



Stiftelsesklagenemnda

Stiftelsesklagenemndas avgjørelse i sak 2019/0666

Stiftelsesklagenemndas avgjørelse av klage datert 15. oktober 2019 fra A, B og C på Stiftelsestilsynets vedtak av 4. oktober 2019.

Saken gjelder Stiftelsestilsynets vedtak om å avslå søknad om opphevelse av rådighetsbegrensning, blant annet salgsforbud, som hefter på gnr. [...], bnr. [...] i X kommune. Grunnen til avslaget er at vilkårene i stiftelsesloven § 46 første ledd jf. § 55 etter Stiftelsestilsynets syn ikke er oppfylt.

Spørsmålet i klagesaken er om vilkårene i stiftelsesloven § 46 første ledd er oppfylt, slik at rådighetsbegrensningen 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 bl.a. stiftelsesloven.

Stiftelsesklagenemnda har full prøvelsesadgang, jf. lov 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) § 34. Klagen er satt fram i rett tid. Vilråene for å behandle klagen er til stede, jf. forvaltningsloven §§ 29 og 32.

Ved Stiftelsesklagenemndas behandling og avgjørelse av klagen deltok leder Gudmund Knudsen og medlemmene Kamilla Silseth og Henning Sollid.

2 Sakens bakgrunn i hovedtrekk

Eiendommen gnr. [...], bnr. [...] i X kommune ble i 2002 overdradd som gave fra D til hennes tre barn, A, B og C på følgende vilkår:

- Giveren beholder bruksrett 4 uker i juli
- Eiendommen skal være mottakers særeie
- Eiendommen kan ikke pantsettes eller belånes
- Ingen av mottakerne kan selge eller kreve sin andel utløst
- Ved mislighold av felles forpliktelser vil vedkommende andelseier miste sin rett til eiendommen uten vederlag.

De tre barna overtok på disse vilkår hver sin ideelle andel i eiendommen. E døde i september 2016. Hans kone, C har etter samtykke fra barna, F, G og H overtatt eiendommen i uskifte etter sin mann.

Eiendommen består av en hytte med tomt. Hytten ble bygget av D foreldre i 1935. Det er opplyst at hytten er lite vedlikeholdt de siste årene. Blant etterkommerne etter D er det ulike meninger om årsaken til dette.

A og B søkte 15. mars 2019 Stiftelsestilsynet om opphevelse av urådighetsklausulene på eiendommen. C har senere sluttet seg til søknaden. I forbindelse med søknaden innhentet søkernes advokat uttalelser fra A og B samt C og de tre barna til avdøde E og C.

Det fremgår av de innhentete uttalelsene at A og B mener at D ville ha ønsket å oppheve klausulene slik situasjonen er i dag. De ønsker også selv å oppheve klausulene. C ønsker også å oppheve klausulene, men har ikke noen formening om hva D ville ha ønsket i dag. Barna, G, H og F ønsker ikke at klausulene skal oppheves og mener at D ikke ville ha ønsket dette.

Stiftelsestilsynet avsto søknaden i vedtak av 4. oktober 2019. A, B og C påklaget vedtaket ved brev av 15. oktober 2019.

Stiftelsestilsynet har vurdert klagen, men har ikke funnet grunn til å omgjøre vedtaket. Saken ble oversendt Stiftelsesklagenemnda ved brev av 22. november 2019. Klagerne innga merknader til Stiftelsestilsynets innstilling i klagesaken i brev av 2. desember 2019.

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

3 Stiftelsestilsynets vedtak

Vedtaket av 4. oktober 2019 lyder:

«Søknad datert 3. mai og 4. juli 2019 om oppheving av bestemmelse om forbud mot salg og utløsning av eierandel i skjøte av 10. oktober 2002 på gnr. [...] bnr. [...] fnr. [...] i X kommune, blir avslått.»

Stiftelsestilsynet har først vurdert hvorvidt det er mulig å oppløse sameiet etter sameigelova § 15. I så fall var det ikke aktuelt å vurdere opphevelse etter stiftelsesloven § 55.

Stiftelsestilsynet har kommet til at de fastsatte vilkårene for overføringen av eiendommen medfører at sameigelova § 15 ikke kommer til anvendelse. Dette er en oppfatning som deles av klagernes advokat, advokat Knut Skagen. På denne bakgrunn vurderer Stiftelsestilsynet hvorvidt vilkårene i stiftelsesloven § 46 første ledd, jf. § 55 er oppfylt.

Når det gjelder vilkåret i bokstav a, at bestemmelsen ikke lenger kan etterleves, finner ikke Stiftelsestilsynet at dette er oppfylt. Stiftelsestilsynet bemerker at sameigelova gir regler om bruk og utnyttning, stell og vedlikehold, bruksdeling osv. av ting som ligger i sameie, og at skjøtet inneholder en bestemmelse som regulerer virkningen av mislighold av felles forpliktelser.

Vilkåret i bokstav b, at bestemmelsen er blitt åpenbart unyttig finner Stiftelsestilsynet heller ikke oppfylt, og Stiftelsestilsynet bemerker at denne bestemmelsen typisk gjelder der stiftelsens (her bestemmelsens) formål er blitt overflødig eller unødvendig.

Stiftelsestilsynet kommer til at heller ikke vilkåret i bokstav c er oppfylt. Vilkåret er at bestemmelsen har kommet i strid med hensikten med disposisjonen. Stiftelsestilsynet begrunner standpunktet sitt på denne måten:

«For å klarlegge hva som var [D]s hensikt med å fastsette bestemmelsen, må utgangspunkt tas i en tolkning av klausulens ordlyd. Denne gir i seg selv anvisning på at [D] forutsatte at mottakerne ikke skulle selge hytta eller kreve sameieandelen utløst. Basert på opplysningene som fremkommer i søknaden og i skrivene fra [A], [B], [H] og [F], legger Stiftelsestilsynet til grunn at hensikten var å skape sikkerhet for at [D] og [I] sine etterkommere skal eie og bruke hytta og at den skal kunne være et sted hvor familien samles. At det i skjøtet også er tatt inn bestemmelser om særeie for mottakeren og forbud mot pantsettelse, viser at [D] også tok hensyn til at forhold som tvangssalg eller skilsmisse ville kunne true den enkeltes eierandel, og dermed også forutsetningene bak forbudet mot salg og utløsning. Slik sett fremstår bestemmelsene i skjøtet som gjennomtenkte, og som et klart uttrykk for utstederens vilje.»

Stiftelsestilsynet legger videre grunn at hytten blir mindre vedlikeholdt og mindre brukt enn det som var Ds forutsetning. Dette tilsier imidlertid ikke etter Stiftelsestilsynets syn at hensikten med forbudet mot salg og oppløsning av sameie kan sies å ha sviktet i en slik grad at bestemmelsen er kommet i strid med hensikten forbudet. Stiftelsestilsynet skriver:

«I så måte bemerkes at forbud mot salg og oppløsning av sameie nettopp er ment å være til hinder for et salg og at hytta dermed ikke lenger vil være i familien. All den tid hytta ikke er solgt av familien og blir brukt av [D]s etterkommere, blir den grunnleggende forutsetningen oppfylt.»

Vilkåret i bokstav d, at bestemmelsen er åpenbart uheldig eller åpenbart ufornuftig, anses heller ikke oppfylt. Stiftelsestilsynet viser til at ønsket om å selge kan virke veloverveid og hensiktsmessig, men at det kreves mer enn bare rene hensiktsmessighetsbetraktninger for å oppheve klausulene etter lovens vilkår.

4 Klagers anførsler

Klager ber om at Stiftelsesklagenemnda omgjør Stiftelsestilsynets vedtak om avslag på søknaden.

Klagers anførsler kan oppsummeres slik:

Stiftelsestilsynet har lagt vekt på uriktige forhold når det er vektlagt at A og B ikke har ønsket å vedlikeholde hytten fordi den skal selges. Det riktige er at A og B ønsker å selge fordi den ikke blir vedlikeholdt.

I tolkingen av vilkåret i stiftelsesloven § 46 bokstav c har Stiftelsestilsynet lagt til grunn et for strengt rettsanvendelsesskjønn. Det er naturlig å tolke stiftelsesloven § 46 strengt når det gjelder stiftelser, som er kjerneområdet for bestemmelsen. Salgsforbud o.l. er derimot i bestemmelsens randsone og da bør den ikke tolkes like strengt. Dersom D hadde visst hva bestemmelsen ville medført av vansker, splid og uro i familien, ville hun ikke tatt den inn. Hennes hensikt med salgsforbudet har totalt sviktet, slik at bestemmelsen i dag klart er i strid med hennes intensjoner og hensikt. Hytten, som skulle være et samlingspunkt for familien, har i stedet blitt kime til splid.

5 Stiftelsestilsynets innstilling

Til klagers anførsel om at uriktige faktiske forhold er lagt til grunn i vedtaket, skriver Stiftelsestilsynet at tilsynet ikke kan se noen egentlig motstrid mellom det Stiftelsestilsynet har skrevet og det som fremkommer i anførselen. Stiftelsestilsynet kan uansett ikke se at en

eventuell motstrid i meningsinnhold ville hatt betydning for sin vurdering. Videre uttaler Stiftelsestilsynet:

«Klagerne er uenige i Stiftelsestilsynets vurdering av om [D]s hensikt med salgsforbudet har sviktet. Til dette bemerkes at hensikten med å innta bestemmelser om forbud mot salg mv. som blir tinglyst på en eiendom, er å hindre at eiendommen skal bli solgt. Det ligger implisitt i dette at den som overdrar eiendom med en slik bestemmelsen om bruken har tatt høyde for at mottakerne kan komme til å ønske å selge eiendommen, og inntatt bestemmelser for å hindre at det skal skje. Vi kan derfor ikke slutte oss til klagerens vurdering av at hensikten med salgsforbudet har sviktet totalt og er i strid med hensikten med å opprette den. Når det gjelder anførselen om at [D] ikke hadde tatt inn bestemmelsene i skjøtet dersom hun hadde visst om konsekvensene om vansker, splid og uro i familien, viser Stiftelsestilsynet til at blant de av [D]s etterkommere som har uttalt seg i saken er ulike oppfatninger om hva [D] ville ha ment om opphevelse av bestemmelsen i dag. Det vises for øvrig til de vurderinger som er gjort i vedtaket.»

6 Klagers merknader

Klager anfører at konsekvensen av Stiftelsestilsynets vedtak vil være at hytten går til grunne fordi den uten omfattende vedlikehold til slutt vil bli ubeboelig. Sameierne blir ikke enige om vedlikeholdet, herunder fordeling av kostnadene og det er ikke noe som tilsier at dette vil bli enklere i årene som kommer.

7 Stiftelsesklagenemndas vurdering

Stiftelsesklagenemnda tar utgangspunkt i at søkerne A og B og deres avdøde bror aksepterte urådighetsklausulen som ble satt da de fikk hytteeiendommen som gave fra deres mor i 2002. Spørsmålet i saken er om søknaden om å oppheve urådighetsklausulen nå skal etterkommes slik at de får eiendommen til fri rådighet. De vil da bl. a. kunne selge eiendommen uten påhefte av klausulen.

Forutsetningen for at søknaden kan etterkommes er at et av vilkårene for omdanning i stiftelsesloven § 46 første ledd er oppfylt. Dette følger av innledningen til stiftelsesloven § 55 første ledd som gir reglene om omdanning i stiftelsesloven kapittel 6 tilsvarende anvendelse på bl.a. urådighetsklausuler som klagesaken gjelder. Vilråene for omdanning i loven § 46 første ledd er strenge, og åpner ikke for opphevelse av en urådighetsklausul av den grunn at eierne av den eiendommen klausulen hefter på finner det uhensiktsmessig eller ufornuftig å fortsatt være underlagt klausulen.

I klagen gjør klagerens advokat gjeldende at det må legges «. . .en videre fortolkning til grunn når man er i bestemmelsens randsone, herunder bestemmelser om salgs- og pantsettelsesforbud for fast eiendom, som i dette tilfellet.» Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for en slik lovtolkning. Advokaten gjengir i denne sammenheng fra NOU 2016: 21 side 79 der det heter: «Problemstillingen reiser spørsmål som utvalget ikke har tilstrekkelig oversikt over, og heller ikke kan skaffe seg innen den tidsrammen utvalget har fått. Problemstillingen er dessuten heller ikke av stiftelsesrettslig karakter, og faller derfor utenfor de spørsmål det er naturlig for utvalget å ta opp.». Denne uttalelsen gjelder om det skal fastsettes en lovbestemt lengste tid på 25 år for bl.a. salgs – og/eller pantsettelsesforbud på fast eiendom. Det er ikke noen problemstilling i klagesaken. Det gjengitte kan derfor ikke tas til inntekt for at vilkårene i stiftelsesloven § 46 første ledd bør tolkes annerledes for omdanning/opphevelse av urådighets klausuler enn for stiftelser.

Etter disse generelle synspunkter, går nemnda over til å spørsmålet om et av vilkårene for omdanning i stiftelsesloven § 46 første ledd er oppfylt i saken her.

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) er åpenbart uheldig eller åpenbart ufornuftig.»

Alternativ a) i loven § 46 første ledd gjelder der hvor den bestemmelsen det er spørsmål om å omdanne ikke lar seg etterleve. I klagen gjøres det gjeldende at grunnen til søknaden der salgsforbudet søkes opphevet er at hytten er i ferd med å gå til grunne på grunn av manglende vedlikehold fordi eierne ikke greier å bli enige om vedlikehold og fordelingen av kostnadene ved vedlikehold. Anførselen gjelder i forhold til alternativ c), men er også relevant i forhold til alternativ a). Vilårene i stiftelsesloven § 46 første ledd glir i det hele tatt over i hverandre. Til klagerens anførsel opplyser avdøde Es sønn, F, i sine merknader av 7. april 2019 at han har tilbudt seg å stå for vedlikehold og dekke kostnader ved dette. Bildet av interessen for vedlikehold av eiendommen er derfor ikke entydig, og kan derfor etter nemndas syn ikke i seg selv gi grunnlag for å oppheve urådighetsklausulen slik at sameierne fritt kan selge eiendommen. Nemnda vil dessuten tilføye at urådighetsklausulen har en bestemmelse som gir anvisning på en løsning for det tilfelle at en sameier ikke dekker sin del av felleskostnadene. Dette kan tale for D har tatt høyde for uenighet om vedlikeholdsutgiften og gitt anvisning på en måte å løse dette på.

Alternativ b) gjelder bestemmelser som er «åpenbart unyttig». Denne bestemmelsen stiller strenge krav til omdanning og har et snevert virkeområde, jf. *G. Woxholth*: Stiftelser etter stiftelsesloven 2001 (2004) side 478-479. Ds formål med urådighetsklausulen var at hytten skulle bli i familien. Dette formålet blir fortsatt opprettholdt av urådighetsklausulen. Klausulen er dermed ikke «åpenbart unyttig».

Alternativ c) gjelder der hvor den bestemmelsen som søkes omdannet er i strid «med hensikten i den disposisjonen som danner grunnlaget for stiftelsen, for eksempel fordi oppretterens forutsetninger for bestemmelsen har sviktet». I saken her vil det være sentralt om Ds forutsetninger for urådighetsklausulen har sviktet.

Klagerne har anført at de aktuelle urådighetsklausulene har ført til splid og konflikt i familien fremfor å samle familien, som var Ds ønske opprinnelig. De gjør derfor gjeldende at D av denne grunn i dag ikke ville ha ønsket å opprettholde salgsforbudet. Hver av de tre som overtok eiendommen fra D har sine familier. Dette betyr at ikke hele familien kan bruke hytten samtidig. Heller ikke på dette punkt er imidlertid bildet entydig. Slik Stiftelsesklagenemnda forstår det har hytten vært i bruk av bl.a. F. Barna til avdøde E ønsker å beholde hytten i familien og er innstilt på å bidra til vedlikehold. Det er altså ikke slik at hytten ikke er i bruk og at det ikke er interesse i familien for å bruke og beholde den. De tre

barna til E mener også at D ikke ville ha ønsket at hytten skulle selges slik situasjonen er i dag.

Nemnda kan etter dette ikke se at Ds forutsetninger for urådighetsklausulen har sviktet på en slik måte at det gir grunnlag for å oppheve urådighetsklausulen slik at hytten fritt kan selges.

Nemnda kan etter dette heller ikke se at vilkåret i alternativ c) er oppfylt.

Stiftelsesklagenemnda kan heller ikke se at urådighetsklausulen har blitt «åpenbart uheldig eller åpenbart ufornuftig», jf. vilkåret i alternativ d). Etter dette alternativet er det bare de kvalifiserte tilfellene av uheldige eller ufornuftige bestemmelser som kan omdannes etter denne bestemmelsen. Klausulen virker nøye gjennomtenkt og hadde et fornuftig formål. Nemnda kan derfor ikke se at dette vilkåret oppfylt.

Stiftelsesklagenemnda har etter dette kommet til at klagen ikke kan føre fram.

8 Vedtak

Stiftelsesklagenemnda fatter etter dette følgende vedtak:

Stiftelsestilsynets vedtak av 4. oktober 2019 opprettholdes.

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

Vedtaket er enstemmig.

Bergen, 10. februar 2020

Gudmund Knudsen
Leder

Dokumentet er godkjent elektronisk