



Årsrapport for 2020

«Regjeringen vil bidra til et mer velfungerende leiemarked, og styrke rettssikkerheten til leiere og utleiere uavhengig av hvor i landet de bor.

Regjeringen foreslår derfor i statsbudsjettet å utvide HTUs virkeområde i løpet av høsten 2021, slik at HTU kan behandle saker i hele landet. I tillegg skal HTU utvikle nye digitale løsninger slik at brukeropplevelsen blir bedre og saksbehandlingen mer effektiv.»

Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024) «Alle trenger et trygt hjem»

INNHold

I LEDERS BERETNING	4
II INTRODUKSJON TIL VIRKSOMHETEN OG HOVEDTALL	6
Introduksjon	6
Utvalgte hovedtall	10
III ÅRETS RESULTATER OG AKTIVITETER	13
Styringsparametere og resultatmål i 2020.....	13
Tiltak iverksatt for å redusere saksbehandlingstiden i 2020.....	13
Saksinngang.....	14
Hvem bringer sakene inn til Husleietvistutvalget?.....	15
Hva gjelder sakene som Husleietvistutvalget behandler?	17
Noen utvalgte problemstillinger i 2020.....	18
Behandlede saker	19
RESULTATER STYRINGSPARAMETERE 2020.....	24
Rask behandling – saksbehandlingstid	24
Rimelig behandling	29
Kompetent behandling.....	30
Informasjon og veiledning.....	30
IV STYRING OG KONTROLL I VIRKSOMHETEN	31
Internkontroll – overordnet	31
Risikovurderinger	32
Beredskap.....	32
Økonomi og revisjon	32
Riksrevisjonen - oppfølgingspunkter	32
Anskaffelser.....	33
Konkurranse eksternt konsulentbistand offentlige anskaffelser	33
Konkurranse anskaffelse av sak-/arkivløsning	33
Anskaffelse av drift- og support av teknisk infrastruktur.....	34
Konkurranse anskaffelse av nye endepunkter (møteromskjermer for digitale møter).....	34
Anskaffelse ny digital telefonitjeneste.....	34
Konkurranse ny leieavtale for kontoret i Trondheim og justert leieavtale for kontoret i Oslo	34
Prosjekter og igangsatte tiltak knyttet til IKT-systemer. Status	35
Fellesføringer for 2020	35
Inkluderingsdugnaden.....	35
Arbeid med informasjonssikkerhet	35
Bemannings-, kapasitets- og kompetansesituasjonen i virksomheten	36

Sammenheng ressursbruk og måloppnåelse	37
Likestilling og mangfold	37
HMS og sykefravær	38
Brukerundersøkelse	39
V VURDERING AV FREMTIDSUTSIKTER.....	40
VI ÅRSREGNSKAP	43
Ledelseskomentarar	43
Prinsippnote til årsregnskapet	45
Bevilgningsrapporten	45
Oppstilling av bevilgningsrapportering	46
Note A.....	47
Note B.....	47
Artskontorapporteringen	48
Oversikt tabeller og figurer	52

I LEDERS BERETNING

2020 har vært et begivenhetsrikt år. Hovedprioriteringen har vært å gjennomføre nødvendig utviklingsarbeid i virksomheten, samtidig som tvisteløsnings- og veiledningsoppdraget ivaretas på best mulig måte. Effektivisering av oppgaveløsningen og omorganisering av virksomheten har vært viktig for en best mulig resultatoppnåelse. Bedre ressursutnyttelse på tvers av virksomhetens kontorsteder har vært særlig prioritert, men også å gjøre oppgaveløsningen lik mellom kontorene. Organisasjonsutviklingsprosessen har vært en forutsetning for at nye digitale systemer skal kunne understøtte de interne arbeidsprosessene best mulig.

Virksomheten har i 2020 gjennomført til sammen seks anskaffelsesprosesser. Sentralt er anskaffelsen av nytt digitalt sak- og arkivsystem som vil bli tatt i bruk våren 2021. Dette har vært en omfattende prosess som har krevd mye ressurser internt. Systemet knytter til seg flere digitale statlige fellestjenester. Disse gir grunnlag for digitalt førstevalg for publikum. Det er også etablert en tjeneste for digital innsendelse av informasjon. Det har også vært nødvendig å etablere ny IKT- infrastruktur og anskaffe nye basis-systemer (Microsoft), og det er inngått drifts- og vedlikeholdsavtale med ny IKT-leverandør. For å øke tilgjengeligheten for brukerne, som har vært spesielt viktig under pandemien, har vi anskaffet mobil telefoniløsning og gjennomført en oppgradering av eksisterende hjemmeside. Anskaffelsesprosessene er så langt gjennomført som forutsatt og i tråd med fremdriftsplanen som ble lagt før pandemien. Et eget prosjekt er etablert for å anskaffe ny hjemmeside i løpet av 2021.

Pandemien og ustrakt bruk av hjemmekontor har skapt utfordringer for virksomhetens kjerneoppgaver. Saksbehandlingen har i all hovedsak vært papirbasert og de digitale systemene gamle. En u hensiktsmessig måte å jobbe på i denne situasjonen har krevd mye ressurser. Gjennom bl.a. å ta i bruk ytterligere funksjonalitet i systemet, anskaffe tilleggstjenester, aktiv kontinuitetsplanlegging og bruk av digitale møter med partene, fikk vi etter hvert en akseptabel saksavvikling. Kvalitetssikring og reetablering av styringsinformasjon om saksavviklingen har vært viktig for å lykkes med måloppnåelsen.

Saksinngangen og resultatoppnåelsen er i et overordnet perspektiv på nivå med de to foregående årene, likevel slik at det er avsluttet et større antall saker i 2020 enn i 2019. Størst innvirkning har pandemien hatt for antall meklinger, som har gått betydelig ned sammenlignet med 2019. Den gjennomsnittlige totale saksbehandlingstiden ved utgangen av året er om lag på samme nivå som ved årets begynnelse, men har variert gjennom året. Virksomheten hadde et etterslep av eldre saker fra 2019 som gjør at den totale gjennomsnittlige saksbehandlingstiden for 2020 er høyere enn foregående år. Utviklingen er imidlertid positiv, og saksbehandlingstiden viser en reduksjon siste

kvartal av 2020. Den positive utviklingen har fortsatt etter årsskiftet. Utviklingen i saksbehandlingstiden vil følges nøye også fremover. Det er spesielt viktig fordi de nye IKT-systemene vil kreve kapasitet i en overgangsfase. For nærmere omtale av måloppnåelse vises til kapittel III.


I lys av gjennomførte utviklingsprosjekter og omfanget av de ressurser som har vært til rådighet for kjerneoppgavene, en relativt stor turnover og de utfordringene pandemien har skapt, mener jeg resultatoppnåelsen er tilfredsstillende.

Husleietvistutvalget (også benevnt HTU) blir et landsdekkende tvisteløsningstilbud fra høsten 2021, jf. nærmere omtale i kapittel V. Også som et landsdekkende tilbud skal oppdraget løses fra virksomhetens eksisterende kontorsteder i Oslo, Bergen og Trondheim. For å kunne gi et likt tvisteløsningstilbud til brukerne uavhengig av bosted er tilgang på – og god bruk av – digitale verktøy svært viktig. Første halvår 2021 vil vi særlig prioritere å gjennomføre opplæring og ta i bruk de nye systemene på best mulig måte. Det er forutsatt at nødvendige nyansettelser som følge av utvidelsen skal skje i Bergen og Trondheim, og det er så langt gjennomført rekruttering av tre jurister, alle ved Bergens-kontoret. De tiltrer innen 1. mars 2021. Utviklingstiltakene som er gjennomført i 2020 legger et viktig grunnlag også for utvidelsen. Øvrige aktiviteter som skal gjennomføres forut for utvidelsen er nedfelt i en egen fremdriftsplan.

I 2021 vil vi styrke arbeidet med informasjon og veiledning. Utover å anskaffe ny hjemmeside, vil vi systematisere henvendelser vi får fra publikum på en bedre måte. Dette er viktig både for å identifisere utfordringer i leiemarkedet bedre, og for å gjøre informasjonen til publikum mer treffsikker. Vi erfarer at vi får relativt få henvendelser og saker fra kommunal sektor. En egen veiledningstjeneste blir etablert første halvår 2021 rettet mot ansatte som arbeider med spørsmål knyttet til leie av bolig. Tjenesten er et målrettet supplement til den ordinære veiledningstjenesten.

Et viktig tiltak for å redusere saksbehandlingstiden ytterligere er å opprettholde og utvikle en aktiv styring av sakene, og intensivere oppfølgingen av sakene spesielt der forkynnelse må skje via stevnevitnet eller oppslag.

I husleietvister er mekling en velegnet konfliktløsningsmetode. Om lag tre av fire saker som mekles munner ut i at tvisten løses. Det vi vil være en viktig prioritering fremover å øke antallet saker som mekles. God informasjon og veiledning, samt mekling på et tidlig tidspunkt i saksforløpet, er viktig i et brukerperspektiv og for best mulig måloppnåelse.

Oslo, 15. mars 2021

Thomas Laurendz Bornø
direktør

II INTRODUKSJON TIL VIRKSOMHETEN OG HOVEDTALL

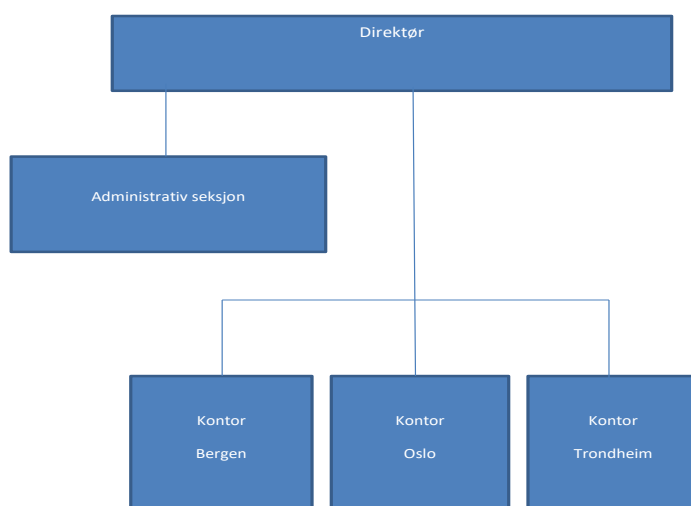
Introduksjon

Husleietvistutvalget er en statlig virksomhet underlagt Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD). Utvalget er opprettet med hjemmel i Husleieloven, med nærmere regulering i Forskrift om Husleietvistutvalget. Virksomhetens myndighetsområde er fastsatt i Økonomi- og virksomhetsinstruks av 10. januar 2020.

Husleietvistutvalget har kontorsteder i Oslo, Bergen og Trondheim, med hovedkontor i Oslo. Husleietvistutvalget ledes av direktør, og det enkelte kontor har stedlig leder. Utover å utøve lederfunksjonen, er kontorleder også tvisteløser i enkeltsaker. Direktør har kontorsted i Oslo, hvor også leder for administrativ seksjon er plassert. Økonomiansvarlig har kontorsted i Trondheim.

Etter omorganisering gjennomført i 2020 består ledergruppen av kontorlederne, leder for administrativ seksjon og direktør.

Figur 1 - Organisasjonskart



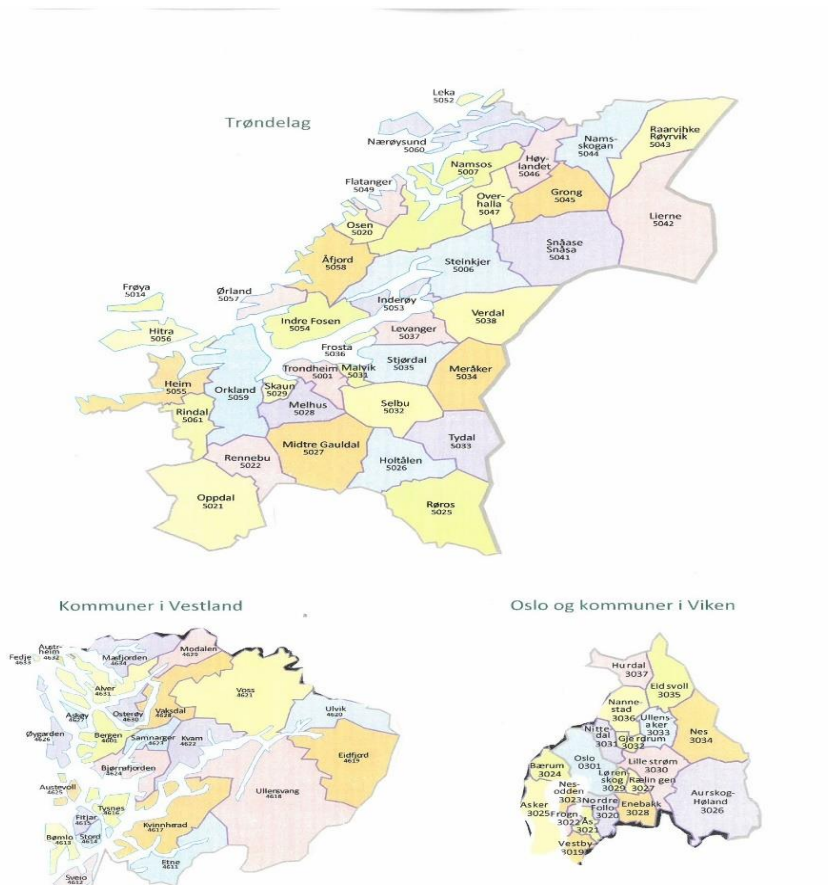
Husleietvistutvalget er én virksomhet med tre kontorsteder. Sakene behandles i stadig større utstrekning ved det kontoret som har tilgjengelig kapasitet, det vil si uavhengig av i hvilket geografisk område saken har sitt opphav og hvilket kontor som har fått saken til behandling.

Husleietvistutvalget er et domstollignende organ. Tvister avgjøres ved mekling eller avgjørelse. Mekling utføres av ansatte i Husleietvistutvalget, mens avgjørelser fattes av utvalgene eller som «enedommersaker». Utvalget i den enkelte sak består av tre medlemmer; en nøytral saksleder ansatt i Husleietvistutvalget og en representant fra henholdsvis utleier- og leietakersiden. Saksleder er jurist som fyller de formelle vilkårene for å være tingrettsdommer.

Det er tre utvalg; ett for hvert av de geografiske områdene. KMD oppnevner utvalgsmedlemmer etter forslag fra organisasjoner som representerer leiere og utleiere på de aktuelle stedene. Det enkelte utvalgsmedlem har et fritt mandat i forhold til den organisasjonen som har oppnevnt representanten. Utvalgsmedlemmene har særlig kompetanse innenfor husleiespørsmål. Utvalgene behandler i større utstrekning enn tidligere saker uavhengig av hvilket kontor som har fått saken inn.

Innenfor sitt geografiske virkeområde erstatter Husleietvistutvalget forliksrådsbehandling. Fra 1. januar 2020 behandler Husleietvistutvalget tvister om leie av bolig som ligger i Oslo, Trøndelag, følgende kommuner i Vestland: Alver, Austrheim, Askøy, Austevoll, Bergen, Bjørnafjorden, Bømlo, Eidfjord, Etne, Fedje, Fitjar, Kvam, Kvinnherad, Masfjorden, Modalen, Osterøy, Samnanger, Stord, Sveio, Tynes, Ullensvang, Ulvik, Vaksdal, Voss og Øygarden og følgende kommuner i Viken: Asker, Aurskog-Høland, Bærum, Eidsvoll, Enebakk, Frogn, Gjerdrum, Hurdal, Lillestrøm, Lørenskog, Nannestad, Nes, Nesodden, Nittedal, Nordre Follo, Rælingen, Ullensaker, Vestby og Ås.

Figur 2 – Kart over Husleietvistutvalgets virkeområde fra 1. januar 2020



Innenfor Husleietvistutvalgets ordinære stedlige virkeområde var det i 2019 i alt 267.865 leieboliger (kilde: ssb.no). Antallet leieboliger fordeler seg på 104.231 i Oslo, 48.807 i tidligere Akershus, 57.278 i tidligere Hordaland og 57.549 i Trøndelag. De aller fleste leieboligene i de fire fylkene leies ut av private utleiere. I 2019 var det totalt 562.618 husholdninger som bodde i leiebolig i Norge. Dette medfører at 47,6% av leieforholdene knyttet til bolig har tilgang til tvisteløsning gjennom Husleietvistutvalget.

Husleietvistutvalget behandler i tillegg klager fra forbrukere mot næringsdrivende utleier fra hele landet («forbrukerklager»)¹. Slike forbrukerklager kan alternativt fremmes hos forliksrådet. Tvister om leie av næringslokaler kan ikke behandles av Husleietvistutvalget.

I tillegg til å tilby mekling og avgjørelser, er en viktig del av samfunnsoppdraget å gi informasjon og veiledning til leietakere og utleiere om husleierettslige spørsmål. I mange tilfeller skyldes uenigheten at partene ikke er kjent med hvilke rettigheter og plikter som følger av husleieloven. God veiledning – på et tidlig tidspunkt - kan forhindre mange tvister. Det er et sentralt siktemål. Husleietvistutvalget gir veiledning både til dem som er part i en konkret sak, og dem som tar kontakt for å få generell veiledning om rettigheter og plikter i husleieforhold. Informasjon og veiledning gis til publikum fra hele landet, og også til namsfogdene og andre offentlige etater.

Nærmere om samfunnsoppdraget

Husleietvistutvalget er et domstollignende forvaltningsorgan med tvisteløsning som et kjerneområde, men samfunnsoppdraget går utover dette. Det er et viktig formål å bidra til et velfungerende leiemarked, og det har betydning for hvordan virksomheten er innrettet. Et sentralt formål er å bidra til å sikre rettsikkerheten for leiere og utleiere.

Boligen er av stor velferdsmessig betydning for den enkelte, og en tvist må kunne løses raskt med god kvalitet til lav kostnad. Her skiller Husleietvistutvalget seg fra forliksråd og de alminnelige domstolene; Husleietvistutvalget har jurister med særlig erfaring og kompetanse i husleierett, vi behandler sakene med kort saksbehandlingstid, og kostnadene er lave; saksbehandlingsgebyret er satt lavt, og vesentlig lavere for leietakere. Det er helt unntaksvis at partene bruker advokat. En part skal i utgangspunktet kunne bringe en sak inn til Husleietvistutvalget uten å risikere å pådra seg ansvar for motpartens saksomkostninger utover saksbehandlingsgebyret. Kun unntaksvis vil det være aktuelt å pålegge en part ansvaret for å dekke saksomkostninger utover saksbehandlingsgebyret. Tvisteløsning gjennom Husleietvistutvalget skal være tilgjengelig for alle, også for personer med

¹ Kommunale utleiere er å anse som næringsdrivende, se Husleietvistutvalgets avgjørelse 2015-20015

begrensede økonomiske ressurser. Partene skal kunne føre sin egen sak uten å måtte la seg bistå av advokat. Kjernen i samfunnsoppdraget er derfor innretningen som lavterskeltilbud.

Det er samtidig viktig at boligeierne stimuleres til å leie ut. Et velfungerende lavterskeltilbud for tvisteløsning vil kunne øke tilbudet av private utleieleiligheter – ikke minst gjelder dette for utleie av leiligheter i utleiers egen bolig. Det er viktig å få avklart en eventuell uenighet raskt og rimelig.

Husleietvistutvalgets tvisteløsningstilbud er derfor et viktig velferdstiltak; husleieloven skal ivareta leierens behov for gode og stabile boforhold, samtidig som den skal sikre utleierens interesser.

Fra 1. september 2021 blir Husleietvistutvalget landsdekkende, jf. nærmere omtale i kapittel V. Alle tvister i boligleieforhold skal da behandles av Husleietvistutvalget og disse sakene går da ut av forliksrådenes portefølje.

I et mer overordnet perspektiv understøtter Husleietvistutvalgets samfunnsoppdrag FNs bærekraftsmål nr. 11, delmål 11.1:

- *Bærekraftsmål 11 - «Gjere byar og lokalsamfunn inkluderande, **trygge**, robuste og berekraftige».*
- *Og som delmål 11.1: "Innan 2030 sikre at alle har tilgang til **tilfredsstillande og trygge bustader** og grunnleggjande tenester til ein overkomeleg pris".*

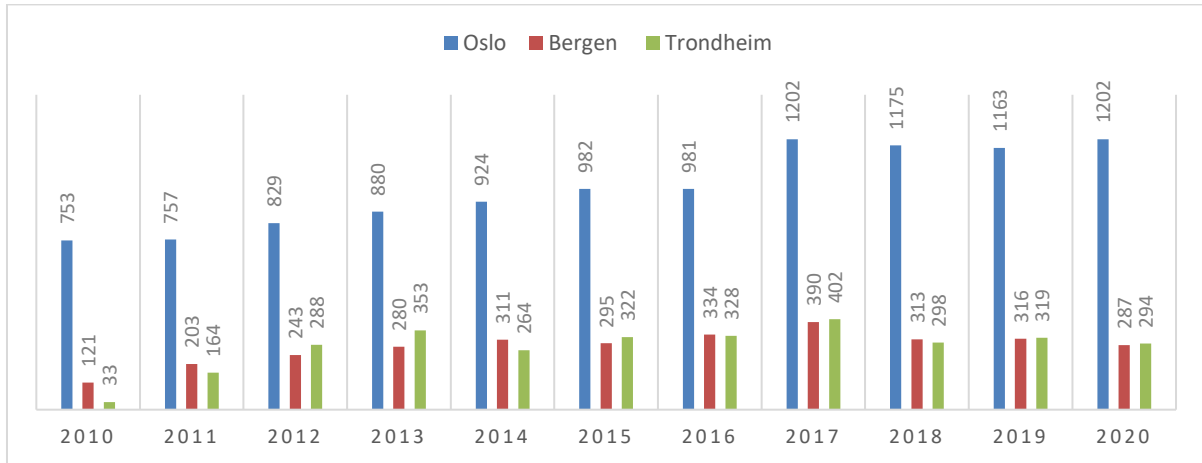
Figur 3 Logo FNs bærekraftsmål



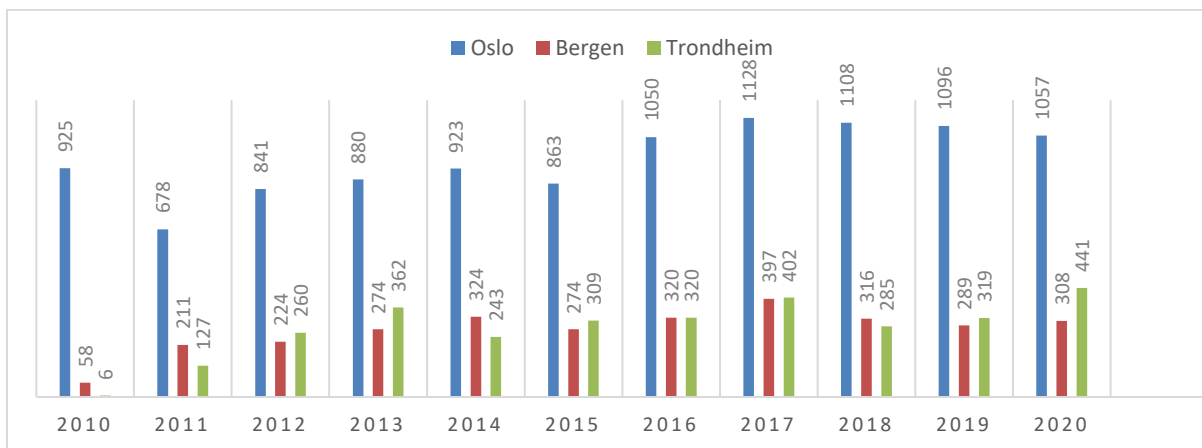
Utvalgte hovedtall

Saksinngangen i 2020 er på nivå med de to siste årene. Sammenlignet med 2019 var det en marginal nedgang på 0,8%.

Figur 4 – Utvikling antall mottatte saker pr. kontor 2010 - 2020



Figur 5 – Utvikling antall saker avsluttet pr. kontor 2010-2020



Samlet sett er det mottatt 1783 saker og avsluttet 1806 saker i 2020.

Tabell nr. 1 – Planlagte og effektive årsverk 2017-2020

Årsverk	2017	2018	2019	2020
Planlagte	27,96	29,61	30,33	30,68
Årsverk (effektive)	25,01	25,82	26,29	27,54

Tildelingsbrevet for 2020 har i alt fire tillegg:

- Tillegg nr. 1 – Overføring av ubrukte midler (23. mars 2020)
- Tillegg nr. 2 – Tildeling av midler til konsulentbruk til digitaliseringsprosjektet (15. juni 2020)
- Tillegg nr. 3 – Handlingsplan for inkluderingsdugnaden (4. november 2020)
- Tillegg nr. 4 – Endringer i statsbudsjettet for 2020 (18. desember 2020)

Tabell nr. 2 – Samlet tildeling 2020

Tildelinger 2020	
Tildelingsbrev nr. 1. 2020 Kap. 585 post 01	30 821 000
Tillegg nr. 1 til tildelingsbrev, overføringer	1 514 000
Sum til disposisjon	32 335 000

Tabell nr. 3 – Belastningsfullmakt

Tildelinger 2020	
Tillegg nr. 2 til tildelingsbrev 2020 – Kap. 500 post 01*	500 000
Sum til disposisjon	500 000

*Husleietvistutvalget ble i tillegg nr. 2 til tildelingsbrev 2020 gitt fullmakt til å belaste kapittel 500, post 01 driftsutgifter med inntil 500 000 kroner ekskl. mva. i 2020 til konsulenttjenester i prosessen med å anskaffe nye digitale systemer.

Tabell nr. 4 – Budsjett mot regnskap kap. 585, post 01

Resultat 2020 Kap 585, post 01	
Til disposisjon	32 335 000
Lønnsutgifter (minus sykerefusjon og foreldrepenger)	23 601 169
Varer og tjenester	7 053 504
Mindreforbruk som søkes overført til 2021	1 680 327

Tabell nr. 5 – Budsjett mot regnskap kap. 500, post 01

Resultat 2020 Kap 500 Post 01	
Til disposisjon	500 000
Varer og tjenester	500 000
Resultat	0

Tabell nr. 6 – Inntekter gebyr

Gebyr	Beløp
Budsjett*	1 220 000
Konto 3700 – gebyr	1 384 567
Konto 3704 – oppslagsgebyr**	144 000
Resultat	308 567

* I tillegg nr. 4 til tildelingsbrev av 18.12.2020 ble gebyrbevilgningen redusert med 695 000 kr.

Det vises til konsekvensjustering 05.12.2019, der vi rapporterte tidligere feil estimert inntekt for 2020.

** I gebyrinntekter ligger også inntekt i form av oppslagsgebyr. Dette gebyret er det ikke tatt høyde for i budsjett 2020. Når Husleietvistutvalget skal forkynne en klage der de ikke har kommet i kontakt med innklagede via post eller stevnevitne, trykkes oppslag i lokalavisene. Annonsekostnaden føres på Husleietvistutvalget sin utgiftspost, men skal belastes mottakere og danner derfor parallelt et oppslagsgebyr som føres på Husleietvistutvalget sin gebyrinntektspost. Totalt for 2020 utgjør denne «inntekten» kr 144 000. Samlet mindre utgift og merinntekt utgjør til sammen kr 1 988 894,-. Beløpet er 6,45 % av tildelingen.

Beløpet stort kr. 1 988 894 søkes overført til 2021.

Tabell 7 - Driftsutgifter totalt og pr. årsverk

År	Driftsutgifter	Antall årsverk	Driftsutgifter pr. årsverk
2020	30 654 673	27,54	1 113 096
2019	30 022 733	26,29	1 141 983

Tabell 8 - Lønnsandel av driftsutgifter

	Lønnskostnader	Varer og tjenester	Totalt
Kr	23 601 000	7 054 000	30 655 000
Prosent	77%	23%	100%

Tabell nr. 9 – lønnsutgifter pr årsverk

År	Lønnskostnader	Honorar utvalgsmedlem Inkl. aga	Total lønnskostnad minus aga.	Antall årsverk	Lønnsutgifter pr. årsverk
2020	24 485 164	883 995*	23 601 169	27,54	856 978
2019	23 721 156	546 710	23 174 446	26,29	881 493

*Økningen fra 2019 til 2020 skyldes at utvalgsmedlemmene nå mottar godtgjørelse som honorar. Tidligere praksis med at næringsdrivende utvalgsmedlemmer fakturerte godtgjørelsen er opphørt, jf. nærmere kapittel IV.

III ÅRETS RESULTATER OG AKTIVITETER

Styringsparametere og resultatmål i 2020

Styringsparametere:

- Tilby leiere og utleiere en effektiv og rettssikker behandling av husleietvister, ved å tilby mekling og avgjørelse.
- Være et tvisteløsningstilbud med kort saksbehandlingstid, rimelige saksomkostninger og kompetent behandling. Saksbehandlingstiden skal holdes nede.
- Ha oppdaterte nettsider og gi generell informasjon og veiledning om leiespørsmål i hele landet.

Resultatmål for klagesaker:

- Husleietvistutvalget skal avgjøre klagen senest 60 dager etter at sakene er tilstrekkelig opplyst.

Tiltak iverksatt for å redusere saksbehandlingstiden i 2020

Husleietvistutvalgets effektiviseringsarbeid har som siktemål å allokere mest mulig ressurser inn i kjerneoppgavene - tvisteløsning og publikumsveiledning. Samtidig skal det bidra til en god behandling av de administrative oppgavene.

Tradisjonelt har de tre kontorstedene behandlet saker fra sine respektive geografiske områder. Det skjer nå i stadig større grad en omfordeling av saker mellom kontorene for å bruke Husleietvistutvalgets samlede ressurser bedre, se nærmere kapittel IV. Kontoret i Trondheim er ansvarlig for å behandle forbrukersakene som mottas fra resten av landet.

Som nevnt er virksomheten omorganisert. Dette innebærer bl.a. opprettelse av en administrativ seksjon for hele virksomheten. Denne håndterer oppgaver som er felles for virksomheten, bl.a. administrative saker, postmottak og arkiv. Samtidig er den tidligere saksbehandlingsseksjonen ved kontoret i Oslo lagt ned. Juridiske saksbehandlere som var tilknyttet denne seksjonen er blitt saksledere. Merkantile ressurser ved kontoret i Bergen og Trondheim er tillagt oppgaver i administrativ seksjon.

Det har vært viktig å endre organiseringen og oppgavefordelingen slik at den er mest mulig lik mellom kontorene og for å sørge for mest mulig kapasitet til saksavvikling. Et hovedformål med de

gjennomførte endringene er også å legge til rette for at nye saksbehandlingssystemer skal bidra til effektivitet og økt kvalitet i Husleietvistutvalgets tjenesteproduksjon; IKT-anskaffelsene skal underbygge og støtte den organisasjonsutviklingsprosessen virksomheten har gjennomført.

Av øvrige tiltak for å redusere saksbehandlingstiden nevnes:

- Saker som Husleietvistutvalget ikke kan behandle skal avvises så tidlig som mulig etter at saken er kommet inn.
- Gjennom aktiv saksstyring av sakene skal saksleder sørge for at saken blir klar til avgjørelse så snart som mulig, og at sakens omfang ikke er større enn nødvendig for å ha et forsvarlig avgjørelsesgrunnlag.
- Vi søker å behandle «eldste sak» først samtidig som saker uten tilsvar («enedommersaker») så langt som mulig behandles fortløpende.
- Intern styringsinformasjon er kvalitetssikret og systemet for internoppfølging er revidert, slik at vi har god kontroll på restansen og kan følge opp saksavviklingen.

Saksinnngang

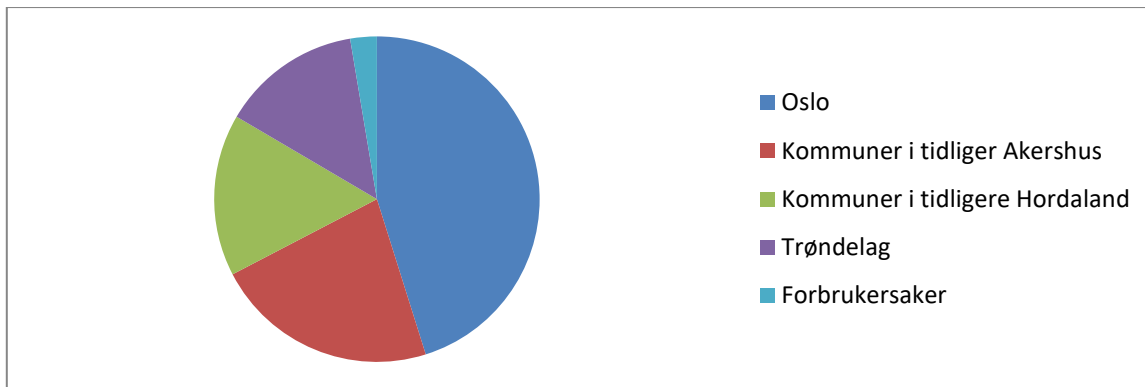
Husleietvistutvalget mottok i 2020 til sammen 1783 saker. Pr 31.12.20 var total beholdning av saker under arbeid 487 saker.

Antall innkomne saker i 2020 representerer en marginal reduksjon på 0,8 % sammenlignet med 2019. Saksinngangen har økt noe for Oslo-kontoret, mens den er noe redusert for kontorene i Bergen og Trondheim. Endringen må anses å ligge innenfor en normalvariasjon. Endringene i det geografiske virkeområdet fra 1. januar 2020 synes ikke å ha påvirket saksinngangen i de ulike fylkene. Sakene fordelte seg slik geografisk:

Tabell 10 – Fordeling av innkomne saker pr. fylke

Fylke	Antall saker 2020	Antall saker 2019
Oslo	805	785
Kommuner i tidligere Akershus	396	378
Kommuner i tidligere Hordaland	287	316
Trøndelag	248	276
Øvrige fylker («Forbrukersaker»)	47	43

Figur 6 – Fordeling av saker pr. fylke

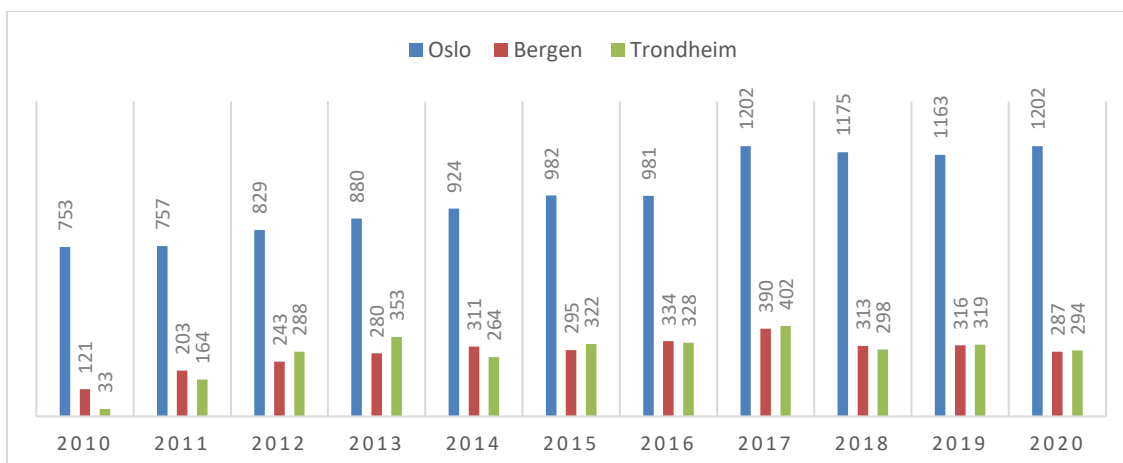


Tabell 11 - Saksinngangen pr. kontor 2019 – 2020.

Saksinngangen fordelte seg slik mellom kontorene:

Kontorsted	Saker mottatt 2020	Saker mottatt 2019	Endring i %
Oslo	1202	1163	+3,4%
Bergen	287	316	-9,2%
Trondheim	294	319	-8,5%
Total	1783	1798	-0,8%

Figur 7 – Utvikling antall mottatte saker pr. kontor 2010-2020



Hvem bringer sakene inn til Husleietvistutvalget?

Det er utleierne som bringer inn de fleste sakene til Husleietvistutvalget – i 70,6% av alle sakene som ble mottatt i 2020. Hovedårsaken til dette er at spennet i sakstyper hvor det er naturlig at en klage

kommer fra utleier er større enn for leietakerne. Eksempelvis er det etter husleielovens system slik at det er utleieren som har søksmålsbyrden i en sak som gjelder gyldigheten av en oppsigelse.

Leiemarkedet i Norge preges av et relativt stort antall private, som innebærer mange «småskalautleiere». Vi har ikke egen statistikk på dette pr. i dag. Inntrykket er imidlertid at disse utgjør en relativt stor del av sakene vi får til behandling, selv om også enkelte større profesjonelle utleieaktører står for en ikke ubetydelig andel.

Inntrykket er også at antallet saker fra kommunal sektor er beskjedent. Se nærmere om dette i kapittel V.

Tabell 12 - Oversikt fordeling klager mellom utleier og leietaker i 2020

Kontorsted	Utleier		Leietaker		Total
	<i>Antall</i>	<i>Prosent</i>	<i>Antall</i>	<i>Prosent</i>	
<i>Oslo</i>	886	73,71%	316	26,28%	1202
<i>Bergen</i>	199	69,33%	88	30,66%	287
<i>Trondheim</i>	173	58,84%	121	41,15%	294
Total	1258	70,358%	525	29,44%	1783



Tabell 12: Kolonner som viser prosent ble lagt til 10.04.2021.

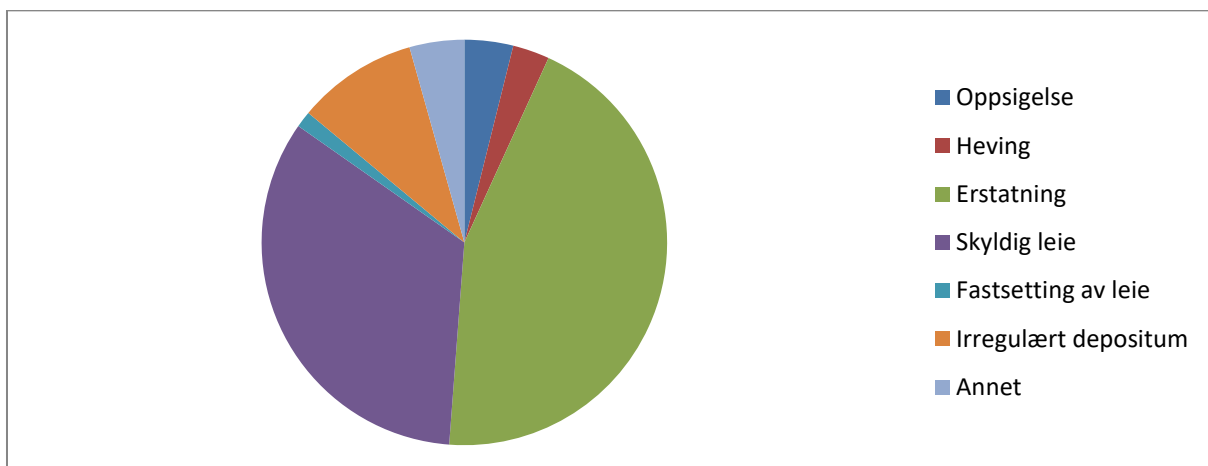
Hva gjelder sakene som Husleietvistutvalget behandler?

Ved mottak av klage registrerer Husleietvistutvalget hvilke tvistetema saken gjelder. En sak til Husleietvistutvalget kan inneholde flere ulike tvistetema.

Tabell 13 – Tvistetema i sakene i 2020 smnl. 2019

Tvistetema	Andel saker pr tvistetema 2020	Andel saker pr tvistetema 2019
Oppsigelse	5,7%	5,3%
Heving	4,3%	2,9%
Erstatning	65,1%	60,5%
Skyldig leie	49,2%	48,2%
Fastsetting av leie	1,9%	2,0%
Irregulært depositum	14,1%	12,7%
Annet	6,4%	5,1%

Figur 8 - Fordeling tvistetema 2020



Krav om erstatning er den vanligste sakstypen i Husleietvistutvalget. Erstatningssakene omfatter blant annet krav fremsatt av en utleier i forbindelse med særlig stor slitasje eller skader på boligen som har oppstått i løpet av leieforholdet.

Krav om erstatning kan også fremmes av en leietaker. Vi ser i en del tilfeller at sakene i realiteten gjelder leietakerens krav om prisavslag eller erstatning som følge av mangler ved leieobjektet, og

hvor denne har utøvd tilbakeholdsrett eller erklært motregning i utleierens krav på leie. Det kan bl.a. være leietakers krav om erstatning for eiendeler som har blitt skadet grunnet fukt og mugg i boligen.

Nær halvparten av sakene i Husleietvistutvalget inneholder utleiers krav om betaling av skyldig leie.

Bakgrunnen for betalingskravene varierer noe. En god del av sakene gjelder ordinært betalingsmislighold hvor leietakeren enten ikke kan eller vil betale leien.

Andelen saker om leiefastsettelse har de senere årene vært relativt beskjeden. Årsaken til dette antas å være at de aller fleste leiekontrakter er tidsbegrenset til tre år. Spørsmål om leieregulering er da mindre aktuelt.

Noen utvalgte problemstillinger i 2020

Nedenfor følger omtale av enkelte avgjørelser fra 2020. Vi er ikke kjent med om avgjørelsene er rettskraftig p.t.:

Angrerett, 2020/280:

Utleier krevde erstatning for at leietaker hadde flyttet før utløpet av leiekontraktens bindingstid. Leietaker fikk Husleietvistutvalgets medhold i at hun hadde angrerett i henhold til angrerettloven, og ble derfor frifunnet fra utleiers krav. Utleier ble ansett for å opptre i næringsvirksomhet, og leiekontrakten ble inngått utelukkende ved bruk av fjernkommunikasjonsmidler gjennom det Husleietvistutvalget anså for å være en «organisert ordning» for slik avtaleinngåelse.

Avvisning, 2020/696

Saken gjaldt klagers oppsigelse av det som skulle være en leieavtale mellom partene, med klager som utleier og de innklagede som leietakere. De innklagede var opprinnelig hjemmelshavere til eiendommen, inntil hjemmelen ble overdratt til klager i 2012. Etter en konkret vurdering kom Husleietvistutvalget fram til at det ikke hadde skjedd en eiendomsoverføring, og at de innklagede fremdeles var eiendommens reelle eiere. Ettersom de innklagede hadde en selvstendig bruksrett, forelå det ingen «avtale om bruksrett til husrom mot vederlag», jf. husleieloven § 1-1. Saken falt derfor utenfor Husleietvistutvalgets saklige virkeområde og ble avvist, jf. HTU-forskriften § 7 annet ledd bokstav a, jf. § 2.

Husleieavslag, 2020/159:

Leietakers krav om avslag i husleie på grunn av fukt og mugg. Leietaker ble ved innflytting gjort kjent med at bygårdens kjeller var fuktig og at hun derfor måtte være forsiktig med å oppbevare eiendeler i kjelleren. I rapport fra Mycoteam ble det funnet spor av muggsopp i leiligheten, men i en meget begrenset utstrekning og det ble ikke vurdert som helseskadelig. Det var videre ikke sannsynliggjort at årsaken til muggsoppsporene var leilighetens beskaffenhet. Husleietvistutvalget fant det ikke sannsynliggjort at det var forhold ved leiligheten som utgjorde en mangel og leietaker fikk dermed ikke medhold i sitt krav på husleieavslag.

Heving, 2020/110:

Leietaker hevet leieforholdet med den begrunnelse at leiligheten ikke var godkjent som bolig og ikke hadde godkjente rømningsveier. Husleietvistutvalget kom til at det var kritikkverdig at utleieren valgte å leie ut en bolig uten offentlig godkjenning og heller ikke informerte leietakeren om dette før avtaleinngåelsen. Husleietvistutvalget kom til at hevingen ikke var gyldig. I vurderingen ble det blant

annet lagt vekt på at leietakeren over tid ønsket å avslutte leieforholdet av andre grunner og at den manglende boliggodkjenningen ikke hindret leietakerens bruk av leiligheten da hun bodde der, siden påleggene fra Plan -og bygningsetaten kom etter at leietakeren hadde flyttet ut.

Oppsigelse, 2020/491:

Saken gjaldt utleiers oppsigelse av leietakers leieforhold med begrunnelse i vesentlig mislighold. Husleietvistutvalget fant det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at oppsigelsen var saklig begrunnet med ulovlig fremleie eller bruk og omsetning av narkotika. Husleietvistutvalget fant derfor at oppsigelsen ikke var gyldig.

Krav om innsyn

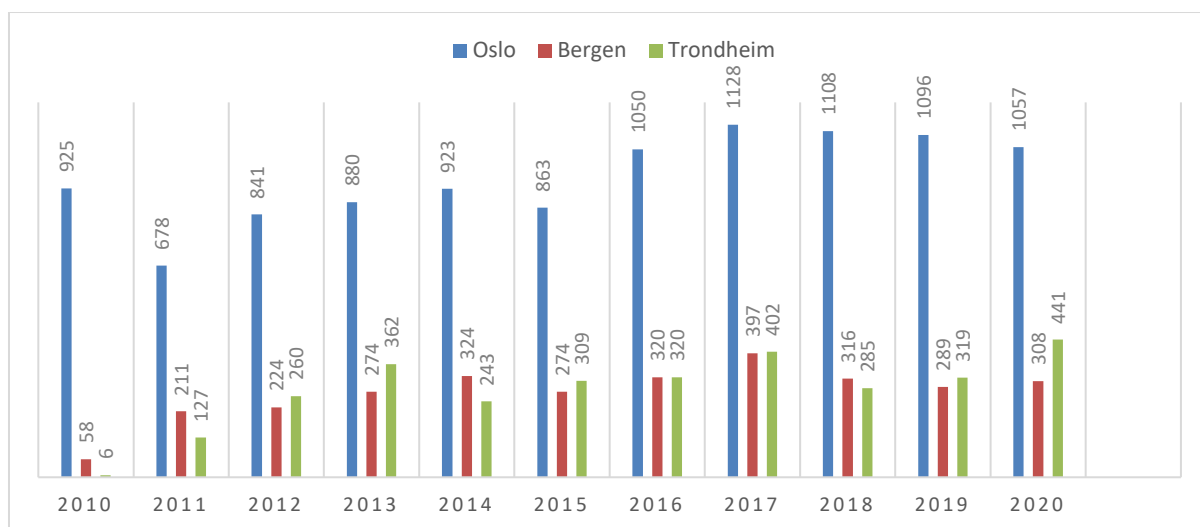
Krav om innsyn i en tidligere sak fra den ene partens familiemedlem, som Husleietvistutvalget avslø. Spørsmålet var om Husleietvistutvalgets behandling av tvistesaker faller inn under unntaket i personopplysningsloven § 2 annet ledd bokstav b): «Loven og personvernforordningen gjelder ikke (...) b) for saker som behandles eller avgjøres i medhold av rettspleielovene (domstoloven, straffeprosessloven, tvisteloven og tvangfullbyrdsloven m.v.)». Husleietvistutvalget mente behandlingen for Husleietvistutvalget faller inn under unntaket og opprettholdt overfor Datatilsynet sitt standpunkt om ikke å gi innsyn. Avslaget er klaget inn for Datatilsynet. Det foreligger pr. dags dato ikke avgjørelse.

Behandlede saker

En sak som blir brakt inn til Husleietvistutvalget avsluttes enten ved vedtak i saken eller ved forlik mellom partene etter gjennomført meklings. Husleietvistutvalgets vedtak har rettskraft, og kan tvangfullbyrdes på samme måte som ordinære dommer. Forlik har rettskraftsvirkning på samme måte (rettsforlik).

Andelen saker som er avvist eller trukket fra behandling har økt betydelig i 2020 - fra 287 saker i 2019 til 407 saker i 2020. Det har vært en bevisst prioritering å sørge for at de sakene Husleietvistutvalget ikke skal behandle, blir avvist så tidlig som mulig i saksforløpet. Grunner til avvisning kan være at vi ikke har myndighet til å behandle saken fordi den ikke hører under virksomhetens geografiske virkeområde, fordi gebyret ikke blir betalt eller fordi det er formelle mangler ved klagen.

Figur 9 – Saker avsluttet pr. kontorsted 2010-2020



Tabell 14 - Utvikling samlet produksjon fra 2019 til 2020

Kontorsted	Avsluttet 2020	Avsluttet 2019	Endring
Oslo	1057	1096	-39
Bergen	308	289	+19
Trondheim	441	319	+122
Total	1806	1704	+102

Tabell 15 – Oversikt antall saker som er avsluttet i 2020 fordelt på vedtak/forlik/avvist

Kontorsted	Avsluttet totalt	Vedtak	Forlik	Avvist/trukket
Oslo	1057	732	56	269
Bergen	308	237	21	50
Trondheim	441	332	21	88
Totalt	1806	1301	98	407

I en del tilfeller avsluttes saken uten at den blir realitetsbehandlet fordi saken blir trukket av en part slik at det treffes hevingsvedtak. I flere av sakene som blir trukket, har partene kommet til enighet etter initiativ og veiledning fra Husleietvistutvalget i en tidlig fase under saksforberedelsen.

Tabell 16 – Oversikt antall saker trukket etter utenrettslig enighet mellom partene i 2019-2020

Kontorsted	Trukket – hevet som forlikt 2020	Trukket – hevet som forlikt 2019	Endring
Oslo	49	63	-14
Bergen	12	6	+6
Trondheim	11	5	+6
Totalt	72	74	-2

Husleietvistutvalgets vedtak i 2020

I 2020 ble det truffet 1301 realitetsvedtak i Husleietvistutvalget. I den enkelte sak hvor det skal treffes vedtak, skal utvalget etter forskrift om Husleietvistutvalget § 4 (4) bestå av en nøytral saksleder, ett utvalgsmedlem fra leiersiden og ett utvalgsmedlem fra utleiersiden. Saksleder er ansatt i Husleietvistutvalget. Sakene behandles i møte, som under pandemien i all hovedsak har vært gjennomført digitalt. Vedtak treffes som hovedregel etter skriftlig behandling. Utvalget har imidlertid anledning til å foreta befarung, innkalle partene, sakkyndige eller vitner til muntlig eller skriftlig forklaring. Vedtaket treffes som skriftlig begrunnet flertallsavgjørelse. I saker hvor den innklagede ikke har inngitt tilsvaer kan saksleder, i saker som ikke gjelder oppsigelse, heving og fastsetting av gjengs leie - treffe vedtak alene («enedommersaker»).

Tabell 17 - Antall realitetsvedtak pr kontorsted 2019 - 2020

Kontorsted	Vedtak 2020	Vedtak 2019	Endring
Oslo	732	719	+13
Bergen	237	221	+16
Trondheim	332	231	+101
Total	1301	1171	+130

Tabell 18 - Antall vedtak i utvalg vs. «enedommersaker» 2019-2020

Kontorsted	Vedtak 2020	Utvalgsvedtak 2020	«Enedommer» 2020	Utvalgsvedtak 2019	«Enedommer» 2019
Oslo	732	404	328	428	291
Bergen	237	182	55	151	70
Trondheim	332	235	97	140	91
Totalt	1301	821	480	719	452

Antall meklinger og forlik



Husleietvistutvalget legger stor vekt på meklings som konfliktløsningsmetode. I saker hvor det kommer tilsvarende fra innklagede, bestemmer saksleder – som en del av den aktive saksstyringen – om meklings er aktuelt i saken. Meklingen gjennomføres ved at partene møter personlig og i stadig større utstrekning digitalt. Under pandemien har dette vært en forutsetning for å kunne gjennomføre meklings. Partene kan under meklings møte med medhjelpere, for eksempel advokat.

Mekler er saksleder ansatt i Husleietvistutvalget og meklings gjennomføres som såkalt interessebasert meklings hvor det under meklings kan bli avholdt flere sær møter med hver av partene. Der meklings fører frem, inngås en skriftlig forliksavtale som har rettskraftsvirkning som rettsforlik.

I 2020 gjennomførte Husleietvistutvalget 128 meklings og det ble inngått 98 forlik. Dette er en kraftig reduksjon fra 2019, spesielt for Oslo-kontoret. Årsaken til nedgangen er sammensatt. Prøveprosjektet med tidlig meklings ved Oslo-kontoret i 2019 ga et usedvanlig høyt antall meklings og forlik, samtidig som pandemien i 2020 har skapt utfordringer. Oslo-kontoret har vært gjennom en større turnover blant sakslederne og mange var nye i rollen da pandemien brøt ut. Dette medførte en krevende situasjon. Meklings krever opplæring som var utfordrende å gjennomføre fra hjemmekontor og i en situasjon hvor det viktigste var å holde en forsvarlig drift og saksavvikling.

Saken er endt med forlik i om lag tre av fire saker som mekles når kontorene ses under ett. Dette er på nivå med de senere årene. I 2020 er alle meklinger utført i regi av egne saksledere. Tidligere avtaler med bruk av eksterne meklere til meklingsoppdrag er ikke opprettholdt.

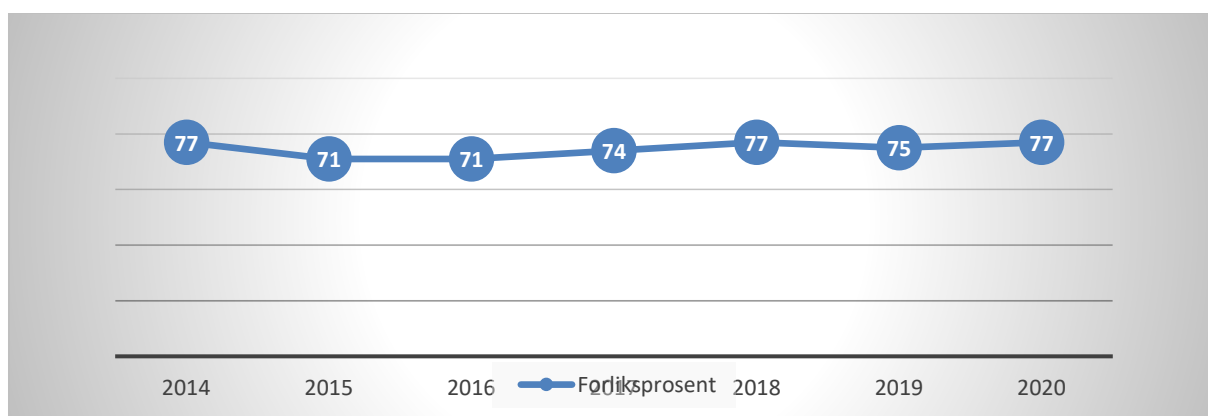
Tabell 19 - Antall forlik/meklede 2019-2020 pr. kontorsted

Kontorsted	2020	2019	Endring
Oslo	56/81	193/266	-137/-185
Bergen	21/25	23/24	-2/+1
Trondheim	21/22	30/38	-9/-16
Total	98/128	246/328	-148/-200

Tabell 20 - Fordeling mellom kontorstedene meklings/forlik/forliksprosent 2020

Kontorsted	Forlik	Meklinger	Forliksprosent
Oslo	56	81	69,1%
Bergen	21	25	84,0%
Trondheim	21	22	95,4%
Totalt	98	128	76,6%

Figur 10 – Antall forlik i prosent av meklede saker 2014-2020



RESULTATER STYRINGSPARAMETERE 2020

Styringsparameterne for 2020 er gjengitt foran under kapittel III innledningsvis.

Tallene som presenteres genereres som rapporter fra saksbehandlingssystemet. Samtlige tall er gjennomsnittstall for året, og viser saksbehandlingstid på sakene som er avgjort.

Rapportene er delt på «alle saker» som omfatter vedtak og forlik, og deretter skilt ut med egne tall for henholdsvis vedtak og forlik.

Saksbehandlingstiden måles på to måter; tildelingsbrevets krav relaterer seg til tidsbruk fra saksbehandlingsgebyret er betalt, til saken er «tilstrekkelig opplyst». Det er på det tidspunktet saken er ferdig forberedt, hvor all nødvendig dokumentasjon foreligger slik at man har et godt nok grunnlag for å avgjøre saken. Dette omtales som den *interne* saksbehandlingstiden.

I tillegg måles saksbehandlingstiden for det *totale* tidsforløpet fra saksbehandlingsgebyret er betalt og til saken er avgjort – enten ved vedtak eller ved forlik. Dette siste tidsforløpet inkluderer tid som går med «utenfor» virksomheten. Det er bl.a. partenes utveksling av presseskriv og tid som går med til forkynning. Forkynning skjer i en del saker via stevnevitnet, og i enkelte tilfeller også ved bruk av oppslag i dagspressen. Forkynning som skjer på denne måte øker den totale saksbehandlingstiden betraktelig. For å få bedre effekter for brukerne, er det nødvendig å være tettere på sakene spesielt i de sakene hvor forkynning må skje via stevnevitnet eller oppslagsforkynning, se nærmere kapittel V. Et formål med de nye digitale systemene er å redusere antallet saker som går til forkynning via stevnevitnet.

Rask behandling – saksbehandlingstid

Husleietvistutvalget skal tilby rask tvisteløsning. Tildelingsbrevets krav til saksbehandlingstid er 60 dager fra saken er tilstrekkelig opplyst. Gjennomsnittlig saksbehandlingstid i 2020 er 37 dager og derfor innenfor kravet.

Utviklingen i 2020 bør kommenteres nærmere. Både den interne og totale saksbehandlingstiden har vist en økning fra månedsskiftet mars/april og frem til månedsskiftet august/september. En hovedårsak var de utfordringene pandemien - og påfølgende nedstegning/hjemmekontor - skapte. Papirbasert saksbehandling medførte at brevpost som innkom på kontoret ikke kunne følges opp i tilstrekkelig grad. Vi erfarte også at saksbehandlingstiden hos stevnevitnene økte.

En krevende ressursituasjon i 2019 medførte også en oppbygging av restanser i Bergen og Oslo. Det har vært en prioritert oppgave å få avsluttet disse sakene, og generelt påse at eldste sak behandles først. Ettersom saksbehandlingstiden beregnes av avgjorte saker resulterer dette på kort sikt i at

saksbehandlingstiden øker. Dette påvirker den gjennomsnittlige saksbehandlingstiden negativt i 2020.

Samtidig blir restansen (ubehandlede saker) yngre, som gir kortere saksbehandlingstid fremover. Selv om den gjennomsnittlige saksbehandlingstiden derfor er høyere i 2020 enn i 2019, viser nedgangen i den gjennomsnittlige saksbehandlingstiden utover året at den faktiske saksbehandlingstiden siste kvartal reduseres. En oversikt over utviklingen i saksbehandlingstiden for vedtak gjennom 2020 – og spesielt i tredje kvartal – viser dette. Se nærmere nedenfor figur 15-17.

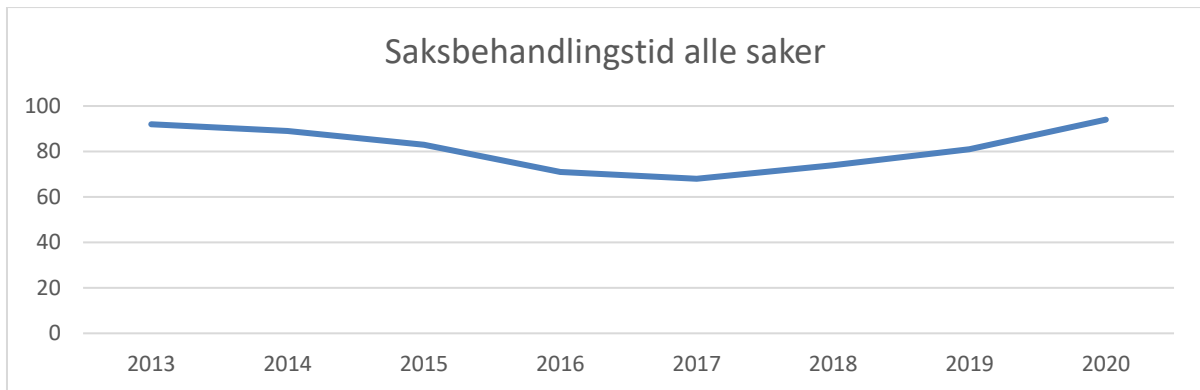
Tabell 21 – Gjennomsnittlig saksbehandlingstid 2020 (oppgitt i antall dager) **vedtak og forlik**

Kontor	Saksbeh.tid alle saker	Saksbeh.tid vedtak	Intern saksbeh.tid vedtak	Saksbeh.tid forlik
Oslo	99	124	40	74
Bergen	108	127	50	69
Trondheim	64	84	12	56
Totalt	94	118	37	69

Tabell 22 - Saksbehandlingstid 2019-2020 – **vedtak og forlik** som er avsluttet (alle tall i dager)

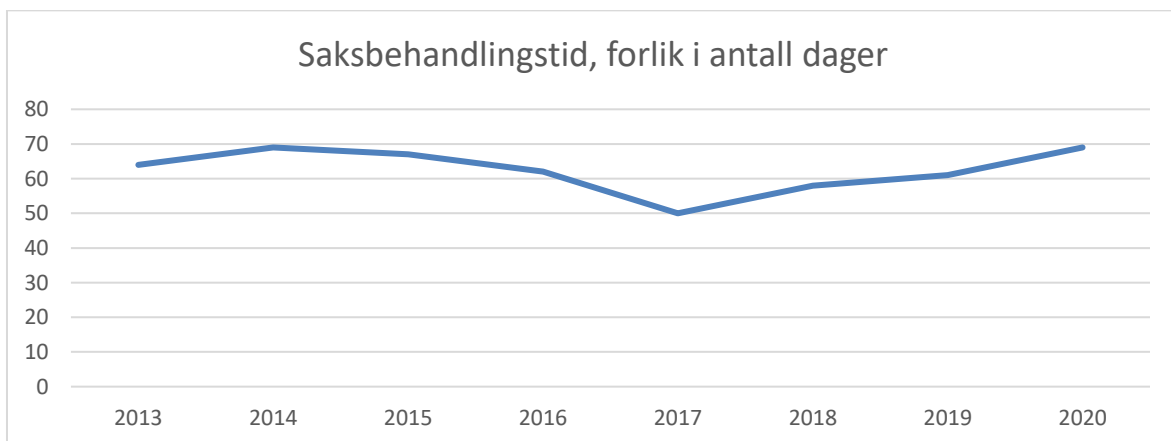
Kontorsted	2020	2019	Endring
Oslo	99	82	+17
Bergen	108	86	+22
Trondheim	64	73	+9
Total	94	81	+13

Figur 11 – Gjennomsnittlig saksbehandlingstid (dager) **vedtak og forlik** 2013 – 2020



Den gjennomsnittlige saksbehandlingstiden for forlik har økt i 2020 sammenlignet med 2019. Det vises til omtale ovenfor om årsak til dette.

Figur 12 – Gjennomsnittlig saksbehandlingstid **forlik** 2013 – 2020



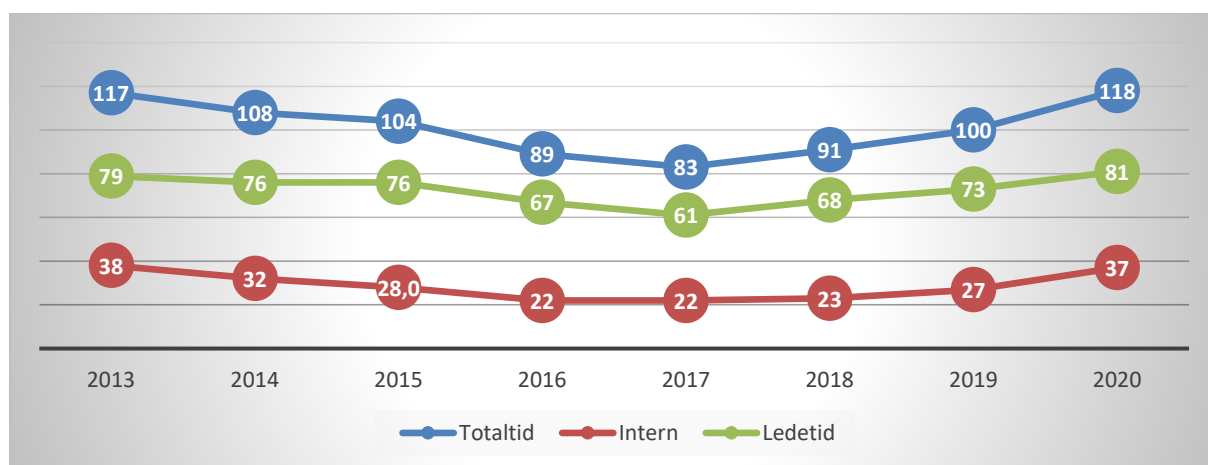
Tabell 23 - Saksbehandlingstid 2019-2020 for **vedtak** fra mottak av klage til vedtakstidspunkt (alle tall i dager)

Kontorsted	2020	2019	Endring
Oslo	124	104	+20
Bergen	127	100	+27
Trondheim	84	88	-4
Total	118	100	+18

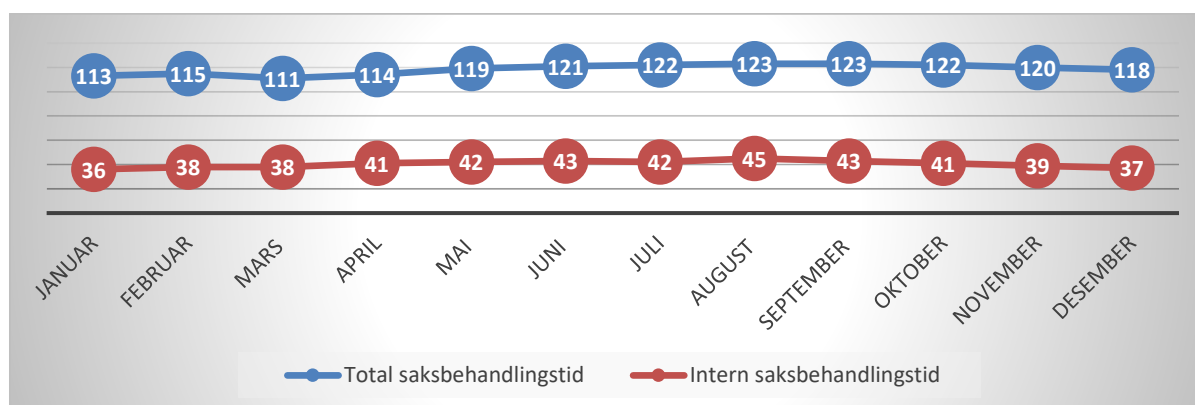
Tabell 24 – Gjennomsnittlig saksbehandlingstid 2019-2020 **vedtak** (intern behandlingstid i gjennomsnitt (alle tall i dager)

Kontorsted	2020	2019	Endring
Oslo	40	32	+8
Bergen	50	30	+20
Trondheim	12	11	+1
Total	37	27	+10

Figur 13 – Gjennomsnittlig saksbehandlingstid (dager) vedtak 2013 – 2020



Figur 14 - Utvikling pr. mnd. gjennomsnittlig total og intern saksbehandlingstid 2020

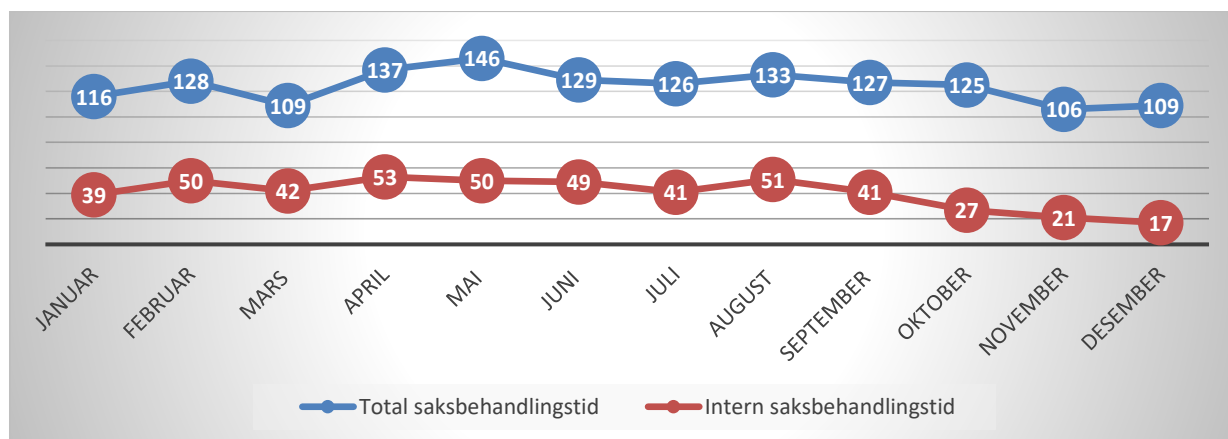


Tallene ovenfor viser snitt saksbehandlingstid gjennom året. Dette beregnes som et tversnitt, hvor saksbehandlingstiden fra tidligere måneder trekkes inn i beregningen av etterfølgende måned. Disse tallene gir med andre ord ikke et bilde av den faktiske saksbehandlingstiden.

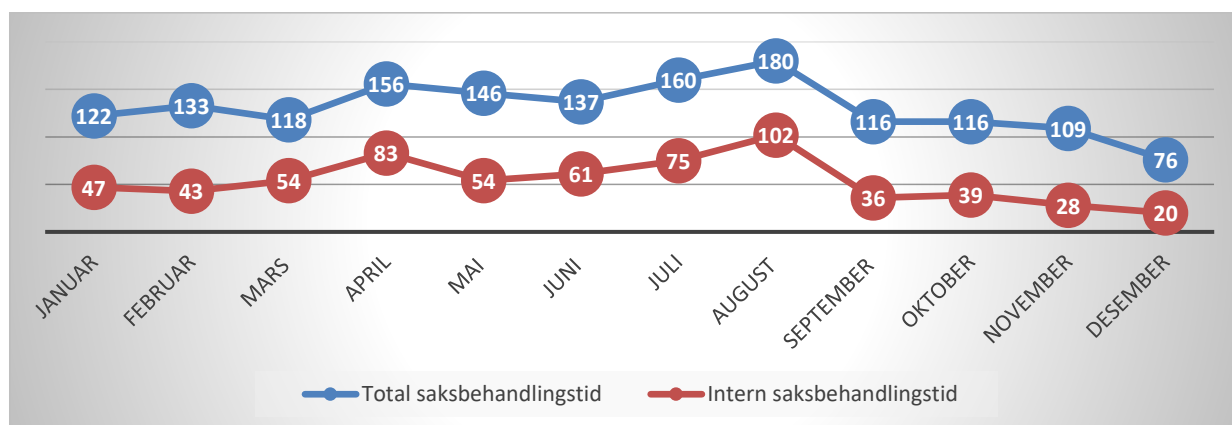
Tabellene nedenfor viser total og intern saksbehandlingstid pr. kontor for saker hvor det er truffet vedtak den enkelte måned. Tabellene viser altså saksbehandlingstiden i gjennomsnitt (alderen på vedtakene) isolert for den enkelte måned (og ikke som tverrsnitt). Figuren viser reduksjonen i saksbehandlingstiden i annet halvår, og spesielt siste kvartal. Saksbehandlingssystemet gir ikke mulighet for å hente ut tallene for virksomheten samlet.

Figur 15-17 – Utviklingen i saksbehandlingstid vedtak totalt og internt pr. kontor i 2020

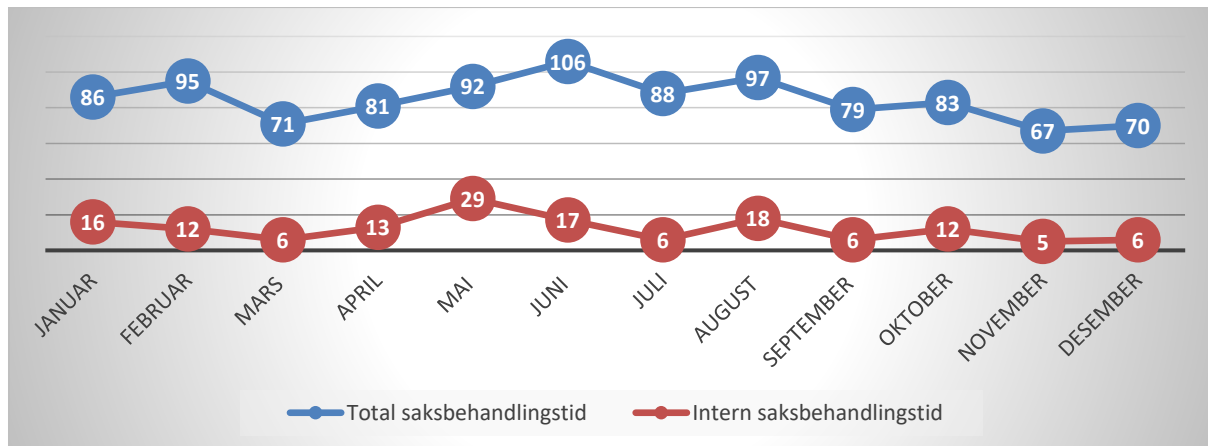
Oslo



Bergen



Trondheim



Rimelig behandling

Et hovedformål i Husleietvistutvalgets samfunnsoppdrag er å bidra til at brukerne får løst tvister til lav kostnad. Gebyret for å bringe en sak til utvalget er derfor lavt, og det er satt et lavere gebyr for leietakere enn for utleiere². Gebyrsatsen i 2020 var kr 1 172,- for utleiere og kr 234,- for leietakere. For å ivareta oppdraget som et lavterskeltilbud står det sentralt at saksbehandlingen i Husleietvistutvalget er lagt opp slik at partene ikke skal behøve å engasjere advokat. De som har behov, kan få hjelp av Husleietvistutvalget til å sette opp klage eller tilsvar skriftlig. Informasjon, maler mv er forsøkt gjort så enkle og forståelige som mulig, uten unødvendig bruk av juridiske faguttrykk. I meklingsmøter rekvirerer og betaler Husleietvistutvalget tolk når det anses nødvendig. I tråd med forskriften pålegger Husleietvistutvalget svært sjelden den tapende part å dekke motpartens saksomkostninger utover saksbehandlingsgebyret. Dette er en sterk motivasjon for partene til å begrense sine egne utgifter.

3,9 % av leietakerne og 5,8 % av utleierne benyttet advokat i 2020. 4,9 % av utleierne brukte et inkassofirma. Bruken av advokater har vist en klar nedadgående tendens de siste årene. Denne utviklingen viser en forbedring i Husleietvistutvalgets måloppnåelse som lavterskeltilbud.

² Saksbehandlingsgebyret er fastsatt i forskrift. Når saken fremmes av utleier, betales et saksbehandlingsgebyr tilsvarende ett rettsgebyr (1 R). Når saken fremmes av leier betales et saksbehandlingsgebyr på 0,2 R. Gebyrsats ble lagt til 10.04.2021.

Tabell 25 – Utvikling 2014-2019 tilkjennelse av saksomkostninger og bruk av advokat mv

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Antall saker hvor det er tilkjent saksomkostninger utover gebyret	0	3	3	8	7	3	3
Andel saker der leietaker har benyttet advokat	8%	6%	7%	5%	6%	4,2%	3,9%
Andel saker der utleier har benyttet advokat	11%	8%	11%	9%	8%	5,8%	5,8%
Andel saker der utleier har benyttet inkassofirma	12%	11%	9%	13%	6%	6,2%	4,9%

Det er et viktig element både for å sikre en rimelig behandling for brukerne, men også for staten, at tvistesakene så langt mulig får sin endelige avslutning ved Husleietvistutvalgets behandling. Som det fremgår nedenfor er andelen saker som bringes inn for de alminnelige domstoler svært lav.

Kompetent behandling

I den enkelte sak benytter Husleietvistutvalget jurister som fyller de formelle vilkårene for å være tingrettsdommer. I mekling benyttes jurister som har gjennomgått opplæring i mekling. Utvalgene er sammensatt med medlemmer som har kompetanse i husleierett. En svært liten andel av Husleietvistutvalgets vedtak blir brakt videre til tingretten for overprøving. Dette gir en indikasjon på at Husleietvistutvalgets behandling av sakene har god kvalitet.

Tabell 26 – Utvikling 2014-2019 over antall vedtak som bringes til tingretten

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

Informasjon og veiledning

Innføringen av nytt telefonisystem høsten 2020 gir mulighet for å ta ut statistikk over antall henvendelser. Beregninger gir grunnlag for å anta at vi mottar om lag 11 000 henvendelser pr. år. Så langt viser statistikken at ca. 2/3 gjelder veiledning knyttet til saker vi har til behandling, mens 1/3 gjelder generell veiledning, som gis til publikum i hele landet.

Det står sentralt i Husleietvistutvalgets behandling av den enkelte sak å gi partene veiledning under saksforberedelsen. God veiledning kan bidra til at tvistebehandling unngås, og i motsatt fall at vedtak fattes på et riktig faktisk og rettslig grunnlag.

Husleietvistutvalgets anledning til å gi veiledning begrenses av at vi ikke kan gi råd; i mange tilfeller vil tvisten som ligger til grunn for henvendelsen kunne ut i en klage som skal avgjøres av utvalget. Veiledningen må derfor gis på en måte som ikke svekker tillitten til at Husleietvistutvalget er upartisk.



Utover å veilede ved publikumshenvendelser, er Husleietvistutvalgets viktigste informasjonskanal Husleietvistutvalgets hjemmeside. Denne er bearbeidet i 2020 for å gjøre den mer brukervennlig. Bl.a. er Web-katalogen «Husleieloven helt enkelt» løftet tydeligere frem. Katalogen er bygd opp med gode eksempler, slik at publikum kan finne svar på konkrete spørsmål uten å kjenne til husleielovens system og oppbygging. Det vil bli iverksatt et prosjekt med ny hjemmeside i 2021 for ytterligere å forsterke arbeidet med veiledning.

I tillegg publiseres de sentrale rettskraftige vedtakene på hjemmesiden anonymisert. Vedtakene publiseres også bak «betalingsmur» på Lovdata og Gyldendal Rettsdata.

Av informasjonsaktiviteter ellers kan nevnes at Husleietvistutvalget ble invitert til å holde innlegg på konferansen «Boliger for fremtiden» i februar 2020 i regi av Norsk Kommunal teknisk forening. Vi har også deltatt på innspillsmøte med Forbrukerrådet, Leieboerforeningen og Huseierne i regi av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

IV STYRING OG KONTROLL I VIRKSOMHETEN

Internkontroll – overordnet

I 2020 er det iverksatt et arbeid for å gjennomgå virksomhetens internkontrollsystem. Det er gjennomført en revisjon av Husleietvistutvalgets interne økonomiinstruks, og det er påbegynt et arbeid med en egen strategi for informasjonssikkerhet, se nærmere nedenfor. Virksomheten har også reetablert rutiner og opplegg som er viktig for å sikre måloppnåelse. Restanse, saksavvikling og

saksbehandlingstid følges tett og rapporteres månedlig i ledermøtet og er tema i fellesmøter i virksomheten. Arbeidet vil bli fulgt opp i 2021.

Risikovurderinger

Husleietvistutvalget utarbeider årlig overordnet risikovurdering, som ajourføres to ganger i året og er tema i styringsmøtene med KMD. Risikoanalysen gir, sammen med tildelingsbrev og budsjett, grunnlaget for virksomhetsplanen som utarbeides årlig.

Beredskap

Husleietvistutvalget har utarbeidet en enkel plan for håndtering av hendelser som kan true normal drift, og en enkel krisehåndteringsplan. Det er utarbeidet kontinuitetsplaner for å ivareta driften best mulig under pandemien.

Økonomi og revisjon

KMD fastsetter økonomi- og virksomhetsinstruks for Husleietvistutvalget. Virksomheten fastsetter intern økonomiinstruks som gjennomgås og ajourføres ved behov.

Det utarbeides ett budsjett som gjelder for hele Husleietvistutvalget. Av hensyn til budsjettering, kontroll og regnskapsoppfølging opereres det med fire kostnadssteder; hovedkontoret, Oslo-, Bergens- og Trondheimskontoret. Det vil bli vurdert om en slik oppsplitting av budsjettet er hensiktsmessig fremover i lys av endringene i organiseringen av virksomheten.

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

Riksrevisjonen - oppfølgingspunkter

Riksrevisjonen har gjennomført årlig revisjon av regnskapet og budsjett disponeringen og hadde ingen merknader. Vi opplever dialogen med Riksrevisjonen som konstruktiv og nyttig.

Oppsummeringsbrevet fra Riksrevisjonen ga grunnlag for enkelte endringer i administrative rutiner:

- Rutiner for attestering og godkjenning er endret for å forebygge sårbarhet
- Tilganger er endret for å klargjøre roller i leverandørregisteret
- Rutiner ved delegering av budsjett disponeringsfullmakt er tydeliggjort

Av særlig betydning nevnes at honorarutbetalinger til utvalgsmedlemmer ikke har vært korrekt håndtert, idet lønnsinnberetning ikke var foretatt. Utvalgsgodtgjørelse er å anse som lønn etter skatteloven og er derfor som hovedregel trekkpliktig. Det skal også beregnes arbeidsgiveravgift. Husleietvistutvalget varslet på denne bakgrunn utvalgsmedlemmene i september 2020 om at det var

nødvendig å foreta endringer. Fakturaer som omhandlet utvalgsgodtgjørelser som var utbetalt i 2020 er nå tilbakebetalt, og honorarkrav fremsatt og utbetalt i tråd med regelverket. Fire utvalgsmedlemmer har fakturert honorargodtgjørelsen. I tråd med Riksrevisjonens tilbakemelding er dette håndtert og utbetalt som lønn. Punktet er derfor nå utkvittert.

Anskaffelser

Statens fellesavtaler dekker en stor del av anskaffelsene Husleietvistutvalget foretar i løpet av et år. Husleietvistutvalget har i 2020 foretatt en gjennomgang av gjeldende leverandøravtaler og har erstattet tidligere avtaler for varer og tjenester med fremforhandlede fellesavtaler.

Husleietvistutvalget har gjennomført til sammen seks anskaffelser i 2020:

Konkurransen ekstern konsulentbistand offentlige anskaffelser

Husleietvistutvalgets digitaliseringsprosjekt ble igangsatt i november 2019. Prosjektet ble etablert med Husleietvistutvalgets ledergruppe som styringsgruppe, med en intern prosjektleder og en prosjektdeltaker. I tillegg har flere medarbeidere bidratt inn i arbeidet. Prosjektet har vært organisert og gjennomført i tråd med Digitaliseringsdirektoratets prosjektveiviser så langt det har vært hensiktsmessig.

Virksomheten har begrenset med ressurser og kompetanse innenfor offentlige anskaffelser. Det var derfor behov for å forberede og gjennomføre konkurranse for å anskaffe ekstern konsulentbistand for gjennomføring av de aktuelle anskaffelsene. Vi konkluderte med at anskaffelsene måtte gjennomføres som konkurranse med forhandling etter forutgående kunngjøring over EØS-terskelverdi (FOA del I og III).

Ut fra anslått ramme for konsulentbistand ble det konkludert med at anskaffelsen kunne gjennomføres etter anskaffelsesforskriften del I. Husleietvistutvalget hentet informasjon og veiledning for gjennomføring av konkurransen på Anskaffelser.no. Leverandørdialogen resulterte i at det ble sendt invitasjon til å inngi tilbud til fire leverandører, og tre tilbud ble mottatt. Etter forhandlinger ble Inventura AS valgt, med Trifid AS som underleverandør. Samarbeidet med Inventura startet i mai 2020.

Konkurransen anskaffelse av sak-/arkivløsning

Konkurransen om sak- arkivløsning er gjennomført som konkurranse med forhandling etter forskrift om offentlige anskaffelser (FOA) del I og III, jf. FOA § 13-2 (1), litra c. Konkurransen ble kunngjort på Doffin/TED i juli 2020. Vi mottok tre forespørsler om deltakelse i konkurransen. Samtlige ble funnet kvalifisert og invitert til å delta i konkurransen. Ved tilbudsfristens utløp i september 2020 mottok vi tilbud fra to leverandører. Etter evaluering av tilbud og gjennomførte forhandlinger ble kontrakt inngått med Sikri AS den 13.11.20 som leverer sak-/arkivløsningen «Elements Cloud». I tillegg til

anskaffelse av sak-/arkivsystemet omfatter kontrakten oppsett av en egen «skjemaløsning» som skal sikre digital innsendelse av data og dokumenter fra partene i tvistesakene. Samarbeidet med Sikri AS for implementering av Elements ble igangsatt kort tid etterpå. Elements tas i bruk 1. mars 2021. Avtalen har en varighet på seks år med opsjon på forlengelse på inntil åtte år, totalt 14 år.

Anskaffelse av drift- og support av teknisk infrastruktur

Konkurransen om drift og support av teknisk infrastruktur er gjennomført som konkurranse med forhandling etter forskrift om offentlige anskaffelser (FOA) del I og III, jf. FOA § 13-2 (1), litra c. I samarbeid med konsulent ble det utarbeidet konkurransegrunnlag der Husleietvistutvalgets behov ble beskrevet. Kontrakt ble inngått med Nordlo Vennesla AS 8. januar 2021 og arbeidet med å etablere nye basis IKT – systemer (Microsoft) ble iverksatt kort tid etterpå. Nye systemer er fasett inn i virksomheten i februar 2021. Avtalens varighet er fire år, med mulighet for fornyelse for ett år av gangen, med mindre den sies opp. Total varighet er åtte år.

Konkurranse anskaffelse av nye endepunkter (møteromskjermer for digitale møter)

Anskaffelsen ble gjennomført i henhold til lov om offentlige anskaffelser av 17. juni 2016 (LOA) og forskrift om offentlige anskaffelser (FOA) FOR 2016-08-12-974. del I. Tilbudsfristen var midten av november 2020. Konkurransegrunnlag ble sendt til tre leverandører, men kun én leverandør ga tilbud innen fristen og de øvrige måtte avvises. Det ble inngått avtale etter Statens standardavtale for IT- anskaffelser (SSA-K) 1. desember 2020.

Anskaffelse ny digital telefonitjeneste

Husleietvistutvalget har inngått avtale med Phonero AS som ny telefoni-leverandør. Avtalen er en del av statens fellesavtaler.

Konkurranse ny leieavtale for kontoret i Trondheim og justert leieavtale for kontoret i Oslo

Husleietvistutvalget har siden oppstarten i 2010 vært lokalisert i Statens hus i Trondheim. Opprinnelig leiekontrakt utløp høsten 2020, og de opprinnelige lokalene ble ansett som uhensiktsmessige av flere grunner. Etter samtaler med KMD og Statsbygg ble det gjennomført dialog med andre statlige instanser med tanke på mulig samlokalisering. Da dette ikke viste seg hensiktsmessig eller mulig, ble det annonsert etter nye lokaler i januar 2020. Annonseringen resulterte i tilbud fra to utleiere. Etter forhandlinger og dialog med KMD ble det våren 2020 inngått avtale med Entra eiendom om leie av nye lokaler i Statens hus. Lokalene er ca. 272 m² inklusive andel fellesareal. Avtalen har en varighet på 10 år.

Leieavtalen for kontoret i Oslo er justert for å få mer hensiktsmessige lokaler. Leieavtalen utløper ved årsskiftet 2023/2024.

Prosjekter og igangsatte tiltak knyttet til IKT-systemer. Status

Status for dette arbeidet er per i dag:

- Nye IKT basis-systemer (Microsoft) er anskaffet og tatt i bruk februar 2021
- Det er inngått avtale med ny driftsleverandør IKT
- Nytt saksbehandlings- og arkivsystem («Elements») er anskaffet og er tatt i bruk 1. mars 2021
- De nye systemene er/blir etablert som sky-tjenester.
- Digitalisering av arbeidsprosesser:
 - Løsning for digital innsendelse av klager og annen dokumentasjon fra partene i tvistesakene. Tatt ti bruk i starten av mars 2021
 - Elements har integrasjon med digitale fellestjenester (E-formidling)
 - Elements har løsning for digitale møter og dokumentutveksling med utvalgsmedlemmene (møtemodul)
- Anskaffet og tatt i bruk løsninger for digitale møter i tvistesakene (meklings- og partsmøter)
- Anskaffet og tatt i bruk ny digital telefoniløsning
- Oppgradert hjemmesiden for bedre brukervennlighet
- Anskaffelse av ny hjemmeside er eget prosjekt og skal gjennomføres i løpet av 2021

Fellesføringer for 2020

Inkluderingsdugnaden

Husleietvistutvalget har erfart at få kandidater i målgruppen søker på utlyste stillinger. Da kvalifikasjonsprinsippet også kan virke begrensende, har Husleietvistutvalget sett på alternative fremgangsmåter. Virksomheten inngikk et samarbeid med NAV i 2020 for å få bistand i inkluderingsdugnaden. Gjennom dette samarbeidet er det ansatt to personer fra målgruppen i midlertidig stilling. Av til sammen åtte nyansettelser utgjør det om lag 25% av de nytilsatte i 2020.

I 2020 har alle ledere deltatt på webinarer i regi av DFØ. Inkluderingsdugnaden har også vært gjenstand for diskusjoner i ledergruppen. Virksomheten har i tråd med tillegg nr. 3 til tildelingsbrev 2020 laget en handlingsplan for videre arbeid med inkludering. Bruk av traineeprogrammet er en viktig målsetning for 2021. Arbeidet med inkludering har skapt økt bevissthet omkring inkluderingsmålet og hvordan Husleietvistutvalget gjennom mangfold kan forbedre tjenestene. Husleietvistutvalget legger vekt på å ha en inkluderende ansettelses- og tilretteleggingspolitikk, slik at medarbeidere som ellers kunne stå i fare for å falle ut av arbeidslivet, står i arbeid.

Arbeid med informasjonssikkerhet

Det vises til tildelingsbrevet punkt 4.2 hvor virksomheten skal gi en overordnet beskrivelse av status i det interne arbeidet med informasjonssikkerhet.

Nye IKT-systemer fases som nevnt inn i perioden februar - mars 2021. Det er i denne forbindelse påbegynt et arbeid med informasjonssikkerhetsstrategi for Husleietvistutvalget. Denne baseres på føringene i Økonomi- og virksomhetsinstruksen punkt 4.4.2, og inngår i arbeidet med et helhetlig internkontrollsystem. Virksomheten har eget personvernombud.

Arbeidet med informasjonssikkerhetsstrategien vil bli ledet av informasjonssikkerhetsansvarlig og tilpasset virksomhetens risiko. Overordnet er formålet med informasjonsbehandlingen i Husleietvistutvalget å støtte tjenester og oppgaver slik at vi kan nå målene og realisere samfunnsoppdraget. Sikkerhetsmålet er at Husleietvistutvalgets behandling av informasjon skal være i samsvar med krav til informasjonssikkerhet, herunder regulatoriske, interne og avtalerettslige krav.

Informasjonssikkerhetsbehandlingen skal baseres på prinsipper om integritet, konfidensialitet, tilgjengelighet og robusthet. Strategien baseres på risikovurderinger og risikoreducerende tiltak i systemene, som klassifiseres avhengig av beskyttelsesbehov. Strategien skal inneholde beskrivelse av tekniske sikkerhetstiltak, herunder at nødvendige sikkerhetskfigurasjoner gjennomføres.

Husleietvistutvalget har stilt krav til IKT-sikkerhet ved *anskaffelsen* av de nye IKT-systemene. Kravene er angitt på bakgrunn av de føringer som fremgår av Økonomi- og virksomhetsinstruksen punkt 4.4.2. Dette gjelder både sak-/arkivløsningen og avtale om drift/support av teknisk infrastruktur, som begge er skybaserte løsninger. Leverandør av nytt sak-/arkivsystem og leverandør av teknisk infrastruktur har begge bekreftet at de oppfyller gjeldende sikkerhetskrav til systemene.

Avhengigheter mellom systemene er kartlagt som del av anskaffelsesprosjektet. Et sentralt aspekt er at ny teknisk løsning er basert på «Azure Active Directory» (Azure AD/AAD) som er en skybasert brukerstyringstjeneste for å behandle brukeridentiteter og tilganger. Azure AD er sertifisert for ulike sikkerhetsstandarder, herunder ISO 27001 – Standard for Informasjonssikkerhet.

Intern instruks for de ansattes plikt til å ivareta informasjonssikkerhet i virksomheten ajourføres som del av arbeidet. Det samme gjelder rutiner for tildeling av tilganger og roller i sakene som behandles i virksomheten. Nytt arkiv basert på NOARK 5 er under etablering.

Virksomheten har ikke deltatt i øvelser i 2020.

Bemannings-, kapasitets- og kompetansesituasjonen i virksomheten

Husleietvistutvalget foretok ti ansettelser i 2020, hvorav tre var faste stillinger med tiltredelse i 2020.

To var vikariater, og tre midlertidige ansettelser ble gjennomført for å dekke opp for utfordringer grunnet pandemien. Ytterligere to fast ansatte tiltrer i 2021. De tre siste ansettelsene er foretatt som følge av utvidelsen av virksomheten til en landsdekkende ordning fra høsten 2021.

Husleietvistutvalget har hatt et relativt godt tilfang av søkere til utlyste stillinger i 2020.

Til sammen åtte ansatte har fratrudd, hvorav tre i deltidsstilling, en på grunn av pensjon, ett vikariat og to faste stillinger.

Kontoret i Oslo har hatt fire jusstudenter på deltid i publikumstjenesten.

Nye IKT-systemer, omorganisering, kommende utvidelse av virksomheten og behovet for å etablere et godkjent arkiv har skapt et endret kompetansebehov. Inntil fast ansettelse er på plass, er det tilsatt arkivar i midlertidig stilling. Avtale med ny driftsleverandør IKT er forutsatt å skulle dekke opp virksomhetens kompetansebehov på IKT- området. Om dette er tilstrekkelig må vurderes nærmere på noe sikt.

Kompetansebehovet fremover vurderes i lys av utvidelsen, effektene av nytt saksbehandlingssystem og budsjettsituasjonen. Et viktig formål med de nye IKT-systemene er å understøtte en mest mulig effektiv saksbehandling.

Sammenheng ressursbruk og måloppnåelse

I løpet av 2020 hadde virksomheten 40 ansatte som til sammen utgjorde 27,54 årsverk, mot 26,29 årsverk fordelt på 43 ansatte i 2019. I 2020 var om lag tre av disse årsverkene knyttet til digitaliseringsprosjektet. Turnoveren i 2020 lå på 18,22 mot 22,22 i 2019.

Måloppnåelsen for 2020 vurderes som tilfredsstillende sett i lys av utviklingsprosjektene som er gjennomført, de spesielle utfordringer pandemien har skapt og graden av turnover. Det er i virksomhetens risikoanalyser påpekt nødvendigheten av å skifte ut de digitale systemene. Utfordringene med daværende system – som i stor grad var papirbasert – er ytterligere tydeliggjort i en situasjon hvor vi på grunn av pandemien har hatt begrenset tilgang til kontorene. For nærmere omtale av effektiviseringstiltakene vises til kapittel III.

Likestilling og mangfold

Om lag 2/3 av de ansatte i Husleietvistutvalget er kvinner og disse er representert i alle stillingskategorier (unntatt direktør). I 2020 var 40 % av de fem lederne med personalansvar (inklusive direktør) kvinner. Kvinners lønn utgjorde 88,9 prosent av menns lønn (eks. direktør) i 2020.

Husleietvistutvalget ønsker å ha et inkluderende arbeidsliv preget av mangfold. Mangfold er en styrke som gjør at vi kan løse oppgavene våre enda bedre. I publikumstjenesten har vi medarbeidere med bred språklig kompetanse. Dette bidrar til økt brukerretting for parter med ulike språk. Disse personene innehar også verdifull kulturell forståelse. I 2020 hadde om lag 60 % av de ansatte i publikumstjenesten fremmedspråklig bakgrunn, bl.a. bengalsk, tamilsk, arabisk, persisk og urdu.

Tabell 27 - Likestillingsrapport 2020

		Kjønns- balanse		totalt	Lønn - kvinnens lønn % av menns	Deltid		Midlertidig ansettelse		Foreldre- permisjon	
		M%	K%		K%	M%	K%	M%	K%	M%	K%
Totalt i HTU	2019	32,1	67,9	30	77,8	0	0	6,66	33,34	66,66	
	2020	33,3	66,7	33	74,3			0	9		
Ledelse (eks. dir.)	2019	67	33	3	100,8	0	0	0	0	100	
	2020	50	50	4	88,9	0	0	0	0	0	100
Tvisteløsere	2019	20	80	5	93,9	0	0	0	0	0	100
	2020	20	80	5	93,7	0	0	0	0	0	100
Seniorrådgivere	2019	25	75	8	92,6	0	0	0	100	50	50
	2020	33,33	66,67	6	91,8	0	0	0	0	100	0
Rådgivere	2019	23	77	13	96,8	100	0	100	33,34	66,66	
	2020	33,33	66,67	15	99,7	0	100	0	100	33,34	66,66
Førstekonsulenter	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2020	0	100	2	100	0	0	0	100	0	0

Husleietvistutvalget har p.t. ansatt en lærling som begynte høsten 2020. I og med at Husleietvistutvalget er en mindre virksomhet, har et samarbeid med Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) vært en nødvendighet for å kunne imøtekomme læringsmålene i kontor- og administrasjonsfaget. Samarbeidet ble inngått i 2016 og er nå i sin tredje periode.

HMS og sykefravær

Husleietvistutvalgets kontorer har sentral plassering i nærheten av kollektivknutepunkt. Alle kontorer har god tilgjengelighet for rullestolbrukere og tilgang til parkeringsplasser for ansatte med særlige behov for parkering.

Under pandemien er det tilrettelagt for hjemmekontor ved hjemlån av kontor- og IKT-utstyr. Oppfølgingen av ansatte har vært et viktig tiltak i kontinuitetsplanleggingen.

Sykefraværet i 2020 lå på 5,26 % mot 4,96 i 2019. Det legemeldte sykefraværet lå på 4,52 prosent. I en mindre virksomhet vil det prosentvise sykefraværet kunne variere relativt mye fordi lengre sykefravær for få personer gir store utslag. Det er ikke registrert arbeidsrelatert sykefravær. Utviklingen i sykefraværet utover året viser en nedadgående trend. I årets siste 4 måneder lå sykefraværet på 3.3 %. Sykefraværet totalt fordeler seg med 53,8 % på kvinner og 46,2 % på menn.

Tabell 28 – sykefravær 2019 og 2020

År	Type	Antall fravær	Fraværsdager	Avtalte dagsverk	Sykefraværsprosent	Arbeidsrelatert	Kjønnfordeling M/K
2019	Totalt	123	438	8824	4,96 %	0 %	27,1/72,9 %
	Egenmeldt	33			0,73 %		
	Legemeldt	90			4,23 %		
2020	Totalt	93	422,32	8037	5,26 %	0 %	46,2/53,8 %
	Egenmeldt	32			0,74 %		
	Legemeldt	61			4,52 %		

Brukerundersøkelse

Husleietvistutvalget måler brukertilfredsheten hos parter som har fått avsluttet saken ved forlik eller vedtak. For 2020 lå svarprosenten på 35 %. Svarprosenten er betraktelig lavere enn tidligere år. Tekniske utfordringer ved utsendelse av undersøkelsen er antakelig en vesentlig årsak. Den lave svarprosenten for 2020 gir isolert sett et noe svakt grunnlag for vurderingen, men resultater fra tidligere undersøkelser er jevnt over noe bedre enn for 2020. Hovedfunnene er imidlertid i tråd med tidligere år; flertallet oppfatter mekling som konfliktløsning som et godt tilbud, avgjørelsene og annen informasjon er kvalitativt god og lettfattelig, og man har tillitt til behandlingen av saken.

Som tidligere år etterlyses digitale løsninger i undersøkelsens fritekstkommentarer. Andre kommentarer er direkte forbundet med de utfordringene virksomheten møtte i forbindelse med nedstengningen. Hel og delvis nedstegning av kontorene har dessverre gått utover bl.a. tilgjengelighet, muligheten for å gjennomføre mekling og saksbehandlingstid. Det er grunn til å tro at dette bidrar til å forklare en lavere score på undersøkelsen.

Anskaffelsen av nye IKT-systemer er sentralt for å gi brukerne et bedre tilgjengelig tilbud.

Husleietvistutvalget har i løpet av 2020 tatt i bruk digitale møteløsninger og skiftet ut fasttelefoni med mobilt telefonisystem. Disse anskaffelsene har gitt økt tilgjengelighet generelt og bedre fleksibilitet i forbindelse med mekling og andre møter med partene.

Undersøkelsen viser også at det er behov for å synliggjøre virksomheten bedre og å gjøre informasjonen på hjemmesiden mer brukerrettet. I andre halvår 2020 ble Husleietvistutvalgets hjemmeside oppgradert. Endringen har resultert i en mer systematisk og brukervennlig hjemmeside med bl.a. enklere tilgang til nyttig informasjon som nettkatalogen «Husleieloven helt enkelt».

Husleietvistutvalget har imidlertid ikke fått målt effekten av disse endringene. Synliggjøring av virksomheten er en del av aktiviteten knyttet til utvidelsen av virkeområdet.

Innføringen av nye IKT-løsninger, anskaffelse av ny hjemmeside og utvidelse av virksomheten til et landsdekkende tilbud, gjør at innretningen på brukerundersøkelsen bør endres. 2021 vil være et «overgangsår», og vi ser det derfor ikke som formålstjenlig å gjennomføre nåværende brukerundersøkelse dette året. Det legges opp til å gjennomføre ny undersøkelse fra og med 2022.

Ny digital telefoniløsning gir muligheter for å måle brukertilfredshet gjennom en integrert løsning for brukerundersøkelser. Fra høsten 2020 har vi tatt dette i bruk, b.la. for å målrette informasjonen bedre. Vi vil utvikle dette videre i 2021.

V VURDERING AV FREMTIDSUTSIKTER

Fra høsten 2021 blir Husleietvistutvalget landsdekkende. Alle «tvister om leie av bolig som reguleres av husleielovene» skal da behandles av Husleietvistutvalget og sakene går ut av forlikrådenes portefølje.

I Prop. 1 S (2020-2021) begrunnes utvidelsen slik:

«Som et utenomrettslig tvisteløsningsorgan løser HTU tvister mellom utleiere og leier av bolig. HTU tilbyr partene rask, rimelig og kompetent tvistebehandling. Regjeringen vil bidra til et mer velfungerende leiemarked, og styrke rettssikkerheten til leiere og utleier av uavhengig av hvor i landet de bor. Regjeringen foreslår derfor å utvide HTUs virkeområdet fra fylkene Oslo og Trøndelag og utvalgte kommuner i Viken og Vestland til hele landet i løpet av 2021, i tillegg til å innføre nye digitale saksbehandlingssystemer.»

Det er i tillegg vist til at:

«Selv om husleieloven sikrer leietakeres rettigheter, er det dokumentert at kunnskapen blant leiere og utleiere om rettigheter og plikter etter husleieloven er svak.

I områder som faller utenfor Husleietvistutvalgets virkeområde, er det forlikrådene som behandler slike tvister i første instans. Som nevnt innledningsvis er det sentrale forskjeller på saksbehandlingen. I motsetning til forlikrådene fatter Husleietvistutvalget som «spesialdomstol» avgjørelse i alle saker. Forlikrådene ikke har plikt til å avgjøre sakene. Pr. i dag betyr dette at partenes rettigheter varierer avhengig av hvor i landet de bor.

Utvidelsen av virkeområdet er et viktig tiltak i Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024) - «Alle trenger et trygt hjem» - hvor leiemarkedet trekkes frem som et viktig satsningsområde.

I strategien fremheves enkelte særtrekk ved boligleiemarkedet som bidrar til å underbygge behovet for et landsdekkende veilednings- og tvisteløsningstilbud:

- Boligleiemarkedet utgjør ca. 20 % av boligmarkedet. I overkant av 550 000 husholdninger leier bolig i Norge – det vil si at om lag 1 av 5 leier boligen de bor i
- Det er totalt ca. 940 000 leietakere
- Kommunene disponerer i størrelsesorden 109 000 boliger som i stadig større grad er forbeholdt vanskeligstilte (i tallet inkluderes også omsorgsboliger som utgjør en betydelig del)
- Strategien for den sosiale boligpolitikken trekker særlig frem de vanskeligstilte på boligmarkedet:
 - 179 000 vanskeligstilte på boligmarkedet.
 - 85 000 av disse er leietakere
 - Andelen vanskeligstilte blant leiere er nær fem ganger høyere enn blant eiere
 - En betydelig større andel av gruppen med dårlig økonomi er leietakere sammenlignet med befolkningen ellers
 - Leietakere har gjennomgående dårligere boforhold enn eiere - også i kommunale leieforhold
 - De fleste utleiere er privatpersoner som leier ut hele eller deler av egen bolig. Leiemarkedet er i så måte dominert av uprofesjonelle småskala utleiere.

I en større sammenheng må utvidelsen ses i sammenheng med FNs bærekraftsmål nr. 11.1. Gjennom samfunnsoppdraget bidrar vi til rettssikkerhet for partene i leieforhold, som er en viktig forutsetning for å skape trygge boforhold. For å oppfylle FNs mål bør alle ha tilgang til tilbudet uavhengig av hvor i landet utleier og leietaker bor.

Av interne forhold som er viktig knyttet til utvidelsen pekes på videreutvikling av virksomhetens digitale ressurser. Behovet for nye digitale systemer og arkiv er nevnt. I et brukerperspektiv nevnes spesielt mulighetene for å gjennomføre meklings- og partsmøter på digital plattform, og å kunne kommunisere digitalt med virksomheten. Særlig er digitale møter viktig for brukere som bor langt unna Husleietvistutvalgets kontorer, eller som av andre grunner vil ha vanskelig for å gjennomføre mekling gjennom fysisk oppmøte. Digitale møter vil være svært viktig når virksomheten blir landsdekkende for å kunne gi et likt tilbud uavhengig av hvor leietaker og utleier bor.

Ved utvidelsen vil virksomhetens tradisjonelle struktur, hvor de tre kontorene som utgangspunkt har håndtert «sine» saker etter geografisk opphav, bli vesentlig endret. Som nevnt omfordeles sakene mellom kontorene allerede i dag. For å håndtere det økte sakstilfanget mest mulig effektivt – hvor sakens geografiske opphav vil være underordnet – vil det fra mars 2021 bli opprettet ett felles postmottak hvor sakene fordeles til sakslederne i virksomheten uavhengig av sakens geografiske opphav og uavhengig av saksleders fysiske arbeidssted³.

³ Dette legges på denne bakgrunn opp til en felles rapportering for virksomheten, og ikke som i dag rapportering pr. kontorsted.

Som følge av utvidelsen har det også vært dialog med KMD om behov for endringer i aktuelt regelverk. Øvrige tiltak forut for utvidelsen er nedfelt i en egen fremdriftsplan, herunder ulike informasjonsaktiviteter for dem som berøres av endringen, og faglige utviklingstiltak.

Erfaring viser at kunnskapen om rettigheter og plikter i leieforhold er for lav. Samtidig er det behov for mer kunnskap om hvilken informasjon partene i leiemarkedet trenger. Husleietvistutvalget vil i 2021 iverksette et arbeid med å utvikle den delen av samfunnsoppdraget som gjelder informasjon og veiledning. Nytt saksbehandlings- og telefonsystem gir nye og bedre muligheter for å systematisere publikumshenvendelser. Formålet er å få et bedre kunnskapsgrunnlag for å kunne gi mer treffsikker og relevant informasjon til publikum.

Vi erfarer at vi får relativt få tvistesaker og henvendelser fra kommunene. For å øke tilgjengeligheten vil vi første halvår 2021 etablere en egen kommunal veiledningstjeneste pr. telefon, som et supplement til den ordinære tjenesten. Tanken er at dette skal være en god lavterskelløsning for den enkelte kommunalt ansatte som skal orientere seg på husleierettens område. Vi antar at økt kompetanse om husleierett i kommunene vil kunne bidra til økt rettsikkerhet for kommunale leietakere, som i mange tilfeller er vanskeligstilte. På samme måte som ellers, vil denne veiledningen gis på en slik måte at den ikke er egnet til å svekke vår nøytralitet og habilitet i tvistesakene.

Det er foreløpig vanskelig å si om og i tilfelle hvordan pandemien vil påvirke boligleiemarkedet, og om dette vil få betydning for sakene som kommer til Husleietvistutvalget. Vi har ikke sett noen særskilte endringer så langt som følge av pandemien.

VI ÅRSREGNSKAP

Ledelseskommentarer

Formål

Husleietvistutvalget fører regnskap i henhold til kontantprinsippet, slik det fremgår av prinsippnoten til årsregnskapet.

Fullserviceavtale med DFØ

Husleietvistutvalget har fullserviceavtale for regnskapstjenester med Direktoratet for økonomistyring i staten (DFØ).

Bekreftelse

Regnskapet er avlagt i henhold til bestemmelser om økonomistyring i staten, rundskriv R-115 fra Finansdepartementet og krav fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet gitt i hovedinstruks om økonomi- og virksomhetsstyring i Husleietvistutvalget. Jeg mener regnskapet gir et dekkende bilde av virksomhetens bevilgninger, regnskapsførte utgifter, inntekter og gjeld.

Vurdering av vesentlige forhold

Bevilgningen for 2020 var kr. 30 821 000. Med tillegg av overført beløp fra 2019 hadde Husleietvistutvalget til disposisjon kr. 32 335 000 i 2020. Samlede utgifter beløp seg til kr. 30 654 673, slik at Husleietvistutvalget hadde et mindreforbruk på kr. 1 680 327.

I tillegg nr. 4 til tildelingsbrev av 2020 ble inntektsbevilgningen redusert med kr. 695 000. Reduksjonen skyldes feil estimert saksinnngang for 2020 som ble sendt inn i 2018. Husleietvistutvalget informerte om dette i konsekvensjusteringen for 2020. Reduksjonen i inntektsbevilgningen førte til en merinntekt på kr. 308 582, og bidrar til å forklare at mindreforbruket går ut over 5 %.

I inntektene ligger også oppslagsgebyr. Dette gebyret er det ikke tidligere tatt høyde for. Ved forkynning av klage der vi ikke har kommet i kontakt med innklagede via post eller stevnevitne, må forkynning skje ved oppslag i lokalavis. Annonsekostnaden føres på virksomhetens utgiftspost, men skal belastes mottaker og danner derfor parallelt et oppslagsgebyr som føres på gebyrinntektsposten. Totalt for 2020 utgjør denne «inntekten» kr. 144 000.

Mindreforbruk og merinntekt utgjør til sammen kr. 1 988 909. Beløpet er ca. 6,45 % av vår tildeling. Hele beløpet søkes overført til 2021.

Overføringen er blant annet ment å gå til finansiering av digitale verktøy og ulike aktiviteter knyttet til utvidelse av virkeområdet til hele landet.

I tillegg til dette viser vi til Rundskriv nr.2/2021 fra Finansdepartementet i forbindelse med omlegging av utbetalingsløsning for overtid, reisetid og timelønn. Omleggingen innebærer at slike utbetalinger utbetales raskere og belastes én regnskapsperiode tidligere. Konsekvensen av dette er at vi i 2020-regnskapet som engangseffekt vil ha 13 måneders utbetalinger; utbetaling som gjelder november 2020 vil gjøres i desember 2020 fremfor i januar 2021. Statlige virksomheter som er omfattet av omleggingen kan i henhold til Stortingets fullmakt overskride driftsbevilgningen sin tilsvarende engangseffekten av omleggingen. For Husleietvistutvalget utgjør dette kr. 93 594.

I tillegg nr. 2 til tildelingsbrev 2020, fikk Husleietvistutvalget fullmakt til å belaste kapittel 500 post 01 med kr. 500 000. Beløpet er benyttet til konsulenttjenester i forbindelse med anskaffelse av nye digitale systemer.

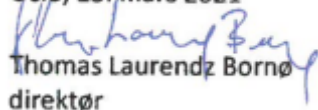
Reell lønnsprosent (uten godtgjørelse til utvalgsmedlemmene) var 77,41 % for 2019. I 2020 var den 77 %. Dette må ses i sammenheng med antall effektive årsverk. I 2019 var det 26,29 mens det i 2020 er 27,54 effektive årsverk.

Husleietvistutvalget hadde også i 2020 en høy andel av foreldrepermisjon for ansatte som har inntekt over 6G. Det vil si at den reelle lønnskostnaden for Husleietvistutvalget er høyere enn det som refunderes fra NAV.

Revisjon

Riksrevisjonen er revisor og bekrefter årsregnskapet for Husleietvistutvalget. Årsregnskapet for 2020 er ikke ferdig revidert per dags dato. Revisjonsberetningen antas å foreligge i løpet av andre kvartal 2020.

Oslo, 15. mars 2021


Thomas Laurendz Bornø
direktør

Prinsippnote til årsregnskapet

Årsregnskapet for Husleietvistutvalget er utarbeidet og avlagt etter nærmere retningslinjer fastsatt i bestemmelser om økonomistyring i staten («bestemmelsene»). Årsregnskapet er i henhold til krav i bestemmelsene punkt 3.4.1, nærmere bestemmelser i Finansdepartementet rundskriv R-115 av november 2016 og eventuelle tilleggskrav fastsatt av overordnet departement.

Oppstilling 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) Utgifter og inntekter er ført i regnskapet med brutto beløp
- d) Regnskapet er utarbeidet i tråd med kontantprinsippet

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

Virksomheten er tilknyttet statens konsernkontoordning i Norges Bank i henhold til krav i bestemmelsene punkt 3.7.1. Bruttobudsjetterte virksomheter tilføres ikke likviditet gjennom året, men har en trekkrettighet på sin konsernkonto. Ved årets slutt nullstilles saldoen på den enkelte oppgjørskonto.

Bevilgningsrapporten

Bevilgningsrapporten viser regnskapstall som Husleietvistutvalget har rapportert til statsregnskapet.

Det stilles opp etter de kapitler og poster i bevilgningsregnskapet som Husleietvistutvalget har fullmakt til å disponere. Oppstillingen viser alle finansielle eiendeler og forpliktelser

Husleietvistutvalget står oppført med i statens kapitalregnskap. Kolonnen «samlet tildeling» viser hva virksomheten har fått stilt til disposisjon i tildelingsbrev for hver kombinasjon av kapittel/post.

Husleietvistutvalget hadde i 2020 ingen belastningsfullmakter hos andre virksomheter.

Oppstilling av bevilgningsrapportering

Utgiftskapittel	Kapittelnavn	Post	Note	Samlet tildeling	Regnskap 2020	Merutgift (-) og mindreutgift
0585	Husleietvistutvalget	01	A,B	32 335 000	30 654 673	1 680 327
0500	Kommunal og moderniseringsdepartementet	01	A	500 00	500 000	0
1633	Nettoordning for mva. i staten	01	B	0	817 650	
Sum utgiftsført				32 835 000	31 972 323	
Inntektskapittel	Kapittelnavn	Post		Samlet tildeling	Regnskap 2020	Merutgift (-) og mindreutgift
3585	Husleietvistutvalget – gebyrer	01	B	1 220 000	1 528 582	308 582
5309	Tilfeldige inntekter	29		0	123 823	
5700	Arbeidsgiveravgift	72			3 026 658	
Sum inntektsført				1 220 000	4 679 064	
Netto rapporter til bevilgningsregnskapet					27 293 259	
Kapitalkontoer						
60092401	Norges Bank KK/innbetalinger				3 902 225	
60092402	Norges Bank KK/utbetalinger				-31 037 241	
705033	Endring i mellomværende med statskassen				-158 243	
Sum rapportert					0	
Beholdninger rapportert til kapitalregnskapet						
705033	Mellomværende med statskassen			-1 070 589	-912 346	-158 243

Note A: Forklaring av samlet tildeling utgifter.

Kapittel og post	Overført fra i fjor	Årets tildelinger	Samlet tildeling
0585 01	1 514 000	30 821 000	32 335 000
0500 01		500 000	500 000

Husleietvistutvalget fikk i tillegg nr. 2 til tildelingsbrev til Husleietvistutvalget fullmakt til å belaste kapittel 500, post 01 med inntil kr. 500 000. Beløpet er benyttet til konsulentbruk.

Note B: Forklaring til brukte fullmakter og beregning av mulig overførbart beløp til 2021

Kapittel og post	S t i k k o r d	Merutgift(-)/ mindre utgift	Merutgift(-)/ mindreutgift etter avgitte belastningsfullmakter	Merinntekter / mindreinntekter (-) iht. merinntektsfullmakt	Fullmakt til å Overskride bevilgning med overtid, reisetid og timelønn for november 2020*	Sum grunnlag for overføring	Maks. overførbart beløp *	Mulig overførbart beløp beregnet av virksomheten
0585 01		1 680 327	1 680 327	308 582	93 594	2 082 503	1 541 050	1 541 050

Her har vi lagt inn det som er benyttet på overtid, reisetid og timelønn for november, jfr. Finansdepartementets rundskriv R/2-2021.

Husleietvistutvalget hadde i 2020 en tildeling på kapittel og post 058501 kr. 30 821 000. I tillegg til dette fikk vi overført fra 2019 kr. 1 514 000. Samlet tildeling og overføring for 2020 er kr. 32 335 000. På inntekter hadde vi en tildeling på kapittel og post 358501 på kr. 1 915 000, i desember 2020 fikk vi en reduksjon i denne bevilgningen med kr. 695 000, slik at tildelingen endte på kr. 1 220 000.

Opplysninger om avgitte belastningsfullmakter på inntektskapitler

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

Denne delen skal kun fylles ut og presenteres av virksomheter som har avgitte belastningsfullmakter på inntektskapitler.

Oppstilling av artskontorrapportering 31.12.2020		Note	2020	2019
Driftsinntekter rapportert til bevilgningsregnskapet	Innbetaling av gebyr	1	1 528 567	1 616 143
	Salgs og leieinnbetalinger	1	15	1618
	Sum innbetalinger fra drift		1 528 582	1 617 761
Driftsutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet	Utbetalinger til lønn	2	24 485 164	23 721 156
	Andre utbetalinger til drift	3	6 441 087	6 034 221
	Sum utbetalinger til drift		30 926 251	29 755 376
Netto rapporterte driftsutgifter			29 397 669	28 137 615
Investerings- og finansinntekter rapportert til bevilgningsregnskapet	Innbetaling av finansinntekter	4	0	0
	Sum investering og finansinntekter		0	0
Investerings- og finansutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet	Utbetaling til investeringer	5	228 422	270 487
	Utbetaling til kjøp av aksjer	5, 8B	0	0
	Utbetaling av finansutgifter	4	0	0
	Sum investering -og finansutgifter		228 422	270 487
Netto rapportert investerings- og finansutgifter			228 422	270 487
Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten	Innbetaling av skatter, avgifter, gebyrer m.m.	6	80 223	9
	Sum innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten		80 223	9
Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten	Utbetalinger av tilskudd og stønader	7	0	0
	Sum tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten.		0	0
Inntekter og utgifter rapportert på felleskapitler	Grupplivsforsikring konto 1985 (ref kap.5309, inntekt)		43 600	46393
	Arbeidsgiveravgift konto 1986 (ref kap. 5700, inntekt)		3 026 658	2 909 878
	Nettoføringsordning for merverdiavgift konto 1987 (ref. kap. 1633.		817 650	618 910
	Netto rapporterte utgifter på felleskapitler		-2 252 609	- 337 360
Netto rapportert til bevilgningsregnskapet			27 293 259	26 070 734
Oversikt over mellomværende med statskassen				
Eiendeler og gjeld			2020	2019
Fordringer			0	0
Kontanter			0	0
Bankkontoer med statlige midler utenfor Norges Bank			0	0
Skyldig skattetrekk og andre trekk			-1 073 510	- 911 526
Skyldig offentlige avgifter			0	0
Annen Gjeld			2 921	- 820
Sum mellomværende med statskassen			-1 070 589	- 912 346

Note 1:Innbetaling fra drift	31.12.2020	31.12.2021
Innbetalinger fra gebyrer		
Gebyrer m.m driftsinntekt (inntekter til post 01)	1 384 567	1 432 893
Andre gebyrinntekter (oppslagsgebyrer)	144 000	183 250
Sum innbetalinger fra gebyrer	1 528 567	1 616 143
Sum innbetalinger fra tilskudd og overføringer	0	0
<i>Salgs- og leieinnbetalinger</i>		
Diverse tilfeldige inntekter	15	1 618
Sum salgs- og leieinnbetalinger	15	1 618
Andre innbetalinger		
Sum andre innbetalinger	0	0
Sum innbetalinger fra drift	1 528 582	1 617 761

Note 2: Utbetaling til lønn	31.12.2020	31.12.2021
Lønn	20 226 589	19 561 252
Arbeidsgiveravgift	3 026 658	2 909 878
Pensjonskostnader *	2 278 584	2 262 061
Sykepenger og andre refusjoner (-)	-1 993 328	-1 752 897
Andre ytelser	946 661	740 863
Sum utbetalinger til lønn	24 485 164	23 721 156
Antall utførte årsverk	27,54	26,29
<ul style="list-style-type: none"> Pensjoner kostnadsføres i resultatregnskapet basert på faktisk påløpt premie for regnskapsåret. Premiesats for 2020 er 14%. Arbeidsgivers andel av premien er 12% 		

Note 3: Andre driftsutgifter	31.12.2020	31.12.2019
Husleie	2 658 673	2 631 870
Vedlikehold av egne bygg og anlegg	0	0
Vedlikehold og ombygging av leide lokaler	104 930	44 779
Andre utgifter til drift av eiendom og lokaler	781 010	753 600
Reparasjon og vedlikehold av maskiner, utstyr m.v.	2 582	7 309
Mindre utstyrskaffelser	166 242	184 561
Leie av maskiner, inventar og lignende	220 301	160 326
Kjøp av konsulenttjenester	526 533	271 010
Kjøp av fremmede tjenester	895 905	527 415
Reiser og diett	26 414	103 948
Øvrige driftsutgifter	1 058 496	1 349 403
Sum andre utbetalinger til drift	6 441 087	6 034 221

Note 4: Finansinntekter og finansutgifter	31.12.2020	31.12.2019
<i>Innbetaling av finansinntekter</i>		
Sum innbetaling av finansinntekter	0	0
<i>Utbetaling av finansutgifter</i>		
Sum utbetaling av finansinntekter	0	0

Note 5: Utbetaling til investering og kjøp av aksjer	31.12.2020	31.12.2019
Utbetaling av investeringer		
Immaterielle eiendeler og lignende	228 422	195 216
Driftsløsøre, inventar, verktøy og lignende	0	75 272
Sum utbetalinger til investeringer	228 422	270 487
Utbetaling til kjøp av aksjer		
Sum utbetaling til kjøp av aksjer	0	0

Note 6: Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten	31.12.2020	31.12.2019
Tilfeldige og andre inntekter (Statskonto 530929)	80 223	9
Sum innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten	80 223	9

Note 7: Tilskuddsforvaltning og andre overføringer til staten	31.12.2020	31.12.2019
Sum tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra Staten	0	0

Note 8: Sammenheng mellom avregning med Statskassen og mellomværende med statskassen.

Del A: Forskjellen mellom avregning med statskassen og mellomværende med statskassen.		31.12.2020	31.12.2020	
		Spesifisering av bokført avregning med statskassen	Spesifisering av rapportert mellomværende med statskassen	Forskjell
Finansielle anleggsmidler	Sum	0	0	0
Omløpsmidler	Kundefordringer	52 618		52 618
	Andre fordringer			
	Sum	52 618	0	52 618
Langsiktig gjeld	Annen langsiktig gjeld			
	Sum	0	0	0
Kortsiktig gjeld	Leverandørgjeld	-1 009 032		-1 009 032
	Skyldig skattetrekk	-1 073 510	- 1 073 510	0
	Skyldig offentlige avgifter	0	0	0
	Annen kortsiktig gjeld	- 29682	2921	-32603
	Sum	-2 112 224	- 1 070 589	- 1 041 635
SUM		-2 059 606	- 1 070 589	- 989 017

Del B: Spesifisering av investeringer i aksjer og selskapsandeler	31.12.2020
Sum balanseført verdi	0

Tabellene i årsregnskapet, side 46 -51 er endret i form av nye tabeller, dette for å gjøre de mer leservennlig. Endring 10.04.2021.

Oversikt tabeller og figurer

Tabell	1	<i>Planlagte og effektive årsverk 2017-2020</i>
Tabell	2	<i>Samlet tildeling 2020</i>
Tabell	3	<i>Belastningsfullmakt</i>
Tabell	4	<i>Budsjett mot regnskap kap. 585, post 01</i>
Tabell	5	<i>Budsjett mot regnskap kap. 500, post 01</i>
Tabell	6	<i>Inntekter gebyr</i>
Tabell	7	<i>Driftsutgifter totalt og pr. årsverk</i>
Tabell	8	<i>Lønnsandel av driftsutgifter</i>
Tabell	9	<i>lønnsutgifter pr årsverk</i>
Tabell	10	<i>Fordeling av innkomne saker pr. fylke</i>
Tabell	11	<i>Saksinngangen pr. kontor 2019 – 2020</i>
Tabell	12	<i>Oversikt fordeling klager mellom utleier og leietaker i 2020</i>
Tabell	13	<i>Tvistetema i sakene i 2020 smnl. 2019</i>
Tabell	14	<i>Utvikling samlet produksjon fra 2019 til 2020</i>
Tabell	15	<i>Oversikt antall saker som er avsluttet i 2020 fordelt på vedtak/forlik/avvist</i>
Tabell	16	<i>Oversikt antall saker trukket etter utenrettslig enighet mellom partene i 2019-2020</i>
Tabell	17	<i>Antall realitetsvedtak pr kontorsted 2019 – 2020</i>
Tabell	18	<i>Antall vedtak i utvalg vs. «enedommersaker» 2019-2020</i>
Tabell	19	<i>Antall forlik/meklede 2019-2020 pr. kontorsted</i>
Tabell	20	<i>Fordeling mellom kontorstedene mekling/forlik/forlikprosent 2020</i>
Tabell	21	<i>Gjennomsnittlig saksbehandlingstid 2020 (oppgitt i antall dager) vedtak og forlik</i>
Tabell	22	<i>Saksbehandlingstid 2019-2020 – vedtak og forlik som er avsluttet (alle tall i dager)</i>
Tabell	23	<i>Saksbehandlingstid 2019-2020 - vedtak fra mottak av klage til vedtakstidspunkt (alle tall i dager)</i>
Tabell	24	<i>Gjennomsnittlig saksbehandlingstid 2019-2020 vedtak (intern behandlingstid i gjennomsnitt (alle tall i dager)</i>
Tabell	25	<i>Utvikling 2014-2019 tilkjennelse av saksomkostninger og bruk av advokat mv</i>
Tabell	26	<i>Utvikling 2014-2019 over antall vedtak som bringes til tingretten</i>
Tabell	27	<i>Likestillingsrapport 2020</i>
Tabell	28	<i>Sykefravær 2019 og 2020</i>
Figur	1	<i>Organisasjonskart</i>
Figur	2	<i>Kart over Husleietvistutvalgets virkeområde fra 1. januar 2020</i>
Figur	3	<i>Logo FNs bærekraftsmål</i>
Figur	4	<i>Utvikling antall mottatte saker pr. kontor 2010 - 2020</i>
Figur	5	<i>Utvikling antall saker avsluttet pr. kontor 2010-2020</i>

- Figur 6 Fordeling av saker pr. fylke
- Figur 7 Utvikling antall mottatte saker pr. kontor 2010-2020
- Figur 8 Fordeling tvistetema 2020
- Figur 9 Saker avsluttet pr. kontorsted 2010-2020
- Figur 10 Antall forlik i prosent av meklede saker 2014-2020
- Figur 11 Gjennomsnittlig saksbehandlingstid (dager) **vedtak og forlik** 2013 – 2020
- Figur 12 Gjennomsnittlig saksbehandlingstid **forlik** 2013 – 2020
- Figur 13 Gjennomsnittlig saksbehandlingstid (dager) vedtak 2013 – 2020
- Figur 14 Utvikling pr. mnd. gjennomsnittlig total og intern saksbehandlingstid 2020
- Figur 15-17 Utviklingen i saksbehandlingstid vedtak totalt og internt pr. kontor i 2020

Bildeillustrasjoner er laget av Good Morning AS

Bilde av FNs bærekraftsmål er hentet fra www.regjeringen.no

----- 000 -----

Kopi: Riksrevisjonen



HUSBANKEN
Org. nr.: 942114184

Riksrevisjonens beretning

Til Husbanken

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Riksrevisjonen har revidert Husbankens årsregnskap for 2020. Årsregnskapet består av ledelseskomentarer, oppstilling av bevilgnings- og artskontorrapportering og virksomhetsregnskap, inklusiv noter til årsregnskapet for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2020.

Bevilgnings- og artskontorrapporteringen viser at 11 213 151 000 kroner er rapportert netto til bevilgningsregnskapet. Virksomhetsregnskapet viser driftsinntekter/driftskostnader på 420 876 000 kroner. Virksomhetsregnskapet viser at resultatet av periodens aktiviteter er 0 kroner, innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten er 0 kroner, og tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten er 0 kroner.

Etter Riksrevisjonens mening gir Husbankens årsregnskap et dekkende bilde av virksomhetens disponible bevilgninger, inntekter og utgifter for 2020 og kapitalposter per 31. desember 2020, i samsvar med regelverket for økonomistyring i staten. Vi mener videre at virksomhetsregnskapet gir et dekkende bilde av virksomhetens resultat for 2020 og av eiendeler, gjeld og statens kapital per 31. desember 2020, i samsvar med statlige regnskapsstandarder (SRS).

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med *lov om Riksrevisjonen, instruks om Riksrevisjonens virksomhet* og internasjonale standarder for offentlig finansiell revisjon (ISSAI 2000–2899). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet under «Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet». Vi er uavhengige av virksomheten slik det kreves i lov og instruks om Riksrevisjonen og ISSAI 130 (INTOSAI¹ etikkregler), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er revisjonsbevisene vi har innhentet tilstrekkelige og hensiktsmessige som grunnlag for vår konklusjon.

¹ International Organization of Supreme Audit Institutions

Presisering

Husbanken foretar ikke avsetninger for tap på lån i regnskapet, se prinsippnoten under fordringer og note 9 om tap på lån. Vi viser videre til omtale i årsrapporten av risiko for tap under kapittel 4 Styring og kontroll i virksomheten, under kapittel Risikohåndtering i låne- og tilskuddsforvaltningen, avsnitt to og tre.

Forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Øvrig informasjon i årsrapporten

Ledelsen er ansvarlig for årsrapporten, som består av årsregnskapet (del VI) og øvrig informasjon (del I–V). Riksrevisjonens uttalelse omfatter revisjon av årsregnskapet og virksomhetens etterlevelse av administrative regelverk for økonomistyring, ikke øvrig informasjon i årsrapporten (del I–V). Vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen i årsrapporten. Formålet er å vurdere om det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen, årsregnskapet og kunnskapen vi har opparbeidet oss under revisjonen. Vi vurderer også om den øvrige informasjonen ser ut til å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere dette i revisjonsberetningen.

Det er ingenting å rapportere i så måte.

Ledelsens og det overordnede departementets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide et årsregnskap som gir et dekkende bilde i samsvar med henholdsvis regelverket for økonomistyring i staten og de statlige regnskapsstandardene (SRS). Ledelsen er også ansvarlig for å etablere den interne kontrollen som den mener er nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Det overordnede departementet har det overordnede ansvaret for at virksomheten rapporterer relevant og pålitelig resultat- og regnskapsinformasjon og har forsvarlig internkontroll.

Riksrevisjonens oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Målet med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som gir uttrykk for Riksrevisjonens konklusjon. Betryggende sikkerhet er et høyt sikkerhetsnivå, men det er ingen garanti for at en revisjon som er utført i samsvar med *lov om Riksrevisjonen, instruks om Riksrevisjonens virksomhet* og internasjonale standarder for offentlig finansiell revisjon, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir ansett som vesentlig dersom den, enkeltvis eller samlet, med rimelighet kan forventes å påvirke de beslutningene brukere treffer på grunnlag av årsregnskapet.

Vi utøver profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen, i samsvar med *lov om Riksrevisjonen, instruks om Riksrevisjonens virksomhet* og internasjonale standarder for offentlig finansiell revisjon.

Vi identifiserer og anslår risikoene for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten den skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Videre utformer og gjennomfører vi revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer og innhenter tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon ikke blir avdekket, er høyere for feilinformasjon som skyldes misligheter, enn

for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil. Grunnen til det er at misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, feilpresentasjoner eller overstyring av intern kontroll.

Vi gjør også følgende:

- opparbeider oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige ut fra omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om hvor effektiv virksomhetens interne kontroll er
- evaluerer om regnskapsprinsippene som er brukt, er hensiktsmessige, og om regnskapsestimater og tilhørende opplysninger som er utarbeidet av ledelsen, er rimelige
- evaluerer den totale presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene
- evaluerer om årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et dekkende bilde i samsvar med henholdsvis regelverket for økonomistyring i staten og de statlige regnskapsstandardene (SRS)

Vi kommuniserer med ledelsen blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og når revisjonsarbeidet skal utføres. Vi vil også ta opp forhold av betydning som er avdekket i løpet av revisjonen, for eksempel svakheter av betydning i den interne kontrollen, og informerer det overordnede departementet om dette.

Når det gjelder forholdene som vi tar opp med ledelsen, og informerer det overordnede departementet om, tar vi standpunkt til hvilke som er av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet, og avgjør om disse skal regnes som sentrale forhold ved revisjonen. De beskrives i så fall i et eget avsnitt i revisjonsberetningen, med mindre lov eller forskrift hindrer offentliggjøring. Forholdene omtales ikke i beretningen hvis Riksrevisjonen beslutter at det er rimelig å forvente at de negative konsekvensene av en slik offentliggjøring vil være større enn offentlighetens interesse av at saken blir omtalt. Dette vil bare være aktuelt i ytterst sjeldne tilfeller.

Dersom vi gjennom revisjonen av årsregnskapet får indikasjoner på vesentlige brudd på administrative regelverk med betydning for økonomistyring i staten, gjennomfører vi utvalgte revisjonshandlinger for å kunne uttale oss om hvorvidt det er vesentlige brudd på slike regelverk.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om etterlevelse av administrative regelverk for økonomistyring

Vi uttaler oss om hvorvidt vi er kjent med forhold som tilsier at virksomheten har disponert bevilgningene på en måte som i vesentlig grad strider mot administrative regelverk med betydning for økonomistyring i staten. Uttalelsen gis med moderat sikkerhet og bygger på ISSAI 4000 for etterlevelsesrevisjon. Moderat sikkerhet for uttalelsen oppnår vi gjennom revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi finner nødvendige.

Basert på revisjonen av årsregnskapet, er vi ikke kjent med forhold som tilsier at virksomheten har disponert bevilgningene i strid med administrative regelverk med betydning for økonomistyring i staten.

I tillegg til gjennomføring av den finansielle revisjonen av Husbankens regnskap gjennomfører Riksrevisjonen en etterlevelsesrevisjon av Startlån. Rapporten vil bli offentliggjort ved Riksrevisjonens rapportering til Stortinget i Dokument 1.

Oslo; 28.04.2021

Etter fullmakt

Tor Digranes
ekspedisjonssjef

Kari Kay
avdelingsdirektør

Beretningen er godkjent og ekspedert digitalt