



Årsrapport for 2014

Innhold

- 1 Leders beretning s 2
- 2 Introduksjon til virksomheten og hovedtall s 3
- 3 Årets aktiviteter og resultater s 7
- 4 Styring og kontroll i virksomheten s 13
 - 4.1 Informasjon
 - 4.2 Tvisteløsning
 - 4.3 Arbeid med å fjerne tidstyver
- 5 Vurdering av framtidsutsikter s 14
- 6 Årsregnskap s 16
 - 6.1 Ledelseskomentarer
 - 6.2 Oppstilling av bevilgningsrapportering
 - 6.3 Oppstilling av artskontorrapportering



1 Leders beretning

Husleietvistutvalget arbeider innenfor den overordnede målsettingen for regjeringens bolig- og bygningspolitikk - **at alle skal kunne bo godt og trygt**.

Husleietvistutvalget skal sikre partene mulighet til å ivareta sine interesser ved å tilby **rask, rimelig og kompetent** behandling av tvister som gjelder leie av bolig. Dette er HTUs hovedmål.

Omkostningene ved å få en sak prøvd ved de ordinære domstolene, vil ofte være så store og uoversiktlige for partene at mange unnlater å forfølge sine rettmessige interesser/ få saken sin prøvd. Dette er særlig uheldig i tvister som gjelder leie av bolig, hvor lovgiver har regulert rettsforholdet mellom partene med tanke på å etablere en trygg og forutsigbar bosituasjon, og hvor partenes avtalefrihet er sterkt begrenset.

Husleietvistutvalget skal være et lavterskeltilbud for tvisteløsning med kort saksbehandlingstid og lave saksomkostninger, men med høy kompetanse innenfor saksområdet.

Vi har valgt tre hovedstrategier for størst mulig måloppnåelse.

→ *Gjennom rask, rimelig og kompetent behandling, skal HTU etablere et lavterskel tvisteløsningstilbud for saker som gjelder leie av bolig.*

Omkostningene ved ordinær domstolsbehandling vil ofte være så store og uoversiktlige for partene, at mange unnlater å få saken sin prøvd eller å forfølge sine rettmessige interesser.

→ *Gjennom prioritering av informasjon, veiledning og meglings, skal HTU stimulere til at konflikter om leiespørsmål kan løses på et tidligst mulig tidspunkt.*

Jo lenger konflikten pågår jo større er sjansen for at "frontene" låser seg og at konflikten eskalerer med hensyn til konfliktnivå og ressursbruk.

→ *Gjennom systematisk innsamling av informasjon om leiemarkedet og leiespørsmål, skal HTU utvikle seg til et kompetansesenter for husleiespørsmål.*

Den informasjonen HTU får i forbindelse med tvistebehandling og forespørslers fra publikum, gir HTU en løpende informasjon om hvordan utleiemarkedet fungerer.

Totalt sett er HTU godt fornøyd med måloppnåelsen i 2014. Det har vært fokusert på målsettingen om rask saksbehandling. I den forbindelse er det også foreslått flere forskriftsendringer og gjennomført flere interne tiltak for å korte ned på behandlingstiden.

HTU legger stor vekt på meklings. Forliksprosenten i 2014 var på 77%, noe vi er svært godt fornøyd med. Svært få av avgjørelsene blir brakt videre til tingretten. (Under to prosent).

Den samlede ressursbruken ble holdt innenfor godkjent bevilgning. Mindreforbruket var 23.000 (0,1% av bevilgningen) + overført mindreforbruk fra 2013 på 542.000. Samlet mindreforbruk på 565.000 vil bli søkt overført til 2015. Standard kontoplan for statlige virksomheter er tatt i bruk fra 1.1.2014.

Oslo, 13. mars 2014


Stein Stavrum
Direktør

2 Introduksjon til virksomheten og hovedtall

Husleietvistutvalget (HTU) er et domstolslignende tvisteløsningsorgan som behandler tvister som gjelder utleie av bolig.

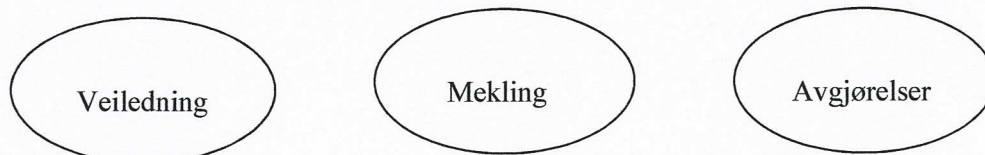
HTU er en statlig etat under Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD).

Vi har kontorer i Oslo, Bergen og Trondheim og dekker fylkene Oslo, Akershus, Hordaland, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag. Erfaring viser at det er i områder med størst press på bolig- og leiemarkedet at de fleste tvistene oppstår.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet oppnevner utvalgsmedlemmer til de tre utvalgene 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.

Økningen i saksmengden de senere år viser at det er et stort behov for tvisteløsning på dette området. (Se figuren på s 6). Husleie scorer nest høyest på Forbrukerrådets oversikt over områder med stor forbrukermisnøye.

HTU ønsker å bidra til at konfliktene kan løses så tidlig som mulig. I tillegg til å tilby mekling og å fatte avgjørelser, legger vi stadig større vekt på å gi god informasjon og veiledning.



Ofte 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.

Når tvisten er oppstått, forsøker HTU å få til mekling mellom partene, slik at saken kan bli forlikt.

I 2013 gjennomførte Vista Analyse på oppdrag fra KMD en evaluering av tvisteløsningen i HTU sammenholdt med behandlingen i forlikrådet.

Analysen viser bl a at partenes rettssikkerhet er bedre ivaretatt i HTU enn i forlikrådet. Dette er ikke overraskende fordi sakene i HTU blir avgjort av et utvalg med en nøytral saksleder og to utvalgsmedlemmer fra leietaker- og utleiersiden med god kjennskap til leiemarkedet. Sakslederen – og mange av utvalgs-medlemmene - er jurister med husleierett som spesialområde. Alle utvalgs-medlemmene har stor kompetanse innenfor husleiespørsmål. HTU gir også informasjon og veiledning til publikum fra hele landet og har en langt høyere forliksprosent enn forlikrådene. På HTUs nettsider www.htu.no kan man blant annet søke seg frem til avgjørelser i tidligere saker.

Lavterskeltilbud

Analysen viser at den største fordelene med HTU ligger i at langt flere saker blir behandlet i HTU enn om disse sakene skulle vært henvist til forlikrådet. Av de sakene som er behandlet av HTU eller av forlikrådet, er det svært få som går videre til tingretten. Det er liten tvil om at mange skygger unna ordinær domstolsbehandling av frykt for store sakskostnader og lang behandlingstid. Det at det finnes et velfungerende lavterskeltilbud for tvisteløsning, vil kunne øke tilbudet av private utleieleiligheter i pressområdene.

Ansatte	HTU samlet		Oslo		Bergen		Trondheim	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
	26	26	16	15	4	4	6	7

Oversikten er inklusive jus-studenter som arbeider på timebasis.

Det har vært liten turn-over i HTU. I 2014 gikk imidlertid tre medarbeidere ut i fødselspermisjon og en sluttet.

En rammeavtale med fire advokatfirmaer i Oslo om utføring av meklingsoppdrag og annen juridisk bistand, ble avviklet 1. oktober 2014 etter å ha løpt i fire år.

HTUs tjenesteyting

Husleietvistutvalget kan

- gi veiledning til publikum
- mekle mellom partene
- avgjøre tvister som gjelder leie av bolig

HTU får henvendelser fra hele landet og kan gi generell veiledning til publikum. Når det gjelder meklings og avgjørelser, er det en forutsetning av det gjelder et leieforhold på et sted der det er opprettet husleietvistutvalg. Videre er det en forutsetning at tvisten dreier seg om leie av bolig. Tvister om leie av næringslokaler faller utenfor HTUs virkeområde.

Den som ønsker å få rettslig prøvet en tvist om leie av bolig i Oslo, Akershus, Hordaland, Sør- og Nord-Trøndelag, må sende klagen til Husleietvistutvalget, ikke til det lokale forliksrådet.

- veiledning

HTU kan gi generell veiledning, men kan ikke gi rettsråd i den enkelte sak på samme måte som advokater og andre rettshjelpere. HTU må opptre nøytralt. Ofte vil tvisten, som ligger til grunn for henvendelsen, kunne ut i en klage som skal avgjøres av utvalget.

HTUs hjemmesider inneholder generell veiledning. Vi legger også ut avgjørelsene i anonymisert form. Mulighetene for å finne frem til tidligere avgjørelser på ulike områder, er blitt vesentlig forbedret gjennom flere søkefunksjoner.

Brosjyren ”Krankel i husleieforholdet?” er distribuert til en rekke etater og samarbeidspartnere. Brosjyren er oversatt til engelsk, spansk, arabisk, somali, farsi og urdu. Videre har KMD utarbeidet en brosjyreserie på 14 informasjonshefter som fordeles blant annet gjennom HTU.

HTU får en rekke henvendelser på telefon, e-post og brev, samt ved personlig oppmøte. De som har behov for bistand til å sette opp klage eller tilsvare, kan møte opp på HTUs kontor og få hjelp til dette. Det legges opp til at flest mulig skal kunne fremme saken sin for HTU uten bistand av advokat.

- mekling

HTU legger stor vekt på mekling som konfliktløsningsmetode. I saker hvor det kommer tilsvarende fra innklagede, får partene alltid tilbud om mekling. Mange ønsker mekling. Meklingen gjennomføres ved at partene møter personlig og får bistand av en profesjonell mekler. Partene kan også møte med medhjelpere, for eksempel advokat.

Mekler er enten en tvisteløser ansatt i HTU (jurist med dommerkompetanse) eller en privatpraktiserende advokat som er godkjent som advokatkler. Meklingen gjennomføres som såkalt interessebasert mekling hvor det under meklingen kan bli avholdt flere særreter med hver av partene.

HTU har en høy forliksprosent og i 2013 ble det inngått forlik i 69% av de sakene som ble meklet. Partene undertegner da en protokoll som får virkning som en dom.

- avgjørelser

Hvis partene ikke ønsker mekling eller mekling har vært forsøkt uten at det er inngått forlik, går saken til avgjørelse. Det samme er tilfellet hvis innklagede ikke har svart på klagen.

Saken blir da avgjort av et utvalg bestående av en saksleder fra HTU (jurist med dommerkompetanse) og to partsrepresentanter fra et utvalg oppnevnt av Kommunal- og regionaldepartementet. (Se under "De partsoppnevnte utvalgene" på s 10 og 11).

Avgjørelsen fattes som hovedregel på bakgrunn av det skriftlige materialet som foreligger. Utvalget kan imidlertid foreta befarings, innkalle partene, sakkyndige eller vitner til muntlig eller skriftlig forklaring. I saker om leiefastsettelse er det vanlig at det foretas befarings i leiligheten. I oppsigelses-saker gis partene alltid anledning til å gi muntlig uttalelse overfor det utvalget som skal avgjøre saken i felles møte (partsmøte).

Partene kan bringe HTUs avgjørelser inn for tingretten innen én måned. Svært få avgjørelser blir brakt inn for tingretten. (1,3 % i 2013). Hvis avgjørelsen ikke bringes videre, får den samme virkning som en dom og kan fullbyrdes etter reglene for dommer.

Rettskraftige avgjørelser legges ut på HTUs hjemmeside etter at de er anonymisert. Det er utviklet flere søkefunksjoner.

Lovdata og Gyldendal Rettsdata publiserer også HTUs avgjørelser.

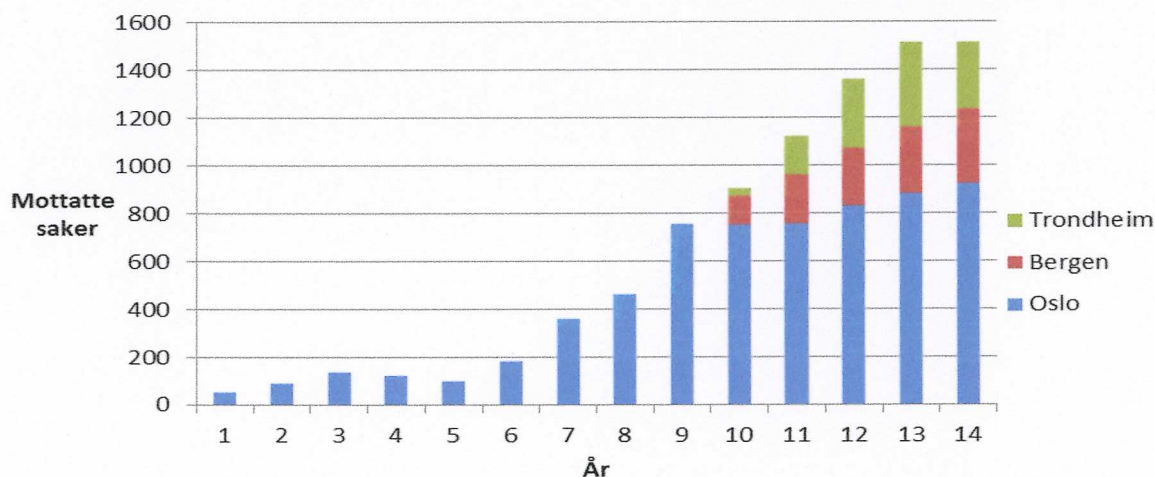
Hovedtall for 2014

De siste årene har det vært en sterk økning i antall tvistesaker som behandles av Husleietvistutvalget, jf tabellen og figuren nedenfor.

Utvikling i sakstall 2001 – 2013

År	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Saker	53	91	139	122	101	182	361	465	755	907	1124	1360	1513	1499

Antall mottatte saker pr. år 2001 - 2014



I tillegg til å behandle konkrete tvistesaker, gir Husleietvistutvalgets kontorer generell veiledning ved forespørsler fra publikum via brev, e-post, telefoner og personlig fremmøte. Slike henvendelser kommer fra hele landet.

For publikum i de distriktene hvor det er opprettet husleietvistutvalg, gis det også bistand til oppsetting av klage og tilsvær.

3 Årets aktiviteter og resultater

3.1 Informasjon

	2013	2014
Antall oppslag (besøk) på HTUs hjemmeside	33.183	38.976
Antall (unike) besøkende	16.690	21.080

Kommentar

Det har vært en klar økning i bruken av HTUs nettsider i 2014.

3.2 Tvisteløsning

Antall innkomne saker		HTU	Oslo	Bergen	Tr.heim
	2013	1.513	880	280	353
	2014	1.499	924	311	264

Kommentar

Oslo-kontoret har hatt en økning på 5%, Bergens-kontoret en økning på 11%, mens Trondheims-kontoret har hatt en nedgang på 25%. Dette innebærer at HTU på landsbasis har hatt en marginal nedgang på litt under én prosent.

Trondheims-kontoret hadde en stor saksøkning i 2013 på grunn av en ekstraordinær saksavvikling fra Trondheim Eiendom.

Oslo-kontoret		Totalt	Oslo	Akershus
	2013	880	652	228
	2014	924	695	229

Bergens-kontoret		Totalt	Bergen	Resten av Hordaland
	2013	280	223	57
	2014	311	216	95

Trondheims-kontoret		Totalt	Trondheim	Resten av Sør-Trøndelag	Nord-Trøndelag
	2013	353	255	40	58
	2014	264	180	35	49

Kommentar

Økningen for Oslo-kontoret skyldes flere saker fra Oslo (+ 6,5%), mens det har vært uendret saksinnngang fra Akershus. Økningen for Bergens-kontoret skyldes flere saker fra Hordaland utenfor Bergen, mens det har vært en marginal nedgang for Bergen.

Den store nedgangen for Trondheims-kontoret skyldes i første rekke færre saker fra Trondheim. Dette igjen skyldes at Trondheim kommune som utleier hadde svært mange saker i 2013, men svært få i 2014. Det har også vært en svak nedgang i saker i resten av Trondheims-kontorets distrikt.

Andel saker med tilsvaer		HTU	Oslo	Bergen	Tr.heim
	2013	51 %	55 %	49 %	42 %
	2014	53 %	53 %	52 %	52 %

Kommentar

Denne tabellen angir i hvor stor andel av sakene innklagede gir tilsvaer.

Antall ferdigbehandlede saker		HTU	Oslo	Bergen	Tr.heim
	2013	1.516	880	274	362
	2014	1.490	923	324	243

Kommentar

Det har v ert en økning i antall ferdigbehandlede saker ved Oslo-kontoret, en sterk økning ved Bergens-kontoret og en meget sterk nedgang ved Trondheims-kontoret. Den sterke nedgangen ved Trondheims-kontoret skyldes i først og fremst at kontoret mottak langt færre saker i 2014 enn i 2013.

Sakstype 1)	HTU		Oslo		Bergen		Trondheim	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Oppsigelse	114	101	64	60	19	16	31	25
Heving	28	53	17	31	6	3	5	19
Erstatning	884	929	607	657	130	156	147	116
Skyldig leie	864	831	471	503	174	175	219	153
Fastsetting av leie	73	109	47	70	10	32	16	7
Irregul�ert depositum	97	105	46	52	25	24	26	29
Leiegaranti	19	11	18	11	0	0	1	0
Annet	20	52	3	12	7	9	10	31

1) En sak kan omfatte flere sakstyper

Kommentar

Krav om erstatning og krav om skyldig leie er de to vanligste sakstypene. Det er utleier som oftest fremmer erstatningskrav på grunn av skader på leiligheten etter at leieforholdet er avsluttet.

Antall saker fremmet av	HTU		Oslo		Bergen		Trondheim	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Leiere	312	368	205	221	47	82	60	65
Utleiere	1.201	1.131	675	703	233	229	293	199
- derav off. utleiere	177	83	62	54	5	10	111	19
- derav utleiefirma	367	388	209	221	95	93	63	74

Kommentar

Tabellen viser at Trondheims-kontoret fikk inn usedvanlig mange klager fra offentlige utleiere i 2013, noe som forklarer den sterke nedgangen i innkomne saker i 2014.

Antall saker som er trukket eller avvist	HTU		Oslo		Bergen		Trondheim	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
	267		161	168	50	54	56	43

Mekling

Antall forlik	HTU		Oslo		Bergen		Trondheim	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
	233	260	143	166	56	68	34	26

Kommentar

Det har vært en økning i antall forlik på landsbasis. Bergens-kontoret og Oslo-kontoret har hatt en økning, mens Trondheims-kontoret har hatt en nedgang.

	HTU		Oslo		Bergen		Trondheim	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Antall gjennomførte meklinger	339	336	227	225	65	75	47	36
Andel gj. meklinger av avsluttede saker	22%	23%	26%	24%	24%	23%	13%	15%
Andel gj. meklinger av saker med tilsvær	44%	43%	47%	46%	48%	45%	31%	28%
Andel forlik av meklede saker	69%	77%	63%	74%	86%	91%	72%	72%

Kommentar

Trondheimskontoret har fortsatt en lavere andel gjennomførte meklinger enn de andre kontorene. Forlikprosenten er gått opp og er meget tilfredsstillende. Bergens-kontoret har en usedvanlig høy forlikprosent.

Avgjørelser (vedtak)

Antall avgjørelser	HTU		Oslo		Bergen		Trondheim	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
	1.016	965	576	589	168	202	272	174

Kommentar

Oslo-kontoret hadde en mindre økning, Bergens-kontoret et sterk økning (+ 20%) og Trondheimskontoret en enda sterkere nedgang (- 36%) i antall avgjørelser. Nedgangen i Trondheim gjenspeiler den lavere saksmengden ved kontoret.

Saksbehandlingstid (i uker)

	HTU		Oslo		Bergen		Trondheim	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Alle saker 1)	13,4	12,7	13,2	13,1	16,5	13,2	11,7	10,5
Forlik 2)	9,1	9,9	10,2	10,8	7,2	8,3	7,7	8,8
Avgjørelser 3)	16,7	15,8	16,4	16,3	23,6	17,5	13,0	12,3
- derav intern saksbehandlingstid 4)	5,4	4,6	4,8	4,1	11,1	8,2	3,0	2,0

- 1) Fra betaling av gebyr til saken er avsluttet.
- 2) Fra betaling av gebyr til forlik inngås.
- 3) Fra betaling av gebyr til avgjørelse foreligger.
- 4) Fra saken er opplyst fra partene og HTUs saksleder tidligst kan begynne arbeidet med avgjørelsen.

«Total behandlingstid» er tiden ”Total behandlingstid” er tiden fra saksbehandlingsgebyret er innbetalt til forlik eller avgjørelse foreligger. Tid i forbindelse med forkynning av klagen (via post eller stevnevitnet), svarfrister, utveksling av prosesskriv mv. inngår. I mange av sakene som avgjøres av utvalget, har det først vært gjennomført mekling som også inngår i den totale behandlingstiden.

”Intern saksbehandling” gjelder behandlingstiden etter at partene har avsluttet sin prosessveksling og eventuell mekling er avvirket uten resultat. Dette er den delen av behandlingstiden som HTU selv har fullt herredømme over.

Kommentar

Det har vært en nedgang i total saksbehandlingstid for avgjørelser på nesten en uke. Saksbehandlingstiden er tilfredsstillende ved alle kontorer. Bergens-kontoret har hatt en redusasjon i saksbehandlingstiden for avgjørelser på 3,3 uker i forhold til 2013.

Behandlingstiden for forlik er gått litt opp ved alle kontorene, men er fullt akseptabel.

Rimelig behandling

	HTU	
	2013	2014
Ant saker der det blir ilagt sakskostnader utover gebyret	4	0
Andel saker hvor leier har benyttet advokat	8 %	8 %
Andel saker hvor utleier har benyttet advokat	13 %	11 %
Andel saker hvor utleier har benyttet inkassofirma	22 %	11 %

Kompetent behandling

	HTU	
	2013	2014
Antall saker som blir anket	13	15
Andel saker som blir anket	1,3 %	1,5 %

Økonomistyring

		Sum (til disposisjon)
Bevilgning	23.300	23.300
+ Komp for lønnsoppgjøret	398	23.698
+ Refusjoner (fødsels- og sykepenger)	924	24.622
+ Merinntekt	212	24.834

	Til disposisjon	Regnskap 31.12	Avvik
Balansen mellom budsjett og regnskap	24.834	24.811	- 23

Kommentar

Avviket utgjør 0,1 % av budsjettet.

Overført fra 2013 (mindreforbruk 2013)	+ 542
Avvik (mindreforbruk) 2014	- 23
Søkes overført til 2015	+ 565

Analyse av sammenhengen mellom ressursbruk og resultater

HTU har i 2014 prioritert

- tiltak som fremmer målsettingen om rask saksbehandling
- god informasjon og
- mekling som konfliktløsningsmetode

Bevilgningen til HTU økte med vel 4% til 23,3 mill. i 2014.

Saksinngangen (samlet) var uendret fra 2013 til 2014. (Saksinngangen økte i Bergen og Oslo, men gikk ned i Trondheim som hadde hatt en ekstraordinær stor saksinngang i 2013).

Den gjennomsnittlige saksbehandlingstiden for alle saker ble redusert fra 13,4 til 2,7 uker. For avgjørelser ble den totale behandlingstiden redusert fra 16,7 til 15,8 uker i gjennomsnitt. HTUs interne behandlingstid (som inngår i den totale behandlingstiden) ble redusert fra 5,4 til 4,6 uker. Saksbehandlingstiden anses nå tilfredsstillende for alle sakstyper. Antall avgjørelser gikk ned med 5% (til 965).

Antall forlik økte med 12% (til 260). Men her økte gjennomsnittlig behandlingstid fra 9,1 til 9,9 uker.

Det er en jevn økning i antall forespørsler fra publikum ved alle kontorene. Slike henvendelser kommer fra hele landet. (Det føres ikke statistikk over dette). Informasjon og veiledning legger beslag på en stadig større del av ressursene. Dette er en bevisst satsing og ledd i HTUs strategi om å bidra til å løse tvistene på et tidligst mulig stadium.

HTUs virksomhet vurderes å være et vesentlig bidrag til å oppfylle den politiske målsettingen om et velfungerende leiemarked. HTUs resultater i 2014 vurderes som meget tilfredsstillende innenfor årets bevilgning.

3.3 HTUs arbeid med å fjerne «tidstyver»

a) Tiltak som krever ekstern godkjenning

HTU har spilt inn flere forslag på endringer og forenklinger av regelverk og rutiner som vi i dag opplever som uforholdsmessig ressurskrevende i forhold til nytteverdien – særlig sett i et brukerperspektiv.

De viktigste av disse innspillene er knyttet til endringer i HTU-forskriften. Dette gjelder blant annet forenklete forkynningsregler, og adgang til at saksleder alene kan avgjøre saker der innklagede ikke har avgitt tilsvaret.

Videre har det i samråd med KMD vært gjennomført et prosjekt hvor omfanget av og rapportfrekvens både på resultatindikatorer og generell rapportering er vurdert. Det er fastsatt nye mindre omfattende krav både til resultatindikatorer og generell rapportering, og rapportfrekvensen er redusert. Dette vil fremkomme i årsrapporten for 2015.

b) Tiltak som kan gjennomføres internt

Hvilke tidstyver virksomheten selv har prioritert å fjerne

De brukerundersøkelsene som er gjennomført, viser at mange opplever at det tar lang tid å få behandlet en tvist i HTU. Selv om det vesentlige av behandlingstiden gjelder forkynning av klagen og partenes egen prosessveksling, er det å holde behandlingstiden så lav som mulig et høyt prioritert område. Det er de sakene som går til avgjørelse som har lengst gjennomsnittlig behandlingstid. I disse sakene kan det være gjennomført mekling, uten at det er inngått forlik. Dette inngår i den totale behandlingstiden. I 2014 var den gjennomsnittlige saksbehandlingstiden for avgjørelser 15,8 uker, hvorav 4,6 uker var den interne behandlingstiden i HTU.

I 2014 har vi hatt hovedfokus på tiltak som kan redusere behandlingstiden. De viktigste av disse tiltakene krever forskriftsendringer, jf ovenfor under a).

HTUs kontorer har ulik størrelse og intern organisering med hensyn til saksbehandling. Tiltakene nedenfor gjelder i første rekke for Oslo-kontoret.

Tiltak for å fjerne utvalgte tidstyver (planlagte, under arbeid og gjennomførte)

Bedre oppfølging av pågående saker

- Når ulike frister utløper, varsles dette nå i det elektroniske arkivet ved fargekoder.
- Saksmappene lages ikke lenger på den enkelte saksbehandlers kontor, men er flyttet inn i et felles sorteringssystem med daglig/ukentlig oppfølging.

Oppsigelsessaker

- Det innkalles nå til mekling så snart klage er mottatt og gebyr betalt. Tidligere avventet vi innklagedes tilsvarende, før vi innkalte til mekling.

Diverse rutineendringer mv

- Brevmaler og informasjonsskriv er blitt gjennomgått og endret med tanke på forenkling og brukervennlighet.
- Vi har skjerpet etterlevelsen av de interne arbeidsmålene som er satt i virksomhetsplanen. (Tidsbruk for ulike faser i saksgangen).

Alle de nevnte tiltakene er gjennomført i 2014.

Resultater av arbeidet

Det har vært en reduksjon i gjennomsnittlig saksbehandlingstid i 2014 ved alle kontorer.

For HTU samlet er gjennomsnittlig behandlingstid for alle saker gått ned fra 13,4 uker i 2013 til 12,7 uker i 2014. For avgjørelser gikk gjennomsnittlig behandlingstid ned fra 16,7 til 15,8 uker. HTUs interne behandlingstid (som inngår i den totale behandlingstiden for avgjørelser) gikk ned fra 5,4 til 4,6 uker.

4 Styring og kontroll i virksomheten

Risikovurderinger

HTU utarbeider årlig en overordnet risikovurdering. Denne inngår i en risikoanalyse som ajourføres minst to ganger i året og er tema i styringsmøtene med KMD.

Analysene viser at det ikke er avdekket noen stor risiko for vesentlig dårligere måloppnåelse på noen områder i 2014.

Økonomi

KMD har gitt hovedinstruks for økonomiforvaltning i HTU. Denne trådte i kraft 1.1.2012. Det er utarbeidet en intern økonomiinstruks i HTU som gjennomgås og ajourføres flere ganger årlig.

HTU har inngått avtale med Direktoratet for økonomistyring (DFØ) basert på fullservice-modellen, både når det gjelder regnskaps- og lønn- og personalområdet.

Det utarbeides ett budsjett som gjelder for hele HTU. Av hensyn budsjettering, kontroll og regnskapsoppfølging er imidlertid budsjettet også splittet opp i fire kostnadssteder, hovedkontoret, Oslo-kontoret, Bergens-kontoret og Trondheims-kontoret.

Statistikk som viser kontorenes måloppnåelse på de ulike områdene (f eks saksbehandlingstider), utarbeides og gjennomgås jevnlig.

Riksrevisjonen

Riksrevisjonen gjennomførte i 2014 den årlige revisjonen av regnskapet og budsjett disponeringen for 2013 og hadde ingen vesentlige merknader. Revisjonsberetningen konkluderte med at: «Etter Riksrevisjonens mening er Husleietvistutvalgets samlede årsregnskap for regnskapsåret som ble avsluttet 31. desember 2013 i det alt vesentlige utarbeidet i samsvar med regelverk for statlig økonomistyring i Norge».

Dialogen med Riksrevisjonen har vært konstruktiv og nyttig, og HTU har fått flere tips og råd som er implementert, bl a ved suppleringer i intern økonomiinstruks.

Beredskap

HTU har utarbeidet en enkel krisehåndteringsplan og det er planlagt et seminar om krisekommunikasjon tidlig i 2015. (Gjennomført i januar 2015).

HMS / arbeidsmiljø

HTU har tradisjonelt hatt en lav turn-over og et lavt sykefravær.

HMS skal være fast tema på kontormøtene to ganger i året og dessuten tas opp ved behov.

Sykefraværet i 2014 var 5,57 %, en økning fra 2,35 % i 2013. Økningen skyldes i første rekke sykemeldinger i forkant av fødselspermisjoner, og antas i liten grad å ha sammenheng med jobbrelaterte forhold. I en liten etat som HTU vil det prosentvise sykefraværet kunne variere relativt mye fordi lengre sykefravær for en eller to personer gir seg store utslag i statistikken.

Mangfold – integrering

HTU legger vekt på å oppfylle statlige målsettinger om et inkluderende arbeidsliv preget av mangfold.

I alle stillingsutlysninger blir det opplyst om at staten er opptatt av mangfold og at alle kvalifiserte kandidater oppfordres til å søke uavhengig av alder, funksjonshemming, etnisk bakgrunn mv.

HTUs kontorer i Oslo, Bergen og Trondheim har alle god tilgjengelighet for funksjonshemmede.

Likestilling

Det er ikke meldt inn saker eller gjennomført spesielle tiltak på likestillingsområdet i 2014.

Etikk

De etiske retningslinjene for statstjenesten, er lagt til grunn for HTUs virksomhet.

Det er særlig viktig at HTU ivaretar sin nøytralitet i veilederrollen, fordi saken som ligger til grunn for henvendelsen, kan kunne ut i en klage som senere skal avgjøres av HTU.

Klart språk

HTU har arrangert et fellesseminar for alle kontorene med klart språk som hovedtema. Nye tilsatte – som ikke deltok på dette seminaret – deltar på eksterne kurs.

Målbruk

Det er utviklet et tilnærmet fullt Inynorskspell på HTUs nettsider. Målsettingen er at all informasjon og generelle opplysninger skal vær tilgjengelig i begge målformer.

Evalueringer

Det skal gjennomføres eksterne brukerundersøkelser hvert annet år. Siste brukerundersøkelse ble gjennomført i 2013 og dette året ble det også foretatt en evaluering av HTU av Vista Analyse AS, hvor brukerundersøkelse inngikk. Undersøkelsene viser stor grad av brukertilfredshet. Neste brukerundersøkelse vil bli gjennomført i 2015.

5 Vurdering av framtidsutsikter

Det oppstår svært mange spørsmål og tvister når det gjelder leie av bolig. I NOU 2010:11 «Nemndsbehandling av forbrukertvister» angis at husleietvister kommer på andreplass i Forbrukerrådets statistikk over henvendelser.

I siste boligmelding (Stortingsmelding nr 17 for 2012-2013) uttales at: «Regjeringa vil arbeide for å utvide Husleigetvistutvalet (HTU) til fleire deler av landet» (s 91). I NOU'n (NOU 2011:15) ble det uttalt: «For å bidra til et bedre fungerende leiemarked foreslår utvalget at HTU utvides til andre deler av landet. Særlig viktig vil det være å prioritere etableringen av slike kontorer i områder med press på boligmarkedet, eksempelvis i og rundt de største byene. HTU bidrar med nyttig kunnskap om situasjonen på boligmarkedet og leieres rettsikkerhet, som er en ytterligere grunn til at dette arbeidet bør prioriteres».

Statistikken over saksøkningen i HTU (se s 6) viser en sterk økning de siste årene. I rapporten fra Vista Analyse påpekes at en viktig årsak at det stadig genereres flere saker i HTU, etter analysebyråets oppfatning; er «at forlikrådet generelt avviser mange saker, både fordi de ikke har juridisk kompetanse til å behandle dem og at de mer generelt finner sakene «vanskelige». HTU må behandle alle saker som kommer inn. Rykter om god kvalitet på behandlingen i HTU sprer seg over tid blant potensielle brukere, noe som igjen gjør at flere tar saker inn for HTU».

Videre er det analysebyråets klare inntrykk at advokater og andre anbefaler klientene å ta saken inn for HTU, men fraråder at husleietvistsaker tas til tingretten, dersom man ikke har en svært god sak.

Vista Analyse gir uttrykk for at Rogaland vil være neste kandidat til et eventuelt nytt HTU-kontor, og at et slikt kontor vil få nesten like mange saker som HTU i Bergen som inkluderer hele Hordaland. Det påpekes at Sandnes og Stavanger i 2012 sto for 48 prosent av husleietvistsakene som ble behandlet i forlikrådene i Rogaland.

EU-kommisjonen har vedtatt et nytt direktiv om utenrettslig tvisteløsning i forbrukersaker. Direktivet vil også gjelde for Norge, og et forslag til ny lov om klageorganer for forbrukersaker har nylig vært ute på høring. Det har vært en viss usikkerhet med hensyn til om direktivet omfatter leie av bolig. Det antas nå boligutleie omfattes, og at det da vil være naturlig at HTU notifiseres som klageorgan i de fem fylkene som dekkes, og at HTU etablerer en ny klageordning som oppfyller direktivets krav i resten av landet.

De brukerundersøkelsene som er gjennomført viser stor grad av brukertilfredshet med HTU.

Det å sikre et mest mulig velfungerende leiemarked har høy politisk prioritet. Behovet for et lavterskeltilbud for tvisteløsning på dette området antas derfor bare å bli større i tiden framover.

6 Årsregnskap

6.1 Ledelseskomentarer

Årsregnskapet er utarbeidet i samråd med Direktoratet for økonomistyring i staten (DFØ), hvor Husleietvistutvalget er kunde etter fullservicemodellen. 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 HTU. Jeg mener regnskapet gir et dekkende bilde av Husleietvistutvalgets disponible bevilgninger, regnskapsførte utgifter, inntekter, eiendeler og gjeld.

Opprinnelig bevilgning (i henhold til saldert budsjett) var 23,3 mill. Med tillegg av overført beløp fra 2013, kompensasjon for lønnsoppgjøret, refusjoner for foreldrepenger og sykepenger og merinntektsfullmakt, hadde HTU til disposisjon 25,376 mill i 2014. Samlede utgifter beløp seg til 24,811 mill, slik at mulig overførbart beløp til 2015 blir 0,565 mill.

Regnskapet viser at en høy andel av HTUs utgifter er lønnsutgifter (ca 71%), og at denne andelen har vært stigende.

Utgifter til kjøp av konsulenttenester har gått vesentlig ned i 2014. Dette skyldes først og fremst mindre bruk av rammeavtalen om meklingsoppdrag og andre tjenester for HTU. Rammeavtalen gikk ut 1. oktober 2014 etter fire år. Med virkning fra 2015 vil det bli inngått en ny redusert avtale med advokater for ett år.

Oslo, 13. mars 2015



Stein Stavrum
direktør

6.2 Oppstilling av bevilgningsrapportering

Se vedlagte «Oppstilling av bevilgningsrapportering for regnskapsår 2014» samt

- note A «Forklaring av samlet tildeling» og
- note B «Forklaring til brukte fullmakter og beregning av mulig overførbart beløp til neste år».

6.3 Oppstilling av artskontorrapportering

Se vedlagte «Oppstilling av artskontorrapportering for 2014» samt

- note 1 «Inntekter rapportert til bevilgningsregnskapet 2014»,
- note 2 «Utbetalinger til lønn og sosiale utgifter og innbetalinger av offentlige refusjoner vedrørende lønn 2014»,
- note 3 «Utbetalt til investeringer 2014»,
- note 4 «Andre utbetalinger til drift og utbetaling av finansutgifter 2015»
- note 5 – utgår
- note 6 – utgår
- note 7 «Sammenheng mellom avregning med statskassen og mellomværend med statskassen 2014»

Oppstilling av bevilgningsrapportering for regnskapsår 2014

Utgiftskapittel	Kapittelnavn	Post	Posttekst	Note	Samlet tildeling	Regnskap 2014	Merutgift (-) og mindretgift
0585	Husleietvistutvalget - driftsutgifter	01	Driftsutgifter		24 240 000	24 810 615	-570 615
<i>Sum utgiftsført</i>					24 240 000	24 810 615	

Inntektskapittel	Kapittelnavn	Post	Posttekst	Samlet tildeling	Regnskap 2015	Merinntekt og mindreinntekt (-)
3585	Husleietvistutvalget - gebyrer	01	Driftsinntekter		1 111 703	1 111 703
3585	Refusjon foreldrepenge og adopsjonspenger	16	Refusjon av foreldrepenge		471 391	471 391
3585	Refusjon sykepenge	18	Refusjon av sykepenge		452 795	452 795
5309	Tilfeldige inntekter	29	Ymse		32 481	
5700	Arbeidsgiveravgift	72	Arbeidsgiveravgift		2 049 310	
<i>Sum inntektsført</i>					0	4 117 680

Netto rapportert til bevilgningsregnskapet

Kapitalkontoer	Netto rapportert til bevilgningsregnskapet	2014	2013	Endring
60092401	Norges Bank KK /innbetalinger		2 162 455	
60092402	Norges Bank KK/utbetalinger		-22 735 227	
705033	Endring i mellomværende med statskassen		-120 164	
<i>Sum rapportert</i>			0	

Beholdninger rapportert til kapitalregnskapet (201412)

Konto	Tekst	2014	2013	Endring
6260	Aksjer	0	0	0
705033	Mellomværende med statskassen	-724 170	-604 006	-120 164

Virksomhet: QB - Husleietvistutvalget

Note A Forklaring av samlet tildeling			
Kapittel og post	Overført fra i fjor	Årets tildelinger	Samlet tildeling
585 01	542 000	23 698 000	24 240 000

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

Kapittel og post	Stikkord	Merutgift(-)/ mindre utgift	Ugiftsført av andre i hht avgitte belastningsfullmakter	Merutgift(-)/ mindreutgift etter avgitte belastningsfullmakter	Standard refusjoner på innlekspostene 15-18	Merinntekter iht merinntekstfullmakt	Omdisponering fra post 01 til 45 eller til post 01/21 fra neste års bevilgning	Innsparinger	Sum grunnlag for overføring	Maks. overførbart beløp *	Mulig overførbart beløp beregnet av virksomheten
585 01	Kan overføres	-570 615		-570 615	924 186	212 000			565 571	1 165 000	565 571
xxxx21				0					0	[5% av årets tildeling i note A]	
xxxx21	"kan nyttes under post 01"			0					0	[5% av årets tildeling i note A]	
xxxx45				0	Ikke aktuell				0		
xxxx45	"kan overføres"			0	Ikke aktuell				0		
xxxx70				0	Ikke aktuell				0	[Sum årets og forårets tildeling]	
xxxx75	"overslagsbevilgning"			0	Ikke aktuell				Ikke aktuell		
									Ikke aktuell		

***N Forklaring til bruk av budsjetfullmakter**

Merinntekstfullmakt
 Bevilgning iht saldert budsjett for 2014 900.000
 Regnskap 2014 1 112 000
 Merinntekt - 212 000

Fullmakt til å bruke standard refusjoner av lønnsutgifter til å overskride utgifter

Virksomheten har brukt lønnsrefusjoner til å dekke inn merutgifter. Lønnsrefusjonene beløper seg til 924 571, fordelt på sykepengene 452 795 og foreldrepenger 471 391.

Mulig overførbart beløp

Virksomhetens ubrukte bevilgning beløper seg til 565 571. Da dette beløpet ligger under grensen på 5%, regnes hele beløpet som mulig overføring til neste budsjettår.

Oppstilling av artskontorapportering for 2014

	Note	201412	201312
Inntekter rapportert til bevilgningsregnskapet			
Innbetalinger fra gebyrer	1	1 129 152	0
Innbetalinger fra tilskudd og overføringer	1	0	0
Salgs- og leieinnbetalinger	1	0	0
Andre innbetalinger	1	0	0
Innbetaling av finansinntekter	1	0	0
<i>Sum innbetalinger</i>		1 129 152	0
Utgifter rapportert til bevilgningsregnskapet			
Utbetalinger til lønn og sosiale utgifter	2	17 669 624	-27 388
Offentlige refusjoner vedrørende lønn	2	-924 186	-1 824 571
Utbetalt til investeringer	3	381 022	11 896 746
Utbetalt til kjøp av aksjer		0	0
Andre utbetalinger til drift	4	6 777 419	-1 098 628
Utbetaling av finansutgifter	4	0	0
<i>Sum utbetalinger</i>		23 903 878	8 946 159
Netto rapporterte utgifter til drift og investeringer		22 774 726	8 946 159
Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten			
Innbetaling av skatter, avgifter, gebyrer m,m,	5	0	0
<i>Sum innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten</i>		0	0
Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten			
Utbetalinger av tilskudd og stønader	6	0	0
<i>Sum tilskuddsforvaltning og andre overføringer til andre</i>		0	0
Inntekter og utgifter rapportert på felleskapitler			
5700 Folketrygdens inntekter - Arbeidsgiveravgift		2 049 310	0
5309 Tilfeldige inntekter (gruppeliv m,m)		32 481	0
<i>Sum inntekter og utgifter rapportert på felleskapitler</i>		2 081 791	0
Netto utgifter rapportert til bevilgningsregnskapet		20 692 936	8 946 159
Oversikt over mellomværende med statskassen			
Eiendeler og gjeld		201412	2013
Fordringer (legg til linjer og vis på konto)	7	0	16 967
Kasse (legg til linjer og vis på konto)	7	0	0
Bankkontoer med statlige midler utenfor Norges Bank (legg til linjer og vis på k	7	0	0
Skyldig skattetrekk	7	-723 553	-619 253
Skyldige offentlige avgifter (legg til linjer og vis på konto)	7	0	0
Annen gjeld (legg til linjer og vis på konto)	7	-617	-1 720
Sum mellomværende med statskassen		-724 170	-604 006

Note 1 Inntekter rapportert til bevilgningsregnskapet 2014

	201412	201312
<i>Innbetalinger fra gebyrer</i>		
Byggesaksgebyr	1 129 152	0
Tilsynsavgift elsikkerhet	0	0
Gebyrer / avgift omsetning produksjon sprengstoff første omsetningsledd	0	0
Sum innbetalinger fra gebyrer	1 129 152	0
<i>Innbetalinger fra tilskudd og overføringer</i>		
Sum innbetalinger fra tilskudd og overføringer	0	0
<i>Salgs- og leieinnbetalinger</i>		
Sum salgs- og leieinnbetalinger	0	0
<i>Andre innbetalinger</i>		
Sum andre innbetalinger	0	0
<i>Innbetaling av finansinntekter</i>		
Renteinntekter	0	0
Valutagevinst (agio)	0	0
Annen finansinntekt	0	0
Sum innbetaling av finansinntekter	0	0
Sum inntekter rapportert til bevilgningsregnskapet	1 129 152	0

Note 2 Utbetalinger til lønn og sosiale utgifter og innbetalinger av offentlige refusjoner vedrørende lønn 2014

	201412	201312
<i>Utbetalinger til lønn og sosiale utgifter</i>		
Lønninger	13 623 168	0
Arbeidsgiveravgift	2 049 310	0
Pensjonsutgifter*	1 523 472	0
Andre ytelser	473 674	-27 388
Sum utbetalinger til lønn og sosiale utgifter	17 669 624	-27 388
<i>* Denne linjen benyttes av virksomheter som innbetaler pensjonspremie til SPK.</i>		
<i>Offentlige refusjoner vedrørende lønn</i>		
Sykepenger og andre refusjoner	924 186	1 824 571
Sum offentlige refusjoner vedrørende lønn	924 186	1 824 571
Antall årsverk:	21	20

Note 3 Utbetalt til investeringer 2014

	201412	201312
Immaterielle eiendeler og lignende	213 196	0
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	0	0
Beredskapsanskaffelser	0	-72 089
Infrastruktureiendeler	0	0
Nasjonaleiendom og kulturminner	0	0
Maskiner og transportmidler	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy og lignende	165 465	0
Andre utgiftsførte investeringer (*)	2 361	0
Sum utbetalt til investeringer	381 022	-72 089
<i>(*) Spesifiseres ytterligere dersom det er andre vesentlige poster som bør fremgå av regnskapet</i>		

Note 4 Andre utbetalinger til drift og utbetalilng av finansutgifter 2014

	201412	201312
<i>Andre utbetalinger til drift</i>		
Husleie	2 039 505	0
Vedlikehold egne bygg og anlegg	0	0
Vedlikehold og ombygging av leide lokaler	8 405	0
Andre utgifter til drift av eiendom og lokaler	687 930	0
Reparasjon og vedlikehold av maskiner, utstyr mv.	32 937	0
Mindre utstysanskaffelser	40 522	0
Leie av maskiner, inventar og lignende	71 488	0
Konsulenter og andre kjøp av tjenester fra eksterne	2 203 958	0
Reiser og diett	73 442	0
Øvrige driftsutgifter (*)	1 619 233	-1 098 628
Sum andre utbetalinger til drift	6 777 419	-1 098 628
<i>Utbetaling av finansutgifter</i>		
Renteutgifter	0	0
Agiotap	0	0
Andre finansutgifter	0	0
Sum utbetaling av finansutgifter	0	0
<i>(*) Bør spesifiseres ytterligere dersom det er vesentlige poster som bør fremgå av regnskapet</i>		

Note 7 Sammenheng mellom avregning med statskassen og mellomværende med statskassen 2014

Del A Forskjellen mellom avregning med statskassen og mellomværende med statskassen

	201412	201412	Forskjell
	Spesifisering av bokført avregning med statskassen	Spesifisering av rapportert mellomværende med statskassen	
Finansielle anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler*	0	0	0
Sum	0	0	0
Omløpsmidler			
Kundefordringer	51 300	0	51 300
Andre fordringer	0	0	0
Kasse og bank	0	0	0
Sum	51 300	0	51 300
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	-168 584	0	-168 584
Skyldig skattetrekk	-723 553	-723 553	0
Skyldige offentlige avgifter	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld	-617	-617	0
Sum	-892 754	-724 170	-168 584
Langsiktige forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld	0	0	0
Sum	0	0	0
Sum	-841 454	-724 170	-117 284

* Virksomheter som eier finansielle anleggsmidler i form av investeringer i aksjer og selskapsandeler fyller også ut note 7 B

Del B Spesifisering av investeringer i aksjer og selskapsandeler

	Forretnings- kontor	Ervervsdato	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel	Årets resultat i selskapet	Balanseført egenkapital i selskapet	Balanseført verdi i regnskap*
Aksjer								
Selskap 1								
Selskap 2								
Balanseført verdi 16.12.2014								0

* Investeringer i aksjer er bokført til anskaffelseskost. Balanseført verdi er den samme i både virksomhetens kontospesifikasjon og kapitalregnskapet.