

Stiftelsesklagenemnda – sak 17/192

Stiftelsesklagenemndas avgjørelse av klage av 15. desember 2016 fra A på Stiftelsestilsynets vedtak av 30. september 2016.

Saken gjelder Stiftelsestilsynets vedtak om å innvilge søknad fra C om å oppheve privat beslagsforbud for eldre gjeld og salgsforbud påheftet fritidseiendommen gnr. [...] bnr. [...] i F kommune. Det er opphevelsen av salgsforbudet det er klaget over.

Etter stiftelsesloven § 55 første ledd bokstav a gjelder stiftelsesloven kapittel 6 om omdanning av stiftelser tilsvarende blant annet for avtaler med bestemmelse om hvordan formuesverdien skal brukes. Spørsmålet i klagesaken er om omdanningsvilkårene i stiftelsesloven § 46 første ledd er til stede, slik at salgsforbudet kan oppheves.

1. Stiftelsesklagenemndas kompetanse og sammensetning

Stiftelsesklagenemndas kompetanse er fastsatt i lov 15. juni 2001 nr. 59 om stiftelser (stiftelsesloven) § 7a. Etter bestemmelsen avgjør Stiftelsesklagenemnda klager på enkeltvedtak fattet av Stiftelsestilsynet i medhold av stiftelsesloven, dekningsloven, arveloven og samvirkeloven, med mindre noe annet følger av særskilt lovbestemmelse.

Stiftelsesklagenemnda har full prøvelsesadgang, jf. lov 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) § 34. Klagen ble fremsatt 2,5 måned etter vedtaksdato. I brev av 14. mars 2017 ba Stiftelsesklagenemnda Stiftelsestilsynet om ytterligere opplysninger for vurdering av om klagen er rettidig fremsatt, jf. forvaltningsloven § 29 om klagefrist. Stiftelsestilsynet har i brev av 27. mars 2017 redegjort nærmere for faktum og sin vurdering. Stiftelsesklagenemnda legger opplysningene til grunn og finner at vilkårene for å behandle klagen er til stede, herunder at klagen er rettidig, jf. forvaltningsloven § 29 annet ledd og § 32.

Ved Stiftelsesklagenemndas behandling og avgjørelse av klagen deltok leder Hanne Ombudstvedt og medlemmene Caroline D. Ditlev-Simonsen og Henning Sollid.

2. Sakens bakgrunn i hovedtrekk

Eiendommen gnr. [...] bnr. [...] i F kommune ble overført fra B til hennes sønn C ved skjøte datert 20. mars 2001. I forbindelse med overføringen ble det skrevet en avtale mellom B og C. I avtalen står det blant annet:

«Hyttan kan ikke selges, og kan heller ikke taes i pant for gammel gjeld som evt. C skulle ha fra før. BESLAGSFORBUD MOT ELDRE GJELD.»

I skjøtet av 20. mars 2001, tinglyst 26. mars 2002, er følgende tekst påført under punkt 6 om særskilte avtaler:

«Hyttan eiendommen kan ikke taes i pant/beslag eller selges. Dekningsloven av 8 juni 1984 § 3-1 Privat beslagsforbud mot eldre gjeld.»

Det fremgår av søknaden at B døde i 2005.

I 2006 fikk søkers ektefelle, D, tinglyst hjemmel til ½ ideell andel av eiendommen. Dette etter at hun hadde anvendt sine midler til å påbygge og oppgradere fritidseiendommen.

Den 11. mars 2016 søkte C Stiftelsestilsynet om oppheving av det private beslagsforbudet og salgsforbudet.

Stiftelsestilsynet vedtok å oppheve det private beslagsforbudet og salgsforbudet i vedtak av 30. september 2016 (vedtaket). Fritidseiendommen ble deretter lagt ut for salg gjennom megler.

Vedtaket om å oppheve salgsforbudet ble påklaget av søkers sønn, A, i e-post datert 15. desember 2016. Han begjærte samtidig utsatt iverksettelse av vedtaket. C motsatte seg dette, med den begrunnelse at han er alvorlig syk og at det haster å få solgt eiendommen.

Den 6. januar 2017 besluttet Stiftelsestilsynet utsatt iverksettelse av sitt vedtak datert 30. september 2016. Beslutningen lyder:

«Begjæring om utsatt iverksetting av Stiftelsestilsynets vedtak om å oppheve salgsforbud påheftet gnr. [...] bnr. [...] i F kommune av 30. september 2016, tas til følge. Salgsforbudet skal derfor regnes som fortsatt å hefte på denne eiendommen frem til klagen fra A er avgjort.»

Stiftelsesklagenemnda ba i brev av 24. januar 2017 Stiftelsestilsynet om å klargjøre hvor langt beslutningen om utsatt iverksettelse rekker i tid. Det fremgår av innstillingen av 15. februar 2017 på side 5 at beslutningen gjelder inntil klagen er endelig avgjort av Stiftelsesklagenemnda. Videre fremgår det at Stiftelsestilsynet har vurdert klagen, men har ikke funnet grunn til å omgjøre vedtaket.

Stiftelsesklagenemnda har mottatt e-poster fra søkers kone, D, samt en legeerklæring fra søkers lege i Spania, hvor hun har bedt nemnda om hastebehandling av saken om mulig. Nemndas leder har vurdert det som nødvendig å behandle saken i møte, og den behandles på første møte etter at saken er oversendt nemnda.

Stiftelsesklagenemndas avgjørelse bygger på de saksdokumentene som nemnda har mottatt innen behandlingen av klagen.

3. Rettslig grunnlag for vedtaket

Det følger av stiftelsesloven § 55 første ledd bokstav a at reglene om omdanning av stiftelser gjelder tilsvarende for:

«formuesverdier som ved avtale, testament, gavebrev eller annen privatrettslig disposisjon er overført til en bestående stiftelse eller annen form for rettssubjekt (enkelperson, forening, selskap, offentlig institusjon mv.), med bestemmelse om hvordan formuesverdien skal brukes»

For å kunne oppheve en rådighetsbegrensning, må minst ett av de fire vilkårene i stiftelsesloven § 46 første ledd være oppfylt. Bestemmelsen lyder:

«Omdanning kan foretas når en bestemmelse i vedtektene eller den rettslige disposisjonen som danner grunnlaget for stiftelsen
a) ikke lar seg etterleve, for eksempel fordi stiftelsens kapital er utilstrekkelig til å tilgodese dens formål på en rimelig måte,
b) er åpenbart unyttig,
c) er i strid med hensikten i den disposisjonen som danner grunnlaget for stiftelsen, for eksempel fordi oppretterens forutsetninger for bestemmelsen har sviktet, eller
d) det er åpenbart uheldig eller åpenbart ufornuftig.»

4. Stiftelsestilsynets vedtak

Vedtaket av 30. september 2016 lyder:

«1. Bestemmelse om beslagsforbud etter dekningsloven § 3-1 gjeldende for C fnr. [...] fastsatt i skjøte datert 20. mars 2001, og tinglyst 26. mars 2002 med dagboknr. [...] på gnr. [...] bnr. [...] i F kommune, oppheves.

2. Forbud mot salg og pantsetting for gammel gjeld inntatt i udatert avtale mellom B og C vedrørende gnr. [...] bnr. [...] i F. kommune, oppheves.»

Stiftelsestilsynet skriver i tilknytning til rådighetsbegrensningen at:

«For rådighetsbegrensninger er det klare utgangspunktet at vilkårene for å få omdannet denne typen klausuler gjort i forbindelse med en gaveoverføring/arv, er svært strenge. Likevel er det klart at endrede forhold kan danne grunnlag for at en klausul som ble gitt en gang, ikke lenger bør opprettholdes. Utsiktede utslag av en rådighetsbegrensning, har heller ikke krav på vern.

Ut fra opplysningene i søknaden er det noe uklart hva som var givers intensjon med salgsforbudet. Idet giver ikke påheftet noe beslagsforbud etter dekningsloven § 3-2 om fremtidig gjeld, stiller ikke loven opp noe krav om at salgsforbud skal ilegges parallelt med beslagsforbudet. Salgsforbudet må derfor vurderes selvstendig, og ut fra en

forutsetning om at giver hadde en annen intensjon med dette enn bare å sikre det mot gamle kreditorer.»

Stiftelsestilsynet vurderer deretter avtalen inntatt i skjøtet:

«Stiftelsestilsynet legger til grunn at hytten på eiendommen i dag er i svært dårlig forfatning. Det vises til uttalelsene fra eiendomsmegler O hvor det fremgår at hytten må ansees som et totalrehabiliteringsprosjekt, eller eventuelt et rivningsobjekt. Meglers vektlegging ved verdivurderingen er at eiendommen anes å være lik tomteverdien.

Stiftelsestilsynet legger videre til grunn at søker ikke har midler eller en helsetilstand som gjør han i stand til å vedlikeholde hytten. Det legges videre til grunn ut fra opplysninger som er fremkommet under behandlingen av søknaden, at søkers barn heller ikke har muligheter for å kunne sørge for det presserende vedlikeholdet av hytten. Til det som her er sagt kommer også den kjensgjerning at søkers kone ble hjemmelshaver til eiendommen i 2006 til tross for salgsforbudet.

Ut fra ovennevnte legger Stiftelsestilsynet til grunn at et avslag på søknaden vil få som konsekvens at hytten forfaller totalt, og med det ubeboelig og uten verdi for noen i uoverskuelig fremtid. Uansett hvilken intensjon giver hadde med salgsforbudet, vil en slik utvikling for eiendommen mest trolig være i strid med hennes ønske.»

Stiftelsestilsynet finner at vilkåret i stiftelsesloven § 55 første ledd bokstav a, jf. § 46 første ledd bokstav d, er oppfylt i dette tilfellet.

5. Klagers anførsler

Klager ber i klagen av 15. desember 2016 om at salget av fritidseiendommen stanses ved hans klage og anfører at opphevelse av salgsforbudet strider mot farmorens ønske og mot avtaleklausulen.

Klagers anførsler oppsummeres slik:

- Eiendommen på 680 kvm har en meget god beliggenhet med sjøutsikt, båt plass-, bade- og fiskemuligheter. Den ligger i tilknytning til turområder og har utbyggingsmuligheter. Både klager og hans bror er knyttet til eiendommen, og farmorens ønske var at de skulle få glede av eiendommen. Salg av eiendommen er i strid med farmorens siste ønske. Dette fortalte hun klager før hun gikk bort.
- Et salg av eiendommen er også i strid med kontrakt som inneholdt *«en klausul som sa at hun ville at eiendommen skulle bli i familien»*.
- Det er ikke innhentet uttalelser fra nære familiemedlemmer før opphevelsen av beslagsforbudet. Klager er heller ikke blitt orientert.

- Klagers personlige ønske er å beholde hytta og bruke den på deling med hele familien og vedlikeholde den slik at våre barn en dag kan overta. Salget bør stanses inntil alle kan komme til enighet om hytta.

6. Stiftelsestilsynets merknader til klagen

Stiftelsestilsynet har ikke funnet grunn til å omgjøre vedtaket og har i brev av 15. februar 2017 oversendt klagen til Stiftelsesklagenemnda til avgjørelse.

Stiftelsestilsynet viser til at søker ble anmodet om å innhente uttalelser fra nærstående til B, og at søkers barn ble særlig nevnt som aktuelle nærstående. Stiftelsestilsynet viser videre til at søker opplyser at han forgjeves har forsøkt å få en uttalelse fra sine sønner, og at alle har nektet å gi sitt samtykke til oppheving av salgsforbudet. Stiftelsestilsynets vedtak ble således truffet med kunnskap om at sønnene ikke var enige i at salgsforbudet skulle oppheves.

Stiftelsestilsynet viser deretter til at klager la inn bud på eiendommen før jul i 2016, men at han ikke kunne skaffe finansiering. Stiftelsestilsynet skriver at dette støtter søkers anførsel om at ingen av barna hans har mulighet til å kjøpe hytta og heller ikke kan sørge for nødvendig vedlikehold. Stiftelsestilsynet viser også til at B ev. intensjon om at hytta skulle bli i familien ble illusorisk i 2006 da søkers kone ble eier av halvparten av eiendommen. Helt fra 2006 har det dermed vært klart at hele eiendommen ikke kan gå i arv til søkers barn, da søker nå bare eier halvparten.

Om dette skriver Stiftelsestilsynet:

«D's investeringer i hytten var i sin tid avgjørende for at denne kunne påbygges og moderniseres, og dermed gjøres beboelig for søker og hans kone. Dersom B hadde vært i live i 2006, er det mye som tyder på at hun ville ha samtykke[t] til oppheving av salgsforbudet, slik at D kunne blitt sameier i eiendommen.»

7. Stiftelsesklagenemndas vurdering

Det er på det rene at fritidseiendommen gnr [...], bnr. [...] i F kommune ble overført til C som en gave i 2002, jf. skjøte tinglyst 26. mars 2002. Giver og gavemottakers mor, B, satte ved eiendomsoverføringen begrensninger for gavemottakerens rettslige disposisjoner over eiendommen ved å påhefte et forbud mot salg av eiendommen. Hun påheftet også et privat beslagsforbud for eldre gjeld, jf. lov om fordringshavernes dekningsrett (dekningsloven) § 3-1. Bakgrunnen for det private beslagsforbudet antas ut fra det opplyste å være at C på overføringstidspunktet var under gjeldsordning. Det er opplyst at gjeldsordningen ble overholdt og slettet i Løsøreregisteret ved utløpet av gjeldsordningsperioden.

Det er opphevelsen av det påheftede salgsforbudet som er gjenstand for klage.

Etter Stiftelsesklagenemndas vurdering er verken omdanningsgrunn som nevnt i

stiftelsesloven § 46 første ledd bokstav a) eller b) til stede. Hva gjelder omdanningsgrunn som nevnt i bokstav c), kan nemnda vanskelig legge til grunn som mest sannsynlig at giveren B's forutsetning for å påhefte salgsforbudet på eiendommen har sviktet. På den ene side taler den beskrevne økonomiske situasjon som C var i på overføringstidspunktet, for at salgsforbudet må ses i sammenheng med beslagsforbudet slik at morens hensikt var å sikre sønnen et sted å bo for fremtiden. På den annen side er det fremkommet opplysninger fra klager om at farmoren ønsket at eiendommen skulle forbli i familien. Stiftelsesklagenemnda vurderer derfor at vilkåret i § 46 første ledd bokstav c) ikke er oppfylt.

Spørsmålet for Stiftelsesklagenemnda er hvorvidt salgsforbudet – slik de faktiske forholdene nå er – er «åpenbart uheldig eller ufornuftig», jf. stiftelsesloven § 46 første ledd bokstav d). Lovbestemmelsen oppstiller et kvalifikasjonskrav, jf. ordlyden «åpenbart». Det er altså ikke nok for å oppheve salgsforbudet at det er blitt uheldig, uhensiktsmessig eller ufornuftig. Utover kvalifikasjonskravet oppstiller lovbestemmelsen ingen nærmere kriterier for når omdanning kan skje, og bestemmelsen gir rom for forvaltningsskjønn. Forvaltningspraksis etter bestemmelsen har vært restriktiv.

Stiftelsesklagenemnda er etter en helhetsvurdering kommet til at vilkåret i stiftelsesloven § 46 første ledd bokstav d) i dette tilfellet er oppfylt. Nemnda har lagt avgjørende vekt på opplysningene om at C hverken har midler eller helse til å vedlikeholde fritidseiendommen og at bebyggelsen i dag er forfalt slik at hytten ikke er beboelig. Nemnda legger til grunn at eierne, etter at de kjøpte hus i Spania i 2008 og i de neste fem årene, vedlikeholdt hytta. D la etter det opplyste inn kr. 300.000 i hytta, og det ble gjort vedlikehold og et påbygg på ca. 32 kvm som tillegg til eksisterende del på rundt 31 kvm, jf. megleropplysninger. Etter denne tid ble søker alvorlig syk, jf. blant annet oversendt dokumentasjon, og han fikk behov for ukentlige behandlinger på sykehus, noe som har forhindret reiser til Norge. Fritidseiendommen er forfalt, og megler anslår verdien i dag lik tomteverdien, omkring 500-600 000 kroner. Stiftelsesklagenemnda har også lagt en viss vekt på at det nå bare er C's ½ ideelle andel i eiendommen som eventuelt kan være gjenstand for arv etter ham. Et fortsatt salgsforbud fremstår, ut fra den beskrevne situasjonen, etter nemndas syn som åpenbart ufornuftig. Klagen tas derfor ikke til følge.

8. Vedtak

Stiftelsesklagenemnda fatter etter dette følgende vedtak:

Klagen tas ikke til følge. Stiftelsestilsynets vedtak av 30. september 2016 opprettholdes.
Vedtaket er enstemmig.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Førde, 27. april 2017

Hanne Ombudstvedt
Leder