

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-474

20.6.2023

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Japansk parkslirekne – svartelistet plante – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig oppført i 1987 ble solgt "som den er" for kr 4,35 mill., og overtatt av kjøper den 14.7.21. Før overtakelsen spurte kjøper selger om noen planter bak huset som kjøper ikke hadde sett på visningen fordi vekstsesongen ikke hadde startet. Selger svarte at det var "*noen svenske palmer*" som selger hadde tatt med seg fra Sverige. Etter overtakelsen ble kjøper kjent med at planten var en parkslirekne, og at planten vokste ukontrollert i hagen. Kjøper var i kontakt med kommunen og Miljødirektoratet, som oppga at kjøper var forpliktet til å fjerne planten, og kjøper anførte at det forelå et verditap i tillegg til nødvendige kostnader for å fjerne planten. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at selger var ukjent med at planten var svartelistet, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 650 000, med tillegg av saksomkostninger.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av japansk parkslirekne, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig på Østlandet oppført i 1987.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

FAKTA

Stor og innholdsrik familiebolig (...) – beliggende høyt og fritt med nydelig utsikt (...)

TOMTESTØRRELSE

675.8 kvm

(...)

TOMTEBESKRIVELSE

Eiendommen er beliggende høyt og fritt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og gruset gårdsplass.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

EIENDOMSOPPLYSNINGER

(...) Om tomten:

Tomten er opparbeidet stort sett som naturtomt. Parkering på egen gårdsplass og i garasje. Noe bratt gårdsplass. Forstøtningsmur av Leca og betong foran bolig. Disse har noe bruks/alderslitasje og gir TG 2. Gjerdje på topp av mur heller noe utover og bør rettes (...)

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1988, og at selger hadde bodd i boligen siden. Selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til manglende tillatelser vedrørende eiendommen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,35 mill. i april 2021.

Kjøper har forklart at hun etter å ha kjøpt eiendommen oppdaget at en plante hadde begynt å vokse i hagen bak huset. Ifølge kjøper hadde ikke planten vært synlig under visningen tidligere, fordi vekstsesongen ikke hadde startet. Kjøper har opplyst at hun spurte selger om hvilken plante skuddene tilhørte, hvorpå selger skal ha svart at planten var "*noen svenske palmer*" som han hadde tatt med seg fra Sverige og plantet i et bed.

Overtakelse ble gjennomført den 14.7.21.

Like etter overtakelsen oppdaget kjøper at planten som tidligere på året hadde hatt små skudd, nå hadde sprenget seg ut av bedet og vokste ukontrollert. Etter å ha gjort nærmere undersøkelser ble kjøper kjent med at planten var en parkslirekne.

To dager etter overtakelsen reklamerte kjøper til foretaket:

Kjøper oppdaget at planteart i hagen er parkslirekne. Dette er en ulovlig plante. Fjerning av denne medfører at det må graves 3 meter ned i jorda for å fjerne røttene. Har også ekstrem rask vekst.

Kjøper har vist til forskrift om fremmede organismer (FOR-2015-06-19-716), hvor parkslirekne var oppført som en organisme det var forbudt å innføre, sette ut og omsette.

Kjøper har også lagt frem artikler om parkslirekne fra Plantevernleksikonet, fremmedartsdatabasen, Utemiljø og Japanese Knotweed Ltd. I artiklene sto det at arten var en uønsket fremmedart med stort invasjonspotensiale som ble vurdert å utgjøre en svært høy økologisk risiko for stedegne arter og naturtyper. Det sto videre at parkslirekne var på listen over verdens 100 verste invaderende fremmede arter. Videre fremgikk det at biter av overjordiske stengler og jordstengler kunne gi opphav til nye planter, og at etablerte bestander kunne ha et dypt og utbedret nettverk av jordstengler. Bekjempelse av etablerte forekomster av parkslirekne var både dyrt og tidkrevende, og bekjempelsestiltak måtte følges opp konsekvent over flere år hvis de skulle ha effekt.

Kjøper var i kontakt med kommunen og Miljødirektoratet, som bekreftet at kjøpers plikter etter naturmangfoldloven §§ 69 og 70 gjaldt, uavhengig av om Statsforvalteren ga pålegg.

Det ble lagt frem et pristilbud for utbedringsarbeider fra P. AS på kr 326 750 inkl. mva., som omfattet både mekaniske og kjemiske tiltak. Kjøper har presisert at pristilbudet ikke omfattet tilbakeføring av gjerdet. Kjøper har også fremlagt et pristilbud fra T. AS på kr 265 971 inkl. mva.

Det ble også innhentet en verdivurdering fra et meglerforetak:

Denne plantene er svartelistet i Norge og må derfor fjernes i sin helhet. Det er en stor jobb å få dette bekjempet, og tar flere år. I tillegg vil det også medføre store kostnader.

Negative opplysninger i en salgsoppgave påvirker folk i ulike grad, avhengig av hvor omfattende problemet er og ikke minst hvor kostbart det er.

I dette tilfellet som i (...) har Parkslirekne vokst seg stor, og i følge eier vil det være meget kostbart å bekjempe dette. Man vil bli kvitt dette ved å gjøre det på riktig måte, men det er veien frem dit som koster penger og begrenser bruken av uteområdene.

En slik type opplysning i en salgsoppgave vil påvirke folks betalingsvilje for eiendommen.

Hvor mye eksakt i kroner det vil påvirke er vanskelig å si, men at noen potensielle kjøpere ville valgt en annen eiendom uten dette problemet er jeg sikker på. Hvis det f.eks ligger to like eiendommer ute for salg i samme området, hvor det ene huset har en negativ opplysning og det andre ikke, så velger markedet det huset uten

den negative opplysningen.

Ser vi på prisutviklingen i (...) siden kjøp i fjor er den 5-6% opp. Det vil si en mulig pris i dag på +/-4.650.000 (uten negative opplysninger om parkslirekne).

Men basert på opplysninger om et omfattende arbeid med å bli blitt Parkslirekne vil det påvirke markedets betalingsvilje, og jeg tror et realistisk prissegment med en slik opplysning vil være mellom 4,0 og 4,2 mill.

Ifølge kjøper har megleren som gjennomførte salget opplyst at hun ikke mottok informasjon om planten fra selger. Ifølge kjøper skal også naboen ha observert over tid at selger har strevd med å få kontroll på planten. Kjøper har fremlagt flere bilder i saken, som viste planten samt oppsamlet avkapp på tomten. Kjøper har også fremlagt norsk svarteliste 2007, hvor parkslirekne var inntatt.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Selger opplyser at han ikke er kjent med de reklamerte forhold. Det er helt ukjent for selger at plantene er svartelistet. Selger tilbakeviser anførsel om at han har hatt utfordringer med disse, og han opplyser å ha lagt plantene til kompost med resten av hageavfallet. Dette er for øvrig noe som er helt vanlig i eneboliger med hage.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper har vist til at selger måtte kjenne til at planten han hadde satt ut var ulovlig, og at selger uansett måtte ha kjent til at planten var usedvanlig brysom. Videre var det rimelig å anta at kostnadene til å fjerne planten ville utgjøre minst kr 250 000, som tilsvarte omtrent 5,75 % av kjøpesummen. Planten utgjorde et skadepotensial, og det var svært vanskelig å bli kvitt planten. Tingrettsdommen som foretaket viste til hadde klare svakheter, og hadde uansett svært liten rettskildemessig verdi.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 650 000, samt erstatning etter avhl. § 4-14 for saksomkostninger.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Foretaket har vist til at selger ikke kjente eller måtte kjenne til at planten var ulovlig, at planten ble kjøpt lenge før den ble svartelistet, og at planten heller ikke hadde bydd på særlige utfordringer for selger. Videre var planten synlig på visning, og uansett synlig i salgsdokumentasjonen. Det var ikke gitt noe pålegg eller krav om at planten måtte fjernes, og korrespondansen med kommunen viste at kostnader ved fjerning kunne refunderes fra kommunen. Det kvantitative elementet var uansett ikke oppfylt, og planten hadde ingen verdiforringende effekt. Foretaket har vist til dom av 26.5.21 fra Romerike og Glåmdal tingrett, som også gjaldt parkslirekne (20-170098TVI-TROG/TLST).

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte ha kjent til at den aktuelle planten var parkslirekne, eller at planten uansett hadde bydd på så store utfordringer at det skulle vært opplyst om denne ved salget, jf. avhl. § 3-7. Videre var sekretariatet i tvil om relevante kostnader oversteg den kvantitative terskelen etter avhl. § 3-9 andre pkt. Etter en konkret helhetsvurdering kom sekretariatet til at det ikke forelå en vesentlig mangel.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar i saken etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger om japansk parkslirekne i hagen. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Sekretariatet anser det klart at parkslirekne av et så vidt stort omfang som i denne saken utgjør en omstendighet ved eiendommen som kjøperen har grunn til å regne med å få opplysninger om. Det vises bl.a. til at det kan være dyrt, vanskelig og krevende å bli kvitt planten, samt til boligeierens plikt til å hindre spredning, jf. (naturmangfoldloven) § 69.

Vi oppfatter at plantene har vært i hagen i lang tid, og at det var selger selv som plantet dem i et bed i hagen etter å ha tatt dem med fra Sverige. Da kjøper spurte om plantene ved overtakelsen skal selger har forklart at det var "noen svenske palmer". Selger har forklart at han var ukjent med at plantene ble svartelistet i 2018, og at han ikke har hatt særlige utfordringer med disse. Selger skal ha pleid å legge plantene til kompost med resten av hageavfallet. Ifølge kjøper skal naboen over tid ha sett at selger har strevd med å få kontroll på planten.

Sekretariatet vil påpeke at saksbehandlingen hos oss er skriftlig og middelbar, og at vi har begrenset mulighet til å foreta inngående troverdighetsvurderinger, jf. bl.a. FinKN 2022-914 og FinKN 2020-252. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke legge til grunn at selger faktisk var kjent med at planten var en uønsket parkslirekne. Vi kan heller ikke legge til grunn at selger, uavhengig av hvilken plante det var tale om, hadde så store utfordringer med planten at det skulle vært opplyst om denne. Vi ser riktignok ikke bort ifra at en fagkyndig ville kunnet uttale seg nærmere om hvilke utfordringer planten må ha medført for selger. Vi finner også å ta i betraktning at parkslirekne først ble svartelistet i Norge i 2018, altså lenge etter at selger satt ut planten.

Under disse omstendighetene anser vi det ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte ha kjent til at planten var uønsket, eller at planten medførte så store utfordringer at det skulle vært opplyst om denne, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Nemnda har funnet vurderingen etter avhl. § 3-7 vanskelig. Nemnda er enig med sekretariatet i at det ut fra dokumentene i saken ikke kan legges til grunn at selger kjente, eller måtte ha kjent til, at planten er en parkslirekne som etter forskrift om fremmede organismer (FOR-2015-06-19-716) er en type plante som det er forbudt å innføre, sette ut eller omsette. Det springende punktet er hvorvidt selgeren, uavhengig av hvilken plante det var tale om, hadde så store utfordringer med planten at det skulle vært opplyst om dette.

Det er ikke fremlagt noen uttalelse fra selger i saken, men foretaket har i sin korrespondanse opplyst at selger i liten grad har hatt noen utfordringer med planten. I foretakets brev av 6.9.22 er følgende opplyst:

Selger opplyser at han ikke er kjent med de reklamerte forhold. Det er helt ukjent for selger at plantene er svartelistet. Selger tilbakeviser anførsel om at han har hatt utfordringer med disse, og han opplyser å ha lagt plantene til kompost med resten av hageavfallet. Dette er for øvrig noe som er helt vanlig i eneboliger med hage.

Dette er utdypet noe i foretakets brev av 5.1.23:

I forbindelse med reklamasjonen og kravet ble selgers kommentarer innhentet. Selger kjenner seg ikke igjen i kjøpers fremstilling av saken, og opplyste at han ikke var kjent med de påberopte forhold. Selger opplyste videre at det var helt ukjent for selger at plantene er svartelistet. Selger tilbakeviser anførsel om at han har hatt utfordringer med disse, og han opplyser å ha lagt plantene til kompost med resten av hageavfallet. Selskapet var også i kontakt med selgers sønn som opplyste at han er oppvokst i boligen, og at plantene har vært der i lang tid.

Endelig er det inntatt en kort merknad i foretakets brev av 26.5.23 om at *"plantene har vært på eiendommen en stund og spredning til naboene har ikke vært noe tema"*.

Kjøper derimot, har fremført et helt annet syn på utfordringene med planten. I reklamasjonen av 16.7.21 ble følgende opplyst:

Kjøper oppdaget at planteart i hagen er parkslirekne. Dette er en ulovlig plante. Fjerning av denne medfører at det må graves 3 meter ned i jorda for å fjerne røttene. Har også ekstrem rask vekst.

I kjøpers advokats brev av 12.8.22 fremgikk deretter følgende:

Etter at kjøper hadde overtatt boligen og selger forlatt eiendommen, gikk (Kjøper) og hennes samboer en runde i hagen. Planten som tidligere på året hadde små skudd, hadde nå sprengt seg ut av bedet og vokst ukontrollert.

(...)

Det er anslått at området i hagen som er direkte berørt av japansk parkslirekne er opp mot 55-60 kvm.

(...)

Nabo til (boligen), (...), har over tid observert at (Selger) har strevd med å få kontroll på planten. Dette underbygges av at det på tomtens øverste platå er samlet avkapp fra japansk parkslirekne i en meget stor haug etter forsøk på å klippe den ned.

Avfall fra svartelistede planter må leveres i forseglede poser til deponering da det er regnet som spesialavfall. (Kjøper) finner det påfallende at planteavfallet er lagret på eiendommen og ikke levert ved X. kommunes innsamling av hageavfall eller kjørt til (Sted) hvor avfall kan leveres gratis.

Det fremstår også som klart at (Selger) har kjent til problemene knyttet til planten, da han over flere år har oppbevart avkapp på tomtens øverste platå slik naboen har observert.

Endelig fremgår følgende i nemndsansmodningen av 5.5.23:

(Kjøper) finner det videre påfallende at tidspunktet for salg med tilhørende visning av boligen ble lagt til perioden før planten spirer, og at plantene var helt nedkappet på visningen i april 2021.

(....)

(Kjøper) mener nedkappingen i forkant av visning er en bevisst handling for å skjule utfordringene med bestanden av Japansk parkslirekne samt tilbakeholde informasjon om eiendommens bruksområder. Det minnes om at bildene er tatt etter at (Kjøper) har kjørt minst 600 kg planteavfall til X. Miljøstasjon i tiden etter at hun overtok eiendommen.

Kjøper har fremlagt følgende opplysninger fra Plantevernleksikonet om selve plantearten:

Parkslirekne, *Fallopia japonica*, er en storvokst flerårig stauide som blir opptil 2 meter høy. Bladene er ca 10 cm lange, brede og med tverr basis. Plantene danner tette bestand som raskt øker i omfang hvis planten får vokse fritt. Den overjordiske delen av planten dør når frosten kommer om høsten, men de karakteristiske bambuslignende, hule stenglene er tydelige kjennetegn gjennom vinteren. Om våren skyter plantene raskt frem nye skudd fra basis. I løpet av vekstsesongen kan både fragmenter av grenene og jordstenglene bidra til spredning av planten til nye voksesteder. I tillegg sørger jordstenglene, som kan vokse ned til 3 meters dyp og opptil 7 meter fra morplanten, for at bekjempelse av denne arten er krevende.

Opprinnelig kommer parkslirekne fra Øst-Asia. Arten ble innført som prydplante til Norge på midten av 1800-tallet, men har de senere år endret status og er nå en av våre mest brysomme hageflyktninger.

(...)

Når bekjempelse mot parkslirekne iverksettes, eller der det skal graves i eller nær en forekomst, må målsettingen være å gjennomføre tiltakene slik at videre spredning unngås. Parkslirekne er oppført på Norsk svarteliste 2007 og er vurdert å utgjøre en høy risiko for stedegent biologisk mangfold.

(...)

Bekjempelse av etablerte forekomster av parkslirekne er både dyrt og tidkrevende. Forebygging for å hindre videre spredning av arten er derfor et viktig tiltak.

Det fremstår for nemnda klart at det er tale om en brysom plante som sprer seg lett, at bekjempelse er krevende, og at forebygging av videre spredning er et sentralt tiltak. De konkrete utfordringene med planten i denne saken er imidlertid noe krevende for nemnda å vurdere kun ut fra dokumentene i saken. Mens kjøper hevder at utfordringene er så store at selger måtte ha opplevd noe tilsvarende, så har selger altså tilbakevist dette fullstendig. Det fremstår tydelig for nemnda at bevisumiddelbarhet er viktig for vurderingen av avhl. § 3-7 i en sak som dette. Det vises bl.a. til at det ikke er fremlagt noen skriftlig uttalelse fra selger, og at naboobservasjoner også synes å stå sentralt i saken. Nemnda viser videre til at selv om den rettskildemessige betydningen

av Romerike og Glåmdal tingretts dom av 26.5.21 om samme plante isolert sett er begrenset, illustrerer drøftelsene som retten foretar på s. 6-7 i dommen at spørsmålet om tilbakeholdte opplysninger om parkslirekne best bedømmes ut fra partenes konkrete forklaringer. I nevnte dom legger retten bl.a. adskillig vekt på troverdigheten av saksøktes forklaring om hvordan han håndterte planten og avfallet knyttet til denne.

Som en følge av nemndas skriftlige saksbehandling, er det i nemndspraksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel, jf. bl.a. nemndas avgjørelse i FinKN 2014-304. Etter en samlet vurdering har nemnda – under tvil – kommet til at det utelukkende på bakgrunn av dokumentene i saken ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger fra selgers side om utfordringene med planten.

Nemnda går så over til å vurdere spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Om det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret har sekretariatet bl.a. uttalt følgende i sin begrunnelse:

Tradisjonelt har det i retts- og nemndspraksis blitt lagt til grunn en slik senket terskel for vesentlighet i saker som gjelder bl.a. rotter, skjeggkre og ekte hussopp. Sekretariatet finner ikke at forekomst av parkslirekne er egnet til å vekke ubehag og usikkerhet blant potensielle kjøpere på lik linje med nevnte forhold. Vi stiller oss også noe tvilende til om parkslirekne har en skadeevne som kan sammenlignes med den fra f.eks. rotter og ekte hussopp. I anførte dom 20-170098TVI-TROG/TLST fra Romerike og Glåmdal tingrett kom retten til at "svartelistede planter på en eiendom (ikke kan) sammenliknes med rotteplager, eller problemer med skjeggkre, som saksøkerne ha vist til".

Det er riktignok krevende å bli kvitt parkslirekne, og utbedringsarbeidene må foregå over minst tre år. Frem til forholdet er utbedret kan det fort være tilfellet at kjøperen ikke får benyttet tomten som forutsatt. På denne måten skiller parkslirekne seg noe fra de fleste andre mangelsforhold, som kan utbedres forholdsvis raskt og med velkjente metoder.

Når det er sagt, er sekretariatet i tvil om hvor uvanlig og ekstraordinært det faktisk er å ha parkslirekne i hagen sin, og vi skulle gjerne sett at en fagkyndig hadde uttalt seg om dette. Slik vi forstår de fremlagte artiklene i saken, ble parkslirekne importert til Norge på 1800-tallet, og finnes nå "så å si overalt i landet", særlig i kyst- og fjordområder. På bakgrunn av artiklene kan det altså fremstå som at forekomst av parkslirekne er nokså vanlig i norske hager. Det samme ble lagt til grunn av retten i 20-170098TVI-TROG/TLST.

Sekretariatet finner derfor ikke å legge til grunn en senket kvantitativ terskel i saker som gjelder parkslirekne. Dersom planten faktisk er temmelig vanlig i norske hager, kan dette tvert imot tyde på at det skal mye til før en forekomst av parkslirekne utgjør en vesentlig mangel ved en eiendom.

Når det gjelder den konkrete forekomsten som er avdekket i denne saken, oppfatter sekretariatet at denne er nokså stor. Planten har fått vokse i mange år, og dekker ifølge kjøper et område på 55-60 kvm. Vi finner å hensynta at den aktuelle boligen er markedsført som en familiebolig, og at utearealer normalt er av stor betydning for dette kjøpersegmentet. Når det er sagt, anser vi det ikke sannsynliggjort at forholdet ikke kan utbedres, og det er heller ikke ført bevis for at planten faktisk har forårsaket skade på bygningskroppen, på naboeiendommer, eller lignende.

Alle forhold tatt i betraktning har sekretariatet kommet til at eiendommen avviker fra forventet stand, men ikke i slik grad at misforholdet kan anses utvilsomt.

Også på dette punktet har nemnda funnet saken vanskelig. Nemnda legger til grunn at det utvilsomt vil være både kostbart og tidkrevende å fjerne planten i sin helhet fra eiendommen. Nemnda er imidlertid noe i tvil om det blir korrekt å ta utgangspunkt i dette tiltaket under den kvantitative vurderingen. Det synes å være på det rene at kjøper ikke har fått noe konkret pålegg om slik utbedring fra kommunens side. I kommunens e-post av 10.8.21 takker man for at kjøper ønsker å bekjempe planten, og kommunen "*håper*" at kjøper har mulighet til å følge opp. Samtidig vises det også til naturmangfoldloven § 69, om at grunneier har plikt til å fjerne fremmede

organismer når det er fare for forringelse av naturmangfoldet. Tilsvarende fremgår av kommunens brev av 28.6.22, der kommunen "*oppfordrer*" grunneier å bekjempe fremmede plantearter på eiendommen, og endelig e-post av 23.11.22, som angivelig er sendt kjøper etter en konkret befaring:

X. kommune kan ikke nekte grunneiere å ha fremmede planter på sin eiendom, og er ikke tildelt rett til å kreve arten fjernet. Derfor ble det formidlet at arten er sterkt uønsket i X. kommune, og at kommunen oppfordrer grunneiere som har fremmede arter med spredningsfare til å fjerne disse. Det vil si at man som hageeier har lov til å beholde alle planter du allerede har i hagen din, så lenge du sørger for at de holder seg på samme sted og ikke spres.

Selv om det ikke foreligger noe enkeltvedtak om fjerning av planten, oppstiller likevel naturmangfoldloven § 69 andre ledd første punktum en generell regel om at den som ulovlig har forårsaket fare for forringelse på naturmangfoldet, skal treffe tiltak for å forhindre at slik forringelse skjer. Hvilke tiltak som er aktuelle, vil trolig variere etter hva slags forringelse det er snakk om. Slik nemnda oppfatter kommunens e-post av 28.6.22 er handlingsplikten i dette tilfellet knyttet til å forhindre spredning av planten. Sentralt for vesentlighetsvurderingen blir dermed kostnadene og øvrige ulemper ved å måtte holde planten under kontroll på denne aktuelle eiendommen. Også på dette punktet har nemnda funnet bevisbildet noe mangelfullt. Kjøper har som nevnt anført at det er tvingende nødvendig med omfattende utbedringstiltak, og anser det påkrevd å bli kvitt planten. Foretaket har på sin side bl.a. i brev av 26.5.22 anført at planten er svært utbredt, og kan holdes under kontroll ved jevnlig klipping. Opplysningene om spredningsfaren til naboeiendommene er noe begrenset. Som nevnt skal en nabo "*over tid*" ha observert at selger "*har strevd*" med å få kontroll på planten, men det er ingen opplysninger om at naboen selv har fått planten på sin eiendom. Selger har ikke kommentert dette, utover den generelle henvisningen til at man har ikke hatt noen utfordringer med planten.

Nemnda viser videre til at ulempene med restavfall og kostnadene ved sortering/transportering også må inngå i den samlede vesentlighetsvurderingen. Heller ikke på dette punktet er det kjent hva som har vært nødvendig for å holde planten under kontroll. Det er riktignok mye som kan tilsi at planten er krevende også på dette punktet, jf. kjøpers opplysninger om hvor mye masse som er kjørt bort. Endelig er plantens eventuelle betydning for bygningen og konstruksjonene noe sparsomt opplyst.

I det hele mener nemnda at også for vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum står bevisumiddelbarhet sentralt. I tillegg til fordelene med å høre partene og sakkyndige, ville det åpenbart vært nyttig med en befaring av eiendommen i denne saken. Nemnda er på bakgrunn av dokumentene enig med kjøper i at utfordringene med planten er et avvik fra hva man kunne forvente. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det imidlertid av forarbeidene til avhl. § 3-9 at "*misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt*" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot. Etter en konkret helhetsvurdering, og under noe tvil, har nemnda kommet til at det ikke foreligger et slikt utvilsomt eller åpenbart forventningsavvik i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).