

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1081

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 – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1949 ble solgt for kr 2,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.8.24. Boligen ble solgt som et dødsbo, og det ble opplyst ved salget om en pent opparbeidet tomt, med gruset tun, fine plenarealer og noe beplantning. Ifølge kjøper ble plantene ved eiendommens innkjørsel et tema på visning, og megler skal ha fortalt at planten var en slags bambus. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at planteveksten rundt huset var parkslirekne, og at det ville påløpe store kostnader ved å fjerne planten. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte at forholdet var upåregnelig. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ikke forelå noe pålegg om å fjerne planten, og at parkslirekne var en vanlig plante som eksisterte i hele Norge. Eiendommen ble solgt med en naturtomt, og dette tilsa at det vokste planter på tomten som eksisterte i naturen. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens ved utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 711 250, samt forsinkelsesrente fra 12.1.25.

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 Agder oppført i 1949. Eiendommen har en tomt på 857 kvm.

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

Romslig enebolig (...)

Tomtebeskrivelse

Eiendommens tomt er pent opparbeidet med gruset tun, fine plenarealer og noe beplantning.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at eiendommen ble solgt som dødsbo.

Boligen ble solgt for kr 2,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.8.24, og overtatt av kjøper den 2.9.24.

Ifølge kjøper var en høyreist plante ved eiendommens innkjørsel et tema på visning. Megler skal ha fortalt at planten var en slags bambus. Etter overtakelsen avdekket kjøper at planteveksten rundt huset var parkslirekne. Kjøper har beskrevet funnene på følgende måte:

Etter nærmere ettersyn ble det funnet tilstedeværelse av plantene flere steder på tomten. Herunder er det funnet at plantene er etablert på et område på ca 30 kvm foran huset, ca 20/25 kvm i den vestre enden og på ca 15/20 kvm på bakkant av tomt samt østre ende av tomt.

Kjøper har fremlagt flere bilder som viste planteveksten, samt et kart som viste hvor på eiendommen planten befant seg.

Videre har kjøper innhentet et pristilbud for bekjemping fra gartnerfirma G på kr 711 250. I pristilbudet fremgikk:

Prisen er beregnet utifra jobbets beskaffenhet. Utfordringen er at det er Glyfosat som er plantevernpreparatet som har effekt på parkslirekne. Dette er ikke lovlig å bruke i privathager. Eiendommen har også nærhet til lekeplass slik at i dette tilfellet vil det være totalforbud mot bruk av Glyfosat. Områdene må derfor bekjempes mekanisk. Det er risiko knyttet til arbeidene da det er fare for spredning ved mekanisk bekjempelse. Riggområdene må derfor også tas under inspeksjon ved rutinemessig vedlikehold.

Arbeidene er omfattende ved leveranse av jordmasser til forbrenning da det stilles krav til sortering og steinstørrelse i leveranse. Antall tonn masser til depot er estimert.

Foretaket har fremlagt sakens dokumenter for gartnerfirma H, som ga følgende uttalelse:

Starte med at dette er et meget omfattende populasjon og som jeg tyder ut av bilder så er det flere steder dette er i kanten av steinrøys, fjell, fundament på vei mm.

Noe som medfører at bekjempingen er vanskeligere og at prosjektet med å grave bort massene er mer usikkert og sannsynligheten for å lykkes med det er liten.

Når røttene til Slirekne møter motstand og ikke har tilgang til ønsket vekstmedie så kan det søke langt ned i bakken.

Jeg kikker over prisen på det vedlagte tilbudet og dette er en helt ok pris for en slik jobb, men som skrevet over så er sannsynligheten for at det kommer tilbake meget stor.

Alternativ bekjemping med kokende vann og kjemi er sikrere og vesentlig mer miljøvennlig i det totale bildet.

Det tar lenger tid ,som også gir en god mulighet for oppfølging for at det kan komme tilbake noen slengere før de etablerer seg for godt.

Vurderingen her er at om vi starter i 2025 så må vi ha en oppfølging i 2030 så det er et langt løp

Men for hver gang så blir det mye mindre og man ta i bruk en større og større del av hagen.

Kostnadmessig så havner vi marginalt rimeligere ut (det er reise , hotell mm så tar en del av dette)

Hadde det vært lokalt for oss så hadde det blitt større forskjell.

Estimatet er ca midt på treet , det kan bli mindre jobb

Estimat konstnader ,

2025- kr 250.000

2026- kr 150.000

2027- kr 100.000

2028- kr 75.000

2029- kr 50.000

2030-kr 50.000

Pr i dag så sprer planten seg kun med rotskudd og ved flytting av plantemateriale.

Men når vi får litt lengere sommere (som vi kan få i år) så vil den også blomstre og frø seg og da vil spredning være eksplisivt

Så det at det bekjempes lokalt er meget viktig i det nasjonale bildet

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at det ikke ble gitt opplysninger om parkslirekne i salgsdokumentasjonen. Etter kjøpers syn var det derfor upåregnelig at det var omtrent 70 m² med planten på eiendommen. Til støtte for sitt syn har kjøper vist til at det var en lovfestet plikt etter naturmangfoldlovens § 69 til å kontrollere planten. Kjøper har også vist til bl.a. FinKN 2024-163 og FinKN 2024-164.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 711 250, samt krav om forsinkelsesrente fra 12.1.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at det ikke forelå noe pålegg om å fjerne planten fra eiendommen, og at parkslirekne etter foretakets syn var en vanlig plante som eksisterte over hele Norge. Det ble også vist til at eiendommen ble solgt med «naturtomt», noe som tilsa at det vokste planter på eiendommen som eksisterte i naturen. Foretaket har også vist til dom fra Romerike og Glåmdal tingrett av 26.5.21. Et eventuelt prisavslag måtte utmåles forholdsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis 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 200 000.

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.»

Etter sekretariatets syn er det ikke holdepunkter for at foreliggende sak stiller seg annerledes. Vi har merket oss foretakets anførsler omkring hyppigheten av planteforekomsten samt begrepet «naturtomt» i salgsdokumentasjonen, men har ikke funnet dette avgjørende for upåregnelighetsvurderingen. Det avgjørende er at kjøper har overtatt en eiendom der det medfølger en lovfestet tiltakspålegg 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.

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 eigheten en mangel, kan kjøperen kreve et 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 2025-62. Ordlyden «forholdsmessig» gir uttrykk for at prisavslaget skal fastsettes til differansen mellom eiendommens markedsverdi i hhv. kontraktsmessig og mangelfull tilstand. Ettersom dette er en teoretisk øvelse, er regelen utpreget skjønnsmessig jf. Ot.prp.nr.66 (1990-1991) og Rt. 2000 s. 199.

Etter en samlet vurdering har sekretariatet kommet til at prisavslaget settes passende til kr 200 000. Vi legger avgjørende vekt på at det riktignok ikke foreligger et konkret vedtak om fjerning av plantene, og at det etter vårt syn er på det rene at pristilbudet og prisestimatet som er fremlagt i saken innebærer utbedringskostnader som klart avviker fra verdireduksjonen. Samtidig må det også hensyntas at kjøper nok både vil ha kostnader og byrden av bekjempelse i noen år fremover, samt at forholdet representerer et kjøpelyte. For øvrig viser vi igjen til nemndas utmåling i nevnte FinKN 2025-62.

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.

Det er fremlagt et pristilbud fra far gartnerfirma G fra desember 2024 om bekjempelse av parkslirekne. Kostnadene beløper seg til kr 711 250. Videre er det fremlagt en vurdering av 11.5.25 fra gartnerfirma H hvor det fremgår:

Starte med at dette er et meget omfattende populasjon og som jeg tyder ut av bilder så er det flere steder dette er i kanten av steinrøys, fjell , fundament på vei mm. Noe som medfører at bekjempingen er vanskeligere og at prosjektet med å grave bort massene er mer usikkert og sannsynligheten for å lykkes med det er liten. Når røttene til Slirekne møter motstand og ikke har tilgang til ønsket vekstmedie så kan det søke langt ned i bakken.

Jeg kikker over prisen på det vedlagte tilbudet og dette er en helt ok pris for en slik jobb , men som skrevet over så er sannsynligheten for at det kommer tilbake meget stor.

Vurderingen er skrevet på bakgrunn av fremlagte bilder av eiendommen.

Slik flertallet forstår de fremlagte dokumentene knyttet til bekjempelse av forekomsten av parkslirekne, er det ikke gjort noen vurdering av hvilke kostnader som vil påløpe til å holde planten under kontroll. Dokumentene synes kun å omhandle 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.

Kjøper har opplyst at parkslirekne er etablert på omkring 65 m² til 75 m² på eiendommen. Kjøper har anført at forekomsten av parkslirekne påvirker kjøpers utnyttelse av eiendommen, men det er for flertallet noe uklart ut fra de foreliggende saksdokumentene i hvor stor grad tomtens utnyttelse er påvirket av forekomsten av parkslirekne. Kjøper kjøpte eiendommen for kr 2,4 millioner. Utgiftene til fjerning/bekjempelse av parkslirekne er anført å utgjøre omkring kr 700 000. 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 190 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Mindretallet – Sandvik – bemerk:

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.

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).