

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2025-62

20.1.2025

**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, 4-12 og 4-19.

En enebolig oppført i 1975 ble solgt for kr 6,6 mill., og overtatt av kjøper den 30.9.23. Boligen ble markedsført med en "fantastisk tomt". Kjøper reklamerte til foretaket den 17.4.24 over forekomst av parkslirekne på eiendommen. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og viste bl.a. til at fjerning av planten ville medføre omfattende kostnader. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at kjøper hadde reklamert for sent. Foretaket anførte videre at forekomst av parkslirekne måtte anses som påregnelig, all den tid planten eksisterte i et stort omfang langs hele norskekysten. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og tilkjente kjøper et forholdsmessig prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 350 000, og forsinkelsesrenter fra 31.7.24.

---

### 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 Vestland fylke oppført i 1975.

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

Flott enebolig med utsikt man må oppleve. Fantastisk tomt.

Det ble utarbeidet en tilstandsrapport ved salget, og fra denne hitsettes bl.a.:

Tomtearealet på 1 501m<sup>2</sup> er opparbeidet med gruset innkjørsel/ parkering, bed, skifer, plen, terrassedekke og diverse prydbusker.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2021.

Boligen ble solgt for kr 6,625 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.8.23, og overtatt av kjøper den 30.9.23.

Den 17.4.24 reklamerte kjøper etter å ha oppdaget parkslirekne i hagen. Kjøper har forklart at det ikke var synlig for kjøper at det var parkslirekne i hagen, og har opplyst at planten rent faktisk ikke ble oppdaget før i midten av mars 2024. Kjøper har også fremlagt bilder av forekomst av planten.

Kjøper innhentet en vurdering fra anleggsgartner E. AS av 7.6.24:

Til stede på befaringen var undertegnede, (...), utdannet anleggsgartner og økologisk agronom. 22 års praksis innenfor anleggsgartnerfaget. Til stede var også forsikringstaker.

Hva fant jeg; I grensen mot nabo i sør fant jeg flere forekomster parkslirekne. Dette er dokumentert med bilder vedlagt. Mesteparten av forekomsten vokser infiltrert inne i etablert hekk som følger grensen mot (Adresse). Det er også noe spredning fra samme forekomst inn mot tilstøtende bed på eiendommen, samt

også spredning over på naboeiendommen i sør, (Adresse).

Omfanget som er påvist er noe spredt og til dels vanskelig å bekjempe da det står lite tilgjengelig på eiendommen. I tillegg er de infiltrert i bla en større granhekk. Bekjempelse vil være vanskelig uten å fjerne denne samt noen større prydbusker og et japansk kirsebærtre.

Jeg anbefaler oppgraving og fjerning av massene i området som kan være forurensset med parkslirekne, samt tilsyn og sprøyting ved behov påfølgende 2 år. Tilstøtende eiendom må også bekjempe parkslirekne på sin side av grensen.

Anleggsgartner E. estimerte kostnadene til kr 350 000. For å utbedre forekomsten måtte det graves opp og fjernes masse i området som kunne være forurensset med parkslirekne. I tillegg måtte det foretas tilsyn og sprøyting ved behov påfølgende 2 år. Kostnadene omfattet også bl.a. erstatning av hekk, japansk kirsebærtre og andre planter som måtte fjernes i forbindelse med bekjempelse av parkslirekne på eiendommen.

Foretaket har fremlagt eldre bilder av eiendommen, som viste at hage/uteområde over flere år hadde fremstått som ryddig og velholdt. Foretaket har videre vist til at forekomst av parkslirekne var påregnelig, all den tid planten eksisterte i stort omfang langs hele norskekysten, og foretaket har fremlagt et utdrag fra Artsdatabanken.

Ifølge foretaket har selger opplyst å ikke være kjent med forholdet. Selger har videre presisert at han var kjent med en fin og frodig hage, men at han ikke kunne navnet på alle planter, herunder parkslirekne. Selger har ikke hatt problemer med vegetasjon, vekst el.

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 som følge av forekomst av parkslirekne på eiendommen. Det var ved salget ikke gitt opplysninger om parkslirekne på eiendommen. Parkslirekne er i forskrift om fremmede organismer (FOR-2015-06-19-716) oppført som en organisme det er forbudt å innføre, sette ut og omsette. Kjøper har videre vist til at det fremgikk av naturmangfoldloven § 69 at kjøper har et ansvar for å hindre videre spredning av parkslirekne, og å holde planten under kontroll. Kjøper har bl.a. vist til FinKN 2024-164 der det ble gitt medhold som følge av forekomst av parkslirekne.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 350 000, og forsinkelsesrente.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og viste til at kjøper først reklamerte 6 md etter overtakelsen. Foretaket har videre bestridt mangelsansvar etter avhl. § 3-2, og viste til at forekomst av planten måtte anses som påregnelig all den tid den eksisterte i stort omfang langs hele norskekysten. Foretaket mente det ikke var noen grunn til å fjerne parkslirekne fra eiendommen, da det ikke var noen spredningsfare, ingen påbud om fjerning, og ingen fare for verken kjøper, naboer eller dyr. Foretaket har vist til at FinKN 2024-163 og FinKN 2024-164 ikke var akseptert av foretaket, og at sakene skulle behandles av domstolene. Foretaket har vist til en tingrettsdom fra 2021, hvor tingretten kom til at parkslirekne ikke utgjorde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19, og viste til at det ikke var holdepunkter for at kjøper var eller burde være kjent med forholdet på et tidligere tidspunkt. Videre kom sekretariatet til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, jf. særlig FinKN 2024-163 og FinKN 2024-164.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet forekomst av planten parkslirekne på eiendommen.

Foretaket har anført at det er reklamert for sent over forholdet, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda kan ikke se at anførselen kan føre frem. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet viser til at Finansklagenemnda i to nylige saker – FinKN 2024-163 og FinKN 2024-164 – kom til at forekomst av parkslirekne utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2. I begge disse sakene kom kostnadene for bekjempelse av planten på over kr 500 000. Sekretariatet bemerker at avgjørelsene ikke er akseptert av foretaket.

I FinKN 2024-163 og FinKN 2024-164 uttalte nemnda bl.a. følgende:

"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."

Foretaket har anført at årlig beskjæring av planten må anses som rimeligste forsvarlige utbedringsmetode. I likhet med ovennevnte saker, har foretaket imidlertid ikke dokumentert eller konkretisert hva kostnaden for kjøper vil være ved å holde planten under kontroll ved årlig beskjæring.

Sekretariatet har etter dette kommet til at forekomsten av parkslirekne utgjør et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Ved vurderingen er det bl.a. lagt vekt på at tomten ble fremhevet ved markedsføringen av eiendommen.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 og kan i det vesentlige slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Selv om omfanget av parkslirekne på tomten fremstår som mindre enn i nemndsavgjørelsene som det er vist til i sekretariatets vurdering, innebærer den påviste forekomsten av parkslirekne et forventningsavvik, jf. avhl. § 3-2. Det vises til at det påhviler eier av eiendommen en plikt til å holde planten under kontroll, jf. drøftelsen over. Videre fremgår det av e-post av 7.6.24 fra anleggsgartner E. AS at omfanget er noe spredt "og til dels vanskelig å bekjempe".

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

- (1) Har eigedomen 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 funnet spørsmålet om prisavslaget skal utmåles etter bestemmelsens første eller andre ledd vanskelig.

I e-post 7.6.24 fra anleggsgartner E. heter det:

Jeg anbefaler oppgraving og fjerning av massene i området som kan være forurensset med parkslirekne, samt tilsyn og sprøyting ved behov påfølgende 2 år. Tilstøtende eiendom må også bekjempe parkslirekne på sin side av grensen.

Utgiftene ved arbeidene inkludert arbeider med å tilbakeføre hagen til nåværende stand, er angitt å utgjøre kr 350 000 inkl. mva.

Nemnda bemerker at anbefalingen om oppgraving mm. ikke er nærmere begrunnet. Det er heller ikke redegjort for om forekomsten av parkslirekne kan holdes under kontroll ved jevnlig

vedlikehold, herunder hva kostnadene til dette vil utgjøre. Videre er det ikke opplyst hvordan eieren av naboeiendommen stiller seg til å gjøre tiltak for bekjempelse av parkslirekne på naboeiendommen, jf. anleggsgartnerens konstatering av at naboeiendommen også må iverksette tiltak for å redusere risikoen for at parkslirekne etter utbedring skal gjenetablere seg på eiendommen.

Sett i lys av at omfanget av parkslirekne i denne saken fremstår som mindre enn i de tidligere sakene for nemnda, herunder at forekomsten av parkslirekne synes å ha vært forholdsvis konstant ut fra fremlagte kartbilder fra 2013 og 2018 sammenlignet med nyere bilder, samt at det er uklart hvorvidt eieren av naboeiendommen også vil gjøre tiltak for å bekjempe parkslirekne på sin eiendom, finner nemnda det godtgjort at mangelen har ført til en reduksjon i markedsverdien som avviker fra utbedringskostnadene. Det vises i denne forbindelse også til at det ikke er anført at forekomsten av parkslirekne er til hinder for kjøpers utnyttelse av tomten. Nemnda er følgelig kommet til at prisavslaget i den foreliggende saken skal utmåles etter avhl. § 4-12 første ledd.

Nemnda har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 70 000 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.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).*