

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1080

4.11.2025

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

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

Parkslirekne – svartelistet plante – utmåling av prisavslag etter første eller andre ledd? – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1929 ble solgt for kr 4,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.8.24. Boligen ble markedsført med en «Stor og pent opparbeidet hage med gode solforhold og flerbruksmuligheter». Videre var det opplyst at «Hagen består av gressplen, diverse beplantning og steinlagt gårdsplass». Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var fremvekst av parkslirekne i eiendommens hage. Kjøper viste til at planten sto på listen over arter det er forbudt å innføre, sette ut og omsette, og anførte at forholdet var upåregnelig for kjøper. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at planten var helt vanlig på Østlandet, og at kjøper måtte forvente en variasjon i hagens beplantning. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens ved utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 430 053, krav om erstatning kr 24 371, samt forsinkelsesrenter fra 23.2.25.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Vestfold oppført i 1929. Eiendommen har en tomt på 1 423 kvm.

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

Romslig og innholdsrik enebolig med stor eiertomt (...)

Stor og pent opparbeidet hage med gode solforhold og flerbruksmuligheter. Hagen består av gressplen, diverse beplantning og steinlagt gårdsplass.

Boligen ble solgt for kr 4,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.8.24, og overtatt av kjøper den 1.9.24.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at det var fremvekst av parkslirekne i eiendommens hage.

Det ble innhentet rapport fra konsulentfirma N hvor det fremgikk at parkslirekne er oppført i Artsdatabankens fremmedartsliste med status som svært høy risiko. Dette medførte at arten har stort invasjonspotensiale og stor negativ økologisk effekt på bl.a. omkringliggende planteliv. Om kjøpers eiendom fremgikk bl.a. følgende:

Den aktuelle forekomsten i (...) er befart av økolog v/konsulentfirma N 19. november 2024. Det infiserte arealet utgjør omtrent 175 m², og ligger utelukkende langs bekken som renner gjennom eiendommen i vest (Figur 1). Det ble ikke observert parkslirekne på naboeiendom eller den andre siden av bekken. Tidspunkt for befaring var imidlertid ikke optimalt, da planter på denne tiden er visne og små planter derfor kan være vanskelig å se. Det var også noe snø på bakken. Det kan ikke utelukkes at det finnes parkslirekne i større utstrekning, men dette er i så fall snakk om små forekomster. Skal det iverksettes bekjempelse, bør man følge med på de tilgrensende arealene slik at man også iverksetter tiltak her, slik at ikke et fåtall planter i

tilgrensende område overlever. Utfiguret areal er utvidet noe i nord over på naboeiendom, for å sikre at dette området vurderes ved bekjempelse. Mot sør var skille mellom infisert- og ikke infisert areal tydelig.

Konsulentfirma N utarbeidet et prisestimat for bekjempelse på kr 402 500.

Ifølge kjøper var det et nødvendig ledd i bekjempelsesarbeidet å fjerne og gjenoppbygge en redskapsbod på eiendommen, til en kostnad på kr 27 553.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Kjøper har bl.a. vist til FinKN 2024-163 og FinKN 2024-164. Kjøper har også anført at selger måtte være kjent med forekomsten av parkslirekne på eiendommen. Kjøper har anført at prisavslaget måtte utmåles etter utbedringskostnadene, og vist til at det ikke var «godtgjort» et avvikende verditap, jf. Rt. 2000 s. 199, Rt. 2010 s. 1395, og HR-2021-668-A.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 430 053, krav om erstatning for advokatutgifter på kr 24 371, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrenter fra 23.2.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, og vist til at kjøper etter opplysningene ved salget måtte ta høyde for at hagen på eiendommen hadde beplantning av en ukjent variasjon av arter. Foretaket har vist til beskrivelser i Artsdatabanken om at planten var forholdsvis normal på Østlandet, og fremholdt at det var påregnelig for kjøper med også forekomst av denne planten i hagen. Det ble bestridt at foreliggende forhold var sammenliknbart med tidligere nemndspraksis, med hensyn til at tomten i denne saken fortsatt kunne benyttes som tiltenkt av kjøper. Foretaket har påpekt at det ikke var noe krav om å fjerne eksisterende planter på eiendommen. Foretaket har også vist til dom fra Romerike og Glåmdal tingrett av 26.5.21.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, jf. bl.a. FinKN 2025-62. Sekretariatet la imidlertid til grunn at utmålingen av prisavslaget måtte gjøres forholdsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd, og tilkjente kjøper et beløp på kr 150 000.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 da det etter overtakelsen er avdekket at det er parkslirekne på eiendommens tomt.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. I drøftelsen heter det:

Sekretariatet er ikke i tvil om at forekomsten av parkslirekne er å anse som mangel etter bestemmelsen. Vi viser til at nemnda nylig har behandlet tre saker om forekomst, ved FinKN 2025-62, FinKN 2024-163 og FinKN 2024-164. Likt som i vår sak var Claims Link det innklagede foretaket i samtlige saker. Vi bemerker at FinKN 2024-163 og FinKN 2024-164 ikke ble akseptert av foretaket, i motsetning til FinKN 2025-62 som ble avsluttet etter vår behandling. I en av de ikke-aksepterte sakene fikk kjøper senere medhold i sitt mangelskrav av i tingretten. Se Follo og Nordre Østfold tingretts dom av [17.] februar 2025. [TFNO-2024-105133]

I alle 3 avgjørelsene ble følgende fastholdt av nemnda:

«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.»

Vi kan ikke se at foreliggende sak stiller seg annerledes. Foretaket har fremholdt at kjøpers bruk av eiendommen ikke blir forringet på samme måte som i de andre sakene. Vi er ikke enige med foretaket i at bruksforringelse er det mest sentrale vurderingstemaet i mangelsvurderingen i parkslireknesakene. Det avgjørende er at kjøper har overtatt en eiendom der det medfølger en lovfestet tiltaksplicht for fjerning av plantene. Det er denne plikten, og den tids- og ressursbruken den medfører, som er det upåregnelige aspektet som utløser mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Dessuten er omfanget av parkslireknevekst i vår sak sammenliknbar med flere av de foregående sakene.

Etter dette utgjør forholdet mangel etter avhl. § 3-2, og det foreligger mangelsansvar for foretaket. Sekretariatet har registrert at foretaket har fremlagt en tingrettsdom der et mangelskrav som følge av parkslirekne ikke tas til følge av retten. Vi bemerker at saken er avgjort etter gammel avhendingslov. Se nemndas bemerkninger i sitatet ovenfor om den rettslige distinksjonen mellom gammel avhl. § 3-9 og ny lovs avhl. § 3-2. Dommen er avsagt etter et annet rettsgrunnlag enn det som regulerer foreliggende sak, og dommens rettslige relevans for foreliggende sak er derfor begrenset.

Nemnda er enig i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, og kan i det vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Det presiseres at nemnda for sin vurdering ikke legger til grunn at kjøper har en plikt til å fjerne planten, men at det «påhviler eier av tomten å holde planten under kontroll, med den tidsbruk og de ressurser dette måtte medføre», jf. bl.a. FinKN 2024-163.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Bestemmelsen lyder slik:

- (1) Har eiegdomen ein mangel, kan kjøparen krevje eit forholdsmessig prisavslag.
- (2) Med mindre noko anna vert godtgjort, skal prisavslaget fastsetjast til kostnadene ved å få mangelen retta.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall ved utmålingen av prisavslagets størrelse.

Flertallet – Nygaard og Vårheim – bemerker:

Flertallet har funnet spørsmålet om prisavslaget skal utmåles etter første eller andre ledd vanskelig. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Etter en nærmere vurdering har sekretariatet funnet holdepunkter for at prisavslaget skal utmåles etter førsteleddsreglen, herunder at prisavslaget skal utmåles «forholdsmessig». Vi finner det altså godtgjort at mangelen har ført til en reduksjon i markedsverdien som avviker fra utbedringskostnadene, jf. nevnte FinKN 2025-52. Ordlyden «forholdsmessig» gir uttrykk for at prisavslaget skal fastsettes til differansen mellom eiendommens markedsverdi i hhv. kontraktsmessig og mangelfull tilstand. Ettersom dette er en utpreget teoretisk øvelse, er regelen utpreget skjønnsmessig jf. Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) og Rt. 2000 s. 199.

Vi viser i all hovedsak til at forekomsten av parkslirekne ikke er like omfattende som i FinKN 2024-163 og FinKN 2024-164, se tilsvarende i FinKN 2025-52. Vi viser også til, som foretaket har påpekt, at det ikke er dokumentert i saken at forekomsten innebærer en klar verdiforringelse for kjøpers bruk av eiendommen. Parkslirekneforekomsten er i hovedsak konsentrert rundt nedsiden av eiendommen, opp mot en forbipasserende elv. Sekretariatet finner også å vektlegge at det riktignok ikke foreligger et direkte pålegg om å fjerne planten fra eiendommen.

Etter en samlet vurdering finner sekretariatet at prisavslaget settes passende til kr 150 000, jf. avhl. § 4-12. Til fradrag kommer kjøpers egenandel på kr 10 000 jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter i samsvar med rentel. § 2.

Flertallet er kommet til samme konklusjon som sekretariatet, og kan i hovedtrekk tiltre begrunnelsen. Flertallet presiserer at det også ved utmålingen av prisavslaget tas utgangspunkt i at kjøper ikke har en plikt til å fjerne forekomsten av parkslirekne, men at kjøper må holde planten under kontroll, herunder besørge at planteavfall behandles på forskriftsmessig måte for å redusere risikoen for ytterligere spredning av planten.

I konsulentfirma Ns notat av 6.12.24 fremgår det at det er registrert parkslirekne på 175 m² av tomten, og forekomsten er utelukkende langs en bekk som renner gjennom eiendommen. I

notatet heter det:

Det ble ikke observert parkslirekne på naboeiendom eller den andre siden av bekken. Tidspunkt for befaringsvar imidlertid ikke optimalt, da planter på denne tiden er visne og små planter derfor kan være vanskelig å se. Det var også noe snø på bakken. Det kan ikke utelukkes at det finnes parkslirekne i større utstrekning, men dette er i så fall snakk om små forekomster. Skal det iverksettes bekjempelse, bør man følge med på de tilgrensende arealene slik at man også iverksetter tiltak her, slik at ikke et fåtall planter i tilgrensende område overlever.

Slik flertallet forstår konsulentfirma Ns notat, er det ikke gjort noen vurdering av hvilke kostnader som vil påløpe til å holde planten under kontroll, da notatet kun omhandler bekjempelse av forekomsten. Flertallet bemerker at ut fra hensynet til sakens opplysning ville det vært ønskelig om det hadde vært fremlagt en fagkyndig vurdering av hvilke kostnader som ville påløpe for å holde forekomsten av parkslirekne under kontroll, eventuelt en vurdering fra eiendomsmegler for å belyse spørsmålet om eventuell verdireduksjon grunnet forekomsten av parkslirekne.

Flertallet viser til at omfanget av parkslirekne i denne saken fremstår som mindre enn i FinKN 2024-163 og FinKN 2024-164. Forekomsten av planten er begrenset til området ved bekken, og flertallet legger til grunn at forekomsten av parkslirekne i det aktuelle området ikke påvirker kjøpers utnyttelse av den resterende delen av eiendommen i nevneverdig grad. Kjøper kjøpte eiendommen for kr 4,6 millioner. Etter en samlet vurdering finner flertallet det godtgjort at mangelen har ført til en reduksjon i markedsverdien som avviker fra utbedringskostnadene i dette tilfellet. I likhet med sekretariatet, er flertallet kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 140 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Mindretallet – Sandvik – bemerker:

Mindretallet har kommet til at prisavslaget må settes til utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, slik saken er opplyst for nemnda.

Mindretallet er uenig i flertallets anvendelse av avhl. § 4-12 første ledd, da terskelen etter mindretallets syn for å fravike utbedringskostnadene og i stedet utmåle prisavslaget etter antatt fall i markedsverdien, ikke er oppfylt.

I «Pelsdyrhall-dommen» Rt. 2000 s. 199 behandlet Høyesterett tilsvarende problemstilling. Det vises her til at avhl. § 4-12 andre ledd kom til under stortingskomiteens behandling. Det som endte opp med å bli presumpsjonsregelen for utmåling av prisavslag ved å se hen til utbedringskostnadene, var et bevisst valg fra lovgiver med formål om å lette bevissituasjonen for kjøpere.

Det uttales videre i Innst.O. nr. 71 (1991-92), side 9 flg.:

Betydningen av den foreslåtte presumpsjonsregel ligger således først og fremst i at utgiftene ved å få mangelen rettet nå skal anvendes som indisium for prisavslaget hvis eiendommen ikke har noen klar markedsverdi hhv. med og uten mangelen.

Slik mindretallet leser Høyesteretts redegjørelse av avhl. § 4-12, må det for at «noko anna vert godtgjort» foreligge sannsynlighetsovervekt for at reduksjonen i markedsverdien er klart lavere enn utbedringskostnadene.

Da det ikke foreligger noen verdivurdering av fallet i boligens markedsverdi med mangelen, eller et kostnadsoverslag for kjøperens kostnader med å holde planten under kontroll eller liknende, finner mindretallet at det ikke foreligger sannsynlighetsovervekt for at boligens verdi med parkslirekne er atskillig lavere enn utbedringskostnadene ved å fjerne planten. Etter mindretallets syn må dermed prisavslaget utmåles i tråd med dokumenterte kostnader ved å få planten fjernet, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt FinKN 2024-163 og FinKN 2024-164.

Kjøper har også krevd erstattet advokatkostnader, jf. avhl. § 4-14. Deler av utgiftene til advokat dekkes av kjøpers boligkjøperforsikring og rettshjelpsforsikring, og det er de overskytende utgiftene som kreves erstattet med kr 24 371.

En samlet nemnd finner at mangelen må sies å ligge innenfor selgers kontrollssfære, jf. avhl. § 4-14. Nemnda er enig med kjøper i at det er sannsynliggjort et konkret økonomisk tap på kjøpers hånd ved at kostnader på kr 24 371 ikke er omfattet av annen forsikring. I lys av tapsbegrensningsplikten, har nemnda vurdert om beløpet fremstår rimelig og nødvendig. Nemnda har under tvil kommet til at så er tilfellet. Beløpet tilkjennes derfor fullt ut.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).