



Pressemelding 21. juli 2025

Trygghetsindeksen – Svært få alvorlige konflikter i norsk bolighandel

Tidligere var saker etter avhendingslova hyppig å finne i domstolene, men etter lovendringen i 2022 har det oppstått svært få alvorlige konflikter i bolighandelen. Det viser den nyeste utgaven av rapporten «Trygghetsindeksen».

Avhendingslova har siden den ble vedtatt i 1992 vært blant de lovene som har ført til flest sivile rettstvister i norske domstoler. Da loven ble endret i januar 2022, var målet å redusere konfliktnivået mellom kjøpere og selgere. Det ble forbudt å selge boliger «som de er», selgers opplysningsplikt ble skjerpet, og kjøpers undersøkelsesplikt ble styrket. For å sikre bedre informasjon og tryggere bolighandel ble det også innført forskriftskrav til tilstandsrapporter.

Denne utgaven av Trygghetsindeksen bygger på data fra 51 372 bolighandler og 5 854 henvendelser til selgerforsikringsselskaper. I tillegg er det hentet inn data fra 30 000 tilstandsrapporter for norske boliger.

Trygghetsindeksen viser at de fleste henvendelsene til selgerforsikringsselskapene gjelder fukt og lekkasjer, etterfulgt av feil ved elektriske anlegg. De aller fleste sakene løses mellom forbruker og forsikringsselskap uten at det utvikler seg til konflikt. Av 51 372 bolighandler har 2,2 prosent (1 112) resultert i erstatningsutbetaling, med et gjennomsnitt på 129 677 kroner per sak. Kun 0,3 prosent (178) av bolighandlerne har endt i en konfliktløsning. Av disse 178 sakene er de fleste (117) behandlet på laveste nivå for konfliktløsning, nemlig Finansklagenemndas sekretariat. Bare fire av de 51 372 bolighandlerne har endt i domstolene.

– Med strengere krav til dokumentasjon får flere forbrukere oppfylt sine rettigheter uten langvarige og ressurskrevende rettsprosesser. Lovendringene har bidratt til en mer konfliktfri bolighandel, som sparer forbrukerne for bekymringer og samfunnet for kostnader, sier Carl O. Geving, administrerende direktør i Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF).

Etter lovendringen i 2022 er terskelen for å fremme krav lavere, og de fleste henvendelsene til boligselgers forsikringsselskap kommer fra boligkjøpers forsikringsselskap, som bistår med vurdering av mangler, dokumentasjon av skader og oppfølging til saken er løst.

Det presiseres at Trygghetsindeksen ikke er en fullstendig kartlegging. Selgerforsikringsselskaper som ikke er inkludert i datagrunnlaget, kan ha annen

praksis, noe som kan påvirke resultatene. Alle forsikringsselskaper har fått invitasjon til å dele data. De som har bidratt i denne utgaven av Trygghetsindeksen hadde i 2024 en estimert markedsandel på rundt 50 prosent. Etter at Storebrand har etablert seg i markedet for selgerforsikring, og Gjensidige har kjøpt opp BuySure, vil forsikringsselskapene som inngår i fremtidige datagrunnlag for Trygghetsindeksen ha en estimert markedsandel på rundt 80 prosent.

– Det er svært positivt at det er få alvorlige saker. Vi setter også pris på at henvendelser i stor grad løses effektivt, ofte gjennom veiledning fra forsikringsselskapene som svarer på forbrukernes spørsmål. Det er viktig at tvister løses på lavest mulig nivå. Derfor er det avgjørende at Finansklagenemndas sekretariat fungerer som et lavterskeltilbud der forbrukere kan få løst mindre konflikter uten store ressurskrav, sier Carsten Pihl, leder for politikk, samfunnskontakt og bærekraft i Huseierne.

– Huseierne, NEF, Norsk takst og Forbrukerrådet kjempet i sin tid for en ny avhendingslov. Vi påpekte at konfliktnivået i den største handelen de fleste forbrukere gjør i livet, var altfor høyt. Trygghetsindeksen viser at lovendringen har hatt effekt og at konfliktnivået har gått ned, sier Olav Kasland, fagdirektør i Forbrukerrådet.

Trygghetsindeksen belyser også tilstanden på norske boliger. Rapporten viser blant annet at eneboliger generelt er i dårligere stand enn andre boligtyper. Videre viser funnene at elektriske anlegg oftere har høy tilstandsgrad (TG), og at utbedringskostnadene er relativt høye i våtrom.

– Funnene i rapporten gir viktig innsikt i effektene av god dokumentasjon i livets viktigste handel. Samtidig mener vi at det er behov for å rette opp svakheter i kravene til tilstandsrapporter og de sakkyndige som utarbeider dem. Det er en risiko for useriøse aktører på grunn av manglende kompetansekrav, sier Daniel Ø. Helgesen, administrerende direktør i Norsk takst.

Trygghetsindeksen er et samarbeid mellom Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF), Norsk takst, Huseierne, Forbrukerrådet, Fremtind, Gjensidige og Storebrand. Rapporten belyser tilstanden på norske boliger og konfliktnivået mellom boligkjøpere og -selgere. Analysen bygger på tilstandsdata levert av programvareselskapet iVerdi AS i samarbeid med Norsk takst og Unbolt AS, samt forsikringsdata fra Fremtind og Gjensidige knyttet til et stort antall boligtransaksjoner. Trygghetsindeksen er utarbeidet av Samfunnsøkonomisk analyse.

Kontaktinformasjon:

- Carl O. Geving – adm.dir. Norges Eiendomsmeglerforbund – 915 82 454
- Daniel Ø. Helgesen – adm.dir. Norsk takst – 952 43 809
- Olav Kasland – fagdirektør, Forbrukerrådet – 995 99 483
- Carsten Pihl – leder for politikk, samfunn og bærekraft, Huseierne – 907 40 612