

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-164

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 festet tomt på 1 309 kvm ble solgt for kr 9,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.6.22. Boligen ble markedsført med opplysninger om *"stor og flat tomt på hele 1.309 m²"* og *"vestvendt med meget gode solforhold og har potensiale for fjordutsikt"*. I tilstandsrapporten ble tomteverdien oppgitt til kr 5 mill., mens boligens tekniske verdi ble satt til kr 4,2 mill. I forbindelse med at kjøper befarte eiendommen etter kontraktsigneringen informerte en nabo om at det var parkslirekne på tomten. Det ble avdekket at planten dekket et areal på 30-40 kvm av tomtens nordvestlige del. Kjøper reklamerte overfor foretaket, og viste bl.a. til at det var dyrt, vanskelig og tidkrevende å bli kvitt planten, som var svartelistet/forbudt. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper burde ha oppdaget planten, at planten i dette tilfellet medførte en begrenset ulempe, og at utbedringen kunne vært gjort langt rimeligere enn hva kjøper la til grunn. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 564 975, og forsinkelsesrente fra 5.1.23.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en enebolig med festet tomt på 1 308,6 kvm på Østlandet.

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

Enebolig over 1.plan med stor og flat tomt - Vestvendt og solrikt - innerst i blindvei – stort potensiale

(...) ligger innerst i blindvei med stor og flat tomt på hele 1.309 m². Vestvendt med meget gode solforhold og har potensiale for fjordutsikt (...) Tomten er delvis opparbeidet med gruslagt gårdsplass og stedvis plenarealer i tillegg til diverse beplantning. Nabotomt i vest (nr. 4) er også til salgs. Denne er ubebygget og er på 1.066 m² (...)

(...)

NØKKELINFORMASJON

(...) Tomteareal (festet) ca. 1 308.60 m² (...)

(...)

TOMT

Tomteareal er 1 308.60 m² på festet tomt.

Festetid: 99 år

Festekontrakt datert: Invalid date

Årlig festeavgift: kr 6 752

Regulering av festeavgift: Regulering av festeavgift skjer hvert 10 år sist regulert 2016 neste regulering 2026. Regulering skjer iht. KPI.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Grunneier er villig til å innløse festeforhold. Kostnad 650 kr m² ved innløsning i 2022.

(...)

TOMTEBESKRIVELSE

Eiendommen er på 1308 m² (festet med mulighet for innløsning). Eiendommen består i hovedsak av naturtomt med trær, lyng og fjell i dagen. Noe opparbeidet hageareal. Opparbeidet gårds plass på mot syd.

Treplatting på ca. 16 m². Terrasse på ca. 23 m².

Eiendommen ligger i et uregulert området og følger kommuneplanens arealdel for bolig nåværende med BYA 23 % og 9 meter mønehøyde over gjennomsnittlig terreng. Kommuneplanens arealdel med utdypende bestemmelser ligger innheftet i salgsoppgaven.

(...)

REGULERING

Eiendommen ligger i et uregulert område, dog avsatt til bolig nåværende i kommuneplanens arealdel for 2013-2025. Eiendommen (...) 4 er ubebygd pr. dags dato og antas vil bebygges i fremtiden. Vi bemerker at selger av (...) 6 også er eier av (...) 4 som også er for salg.

I tilstandsrapporten ble tomteverdien oppgitt til kr 5 mill., mens boligens tekniske verdi ble satt til kr 4,2 mill.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at boligen ble solgt ved fullmakt, og at fullmektigen ikke hadde bodd på eiendommen og heller ikke hadde spesifikk kunnskap om den.

Eiendommen ble solgt for kr 9,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.6.22.

Kjøper har forklart at de befarte eiendommen etter kontraktsigneringen, og at en nabo i den forbindelse informerte om at det var parkslirekne på tomten. Ifølge kjøper var planten nær nabotomten, og dekket et areal på 30-40 kvm.

Kjøper overtok eiendommen og reklamerte overfor foretaket den 24.10.22.

Kjøper fremla et pristilbud på bekjempelse fra anleggsgartner S. AS på kr 564 975 inkl. mva., og et faktablad om planten, hvor det bl.a. sto at parkslirekne ble oppført på Norsk Svarteliste i 2007, og at bekjempelse av etablerte forekomster var både dyrt og tidkrevende. Pristilbudet omfattet bl.a. oppgraving av løsmasser ned til 30 cm dybde, forseiling av rotsystemer med veiduk og tilbakestilling av terrenget. Det sto at areal som burde masseutskiftes var på ca. 320 kvm. Det var tatt et forbehold i pristilbudet:

Det gjøres oppmerksom på at vi ikke kan garantere at det ikke vil komme opp enkelte, mindre forekomster av parkslirekne etter utførte arbeider. Evt. mindre forekomster kan fjernes ved sprøyting og lusing iht. post 3.1.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Det ble vist til at planten dekket store deler av eiendommen, og at det måtte gjøres omfattende og dyre tiltak for å bekjempe planten. Det var tale om et problem som måtte følges opp over lengre tid, og kjøper pliktet å hindre spredning til nabotomter.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 564 975, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 5.1.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet ikke kunne gjøres gjeldende som mangel etter avhl. § 3-10, og at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Det ble vist til at kjøper selv så planten og skulle ha gjort nærmere undersøkelser. Videre fremsto tomten slik at det var sannsynlig at det kunne være uønskede planter der, og det å gjøre tiltak i hagen var normalt og påregnelig vedlikehold. I dette tilfellet medførte dessuten planten en begrenset ulempe. Dersom nemnda kom til at forelå en mangel, var kjøpers krav satt uforholdsmessig høyt. 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:

Sekretariatet har etter en konkret og helhetlig vurdering kommet til at det også i denne saken foreligger et avvik fra kjøpers berettigede forventninger, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Vi vil påpeke at den store tomten hadde fått en fremtredende plass ved markedsføringen av eiendommen, og at tomten ble vurdert til å ha større betydning for markedsverdien til eiendommen enn selve boligen i tilstandsrapporten. Etter overtakelsen har det vist seg at parkslirekne-planten dekker en ikke-ubetydelig del av tomten, og at det er både dyrt, tidkrevende og vanskelig å bli kvitt denne. Etter vårt skjønn var det ikke forventbart for kjøper at det skulle være såpass store problemer med tomten.

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 pristilbudet og krevd prisavslag for utbedringskostnadene på kr 564 975. Sekretariatet har merket seg foretakets anførsler om at rimeligere tiltak ville gitt et tilfredsstillende resultat, men kan ikke se at foretaket har ført nærmere bevis for disse påstandene. Vi kan heller ikke se at kjøper oppnår noen fordel ved utbedringsarbeidene som begrunner at det skal gjøres fradrag ved utmålingen.

Forsinkelsesrenter er krevd og tilkjennes, jf. rentel. § 2.

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 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 554 975, som også inkluderer fradraget for egenandelen.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

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).