

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-163

21.2.2024

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

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

Ny avhendingslov – parkslirekne – svartelistet plante – upåregnelig forhold? – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig med tomt på 2 481 kvm ble solgt for kr 20 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.6.22. Tomten ble markedsført som *"vestvendt, solrik tomt som er pent opparbeidet med plen, barkebed, beplantning og naturtomt"*. En tid etter overtakelsen ble kjøper informert om at det var parkslirekne på tomten, og at dette var en svartelistet/forbudt plante. Kjøper innhentet et pristilbud på fjerning av 250-300 kvm med parkslirekne, og reklamerte overfor foretaket. Kjøper viste til at planten utgjorde største mulige spredningsrisiko, og at prosessen med å fjerne planten var tidkrevende og kostbar. Kjøper mente også at selger måtte ha vært kjent med planten. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at selger forklarte å ikke ha vært kjent med hva slags plante det var, at planten var vanlig i kyst- og fjordområder, og at det ikke forelå noe pålegg om fjerning. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 562 500.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av parkslirekne, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig med tomt på 2 481 kvm på Østlandet.

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

Moderne atriumsvilla på ett plan i naturskjønne og idylliske omgivelser med sjøen som nærmeste nabo. En sjelden anledning (...)

Tomt 2481 kvm, eiet (...)

(...)

TOMTESTØRRELSE

2481 kvm

(...)

BESKRIVELSE AV TOMT

Vestvendt, solrik tomt som er pent opparbeidet med plen, barkebed, beplantning og naturtomt.

Gårdsplassen med singel og betongkantstein. Trapper av betong og sti ned til strandlinje med badenaust og sandstrand. Dobbelgarasje

Boligen ble solgt for kr 20 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.6.22 og overtatt av kjøper den 10.8.22.

En tid etter overtakelsen ble kjøper informert om at det var parkslirekne på tomten, og at dette var en svartelistet plante som var skadelig og kunne spre seg lett.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 2.6.23.

Kjøper har lagt frem et kostnadsbudsjett for fjerning av 250-300 kvm med parkslirekne fra H. AS datert 19.6.23. Kostnadene ble estimert til kr 562 500 inkl. mva. I kostnadsbudsjettet sto det bl.a. at:

Fjerning av invasive arter er krevende og parkslirekne kan være en av de mest krevende å fjerne 100 %.

Kjøper har forklart at:

Selgerne hevder at de aldri fikk opplysninger fra tidligere eier om at planten var svartelistet eller lignende, men de hadde uansett forsøkt å fjerne planten på forsiden av tomten da vi tok over huset.

Tidligere selger av huset (solgt i 2021) har bekreftet til meg at eiendommen hadde stor forekomst av Parkslirekne samt at de hadde plantet avleggere på begge sider av innkjøringen (...)

Vi mener derfor at enten selger eller tidligere selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om planten (...)

(...)

Både selger og tidligere selger påstår at de ikke har hatt kjennskap til at det er stor forekomst av Parkslirekne på tomten. Selger hevder å ikke ha fått opplysninger om planten da de kjøpte boligen, mens tidligere selger bekrefter at planten var godt utbredt og godt etablert på tomten, men at de ikke hadde kjennskap til at planten var svartelistet. Jeg finner dette merkelig, ettersom jeg gjennom samtaler med ulike naboer har fått klare indikasjoner på at tidligere selger helt klar har visst hva slags plante det dreier seg om. Tidligere selger sier også at de hadde opplevd planten som en pen prydbusk, og at den derfor aldri ble forsøkt fjernet i løpet av deres eiertid. Det er da merkelig at bildene i prospektet viser en tomt hvor alle spor etter parkslirekne er fjernet (det er for øvrig benyttet bilder fra det forrige salget i prospektet som ble brukt da vi kjøpte) (...)

Foretaket har forklart at:

Foretaket mottok selgers tilbakemelding den 05. juni 2023. Selgerne opplyste at de aldri hadde fått opplysninger om planten da de kjøpte boligen i 2021. Selgerne opplyste videre at de ikke hadde plantet noe på tomten i deres eiertid (...)

I e-post, som foretaket mottok samme dag som avslaget ble sendt, anførte kjøper at den tidligere selgeren hadde hatt kjennskap til planten. Det ble også anført at de nåværende selgerne hadde forsøkt å fjerne planten før boligen ble solgt til kjøper.

Den 06. juli 2023 mottok foretaket en ytterligere kommentar fra selgerne. I e-posten forklarte selgerne at hekken ved innkjørselen ble fjernet da de erfarte at den visnet om høsten, og at den derfor måtte tas opp og kjøres til anlegg for hageavfall. Selgerne gravde derfor opp hekken kort tid etter at de overtok boligen fra de tidligere selgerne. Selgerne opplyste videre at de hadde planer om å plante en annen type hekk, men at de ikke rakk å gjøre dette på grunn av jobbtillbud utenlands og det påfølgende salget av boligen.

På bakgrunn av kjøpers påstand om at den tidligere selgeren hadde hatt kjennskap til planten, ba foretaket tidligere selger om en kommentar til dette. Den tidligere selgeren, G., opplyste i e-post datert 21. september 2023 om at den omtalte planten var utbredt og godt etablert på tomten. Videre forklarte han at planten var å finne på en rekke eiendommer i området. G. kommenterte videre at han hadde opplevd planten som en pen prydbusk, og at den derfor aldri ble forsøkt fjernet i løpet av deres eiertid. G. opplyste også at de ikke hadde kjennskap til at planten er svartelistet.

Kjøper har påpekt at det ikke stemte at planten var etablert på naboeiendommene, og har vist til at det kun var to naboeiendommer som grenset til eiendommen, hvorav kjøper selv eide den ene. Ifølge kjøper var det ikke parkslirekne på nabotomten som han selv eide.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhendingslova. Det ble vist til at planten var svartelistet og utgjorde den største mulige spredningsrisiko, og at prosessen med å fjerne planten var tidkrevende og kostbar, og måtte utføres av profesjonelle. Selgers opplysninger var dessuten mangelfulle og uriktige.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 tilsvarende utbedringskostnadene på kr 562 500 inkl. mva.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det ble vist til at forekomsten av planten ikke var upåregnelig, idet planten var vanlig i kyst- og fjordområder og store deler av tomten hadde naturlig vegetasjon. Det foreligger ikke noe vedtak om at planten måtte fjernes, og det fremsto tvilsomt om det ville være nødvendig å fjerne ethvert spor av planten. Salgsopplysningene var ikke mangelfulle eller uriktige, da selger manglet kunnskap om at planten var uønsket. Foretaket har også vist til tall og oversikter fra Artsdatabanken, og informasjon på hjemmesidene til Miljødirektoratet, Statsforvalteren i Oslo og Viken og Plantevernleksikonet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste til sammenligning til FinKN 2023-474.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om mangel etter avhl. § 3-2 første ledd grunnet forekomst av planten parkslirekne på tomten. I forskrift om fremmede organismer (FOR-2015-06-19-716) er parkslirekne oppført som en organisme det er forbudt å innføre, sette ut og omsette.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel i saken. Sekretariatet har bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

I FinKN 2023-474 uttalte nemnda at den var "enig med kjøper i at utfordringene med planten er et avvik fra hva man kunne forvente". Nemnda kom "under noe tvil" til at avviket i saken ikke var vesentlig. Sekretariatet vil påpeke at det "kun" var et område på 55-60 kvm som var direkte berørt av planten i nemndssaken, mens det i denne saken er tale om et område på 250-300 kvm som er berørt. Sekretariatet mener derfor at nemndsavgjørelsen trekker helt klart i retning av at det også i denne saken foreligger et forventningsavvik.

Ut ifra en konkret og helhetlig vurdering der mangelens art, omfang og utbedringsbehovet har vært sentrale momenter, har vi kommet til at eiendommen avvek fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda har kommet til samme resultat. Selv om det ikke foreligger noe enkeltvedtak om fjerning av planten, oppstiller naturmangfoldloven § 69 andre ledd første punktum likevel 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. Dette innebærer at det påhviler eier av tomten å holde planten under kontroll, med den tidsbruk og de ressurser dette måtte medføre. Plantens tilstedeværelse betyr også at tomten heller ikke uten videre kan benyttes som tiltenkt. Nemnda mener det neppe kan forventes at en alminnelig kjøper er kjent med plantearten og de utfordringer den representerer. Endelig viser nemnda til at lovgivernes intensjon med terskelen i avhl. § 3-2 første ledd er at den skal ligge "*betraktelig lavere*" enn vesentlighetsterskelen ved "som den er"-salg etter tidl. avhl. § 3-9 andre punktum, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 52. Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda går så over til vurderingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12. Sekretariatet har om dette uttalt følgende:

Kjøper har vist til det fremlagte kostnadsbudsjettet på fjerning av planten på kr 562 500 inkl. mva., og krevd disse kostnadene dekket. Foretaket har innvendt at det er tvilsomt om så vidt omfattende arbeider er nødvendige, men har ikke ført nærmere bevis for denne påstanden. Slik saken fremstår for oss, anser vi de skisserte utbedringskostnadene som sannsynliggjort av kjøper.

Utbedringsarbeidene medfører tilsynelatende ingen fordel for kjøper, og det skal derfor ikke gjøres noe fradrag ved utmålingen av prisavslaget.

Det følger imidlertid av avhl. § 3-1 fjerde ledd at kjøper selv må dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr 10 000. I henhold til forarbeidene er bestemmelsen ment å være en minsteterskel for mangelskrav, i form av en slags egenandel for kjøperen, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 84. Dette beløpet på

kr 10 000 skal dermed trekkes ut av kjøpers mangelskrav.

Foretaket har i nemndsansmodningen gjort gjeldende at prisavslaget må settes lavere:

Dersom nemnda skulle komme frem til at det foreligger en mangel, mener foretaket at kjøper har lagt til grunn en dyrere utbedringsmetode enn nødvendig. Det eksisterer som sagt ingen regler eller vedtak som tilsier at planten må fjernes i sin helhet. Det er klart at det kun stilles et krav om alminnelig aktsomhet. I dette kan det for eksempel ligge at kjøper selv ved behov luker eller klippe ned planten, og transporterer avfallet til godkjent oppbevaringsplass. En slik fremgangsmåte vil være betraktelig rimeligere enn behandling av jorden på store deler av tomten.

Nemnda er ikke uenig i at det ikke foreligger noe offentligrettslig krav om fjerning av planten. Foretaket har imidlertid ikke konkretisert hva kostnaden for kjøper vil være å holde planten "under kontroll". Dersom planten ikke fjernes i sin helhet, vil formodentlig tidskrevende kontrolltiltak måtte påhvile kjøper helt frem til det finnes metoder som gjør dette billigere og/eller enklere. I denne perioden vil kjøper heller ikke kunne nyttiggjøre seg av tomten/hagen på ønsket måte. Verdiavviket dette representerer, jf. avhl. § 4-12 første ledd, er det vanskelig for nemnda å vurdere. I mangel av andre holdepunkter finner nemnda derfor å kunne slutte seg til sekretariatets vurdering av at utbedringskostnaden knyttet til fjerning må legges til grunn. Prisavslaget fastsettes derfor til kr 552 500, som også inkluderer fradraget for egenandel.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant), Pål Martin Frenningsmoen Andersen (bransjerepresentant), Gustav Norman (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).