



Stiftelsesklagenemnda

Stiftelsesklagenemndas avgjørelse i sak 2022/0904

Stiftelsesklagenemndas avgjørelse av klage av 11. januar 2022 fra Anton og Aaslaug Areskaus Stiftelse (heretter stiftelsen) på Stiftelsestilsynets vedtak av 17. desember 2021.

Saken gjelder Stiftelsestilsynets vedtak om avslag på søknad om omdanning av vedtekter.

Spørsmålet i klagesaken er om vilkårene for omdanning etter stiftelsesloven § 46 er oppfylt.

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 samsvar med blant annet stiftelsesloven.

Stiftelsesklagenemnda har full prøvelsesadgang, jf. lov 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (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 og avgjørelsen av klagen i Stiftelsesklagenemnda.

2 Sakens bakgrunn i hovedtrekk

I Anton og Aaslaug Areskaus testament av 21. februar 1975 punkt 10 ble det bestemt at et legat skulle opprettes etter lengstlevende testators død. I testamentet uttrykte testatorene et ønske om at deres eiendom i «*Dronningens gt. 9, Trondheim, ikke skal selges, men for fremtiden eies og drives av dette legat*». Legatets midler og avkastning skulle etter testamentet gå til eldreomsorgen i Trondheim, fortrinnsvis til hjelp for eldre innen Domkirkens menighet etter legatstyrets bestemmelse. Testamentsbestemmelsen ble gjennomført ved at lengstlevende testator Aaslaug Areskau opprettet Anton og Aaslaug Areskaus stiftelse 22. februar 2006.

Stiftelsens formål står i vedtektene punkt 2, som lyder slik:

«Stiftelsen skal ha et humanitært/sosialt formål. Den disponible del av den årlige avkastning og/eller deler av Stiftelsens formue skal benyttes innen Trondheim kommune og primært tilgodese eldreomsorg, herunder syke- og aldershjem i Nidaros Domkirke og Vår Frue Menighet, vanskeligstilte eldre og til tiltak i eldresentre og lignende. I tillegg kan andre tiltak til beste for bevaring og fornyelse av Trondheim by tilgodeses.»

I vedtektene punkt 4 fjerde, femte og sjette avsnitt står det følgende:

«Ved stiftelsens etablering overfører Aaslaug Areskau forretnings- og boligeiendom Dronningens gate 9 i Trondheim. Grunnkapitalen utgjøres av deler av verdien av denne eiendommen. Eiendommen takseres på gave-/arvefallstidspunktet, merverdi ut over ovennevnte grunnkapital ansees som fri egenkapital.»

Det har vært et ønske fra giveren og hennes mann at Dronningens gate 9 ikke skal selges, men eies og drives av Stiftelsen. Styret må likevel ha et ansvar for å vurdere avhendelse av eiendommen når et fortsatt eierforhold medfører at Stiftelsens egenkapital reduseres.

Stiftelsen skal søke eiendommen forvaltet og ivaretatt slik at den i størst mulig grad bevares som den er og etter de intensjoner som Anton og Aaslaug Areskaus har hatt for driften av den.»

Vedtektene ble revidert 17. februar 2017, men de gjengitte bestemmelsene er de samme som i de opprinnelige vedtektene fra opprettelsen av stiftelsen i 2006.

I styremøte 28. mai 2021 besluttet styret å søke om omdanning av stiftelsens formål slik at dette bare skulle være å tilgodese eldre innen Trondheim kommune i samsvar med vedtektene punkt 2. Styret søkte derfor om å få opphevet vedtektenes bestemmelser om eierskap til Dronningens gate 9. Søknaden var dels begrunnet med den sterke tilknytning mellom stiftelsen og kirken, og dels at eiendommen står overfor et omfattende rehabiliteringsprosjekt som vil tapse stiftelsen for så store midler at overføringer til menighetsrådet ikke kan la seg gjennomføre i flere år etter at arbeidene er utført. Vedtektsendringen ville gjøre det mulig for stiftelsen å selge Dronningens gate 9.

Stiftelsens styre søkte 20. august 2021 om omdanning i samsvar med styrevedtaket. Stiftelsestilsynet avsto søknaden i vedtak 17. desember 2021.

Stiftelsen fikk innvilget utsatt klagefrist til 28. januar 2022. Styreleder Anders Dyrseth påklaget vedtaket på vegne av stiftelsen 11. januar 2022.

Stiftelsestilsynet har vurdert saken på nytt, men har ikke funnet grunn til å omgjøre vedtaket av 17. desember 2021. Tilsynet sendte 8. juni 2022 klagesaken til Stiftelsesklagenemnda sammen med sin innstilling i saken.

Advokat Tore Hallan kom 18. august 2022 med en uttalelse til Stiftelsesklagenemnda, se punkt 6 nedenfor. Klager sendte 23. august 2022 et brev til nemnda fra E.C. Dahls Eiendom AS som er potensiell kjøper av eiendommen.

Stiftelsesklagenemnda holdt nemndsmøte og avgjorde saken 21. september 2022.

3 Stiftelsestilsynets vedtak

Vedtaket av 17. desember 2021 lyder:

«Søknaden om endring av vedtektene fra ANTON OG AASLAUG ARESKAUS STIFTELSE, org. nr. 989 585 053, avslås».

Stiftelsestilsynet ser det slik at stiftelsen har to formål, og at bestemmelsene om stiftelsens eierskap til Dronningens gate 9 er ett av formålene. Stiftelsestilsynets avslag er begrunnet med at selv om eiendommen står overfor et omfattende rehabiliteringsprosjekt, er det fullt mulig for stiftelsen å prioritere dette prosjektet økonomisk i en periode fremover, og samtidig etterleve formålet. Det at en annen eier også kan eie og ivareta eiendommen på en god måte, gjør ikke formålet åpenbart unyttig. Omfattende rehabiliteringsbehov kan heller ikke anses som en bristende forutsetning sett opp mot oppretternes forventninger ved opprettelsen av testamentet. Når det gjelder vurderingen av om formålet har blitt åpenbart uheldig eller åpenbart ufornuftig, viser tilsynet til at stiftelsen må ha adgang til å prioritere mellom formålene enkelte år, og at styret plikter å ha like stor lojalitet til alle stiftelsens formål.

4 Klagers anførsler

Klager viser til at Aaslaug Areskau da hun opprettet stiftelsen før hun døde, la inn i vedtektene en mulighet til å selge eiendommen. Eiendommen krever omfattende vedlikehold. Dersom stiftelsen gjennomfører rehabiliteringen medfører dette at stiftelsen i mange år framover må spare opp kapital. Det betyr at det meget velfungerende «Areskauteamet» som drives med støtte fra stiftelsen vil bli oppløst da menighetsrådet ikke evner å finansiere stillingene knyttet til teamet på egen hånd. Areskauteamet er et særlig et team som er opprettet med prest, diakon og musiker, som skal bringe livsglede til eldre på sykehjem i Trondheim sentrum. Dette arbeidet har blitt bedre år for år som følge av kontinuitet i teamet som nå vil falle bort.

Stiftelsesloven § 46 første ledd (b), (c) og (d) gir grunnlag for å innvilge søknaden. Bestemmelsen i testamentet om ikke å selge eiendommen er unyttig fordi eiendommen og stiftelsens økonomi vil bli ivaretatt på best mulig måte ved et salg av eiendommen til noen som sikrer at den blir meget god ivaretatt. Hensynet bak bestemmelsen var at eiendommen skulle ivaretas og dette var testatorenes vilje, slik at hensikten kan ivaretas gjennom et salg.

5 Stiftelsestilsynets innstilling i klagesaken

Stiftelsestilsynet fremholder at søknaden gjelder å fjerne ett av hovedformålene i stiftelsen, og at dette må ses på som en oppheving. Det er ifølge tilsynet umulig å fastslå at vilkårene i § 46 første ledd er oppfylt når stiftelsen kan drives på en god måte med det formålet som ønskes fjernet. Etter det tilsynet kjenner til, er det verken i teori eller praksis hevdet at arverettens subjektive tolkningsprinsipp kan medføre en annen og mindre streng vurdering av bestemmelsene i stiftelsesloven § 46 første ledd, slik at den ene testators subjektive tolkning kan vektlegges. Formålet kan ikke omdannes ut fra hensiktsmessighet.

6 Tore Hallans merknader

Tore Hallan er advokat og har vært leietaker i stiftelsens eiendom. Han kjente testator Anton Areskau personlig. Hans inntrykk er at testatorenes ønske var at legatet skulle bidra til at eiendommen skulle kunne vedlikeholdes på en god måte og samtidig at overskuddet kunne gå til det formålet de ønsket. Hallan mener derfor at endring av formålet vil være i strid med testatorenes vilje.

7 Stiftelsesklagenemndas syn på saken

Saken gjelder søknad om oppheving av punkt 4 femte avsnitt i vedtektene for Anton og Aaslaug Areskaus stiftelse. Bestemmelsen lyder:

«Det har vært et ønske fra giveren og hennes mann at Dronningens gate 9 ikke skal selges, men eies og drives av Stiftelsen. Styret må likevel ha et ansvar for å vurdere avhendelse av eiendommen når et fortsatt eierforhold medfører at Stiftelsens egenkapital reduseres.»

Dersom søknaden etterkommes, må dette få som en naturlig konsekvens at også de øvrige bestemmelsene i vedtektene om stiftelsens eierskap til Dronningens gate 9 oppheves.

Stiftelsen har bakgrunn i ektefellenes gjensidige testament av 21. februar 1975, men ble først opprettet ved lengstlevende Aaslaug Areskaus' stiftelsesdokument 22. februar 2006. Stiftelsestilsynet ser det i sitt vedtak slik at det er det gjensidige testamentet som er stiftelsesdokument for stiftelsen. Stiftelsesklagenemnda synes ikke det er naturlig å se det slik, men ser det slik at stiftelsen ble opprettet ved det nevnte stiftelsesdokumentet av 22. februar

2006. En annen sak er at testamentet kan kaste lys over ektefellenes tanker om stiftelsen, herunder om stiftelsens eierskap til den faste eiendommen.

Som nevnt i punkt 4 ovenfor er bakgrunnen for søknaden den sterke tilknytningen mellom stiftelsen og kirken og at eiendommen trenger omfattende oppgradering. Kostnadene med dette vil ifølge klager medføre at stiftelsens muligheter til å opprettholde overføringene til menighetsrådet etter vedtektene punkt 2 vil bli vesentlig svekket og ifølge klageren føre til at støtten til Areskauteamet som finansieres av stiftelsen faller bort

Etter vedtektene punkt 2 har stiftelsen et humanitært/sosialt formål. Etter bestemmelsen er formålet å benytte den årlige avkastningen og/eller deler av stiftelsens formue primært til å tilgodese eldreomsorg i Nidaros Domkirke og Vår Frue Menighet i Trondheim. I tillegg kan stiftelsen støtte andre tiltak til beste for bevaring og fornyelse av Trondheim by.

Bestemmelsen om stiftelsens eierskap til Dronningens gate 9 fremstår verken i vedtektene eller det bakenforliggende testamentet som en del av formålet i snever forstand, men som en bestemmelse om stiftelsens kapital. Det er imidlertid klart forutsatt at stiftelsens virksomhet skal være knyttet til eiendommen, og at det er gjennom utnyttelse av denne at stiftelsens humanitære/sosiale formål skal ivaretas. I det bakenforliggende testamentet heter det i punkt 10 blant annet:

«Det er vårt ønske at Dronningens gt. 9, Trondheim, ikke skal selges, men for fremtiden eies og drives av dette legat. Avkastningen av eiendommen og annen formue skal gå til legatet. Legatets midler og avkastningen av disse skal gå til eldreomsorgen i Trondheim, [...]»

Selv om det ikke er naturlig å se på bestemmelsen om eierskapet til Dronningens gate 9 som en del av formålet, kan det likevel ikke være tvilsomt at det er en bestemmelse som det ved opprettelsen av stiftelsen ble lagt vesentlig vekt på.

Det er derfor vilkårene for omdanning i stiftelsesloven § 46 første ledd som gjelder i saken, og ikke lovens § 46 andre ledd om omdanning av blant annet organisatoriske bestemmelser.

Spørsmålet er så om vilkårene for omdanning i stiftelsesloven § 46 første ledd er oppfylt. Stiftelsesloven § 46 første ledd 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.»*

Stiftelsesloven § 46 første ledd stiller strenge krav for omdanning.

Stiftelsesklagenemnda forstår som nevnt klagen slik at den sentrale grunnen til at stiftelsen ønsker å oppheve vedtektenes bestemmelse om stiftelsens eierskap til Dronningens gate 9 er den usikkerhet som er knyttet til kostnadene ved et omfattende arbeid som må utføres på

eiendommen. Dette får ifølge klager som konsekvens at stiftelsen i mange år må spare opp kapital istedenfor å tilgodese stiftelsens humanitære/sosiale formål etter vedtektene punkt 2. Det er særlig nevnt at menigheten i perioden må legge ned et viktig tilbud i eldreomsorgen i kommunen, som vanskelig kan etableres på nytt og bli det samme når stiftelsen igjen har tilstrekkelig kapital. Det er opplyst at kostnadene er anslått til 14 millioner kroner, men kostnadsoverslaget er usikkert. Stiftelsesklagenemnda kan ut fra de gitte opplysningene ikke se at det grunnlag for å overprøve stiftelsens egen vurdering av kostnadene..

Stiftelsesklagenemnda er enig med klager i at alternativet i § 46 første ledd (a) ikke gir grunnlag for å oppheve de aktuelle vedtektsbestemmelsene. Stiftelsen er etter det nemnda forstår i stand til å gjennomføre arbeidet på eiendommen og videreføre eierskapet i samsvar med vedtektene, se nærmere nedenfor om stiftelsens økonomi.

Paragraf 46 første ledd (c) åpner for omdanning når en bestemmelse på grunn av uriktige eller bristende forutsetninger er kommet i strid med oppretterens forutsetning med bestemmelsen. De bristende forutsetningene kan skyldes at forholdene har endret seg slik at de opprinnelige forutsetningene for bestemmelsen har sviktet, men kan også skyldes at oppretteren la til grunn uriktige forutsetninger allerede ved opprettelsen av stiftelsen. Det som er av betydning for vurderingen i saken her er om oppretterens forutsetninger for vedtektsbestemmelsen om stiftelsens eierskap til Dronningens gate 9 på grunn av det arbeidet som må gjøres på eiendommen har sviktet på en relevant måte.

Stiftelsesklagenemnda ser det ikke slik at stiftelsen har to likeverdige formål, men ser det slik at både testamentet og vedtektene forutsetter at eiendommen skal gi en avkastning som setter stiftelsen i stand til å gjennomføre det humanitære/sosiale formålet i vedtektene punkt 2. Spørsmålet blir dermed om det arbeidet som må gjennomføres på eiendommen medfører at eiendommen ikke vil gi en rimelig avkastning til fremme av stiftelsens ideelle formål slik det er forutsatt.

Ut fra opplysningene i saken kan Stiftelsesklagenemnda ikke se at det arbeidet som skal gjøres vil svekke stiftelsens egenkapital. Arbeidet vil – så langt nemnda kan forstå - tvert om opprettholde verdien av eiendommen og vel snarere øke verdien. Klageren viser til at dersom vedlikeholdet av eiendommen skal gjøres av stiftelsen, vil den i mange år måtte spare opp kapital og det vil gå utover stiftelsens ideelle formål. Nemnda går ikke nærmere inn på denne vurderingen fra styret, men kan ikke se det annerledes enn at det i tilfelle må dreie seg om en midlertidig reduksjon av støtten til menigheten. Som nevnt forutsetter nemnda at arbeidet over tid vil opprettholde - eller kanskje øke – eiendommens verdi for stiftelsen og dermed gi økt avkastning som kan brukes til formålet. Stiftelsesklagenemnda har merket seg at stiftelsen har en solid økonomi som etter nemndas syn bør kunne gi grunnlag for å tilgodese det ideelle formålet på en rimelig måte samtidig som stiftelsen får gjennomført arbeidet på eiendommen. Ifølge årsregnskapet for 2021 hadde stiftelsen over 20 millioner kroner plassert i aksjer og eiendommen er av stor verdi. Ifølge regnskapet har ikke stiftelsen gjeld av betydning. Ifølge regnskapet har stiftelsen videre årlige leieinntekter på ca. 3,6 millioner kroner og finansinntekter på nærmere én million kroner.

Vedtektene punkt 4 femte avsnitt andre setning åpner for *salg* «. . . når et fortsatt eierforhold medfører at Stiftelsens egenkapital reduseres.» Det følger av det som er sagt over at stiftelsen ikke er i en slik situasjon.

Stiftelsesklagenemnda ser det etter dette slik at oppretternes forutsetning for vedtektenes bestemmelser om eierskapet til Dronningens gate 9 ikke har sviktet. De aktuelle bestemmelsene kan derfor ikke oppheves med hjemmel i stiftelsesloven § 46 første ledd (c).

Klager har vist til at selv om stiftelsen har klart eiendomsforvaltningen på det man selv vurderer å være en god måte, så ligger det både besparelser og kvaliteter å hente på å være del av en større organisasjon med profesjonelle aktører på alle områder. Det gjelder på forvaltning og drift, men ikke minst ved å være daglig oppdatert på marked og priser ved inngåelse av leieavtaler og de leienivå som kan oppnås.

Stiftelsesklagenemnda har merket seg styrets behov for en mer profesjonell eiendomsforvaltning, men kan vanskelig se at dette kan gi grunnlag for å oppheve vedtektsbestemmelsene om stiftelsens eierskap til Dronningens gate 9. Nemnda vil likevel peke på at om styret selv ikke føler seg kompetent til alene å forvalte eiendommen på en forsvarlig måte, bør styret vurdere bistand fra en profesjonell eiendomsforvalter.

Stiftelsesklagenemnda kan heller ikke se at bestemmelsen om at stiftelsen skal eie og drive eiendommen har blitt «åpenbart unyttig» eller «åpenbart uheldig eller åpenbart ufornuftig», jf. § 46 første ledd (b) og (d). Nemnda viser i denne sammenheng til det som framgår ovenfor, herunder at arbeidet som må gjennomføres på eiendommen – etter det nemnda kan se – ikke vil reduserer egenkapitalen, men bidra til å bevare eller til og med øke stiftelsens verdier.

Stiftelsesklagenemnda er etter dette kommet til at vilkårene for omdanning etter stiftelsesloven § 46 første ledd ikke er oppfylt, og opprettholder dermed Stiftelsestilsynets vedtak om å avslå søknaden om omdanning.

8 Vedtak

Stiftelsesklagenemnda fatter etter dette følgende vedtak:

Stiftelsestilsynets vedtak av 17. desember 2021 opprettholdes.

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

Vedtaket er enstemmig.

Oslo, 21. september 2022

Gudmund Knudsen
Leder

Dokumentet er godkjent elektronisk