



Stiftelsesklagenemnda

Stiftelsesklagenemndas avgjørelse i sak 2021/2147

Stiftelsesklagenemndas avgjørelse av klage av 2. desember 2021 fra Rett & Slett Eiendom AS (heretter klager eller kjøper 2) på Stiftelsestilsynets vedtak av 19. november 2021 om avslag på søknad om omdanning (oppheving) av rådighetsbegrensning i testament.

Spørsmålet i klagesaken er om vilkårene for omdanning etter stiftelsesloven §§ 46 og 47, jf. § 55 første ledd (a) er oppfylt.

1 Stiftelsesklagenemndas kompetanse og sammensetning

Stiftelsesklagenemndas kompetanse er fastsatt i stiftelsesloven § 7a. Etter bestemmelsen avgjør Stiftelsesklagenemnda klager på enkeltvedtak som er fattet av Stiftelsestilsynet i medhold av blant annet stiftelsesloven.

Stiftelsesklagenemnda kan prøve alle sider av saken, jf. forvaltningsloven § 34. Klagen er framsatt i rett tid og vilkårene for å behandle klagen er til stede, jf. forvaltningsloven §§ 29 og 32.

Lederen Gudmund Knudsen og medlemmene Kamilla Silseth og Henning Sollid deltok ved behandlingen av klagen i Stiftelsesklagenemnda.

2 Sakens bakgrunn i hovedtrekk

Den 8. februar 2021 søkte Sem & Johnsen Oppgjør AS (heretter Sem & Johnsen) på vegne av klager Stiftelsestilsynet om sletting av tinglyst rådighetsbegrensning på eiendommene Kristinelundveien 16 A og B (gnr. 212, bnr. 548, snr. 1 og 2) i Oslo kommune. Det framgår av søknaden at grunnen var at rådighetsbegrensningen ikke lar seg etterleve.

Rådighetsbegrensningen ble fastsatt av [redacted] (heretter testator) i hennes testament av 29. juni 2018. Av testamentet framgår det blant annet at:

«Eiendommen Kristinelundveien 16, første etasje med tomt arves med like deler av

-
-
-

(...) Eiendommen kan ikke selges ut av familien som spekulasjonsobjekt.»

Testator døde 17. juni 2019. Det var fire arvinger i boet etter testator, herunder hennes tre nieser som etter testamentet skulle arve første etasje i Kristinelundveien 16. Den siste arvingen var [redacted] som i henhold til testamentet skulle arve ¼ av testators eventuelle bankinnskudd.

Postadresse

Postboks 511 Sentrum
5805 Bergen

Besøksadresse

Zander Kaaes gate 7
5015 Bergen

Tlf.: 55 19 30 00

E-post: post@knse.no

I henhold til tinglyst kjøpekontrakt signert 12. desember 2007 var underetasjen av Kristinelundveien 16 solgt til [REDACTED]. Av kjøpekontrakten punkt 5 framgikk det at [REDACTED] hadde rett til å bo i og eie leiligheten i maksimum tre år etter testators død. Deretter hadde testators familie rett til tilbakekjøp av leiligheten og forkjøpsrett etter nærmere bestemmelser i kjøpekontrakten. Forkjøpsrettshaverne har ved senere salg valgt å ikke benytte seg av retten. Kjøpekontrakten mellom testator og [REDACTED] ble tinglyst som en heftelse på Kristinelundveien 16 den 14. januar 2008. Eiendommen ble i etterkant av salget til [REDACTED] seksjonert i to seksjoner som ble tinglyst 6. oktober 2008. Første etasje av eiendommen er seksjon 1 og underetasjen er seksjon 2. Grunnbokshjemmelen til underetasjen ble imidlertid ikke overført slik at testator hadde grunnbokshjemmel til begge seksjonene fram til hun døde.

Testamentsarvingene (de tre niesene og [REDACTED]) gjennomførte privat skifte av dødsboet. I forbindelse med skiftet ble alle fire arvinger hjemmelshavere til seksjon 1 og 2 (heretter eiendommen). Arvingene ble enige om å selge begge seksjonene i et samlet salg av hele eiendommen. Fullmektig for dødsboet og arving, [REDACTED] har overfor Stiftelsestilsynet forklart at det ikke var lett for de tre niesene å se for seg hvordan klausulen kunne etterleves rent praktisk. Det er uklart om testator hadde tenkt gjennom den praktiske utfordringen som lå i at niesene, som er voksne og etablerte, skulle eie og bebo eiendommen sammen. Det ville også være dyrt for en av dem å kjøpe ut de to andre. Alternativet var å benytte eiendommen som en «hytte i byen», men niesene kom til at dette også ville være upraktisk. De ønsket derfor å selge eiendommen.

[REDACTED] har overfor Stiftelsestilsynet også opplyst at niesene fikk en muntlig vurdering av rådighetsbegrensningens betydning ved salg av en advokat i advokatfirmaet Wiersholm, før eiendommen ble solgt. Ifølge [REDACTED] var advokatens vurdering at rådighetsbegrensningen bare hadde betydning for arvingene ved deres salg av eiendommen til noen utenfor familien, og ikke for kjøper. Kjøper ville kunne selge eiendommen videre til hvem som helst. Det ble også sagt at klausulen var uklar og umulig å forholde seg til.

Kristinelundveien 16 A og B (seksjon 1 og 2) ble etter det opplyste solgt til Kjell Kristiansen (heretter kjøper 1) den 25. mars 2020. Megler var Klingenberggaten Eiendomsmegling AS. Sem & Johnsen foresto oppgjøret mellom partene. Rådighetsbegrensningen var ikke nevnt i kjøpekontrakten, og var på dette tidspunktet ikke tinglyst i grunnboken. Advokat Rønnaug Ringstad, Advokatfirma Ringstad AS, har opplyst på vegne av Sem & Johnsen at disse var kjent med eksistensen og innholdet i den aktuelle testamentsbestemmelsen, men at bestemmelsen ikke ble vurdert å være relevant i relasjon til kjøper 1, da han oppga at han ville erverve eiendommen for å selv bo der.

Eiendommen ble videresolgt av kjøper 1 til klageren i saken her, Rett og Slett Eiendom AS (kjøper 2), bare to uker etter at kjøpekontrakten mellom arvingene og kjøper 1 var signert. Eiendommen ble skjøtet over til kjøper 2 ved et såkalt «treveis skjøte» som innebar at grunnbokshjemmelen ble overført fra testators dødsbo direkte til kjøper 2. Skjøtet ble signert av dødsboet v/arvingene, kjøper 1 og kjøper 2 den 27. november 2020.

Hjemmelsovergangen til kjøper 2 ble tinglyst 22. desember 2020 kl. 21.00. Samtidig ble rådighetsbegrensningen i testamentet tinglyst på begge seksjonene - både på første etasje (seksjon 1) og underetasjen (seksjon 2).

På vegne av arvingene anmodet Sem & Johnsen Kartverket om sletting av rådighetsbegrensningen i brev av 7. januar 2021. Kartverket avsto anmodningen i brev av 14. januar 2021 med den begrunnelse at rådighetsbegrensningen ikke kunne slettes av arvingene

eller slettes som åpenbart opphørt eller etter kunngjøring. I brev av 30. juni 2021 til Stiftelsestilsynet og i etterfølgende telefonsamtale 27. august 2021 har Kartverket redegjort nærmere for sine vurderinger i forbindelse med tinglysning og anmodning om sletting av rådighetsbegrensningen. Kartverket har vist til at de har vurdert sletting etter tinglyssloven §§ 28-32a. Kartverket har sett det slik at det faktisk at eiendommen er solgt ikke endrer grunnlaget for heftelsen og ikke gjør at heftelsen er åpenbart opphørt, snarere tvert imot.

Da Kartverket avsto anmodning om sletting søkte klager Stiftelsestilsynet om omdanning (oppheving).

Parallelt med at Stiftelsestilsynet behandlet klagerens søknad om oppheving av rådighetsbegrensningen, ba advokat Rønnaug Ringstad på vegne av Sem & Johnsen og Klingenberggaten Eiendom AS Kartverket om å rette grunnboken. Kartverket avsto anmodningen i brev av 29. juni 2021. Kartverkets avslag på retting ble anket til Borgarting lagmannsrett av Klingenberg Eiendom AS den 29. juli 2021.

Stiftelsestilsynet avsto 19. november 2021 klagers søknad om omdanning (oppheving) av rådighetsbegrensningen. Advokat Rønnaug Ringstad påklaget Stiftelsestilsynets vedtak på vegne av klager den 2. desember 2021. Stiftelsestilsynet vurderte saken på nytt, men fant ikke grunn til å omgjøre vedtaket. Tilsynet sendte 7. desember 2021 klagesaken til Stiftelsesklagenemnda sammen med sin innstilling i saken.

Borgarting lagmannsrett forkastet anken over Kartverkets vedtak om avslag på krav om retting av grunnboken i kjennelse LB-2021-158228 den 1. april 2022.

Stiftelsesklagenemnda holdt nemndsmøte og avgjorde saken 11. mai 2022.

3 Stiftelsestilsynets vedtak

Vedtaket av 19. november 2021 lyder:

«Søknad om omdanning av [redacted] testament av 29. juni 2018 avslås.»

Stiftelsestilsynets vurdering er at testator har lagt vesentlig vekt på rådighetsbegrensningen ved utformingen av testamentet. Omdanningsvilkårene i stiftelsesloven § 46 første ledd, jf. § 55 første ledd (a), må derfor være oppfylt for at rådighetsbegrensningen kan omdannes (oppheves). Tilsynets syn er at ingen av omdanningsvilkårene i stiftelsesloven § 46 første ledd (a) til (d) er oppfylt i saken.

Når det gjelder stiftelsesloven § 46 første ledd (a), som åpner for omdanning når testamentsbestemmelsen «ikke lar seg etterleve», mener Stiftelsestilsynet at rådighetsbegrensningen fortsatt lar seg etterleve selv om eiendommen er solgt ut av testators familie. Tilsynet har vist til at rådighetsbegrensningen ikke er til hinder for salg ut av familien, eller til hinder for pantsettelse. At begrensningen har noen uheldige følger for kjøper kan etter tilsynets vurdering ikke tilsi at den «ikke lar seg etterleve».

Når det gjelder stiftelsesloven § 46 første ledd (b), som åpner for omdanning dersom testamentsbestemmelsen er «åpenbart unyttig», mener tilsynet at den høye terskelen for omdanning etter dette vilkåret ikke er oppfylt i saken.

Når det gjelder stiftelsesloven § 46 første ledd (c), som åpner for omdanning når bestemmelsen er i strid med testators hensikt, mener tilsynet at arvingenes salg i seg selv vanskelig kan sies å

være en bristende forutsetning. Salgshistorikken kan imidlertid etter tilsynets oppfatning tilsi at forutsetningen om at eiendommen ikke skulle bli gjenstand for eiendomsspekulasjon har bristet. Tilsynets vurdering er likevel at denne bristen ikke kan gi grunnlag for omdanning av bestemmelsen. Tilsynet mener derimot at den dempende effekten som bestemmelsen kan ha på eiendommens attraktivitet som spekulasjonsobjekt illustrerer at bestemmelsen fungerer i tråd med testators hensikt.

Når det gjelder stiftelsesloven § 46 første ledd (d), som åpner for omdanning når bestemmelsen er «åpenbart uheldig eller åpenbart ufornuftig», har Stiftelsestilsynet vurdert at bestemmelsen, i lys av de faktiske forholdene etter testators død kan tilsi at bestemmelsen er uheldig for dagens eier av eiendommen. Tilsynet mener imidlertid at bestemmelsen klart nok ikke kan ses på som en «åpenbart uheldig» bestemmelse. En eventuell opplysningssvikt mellom selger og kjøper gjelder avtalerettslige og erstatningsrettslige forhold som etter tilsynets vurdering ikke kan tillegges nevneverdig vekt ved spørsmål om vilkårene for omdanning er oppfylt.

4 Klagerens anførsler

Klager mener at Stiftelsestilsynet vurdering av stiftelsesloven § 46 første ledd (a) og (c) er basert på et feil utgangspunkt. Klager har gjort gjeldende at bestemmelsen som er inntatt i testamentet «ikke lar seg etterleve» fordi oppretterens forutsetninger for bestemmelsen har sviktet. Klager har også gjort gjeldende at bestemmelsen forøvrig framstår som åpenbart unyttig.

Klageren viser til at testator bare eide seksjon 1, tilsvarende 171/334-deler av sameiet som utgjorde «eiendommen» i testamentet. Det forhold at oppretter tidligere hadde solgt seksjon 2 og derfor rettslig bare kunne disponere over seksjon 1, er en kvalifisert og grunnleggende forutsetningsbrist for bestemmelsen i testamentet om at «Eiendommen kan ikke selges ut av familien som spekulasjonsobjekt».

Klager har også gjort gjeldende at rådighetsbegrensningen er klager uvedkommen, ettersom forbudet gjaldt tidligere hjemmelshavers arvinger. Den skulle derfor ikke vært tinglyst i forbindelse med overskjøting til klager.

5 Stiftelsesklagenemndas syn på saken

Saken gjelder klage over Stiftelsestilsynets avslag på søknaden om omdanning (oppheving) av rådighetsbegrensningen i [REDACTED] testament.

Etter stiftelsesloven § 55 første ledd (a) gjelder reglene om omdanning i stiftelsesloven kapittel 6 tilsvarende for enkelte privatrettslige disposisjoner. Bestemmelsen omfatter blant annet formuesverdier som ved testament er overført til enkeltpersoner med pålegg om hvordan formuesverdien skal brukes, dvs. en eller annen faktisk eller juridisk rådighetsbegrensning.

Saken her gjelder søknad om oppheving av et pålegg i testament om at den testamenterte eiendommen «... ikke kan selges ut av familien som spekulasjonsobjekt». Det følger av stiftelsesloven § 55 første ledd at vilkårene for omdanning i stiftelsesloven § 46 må være oppfylt for at rådighetsbegrensningen kan oppheves.

Søknad om omdanning kan settes fram av den forpliktelsen hviler på, eller av den som ellers råder over de midler saken gjelder, jf. stiftelsesloven § 55 tredje ledd. Det er klageren, Rett og Slett Eiendom AS, som har søkt omdanning i saken. Klageren har kjøpt Kristinelundveien 16

seksjon 1 og 2 der rådighetsbegrensningen er tinglyst som en heftelse. Søknaden er dermed framsatt av den som forpliktelsen hviler på.

Spørsmålet er så om vilkårene for omdanning etter stiftelsesloven § 46 er oppfylt slik at søknaden om omdanning (oppheving) av rådighetsbegrensningen kan etterkommes.

Stiftelsesloven § 46 første ledd stiller strenge krav for omdanning av rådighetsbegrensninger som gjelder formålet med disposisjonen, eller som det må antas at det ved opprettelsen ble lagt vesentlig vekt på. Stiftelsesklagenemnda er enig med Stiftelsestilsynet når det i vedtaket punkt 3.2 heter at; *«Å anvende omdanningsreglene i stiftelsesloven for å endre bestemmelser i testament innebærer et brudd med testators skriftlig tilkjennegitte vilje. Gjennom å opprette en slik klausul, har testator søkt å sikre oppfyllelse av sine ønsker også etter sin død».*

Rettsordenen godtar at det knyttes rådighetsbegrensninger til testamentarv, og som nevnt i sitatet fra G. Woxholth: «Stiftelser etter stiftelsesloven 2001» (2001) side 506 som er gjengitt i punkt 3.2 i Stiftelsestilsynet vedtak har *«... mottakeren valget mellom å avslå gaven eller å motta den på de angitte vilkår».*

Rådighetsbegrensninger som ikke gjelder formålet med disposisjonen og som det ellers må antas at det ved opprettelsen ikke er lagt vesentlig vekt på, kan etter stiftelsesloven § 46 andre ledd endres når bestemmelsen viser seg å være uheldig eller uhensiktsmessig.

Det som dermed først må vurderes er om det er første eller andre ledd i stiftelsesloven § 46 som gjelder i saken. Den aktuelle begrensningen i rådigheten over eiendommen er et vilkår testator har satt for testasjonen. Stiftelsesklagenemnda har vanskelig for å se det annerledes enn at rådighetsbegrensningen må ha vært et pålegg som testator la vesentlig vekt på. Nemnda viser i denne sammenheng til at advokat Eli Aasheim i Advokatfirmaet Wiersholm, som bisto ved opprettelsen av testamentet, har opplyst at testator var bestemt på at rådighetsbegrensningen skulle inn i testamentet.

Stiftelsesklagenemnda mener derfor - i likhet med Stiftelsestilsynet - at det er de strenge vilkårene for omdanning i stiftelsesloven § 46 første ledd som gjelder.

Det som så må vurderes er om et av vilkårene for omdanning i lovens § 46 første ledd er 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) er åpenbart uheldig eller åpenbart uformuftig.»

Det følger av lovbestemmelsen at det ikke kan vedtas omdanning (oppheving) av en rådighetsbegrensning etter stiftelsesloven § 46 første ledd fordi det er uheldig eller uhensiktsmessig å etterleve rådighetsbegrensningen. Langt mindre kan rådighetsbegrensningen oppheves bare av den grunn at det er vanskelig for eier av

eiendommen å etterleve begrensningen eller at den kan få uheldige økonomiske konsekvenser for eieren, jf. stiftelsesloven § 46 første ledd (d). Rådighetsbegrensningen må være «åpenbart» uheldig eller ufornuftig dersom den skal kunne omdannes. Det er ikke klagers subjektive oppfatning av rådighetsbegrensningen som er avgjørende for omdanning etter stiftelsesloven § 46 første ledd. Det avgjørende er om rådighetsbegrensningen *i seg selv* enten «ikke lar seg etterleve», «er åpenbart unyttig», «er i strid med hensikten i ... disposisjonen» eller «er åpenbart uheldig eller åpenbart ufornuftig», jf. § 46 første ledd (a) til (d).

Stiftelsesloven § 46 første ledd (a) åpner for omdanning (oppheving) dersom rådighetsbegrensningen «ikke lar seg etterleve». Av forarbeidene framgår det at bestemmelsen fortrinnsvis gjelder de tilfeller hvor formålet ikke lar seg etterleve fordi det er blitt ulovlig, skadelig, umulig eller direkte meningsløst, jf. Ot.prp. nr. 3 (1979-1980) på side 53. Bestemmelsen oppstiller med dette en høy terskel for omdanning.

Klageren har gjort gjeldende at rådighetsbegrensningen ikke lar seg etterleve fordi testators forutsetninger for begrensningen har sviktet. Klageren har vist til at testator tidligere hadde solgt seksjon 2 og dermed bare kunne disponere rettslig over seksjon 1.

Det klageren her gjør gjeldende synes å forutsette at rådighetsbegrensningen fra testators side var ment å omfatte både førsteetasjen (seksjon 1) og underetasjen (seksjon 2), men at den bare lot seg gjennomføre for seksjon 1. Stiftelsesklagenemnda oppfatter ordlyden i testamentet som noe uklar. På den ene siden er rådighetsbegrensningen i testamentet skrevet inn i tilknytning til testasjonen av første etasje (seksjon 1) til testators tre nieser. Dette kan trekke i retning av at den er knyttet til *denne* eiendommen. Det vises også til at underetasjen på testasjonstidspunktet på nærmere vilkår var solgt til [REDACTED] og dermed er holdt utenfor testamentet. På den andre siden er det knyttet spesielle vilkår til salget til [REDACTED]. Hun har blant annet forpliktet seg til å bo i leiligheten så lenge testator lever. Hun kan maksimalt bo i leiligheten i tre år etter testators død, og deretter er hun forpliktet til å tilby en gruppe med klart definerte personer å kjøpe leiligheten til markedspris. Det innebærer at [REDACTED] ikke kan selge leiligheten i det åpne markedet med mindre disse personene ikke ønsker å benytte seg av sine rettigheter. Det kan trekke i retning av at testator mente at rådighetsbegrensningen skulle gjelde hele eiendommen.

Stiftelsesklagenemnda viser også til det Borgarting lagmannsrett har lagt til grunn i kjennelse av 1. april 2022 (LB-2021-158228). Her heter det blant annet:

«Lagmannsretten bemerker at det er på det rene at A stod registrert som hjemmelshaver i grunnboken til både [gnr.01] bnr. 548 snr. 1 og snr. 2 da hun underskrev testamentet. Kartverket har korrekt forholdt seg til formell eier i grunnboken, og det er ikke fremkommet noe som tilsier at den testamentariske disposisjonen ikke gjaldt hele eiendommen. Dersom Kartverket skulle ha registrert en hjemmelsovergang i 2008 på bakgrunn av kjøpekontrakten med B, ville Kartverket ikke hatt kunnskap om hvor stor andel av eiendommen B skulle ha hatt hjemmel til. På dette tidspunkt var eiendommen ikke seksjonert. Det hadde da blitt dannet et tingsrettslig sameie som ville ha betydd at B ville hatt hjemmel til en ideell andel av hele eiendommen. Lagmannsretten kan etter dette ikke se at det var noen feil at kjøpekontrakten ble tinglyst på hele eiendommen.»

Lagmannsrettens kjennelse gjelder spørsmålet om vilkårene for å rette grunnboken etter tinglysingsloven er oppfylt, og lagmannsrettens forståelse av testamentet er derfor ikke avgjørende for Stiftelsesklagenemnda i saken her. Imidlertid, dersom det i samsvar med lagmannsrettens avgjørelse legges til grunn at testator hadde ment at rådighetsbegrensningen

skulle omfatte *hele* eiendommen, dvs. både seksjon 1 og 2, er det ikke dermed sagt at klageren kan gis medhold i at rådighetsbegrensningen kan omdannes (oppheves) i medhold av stiftelsesloven § 46 første ledd. Etter nemndas syn er det i dette tilfellet vel så nærliggende å legge til grunn at testamentsbestemmelsen likevel gjelder så langt det er mulig uten å komme i konflikt med [REDAKTERT] rett til underetasjen (seksjon 2) i henhold til kjøpsavtalen av 12. desember 2007, jf. arveloven § 59 som med visse endringer erstatter 1972-loven §§ 65 andre ledd og 57 andre ledd andre punktum.

Klager gjør også gjeldende at eiendommen er videresolgt og at rådighetsbegrensningen bare gjelder testators arvinger.

Stiftelsesklagenemnda er ikke enig med klageren i at rådighetsbegrensningen bare gjelder for testators arvinger. Nemnda viser i denne sammenheng til det Borgarting lagmannsrett uttaler i kjennelsen (LB-2021-158228), og slutter seg til dette:

«Etter lagmannsrettens syn er det ikke åpenbart at heftelsen om at «eiendommen kan ikke selges ut av familien som spekulasjonsobjekt» er opphørt. At eiendommen nå er solgt ut av familien, innebærer etter lagmannsrettens syn ikke at heftelsen må anses som åpenbart opphørt. Lagmannsretten viser til at ordlyden i bestemmelsen er at eiendommen kan ikke selges ut av familien «som spekulasjonsobjekt», ikke kun at «eiendommen ikke kan selges ut av familien». Dersom hensikten med bestemmelsen kun var å hindre at eiendommen skulle selges ut av familien, er det naturlig å anta at testator ville ha formulert bestemmelsen annerledes. Utviklingen etter salget underbygger også at testators antakelse om hva som kunne skje med eiendommen etter hennes død – noe hun ønsket å motvirke gjennom bestemmelsen – var begrunnet. Lagmannsretten viser også til at bestemmelsen er registrert som en heftelse i grunnboken, ikke en urådighet. Bestemmelsen er dermed heller ikke til hinder for overdragelse eller pantsettelse.»

Testators formuleringer i testamentet tyder ikke på at hun har ment at rådighetsbegrensningen bare skal gjelde for arvingene, slik klager har anført. Etter sin ordlyd kan begrepet «familien» omfatte en større krets personer enn arvingene i denne saken. Dersom testator hadde ment at rådighetsbegrensningen bare skulle gjelde for hennes tre nieser eller arvingene, hadde det vært naturlig at hun hadde gjort dette klarere slik hun har gjort andre steder i testamentet.

Som også lagmannsretten peker på viser utviklingen etter det første salget at hennes antakelser om hva som kunne skje med eiendommen var korrekt, slik at rådighetsbegrensningen også har betydning etter salg ut av familien. Det at rådighetsbegrensningen kan føre til at eiendommen blir vanskeligere å selge, eventuelt medfører redusert markedsverdi, er ikke et forhold som kan gi grunnlag for å oppheve rådighetsklausulen etter stiftelsesloven § 46 første ledd. Tvert om er dette en naturlig konsekvens av rådighetsbegrensningen som fra testator var et vilkår for testamentarven.

Stiftelsesklagenemnda er på bakgrunn av det ovennevnte kommet til at rådighetsbegrensningen fortsatt lar seg etterleve, slik at omdanningsvilkåret i § 46 første ledd (a) ikke er oppfylt.

Stiftelsesklagenemnda går så videre til å vurdere om rådighetsbegrensningen er «åpenbart unyttig» i tråd med § 46 første ledd (b). Som nevnt av Stiftelsestilsynet markerer uttrykket «åpenbart» at det stilles strenge krav til omdanning etter dette alternativet. Nemnda er også enig med tilsynet i at det i saken her er ganske klart at det hensynet som rådighetsbegrensningen skal ivareta ikke er blitt unyttig. Tvert om viser bakgrunnen for at

saken er kommet opp at rådighetsbegrensningen ivaretar et aktuelt formål som ikke dekkes på annen måte. Klagers argumentasjon i saken, også når det gjelder vilkåret i § 46 første ledd (b), er at det foreligger bristende forutsetninger, som følge av at testator ikke kunne disponere over seksjon 2 i sitt testament. Klagers argumentasjon bygger også på at eiendommen ikke lenger er i familiens eierskap. Dette er spørsmål som nemnda har behandlet ovenfor, og som heller ikke kan gi grunnlag for å oppheve rådighetsbegrensningen etter stiftelsesloven § 46 første ledd (b). Stiftelsesklagenemnda legger til at selv om det skulle være slik at rådighetsbegrensningen bare gjelder første etasje (seksjon 1), gjør ikke dette at bestemmelsen blir «åpenbart unyttig».

Stiftelsesklagenemnda er etter dette kommet til at rådighetsbegrensningen ikke er «åpenbart unyttig». Omdanningsvilkåret i § 46 første ledd (b) er dermed ikke oppfylt.

Stiftelsesklagenemnda går så videre til å vurdere vilkåret i stiftelsesloven § 46 første ledd (c) som gir hjemmel for å oppheve rådighetsbegrensningen om den er «i strid med hensikten i ... disposisjonen». Av forarbeidene framgår det at omdanning etter denne bestemmelsen kan skje dersom «en uendret opprettholdelse av formålet vil være i strid med stifterens vilje, eventuelt dennes antatte vilje, eller at forutsetningene for stiftelsen har sviktet i avgjørende grad», jf. Ot.prp. nr. 3 (1979-1980) avsnitt V punkt 5.2.4 på side 18. Forarbeidene tilsier at omdanning kan skje dersom rådighetsbegrensningen, i lys av dagens situasjon, bør endres i tråd med testators vilje. Det er altså hensynet til testators vilje som kan tilsi omdanning etter bestemmelsen.

Stiftelsesklagenemnda har ovenfor vurdert betydningen av klagerens anførsel om at testator ikke eide seksjon 2 og dermed ikke kunne disponere over denne seksjonen i testamentet. Nemnda har også ovenfor drøftet betydningen av at eiendommen nå er solgt ut av familien. Som nevnt har rådighetsbegrensningen fortsatt aktualitet, og det er ikke holdepunkter for at bestemmelsen er kommet i strid med testators intensjon. Snarere tvert imot.

Stiftelsesklagenemnda mener etter dette at rådighetsbegrensningen ikke kan oppheves med hjemmel i stiftelsesloven § 46 første ledd (c).

Stiftelsesklagenemnda kan ikke se at det er gjort gjeldende forhold som tilsier at rådighetsbegrensningen er «åpenbart uheldig eller åpenbart ufornuftig», jf. stiftelsesloven § 46 første ledd (d). Som nevnt ovenfor mener nemnda at rådighetsbegrensningen gir et klart uttrykk for testators vilje, og at dette som et klart utgangspunktet må respekteres. At det kan være ulike oppfatninger av om rådighetsbegrensningen er ufornuftig eller uheldig er som nevnt ikke avgjørende, heller ikke at begrensningen kan gjøre det vanskelig å få solgt eiendommen eller få betydning for prisen ved et salg.

Stiftelsesklagenemnda mener etter dette at rådighetsbegrensningen heller ikke er «åpenbart uheldig eller åpenbart ufornuftig». Omdanningsvilkåret i § 46 første ledd (d) er derfor ikke oppfylt.

Stiftelsesklagenemndas konklusjon er at ingen av de alternative vilkårene for omdanning etter stiftelsesloven § 46 første ledd er oppfylt. Rådighetsbegrensningen i testamentet kan dermed ikke oppheves i medhold av stiftelsesloven § 46 første ledd, jf. § 55 første ledd (a). Nemnda opprettholder dermed Stiftelsestilsynets vedtak i saken.

6 Vedtak

Stiftelsesklagenemnda treffer etter dette følgende vedtak:

Stiftelsestilsynets vedtak av 19. november 2021 opprettholdes.

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

Vedtaket er enstemmig.

Oslo, 11. mai 2022

Gudmund Knudsen
Leder

Dokumentet er godkjent elektronisk