



urådighetsklausulen og har signert søknaden. Stiftelsestilsynet traff deretter vedtak som angitt i punkt 3 nedenfor.

3 Stiftelsestilsynets vedtak

Stiftelsestilsynets vedtak 29. november 2020 lyder:

Søknad om oppheving av forbud mot salg av eiendom til andre enn nærmeste familie på gnr. [redacted] bnr. [redacted] i Stavanger kommune, avvises.

Stiftelsestilsynet legger til grunn at hovedspørsmålet når det gjelder spørsmålet om avvisning er om søknaden er satt fram av den som forpliktelsen hviler på, eller av den som ellers råder over midlene saken gjelder, jf. stiftelsesloven § 55 tredje ledd.

I vurderingen legger Stiftelsestilsynet til grunn at heftelsen på felleseiendommen og de utskilte eiendommene må anses som en og samme heftelse i relasjon til stiftelsesloven § 55 første ledd bokstav a. I denne vurderingen legger Stiftelsestilsynet vekt på at det er en nær sammenheng mellom felleseiendommen og de utskilte eiendommene. Stiftelsestilsynet stiller også spørsmål ved om sameiepartene i felleseiendommen må anses "å ligge til fast eiendom" jf. sameieloven § 10 andre ledd.

Stiftelsestilsynet viser videre til at et tingsrettslig sameie ikke har partsevne jf. Rt-1999 side 146, og det er da sameierne som må sette fram søknad om omdanning. Stiftelsestilsynet kan ikke se at de sameierne som har satt fram søknaden har dokumentert at de har søkt på vegne av samtlige sameiere. Søkernes henvisning til sameigelova § 4 gir ikke et flertall myndighet til å beslutte salg av eiendommen jf. sameigelova § 4 tredje ledd. Når flertallet ikke har kompetanse til å beslutte salg på vegne av alle sameierne, kan de heller ikke ha kompetanse til å søke om sletting (omdanning) av en begrensning i sameiernes adgang til å selge eiendommen. Stiftelsestilsynet viser til at søknaden må fremsettes av den forpliktelsen hviler på, eller av den som ellers råder over midlene i saken. I dette tilfelle er det alle sameierne.

Stiftelsestilsynet mener på denne bakgrunn at søknaden må avvises fordi søknaden ikke er satt fram av kompetent søker.

4 Klagers anførsler

Klagerne gjør i korthet gjeldende:

- Klagerne er uenig i Stiftelsestilsynets vedtak fordi det baserer seg på at alle sameierne må stå bak søknaden. I henhold til sameigelova § 4 er det tilstrekkelig med et flertall for å sette fram en søknad.
- Det er et stort flertall av sameierne som har søkt om oppheving av urådigheten. De tre sameierne som ikke er med på søknaden utgjør bare 10 % av eierne i felleseiendommen, og bare 50 % av den individuelle eiendommen de har eierandel i.
- Det er ikke riktig at klagerne ikke har framlagt dokumentasjon på at de har kompetanse til å søke. Sameigelova § 4 er lagt til grunn for søknaden, og denne bestemmelsen gir et flertall i sameiet rett til å gjøre vedtak om *"styring og utnytting i samsvar med det sameigetingen er etla eller skikka til"*.
- Det er riktig at sameigelova § 4 tredje ledd ikke gir et flertall myndighet til å beslutte salg av hele eiendommen. Saken gjelder imidlertid ikke salg av hele

felleseiendommen og/eller de øvrige individuelle eiendommer. Fjerningen av urådigheten vil ikke være i strid med § 4 tredje ledd, denne bestemmelsen gjelder avhending av *"heile tingen eller stykke"*. Stiftelsestilsynet kan derfor ikke utlede at et flertall av sameierne ikke kan fremsette søknad om omdanning av en begrensning i sameiernes adgang til å selge sine individuelle private eiendommer med en tilhørende andel i felleseiendommen.

5 Stiftelsestilsynets innstilling i klagesaken

Stiftelsestilsynet har ikke funnet grunn til å omgjøre vedtaket. Når det gjelder avvisningsspørsmålet viser tilsynet i hovedsak til:

- Tingsrettslige sameier har ikke partsevne jf. Rt-1999 side 146. Det er derfor sameierne som må sette fram søknad om omdanning etter stiftelsesloven § 55. Det er på det rene at ikke alle sameierne stiller seg bak søknaden. Spørsmålet blir om et flertall av sameierne kan sette fram en søknad om omdanning av en urådighetsklausul på vegne av samtlige sameiere.
- Sameigelova § 4 gir et flertall av sameierne mulighet til å treffe vedtak om *"styring og utnyttning i samsvar med det sameietingen er etla eller skikka til"*. Omdanning av rettslige rådighetsbegrensninger ligger utenfor det som naturlig kan utledes av ordlyden. Den rådighetsbegrensningen saken gjelder er en forutsetning ved opprettelsen av sameiet som det ved flertallsvedtak ikke kan rådes over.
- Det er på det rene at sameigelova § 4 ikke gir et flertall myndighet til å beslutte salg av hele eiendommen, jf. § 4 tredje ledd. Når flertallet ikke kan beslutte salg, så kan en heller ikke utlede rettslig kompetanse for flertallet til å sette fram en søknad om omdanning av en begrensning i sameiernes adgang til å selge eiendommen. Heftelsen hviler i like stor grad på felleseiendommen som på de utskilte eiendommene, og må i relasjon til stiftelsesloven § 55 anses som en og samme heftelse.

Stiftelsestilsynet legger til grunn at kompetent søker etter stiftelsesloven § 55 tredje ledd er samtlige sameiere som er de *"forpliktelsen hviler på"*. Stiftelsestilsynet kan ikke se at klagerne har dokumentert at de har kompetanse til å fremsette en søknad på vegne av alle de som forpliktelsen hviler på.

6. Stiftelsesklagenemndas syn på saken

Saken gjelder søknad om sletting («omdanning») av urådighetsklausul. Etter stiftelsesloven § 55 gjelder reglene om omdanning i stiftelsesloven kapittel 6 tilsvarende for blant annet forskjellige former for båndleggelse, herunder bestemmelser om rådighetsbegrensninger som hefter på fast eiendom, jf. loven § 55 første ledd a). Forutsetningen for at tilsynet kan ta opp til behandling en søknad om omdanning etter stiftelsesloven § 55 er etter loven § 55 tredje ledd at søknaden satt fram av *«den som forpliktelsen hviler på, eller den som ellers råder over de midler saken gjelder.»* Om dette vilkåret ikke er oppfylt, skal søknaden avvises slik at den ikke tas opp til realitetsbehandling.

I saken klagen gjelder ble søknaden avvist fordi Stiftelsestilsynet fant at de som hadde søkt om omdanning ikke hadde rett til det etter stiftelsesloven § 55 tredje ledd. Det er dette spørsmålet Stiftelsesklagenemnda skal ta standpunkt til.

Stiftelsesklagenemnda legger til grunn at søknaden er satt fram av et flertall, men at ikke alle av sameierne står bak søknaden.

Det er sikker rett at et tingsrettslig sameie ikke er et eget rettssubjekt, men et rettsfellesskap der rettigheter og plikter tilordnes de enkelte sameierne. Det betyr at i saken her er det de enkelte sameierne som er forpliktet etter urådighetsklausulen. Utgangspunktet er derfor at sameierne i felleskap må sette fram søknad om sletting av urådighetsklausulen som hefter på sameiet. Spørsmålet er så om det i klagesaken gjelder et unntak fra dette utgangspunktet som gir et flertall av sameierne kompetanse til å søke om sletting av urådighetsklausulen.

Etter det opplyste kan de som har satt fram søknaden ikke ses på som fullmektiger for de øvrige sameierne. Spørsmålet blir da om de som har satt fram søknaden har et annet rettsgrunnlag for å søke selv om et mindretall av sameierne ikke har sluttet seg til søknaden om sletting. Klagerne mener at bestemmelsen i sameigelova § 4 første ledd, som gir et flertall av sameierne myndighet til å treffe vedtak om *"styring og utnyttning i samsvar med det sameietingen er etla eller skikka til"*, gir flertallet et slikt grunnlag.

Stiftelsesklagenemnda er ikke enig med klagerne i at sameigelova § 4 første ledd gir flertallet av sameierne myndighet til å sette fram søknad om oppheving av urådighetsklausulen. Bestemmelsen gir flertallet myndighet til å treffe vedtak om den faktiske bruken og om styringen av sameietingen, typisk vedlikehold og bruksordning, og om hva slags formål tingen skal brukes til, jf. Ernst Nordtveit i note 12 til sameigelova i Norsk Lovkommentar. Bestemmelsen må ses i sammenheng med bestemmelsen i sameigelova § 3 første ledd om hva den enkelte sameier kan bruke sameietingen til. Søknad om sletting av urådighetsklausulen er noe helt annet enn det flertallsregelen i loven § 4 første ledd både etter sin ordlyd og formål tar sikte på. Stiftelsesklagenemnda ser det slik at forbud mot salg av eiendom til andre enn nærmeste familie er en underliggende forutsetning for overdragelsen av eiendommen til arvingene i 1982 og opprettelsen av sameie. Dette er en forutsetning som ikke et flertall kan søke endret, men som krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Etter sameigelova § 4 tredje ledd kan flertallsvedtak etter første ledd ikke gå ut på å avhende sameietingen, samt gjøre slike andre inngripende beslutninger som er nevnt i bestemmelsen. Det er på det rene at sameigelova § 4 tredje ledd ikke gjelder i klagesaken.

Stiftelsesklagenemnda er i og for seg enig med klagerne i at det heller ikke kan utledes av loven § 4 tredje ledd at søknad om sletting av urådighetsklausulen krever tilslutning fra alle sameierne. Dette er et spørsmål som må avgjøres med utgangspunkt i flertallets myndighet etter loven § 4 første ledd. Som nevnt over mener Stiftelsesklagenemnda at denne bestemmelsen ikke gir flertallet av sameierne myndighet til å sette fram søknad om sletting av urådighetsklausulen.

Stiftelsesklagenemnda har etter dette blitt stående ved at søknaden om omdanning ikke er satt fram av *"den som forpliktelsen hviler på"* jf. stiftelsesloven § 55 tredje ledd. Søknaden må derfor avvises.

6 Vedtak

Stiftelsesklagenemnda treffer etter dette slikt vedtak:

Stiftelsestilsynets vedtak av 29. januar 2021 opprettholdes.

Vedtaket er enstemmig.

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

Oslo, 5. juli 2021

Gudmund Knudsen
Leder

Dokumentet er godkjent elektronisk