

ARENDALSUKA 2026

Trygghetsindeksen

*Tilstanden på norske boliger og
konfliktnivået i bolighandelen*

Samfunnsøkonomisk Analyse på oppdrag fra NEF · Data t.o.m. desember 2025

SØA



Norsk takst



Norges
Eiendomsmeglerforbund



Huseierne



Trygghetsindeksen – Vol. 3 2026
Tilstanden på norske boliger og
konfliktnivået i bolighandelen

Bakgrunn og formål

Avhendingsloven regulerer rettigheter og plikter ved boligsalg. Loven ble endret med virkning fra 1. januar 2022 for å gjøre bolighandelen tryggere og senke konfliktnivået mellom kjøper og selger.

Tryggere handel

Lavere konfliktnivå mellom boligkjøpere og boligselgere.

Bedre informasjon

Grundigere tilstandsrapporter før handelen gjennomføres.

Tidligere kom det 700–800 rettssaker etter avhendingsloven til norske domstoler hvert år (2010–2018).

Rapporten i tre deler

DEL 1

Tilstandsrapporter

Tilstandsgrad, fordeling på rom og boligtype, og kostnadsestimer for utbedring.

DEL 2

Tid og årsak

Tid fra overtakelse til henvendelse og videre til avslutning, og hva henvendelsene gjelder.

DEL 3

Konfliktnivå

Andel poliser og henvendelser som ender i konflikt, regress og erstatning.

Et bredt datagrunnlag

Trygghetsindeksen bygger på tilstandsdata og forsikringsdata fra hele landet.

15 000

tilstandsrapporter

utført i hele landet i 2025

110 202

boligselgerforsikringer

poliser i perioden 2022–2025

9 002

poliser med henvendelse

fra boligkjøpere t.o.m. des. 2025

~75 %

markedsandel

for selskapene bak datagrunnlaget
(2025)

KILDER

Tilstandsdata: iVerdi AS, Spir Data og Norsk takst.

Forsikringsdata: Fremtind Forsikring, Gjensidige Boligselgerforsikring og Storebrand. Rapporten er utarbeidet av Samfunnsøkonomisk Analyse.

Hovedfunn

● Eneboliger

Har større innslag av høy tilstandsgrad (TG2 og TG3) enn andre boligtyper.

● Elektrisk anlegg

Skiller seg ut med oftest høy TG blant sjekkpunkter inne i boligen.

● Våtrom

Har de høyeste utbedringskostnadene – rundt 15 % over 200 000 kr.

● Nær overtakelse

De fleste henvendelser registreres kort tid etter overtakelse.

● Løses raskt

Mange henvendelser avsluttes raskt; svært få ender i konflikt.

● Fukt og lekkasje

Vanligste årsak til henvendelser, etterfulgt av elektrisk anlegg.

DEL 1

Tilstandsrapporter

Høyere tilstandsgrad på eneboliger og elektriske anlegg

Tilstandsgrad (TG)



TG 0

Ingen avvik – tilnærmet ny bygningsdel



TG 1

Mindre avvik, normal slitasje



TG 2

Avvik som kan kreve tiltak



TG 3

Store/alvorlige avvik – tiltak straks

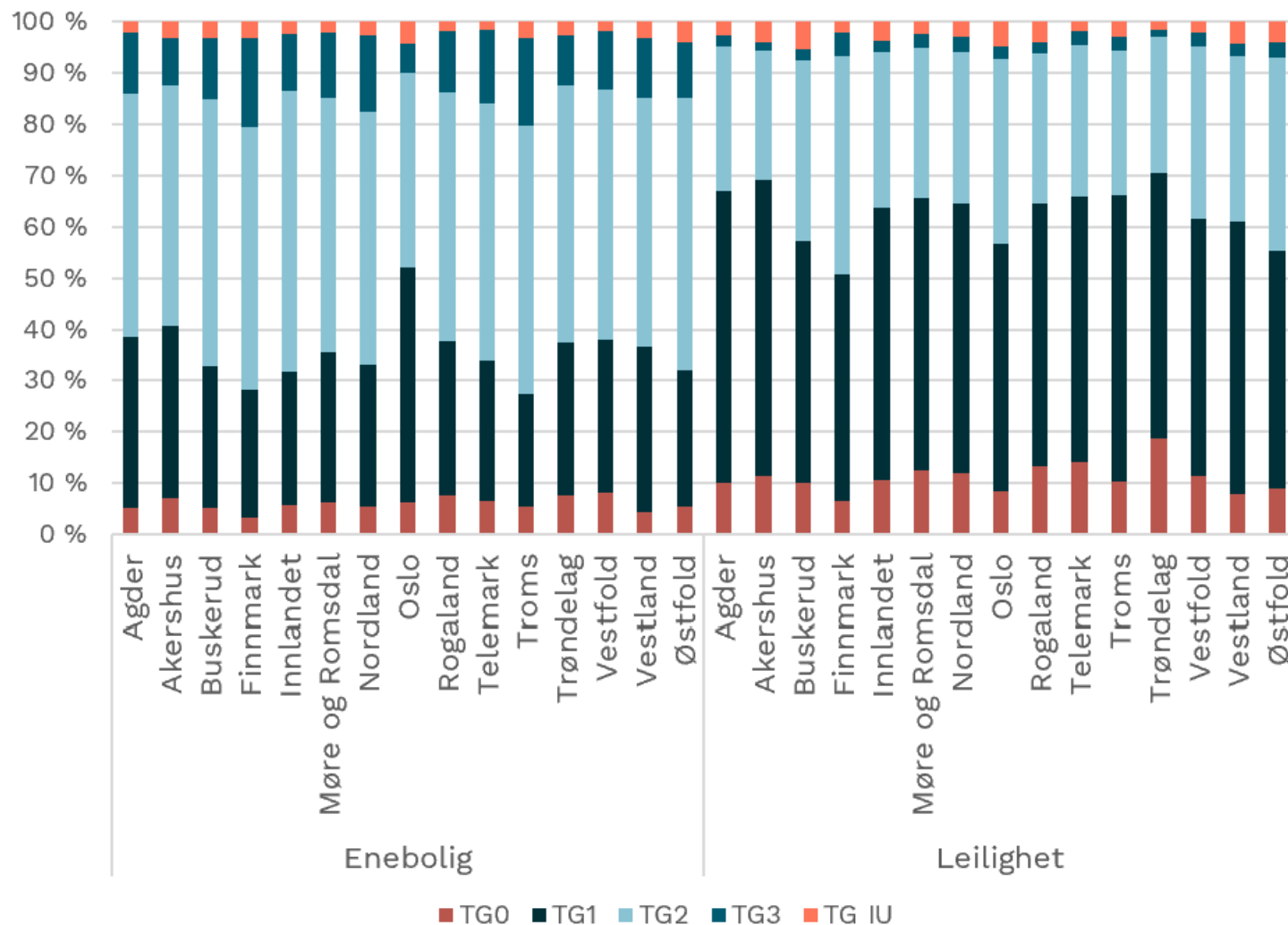


TG iU

Ikke undersøkt / utilgjengelig

Skala 0 (best) – 3 (dårligst)

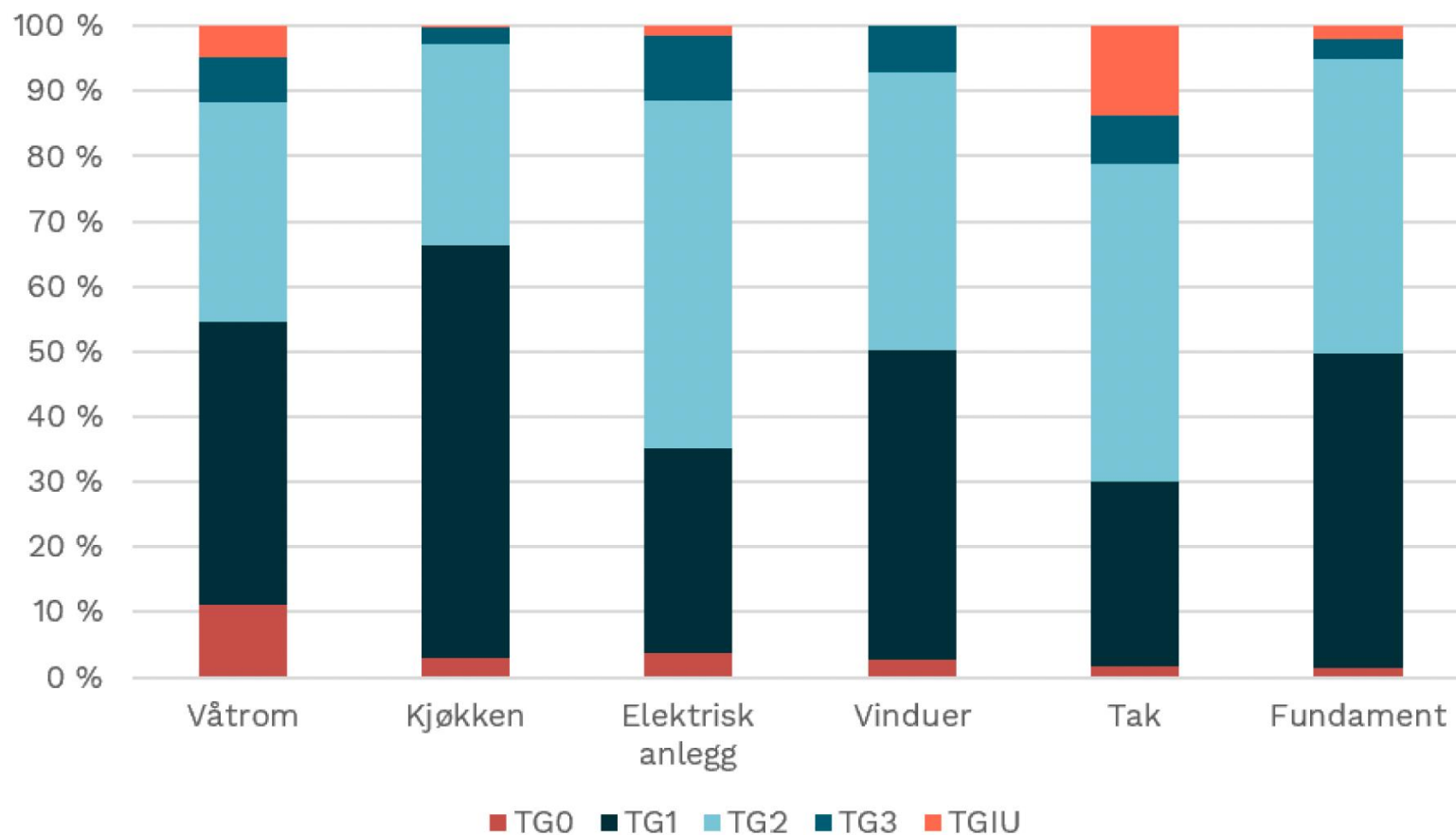
Tilstandsgrad etter boligtype og fylke



Det viktigste

- Eneboliger er generelt i dårligere tilstand, med klart høyest andel TG2 og TG3.
- I Oslo har eneboliger relativt lite TG2 og TG3 – vedlikehold utgjør en mindre del av boligverdien.
- For leiligheter har Oslo derimot høy andel TG2 og TG3, trolig på grunn av eldre bygårder.

Tilstandsgrad etter sjekkpunkt



Det viktigste

- Elektrisk anlegg skiller seg ut med høy andel TG2 og TG3, etterfulgt av våtrom.
- Blant de ytre sjekkpunktene har tak størst andel TG2, men lavere TG3 enn vinduer.
- Tak har også klart størst andel TGIU – bygningsdel som ikke er undersøkt.

Utbedringskostnader: kjøkken mot våtrom

Gjennomsnittlige utbedringskostnader fordelt på kostnadsintervaller, 2025.

Kjøkken

Lave kostnader dominerer

Klart størst andel med utbedringskostnader under 20 000 kr.

Sjelden dyrt

Lav forekomst av kostnader over 200 000 kr.

● *Lavest utbedringsbehov av romtypene*

Våtrom

Tyngre utbedringer

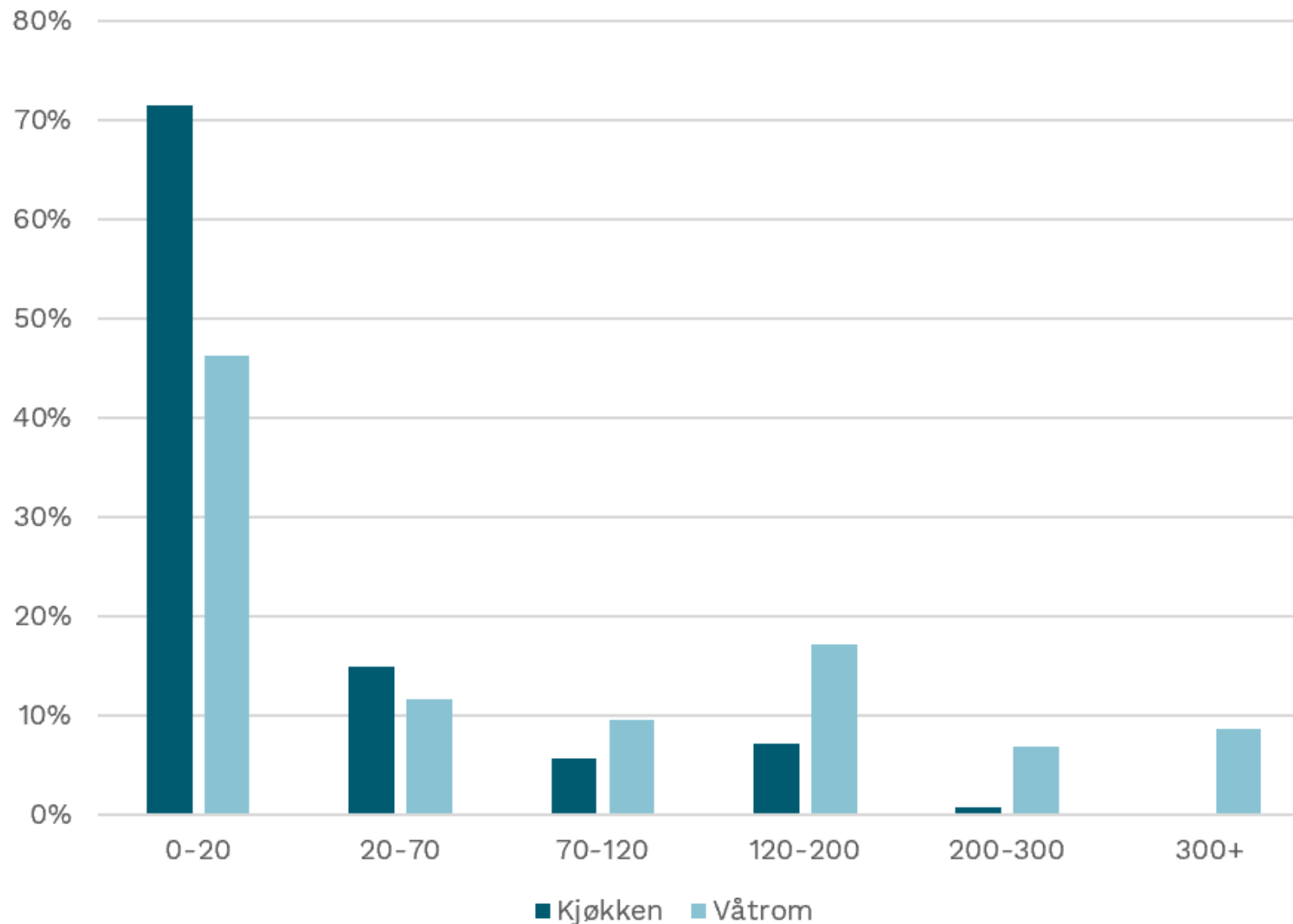
Rundt 40 % av tilfellene har kostnader over 70 000 kr.

Betydelige beløp

Om lag 15 % har kostnader på mer enn 200 000 kr.

● *Størst økonomisk risiko for kjøper*

Utbedringskostnader: kjøkken mot våtrom

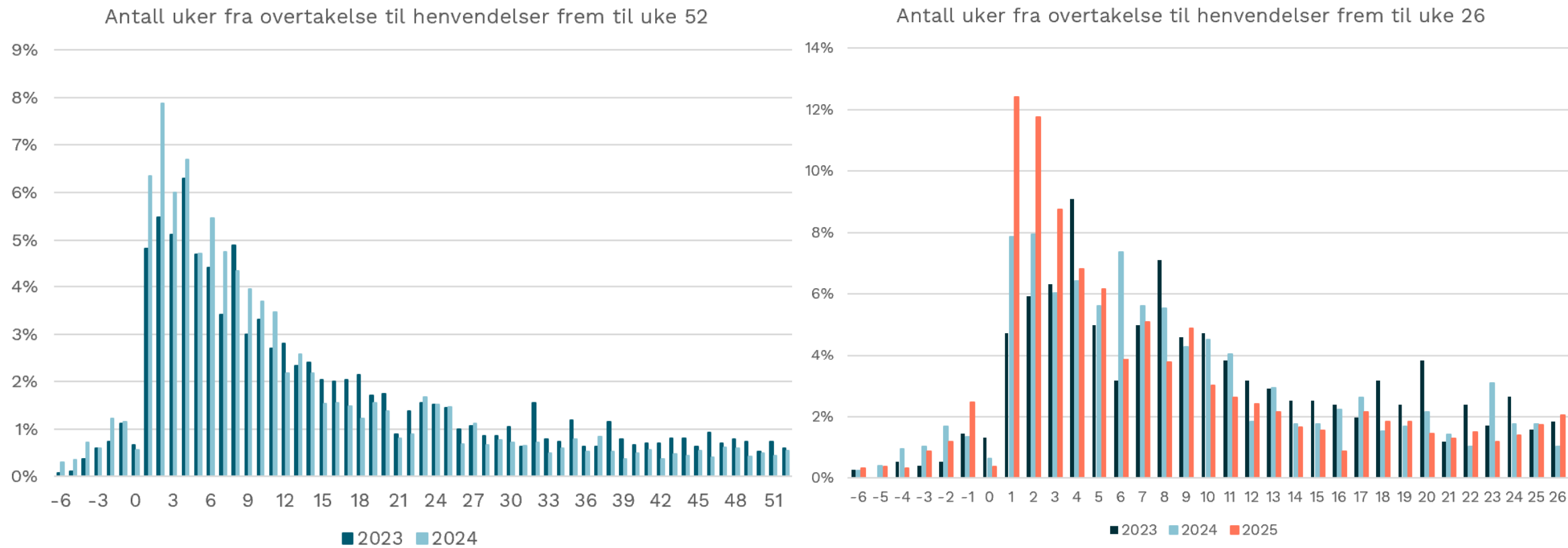


DEL 2

Henvendelser kommer nær overtakelse og løses raskt

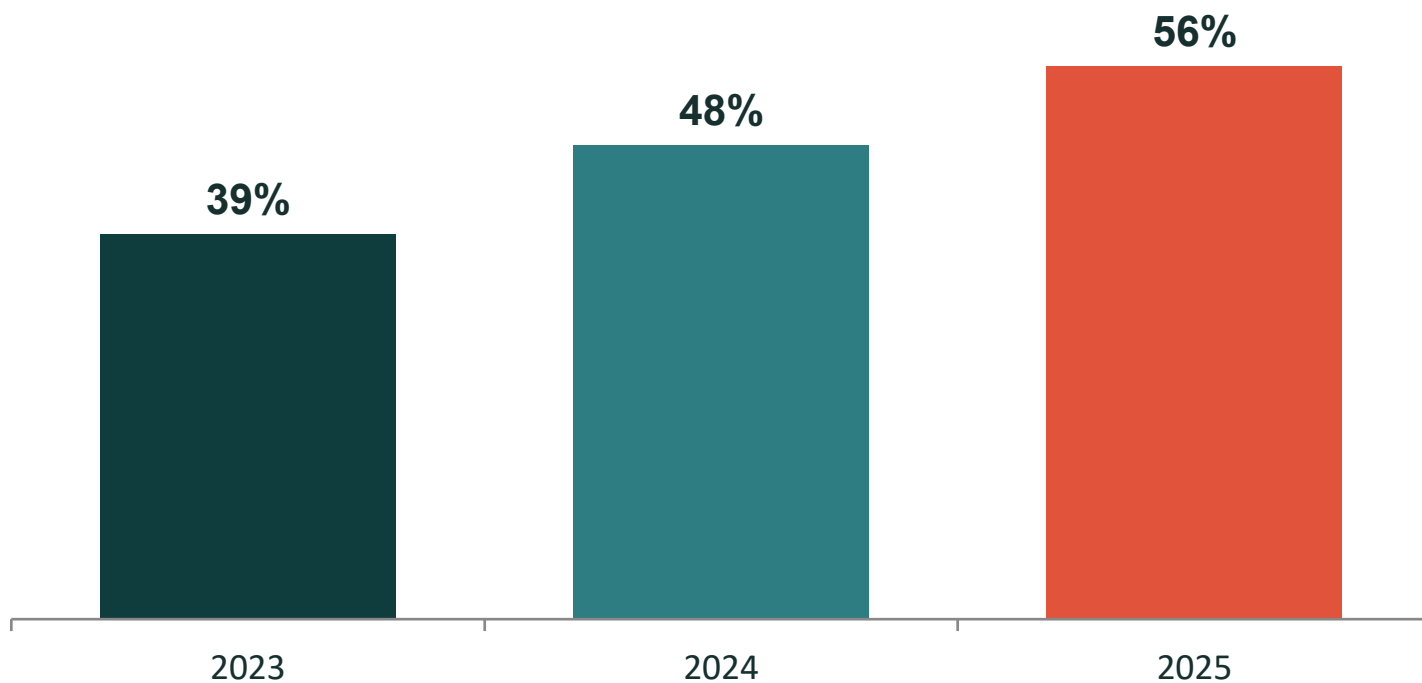
Tid fra overtakelse til henvendelse, tid til avslutning og hva henvendelsene gjelder

De fleste henvendelser kommer nær overtakelse



Tid fra overtakelse til henvendelse

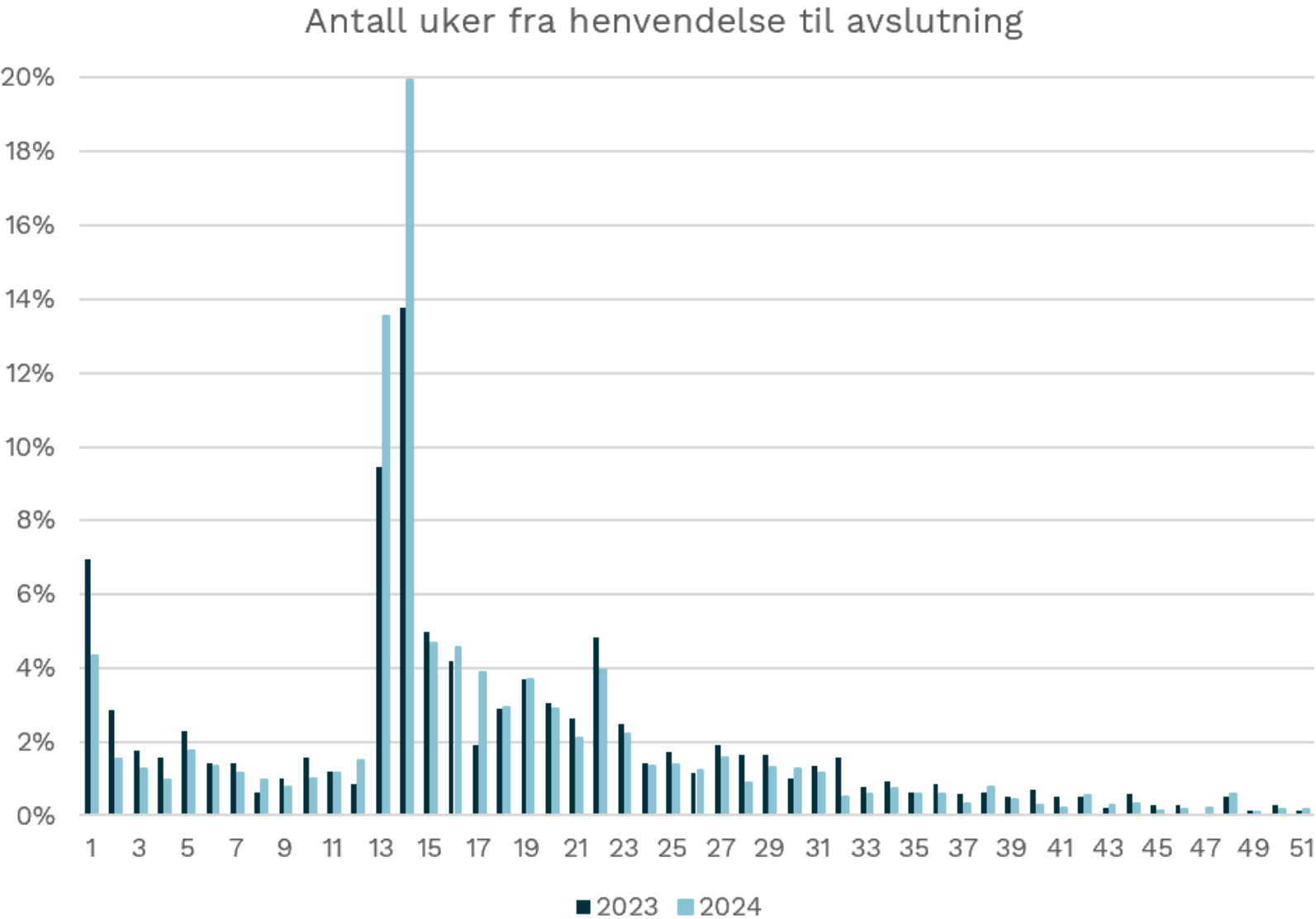
Andel henvendelser som kom innen 6 uker etter overtakelse.



Stadig tidligere

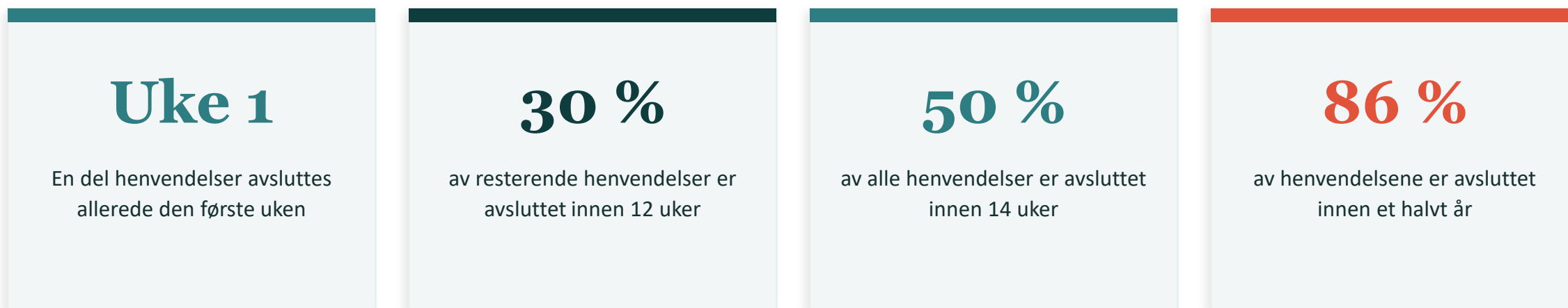
- Andelen som kom innen 6 uker steg fra 39 % (2023) til 56 % (2025).
- Om lag 4 % av henvendelsene kom allerede før overtakelse.
- Etter 18 uker hadde 75 % av det første årets henvendelser kommet.

De fleste henvendelser løses raskt



Tid fra henvendelse til avslutning

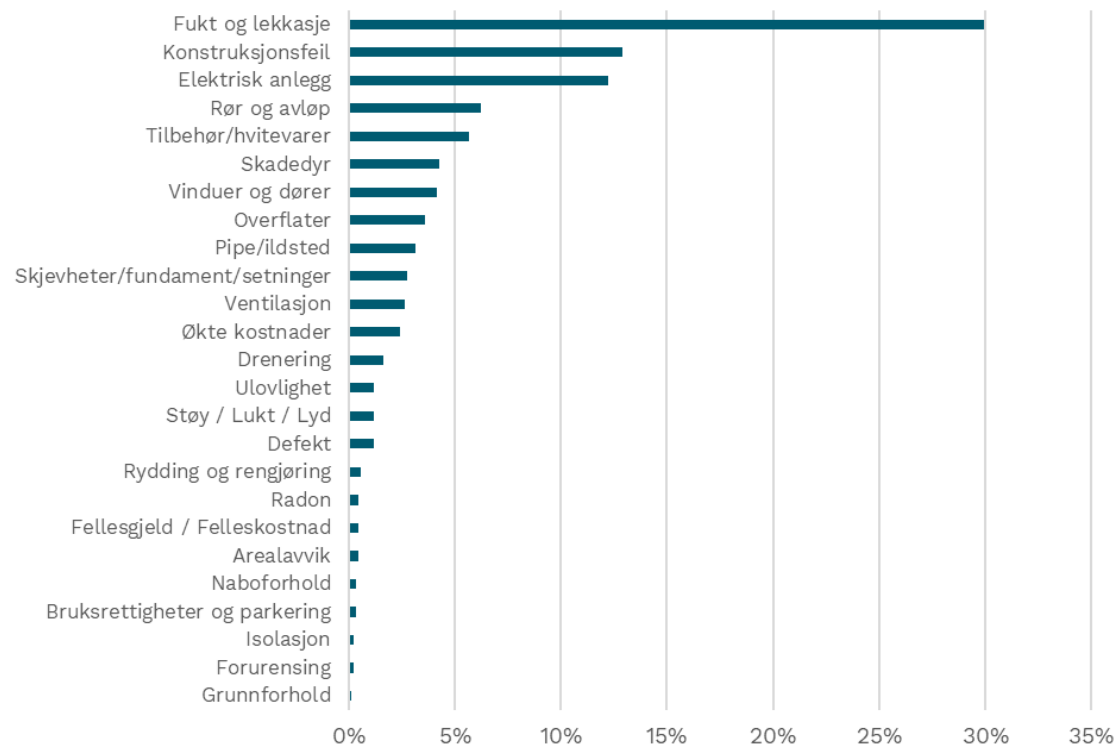
Henvendelser løses i all hovedsak raskt – ofte gjennom veiledning som besvarer forbrukerens spørsmål.



Merk: En ny topp etter 13–14 uker skyldes henvendelser som holdes åpne i påvente av dokumentasjon, og som avsluttes etter ca. tre måneder ved manglende oppfølging fra boligkjøper.

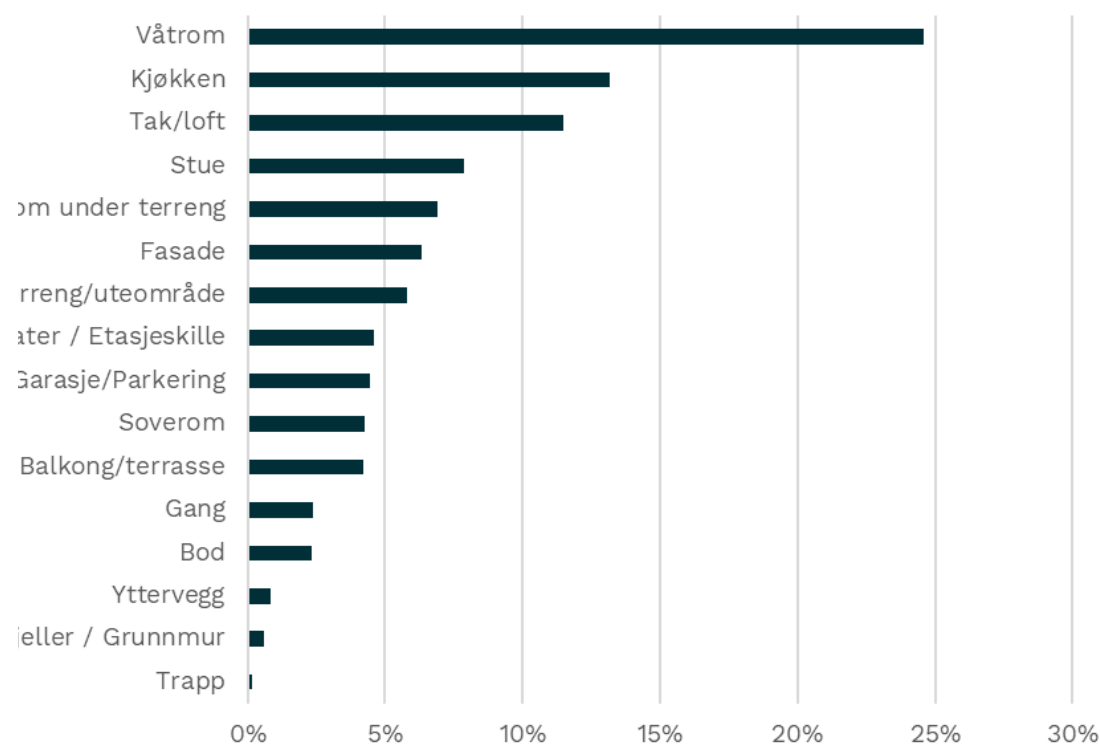
Hva henvendelsene gjelder, 2025

Type skade



Fukt og lekkasje topper med 30 %, foran konstruksjonsfeil, elektrisk anlegg og rør/avløp.

Rom / bygningsdel



Våtrom dominerer med 24 %, foran kjøkken (12 %) og tak/loft (11 %).

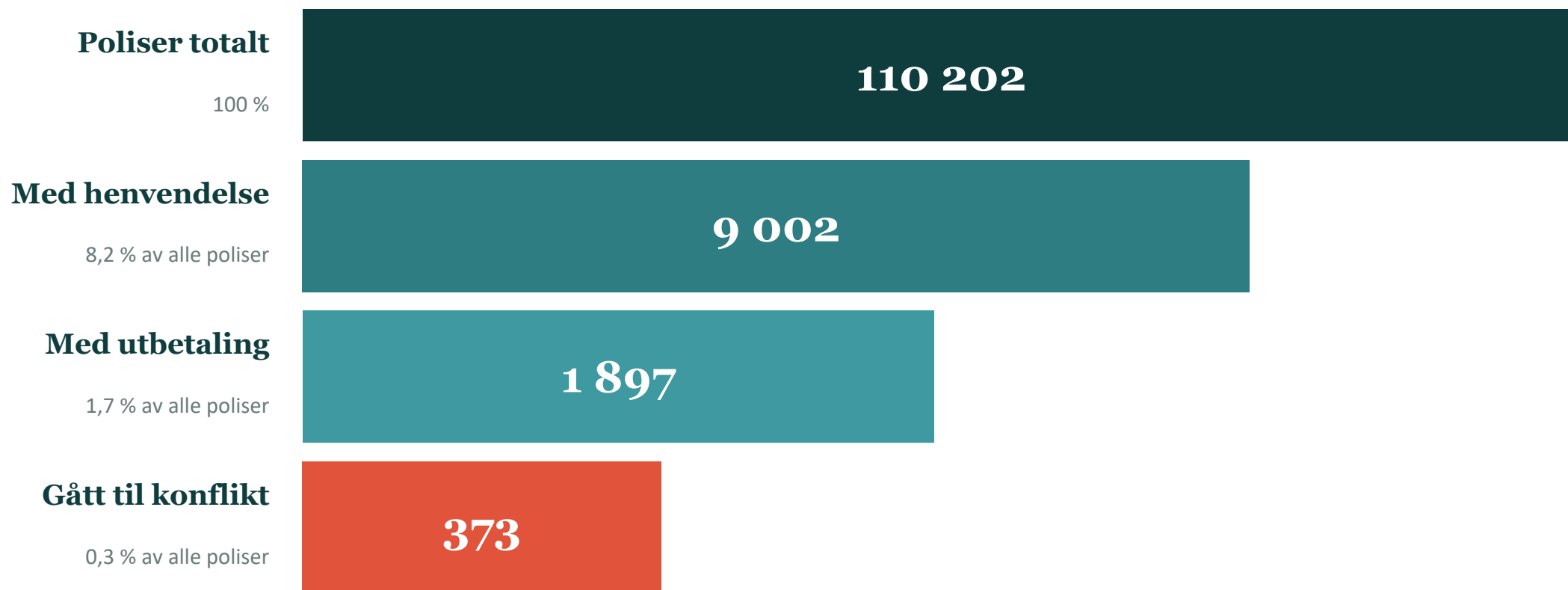
DEL 3

Få bolighandler ender i konflikt

Kun 10 registrerte rettssaker med dom i utvalget etter lovendringen i 2022

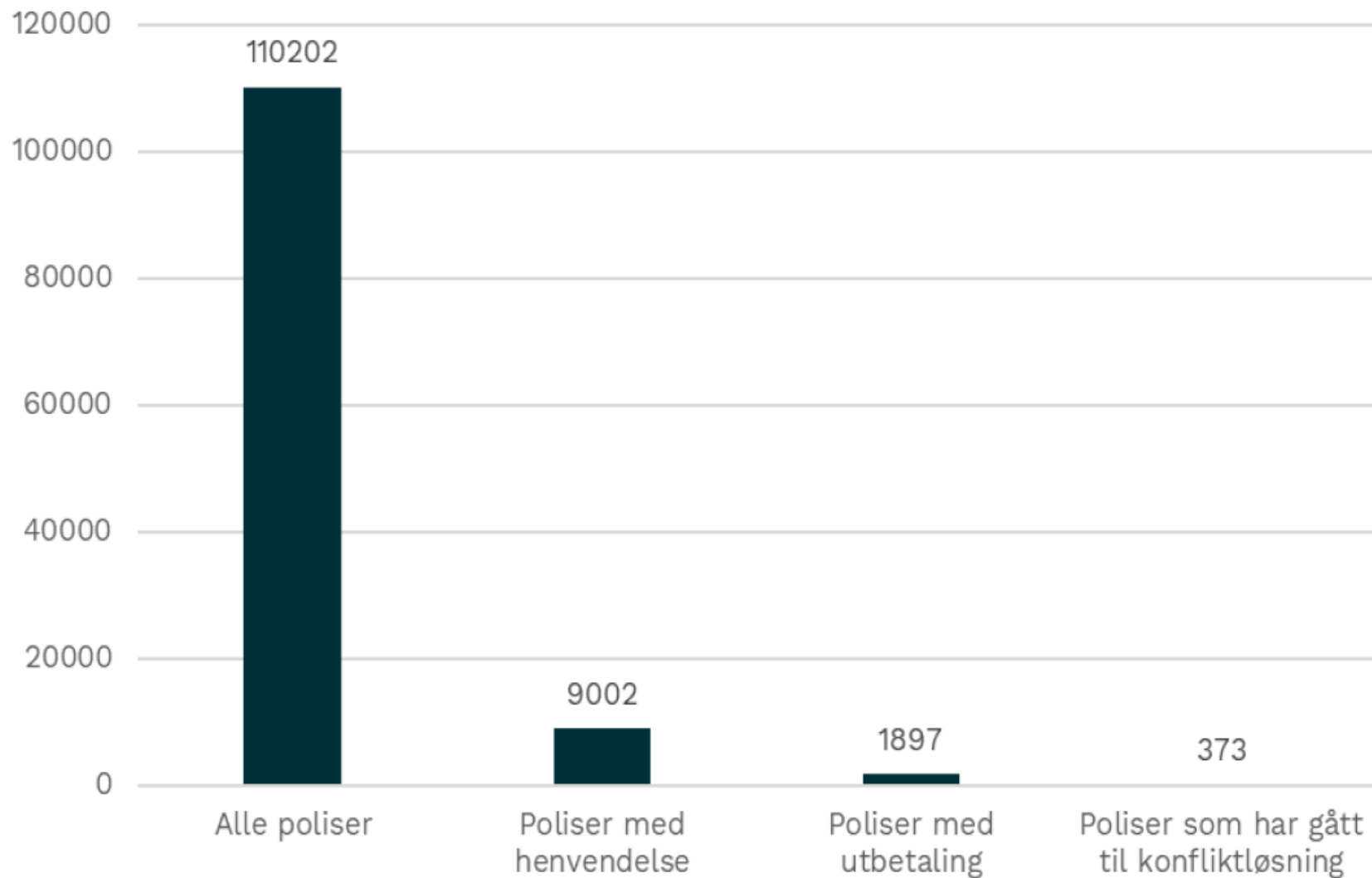
Fra polise til konflikt

Av 110 202 boligselgerforsikringer har svært få hittil endt i konfliktløsning (2022–2025).

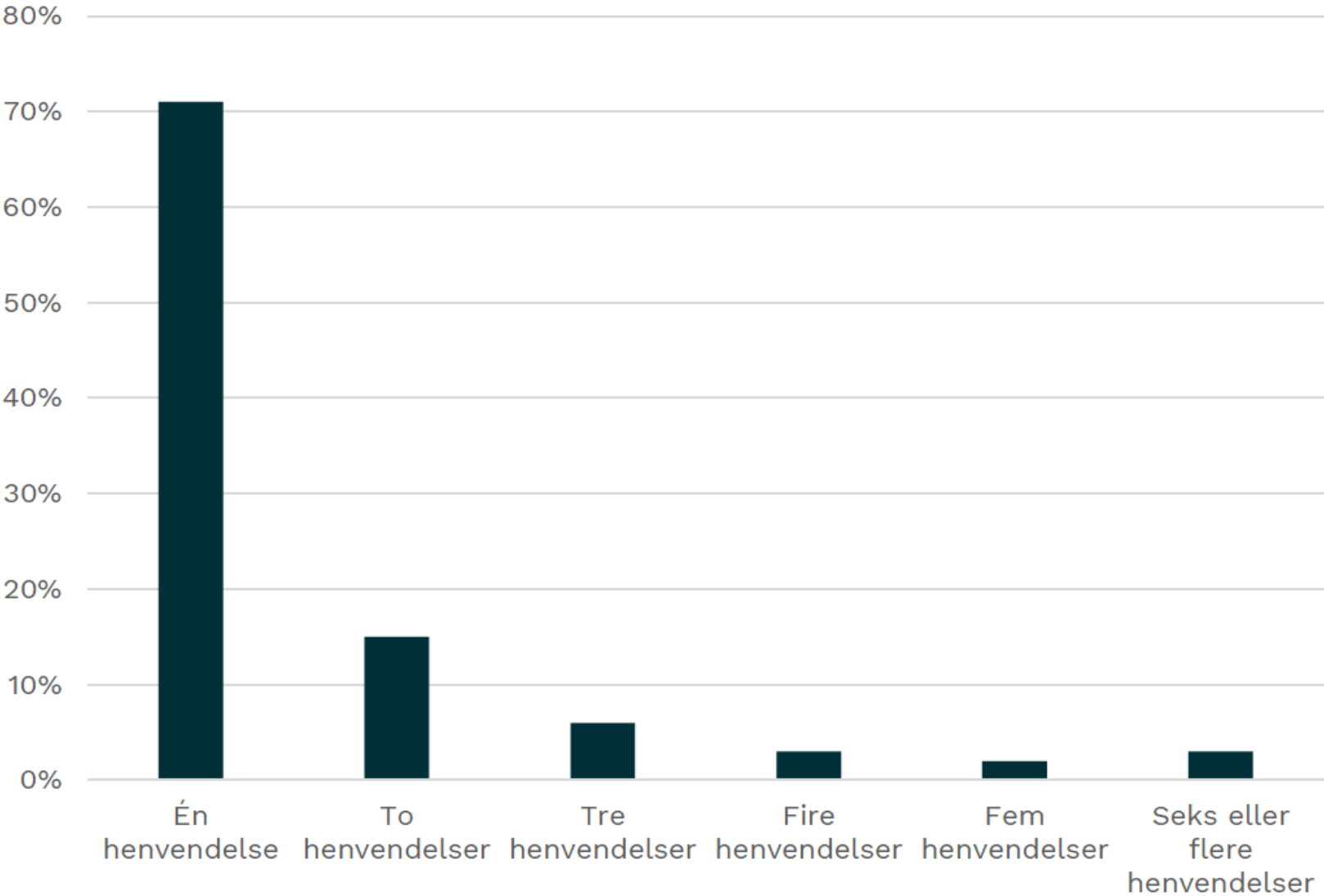


Poliser er gyldige i fem år – andelene kan bli høyere etter hvert som flere henvendelser kommer inn.

Poliser med henvendelse, utbetaling, konfliktløsning

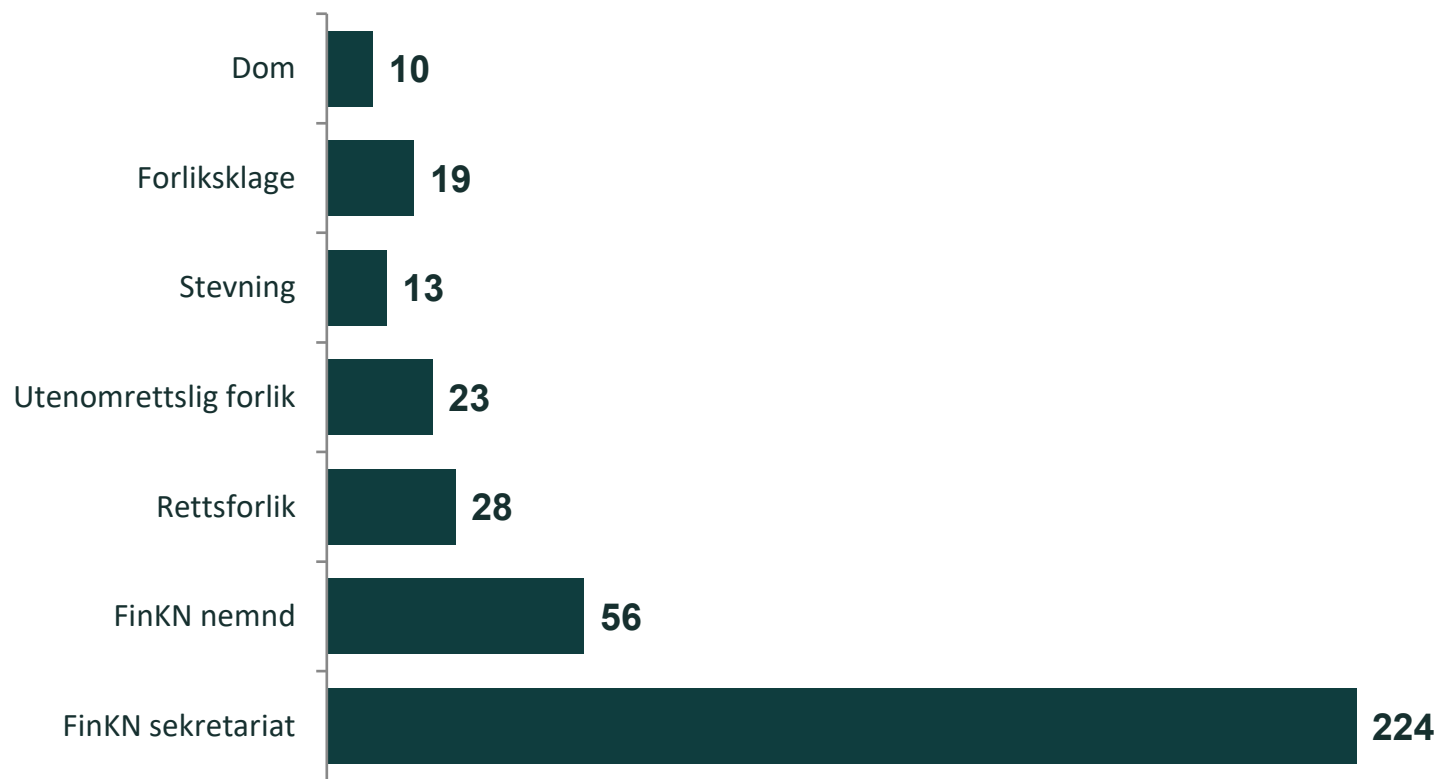


Antall henvendelser per polise med henvendelse. 2022-2025



Konflikter etter instans

Fordeling av de 373 henvendelsene som har gått til konfliktløsning, per desember 2025.



Flest hos FinKN

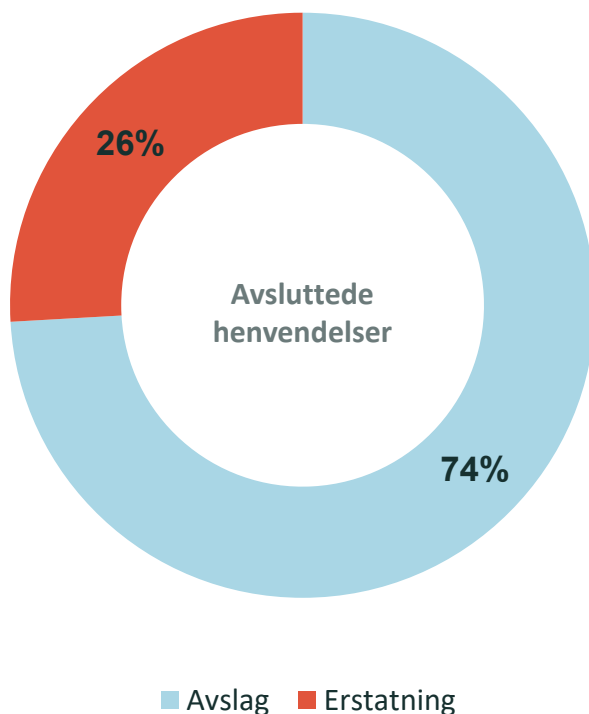
224 av 373 saker ble håndtert i FinKN-sekretariatet og 56 i FinKN-nemnda. Kun 10 endte med dom.

62

poliser (0,7 %) har hittil ført til regressutbetaling til selgerforsikringsselskapet fra bygningssakkyndig.

Utfall og erstatning

Fordeling av avsluttede henvendelser og typisk erstatningsbeløp, 2022–2025.



71 %

av poliser med henvendelse har kun én henvendelse (snitt 1,7)

25,9 %

av avsluttede henvendelser har utløst erstatning

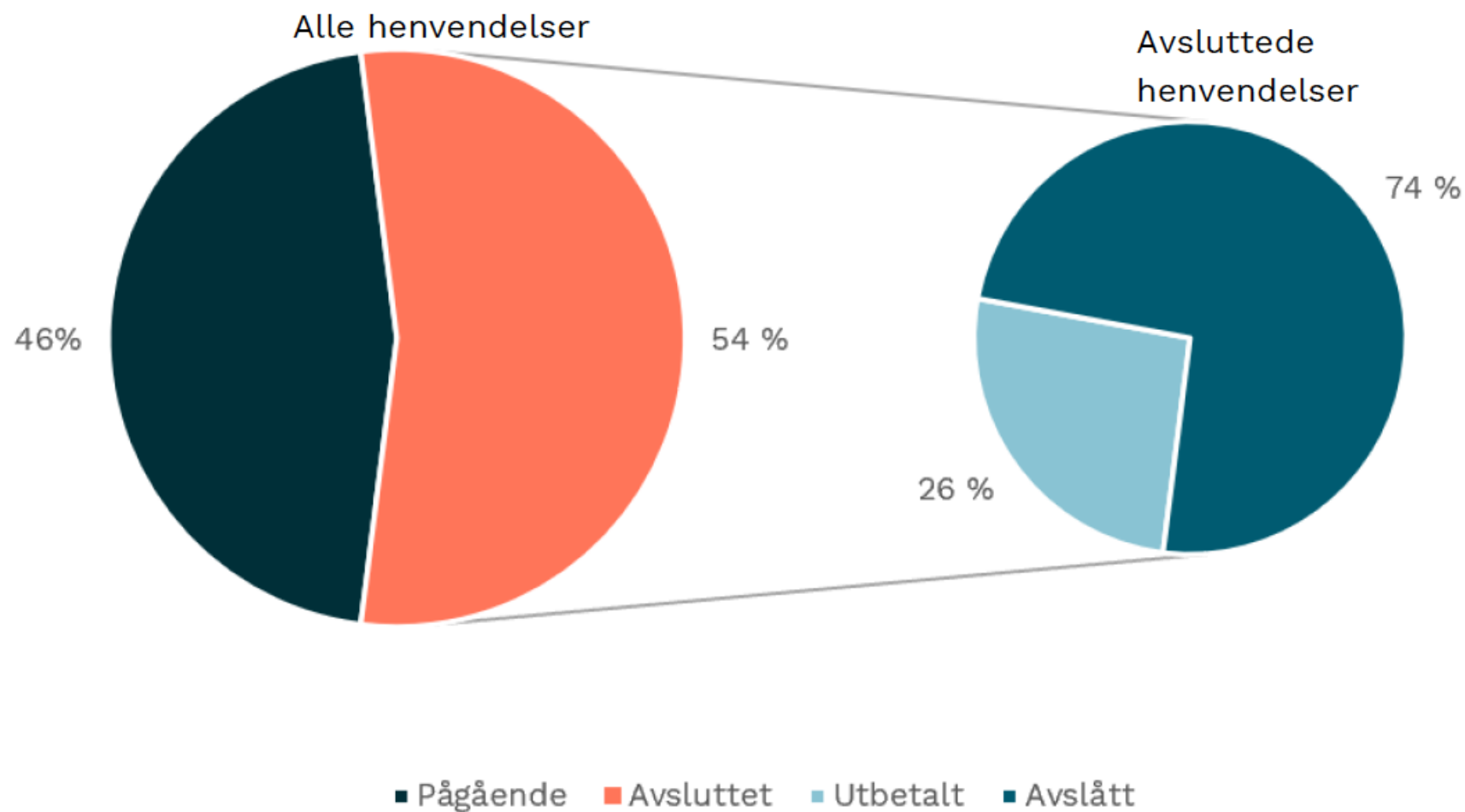
13,9 %

av alle henvendelser har hittil ført til erstatning

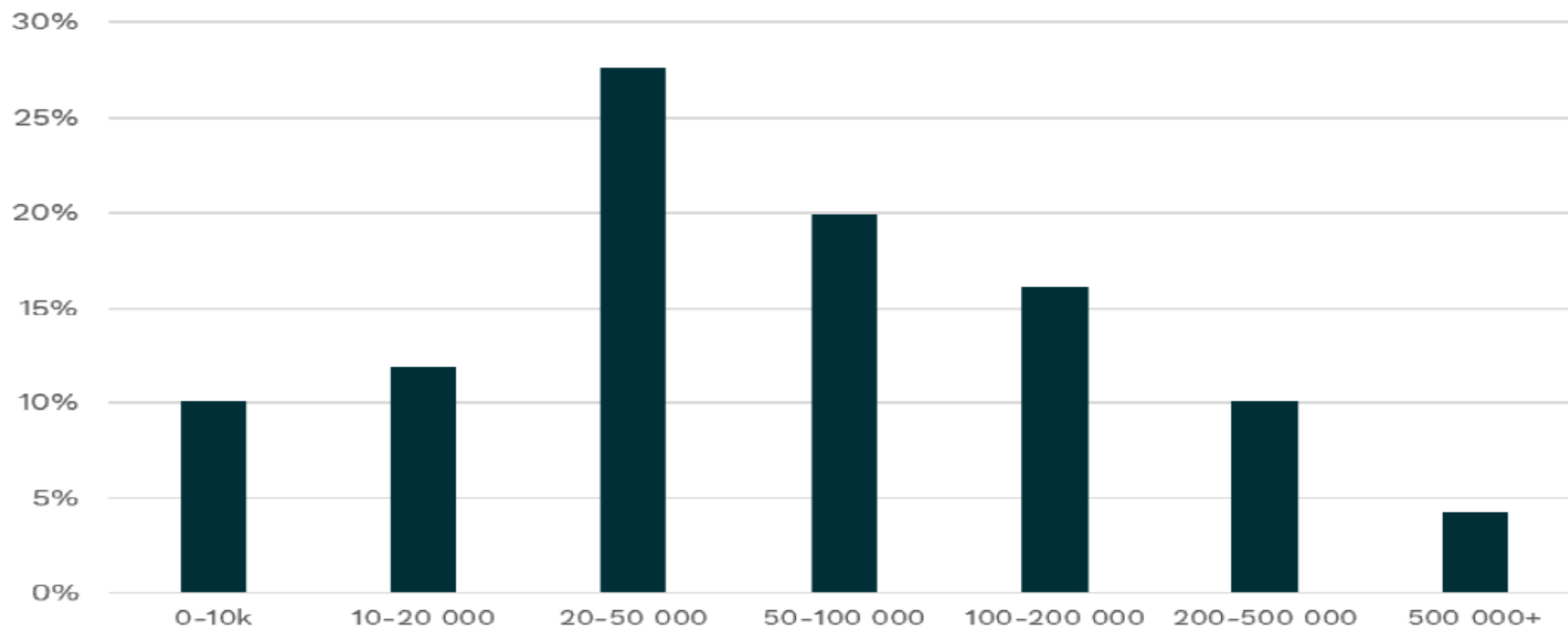
131 849 kr

gjennomsnittlig utbetalt erstatning per polise

Andelen som får erstatning



Fordeling av erstattet beløp. Gjennomsnitt 2022-2025



Nemndssaker etter revidert avhendingslov. Medhold fordelt etter selskaper.

569

saker totalt

61,5 %

av sakene gjelder HDI Global Specialty

35 %

av klagesakene går til nemndsbehandling

65 %

behandles og avsluttes i sekretariatet

Forsikringsselskap	Antall saker	% av antall saker	Resultat i favør forbruker	% i favør forbruker	Resultat i favør finansforetak	% i favør finansforetak
Totalt antall saker	569					
AmTrust International Underwriters DAC	1	0,2 %	1	100,0 %	0	0,0 %
Anticimex Forsikring AB, NUF	128	22,5 %	68	53,1 %	60	46,9 %
Fremtind	50	8,8 %	19	38,0 %	31	62,0 %
Gjensidige Forsikring ASA	40	7,0 %	22	55,0 %	18	45,0 %
HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)	350	61,5 %	179	51,1 %	171	48,9 %

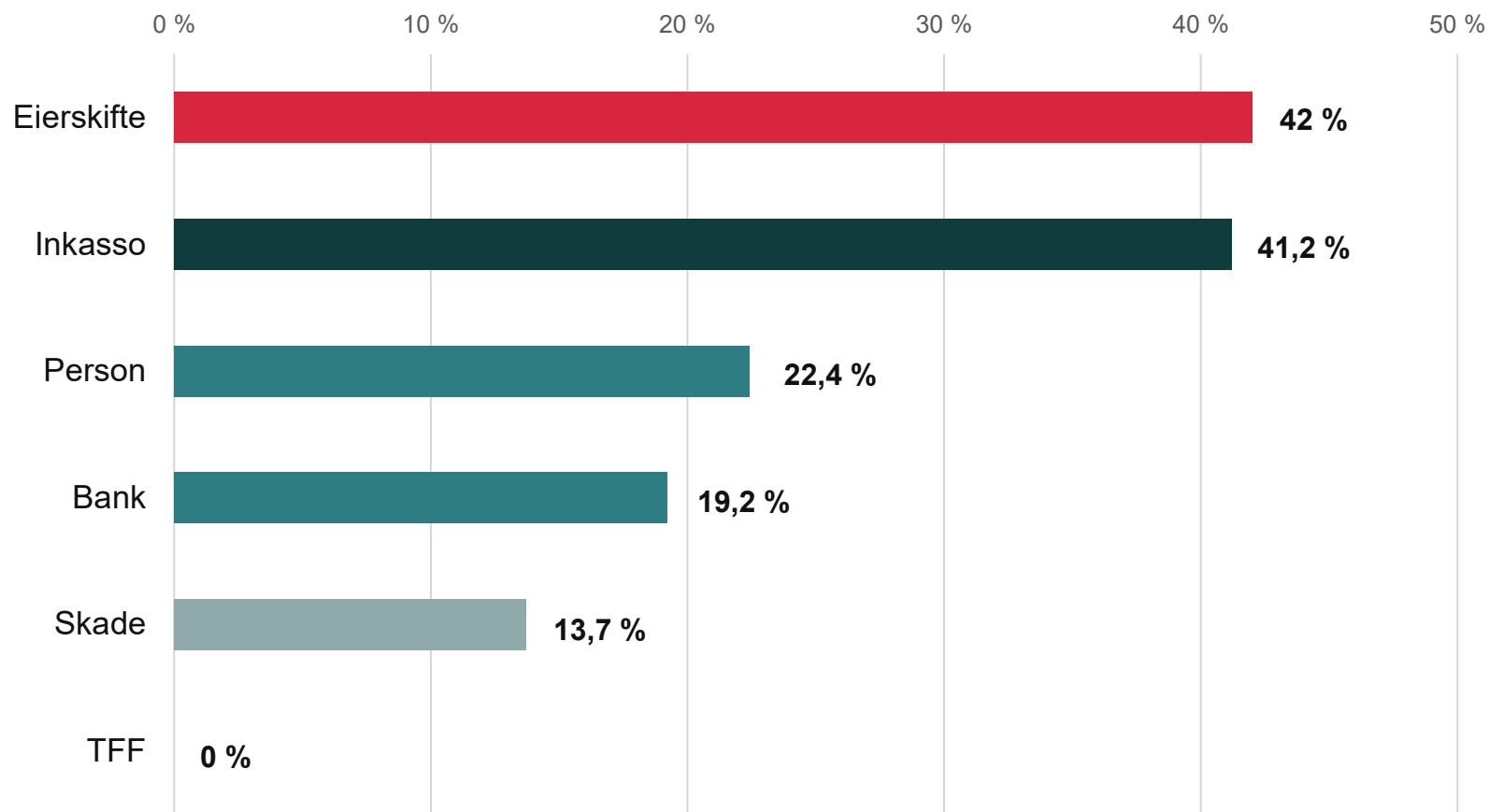
Alle eierskiftesaker i Finansklagenemnda. Utviklingen 2022–2026

Eierskifte	2022	2023	2024	2025	2026 (*pr. 01.08.26)
1. Antall klager	804 (+2%)	988 (+23%)	1171 (+19%)	1360 (+16 %)	746 (÷5%)
2. Andel klager ny avhl.	8 %	48 %	59 %	73 %	N/A
3. Andel klager med mer enn 4 mangelsforhold	8,2 %	13,6 %	13,0 %	12,9 %	N/A
4. Antall nemndsavgjørelser	303	251 (÷17%)	338 (+35%)	424 (+25%)	213 (÷22%)
5. Medholdsandel (sum sekr.+ nemnd)	50,3 %	63,8 %	64,8 %	52 %	54 %
6. Antall ikke-aksepterte nemndsavgjørelser	5 (If, Help, HDI, Anticimex, Protector)	6 (Anticimex 5, Protector 1)	8 (HDI 5, Gjensidige, Fremtind, Anticimex)	4 (Fremtind, Gjensidige, HDI, Protector)	2 (Anticimex)

Kilde: Finansklagenemnda. Saksstatistikk eierskifte. Tall for 2026 er pr. 01.08.2026

Eierskifte har høyest medholdsprosent for forbruker

Andel nemndssaker der forbrukeren får medhold, fordelt på forsikringsområder. Statistikk for 2025.



42 %

Eierskifte

høyest andel saker der
forbrukeren får medhold

2025

Kilde: Finansklagenemnda.

OPPSUMMERING

Lavere konfliktnivå gir en tryggere bolighandel

8,2 %

av poliser har utløst henvendelse

0,3 %

av alle poliser har gått til
konfliktløsning

25,9 %

av avsluttede henvendelser har gitt
erstatning

10

rettssaker med dom i hele utvalget

Utviklet i samarbeid med

Norges Eiendomsmeglerforbund · Forbrukerrådet · Huseierne · Norsk takst · Fremtind Forsikring · Gjensidige Boligselgerforsikring ·
Storebrand · Samfunnsøkonomisk Analyse

Tre grep kan redusere unødige konflikter

01 · LØS MER TIDLIG

224 av 373

konfliktsaker ble behandlet i
Finansklagenemndas sekretariat

PRIORITET

Løs flere saker direkte gjennom god
kundehåndtering.

02 · TREFFSIKKER REGRESS

0,7 %

av poliser med henvendelse har gitt
regressutbetaling

17 % i konfliktsakene

PRIORITET

Reduser varsler uten et tydelig
ansvarsgrunnlag.

03 · FORMELLE KOMPETANSEKRAV

Kvalitetsløft

Bransjen mangler formelle
kompetansekrav i dag

PRIORITET

Standardiser kompetanse og kvalitet i
tilstandsrapportene.