold utenfor virksomheten. Foruten lederne, har to andre medarbeidere telefonabonnement betalt av virksomheten. Avtalene er begrunnet i tjenstlige behov. Gjennomsnittsalderen for de ansatte i virksomheten har ligget stabilt de siste årene og er 38,9 år i 2023.

Likestilling

		Kjønnsbalanse		Total	Kvinner lønn av menn	Gjennomsnittslønn		Deltid		Midlertidig ansettelse		Foreldre permisjon		Legemeldt sykefravær		Øvrig godtgjørelse
		K	M			K	M	K	M	K	M	K	M			
	År	%	%	Antall	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	Beskrivelse
Totalt i HTU	2023	74,29 (26)	25,71(9)	35	87	692 126	795 974	7,69 (2)		7,69 (2)	11,11(1)	7,69 (2)	11,11 (1)	8,23(4)	0	
	2022	80,56 (29)	19,44(7)	36	72,9	629 520	863 771	6,9 (2)		10,3 (3)				5,78(5)	10,49(2)	
Ledere eks. direktør	2023	50(2)	50 (2)	4	89,4	913 578	1 021 610									Ekom (4)
	2022	50(2)	50(2)	4	89,4	867 600	970 200									Ekom (4)
Tvisteløsere	2023	75(3)	25 (1)	4	99,7	872 700	875 000									
	2022	75(3)	25 (1)	4	100,5	834 233	830 000									Ekom (1)
Seniorrådgivere	2023	70(7)	30 (3)	10	99,4	736 286	741 000						33,33(1)			
	2022	6	3	9	101,9	679 049	666 667					33,33 (2)				Ekom (1)
Rådgivere	2023	93,33(14)	6,67(1)	15	107,1	599 716	560 000	14,29(2)		14,29 (2)		14,29(2)				
	2022	100 (18)		18		552 439		11,11 (2)								
Lærling	2023		100 (1)	1			125 500				100 (1)					
	2022															

Lærlinger

Høsten 2023 ansatte vi vår fjerde lærling innen utdanningsretningen Service og samferdsel: Kontor og administrasjonsfaget. Denne gangen ansatte vi en mannlig lærling som hadde vært på praksisopphold i virksomheten på vårparten. Praksisoppholdet ga lærlingen og HTU anledning til å bli kjent, noe som motiverte begge parter for forestående lærlingperiode.

Utfordringer med å dekke opp for alle målene i opplæringsplanen samt finne ressurser til opplæring er løst gjennom et flerårig samarbeid med DiBK. Virksomhetene fordeler oppgavene i opplæringsplanen mellom seg, med bistand fra OK stat. Samarbeidet vurderes som en forutsetning for å kunne øke antall lærlinger i fremtiden. Gitt innretningen på administrative funksjonene hvor samtlige oppgaver løses av enhetens fem ansatte, mangler HTU et tilstrekkelig stort fagmiljø og ressurser til å ta inn lærlinger fra andre utdanningsretninger.

Vi har i 2023 ikke hatt kapasitet til å ta inn studenter i praksis. Tre jusstudenter ble tatt inn som vikarer i 2023. I all hovedsak arbeidet disse under sommerferieavviklingen.



HMS og arbeidsmiljø

Store saksporteføljer og høyt arbeidspress har ført til økt fokus på HMS-arbeidet i 2023. Situasjonen HTU har stått i de siste årene med høy endringstakt og økt saksinngang har satt søkelyset på det psykososiale og organisatoriske arbeidsmiljøet. En viktig forutsetning for å komme i inngrep med dette har vært medarbeiderinvolvering og tettere samarbeid med de tillitsvalgte og verneombud.

HTU hadde planlagt gjennomføring av medarbeiderundersøkelse første halvår 2023. Av kapasitetshensyn, ble det i samråd med de tillitsvalgte og verneombud besluttet å utsette undersøkelsen til første halvdel av 2024. HTU har besluttet å benytte MUST fra STAMI.

Beslutningen om å sette tvistesaker i bero i juni var et nødvendig grep for å redusere den enkeltes arbeidsbelastning og forebygge stressrelaterte plager. Allokering av ressurser internt og en strengere prioritering har vært andre viktige tiltak.

Tilbud om avtale på inntil to dagers hjemmekontor ble innført som en prøveordning våren 2023. Ordningen skal evalueres første kvartal 2024. Formålet med evalueringen er å videreføre ordningen på en måte som balanserer virksomhetens behov, et godt arbeidsmiljø samt den enkeltes behov for fleksibilitet og autonomi.

Et viktig tiltak for å ivareta et godt arbeidsmiljø på tvers av tre kontorstedene er HTUs fellesseminar. Dette ble avholdt høsten 2023 på Voksenåsen hotell. Medarbeidernes evaluering av seminaret bekrefter viktigheten av tiltaket som miljøfremmende. På slutten av året besluttet partene at fellesseminaret og kontorvise samlinger - sommer og jul - innføres som faste arrangement i virksomhetens årshjul.

Prøveordning om utvidet rett til bruk av egenmelding ble evaluert våren 2023 og gjort fast. Målsettingen for sykefravær i 2023 var på 3,5 %. Høyt sykefravær på begynnelsen og slutten av året og noen tilfeller av langtidsfravær førte til at totalsykefraværet endte på 6,82 %. Det egenmeldte fraværet har vist seg relativt stabilt. Det er ikke innrapportert arbeidsrelatert sykefravær i 2023.



Sykefravær

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

Del V. Vurdering av fremtidsutsikter



Den fortsatte økningen i antall tvistesaker har nå et slikt omfang at det utfordrer HTUs evne til å opprettholde virksomheten som et lavterskeltilbud, hvor kort saksbehandlingstid er et hovedformål. Den viser som nevnt en ganske kraftig negativ utvikling per i dag. Det er nok sammensatte årsaker til dette. Veksten fra 2021 og gjennom 2022 kan nok i stor grad tilskrives utvidelsen av virkeområdet, samtidig som HTU har blitt mer tilgjengelig for brukerne; det er enkelt å fremsette klage etter at de digitale systemene kom på plass. Når antallet konfliktsaker fortsetter å øke, ser det imidlertid ut til å ha sammenheng med mer overordnede problemstillinger, hvor enkelte av disse kan være konflikt drivende. Vi ser for eksempel at i Oslo – som også lå innenfor HTUs virkeområde tidligere – har antallet tvistesaker økt med om lag 20 % siste år. Særlig i de større byene har etterspørselen etter leieobjekter vært større enn tilbudet. Vi antar også at en svakere økonomi generelt rammer partene i leiemarkedet hardt; mange leietakere er svakere økonomisk stilt enn de som eier bolig.

For å imøtekomme utfordringene, er det ansatt ytterlige saksledere som starter opp første kvartal 2024. Nye forskriftsbestemmelser gjeldende fra 1. januar 2024 vil også kunne ha positiv innvirkning på saksbehandlingstiden på sikt. Det er imidlertid for tidlig å si om dette vil ha effekt nok til å redusere saksbehandlingstiden til et nivå som et lavterskeltilbud forutsettes å ha. De endrede saksbehandlingsreglene vil uansett gi økonomiske besparelser, som er/vil bli benyttet til å øke bemanningen i HTU.

Det kan være grunn til å anta at økningen i antallet tvistesaker er et symptom på underliggende utfordringer. Selv om det gir gode bruker- og samfunns effekter å ha et eget konfliktløsningsorgan for boligleie, ville det naturligvis vært langt bedre om antallet konflikter ble redusert. For HTUs del, som har informasjon til leietakere og utleierye som del av sitt oppdrag, er det nærliggende å peke på det forebyggende perspektivet som ligger i tilstrekkelig god informasjon. Rett informasjon må komme til rett tidspunkt, men erfaringen viser at HTU ikke er i posisjon til å dekke dette behovet; vi kommer ikke i inngrep med informasjonsbehovet tidlig nok. Som statistikken fra publikumstjenesten hos oss viser, søker publikum til HTU først når de er i konflikt.

Satsningen som er påbegynt i 2023 fra departementets side - Leieløftet – er derfor et godt og svært viktig tiltak. Vi oppfatter at deltakerne er enige om at det vil kreve en felles innsats mellom aktørene for å ta tak i utfordringen knyttet til forebygging og informasjon. Samarbeidet fremover vil etter vårt skjønn være helt sentralt for å lykkes. Det innsiktsarbeidet som er gjort i Leieløftet om brukernes utfordringer gir et godt grunnlag for å utvikle dette. Et slikt samarbeid – som omfatter både offentlige og private aktører – bør også være i tråd med formålet med tillitsreformen.

Regjeringen besluttet i 2023 å nedsette et husleielovutvalg. HTU følger med stor interesse arbeidet. Av særlig betydning er i hvilken grad lovforslagene vil bidra til konfliktforebygging, og hvordan reglene vil påvirke HTUs virksomhet for øvrig.



Et arbeidsliv i endring, og en større portefølje i HTU, er blant driverne i en utvikling som stiller større krav til forvaltningen av HTU som organisasjon. Det gjelder innenfor områder som bl.a. IKT-sikkerhet, digital utvikling, dokumentforvaltning, rekruttering og HR-støtte.

Det er et grunnleggende spørsmål hvordan de ulike krav og forventinger skal innfris innenfor rammebetingelsene. Digital utvikling av virksomheten, og spesielt bruk av kunstig intelligens, vil være vesentlig for å imøtekomme forventningene. Dette krever en kompetanse og kapasitet som det neppe er hensiktsmessig at en virksomhet av HTUs størrelse skal besitte på "egen kjøp". Vi er avhengige av eksternt bistand i en slik prosess og har hatt en innledende dialog med leverandøren av kjernesystemet om mulighetene. Dagens kapasitets- og kompetansesituasjon i virksomheten setter imidlertid begrensninger. Dette gjelder antakelig for flere virksomheter, og et samarbeid med andre aktører som innehar slik kompetanse og kan bidra, ville være hensiktsmessig. Vi viser i den forbindelse til det felles innspillet HTU i høst ga sammen med Distriktssenteret til ny digitaliseringsstrategi i staten.

Spørsmålet om hvilken kompetanse virksomheten skal besitte selv, kan også stilles for andre administrative oppgaver. Dette reiser viktige spørsmål om organisering og samhandling om slike oppgaver, herunder om, og eventuelt i hvilken utstrekning, de bør løses på tvers av virksomheter. Også ulike fellesføringer fordrer etter mitt syn større grad av samhandling med andre for at HTU skal lykkes med å innfri. Det bør ligge til rette for å utvikle konsepter i tråd med dette for HTU. De digitale verktøyene bryter gamle strukturer; oppgavene (både kjerneoppgaver og administrative oppgaver) kan løses stedsuavhengig.

Arbeidsmarkedet viser at det er krevende å rekruttere og beholde kompetanse. Selv om HTU har lykkes med å rekruttere kompetente medarbeidere, vil det være en viktig oppgave for statlige arbeidsgivere fremover å legge til rette for å beholde kompetente medarbeidere. Det handler etter vårt syn i stor grad om å kunne tilby en attraktiv arbeidsplass, med varierte oppgaver og et fleksibelt og utviklingsorientert miljø. Mulighetene for å utvikle mobilitetsordninger er derfor av stor interesse, både innen tvisteløsning og det administrative feltet. En slik ordning kunne også vurderes sektoravhengig. Det er nærliggende for HTU som tvisteløsningsorgan, å tenke i retning av mobilitetsordninger med andre slike.



Del VI. Årsregnskap

Årsregnskapet er utarbeidet og avlagt etter nærmere retningslinjer fastsatt i bestemmelser om økonomistyring i staten ("bestemmelsene").



Ledelseskommentar årsregnskapet 2023

Bekreftelse

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

Vurdering av vesentlige forhold

Bevilgning

HTU disponerte totalt kr 41 126 000 i 2023. Av dette var kr 1 877 000 overførte midler fra 2022. Tildelingen var kr 39 249 000. Samlede utgifter beløp seg til kr 39 383 200. Mindreforbruket var kr 1 742 800.

I tillegg til dette mottok HTU i Tillegg til tildelingsbrev nr. 2 av 20. juni 2023 en belastningsfullmakt fra KDD pålydende kr 150 000. Belastningsfullmakten dekker bistand fra Statsbygg i forbindelse med anskaffelse av nye lokaler i Oslo.

Bemanning og lønnskostnader

Reell lønnsprosent (uten godtgjørelse til utvalgsmedlemmene) var 74,57 % for 2023. I

2022 var den 74,4 %. Effektive årsverk hadde en nedgang på 1,2 årsverk fra 2022 til 2023. Nedgangen skyldes et relativt høyt sykefravær igjennom året. Differanse mellom avtalte og effektive årsverk er på 3,1 årsverk i 2023. Årsaken til avviket er et høyt sykefravær igjennom året, samt en fratredelse.

Annen gjeld til ansatte har økt med ca. 26 % fra 2022 til 2023. Betalt overtid i 2023 er om lag det samme som i 2022, med i underkant av kr 400 000.

Etter utvidelsen av HTU i 2021 har godtgjørelse til utvalgsmedlemmer økt med ca. 80 % Godtgjørelsen utgjorde kr 1 673 566 i 2023, mot kr 1 686 253 i 2022, og i 2021 kr 916 223.

Husleie og felleskostnader

Husleiekostnadene for 2023 utgjorde kr 2 906 957. Vi mottok i desember 2023 kreditnota fra utleier i Oslo pålydende kr 292 701, som skyldes en utregningsfeil av KPI-justering i 2021 knyttet til endring av leiekontrakten.

Samlet økte reell leiekostnad fra 2022 til 2023 med 5,17 %. Prisvekst og helårsvirkning på nødvendig tilleggsareal i Trondheim er årsak til denne økningen.

Felleskostnader økte i samme periode med 18,80 % og har også sammenheng med helårsvirkningen for tilleggsareal i Trondheim. Avregningsfaktura for strøm for 2022 på kr 30 000 ble fakturert og betalt i 2023.

Programvarelisenser

Lisenskostnader har økt fra kr 1 281 481 i 2022 til kr 1 852 037 i 2023. Det er en økning på i overkant av 44,52 %. Kostnadene har økt på grunn av prisstigning, men også på grunn av videre utvikling av våre systemer. Vi har hatt økte lisenskostnader til saksbehandlingssystemene for utvalgsmedlemmene. Kostnader knyttet til lisenser hos DFØ blir nå splittet slik at disse kostnadene går mot lisenskostnader og ikke regnskapstjenester. Lisenskostnad for Rettsdata 2023 ble fakturert med forfall i januar 2023 og faktura for 2024 ble fakturert med forfall i desember 2023. Det er derfor dobbel kostnad til Rettsdata i 2023. HTU har også tegnet noen nye lisenser knyttet til IKT-sikkerhet.

Innkjøp

HTU har i 2023 foretatt noen større innkjøp. I forbindelse med nye lokaler og overgang til nye arbeidsplasskonsepter har det vært nødvendig å gjøre innkjøp i form av kontorstoler og nye skrivebord. Det er innkjøpt skjermer som bedre understøtter de digitale arbeidsmåtene for totalt kr 287 138. Skjermene er kjøpt inn etter fellesavtalen med ATEA AS. Ved innkjøp av kontorstoler og skrivebord har vi lagt vekt på gjenbruk ved kjøp fra Movement AS på i overkant av kr 100 000. Markedsverdi på stolene tilsier en besparelse 50-60 %. Movement AS kjøpte også møbler fra oss til en mindre sum. Innkjøpene er periodisert i regnskapet.

Inntekter og forklaringer til mindreforbruk

HTU har en merinntektsfullmakt på kap. 3585, post 01 med kr 2 736 000. Samlet merinntekt for året er på kr 470 683. HTUs inntekter inkluderer også inntekter i form av oppslagsgebyr, som i 2023 utgjorde kr 220 584. HTU har i tillegg hatt en salgsinntekt på kr 27 054 dette er salg av inventar og pc-klienter. Mindreforbruk og merinntekt utgjør til sammen kr 2 213 483. Beløpet er 5,64 % av samlet tildeling. Mulig overførbart beløp er kr 1 962 000, som søkes overført til 2024.

Mindreforbruket skyldes blant annet usikkerhet rundt inngåelse av ny leiekontrakt for Oslo. Det var i utgangspunktet satt av et beløp i størrelsesorden kr 650 000 til flytte- og ekstrakostnader. I og med at ny avtale ble inngått med tidligere gårdeier, ble disse midlene fristilt. Videre mottok virksomheten i desember en kreditnota på om lag kr 300 000 fra gårdeier i Oslo. Denne er omtalt under husleie og felleskostnader.

Et unormalt høyt sykefravær, oppsigelse og fratredelse av en ansatt i oktober samt sent lønnsoppgjør, som medførte stor usikkerhet på beregningen av pensjonskostnader, førte til å ytterligere utfordringer i forbindelse med budsjettstyringen.

Avtale med Direktoratet for økonomistyring

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

HTU utarbeider et virksomhetsregnskap i samsvar med kontantprinsippet, bruttoprinsippet, ettårsprinsippet og fullstendighetsprinsippet.

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

Føring av regnskap etter statlig regnskapsstandard (SRS)

HTU gikk over til å føre regnskap etter Statlige regnskapsstandarder (SRS) 01.01.2023. Det er utarbeidet en åpningsbalanse som ble signert av virksomheten og KDD i desember 2023. Statlige regnskapsstandarder (SRS) fastsatt i desember 2020 er lagt til grunn for verdsetting i åpningsbalansen. HTU har få eiendeler av større verdi. I hovedsak dreier dette seg om PC-klienter, inventar og immaterielle eiendeler.

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

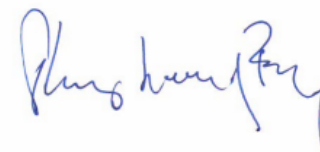
Vi ønsker fremover å utvikle den interne økonomi- og budsjettstyringen basert på de potensielle gevinster som ligger i bruk av statlige regnskapsstandarder (SRS).

Vi har foreløpig ikke hatt kapasitet til å vurdere nærmere hvordan dette kan gjøres. Det er ønskelig - i et samarbeid med departementet - også å utvikle SRS for å se hvilke gevinster det kan gi i styringsdialogen.

Revisjon

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

Oslo, 14. mars 2024



Thomas Laurendz Bornø
direktør

Prinsippnote til årsregnskapet

Årsregnskapet er i henhold til krav i bestemmelsene punkt 3.4.1, nærmere bestemmelser i Finansdepartementets rundskriv R-115 av desember 2022 og eventuelle tilleggskrav fastsatt av overordnet departement.

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

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

Bevilgningsrapporteringen

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

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

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

Artskontorrapporteringen

Oppstillingen av artskontorrapporteringen 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. Artskontorrapporteringen viser regnskapstall virksomheten har rapportert til statsregnskapet etter standard kontoplan for statlige virksomheter. Virksomheten har en trekkrettighet på konsernkonto i Norges Bank. Tildelingene er ikke inntektsført og derfor ikke vist som inntekt i oppstillingen.

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

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

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



Bevilgningsrapportering

Utgiftskapittel	Kapittelnavn	Post	Note	Samlet tildeling	Regnskap 2023	Merutgift (-) og mindretgift
0585	Husleietvistutvalget - driftsutgifter	1	AB	41 126 000	39 383 200	1 742 800
0500	Kommunal- og moderniseringsdepartementet	21	A,B	150 000	148 509	1 491
1633	Nettoordning, statlig betalt merverdiavgift	1	B	0	1 087 825	
Sum utgiftsført				41 276 000	40 619 535	
Inntektskapittel	Kapittelnavn	Post		Samlet tildeling	Regnskap 2023	Merinntekt og mindreinntekt(-)
3585	Husleietvistutvalget - gebyrer	1	B	2 736 000	3 206 683	470 683
5309	Tilfeldige inntekter	29		0	60 120	
5700	Folketrygdens inntekter, arbeidsgiveravgift	72		0	3 939 840	
Sum inntektsført				2 736 000	7 206 644	
Netto rapportert til bevilgningsregnskapet					33 412 891	
Kapitalkontoer						
60092401	Norges Bank KK /innbetalinger				5 267 855	
60092402	Norges Bank KK/utbetalinger				-38 327 424	
705033	Endring i mellomværende med statskassen				-353 323	
Sum rapportert					0	
Beholdninger rapportert til kapitalregnskapet (31.12)				2023	2022	Endring
705033	Mellomværende med statskassen			-2 253 276	-1 899 953	-353 323

Note A Forklaring av samlet tildeling utgifter			
Kapittel og post	Overført fra i fjor	Årets tildelinger	Samlet tildeling
0585.01	1 877 000	39 249 000	41 126 000
0500.21		150 000	150 000

Note B Forklaring til brukte fullmakter og beregning av mulig overførbart beløp til neste år

Kapittel og post	Stikkord	Merutgift(-)/mindre utgift	Utgiftsført av andre iht. avgitte belastningsfullmakter(-)	Merutgift(-)/mindreutgift etter avgitte belastningsfullmakter	Merinntekter / mindreinntekter(-) iht. merinntektsfullmakt	Omdisponering fra post 01 til 45 eller til post 01/21 fra neste års bevilgning	Innsparing(-)	Sum grunnlag for overføring	Maks. overførbart beløp	Mulig overførbart beløp beregnet av virksomheten
0585.01		1 742 800		1 742 800	470 683			2 213 483	1 962 450	1 962 450
0500.21*	Kan overføres	1 491		1 491					7 500	0

* Kommentar til belastningsfullmakt: HTU mottok i Tillegg til tildelingsbrev nr.2 av 20.06.2023 en belastningsfullmakt fra KDD pålydende kr. 150 000. Belastningsfullmakten dekker bistand fra Statsbygg i forbindelse med anskaffelse av nye lokaler i Oslo.

Opplysninger om avgitte belastningsfullmakter på inntektskapitler*

Kapittel og post	Merinntekt og mindreinntekt (-)	Inntektsført av andre iht. avgitte belastningsfullmakter (+)	Merinntekt og mindreinntekt (-) etter avgitte belastningsfullmakter
3585.01	470 683		470 683

Oppstilling av artskontorapporteringen	31.12.2023	31.12.2022
Driftsinntekter rapportert til bevilgningsregnskapet		
Innbetalinger fra gebyrer	3 179 629	2 681 900
Innbetalinger fra tilskudd og overføringer	0	0
Salgs- og leieinnbetalinger	27 054	10 120
Andre innbetalinger	0	0
Sum innbetalinger fra drift	3 206 683	2 692 020
Driftsutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet		
Utbetalinger til lønn	31 051 257	29 369 312
Andre utbetalinger til drift	7 901 816	7 584 174
Sum utbetalinger til drift	38 953 073	36 953 486
Netto rapporterte driftsutgifter	35 746 390	34 261 466
Investerings- og finansinntekter rapportert til bevilgningsregnskapet		
Innbetaling av finansinntekter	0	0
Sum investerings- og finansinntekter	0	0
Investerings- og finansutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet		
Utbetaling til investeringer	578 637	129 151
Utbetaling til kjøp av aksjer	0	0
Utbetaling av finansutgifter	0	0
Sum investerings- og finansutgifter	578 637	129 151
Netto rapporterte investerings- og finansutgifter	578 637	129 151
Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten		
Innbetaling av skatter, avgifter, gebyrer m.m.	51	149
Sum innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten	51	149

Tabell fortsetter på neste side.

Inntekter og utgifter rapportert på felleskapitler		
Gruppelivsforsikring konto 1985 (ref. kap. 5309, inntekt)	60 069	45 348
Arbeidsgiveravgift konto 1986 (ref. kap. 5700, inntekt)	3 939 840	3 617 650
Nettoføringsordning for merverdiavgift konto 1987 (ref. kap. 1633, utgift)	1 087 825	865 236
Netto rapporterte utgifter på felleskapitler	-2 912 084	-2 797 762
Netto rapportert til bevilgningsregnskapet	33 412 891	31 592 706
Oversikt over mellomværende med statskassen		
Eiendeler og gjeld	31.12.2023	31.12.2022
Fordringer på ansatte	0	0
Kontanter	0	0
Bankkontoer med statlige midler utenfor Norges Bank	0	0
Skyldig skattetrekk og andre trekk	-1 283 556	-1 224 385
Skyldige offentlige avgifter	0	0
Avsatt pensjonspremie til Statens pensjonskasse*	-962 482	-673 122
Mottatte forskuddsbetalinger	0	0
Lønn (negativ netto, for mye utbetalt lønn m.m.)	0	0
Differanser på bank og uidentifiserte innbetalinger	-7 238	-2 446
Sum mellomværende med statskassen	-2 253 276	-1 899 953

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

Regnskapsprinsipper - Virksomhetsregnskap avlagt i henhold til de statlige regnskapsstandardene (SRS)

Virksomhetsregnskapet er satt opp i samsvar med de statlige regnskapsstandardene (SRS).

Åpningsbalanse

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

Transaksjonsbaserte inntekter

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

Inntekter fra bevilgninger og inntekt fra tilskudd og overføringer

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

Bruttobudsjetterte virksomheter har en forenklet praktisering av prinsippet om motsatt sammenstilling ved at inntekt fra bevilgninger

beregnes som differansen mellom periodens kostnader og opptjente transaksjonsbaserte inntekter og eventuelle inntekter fra tilskudd og overføringer til virksomheten. En konsekvens av dette er at resultat av periodens aktiviteter blir null.

Kostnader

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

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

Pensjoner

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

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

Fra 2022 har SPK lagt om pensjonspremiemodellen for statlige virksomheter. Fra 1. januar 2022 betaler HTU en virksomhetsspesifikk hendelsesbasert arbeidsgiverandel som del av pensjonspremien. At premien er virksomhetsspesifikk, betyr at den beregnes ut fra den enkelte virksomhets forhold, ikke for grupper av virksomheter samlet. At den er hendelsesbasert, betyr at den tar hensyn

til de faktiske hendelser i medlemsbestanden i virksomheten, slik at premiereserven er ajour i forhold til medlemmets opptjening. Medlemsandelen på to prosent av lønnsgrunnlaget er uendret.

Leieavtaler

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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

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

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

Egenutvikling av programvare

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

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

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

Fordringer

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

Statens kapital

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

Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten

Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten presenteres etter kontantprinsippet.

Statlige rammebetingelser

Selvassurandørprinsippet

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

Statens konsernkontoordning

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

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



Resultatregnskap	Note	31.12.2023
Driftsinntekter		
Inntekt fra bevilgninger	1	36 309 572
Inntekt fra gebyrer	1	3 337 859
Salgs- og leieinntekter	1	27 054
Sum driftsinntekter		39 674 485
Driftskostnader		
Lønnskostnader	2	31 623 067
Avskrivninger på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,4	431 947
Andre driftskostnader	5	7 619 471
Sum driftskostnader		39 674 485
Driftsresultat		0
Finansinntekter og finanskostnader		0
Resultat av periodens aktiviteter		0
Avregninger og disponeringer	6	0
Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten		
Avgifter og gebyrer direkte til statskassen	8	51
Avregning med statskassen innkrevingsvirksomhet		51
Sum innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten		51
Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten		
Tilskudd til andre		0
Avregning med statskassen tilskuddsforvaltning		0
Sum tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten		0

Balanse	Note	31.12.2023	01.01.2023
Eiendeler			
A. Anleggsmidler			
I Immaterielle eiendeler			
Programvare og lignende rettigheter	3	1 355 007	1 547 427
Sum immaterielle eiendeler		1 355 007	1 547 427
II Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy og lignende	4	970 638	636 293
Sum varige driftsmidler		970 638	636 293
III Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		2 325 645	2 183 720
B. Omløpsmidler			
I Beholdning av varer og driftsmateriell			
II Fordringer			
Kundefordringer	7	243 735	85 505
Andre fordringer	7	326 525	333 863
Sum fordringer		570 260	419 368
III Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum omløpsmidler		570 260	419 368
Sum eiendeler drift		2 895 905	2 603 088

Statens kapital og gjeld	Note	31.12.2023	01.01.2023
C. Statens kapital			
I Virksomhetskapskapital			
II Avregninger			
Avregnet med statskassen (bruttobudsjetterte)	6	-3 882 698	-3 580 438
Sum avregninger		-3 882 698	-3 580 438
Sum statens kapital		-3 882 698	-3 580 438
D. Gjeld			
I Avsetning for langsiktige forpliktelser			
II Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
III Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	1 185 432	1 021 915
Skyldig skattetrekk	7	1 283 556	1 224 385
Skyldige offentlige avgifter	7	518 166	451 898
Avsatte feriepenger	7	2 647 105	2 452 847
Annen kortsiktig gjeld	7	1 144 343	1 032 480
Sum kortsiktig gjeld		6 778 603	6 183 525
Sum gjeld		6 778 603	6 183 525
Sum statens kapital og gjeld drift		2 895 905	2 603 088
IV Gjeld vedrørende tilskuddsforvaltning og andre overføringer			
Sum statens kapital og gjeld		2 895 905	2 603 088

Note 1 Driftsinntekter	31.12.2023
Inntekt fra bevilgninger*	
Inntekt fra bevilgninger	36 309 572
Sum inntekt fra bevilgninger	36 309 572
Inntekt fra tilskudd og overføringer	
Inntekt fra gebyrer	
Gebyrer	3 337 859
Sum inntekt fra gebyrer	3 337 859
Salgs- og leieinntekter	
Salgsinntekt, unntatt avgiftsplikt	27 054
Sum salgs- og leieinntekter	27 054
Andre driftsinntekter	
Sum andre driftsinntekter	0
Sum driftsinntekter	39 674 485

Note 2 Lønnskostnader	31.12.2023
Lønn	22 675 120
Feriepenger	2 707 473
Arbeidsgiveravgift	4 006 108
Pensjonskostnader*	2 069 781
Lønn balanseført ved egenutvikling av anleggsmidler (-)**	0
Sykepenger og andre refusjoner (-)	-1 513 213
Andre ytelser	1 677 798
Sum lønnskostnader	31 623 067

Antall utførte årsverk i 2023 er 31, mens det i 2022 var 32.

* Premiesatsen for arbeidsgiverandelen utgjorde i 2023 9,70 prosent (arbeidsgiverandel av pensjonspremien/pensjonsgrunnlaget i 2023 rapportert til SPK). For regnskapsåret 2022 utgjorde premiesatsen 10,20 prosent.

** Inneholder lønn og sosiale kostnader (feriepenger, arbeidsgiveravgift og pensjonskostnader).

Note 3 Immaterielle eiendeler			
	Programvare og lignende rettigheter	Immaterielle eiendeler under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 803 101	0	1 803 101
Anskaffelseskost	1 803 101	0	1 803 101
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	255 674	0	255 674
Ordinære avskrivninger i året	192 420	0	192 420
Akkumulerte avskrivninger avgang i året (-)	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.2023	1 355 007	0	1 355 007

Note 4 Varige driftsmidler							
	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og transportmidler	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	Anlegg under utførelse	Infrastruktur-eiendeler	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	0	0	1 122 679	0	0	1 122 679
Tilgang i året	0	0	0	585 491	0	0	585 491
Avgang anskaffelseskost i året (-)	0	0	0	-85 800	0	0	-85 800
Fra anlegg under utførelse til annen gruppe i året	0	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost	0	0	0	1 622 370	0	0	1 622 370
Akkumulerte nedskrivninger 01.01	0	0	0	0	0	0	0
Nedskrivninger i året	0	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	0	0	0	486 386	0	0	486 386
Ordinære avskrivninger i året	0	0	0	239 527	0	0	239 527
Akkumulerte avskrivninger avgang i året (-)	0	0	0	-74 181	0	0	-74 181
Balanseført verdi 31.12.2023	0	0	0	970 638	0	0	970 638
Avskrivningssatser (levetider)	Ingen avskrivning	10-60 år dekomponert lineært	3-15 år lineært	3-15 år lineært	Ingen avskrivning	Virksomhets-spesifikt	
Avhendelse av varige driftsmidler i 2023							
Salgssum ved avgang anleggsmidler	0	0	0	0	0	0	0
- Bokført verdi avhendede anleggsmidler	0	0	0	-11 619	0	0	-11 619
= Regnskapsmessig gevinst/tap	0	0	0	-11 619	0	0	-11 619

Note 5 Andre driftskostnader	31.12.2023
Husleie	2 906 957
Vedlikehold egne bygg og anlegg	0
Vedlikehold og ombygging av leide lokaler	50 574
Andre kostnader til drift av eiendom og lokaler	1 064 898
Leie maskiner, inventar og lignende	1 650 875
Mindre utstyrsanskaffelser	21 285
Reparasjon og vedlikehold av maskiner, utstyr mv.	0
Kjøp av konsulenttenester	109 658
Kjøp av andre fremmede tenester	380 285
Reiser og diett	199 730
Tap og lignende	11 619
Øvrige driftskostnader	1 223 590
Sum andre driftskostnader	7 619 471

Husleietvistutvalget har tre kontorsteder med tre separate husleiekontrakter.

Trondheim har en avtale som varer til 2030, årlig husleiekostnad i 2023 er kr. 776 928 (dette inkluderer lager og kantineleie).

Bergen har en avtale som varer til 2026, årlig husleiekostnad i 2023 er kr. 626 449 (dette inkluderer lager).

Oslo har en avtale som går ut 31.12.2023, årlig husleiekostnad er kr. 1 796 280 (dette inkluderer lager og kantineleie).

Merk at vi i 2023 mottok en større kreditnota fra Huseier i Oslo pålydende kr. 292 701. Denne er omtalt under ledelseskommentar.

Tilleggsinformasjon operasjonelle eiendeler, gjenværende varighet

	Leieavtaler lokaler	Sum
Varighet inntil 1 år, Oslo	1 503 579	1 503 579
Varighet 1 -5 år, Bergen	626 449	626 449
Varighet over 5 år, Trondheim	776 928	776 928
Sum	2 906 956	2 906 956

Note 6 Sammenheng mellom avregnet med statskassen og mellomværende med statskassen (bruttobudsjetterte virksomheter)

A) Forklaring til at periodens resultat ikke er lik endring i avregnet med statskassen i balansen (kongruensavvik)

	31.12.2023	01.01.2023	Endring*
Avregnet med statskassen i balansen	-3 882 698	-3 580 438	-302 260
Endring i avregnet med statskassen			
Konsernkontoer i Norges Bank			
- Konsernkonto utbetaling			-38 327 424
+ Konsernkonto innbetaling			5 267 855
Netto trekk konsernkonto			-33 059 568
Innbetalinger og utbetalinger som ikke inngår i virksomheten drift (er gjennomstrømningsposter)			
- Innbetaling innkrevingsvirksomhet og andre overføringer			-51
+ Utbetaling tilskuddsforvaltning og andre overføringer			0
Bokføringer som ikke går over bankkonto, men direkte mot avregning med statskassen			
+ Inntektsført fra bevilgning (underkonto 1991)			36 309 572
- Gruppeliv/arbeidsgiveravgift (underkonto 1985 og 1986)			-3 999 910
+ Nettoordning, statlig betalt merverdiavgift (underkonto 1987)			1 052 217
Andre avstemmingsposter			
Spesifikasjon av andre avstemmingsposter			0
Forskjell mellom resultatført og netto trekk på konsernkonto			302 260
Resultat av periodens aktiviteter før avregning mot statskassen			0
Sum endring i avregnet med statskassen			302 260

Note 7 Sammenheng mellom avregnet med statskassen og mellomværende med statskassen (bruttobudsjetterte virksomheter)

B) Forskjellen mellom avregnet med statskassen og mellomværende med statskassen

	31.12.2023	31.12.2023	
	Spesifisering av bokført avregning med statskassen	Spesifisering av rapportert mellomværende med statskassen	Forskjell
Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler			
Immaterielle eiendeler	1 355 007		1 355 007
Varige driftsmidler	970 638		970 638
Sum	2 325 645	0	2 325 645
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	0	0	0
Obligasjoner	0	0	0
Andre fordringer	0	0	0
Sum	0	0	0
Omløpsmidler			
Beholdninger av varer og driftsmateriell	0	0	0
Kundefordringer	243 735	0	243 735
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	0	0	0
Andre fordringer	326 525	0	326 525
Bankinnskudd, kontanter og lignende	0	0	0
Fordringer vedrørende innkreivingsvirksomhet og andre overføringer til staten	0	0	0
Sum	570 260	0	570 260

Tabell fortsetter på neste side.

Langsiktige forpliktelser og gjeld			
Avsetninger langsiktige forpliktelser	0	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	0	0	0
Sum	0	0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	-1 185 432	0	-1 185 432
Skyldig skattetrekk og andre trekk	-1 283 556	-1 376 290	92 734
Skyldige offentlige avgifter	-518 166	0	-518 166
Avsatte feriepenger	-2 647 105	0	-2 647 105
Mottatt forskuddsbetaling	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld	-1 144 343	-876 986	-267 357
Gjeld vedrørende tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten	0	0	0
Sum	- 6 778 603	- 2 253 276	- 4 525 327
Sum	-3 882 698	- 2 253 276	- 1 629 422

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

Note 8 Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten	31.12.2023
Overføring fra andre statlige regnskaper	0
Overføring fra kommunenes/fylkeskommunenes forvaltningsbudsjett	0
Skatter og avgifter, renteinntekter og utbytte m.m	51
Sum avgifter og gebyrer direkte til statskassen	51

Note 9 Kundefordringer	31.12.2023	01.01.2023
Kundefordringer til pålydende	243 735	85 505
Avsatt til forventet tap (-)	0	0
Sum kundefordringer	243 735	85 505

Note 10 Andre kortsiktige fordringer	31.12.2023	01.01.2023
Forskuddsbetalt lønn	0	0
Reiseforskudd	0	0
Personallån	0	0
Andre fordringer på ansatte	0	0
Forskuddsbetalte leie	196 966	189 247
Andre forskuddsbetalte kostnader	31 187	0
Andre fordringer	98 372	144 616
Sum andre kortsiktige fordringer	326 525	333 863

Note 11 Annen kortsiktig gjeld	31.12.2023	01.01.2023
Skyldig lønn	0	0
Annen gjeld til ansatte	1 137 105	896 716
Påløpte kostnader	0	97 259
Avstemningsdifferanser ved rapportering til statsregnskapet	7 238	2 446
Avsatt pensjonspremie til SPK, arbeidsgiverandel	0	0
Annen kortsiktig gjeld	0	36 059
Sum annen kortsiktig gjeld	1 144 343	1 032 480

