



Trygghetsindeksen 2026 - Vol. 3

Tilstanden på norske boliger og
konfliktnivået i bolighandelen

Trygghetsindeksen

I denne rapporten har vi analysert tilstands- og forsikringsdata og sett nærmere på hva som er de hyppigste og mest alvorlige manglene ved norske boliger, og om bolighandelen er trygg. Overordnet ser det ut til at svært få bolighandler ender i konflikt.¹

Bakgrunn: Avhendingsloven² regulerer rettigheter og plikter ved boligsalg. Loven har tidligere ført til et stort antall sivile rettskonflikter for norske domstoler.³ Loven ble endret gjeldende fra 1. januar 2022. Formålet med lovendringene var å

- gjøre bolighandelen tryggere, med et lavere konfliktnivå mellom boligkjøpere og boligselgere.
- sikre grundigere tilstandsrapporter med bedre informasjon før bolighandelen gjennomføres.

Trygghetsindeksen er basert på data fra tilstandsrapporter som er utarbeidet av medlemmer i Norsk takst og fra henvendelser til forsikringsselskaper i forbindelse med boligtransaksjoner.

Det er i alt hentet data fra 15 000 tilstandsrapporter for norske boliger fra 2025. Dataene er levert av programvareleverandøren iVerdi AS, i samarbeid med Spir Data og Norsk takst.

Datagrunnlaget for henvendelser er basert på 110 202 poliser og 9 002 henvendelser til selgerforsikringsselskaper etter endringer og ny forskrift til avhendingsloven (trygg bolighandel), i perioden fra januar 2022 til desember 2025. Data for henvendelser er levert av forsikringsselskapene Fremtind Forsikring, Gjensidige Boligselgerforsikring og Storebrand.

Rapporten er utarbeidet av Samfunnsøkonomisk Analyse AS på oppdrag fra NEF og i samarbeid med Forbrukerrådet, Norsk takst, Huseierne, Gjensidige Boligselgerforsikring, Fremtind Forsikring og Storebrand.

I del 1 av denne rapporten ser vi på data fra tilstandsrapporter, som gir informasjon om hvilke forhold ved boligens tilstand som avdekkes før bolighandelen:

- Tilstandsgrad (TG)
- Fordeling av tilstandsgrad på rom og boligtype
- Kostnadsestimat for utbedringer på rom og boligtype

I del 2 presenterer vi en analyse basert på data fra henvendelser fra boligkjøpere til selgerforsikringsselskaper i forbindelse med boligtransaksjoner som viser

- Hvor raskt henvendelser registreres etter overtakelse av boligen
- Tid fra henvendelse til avslutning

¹ Vi definerer konflikt som henvendelse fra boligkjøper som ikke løses mellom boligkjøper/boligkjøperforsikring og selgers boligselgerforsikring.

² Se lovdata.no om [Avhendingsloven](https://lovdata.no)

³ Se for eksempel [Prop. 44 L \(2018-2019\)](https://lovdata.no) s. 25. Tall fra Domstolsadministrasjonen viser at antall innskutte saker etter avhendingsloven til behandling i norske domstoler fra 2010 til 2018 var mellom 700 og 800 per år, se www.regjeringen.no/høringsnotat, s. 6

- Omfang av ulike typer skader/mangler

I del 3 ser vi på data fra henvendelser fra boligkjøpere til selgerforsikringsselskaper som viser

- Hvor stor andel av poliser som har føret til henvendelser
- Hvor stor andel av henvendelser som er løst mellom boligkjøper/boligkjøperforsikring og selgers boligselgerforsikring
- Andelen bolighandler som har gått til konfliktløsning, fordelt på ulike instanser
- Andelen som har ført til regress mot bygningssakkyndig
- Hvordan henvendelser fordeler seg på ulike utfall, som avslag, erstatning mm.
- Fordeling av erstatningsbeløp

Sommeren 2024 ble rapporten publisert for første gang med data tom. mai 2024. Siden publiseres den årlig med data for hele kalenderår. Denne rapporten inneholder oppdaterte tall basert på data tom. desember 2025. Formålet er å bidra til økt kunnskap om boligmarkedet og bolighandelen, og å utvikle et bedre beslutningsgrunnlag for politiske og kommersielle aktører.

Hovedfunn:

- Eneboliger har større innslag av høy TG
- Elektrisk anlegg har oftere høy TG
- Utbedringskostnadene er relativt høye i våtrom
- De fleste henvendelser registreres nær overtagelse
- Mange henvendelser løses raskt
- De fleste henvendelser gjelder fukt og lekkasje, deretter følger elektrisk anlegg
- 8 prosent av alle tegnede forsikringspoliser i perioden 2022 til 2025 har hittil ført til henvendelse fra boligkjøper til selgerforsikringsselskapene⁴
- 0,3 prosent av *alle polisene* har hittil utløst en henvendelse som ikke er løst mellom forbruker og forsikringsselskap, og derfor gått videre til konfliktløsning i ulike instanser
- 4 prosent av *polisene som har utløst henvendelse* har hittil gått videre til konfliktløsning⁴
- 26 prosent av alle *avsluttede henvendelser* har utløst erstatningsutbetaling⁵

Tallgrunnlaget er fra de fire årene som har gått etter iverksetting av endringene i avhendingsloven. Etter lovendringen i 2022 er terskelen for å fremme krav lavere, og de aller

⁴ Merk at polisene ikke er avsluttet, slik at det over tid kan komme flere henvendelser, og at flere henvendelser etter hvert kan gå videre til konfliktløsning.

⁵ Om lag 54 prosent av alle *henvendelsene* i utvalget er avsluttet. Datamaterialet gjør det ikke mulig å beregne andeler av individuelle, avsluttede *henvendelser* som har gått til konflikt. Merk at det forekommer henvendelser fra boligkjøper til boligkjøperforsikring som ikke går videre til selgerforsikring. I denne rapporten registrerer vi kun henvendelser som går til selgerforsikring. Tidlig i 2025 ble det startet tiltak mellom noen kjøper- og selgerforsikringsselskaper som har bidratt til å redusere registrering av «nullsaker», dvs. enklere henvendelser som primært dreier seg om oppklaringer uten utsikter til å bli en reell sak. Dermed registreres det færre henvendelser enn før. Hvis dagens praksis hadde vært gjeldende i hele dataperioden ville vi registrert et lavere samlet antall henvendelser, og dermed en høyere andel henvendelser som utløser erstatningsutbetalinger. Det betyr også at en kan forvente at den beregnede andelen vil øke fremover, alt annet gitt.

fleste henvendelsene til boligselgers forsikringsselskap kommer fra boligkjøpers forsikringsselskap som bistår kjøper med mangelvurdering, skadedokumentasjon og prosess til saken er løst. Vi finner at henvendelser i all hovedsak løses raskt, forsikringsselskapene opplyser at dette ofte skjer i form av veiledning som besvarer forbrukerens spørsmål, og som regel etter en prosess som involverer begge parter forsikringsselskaper. Svært få bolighandler ender i konflikt. Saker etter avhendingslova forekom tidligere hyppig for domstolene, men etter lovendringen ser det så langt ut til at konfliktnivået er lavt og vi har kun registrert 10 rettsaker som har endt med dom i vårt utvalg hittil. Det er grunn til å anta at dette kan sees i sammenheng med lovendringene som innebærer strengere dokumentasjonskrav og lavere risiko for kjøper.

Innhold

Trygghetsindeksen.....	2
Del 1. Tilstandsrapporter viser at det er høyere TG på eneboliger og elektriske anlegg.....	6
Del 2. De fleste henvendelser kommer nær overtakelse og løses raskt.....	8
Tid fra overtakelse til henvendelse	8
Tid fra henvendelse til avslutning.....	10
Hva henvendelsene gjelder	11
Del 3. Få bolighandler ender i konflikt	14
Rapporten er utviklet i samarbeid med	19

Kontaktpersoner for rapporten:

Carl. O. Geving, administrerende direktør i Norges Eiendomsmeglerforbund – 915 82 454

Daniel Ø Helgesen, administrerende direktør i Norsk takst – 952 43 809

Carsten Pihl, Leder for politikk, samfunnskontakt og bærekraft i Huseierne – 907 40 612

Olav Kasland, Fagdirektør i Forbrukerrådet – 995 99 483

Omslagsfoto av Simon Williams/Unsplash.com

Del 1. Tilstandsrapporter viser at det er høyere TG på eneboliger og elektriske anlegg

Datagrunnlaget i denne analysen er basert på et utvalg på 15 000 tilstandsrapporter utført i hele landet i 2025, levert av programvareleverandøren iVerdi AS, i samarbeid med Spir Data og Norsk takst. Her presenterer vi informasjon om tilstandsgrad (TG) fordelt på boligtype og rom samt kostnadsestimat for utbedringer.

Tilstandsgradene angir hvilken tilstand en bolig har i forhold til et definert referansenivå. Graderingen går fra 0 til 3, hvor tilstandsgrad 0 er best og Tilstandsgrad 3 er dårligst:⁶

- TG 0 – ingen avvik, omtrent ny bygningsdel, dokumentasjon på faglig utført arbeid
- TG 1 – mindre avvik, normal slitasje, ikke dokumentasjon på faglig utført arbeid
- TG 2 (1) – mindre avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- TG 2 (2) – avvik som kan kreve tiltak
- TG 3 – store eller alvorlige avvik som krever tiltak så fort som mulig
- TG iU – bygningsdel som ikke er undersøkt eller er utilgjengelig for undersøkelse

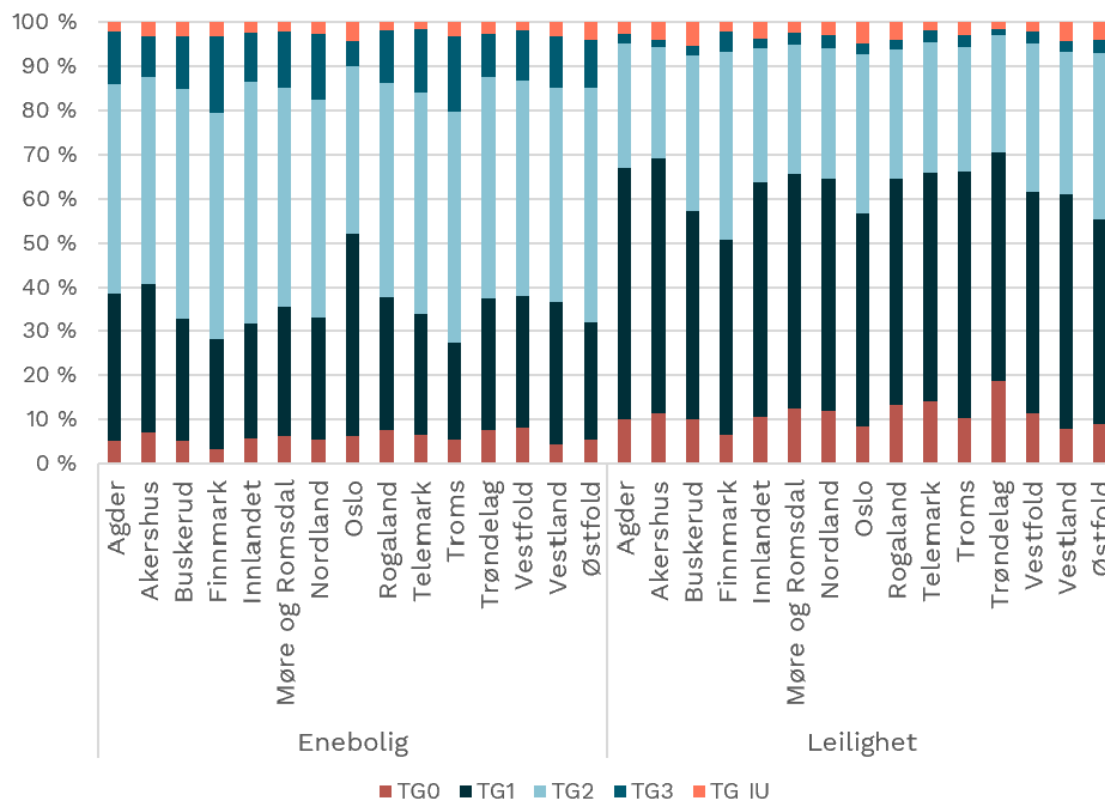
Figur 1 viser at eneboliger generelt er i dårligere tilstand enn andre boligtyper, med klart høyest andel av både TG2 og TG3. Legg også merke til at i Oslo er det relativt lite TG2 og TG3 i eneboliger. En mulig forklaring på høyere standard på eneboliger i Oslo kan være at vedlikehold utgjør en mindre del av boligens verdi og av befolkningens inntekt. For leiligheter har imidlertid Oslo relativt høy andel med TG2 og TG3. En mulig forklaring på det er at Oslo har relativt mange eldre bygårder.

Figur 2 viser fordeling av tilstandsgrad for vurderte sjekkpunkter på utvalgte bygningsdeltyper. Blant sjekkpunkter inne i boligen ser vi at særlig elektrisk anlegg skiller seg ut med en høy andel TG2 og TG3, etterfulgt av våtrom. Blant de «ytre» sjekkpunktene har tak størst andel TG2, men noe lavere andel TG3 enn vinduer. Tak skiller seg også ut med den klart største andelen TG iU.

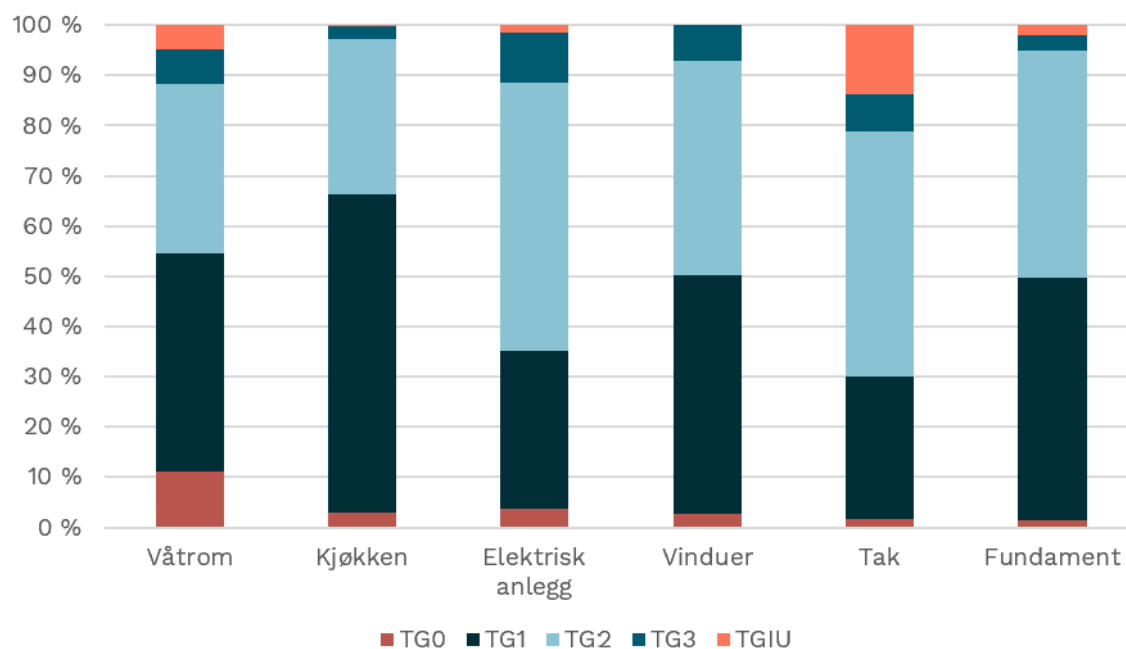
Figur 3 viser kostnadsestimater for utbedringer, ved gjennomsnittlige kostnader fordelt på ulike intervaller for kjøkken og våtrom. Figuren viser at for begge romtyper er en stor andel av utbedringskostnadene under 20 000 kroner. Kjøkkenrom har klart størst andel med lave utbedringskostnader, og lav forekomst av utbedringskostnader over 200 000 kr. Våtrom har en større andel med større utbedringskostnader, med rundt 40 prosent over 70 000 kr. og 15 prosent på mer enn 200 000 kr.

⁶ norsktakst.no/tilstandsgrad

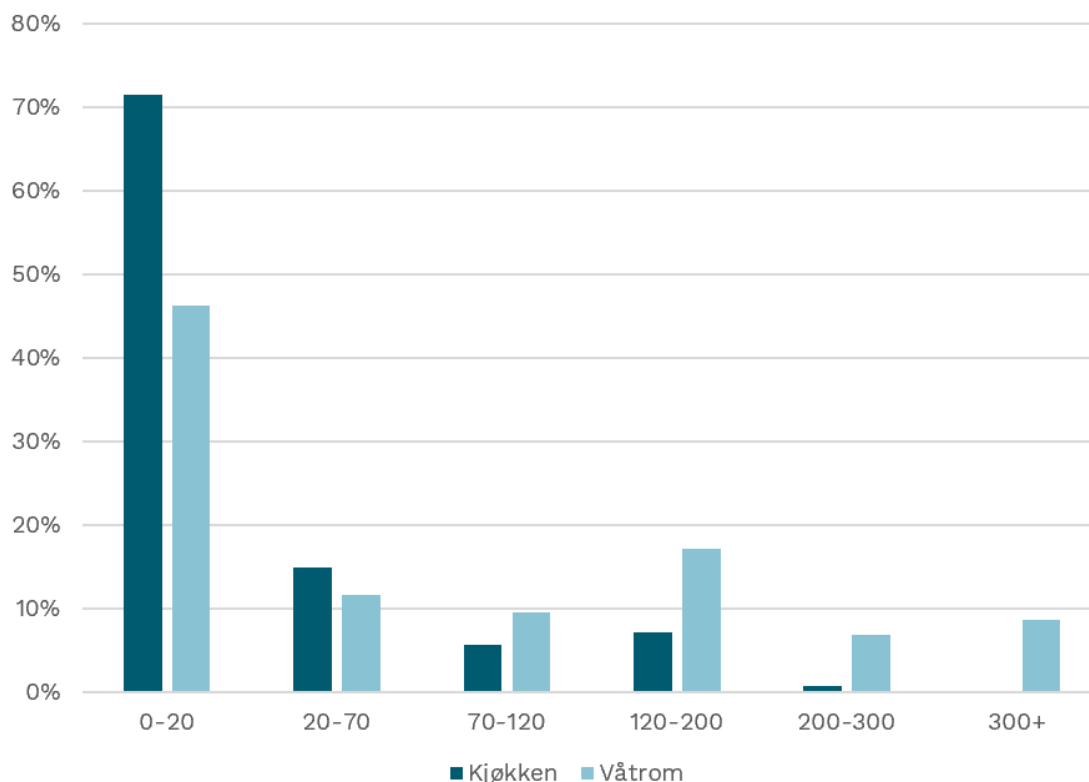
Figur 1 Tilstandsgrad – Fordeling etter boligtype og fylke. 2025



Figur 2 Tilstandsgrad – Fordeling etter sjekkpunkt. 2025



Figur 3 Utbedringskostnader fordelt på kostnadsintervaller 2025. 1000 kr.



Del 2. De fleste henvendelser kommer nær overtakelse og løses raskt

I dette kapitlet presenteres en analyse basert på boligselgerforsikringer fra 2023, 2024 og 2025. Vi ser på hvor lang tid det tar fra overtakelse til henvendelse, og videre fra henvendelse til avslutning.

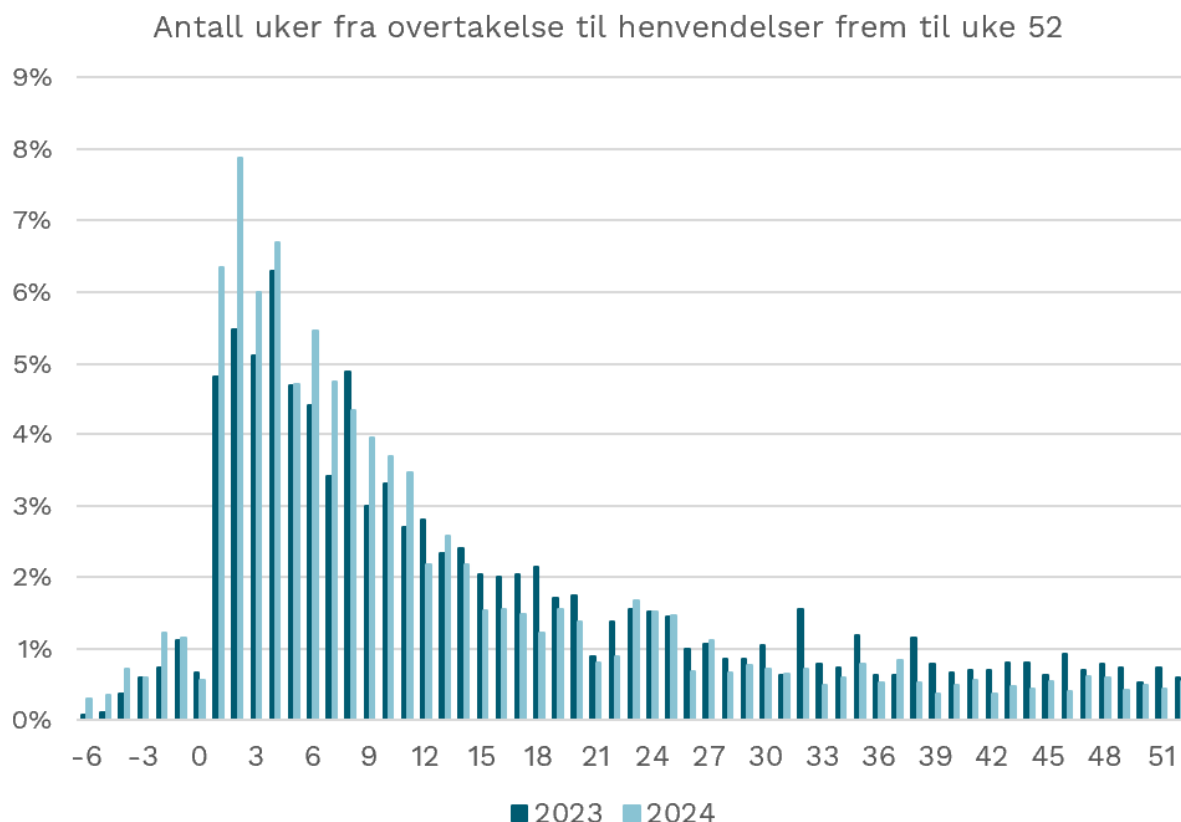
Tid fra overtakelse til henvendelse

Først skal vi se på hvor lang tid det tar fra en boligkjøper overtar boligen til det kommer en henvendelse. Henvendelser kan i prinsippet komme inntil 5 år etter overtakelse, og derfor er vi nødt til å gjøre noen avgrensninger i datamaterialet. Først vil vi følge alle boliger i utvalget gjennom et helt år, for å få et best mulig inntrykk av hvor lang tid det tar før henvendelser kommer. Deretter følger vi alle boliger i første halvår i 2023, 2024 og 2025, for å se etter mulige atferdsendringer hos forsikringstakerne fra år til år.

Vi starter med å utnytte data for 2024 og 2025, slik at vi kan følge alle overtakelser i 2024 som resulterte i en henvendelse innen 52 uker. Resultatet fremkommer i Figur 4a, som viser hvor lang tid det tar fra overtakelse til henvendelse. De fleste av disse henvendelsene kommer ganske raskt etter overtakelse: Om lag 4 prosent av henvendelsene kom allerede før overtakelse og 42 prosent av henvendelsene kom innen 6 uker. Etter 18 uker hadde 75 prosent av henvendelsene det første året kommet.

Vi har gjort det samme for 2023, slik at vi kan sammenlikne tiden mellom overtakelse og henvendelsene de to årene. Overordnet er inntrykket at de to årene er ganske like. Henvendelsene kom imidlertid noe tidligere i 2024 (42 prosent innen 6 uker) enn i 2023 (35 prosent innen 6 uker).⁷

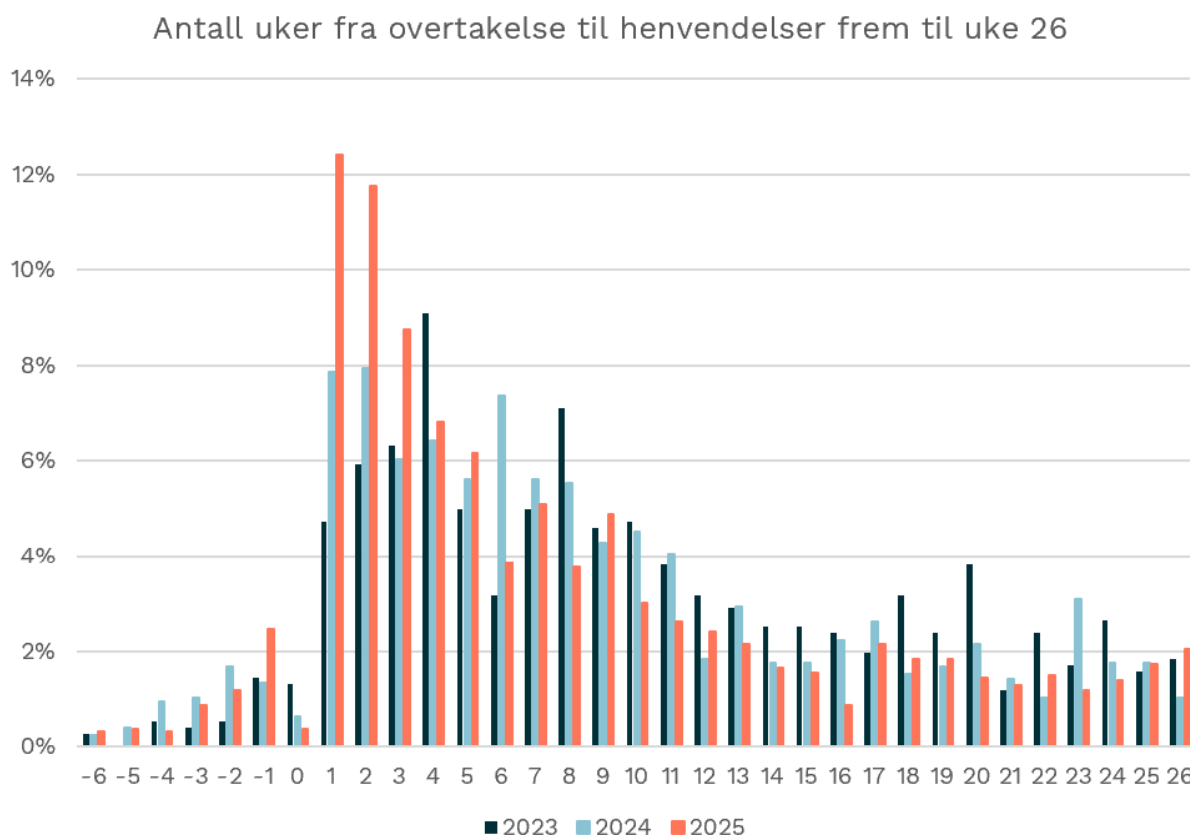
Figur 4a De fleste henvendelser registreres nær overtagelse. Andelen henvendelser som kommer x antall uker etter overtagelse. Basert på alle overtakelser i 2023 eller 2024 som resulterte i en henvendelse innen 52 uker



I Figur 4b har vi gjort det samme som i 4a, bortsett fra at vi nå kun ser på henvendelser som kommer innen 26 uker fra overtagelse. Dermed kan vi også sammenlikne med 2025. Denne analysen indikerer at tiden fra overtagelse til henvendelse falt også i 2025: Hvis vi sammenlikner andelen henvendelser som kom innen 6 uker, ser vi at den i 2023, 2024 og 2025 var på henholdsvis 39, 48 og 56 prosent. Det betyr at i løpet av disse tre årene er det stadig flere henvendelser som kommer nær overtagelse.

⁷ For 2022 er datagrunnlaget relativt lite og ikke så godt egnet for en analyse av det året alene. Dermed står vi igjen med de tre årene 2023-2025 i denne analysen.

Figur 4b Flere tidlige henvendelser i 2025. Andelen henvendelser som kommer x antall uker etter overtakelse. Basert på alle overtakelser i første halvår som resulterte i en henvendelse innen 26 uker i hhv. 2023, 2024 og 2025



Tid fra henvendelse til avslutning

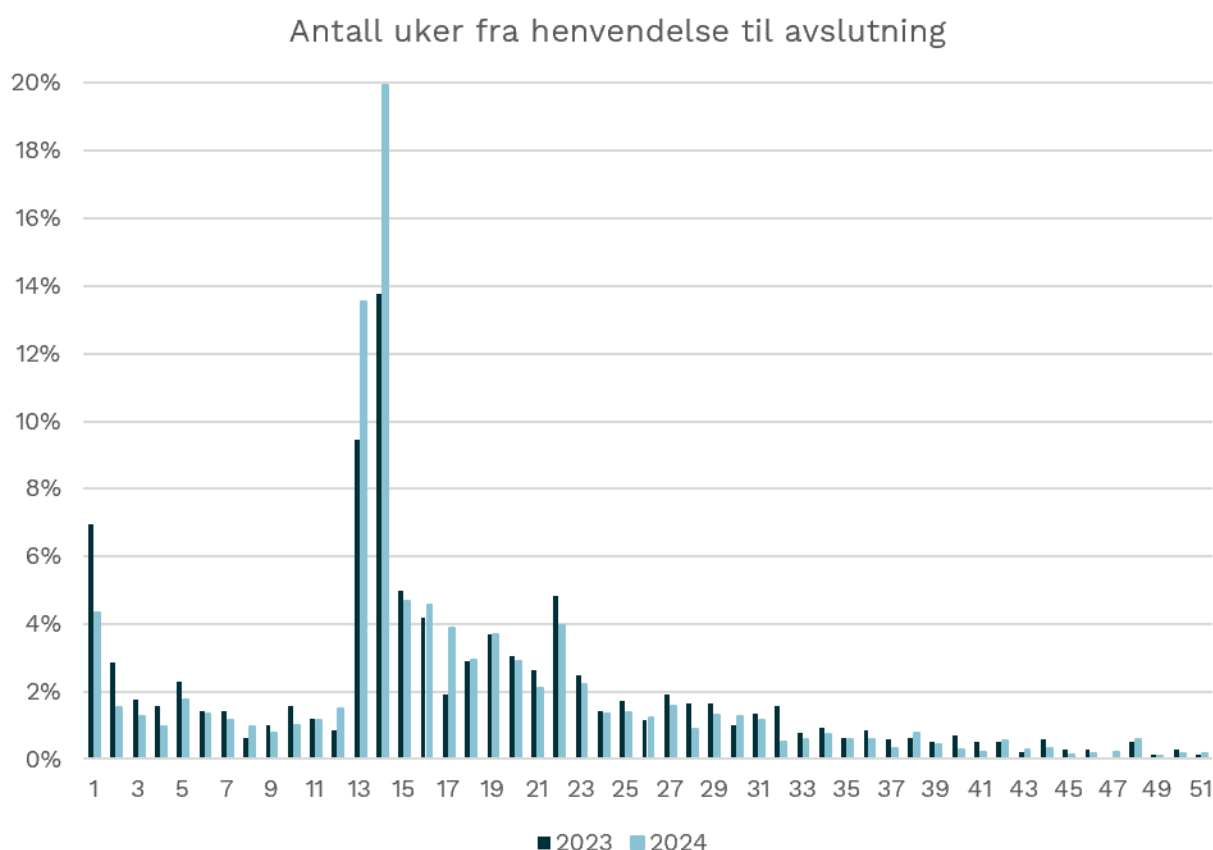
Vi vil nå se nærmere på tiden det tar fra en boligkjøper henvender seg til forsikringsselskapet til saken er avsluttet. Igjen må vi gjøre noen avgrensninger, og følger samme logikk som over: Vi utnytter først data for 2023 og 2024, slik at vi kan følge alle poliser med henvendelser registrert i 2023 der saken ble avsluttet innen 52 uker. Vi gjør samme øvelse med data for 2024 og 2025 for å følge henvendelsene som kom i 2024.

Figur 5 viser at en del henvendelser avsluttes den første uken, og at det kommer en ny topp etter 13-14 uker.⁸ Mange av de sistnevnte henvendelsene er holdt åpne i påvente av dokumentasjon, og avsluttes etter ca. tre måneder som følge av manglende oppfølging fra boligkjøper. Hvis vi holder disse henvendelsene utenfor, så er om lag 30 prosent av resterende henvendelser avsluttet innen 12 uker etter henvendelse. Når vi inkluderer alle henvendelsene, som i figuren, er halvparten av henvendelsene avsluttet innen 14 uker etter henvendelse, og

⁸ Andelene er beregnet slik at 1) **Telleren** er antall poliser med en eller flere henvendelser som avsluttes i uke x etter første henvendelse på polisen, og 2) **Nevner** er alle poliser med minst en henvendelse som er avsluttet innenfor ett år (52 uker) fra første henvendelse er registrert på polisen.

etter et halvt år er 86 prosent avsluttet.⁹ Figuren indikerer at det i 2024 var flere henvendelser som holdes åpne i påvente av dokumentasjon og avsluttes etter ca. tre måneder som følge av manglende oppfølging fra boligkjøpers side, sammenliknet med året før. To år er ikke nok til å peke på en trend, men det vil være av interesse å følge utviklingen nærmere i årene som kommer.

Figur 5 Tid fra første henvendelse til første avslutning Andelen henvendelser som er avsluttet etter x antall uker. Basert på henvendelser i 2023 og 2024 som ble avsluttet innen 52 uker (se fotnote 5)

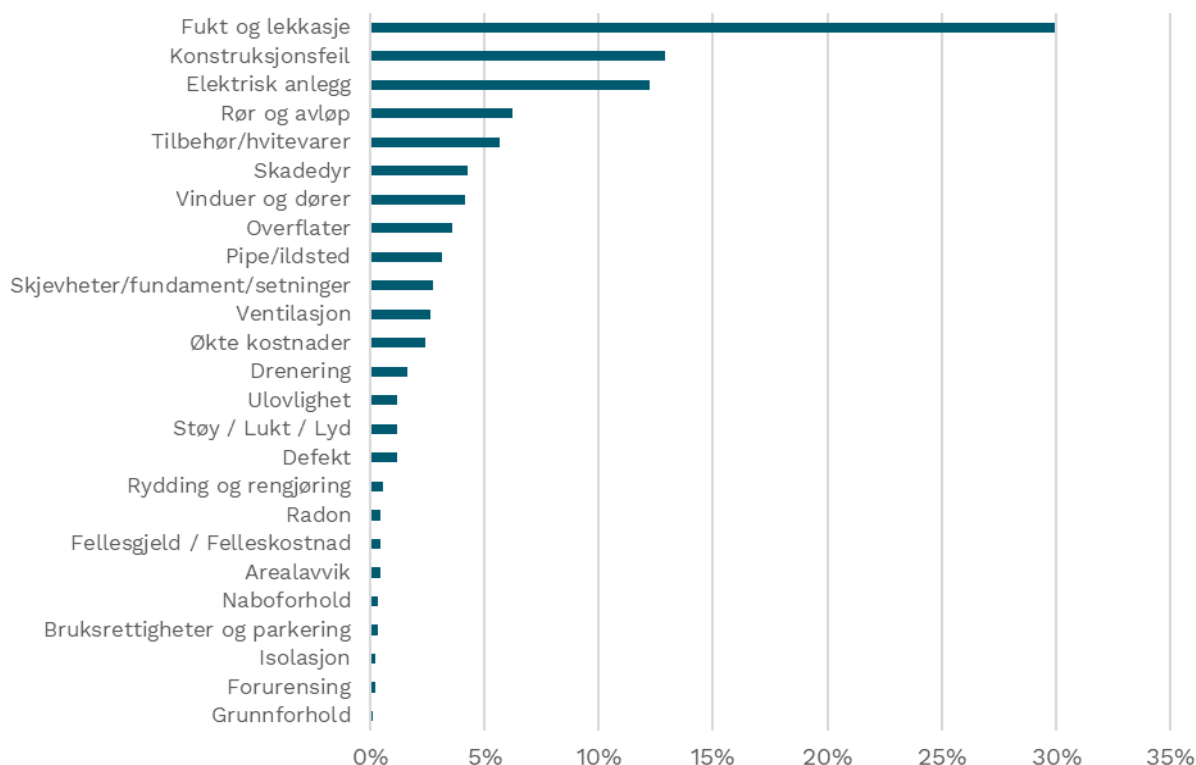


Hva henvendelsene gjelder

Figur 6 viser at den klart viktigste årsaken til henvendelsene gjelder fukt og lekkasje, med 30 prosent. Deretter følger henholdsvis konstruksjonsfeil, elektrisk anlegg og rør og avløp. I motsatt ende finner vi blant annet arealavvik, isolasjon, naboforhold og radon, som kun utgjør små andeler av henvendelsene. Figur 7 viser hvor i boligen henvendelsene gjelder. Tak/loft, kjøkken og særlig våtrom skiller seg ut her, med hhv 11, 12 og 24 prosent av henvendelsene i 2025.

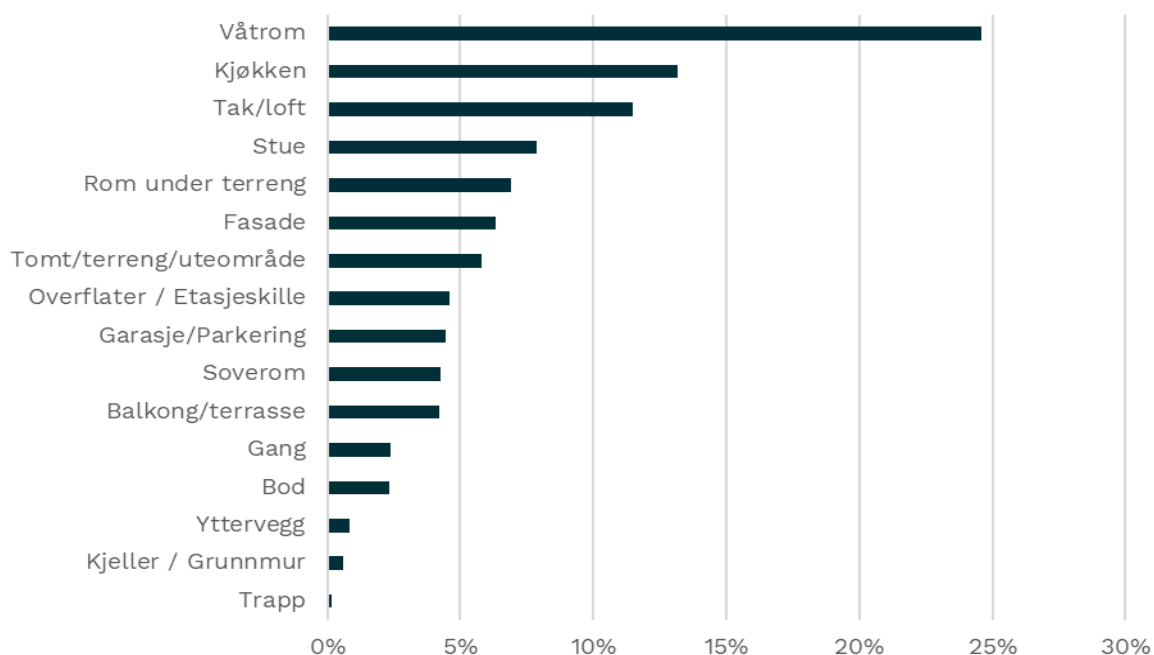
⁹ Vi har ikke laget en figur for tid fra henvendelse til avslutning som sammenlikner første halvår 2023 og 2024 med første halvår 2025, slik vi har gjort for tid fra overtakelse til henvendelse i Figur 4b. Det skyldes at tidsforløpet (naturlig nok) er lengre mellom henvendelse og avslutning enn mellom overtakelse og henvendelse. Dermed er ikke et halvt år nok her.

Figur 6 Flest henvendelser gjelder fukt og lekkasje. Henvendelser fordelt på type skade. 2025.



Note: Figuren viser andel av saker som er kategorisert. Kategoriseringen varierer fra år til år, derfor viser vi kun siste år.

Figur 7 Flest henvendelser gjelder våtrom, kjøkken og tak. Henvendelser fordelt på rom/bygningsdel. 2025.



Note: Figuren viser andel av saker som er kategorisert. Kategoriseringen varierer fra år til år, derfor viser vi kun siste år.

Forsikringsselskapenes rolle i bolighandelen

Boligkjøperforsikring og boligselgerforsikring er blitt svært vanlig i bolighandelen. Ved å tegne slike forsikringer kan både kjøper og selger få sine interesser ivaretatt gjennom profesjonelle aktører.

For å unngå dobbeltelling benytter Trygghetsindeksen kun data fra selgerforsikringer. Ved utgangen av 2025 benytter Trygghetsindeksen data fra 110 202 boligselgerforsikringer.

- **Boligselgerforsikring**

Flere forsikringsselskaper tilbyr boligselgere eierskifteforsikring - også kalt boligselgerforsikring - som forsikrer selger for det ansvaret selger har etter avhendingsloven. Hvis en kjøper oppdager feil eller mangler ved boligen og mener det gir grunnlag for prisavslag eller erstatning, vil selgerforsikringsselskapet håndtere kravet på selgers vegne og utbetale prisavslag eller erstatning. På denne måten slipper selger å håndtere krav fra kjøper direkte. Dette gir selger en økonomisk trygghet og en enklere prosess etter salget.

- **Boligkjøperforsikring**

Det er også forsikringsselskaper som tilbyr boligkjøpere en boligkjøperforsikring, som vil dekke juridisk bistand ved eventuelle krav mot selger dersom det avdekkes skjulte feil eller mangler ved boligen etter kjøpet. Forsikringsselskapet hjelper kjøperen med å vurdere om en mangel er juridisk relevant og med dokumentasjon av mangler. En boligkjøperforsikring dekker kostnader ved advokatbistand og rettslige prosesser, og bidrar til å at kjøper får utbetalt en eventuell erstatning. Forsikringen kan således fungere som en trygghet for kjøperen og redusere den økonomiske risikoen ved en potensiell rettstvist.

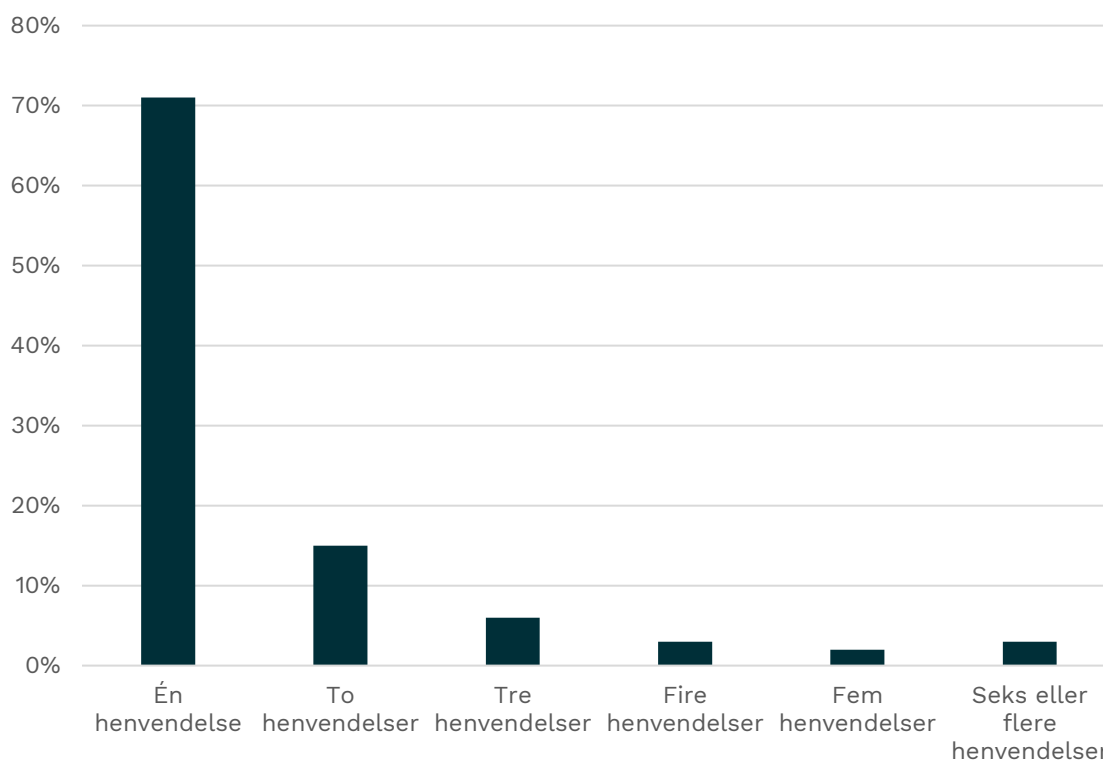
Del 3. Få bolighandler ender i konflikt

Her benytter vi forsikringsdata for årene 2022 - 2025. Overordnet finner vi at få bolighandler ender i konflikt. Vi definerer her konflikt som henvendelser fra boligkjøper som ikke løses mellom boligkjøper/boligkjøperforsikring og selgers boligselgerforsikring.

Det er viktig å skille på poliser og henvendelser. For det første kan det komme flere henvendelser på én polise. For det andre er poliser gyldige i fem år, slik at tilgjengelige data foreløpig ikke lar oss følge poliser til de utløper. Resultatene på poliser er derfor mer utsatt for å endre seg over tid. Derimot er litt mer enn halvparten av henvendelsene i utvalget avsluttet, slik at vi kan følge dem hele veien. Til sist i kapitlet oppsummeres hovedresultatene på poliser og henvendelser i henholdsvis tabell 1 og tabell 2.

Figur 8 viser at når det kommer en henvendelse på en polise, så blir det oftest med kun den ene henvendelsen. For hele utvalgsperioden fra 2022 til 2025, har det vært kun én henvendelse i 71 prosent av tilfellene og to henvendelser i 15 prosent av tilfellene. Det forekommer imidlertid også tilfeller med betydelig flere henvendelser. I gjennomsnitt er det 1,7 henvendelser på poliser med henvendelse. Når vi ser kun på poliser der boligen ble overtatt i 2023, slik at alle polisene har vært gyldige i 2-3 år, faller andelen av polisene med kun én henvendelse noe, til 67 prosent.

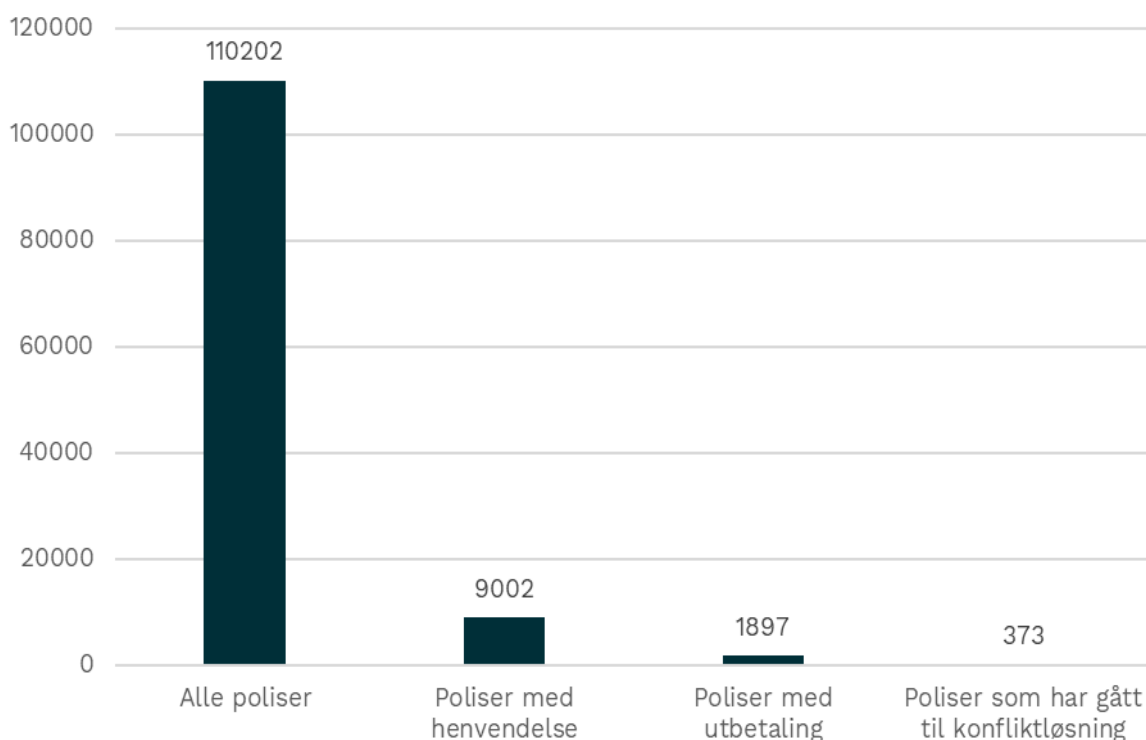
Figur 8 Antall henvendelser per polise med henvendelse. 2022-2025



Figur 9 viser at av de 110 202 polisene vi har i vårt datasett, har 9002 hittil medført en henvendelse, 1897 av disse har hittil ført til utbetaling og 373 har ikke blitt løst mellom boligkjøper/boligkjøperforsikring og selgers boligselgerforsikring og gått til konfliktløsning.

Figur 10 viser hvordan henvendelsene som har gått til konfliktløsning fordeler seg på ulike instanser: Av de til sammen 373 henvendelsene som har gått til konfliktløsning, var 224 hos FinKN sekretariatet og 56 hos FinKN nemd. De øvrige fordelte seg med 19-28 henvendelser på hver av instansene forliksklage, stevning og forlik i og utenom rett, mens kun 10 har hittil ført til dom. Dette er altså situasjonen ved utgangen av 2025: Det kan komme flere henvendelser og henvendelser kan gå videre til andre instanser. Videre har 62 av polisene med henvendelser (0,7 prosent) hittil ført til regressutbetaling til selgerforsikringsselskapet fra bygningssakkyndig.¹⁰ Tabell 1 under oppsummerer hovedresultatene i antall og som andel av poliser. Tabell 2 oppsummerer som andel av henvendelser.

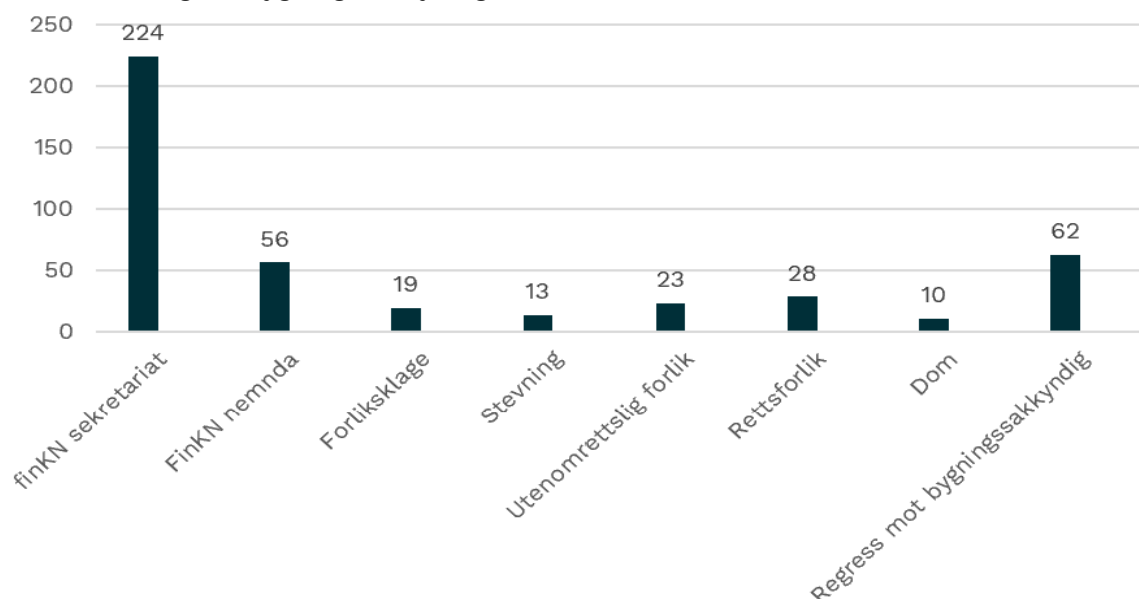
Figur 9 Antall poliser (bolighandler) med minst én henvendelse, og antallet blant disse der hhv. minst én henvendelse er avsluttet, gått til utbetaling og til konfliktløsning. Totalt antall poliser i datagrunnlaget er 110 202. 2022-2025.



Note: Det kan forekomme flere henvendelser på samme polise.

¹⁰ Regress mot bygningssakkyndig inkluderer her antall avsluttede saker der selskapet har fått regressinnbetaling. Ikke avsluttede saker er ikke regnet med, og antall/andel avsluttede saker med regressinnbetaling kan dermed forventes å øke.

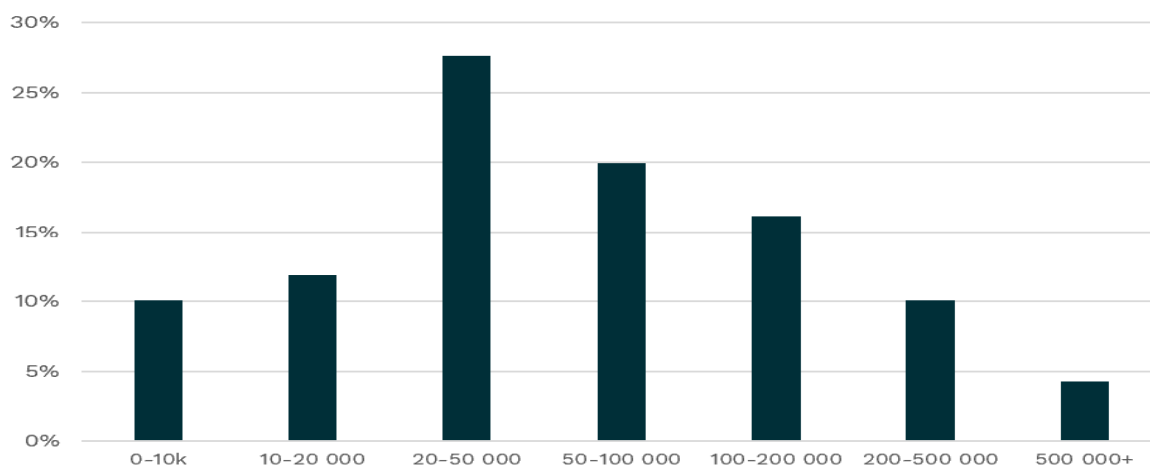
Figur 10 Konflikter Antall poliser som er registrert ved ulike instanser per desember 2025 (summeres til søylen lengst til høyre i Figur 9), og til regress mot bygningssakkyndig som har endt i utbetaling fra bygningssakkyndig.



Note: Vi registrerer det høyeste nivået politen har kommet til.

Figur 11 viser fordelingen av erstatningsbeløp per polit blant politene med minst én erstatningsutbetaling. Figuren viser at det er flest erstatningsutbetalinger mellom 20 og 50 000 kr. Etterfulgt av 50-100 000 kr og 100-200 000 kr. Erstatningsbeløp på over 500 000 kr. er relativt sjeldne. Om lag 10 prosent er på under 10 000 kroner. Gjennomsnittlig utbetalt erstatningsbeløp på poliser som har minst én henvendelse som har ført til erstatning er om lag 131 000 kroner.¹¹

Figur 11 Fordeling av erstattet beløp. Gjennomsnitt for 2022 til 2025



¹¹ I tilfeller der det har vært flere utbetalinger på samme polit teller vi summen av disse som én. Både fordelingen av utfall og gjennomsnittlig utbetalt erstatningsbeløp kan endre seg etter hvert som flere saker avsluttes. For eksempel kan noen forhold oppdages på et senere tidspunkt, og omfattende saker kan ta lang tid å behandle. Det kan også være flere saker på én polit, slik at gjennomsnittlig erstatning per sak vil være lavere enn per polit som vi har tall for. Merk også at erstatningsbeløp ofte er lavere enn opprinnelig krav.

Tabell 1 oppsummerer hovedresultatene mht. **poliser**, og viser blant annet at 1) andelen av polisene¹² (bolighandler) som hittil har ført til henvendelser er på 8,2 prosent, 2) andelen av polisene der det hittil har kommet minst én henvendelse som har endt i konflikt er på 4,1 prosent og 3) andelen av alle polisene som har endt i konflikt er på 0,3 prosent. Forsikringene er gyldige i 5 år, og det kan komme flere henvendelser i fremtiden på registrerte poliser. Dermed kan de beregnede andelenene bli høyere.¹³

Tabell 1 Trygghetsindeksen. Oppsummering forsikringsdata. 2022-2025. **Poliser**

	Antall	Andel av alle poliser	Andel av poliser som har utløst henvendelse
Poliser	110 202		
Poliser som har utløst henvendelse ¹	9 002	8,2 %	
Poliser med minst én henvendelse som fortsatt er pågående	5 008	4,5 %	55,6 %
Poliser med minst én henvendelse som er avsluttet	4 408	4,0 %	49,0 %
Poliser med minst ett avslag	3 346	3,0 %	37,2 %
Poliser som har utløst minst én erstatningsutbetaling ²	1 897	1,7 %	21,1 %
Gjennomsn. utbetalt erstatningsbeløp per polise med utbetaling	131 849 kr		
Antall poliser som hittil har utløst konfliktbehandling ^{3,4}	373	0,3 %	4,1 %

¹ Forsikringene er gyldige i 5 år, og det kan komme flere henvendelser i fremtiden på registrerte poliser. Dermed kan de beregnede andelenene bli høyere.

² Alle poliser med minst én utbetaling på minst 1000 kr. Erstatningsbeløp er ikke tilgjengelig per henvendelse. I tilfeller der det er utbetalinger på flere individuelle henvendelser på samme polise, benyttes samlet utbetalt beløp

³ Se figur 9 for diverse undergrupper

⁴ Poliser er gyldige i fem år. Andelen poliser som har utløst konfliktbehandling (etter hvert) kan dermed bli høyere.

Ettersom det kan komme flere henvendelser på samme polise, er det også interessant å se på resultatene mht. **henvendelser**, som vist i Tabell 2. Den viser at det er registrert til sammen 13 695 henvendelser, fordelt på de 9 002 polisene i Tabell 1 som har utløst minst én

¹² Vi teller alle aktive poliser der budaksept har funnet sted. Tallene er for 2022 - 2025, en periode der Fremtind og Gjensidige var i en oppskaleringsperiode hvor det naturlig ble solgt flere forsikringer i 2023 enn i 2022 osv. I tillegg kom Storebrand inn i datamaterialet i 2025.

¹³ Dette er ikke en fulltelling. Forsikringsselskaper som ikke inngår i datagrunnlaget, kan ha annen praksis. Det vil i så fall påvirke resultatene. Alle forsikringsselskapene har fått invitasjon til å dele data. De som har delt data i denne utgaven av Trygghetsindeksen, Fremtind, Gjensidige og Storebrand, hadde i 2025 en markedsandel anslått til om lag 75 prosent.

henvendelse. Videre har 13,9 prosent av alle henvendelser – pågående og avsluttede – hittil ført til erstatningsutbetaling. 53,9 prosent av henvendelsene er avsluttet. Når vi kun ser på avsluttede henvendelser, har 25,9 prosent ført til erstatningsutbetaling, resten har endt med avslag. Fordelingen av henvendelser er også illustrert i Figur 12.

Tabell 2 Trygghetsindeksen. Oppsummering forsikringsdata. 2022–2025. **Henvendelser**

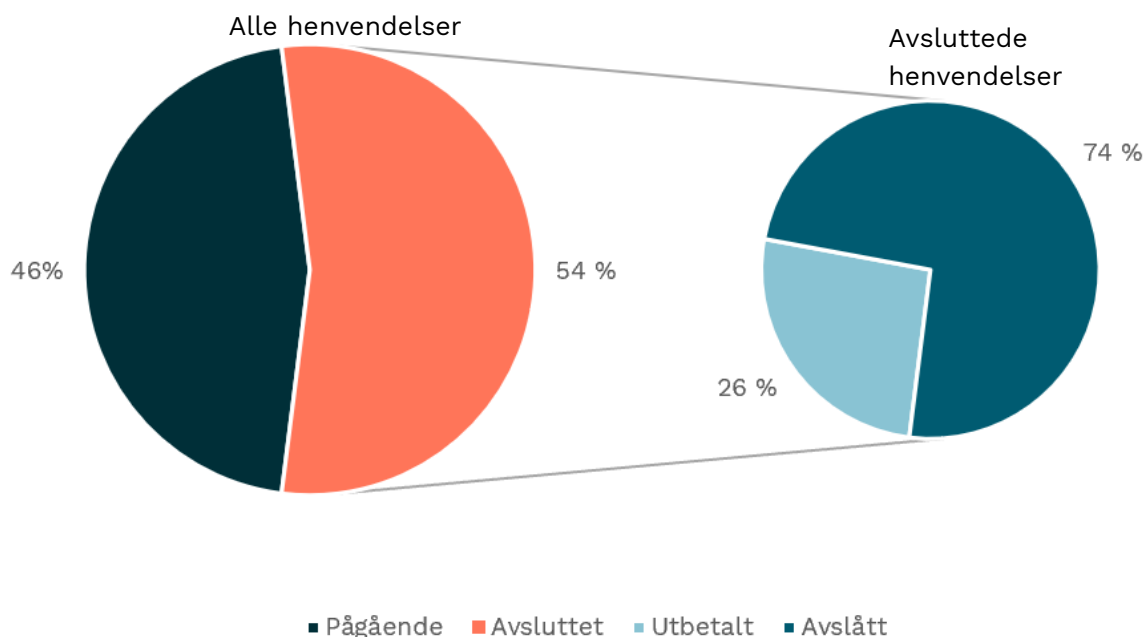
	Antall	Andel av alle henvendelser	Andel av henvendelser som er avsluttet ²
Henvendelser ^{1,2}	13 695		
Henvendelser som fortsatt er pågående	6 334	46,3 %	
Henvendelser som er avsluttet	7 361	53,7%	
Henvendelser som har endt med avslag	5 455	39,8 %	74,1 %
Henvendelser som har utløst erstatningsutbetaling	1 906	13,9 %	25,9 %

¹ Henvendelser der utfall ikke er registrert er ikke inkludert. Inkluderes disse, er totalt antall henvendelser 15 030

² Merk at det forekommer henvendelser fra boligkjøper til boligkjøperforsikring som ikke går videre til selgerforsikring. I denne rapporten registrerer vi kun henvendelser som går til selgerforsikring. Tidlig i 2025 ble det startet tiltak mellom noen kjøper- og selgerforsikringsselskaper som har bidratt til å redusere registrering av «nullsaker», dvs. enklere henvendelser som primært dreier seg om oppklaringer uten utsikter til å bli en reell sak. Dermed registreres det færre henvendelser enn før. Hvis dagens praksis hadde vært gjeldende i hele dataperioden ville vi registrert et lavere samlet antall henvendelser, og dermed en høyere andel henvendelser som utløser erstatningsutbetalinger. Det betyr også at en kan forvente at den beregnede andelen vil øke fremover, alt annet gitt.

³ Data tillater ikke å dele poliser som er gått til konfliktløsning opp i henvendelser. Derfor kan vi heller ikke beregne henvendelser som har gått til konfliktløsning som andel av avsluttede henvendelser

Figur 12 Fordeling av utfall av henvendelser. Gjennomsnitt for perioden 2022 – 2025



Rapporten er utviklet i samarbeid med

Samfunnsøkonomisk Analyse har skrevet rapporten. Oppdragsgiver er Norges Eiendomsmeglerforbund i samarbeid med Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk Takst, Fremtind Forsikring, Gjensidige Boligselgerforsikring og Storebrand

Norges Eiendomsmeglerforbund

Norges Eiendomsmeglerforbund er et landsomfattende profesjonsforbund som organiserer norske eiendomsmeglere. NEF arbeider kontinuerlig for en eiendomsmeglerbransje som har høy faglig standard og god yrkesetikk. NEF ønsker forutsigbare og gode rammevilkår for eiendomsmeglere, trygg bolighandel for alle parter og stabil boligpolitikk. Mer informasjon på www.nef.no

Forbrukerrådet

Forbrukerrådets oppgave er å ivareta forbrukernes interesser ved blant annet å drive påvirkning overfor myndigheter, organisasjoner og næringsdrivende, og å gi bistand til forbrukerne i form av informasjon, råd og veiledning. Forbrukerrådet er forvaltningsorgan med særskilte fullmakter og et eget styre. I henhold til vedtekter gitt ved Kongelig resolusjon har Forbrukerrådet en fri og uavhengig stilling i forbrukerpolitiske spørsmål. Forbrukerrådet mottar en basisbevilgning over statsbudsjettet. Mer informasjon på www.forbrukerradet.no

Huseierne

Huseierne er en landsdekkende forbrukerorganisasjon for boligeiere. Huseierne har 280.000 medlemmer i hele landet, og arbeider for at flest mulig kan eie sitt eget hjem og fremmer saker av økonomisk og sosial interesse for landets bolighandel. Trygg bolighandel har vært et særlig satsingspunkt for Huseierne de siste årene, der arbeidet for tryggere boligomsetning gjennom bedre, enklere og tydeligere regelverk har stått i høysetet. Mer informasjon på www.huseierne.no.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak. Norsk takst jobber for økt bruk av uavhengige, kvalifiserte og objektive takstfolk, og for at bransjens faglige fundament skal sikres ved at det stilles krav til kompetanse og sertifisering. Gjennom uavhengige vurderinger bidrar takstingeniørene til tryggere bolighandel og pålitelige vurderinger innenfor alle områder der de tilbyr tjenester. Mer informasjon på www.norsktakst.no

Fremtind Forsikring

Fremtind Forsikring er forsikringsselskapet til SpareBank 1, DNB og Eika Gruppen. Forsikringene kjøper du i banken eller fra eiendomsmegler, og Fremtind hjelper deg hvis noe går galt og du må bruke forsikringen. Fremtind lanserte boligselgerforsikring som ett nytt forsikringsprodukt 1. januar 2022, samme dagen som lovendringen i avhendingsloven. Vårt mål er å bidra til et lavere konfliktnivå og en kundesvennlig prosess for brukerne av boligselgerforsikringen. Mer informasjon på www.fremtind.no

Gjensidige Boligselgerforsikring

Gjensidige Forsikring ASA er Norges største forsikringsselskap, stiftet i 1816. Gjensidige valgte i 2022 å tilby Boligselgerforsikring samtidig som ny avhendingslov trådte i kraft. Ønsket er å bidra til en tryggere bolighandel, med hovedvekt på å løse tvister mellom boligkjøper og boligselger på en rask og effektiv måte, og samtidig tilby retting av skader i tillegg til prisavslag. Les mer på www.gjensidige.no

Storebrand

Storebrand er et av Norges ledende finansselskaper og har spilt en viktig rolle i folk og bedrifters liv i mer enn 250 år. Selskapet tilbyr i dag boligselgerforsikring gjennom samarbeid med Nordvik eiendomsmegling. Boligselgerforsikring ble lansert i januar 2025 med mål om å sikre en tryggere bolighandel og gi boligselgere en forutsigbar og effektiv prosess dersom det oppstår krav etter salg. Les mer på www.storebrand.no

Samfunnsøkonomisk analyse AS

Samfunnsøkonomisk Analyse (SØA) er et uavhengig analyseselskap som tar oppdrag med fokus på problemstillinger som oppstår i skjæringspunktet mellom næringers og samfunnets interesser, mellom makroøkonomiske konjunkturer og markeders respons, mellom individ og samfunn og i tilknytning til samfunnets institusjoner. Boligmarkedet er særlig et satsningsområde. Analysene har sterk forankring i økonomisk teori og vitenskapelige, empiriske metoder. SØA består i dag av 19 samfunnsøkonomer med høy akademisk kompetanse og lang erfaring fra samfunnsanalyser. Mer informasjon på www.samfunnsokonomisk-analyse.no



Trygghetsindeksen 2026 - Vol. 3

Tilstanden på norske boliger og
konfliktnivået i bolighandelen