

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1135

14.10.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Parkslirekne – delvis naturtomt – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1934 ble solgt for kr 6,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.6.24. Boligen ble markedsført som en «nydelig villaeiendom» med delvis «naturtomt». Tomten ble videre beskrevet å ha delvis opparbeidet plenarealer, prydbusker og beplantninger. Etter overtakelsen oppdaget kjøper forekomst av parkslirekne på eiendommen. Kjøper anførte at forekomsten av parkslirekne var upåregnelig. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var opplyst om at boligen lå på en «naturtomt» med diverse beplantning. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 523 937, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrenter fra 21.11.25.

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 Akershus oppført i 1934.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som «nydelig villaeiendom». Boligen opplyses opprinnelig å være fra 1934 og tilbygget i 1961-64. Det heter videre i salgsoppgaven at eiendommen ligger rolig og usjenert i et etablert boligområde. På punktet om beskrivelse av tomt heter det at tomten er på 975 kvm med skrånende og delvis opparbeidet plenarealer, prydbusker og beplantninger. Ellers er tomten delvis «naturtomt» med viltvoksende «eng».

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2012. På spørsmål om kjennskap til andre forhold av betydning har selger krysset av på «ja», og opplyst at det er bruksrett på ca. 121 kvm mer enn det som er på skjøtet.

Boligen ble solgt for kr 6,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.6.24, og overtatt av kjøper den 1.8.24.

Kjøper oppdaget i november 2024 at det var stor forekomst av parkslirekne på eiendommen. Det ble i den forbindelse rekvirert skaderapport fra landskapsfirma T. Fra rapporten hitsettes:

Hagen utenfor gårdsplass i område tilrettelagt for vegetasjon er infisert av parkslirekne. Det er planter på tre sider av hagen på sørsiden i oppkjøringen er det planter inn mot hekken mot nabo, på vestsiden er det mest aggressiv forekomst opp mot nabo på oversiden av muren. På nordsiden er det velutviklede planter i hekken mot nabo. Det er slik sett velutviklede planter i kantene / randsonen på hagen og mindre størrelse på plantene ned og inn mot grusplassen Totalt ca 460 kvm.

Det opplyses at plantene er innført i hagen eller har spredt seg fra naboens hage. Det uttales at der det skal være kortklippet plen vil grunneier selv kunne utføre bekjempelsen med klipping av

graset. I randsonen vil det være nødvendig med kjemisk bekjempelse. Denne bekjempelsen må være helhetlig, slik at eventuelle naboer som deler en forekomst må ha felles mål med bekjempelsen. Det estimeres kostnader på kr 472 500.

Kjøper har fremlagt fakturaer fra byggefirma U for hittil påløpte kostnader. Fakturaene beløper seg til kr 559 715 inkl. mva.

I tillegg har kjøper lagt frem brev fra kommunen datert 27.8.25:

Fremmede arter er arter som er spredt ved hjelp av menneskelig aktivitet til områder der de ikke hører naturlig hjemme. Parkslirekne (*Reynoutria japonica*) er en fremmed planteart som er en av de verste, skadelige artene vi har her i landet. Planten sprer seg raskt og utgjør en alvorlig trussel mot naturmangfoldet. Den er derfor vurdert til å utgjøre svært høy økologisk risiko, og det er forbudt å innføre, sette ut eller spre parkslirekne i henhold til forskrift om fremmede organismer. Arten ble opprinnelig innført som prydblade, men har i dag status som en av våre mest problematiske hageflyktninger.

Vi sender nå ut informasjon til eiere av eiendommer der parkslirekne er observert, og du mottar dette brevet fordi parkslirekne er registrert på din eiendom (...)

I henhold til naturmangfoldlovens § 6 og forskrift om fremmede organismer § 18, skal enhver opptre aktsomt og gjøre det som er rimelig for å unngå skade på naturmangfoldet. Kommunen oppfordrer derfor dere som har parkslirekne på eiendommen til å bekjempe planten.

For å bli kvitt parkslirekne, kreves det at tiltakene gjennomføres målrettet og systematisk, dvs. flere ganger i løpet av vekstsesongen og påfølgende år, fram til det ikke lenger kommer nye skudd. Parkslirekne bekjempes ved oppgraving, nedkapping, sprøyting eller med varmt vann/vanddamp. Sprøyting anbefales ved større forekomster.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at det ikke ble opplyst om omfattende parkslirekne på eiendommen tilsvarende 460 kvm. Kjøper har blant annet vist til FinKN 2024-163, FinKN 2024-164 og FinKN 2025-62 der nemnda kom til at forekomsten utgjorde en mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 523 937, samt krav om kjøpers egenandel for advokatutgifter på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 21.11.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at det foreligger en mangel, og har vist til FinKN 2026-172. Foretaket viser til at det i salgsoppgaven ble opplyst at tomten var en naturtomt med viltvoksende «eng». Ut ifra bildene i salgsoppgaven fremsto også tomten å være godt beplantet av diverse planter. Det er ikke dokumentert at kjøpers utnyttelse av tomten er påvirket av parkslirekneforekomsten.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. § 3-2, og viste til at forekomst av parkslirekne utgjorde en upåregnelig ulempe for kjøper. Videre ville forekomsten begrense kjøpers utnyttelse av tomten og pålegge kjøper en plikt til å forhindre videre spredning. Prisavslaget ble utmålt forholdsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd, jf. FinKN 2025-65 og FinKN 2025-1081.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

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

Hvorvidt planten utgjør en mangel beror på en konkret vurdering blant annet av tomtens beskaffenhet, omfanget av parkslirekne og markedsføringen av eiendommen, jf. FinKN 2026-172.

Herværende bolig er opplyst å være oppført i 1934, og ble tilbygget i 1961-64. Boligen ble i salgsoppgaven opplyst å ligge i et tilbaketrukket område, og tomten fremsto som «usjenert beliggende». Det opplyses at tomten er på 973 kvm. Videre ble det i salgsoppgaven at tomten er delvis «naturtomt» med viltvoksende «eng», og at tomten har en del større trær i grensen mot vest. Det ble også opplyst at tomten hadde tinglyst bruksrett på et areal på ca. 121 kvm på naboens tomt.

Sekretariatet har etter en samlet vurdering kommet til at det foreligger en mangel. Vi viser her til nemndas vurderinger i FinKN 2025-1081, FinKN 2025-1080 og FinKN 2025-62. I forskrift om fremmede organismer (FOR-2015-06-19-716) vedlegg I, er parkslirekne oppført som en organisme det er forbudt å innføre, sette ut og omsette. Det er ikke anført at det foreligger et pålegg fra kommunen om fjerning av planten, jf. naturmangfoldloven § 69 første ledd. Nemnda legger imidlertid til grunn at det påhviler eier av en eiendom med forekomst av parkslirekne en plikt til å holde planten under kontroll, jf. naturmangfoldloven § 69 andre ledd og FinKN 2024-163, FinKN 2024-164 og FinKN 2025-62. Denne handlingsplikten kan medføre ulemper både tidsmessig og økonomisk for kjøper.

Vi har merket oss at nemnda i to saker ga foretaket medhold. I motsetning til FinKN 2026-172 og FinKN 2026-334, der nemnda kom til motsatt resultat legger vi vekt på at det var spesielle omstendigheter som talte for at forekomsten av parkslirekne ikke var å anse som en mangel. I den ene saken var det tale om et småbruk på 88,6 dekar der hvor skog og fulldyrket jord utgjorde store deler av tomtearealet. Det var i den saken usikkert hvor stort omfanget var, men at det utfra markedsføringen var påregnelig at tomten hadde et mangfold av plantearter. I den andre saken kom nemnda til at det ikke forelå en mangel og la vekt på at det var tale om et begrenset omfang av parkslirekne, og at utbedringskostnadene forholdsvis lave.

I denne saken ble det riktignok opplyst at tomten var delvis naturtomt og at det var område med viltvoksende eng. I likhet med FinKN 2025-1081, kan vi ikke se at begrepet i seg selv, tilsier at det vil være påregnelig med parkslirekne. Det legges vekt på at det i upåregnelighetsvurderingen må legges vekt på at forekomsten medfører en begrensning i kjøpers utnyttelse av tomten, og plikten til å forhindre videre spredning anses som upåregnelig, jf. avhl. § 3-2.

Nemnda er enig i at det foreligger en mangel i denne saken, særlig sett i lys av tomtens beskaffenhet, omfanget av parkslirekne og markedsføringen av tomten, og nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda tilføyer at kjøper etter overtakelse av tomten har mottatt brev fra kommunen, hvor det fremgår at kommunen har registrert parkslirekne på eiendommen og oppfordrer kjøper til å bekjempe planten. I brevet heter det at for «å bli kvitt parkslirekne, kreves det at tiltakene gjennomføres målrettet og systematisk, dvs. flere ganger i løpet av vekstsesongen og påfølgende år, fram til det ikke lenger kommer nye skudd. Parkslirekne bekjempes ved oppgraving, nedkapping, sprøyting eller med varmt vann/vanndamp. Sprøyting anbefales ved større forekomster».

Nemnda er altså kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, og kjøper har krav på prisavslag. I likhet med sekretariatet, finner nemnda det godtgjort at verdiforringelsen skiller seg vesentlig fra utbedringskostnadene og at prisavslaget bør utmåles etter avhl. § 4-12 første ledd. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda tiltrer.

Sekretariatet kom til at prisavslaget passende kan settes til kr 150 000, og nemnda er enig i det. Det skal i beløpet gjøres fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Videre tilkjennes kjøper erstatning for egenandelen for advokatutgifter med kr 4 000, jf. avhl. § 4-14 og/eller fal. § 21-2.

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), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).