

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-172

13.2.2026

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

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

Parkslirekne – småbruk med større tomt – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Et småbruk fra 1900 ble solgt for kr 8 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.7.24. Småbruket ble markedsført som «utrolig sjarmerende og idyllisk». Eiendommen var på totalt ca. 88 dekar (mål), med både mark, dyrket jord og produktiv skog. Etter salget oppdaget kjøper forekomst av parkslirekne på eiendommen. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at forekomsten av parkslirekne ikke medførte noen plikt til å gjøre tiltak på eiendommen. Nemnda kom etter en konket vurdering til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 629 788, subsidiært prisavslag på kr 1 500 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av parkslirekne, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et småbruk i Vestfold oppført i 1900.

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

Et utrolig sjarmerende og idyllisk småbruk i naturskjønne omgivelser med nærhet til sjøen.

Eiendommen er totalt på ca. 88,6 dekar, hvor 32,6 dekar er fylldyrket jord. 28,9 dekar er produktiv skog og ca 27,1 dekar faller inn under «annet» markslag og bebygd grunn. (...) 2 store veksthus er laget for dyrking rett i jorda, et med manuelt overrislingsanlegg. 3 store gamle drueplanter som dekker store deler av taket gir fantastiske druer. Drivhuset fungerer også som utedstue med plass til flere sittegrupper hvor man kan nyte resultatet av druene.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2019, og har bebodd boligen i 4 år og 10 måneder. Det ble ikke gitt opplysninger av betydning for saken i egenerklæringen.

Boligen ble solgt for kr 8 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.7.24.

Ifølge foretaket kom kjøper på et besøk på eiendommen den 4.8.24, og selger skal da ha opplyst muntlig til kjøper at det var parkslirekne på eiendommen. Som følge av opplysningene holdt kjøper tilbake 50 % av kjøpesummen. Overtakelse fant sted den 5.8.24.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 8.8.24. Kjøper fremsatte krav om heving av avtalen den 27.8.24.

Kjøper har fremlagt pristilbud for fjerning og bekjempelse av parkslirekne fra landskapsentrepenør H på kr 629 781. Firmaet uttalte også følgende:

Som det også er nevnt under merknader i tilbudet, vil vi ikke kunne stille noen garanti for at du blir helt kvitt spredte forekomster av parkslirekne på din eiendom, men alle nye planter vil bli kartlagt og bekjempet

fortløpende. Området for bekjempelsen begrenser seg til din eiendom ([adresse] 32 a+b), området i grensen til [adresse] nr. 34 og nr. 38.

Tilbudet inkluderer ikke bekjempelse av parkslirekne i veg fundamentet, og andre siden av hulebakveien. Før oppstart vil jeg også råde deg til å inkludere eiere av naboeiendommer i strategien for bekjempelse, slik at det ikke oppstår problemer i fht. innsyn, ferdsel og andre uleiligheter.

Det ble fremlagt en handlingsplan for arbeid mot skadelige fremmede arter i Vestfold og Telemark utarbeidet av Fylkesmannen i september 2020.

Kjøper har fremlagt megleruttalelse fra eiendomsmeglerfirma P:

Jeg har befart boligen og snakket med gartner L.

Slik jeg ser det er plant konsentrert rundt drivhuset på nordsiden av tomten. Videre risiko for spredning har landskapsentreprenør H på et kart som jeg skal få oversendt.

Jeg mener at verdien er redusert, spesielt på grunn av risikoen for ansvar ved spredning og påkost/arbeid i flere år fremover. Landskapsentreprenør H sier at parkslirekne kan bekjempes med nedkutting og sprøyting, men at i enkelte tilfeller må tomten graves opp. Boligen har stor tilhørende tomt og vil kunne bære risiko dersom delene av tomten som ikke ligger ved huset har parkslirekne som sprer seg til andre tomter/boliger.

Etter en lengre prat med gartner L har jeg forstått det slik at planten ikke har sprengende egenskaper og kun vil vokse i allerede eksisterende sprekker/rom. Størst skade kommer ved gamle byggemåter med jordgulv (ikke så vanlig her til lands) og opp langs kledning/inn i vegg. Det er ikke påvist funn av parkslirekne knyttet til huset, men noen meter på nordsiden.

Verdi:

Jeg mener at verdien vil ligge rundt 6,5, men at markedsføring burde starte rundt 7+ for å forsøke å redde så mye verdi som mulig. Det bør uansett undersøkes om det er ytterligere spredning av parkslirekne på de andre delene av tomten som ligger lengre unna huset. Det vil være avgjørende med en grundig redegjørelse rundt omfang og risiko for kjøper. Det bør startes tiltak for bekjempelse av planten når gartner L anbefaler det, samt en plan for behandling videre.

Foretaket har fremlagt en artikkel fra VG som varslet at Miljødirektoratet ville forby salg og planting av syriner. Det ble også fremlagt en artikkel fra artsdatabanken om fremmedarter i Norge.

Ifølge foretaket skal selger ha opplyst at planten ikke hadde spredt seg i hans eiertid, og at den var etablert på tomten i 2019.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det ble tilbakeholdt opplysninger om forekomst av parkslirekne på eiendommen, og at forholdet var upåregnelig. Parkslirekne var regnet som en fremmedart i Norge, og kjøper har derfor en lovfestet plikt til å kontrollere og begrense fremvekst av planten etter naturmangfoldloven § 69. Parkslirekne var i tillegg svært kostnads- og tidkrevende å bekjempe, og utgjorde en mulig spredningsrisiko.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 629 788, subsidiært krav om prisavslag på kr 1 500 000, samt krav om forsinkelsesrenter fra 26.9.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har særlig vist til at kjøpers forventninger måtte ses i lys av at det var tale om en eldre bolig med mange ulike vekster på eiendommen, og at fremmedarter har vært lovlig å innføre og plante. Foretaket har bl.a. vist til at det ikke foreligger et vedtak om at planten måtte fjernes, samt til at det ikke var noen holdepunkter for at selger kjente til planten eller til hvilke fysiske tiltak som eventuelt måtte gjennomføres for å fjerne den. Selger hadde selv ikke opplevd problemer med forekomsten.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste til FinKN 2025-62, FinKN 2024-164 og FinKN 2024-163.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet forekomst av parkslirekne på eiendommen, som er et småbruk med et tomteareal på 88,6 dekar hvor skog og fulldyrket jord utgjør 61,5 dekar. De resterende 27,1 dekar av tomten faller inn under «annet» markslag og bebygd grunn. Det er opplyst at planten har vært på eiendommen også forut for selgers erverv av eiendommen i 2019.

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. Handlingsplikten må imidlertid ses i lys av blant annet hva som fremgår av Handlingsplan mot skadelige fremmede arter i Vestfold og Telemark (september 2020), utarbeidet av miljøavdelingen hos (daværende) Fylkesmannen i Vestfold og Telemark. Parkslirekne er omtalt blant annet på side 17 som en planteart som skal bekjempes «der de truer sårbar og verdifull natur». I handlingsplanen heter det at planten har ekstrem overlevelsessevne og at bare en fingernegl av en frisk stengelbit er nok til å lage nye planter. Videre heter det:

Det anses som umulig å utrydde vindelslirekneartene fra norsk natur (Blaalid, R. mfl. 2017). Der den direkte truer svært verdifull natur, eller den kan være en kilde til omfattende spredning bør man likevel sette i gang bekjempelsestiltak. Dersom man ikke har en konkret langsiktig plan, er det bedre å la vindelslirekneforekomstene stå i fred, da ufullstendig tiltak ofte stimulerer veksten og øker omfanget av artene.

Nemnda legger dette til grunn.

Forekomst av planten kan medføre at tomten ikke uten videre kan benyttes som tiltenkt, men dette må vurderes konkret fra sak til sak ut fra blant annet tomtens beskaffenhet, omfanget av parkslirekne og markedsføringen av eiendommen.

Det er ut fra sakens dokumenter uklart hvor stort omfanget av parkslirekne på eiendommen er. Det følger av landskapsentreprenør H sitt tilbud av 30.9.24 at området for bekjempelse «begrenser seg til din eiendom ([adresse] 32 a+b), området i grensen til [adresse] nr. 34 og nr. 38». I e-post av 3.3.25 fra eiendomsmeglerfirma P fremgår det at parkslirekne er «konsentrert rundt drivhuset på nordsiden av tomten».

Nemnda har etter en konkret vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 i dette tilfellet. Ved vurderingen er det særlig lagt vekt på at eiendommen er et småbruk hvor det ut fra markedsføringen ved salget var påregnelig at tomten hadde et mangfold av plantearter. Det er uklart hvor stor forekomsten av parkslirekne er på tomten, men det er ikke sannsynliggjort at forekomsten er særlig omfattende. Videre er det ikke konkrete holdepunkter for at kjøpers utnyttelse av tomten er påvirket av parkslirekneforekomsten, og det er ikke sannsynliggjort at kjøper har plikt til å foreta seg annet enn å holde planten under kontroll, jf. naturmangfoldloven § 69 andre ledd og uttalelsene i den nevnte handlingsplanen.

Nemnda har merket seg at eiendomsmeglerfirma P i e-post av 3.3.25 har fremholdt at forekomsten av parkslirekne innebærer en betydelig verdireduksjon, men etter en samlet vurdering av sakens dokumenter finner nemnda det vanskelig å legge dette til grunn som sannsynliggjort.

Nemnda er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda tar ikke stilling til om det er gitt ufullstendige opplysninger i dette tilfellet, da lovens innvirkningsvilkår uansett ikke er oppfylt. Det vises særlig til at omfanget av parkslirekne er ukjent, men det er uansett ikke sannsynliggjort at det er særlig omfattende, sammenholdt med småbrukets beskaffenhet og markedsføringen av dette ved salget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).