

## **Stiftelsesklagenemndas avgjørelse i sak 2017/0018**

Stiftelsesklagenemndas avgjørelse av klage av 01.03.2017 fra avsatt styreleder A og avsatt styremedlem B i Stiftelsen E, org. nr. [...], over Stiftelsestilsynets vedtak av 14. februar 2017.

Saken gjelder vedtak fattet med i medhold av stiftelsesloven § 29 annet ledd om å avsette A og B som medlemmer av stiftelsens styre. Stiftelsen er en boligstiftelse. Vedtaket er begrunnet med at A og B både vesentlig har tilsidesatt sine plikter ved utøvelsen av vervet og har vist seg klart uegnet. A og B dannet flertallet i styret som besluttet salg av boligstiftelsens eiendom til [F]. Styremedlemmet oppnevnt fra valgorganet G, C, motsatte seg salget grunnet mangelfullt beslutningsgrunnlag. Stiftelsestilsynet har lagt til grunn i vedtaket at eiendomssalget er i strid med stiftelsens vedtekter. Videre at beslutningsprosessen og beslutningsgrunnlaget ikke har vært forsvarlig. Salget ble gjennomført på et tidspunkt hvor det pågikk tilsyn av stiftelsen. I tillegg er det i vedtaket vist til forhåndsvarsel om vedtak hvor det er anført gjennomgående manglende forståelse for saksbehandlingsregler for styrebehandling, negativ atferd overfor beboere, samt manglende tillit fra beboere, G og oppretteren.

Spørsmålet i klagesaken er om vilkårene i stiftelsesloven § 29 annet ledd er til stede slik at A og B kan avsettes.

### **1. Stiftelsesklagenemndas kompetanse**

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 er rettidig fremsatt og vilkårene for å behandle klagen er til stede, jf. forvaltningsloven §§ 29 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**

Stiftelsen E fortrinnsvis for eldre, trengende skibsførere, første styrmenn og annet navigasjonsutdannet befall med hustruer samt enker etter sådanne, org. nr. [...], (heretter omtalt som "E" eller "stiftelsen") ble opprettet den 25. oktober 1938. Stiftelsen ble opprettet med midler fra "H", org. nr. [...], (heretter omtalt som "opprettet" eller "H"). Tomt ble gitt vederlagsfritt av X kommune.

Etter stiftelsens vedtekter § 4 er hjemmet "*opprettet fortrinnsvis for trengende skibsførere og førstestyrmenn med hustruer og enker etter sådanne*". Stiftelsen er en boligstiftelse med det formål å leie ut til en nærmere avgrenset gruppe som nevnt. Stiftelsens styre består av tre

medlemmer hvorav ett medlem velges av G, mens øvrige to medlemmer velges av det til enhver tid sittende styre. Styret velger styrelederen.

Stiftelsestilsynet gjennomførte i 2016 et tilsyn med stiftelsen hvor temaet for tilsynet var om styresammensetningen var gyldig. Stiftelsestilsynet kom under tvil til at det ikke var grunn til å reagere på styresammensetningen i stiftelsen som bestod av styreleder A og styremedlemmene D og C. Stiftelsestilsynet kom med en avsluttende rapport i saken 6. desember 2016.

Den 12. januar 2017 tok styremedlem D kontakt med Stiftelsestilsynet per telefon og fulgte samtalen opp med brev oversendt som vedlegg til e-post av 13. januar 2017. D hadde på det tidspunktet trukket seg som styremedlem og oppsummerte årsaken til at han var fratrådt. Han hadde en rekke bekymringer med hensyn til hvordan stiftelsen ble forvaltet, herunder til hvordan styreleder A utførte sine oppgaver.

I etterkant av bekymringsmeldingen fra D mottok Stiftelsestilsynet informasjon fra styremedlemmene i stiftelsen, C, A og B. Sistnevnte var nyvalgt styremedlem og hadde overtatt styrevervet etter D. Stiftelsestilsynet har også mottatt informasjon om saken fra beboere i stiftelsen og oppretter av stiftelsen.

Det er uenighet blant de daværende styremedlemmene om de faktiske forhold og om riktigheten av informasjonen fra de ulike partene/interessentene i saken og deres motivasjon for å kontakte Stiftelsestilsynet. Av melding om åpning av tilsyn og foreløpige vurderinger av 1. februar 2017 fra Stiftelsestilsynet fremgår det at klagerne er i konflikt med oppretter, beboerne og G som er valgorgan i stiftelsen. Videre at det er enighet om at stiftelsen har økonomiske utfordringer og at det er behov for umiddelbar renovering av stiftelsens eiendom, Z i X kommune, uten at omfanget og kostnadene ved dette arbeidet er klarlagt.

Den 1. februar 2017 sendte Stiftelsestilsynet forhåndsvarsel om styreavsettelse til stiftelsen, A og B, jf. forvaltningsloven § 16. Frist for å inngi en uttalelse i saken ble satt til 14. februar 2017. Om vilkårene i stiftelsesloven § 29 annet ledd skrev Stiftelsestilsynet følgende i det utsendte varsel:

*"Stiftelsestilsynet vurderer det slik at vilkårene er oppfylt for styreleder [A] og styremedlem [B] gjennom en rekke handlinger og gjennom utførelsen av sine verv, herunder gjennom vedvarende samarbeidsproblemer så vel innad i Stiftelses styre som utad overfor oppretter, valgorgan og beboere. Saksbehandling og gjennomføring av tiltak skjer dels uten styrebehandling og eller uten øvrige styremedlemmers deltagelse/tilslutning. Det er foreløpig uklart om det foreligger tilstrekkelig oversikt over stiftelsens økonomi, som samtidig ligger til grunn for varslede tiltak i stiftelsen. Om de nærmere vurderinger vises det til vår foreløpige rapport av dags dato som vedlegges dette varsel i kopi."*

Frist for merknader til den foreløpige rapporten ble satt til 15. februar 2017.

Den 2. februar 2017 avholdt stiftelsen et styremøte hvor salg av stiftelsens eiendom ble besluttet. Med to mot én stemme, A og B stemte for og C mot, ble eiendommen vedtatt solgt til F for kroner 25 millioner.

I e-post av 3. februar 2017 ble Stiftelsestilsynet varslet av Hs advokat om at eiendommen var vedtatt solgt. Som en følge av dette kontaktet Stiftelsestilsynet styret i stiftelsen og ba om en

orientering vedrørende salget. Klagerne sendte en skriftlig redegjørelse for bakgrunnen for vedtaket om salg av eiendommen og en kopi av kjøpekontrakten til tilsynet som vedlegg til e-post av 7. februar 2017. Som følge av dette sendte Stiftelsestilsynet ut et nytt varsel om styreavsettelse uten ytterligere frist i e-post av 8. februar 2017. Tilsynet skriver:

*"Ut i fra mottatt dokumentasjon fremstår salgsprosessen som uforsvarlig og i strid med blant annet stiftelsesloven § 18 om forsvarlig kapitalforvaltning og også den formelle prosessen rundt styrets beslutninger, jf. stiftelsesloven kapittel 4. Helt kort og overordnet vil vi bemerke at salg av en boligstiftelse sin eneste eiendom er en svært vesentlig disposisjon som fordrer grundig vurdering for å være forsvarlig. I tillegg vurderes salg av den aktuelle eiendommen her å være i strid med stiftelsens vedtekter som spesifikt viser til denne eiendommen for drift av hjem for beboerne. Innkalling til styremøte om salg av stiftelsens eneste eiendel til salgssum 25 millioner skjer ut i fra tilsendt dokumentasjon med 6 dagers varsel (hvorav 2 helgedager). 4 virkedager er ikke tilstrekkelig frist for et styre å vurdere en så vesentlig disposisjon, jf. stiftelsesloven § 31 første ledd. Det er vist til at man i styremøte 2. februar 2017 i detalj gikk gjennom dokument benevnt «stiftelsens internkontroll». Dette dokumentet er ikke forsvarlig underlag til å beslutte salg av stiftelsens eneste eiendel. De korte vurderinger som fremkommer i dokumentet fremstår ikke å være understøttet av nærmere beregninger, hvilket er underbygget av at verken styremedlem [C] eller Stiftelsestilsynet har fått tilsendt dette. Dokumentet tar heller ikke hensyn til situasjonen for stiftelsens beboere.*

*I tillegg bemerkes at det i tilsendt kjøpekontrakt fremgår i § 9 at «Eiendommen overtas uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper». Bestemmelsen medfører etter sin ordlyd at samtlige beboere har frist til 1. mai 2016 (overtagelsestidspunktet) med å fraflytte boligen, basert på en kjøpekontrakt inngått 2. februar 2016. Dette forhold av vesentlig betydning for beboerne (destinatarene/formålsgruppen til stiftelsen) er ikke kommentert og synes å gå på tvers av stiftelsens interesser.*

*Som følger av alvorligheten i disposisjonen foretatt av styreleder [A] og styremedlem [B] varsles med dette at Stiftelsestilsynet vil vurdere å effektivere vedtak om styreavsettelse umiddelbart og uten ytterligere varsel, jf. forvaltningsloven § 16 andre ledd. Forholdet er uansett kommentert av dem det gjelder i flere omganger.*

*Vi ber dere som nevnt umiddelbart om å ta kontakt per telefon for avklaringer.*

*Som følge av tidshensynet har vi her valgt e-posts form. Eventuelle vedtak om styreavsettelse vil følge i brevs form."*

I perioden 9 – 13. februar 2017 oversendte klagerne en rekke dokumenter til Stiftelsestilsynet, herunder takst, bud, bekreftelse fra kjøper, et dokument kalt "stiftelsens internkontroll" og et tillegg til kjøpekontrakten. Vedtak om styreavsettelse av A og B ble truffet 14. februar 2017. Det var deretter noe korrespondanse mellom klagerne og Stiftelsestilsynet i perioden 14. februar til 22. februar 2017.

Stiftelsestilsynet mottok den 1. mars 2017 et dokument kalt "Varsel om styreavsettelse/åpning av tilsyn – vurderinger", datert 12. februar 2017. Basert på sitt innhold ble dokumentet oppfattet å være en klage på vedtaket av 14. februar 2017. Det var avslutningsvis henvist til klagefrist 7. mars 2017 og det var presisert at undertegnede (klagerne) ikke godtok tilsynets vedtak av 14. februar 2017. På forespørsel i e-post fra Stiftelsestilsynet av 8. mars 2017 om

dokumentet var å anse som en klage, svarte klagerne bekreftende i brev av 20. mars 2017. Klagerne har også sendt inn ytterligere merknader til saken i brev av 10. mars 2017 og i brevet av 20. mars 2017.

Stiftelsestilsynet har vurdert klagen, men har ikke funnet grunn til å omgjøre vedtaket. Saken ble oversendt Stiftelsesklagenemnda i brev av 22. mars 2017.

Klagerne sendte ytterligere opplysninger i saken i brev av 16. juni 2017.

I brev av 3. juli 2017 ba Stiftelsesklagenemnda klagerne om flere opplysninger, herunder svar på fire konkrete spørsmål. Klagerne svarte i brev av 20. august 2017.

Stiftelsen v/nytt styre ble av Stiftelsesklagenemnda bedt om å redegjøre for sitt syn på saken i brev av 17. august 2017. Stiftelsen v/nytt svarte i brev av 1. september 2017, hvor de stilte seg bak Stiftelsestilsynets vurderinger. Videre ble det opplyst om at stiftelsen har tatt ut søksmål mot kjøper av eiendommen og at klagerne er prosessvarslet etter reglene i tvisteloven § 15-9.

Klagerne har inngitt ytterligere informasjon og dokumentasjon i saken i brev av 29. august, 1. september og 6. september 2017. I brev av 25. september 2017 ba klagerne om at tidligere innsendte brev ble erstattet med nye, reviderte versjoner. De nye, reviderte versjonene ble inntatt i saken som egne dokumenter.

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

### **3. Rettslig grunnlag for vedtaket**

Stiftelsestilsynets vedtak av 14. februar 2017 er begrunnet med at to av de alternative vilkårene for å avsette styremedlemmer etter stiftelsesloven § 29 annet ledd er oppfylt. Etter bestemmelsen er Stiftelsestilsynet gitt myndighet til å avsette styremedlemmer når følgende nærmere vilkår er oppfylt:

*"Stiftelsestilsynet kan avsette styremedlem som vesentlig tilsidesetter sine plikter ved utøvelse av vervet, som klart viser seg uegnet, eller som ikke fyller lovens krav til å være styremedlem, jf. § 27. Blir vedtaket bragt inn for domstolene, kan de prøve alle sider av saken."*

### **4. Stiftelsestilsynets vedtak**

Vedtaket av 14. februar 2017 lyder:

- "1. [A] avsettes som styreleder i stiftelsen Ellerhusens Aldershjem.*
- 2. [B] avsettes som styreleder <sup>1</sup>i stiftelsen Ellerhusens Aldershjem."*

Stiftelsestilsynet bemerker innledningsvis at stiftelsesloven § 29 gir tilsynet hjemmel til å avsette styremedlem som vesentlig tilsidesetter sine plikter ved utøvelsen av vervet eller som klart viser seg uegnet. Stiftelsestilsynet vurderer saken slik at vilkårene for avsettelse er oppfylt for både styreleder A og styremedlem B gjennom en rekke handlinger og gjennom

---

<sup>1</sup> Stiftelsesklagenemnda legger til grunn at det her er en skrivefeil fra Stiftelsestilsynets side, og at det her er ment styremedlem.

utførelsen av vervene. Det vises til vedvarende samarbeidsproblemer så vel innad i stiftelsens styre, som utad overfor oppretter, valgorgan og beboere. Saksbehandling og gjennomføring av tiltak skjer dels uten styrebehandling og/eller uten øvrige styremedlemmers deltagelse/tilslutning.

I Stiftelsestilsynets melding om åpning av tilsyn og foreløpige vurderinger av 1. februar 2017 har tilsynet vurdert saken slik at klagerne vesentlig har tilsidesatt sine plikter og klart har vist seg uegnet til å være styremedlem og at det følgelig er grunnlag for styreavsettelse. Til grunn for denne vurderingen ligger for det første at det er manglende tillit fra beboerne. Det vises her til brev fra klagerne til beboerne, hvor de på vegne av stiftelsen har fremsatt det som for beboerne må forstås som trusler om at de som stiller kritiske spørsmål til styret, umiddelbart vil få sin fremtid som beboer revurdert. Stiftelsestilsynet mener at dette ligger utenfor det vide spillerom som må foreligge for ulike personligheter, uenighet innad i styret og utad mot andre.

Klagerne har videre utvist en egenrådighet som ikke er forenlig med det å sitte i et kollegium som et styre skal være. Videre er det gjennomgående en manglende forståelse for stiftelseslovens saksbehandlingsregler, og en manglende lojalitet til øvrige styremedlemmer. Klagerne har også anlagt en holdning og en tone overfor oppretter som Stiftelsestilsynet ikke kan se at det er grunnlag for. Det er vurdert og funnet formildende at stiftelsen har hatt en rekke utfordringer, så som styresammensetning, men uten at dette endrer tilsynets vurderinger.

Den 3. februar 2017 fikk Stiftelsestilsynet informasjon om at stiftelsen hadde solgt stiftelsens eiendom, Z, til F. Dette på tross av at styreleder A i telefonsamtale med tilsynet kort tid i forveien hadde avkreftet at det forelå konkrete salgsplaner. Basert på den mottatte dokumentasjonen fremstår salgsprosessen som uforsvarlig og i strid med blant annet stiftelsesloven § 18 om forsvarlig kapitalforvaltning og også den formelle prosessen rundt styrets beslutninger, jf. stiftelsesloven kapittel 4.

Salget av den aktuelle eiendommen vurderes å være i strid med stiftelsens vedtekter, som spesifikt viser til eiendommen for drift av hjem for beboerne. Videre ble innkallingen til styremøte om salg av Stiftelsens eneste eiendom sendt ut med seks dagers varsel (hvorav to helgedager). Dette vurderes ikke som en tilstrekkelig frist for et styre til å vurdere en så vesentlig disposisjon, jf. stiftelsesloven § 31 første ledd. Grunnlagsdokumentasjonen, dokumentet kalt "Stiftelsens internkontroll", anses heller ikke å være forsvarlig underlag for salg av eiendommen. Dokumentet er kun i helt begrenset grad understøttet av nærmere beregninger. Det skal foreligge noen ad-hoc anslag av kostnader til vedlikehold, men ikke en nærmere kalkyle som viser kostnadene. Dokumentet tar heller ikke hensyn til stiftelsens beboere.

Videre skriver Stiftelsestilsynet:

*"Salget ble også hastebehandlet i en periode hvor de varslede var kjent med å ha mistet tilliten blant Stiftelsens beboere, oppretter og valgorgan. Til tross for at Stiftelsen var under tilsyn, og at man i en rekke mindre vesentlige disposisjoner hadde benyttet seg av advokat og konferert Stiftelsestilsynet valgte de varslede å gjennomføre salget tilsynelatende uten å konferere noen, og da også i strid med det tredje styremedlemmet [C] innvendinger. I tillegg bemerkes at det i signert kjøpekontrakt fremgår i § 9 at "Eiendommen overtas uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper". Bestemmelsen*

*medfører etter sin ordlyd at samtlige beboere har frist til 1. mai [2017] (overtagelsestidspunktet) med å fraflytte boligen, basert på en kjøpekontrakt inngått 2. februar [2017]. Dette forhold av vesentlig betydning for beboerne (destinatarene/formålsgruppen til Stiftelsen) er ikke kommentert og synes å gå på tvers av Stiftelsens interesser. Den 13. februar 2017 signerte partene en tilleggsavtale hvor det fremkommer at punktet utgår da det skyldes feil og ble oversett ved signering av en standardkontrakt. Det er her avtalefestet at "Leietakere med maritim bakgrunn skal ikke sies opp, uten samtykke eller fullverdig erstatningsbolig. Øvrige leiligheter kan bli pusset opp og nåværende leietakere tilbys ny leieavtale i etterkant av oppussingen til markedspris". Tilleggsavtalen og nødvendigheten av denne understreker etter vårt syn den forhastede og mangelfulle prosessen knyttet til salget, selv om den også i noen grad sikrer stiftelsens formålsgruppe."*

Stiftelsestilsynet finner at styreleder A og styremedlem B gjennom nevnte disposisjon og måten den er gjennomført på, har "vesentlig tilsidesatt" sine plikter som styreleder og styremedlem og har som følge av de forhold som er nevnt i opprinnelig varsel om styreavsettelse også vist seg klart uegnet, jf. stiftelsesloven § 29.

## **5. Klagers anførsler**

Vedtak om styreavsettelse ble truffet før fristen for å komme med bemerkninger til varsel om styreavsettelse og melding om åpning av tilsynssak den 15. februar 2017.

Vedtaket av 14. februar 2017 om styreavsettelse er basert på opplysninger om at styret har solgt stiftelsens eiendom Z i X kommune. Melding om åpning av tilsynssak og varsel om styreavsettelse er basert på opplysninger om andre misligheter og er følgelig en annen sak. I brev av 20. mars 2017 skriver klagerne:

*"Vi presiserer at tilsynets anklager av 01.02.17 – som det ønskes kommentarer til – på det daværende tidspunkt – ikke omhandlet – eller indikerte salg av eiendommen. Det er således utelukkende – slik vi ser det – dette dokumentet som beskriver grunnlaget for oppsigelse av styrets flertall som nevnt over – under henvisning til § 29 i stiftelsesloven. Idet man her viser til anklager som beviselig er basert på dokumentfalsk og svært lite troverdige vitneutsagn – ønsker vi hele saken prøvd revurdert av Stiftelsesklagenemnda. Stiftelsestilsynets brev av 14.02.17 – er således i realiteten – en annen sak."*

Stiftelsens økonomiske situasjon var/er kritisk og gjorde det nødvendig å selge eiendommen. Stiftelsens utgifter til nødvendig vedlikehold er dokumentert gjennom rapport fra Siv. Ing. [...] av 8. mars 2016 og rapport fra [...] av 10. september 2015. Manglende oversikt og kontroll over driftsmidler skyldes tidligere styre. Med hensyn til regnskap og tilgjengelig kapital skriver klagerne følgende:

*"[...] er styret i den situasjon ikke å kunne forklare "gapet" av kontantstrøm/forbruk for perioden primo mars til medio september 2015 der differansen utgjøre nær en million. Driftskapital iflg. [I] var ca. 4.5 Mill i mars 2015- og ved årsoppgjør 15/16 var driftsmidler "skrumpet inn" til 3.6 Mill. Stiftelsen vil i alle fall sende inn regnskap for 2016- og budsjetter for -17 straks dette foreligger."*

Stiftelsens vurderinger med hensyn til salget er forsvarlige og bygger på vurderinger inntatt i dokument kalt "stiftelsens internkontroll". Vedlikeholdsetterslepet anslås å koste kroner 10 millioner. Stiftelsen har vurdert andre alternativer til salg, herunder seksjonering og salg av enkeltenheter for å kunne bekoste rehabilitering i egenregi. Stiftelsen bestemte seg for å selge og planlegger å reetablere stiftelsen med en ny eiendom.

Oppnådd salgssum svarer til takst.

Stiftelsestilsynets saksbehandling har ikke vært upartisk. Stiftelsestilsynet bygger på uriktig informasjon gitt av donasjonsfondet, beboerne og styremedlem uten innsikt i stiftelsens situasjon. Stiftelsestilsynet har tillagt donasjonsfondet for stor kompetanse og H har hatt en agenda med prosessen.

Beboernes synspunkter tilhører i realiteten kun noen få av beboerne, og ikke de 11 som har signert på oppropet mot styret. Med hensyn til forholdet til beboerne skriver klagerne blant annet:

*"Et problematisk- og krevende tema – som i sin natur må besvares- og i noen tilfeller utdypes spesifikt- vedr. den enkelte beboer.*

*Det er en kjensgjerning at de beskyldninger tilsynet fremlegger under kapittel 3.4.- er basert på enkelt-påstander-formulert og presentert – for maksimalt å oppnå den tilsiktede målsetting- i dette tilfellet å ramme Stiftelsens vitale organer – primært ved misskreditering av styrets funksjonalitet totalt sett – og ved personangrep rettet mot det enkelte styremedlem."*

Klagerne har i klagen og andre brev til dels lengre gjennomganger av enkelte episoder og forhold som knytter seg til de enkelte beboerne og deres motivasjon. Det vises blant annet til:

*"dokumentfalsk – spredning av falsk økonomihåndtering fra styrets side – herunder feilaktig tolkning av Stiftelsens vedtekter – falsk informasjon vedr. Stiftelsens status innen årsregnskap – prognoser- og fagteknisk beskaffenhet av selve byggets vedlikeholds status- samt kanskje det mest alvorlige- bevist falsk eksponering av fremtidige boforhold der leiekostnader- og bo-stabilitet er det mest essensielle".*

Avslutningsvis anbefaler klagerne at tilsynet *"foretar en uhildet samtale med den enkelte beboer – under fire øyne. Først da vil et korrekt inntrykk utkrystalliseres."*

Klagernes, og i særdeleshet styreleder As, innsats til beste for stiftelsen har fra dag en vært særdeles selvpoppofrende, både hva angår beboerkontakt og planmessig vedlikehold med svært beskjedne driftsmidler.

## **6. Stiftelsestilsynets merknader til klagen**

Stiftelsestilsynet har ikke funnet grunn til å omgjøre vedtaket. Ved brev av 22. mars 2017 har Stiftelsestilsynet oversendt klagen til Stiftelsesklagenemnda til avgjørelse.

Tilsynet skriver at klagen i hovedsak gjentar de argumenter som er fremført for Stiftelsestilsynet tidligere, og som er vurdert og kommentert av Stiftelsestilsynet i vedtak og redegjørelser. Klagen inneholder også en god del bemerkninger til forhold som

Stiftelsestilsynet ikke forstår relevansen av og derfor ikke finner grunn til å gå nærmere inn på.

Videre skriver tilsynet at de økonomiske beregningene som er fremlagt, i liten grad er egnet til å dokumentere en forsvarlig beslutning med hensyn til salg av stiftelsens eiendom og grunnlag for eksistens. Det er i liten grad - om noe - gjort vurderinger/analyser av stiftelsens mulighet til å bære kostnadene, for eksempel gjennom inntekter ved gave fra H eller andre, spredning av kostnadene over tid, lånefinansiering eller annet. I den grad slike vurderinger foreligger, er de ikke dokumentert. Prosessen fremstår som svært forhastet, med et bud med kort frist og en forenklet salgsavtale som var i strid med partenes intensjoner.

Taksten som foreligger bygger på den forutsetning at eiendommen er knyttet til stiftelsen, hvilket ikke vil være tilfelle ved salg og prisen uten slike forutsetninger er estimert til å være langt høyere enn det stiftelsen har oppnådd. Stiftelsen har heller ikke gjort anstrengelser med hensyn til å finne andre aktuelle kjøpere for bygget eller på annen måte dokumentert at prisen som er oppnådd, er forsvarlig og at den dermed ikke innebærer en ulovlig utdeling.

Oppsummert mener Stiftelsestilsynet at vilkårene for styreavsettelse er til stede og begrunner dette på følgende måte:

- *Styreleder [A] og styremedlem [B] har gjennom en rekke handlinger og gjennom utførelsen av sine verv, herunder gjennom vedvarende samarbeidsproblemer så vel innad i Stiftelsens styre som utad ovenfor oppretter, valgorgan og beboere vist seg klart uegnet.*
- *Styreleder [A] og styremedlem [B] har utvist en saksbehandling og gjennomføring av tiltak dels uten styrebehandling og eller uten øvrige styremedlemmers deltagelse/tilslutning.*
- *Styreleder [A] og styremedlem [B] har ved salg av stiftelsens eiendom uten en forsvarlig utredning og prosess vesentlig tilsidesatt sine plikter. Salget ble hastebehandlet i en periode hvor de avsatte styremedlemmer var varslet om avsettelse.*
- *Stiftelsestilsynet vurderte det nødvendig å foreta styreavsettelse for derigjennom få inn ett nytt styre som kunne vurdere om og på hvilken måte man skulle håndtere salget, herunder om man stiftelsen kan anse seg ubundet av avtalen, eventuell tilbakeføring, erstatning for tap stiftelsen kan ha lidt mv.*

*Vi finner ikke grunnlag for å endre våre vurderinger slik de fremkommer vår foreløpige vurderinger og varsel om styreavsettelse av 1. februar 2017 og vedtak om styreavsettelse av 14. februar 2017. Vi viser følgelig til de vurderingene som fremkommer i nevnte dokumenter slik oppsummert i vedtak av 14. februar 2017 punkt 3."*

## **7. Klagers supplerende merknader**

På spørsmål fra Stiftelsesklagenemnda i brev av 3. juli 2017 om klagerne kan redegjøre for hvordan de vurderte at styret, etter salget av eiendommen, skulle kunne ivareta stiftelsens formål, har klagerne vist til at de vurderer saken slik at stiftelsen og dens formål skal videreføres. I brev av 22. august 2017 skriver klagerne:

*"Stiftelsens styre beregner en overgangsperiode på ca. 6 — 8 mnd. fom primo mai 2017— etter at [F] har foretatt den formelle overtagelse- på de betingelser og premisser man har avtalt i*

samsvar med ajourført kjøpekontrakt— herunder vedlagt rettelse der nåværende leieforhold fortsettes. Man antar at ny eier påbegynner aktuelle utbedringsmål omgående— iflg vedlikeholdsplan— innbefattet innvendig ferdigstilling av de leiligheter som fremdeles er avstengt grunnet vann/sopp—skader. Stiftelsens styre ([A]— [C]- [B]) starter omgående sonderinger via på forhånd selekterte aktører innen eiendomsmarkedet— foretar valg av passende prosjekt- og byggeleder— f.eks. ing. [Y] som vi jo kjenner fra før— opptrer som fagteknisk bindeledd mellom byggherre/styre- der styreleder fungerer som bindeledd mellom ulike Kommunale etater— underleverandører og generell fremdrift.

[...]

Det daværende styre ser således ikke at Stiftelsen på noen måte vil «miste sin sjel» ved å flytte sin virksomhet fra nåværende adresse. Andre har måttet gjøre lignende valg av ulik årsak— herunder økonomiske forhold— og ofte med forbedrede driftsresultat enn tidligere. For øvrig oppnår man den gevinst— som i dette tilfellet— refinansiering av de fra før påpekte feil og mangler— som grunnet stort vedlikeholdsetterslep påfører Stiftelsen krevende drifts—likviditet. Egen spesifikk utredning presenteres senere. "

På spørsmål om styrets medlemmer hadde mottatt regnskapstall og budsjett for stiftelsen forut for styremøte den 2. februar 2017 svarer klagerne følgende:

"Årsregnskap 2016 var ikke klart før salg av eiendommen. Aktuelle regnskapstall for 2015 ble forevist [C]/undertegnede som modell og beregningsgrunnlag for faste og variable kostnader for 16/17. Avvik fra årsoppgjør 2014 og 2015 (stort ca. kr. 800 000.— periode jan. — august 2015 / der manglende bilag ikke kan redegjøres for)— bør påvirke modellen. [C] ble muntlig orientert om regnskapsmessig status for 2016- samt daværende tilgjengelige driftsmidler og tilstøtende omstendigheter."

Med hensyn til spørsmålet om salget av eiendommen var nødvendig, er det klagernes syn at stiftelsen var i en så vanskelig økonomisk situasjon at salg var den eneste mulige løsningen. Dette som følge av dårlig økonomistyring fra det forrige styret og manglende vedlikehold over flere år.

Videre fremholder klagerne at de ikke mottok forhåndsvarsel om styreavsettelse datert 1. februar 2017 fra Stiftelsestilsynet før den 3. februar 2017. Med andre ord dagen etter at stiftelsens eiendom var vedtatt solgt på styremøte avholdt den 2. februar 2017.

I brev av 1. september 2017 bestrider klagerne de opplysninger som Stiftelsestilsynet har bygget vedtaket på. Herunder særlig opplysninger fra tidligere styremedlem D. Dette følges opp i klagernes brev av 6. september og av 25. september 2017.

## 8. Stiftelsesklagenemndas vurdering

### 8.1 Spørsmål om det hefter saksbehandlingsfeil ved Stiftelsestilsynets vedtak

Klagerne har begge vist til at vedtaket om styreavsettelse ble truffet før utløpet av fristen for å komme med bemerkninger til melding om åpning av tilsyn og foreløpige vurderinger datert 1. februar 2017. Svarfristen var 15. februar 2017, mens vedtaket ble fattet 14. februar 2017. Videre har klagerne vist til at vedtaket om styreavsettelse er begrunnet med salget av stiftelsens eiendom og at dette er forhold som ikke er medtatt i melding om åpning av tilsynssak og foreløpige vurderinger og forhåndsvarsel av 1. februar 2017. Nemnda viser til klagerne brev av 10. mars 2017 til nemnda og 30. mars 2017 til Stiftelsestilsynet.

Ut fra det som fremkommer fra klagerne om dette, forstår Stiftelsesklagenemnda dette som en anførsel om manglende forhåndsvarsel om vedtaket og/eller at Stiftelsestilsynet ikke har sørget for at saken er tilstrekkelig opplyst før vedtak ble truffet.

Stiftelsesklagenemnda bemerker til dette:

I varsel om styreavsettelse er fristen for tilbakemelding satt til 14. februar 2017. Melding om åpning av tilsyn og foreløpige vurderinger er vedlagt varselet i kopi. Der er frist for merknader satt til 15. februar 2017. Da Stiftelsestilsynet ble gjort oppmerksom på at klagerne hadde solgt stiftelsens eiendom den 2. februar 2017, ble klagerne bedt om å gi en redegjørelse for salget. Klagerne redegjorde for salget i brev av 07.02.2017 til Stiftelsestilsynet og oversendte kopi av kjøpekontrakten. I epost til B den 8. februar 2017 begrunner Stiftelsestilsynet sitt syn på salgstransaksjonen som en uforsvarlig disposisjon i strid med lov og vedtekter. Stiftelsestilsynet skriver blant annet i eposten:

*"Som følger av alvorligheten i disposisjonen foretatt av styreleder [A] og styremedlem [B] varsles med dette at Stiftelsestilsynet vil vurdere å effektivere vedtak om styreavsettelse umiddelbart og uten ytterligere varsel, jf. forvaltningsloven § 16 andre ledd. Forholdet er uansett kommentert av dem det gjelder i flere omganger."*

Klagerne ble i eposten bedt om umiddelbart å ta kontakt med Stiftelsestilsynet per telefon for avklaringer.

Etter forvaltningsloven § 16 tredje ledd bokstav c) kan forhåndsvarsling unnlates når vedkommende part allerede på annen måte har fått kjennskap til at vedtak skal treffes og har hatt rimelig foranledning og tid til å uttale seg, eller varsel av andre grunner må anses åpenbart unødvendig. Stiftelsesklagenemnda finner at vilkårene for å unnlate et nytt forhåndsvarsel etter forvaltningsloven § 16 første, jf. annet ledd, er oppfylt i dette tilfellet. Det vises til at klagerne allerede 1. februar 2017 var forhåndsvarselet om vedtak om styreavsettelse, jf. forvaltningsloven § 16. Stiftelsens eiendom ble solgt dagen etter dato for varselet, og klagerne ble gitt anledning til å kommentere transaksjonen. Den 8. februar 2017 ble klagerne gjort oppmerksomme på at vedtak om styreavsettelse på grunnlag av klagerne salg av eiendommen, ville bli fattet og at ytterligere forhåndsvarsel ikke ville bli gitt. Vedtak ble først truffet 14. februar 2017. Stiftelsestilsynet hadde dessuten ved flere anledninger bedt klagerne ta telefonisk kontakt med tilsynet før vedtak ble fattet. Det foreligger etter nemndas vurdering ikke brudd på forvaltningsloven § 16.

Ut fra sakens dokumenter kan ikke Stiftelsesklagenemnda se at saken var utilstrekkelig opplyst før Stiftelsestilsynets vedtak. Etter Stiftelsesklagenemndas vurdering lider ikke vedtaket av saksbehandlingsfeil som kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold. Stiftelsestilsynets vedtak er gyldig. Klagebehandlingen sørger uansett for tilstrekkelig kontradiksjon og sakens tilstrekkelige opplysning, jf. herunder nemndas brev til klagerne av 3. juli 2017 og bemerkninger inngitt senere fra klagerne. Det vises til forvaltningsloven § 34 hvor det fremgår at klageinstansen skal prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter.

### 8.2 Stiftelsesloven § 29 annet ledd

Stiftelsesklagenemnda skal ta stilling til om A og B har opptrådt på en slik måte under utførelsen av sine verv som medlemmer av styret i E som gjør at vilkårene i stiftelsesloven § 29 annet ledd for styreavsettelse er oppfylt.

Stiftelsesklagenemnda bemerker innledningsvis at et valgt styremedlem som hovedregel innehar vervet funksjonstiden ut. Av hensyn til styremedlemmers uavhengighet fra den som har oppnevnt styremedlemmet, kan ikke styremedlemmer fjernes fra vervet under funksjonstiden. Unntak gjelder dersom styremedlemmet opptrer på en måte som innebærer mislighold av pliktene som styremedlem i stiftelsen eller handler illojalt eller på annen måte motarbeider stiftelsens formål. Stiftelsestilsynet er i slike tilfeller gitt myndighet til førtidig å avsette et styremedlem, jf. stiftelsesloven § 29 annet ledd første punktum. Bestemmelsen lyder:

*"Stiftelsestilsynet kan avsette styremedlem som vesentlig tilsidesetter sine plikter ved utøvelsen av vervet, som klart viser seg uegnet, eller som ikke fyller lovens krav til å være styremedlem, jf. § 27."*

Det er de to førstnevnte alternative vilkår som er gjenstand for vurdering i denne klagesaken.

Rettspraksis gir liten veiledning om hvor mye som skal til for at lovens vesentlighetskriterium er oppfylt. Vesentlighetskravet må bedømmes i sammenheng med de plikter og oppgaver som styremedlemmer har etter lov og vedtekter. Dette er også lagt til grunn blant annet i LB-2010-144317 som gjaldt gyldigheten av vedtak om styreavsettelse i en stiftelse.

Det må foretas en konkret vurdering i det enkelte tilfellet av om vesentlighetskriteriet skal anses oppfylt. Etter nemndas syn vil momenter i vurderingen være hvorvidt det dreier seg om et enkeltstående eller vedvarende pliktbrudd, om det dreier seg om tilsidesettelse av helt sentrale plikter som påhviler medlemmer i en stiftelses styre og hvor alvorlig handlingen/unnlatelsen er.

Om alternativet *"klart viser seg uegnet"* skriver Knudsen/Woxholth, *Stiftelsesloven med kommentarer*, på side 135 flg.:

*"Klart viser seg uegnet" krever i og for seg ikke at et styremedlemmet har misligholdt sine forpliktelser som styremedlem, men at det fremstår som klart at vedkommende ikke har de kvalifikasjoner eller egenskaper som må kreves for å utøve styrevervet på en forsvarlig måte."*

Stiftelsesklagenemnda legger til grunn at ordlydens *"klart"* stiller krav om et kvalifisert beviskrav for at vedkommende styremedlem under utøvelsen av sitt styreverv har opptrådt på

en måte som ikke er forenlig med de kvalifikasjoner eller personlige egenskaper som må kreves for å inneha vervet videre. Alminnelig sannsynlighetsovervekt er ikke tilstrekkelig.

### 8.3. Den konkrete vurderingen

A og B har inngitt felles klage. Vilåårene i stiftelsesloven § 29 annet ledd skal vurderes i forhold til det enkelte styremedlem. Nemnda finner ikke holdepunkter i saksdokumentene for å vurdere klagerne forskjellig.

Når det gjelder vurderingstemaet *"vesentlig tilsidesetter sine plikter ved utøvelsen av vervet"*, er det manglene ved regnskapsførselen og formuesforvaltningen, samt salget av stiftelsens eiendom som må vurderes opp mot stiftelsesloven og stiftelsens vedtekter.

#### 8.3.1.Regnskapsmangler og mangler ved formuesforvaltningen

Stiftelser har regnskapsplikt etter regnskapsloven § 1-2 nr. 10. Stiftelsens styre har etter stiftelsesloven § 30 tredje ledd en plikt til å besørge at regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll.

I dette tilfellet foreligger ikke regnskap og budsjett som styringsdokumenter for driften. Stiftelsesklagenemnda viser til melding om åpning av tilsyn av 1. februar 2017 punkt 3.5. Det fremgår der at flere av bekymringsmeldingene som Stiftelsestilsynet har mottatt, omhandler stiftelsens økonomi. Videre at beboerne får presentert fra styret at økonomien er svært dårlig uten at de gis innsyn i regnskapsmateriale eller budsjett. Stiftelsestilsynet har bedt styret om å få oversendt stiftelsens regnskap for 2016, selv om det ikke er revidert, og budsjett for 2017. Videre er styret bedt om å redegjøre for samtlige lønnskostnader, honorarer og andre godtgjørelser for 2015 og 2016.

Etterspurt regnskap, budsjett og redegjørelse er ikke fremlagt, verken for Stiftelsestilsynet eller i klageomgangen. Med hensyn til stiftelsens løpende utgifter og kontantstrøm skriver klagerne selv i klagen på side 16 under punkt 3.5: *"Stiftelsen vil i alle fall sende inn regnskap for 2016- og budsjetter for -17 straks dette foreligger. Stiftelsen v/ [B] er ikke lenger i stand til å identifisere de ulike disposisjoner som er foretatt etter mai 2016."* I brev av 20. august 2017 skrev klagerne følgende om regnskapet:

*"Årsregnskap 2016 var ikke klart før salg av eiendommen. Aktuelle regnskapstall for 2015 ble forevist [C]/undertegnede som modell og beregningsgrunnlag for faste og variable kostnader for 16/17. Avvik fra årsoppgjør 2014 og 2015 (stort ca. kr. 800 000.— periode jan. — august 2015 / der manglende bilag ikke kan redegjøres for)— bør påvirke modellen. [C] ble muntlig orientert om regnskapsmessig status for 2016- samt daværende tilgjengelige driftsmidler og tilstøtende omstendigheter."*

Både det at det ikke er fremlagt noen regnskapstall for 2016 og det klagerne selv skriver, gjør at Stiftelsesklagenemnda legger til grunn at regnskapsførsel ikke er besørget og at formuesforvaltningen har vært uten kontroll av dette styret, i alle fall siden mai 2016, idet verken regnskap eller budsjett foreligger. Det å ha oversikt og kontroll over stiftelsens økonomi er en helt sentral plikt som påhviler styrets medlemmer. Uten et regnskap som er åjour vil driften ikke være forsvarlig, og styret vil ikke ha et forsvarlig grunnlag for sine beslutninger. Ved å ikke besørge regnskap og budsjett har klagerne vesentlig tilsidesatt sine plikter etter stiftelsesloven § 30.

Nemnda bemerker at det per dags dato foreligger regnskap for 2016 for stiftelsen. Det legges til grunn at det er utarbeidet og levert inn av det nye styret, da det er signert av de nye styremedlemmene etter at disse overtok vervet.

### 8.3.2. Eiendomssalg i strid med vedtektene

Etter stiftelsesloven § 30 tredje ledd skal stiftelsens styre sørge for at stiftelsens formål ivaretas.

Klagerne har i brev av 16. juni 2017 til Stiftelsklagenemnda anført at styret har anledning til å selge eiendommen uten å gå veien om omdanning ettersom vedtektene ikke nevner en spesifikk adresse for stiftelsens virke. Dette til tross for at klagerne 26. januar 2017 i møte med advokat J fikk opplyst at et eventuelt salg av eiendommen medfører krav om omdanning og må godkjennes av Stiftelsestilsynet, jf. advokat Js epost av 7. februar 2017 til klagerne.

Stiftelsesklagenemnda viser til at stiftelsen er en boligstiftelse med det eneste formål å tilby leilighet til den krets av personer som fremgår av vedtektene, jf. §§ 4 og 5. Stiftelsens eiendom er Z, gnr. [...], bnr. [...] i X kommune med 15 leiligheter for utleie. Det er denne eiendommen som er "*Hjemmet*" som vedtektene omtaler. Et salg av stiftelsens eiendom, forutsetter utvilsomt en endring av stiftelsens vedtekter (formålsbestemmelsen). En endring av vedtektenes formålsbestemmelse er i stiftelsesloven definert som omdanning, jf. stiftelsesloven § 46 første ledd. De materielle vilkår for omdanning følger av stiftelsesloven § 46, og omdanning krever Stiftelsestilsynets godkjenning. Styret kan ikke endre vedtektene og kan heller ikke selge eiendommen uten å komme i strid med vedtektene §§ 4 og 5. Salget av eiendommen er altså ingen legal salgsoperasjon som kan gjøres ut fra en nødrettslig betraktning slik klagerne hevder. Det fremgår av protokoll fra styremøte i stiftelsen 2. februar 2017 at A og B stemte for salg av eiendommen. De har begge signert kjøpekontrakt med F samme dato. En av de sentrale plikter styret har er å realisere stiftelsens formål, jf. stiftelsesloven § 30 tredje ledd første punktum. Stiftelsesklagenemnda finner det klart at A og B har vesentlig tilsidesatt sine plikter som medlemmer av stiftelsens styre ved å beslutte salg og gjennomføre salg av stiftelsens eiendom.

Stiftelsesklagenemnda finner videre grunn til å fremheve at i en situasjon med dårlig økonomi i stiftelsen, som også klagerne beskriver i sine brev, uten betryggende oversikt og kontroll over økonomien, jf. ovenfor om regnskapsmangler, er det klart at styrevedtaket om salg ikke hadde et forsvarlig beslutningsgrunnlag. Dokumentet kalt "*Stiftelsens internkontroll*" som klagerne gjentatte ganger har henvist til, er ufullstendig og utilstrekkelig som grunnlag for en slik styrebeslutning. Det er på det rene at beboernes situasjon ikke ble vurdert i forkant av salget, jf. kjøpekontrakten § 9 [1] hvor det fremgår at eiendommen overtas uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper ved overtakelsen 1. mai 2017. Dette er et forhold av vesentlig betydning for stiftelsens beboere. Den 13. februar 2017 signerte partene en tilleggsavtale hvor det heter at "*[l]eietakere med maritim bakgrunn skal ikke sies opp, uten samtykke eller fullverdig erstatningsbolig. Øvrige leiligheter kan bli pusset opp og nåværende leietakere tilbys ny leieavtale i etterkant av oppussingen til markedspris.*" Selv om tilleggsavtalen forhindrer at dagens beboere må flytte ut umiddelbart og i utgangspunktet sikrer dem rett til en erstatningsbolig, fremstår klausulens ordlyd som lite gjennomtenkt og det er usikkert i hvilken grad den vil sikre leietakerne over tid. Behovet for tilleggsavtalen underbygger etter nemndas syn at salgsprosessen var forhastet og lite gjennomtenkt.

Stiftelsesklagenemnda er etter dette kommet til at A som styreleder og B som styremedlem har vesentlig tilsidesatt sine plikter etter stiftelsesloven § 30 ved å ha unnlatt å besørge

regnskapsførsel, i alle fall fra mai 2016, og ikke har hatt kontroll over stiftelsens økonomi, samt å gjennomføre salg av stiftelsens eiendom i strid med vedtektenes formål og uten at stiftelsen er godkjent omdannet.

Salget ble også besluttet og gjennomført på et tidspunkt hvor klagerne var klar over at det var igangsatt en tilsynssak fra Stiftelsestilsynet. Stiftelsestilsynet hadde ved brev av 24. januar 2017 fra advokat K mottatt bekymringsmelding på vegne av 11 beboere i Z og klagerne var tydelig oppmerksom på den manglende tilliten beboerne da hadde til dem som medlemmer av styret, jf. blant annet brev fra B av 19. januar 2017 til oppretter (som ble videresendt til Stiftelsestilsynet av B selv) samt brev av 22. januar 2017 til Stiftelsestilsynet fra B. Stiftelsesklagenemnda finner det graverende at A og B i denne situasjonen og med denne kunnskapen beslutter og gjennomfører salg av stiftelsens eiendom. Dette forholdet i seg selv gjør etter nemndas syn at de begge klart har vist seg uegnet til å inneha vervet ut funksjonstiden.

Klagernes opptreden overfor beboerne er også med på å underbygge nemndas syn på klagernes manglende egnethet. I brev til en av beboerne datert 18. desember 2015 vedrørende en konflikt knyttet til bruk av boder på loftet, avslutter B (som på det tidspunktet satt i styret) med følgende:

*"En annen ting styret vil ha slutt på er dine uttalelser vedrørende styreleder [A] trolig "snarlig avgang". Dette er det reneste vås og oppspinn som man kan tenke seg stammer fra "din gode venn og tidligere vaktmester" [...]. Han er jo virkelig ekspert på å fabrikke ondsinnede løgnhistorier, som for øvrig kun finnes i hans eget syke hode.*

*Siden det tross alt er jul, skal jeg gi deg et særdeles godt råd fru [...]. Tilkjennegi din fulle og hele OPPRIKTIGE beklagelse til [A] – så vil han kanskje av ren godhet glemme overnevnte intermessso."*

Stiftelsesklagenemnda er kommet til at vilkårene i stiftelsesloven § 29 annet ledd for å avsette A og B som medlemmer av styret i stiftelsen er oppfylt.

Klagen fra A tas etter dette ikke til følge.

Klagen fra B tas etter dette ikke til følge.

## **9. Vedtak**

Stiftelsesklagenemnda fatter etter dette følgende vedtak:

**Stiftelsestilsynets vedtak av 14. februar 2017 opprettholdes.**

Vedtaket er enstemmig.

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

Oslo, 20. oktober 2017

Hanne Ombudstvedt  
Leder

*Dokumentet er godkjent elektronisk*