



Stiftelsesklagenemnda

Stiftelsesklagenemndas avgjørelse i sak 2022/0915

Stiftelsesklagenemndas avgjørelse av klage av 7. januar 2022 fra A og Nordr Norge AS (heretter klagerne) på Stiftelsestilsynets vedtak av 17. desember 2021 om avslag på søknad om omdanning (sletting) av rådighetsbegrensning i testament.

Det sentrale spørsmålet i klagesaken er om vilkårene for omdanning etter stiftelsesloven § 46, 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 samsvar med 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 behandling av klagen i Stiftelsesklagenemnda.

2 Sakens bakgrunn i hovedtrekk

Den 22. juni 2021 søkte advokat Christian Piene Gundersen, Advokatfirmaet Mageli ANS, på vegne av klagerne, Stiftelsestilsynet om omdanning av rådighetsbegrensning på eiendommen i [...] (gnr [...] bnr [...]) i [...] kommune.

Rådighetsbegrensningen er et bygge- og deleforbud som ble fastsatt av de tidligere eierne, B og C. Bygge- og deleforbudet ble tinglyst ved erklæring av 11. juli 1985. Erklæringen lyder slik:

«Undertegnede eiere av gnr [...] bnr [...] i [...], nedlegger med dette bygge- og delingsforbud for vår nåværende eiendom for en periode av 25 år etter lengstlevendes død.»

Lengstlevende ektefelle, B (heretter testator), videreførte rådighetsbegrensningen i sitt testament av 28. desember 2010, som betingelse for arv. Av testamentets punkt 3 framgår det blant annet at:

«[...] Videre er det en betingelse at arvingen respekterer det bygge- og deleforbudet som er tinglyst på eiendommen den 11.07.1985.»

I testamentets punkt 2.1 er A (heretter klager 1 eller arving) angitt som arving av eiendommen. Av testamentets punkt 5 framgår det videre at:

Postadresse

Postboks 511 Sentrum
5805 Bergen

Besøksadresse

Zander Kaaes gate 7
5015 Bergen

Tlf.: 55 19 30 00

E-post: post@knse.no

«Dersom eiendommen selges av mine arvinger er det mitt ønske at den skal selges til en kjøper som beholder eiendommen som sin egen faste bolig.

Jeg ønsker således ikke at mine arvinger selger eiendommen til en utbygger.»

D er i testamentet angitt som testamentsfullbyrder, og det var testators ønske at han skulle stå for bobehandlingen på vegne av arvingene.

Testator døde i 2013, og klager 1 overtok i samsvar med testamentet grunnbokshjemmelen til eiendommen 14. april 2014. Den 15. oktober 2019 inngikk klager 1 avtale om salg av eiendommen til Nordr Norge AS (heretter klager 2). I avtalen er deler av vederlaget gjort betinget av at rådighetsbegrensningen slettes.

I søknaden om oppheving (sletting) av rådighetsbegrensningen har klagerne opplyst at klager 1 ønsket å selge eiendommen for å kunne kjøpe en moderne leilighet. Det er vist til at i sin nåværende tilstand er huset ikke lenger egnet som bolig. Videre er det opplyst at en rehabilitering og modernisering av huset ikke ville svare seg økonomisk, og heller ikke være i samsvar med arealutnyttelsen som kommunen ønsker for eiendommen. Klagerne har vist til at kommunen 6. februar 2020 vedtok et planprogram som berører eiendommen. Klagerne har opplyst at eiendommen befinner seg i et område som kommunen ønsker utbygget (avsatt til «høy arealutnyttelse»). Kjøper Nordr Norge AS ønsker å utvikle eiendommen i tråd med reguleringen som kommunen har utarbeidet.

Klager 1 sendte 4. september 2019 en begjæring til Kartverket om sletting av den tinglyste rådighetsbegrensningen. Begjæringen var begrunnet i at begrensningen ikke etablerer en rettighet for noen og dermed bare er en ren rådighetsbegrensning som ikke kan tinglyses. Kartverket tok ikke begjæringen til følge. Saken ble bragt inn for Borgarting lagmannsrett, som 12. oktober 2020 stadfestet Kartverkets avgjørelse.

Stiftelsestilsynet avslo klagernes søknad om omdanning ved vedtak av 17. desember 2021.

Klagerne påklaget vedtaket den 7. januar 2022.

Stiftelsestilsynet vurderte saken på nytt, men fant ikke grunn til å omgjøre vedtaket av 17. desember 2021. Tilsynet sendte 13. juni 2022 klagesaken til Stiftelsesklagenemnda sammen med sin innstilling i saken.

Stiftelsesklagenemnda holdt nemndsmøte og avgjorde saken 21. september 2022.

3 Stiftelsestilsynets vedtak

Vedtaket av 17. desember 2021 lyder:

«Søknad om omdanning av [B] testament av 28. desember 2010 avslås.»

Stiftelsestilsynet mener at vilkårene for omdanning i stiftelsesloven § 46, jf. § 55 også gjelder for rådighetsbegrensninger som er tidsbegrenset. Tilsynet mener imidlertid at vilkårene for omdanning i § 46 første ledd (a) til (d) ikke er oppfylt.

Tilsynet mener at rådighetsbegrensningen framstår som nøye gjennomtenkt fra testators side, og gir uttrykk for en klar vilje. Ds uttalelse harmonerer ikke med en naturlig språklig

forståelse av ordlyden i testamentet. Videre mener tilsynet at i vurderingen av om vilkårene for omdanning etter § 46 første ledd er oppfylt, må testamentet forstås etter sin ordlyd.

Tilsynet mener at rådighetsbegrensningen fortsatt lar seg etterleve, selv om klager 1 har solgt eiendommen videre til klager 2. At eiendommen er solgt til et selskap som ønsker å gjennomføre utbygging i strid med testators ønske, kan etter tilsynets oppfatning ikke medføre at rådighetsbegrensningen ikke lar seg etterleve. Tilsynet peker også på at testamentet ikke er til hinder for at eiendommen moderniseres. Vilårene for omdanning i § 46 første ledd (a) er dermed ikke oppfylt.

Tilsynet har også vurdert om rådighetsbegrensningen, i lys av dagens situasjon, er kommet i strid med testators intensjon, jf. § 46 første ledd (c). Tilsynet mener at rådighetsbegrensningen i testamentet er forutsatt å gjelde selv om eiendommen videreselges. Et videresalg til klager 2 tilsier dermed ikke at forutsetningen for rådighetsbegrensningen har sviktet, og kan dermed ikke begrunne omdanning etter (c).

Tilsynet mener videre at rådighetsbegrensningen klart ikke har blitt «åpenbart unyttig», jf. § 46 første ledd (b). Tilsynet viser her til sine vurderinger av vilårene i alternativene (a) og (c) i stiftelsesloven § 46. Tilsynet framholder også at terskelen «åpenbart» tilsier at det skal atskillig til for å begrunne omdanning etter vilåret.

Avslutningsvis vurderer tilsynet om rådighetsbegrensningen er blitt «åpenbart uheldig eller åpenbart ufornuftig», jf. § 46 første ledd (d). Tilsynet ser at det er gode grunner som taler for en utbygging av eiendommen, og at det fra et samfunnsmessig ståsted kan sies å være uheldig at eiendommen ikke kan utnyttes i tråd med kommunens reguleringsplan. På den annen side mener tilsynet at det var nettopp dette som var hensikten med rådighetsbegrensningen, og at dette var noe som testator hadde full anledning til å sette som en forutsetning i testamentet. Særlig når det ses hen til at bygge- og deleforbudet var kjent for både klager 1 og klager 2, og at det er tidsbegrenset, har tilsynet vurdert det slik at vilårene i (d) ikke er oppfylt.

4 Klagernes anførsler

Klagerne har gjort gjeldende at rådighetsbegrensningen er både åpenbart unyttig, åpenbart uheldig og åpenbart ufornuftig, jf. stiftelsesloven § 46 første ledd (b) og (d). Klagerne framholder at det vil ha betydelige negative konsekvenser for lokalbefolkningen og kommunen om rådighetsbegrensningen blir stående. Klagerne mener at de samfunnsskadelige konsekvensene av å opprettholde rådighetsbegrensningen i saken er åpenbare og vesentlige, og vil forhindre helt nødvendig utvikling av nærområdet.

Klagerne mener at i vurderingen av om rådighetsbegrensningen er åpenbart unyttig/uheldig må negative konsekvenser holdes opp mot eventuelle nyttefunksjoner eller positive konsekvenser rådighetsbegrensningen måtte ha. Spesielt i vurderingen etter alternativ (d) i § 46 er det naturlig å ta utgangspunkt i de samfunnsmessige skadevirkningene rådighetsbegrensningen kan ha. En slik vurdering har ikke tilsynet gjort. Tilsynet har ikke vist til én eneste nytteverdi, og har verken konkretisert eller drøftet hvilket behov rådighetsbegrensningen skal ivareta. Klagerne framholder at de ikke kjenner til at det fins nålevende mennesker som har nytte av rådighetsbegrensningen. Det er klagernes syn at rådighetsbegrensningen derfor må anses som åpenbart unyttig. Klagerne har også vist til at den eneste innvendingen som er reist mot reguleringen er en uttalelse fra [...] fylkeskommune om at eiendommen bør bevares. Kommunen har imidlertid redegjort for at eiendommens begrensede historiske verdi ikke kan veie opp for nytteverdien som den nye planen innebærer.

Klagerne har videre vist til at tilsynet i vurderingen etter § 46 første ledd (d) har begrunnet avslaget med at testators hensikt med å innta begrensningen i testamentet var å hindre slik utbygging som reguleringsplanen legger opp til og at begrensningen var kjent for både arving og kjøper. Klagerne mener at dette ikke betyr at rådighetsbegrensningen ikke er åpenbart uheldig. Tilsynet har tilsynelatende også lagt vekt på at rådighetsbegrensningen er tidsbegrenset, som et argument for at en i tvilstilfeller kan opprettholde begrensningen. Klagerne mener derimot at dette argumentet taler for at begrensningen er unyttig eller uheldig. Ved å opprettholde rådighetsbegrensningen oppnår en bare en utsettelse av den ønskede utbyggingen.

Klagerne mener også at det har inntrådt nye omstendigheter av betydning for saken, som klageinstansen må ta hensyn til i sin behandling av klagen, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd første setning. Klager har vist til at kommunestyret 8. desember 2021 vedtok reguleringsplanen som berører eiendommen, hvilket innebærer at planen nå er rettslig bindende for arealbruken i området. Klagerne har også vist til at det foreligger en ny planbeskrivelse, datert 22. oktober 2021. Av planbeskrivelsen framgår det at prosjektet (ny bro over jernbanen) skal finansieres gjennom utbygging av to nye fortettingsområder BBB1 og BBB2, hvorav BBB2 utgjør det største området. Alle de regulerte fortettingsområdene må utbygges for å kunne finansiere ny bro. Eiendommen som denne saken gjelder utgjør halvparten av BBB2, og utbygging av eiendommen er dermed en avgjørende forutsetning for å realisere reguleringsplanen. Planen kan ikke gjennomføres dersom rådighetsbegrensningen blir stående.

Avslutningsvis framholder klagerne at saken handler om å balansere avdødes interesser mot interessene til gjenlevende, og at de gjenlevende åpenbart blir skadelidende dersom rådighetsbegrensningen består. Stiftelsesloven er ment å ivareta de gjenlevendes kår.

I søknaden framholder klagerne at rådighetsbegrensningen vil være til hinder for at klager 1 kan realisere eiendommens verdi og dermed nyttiggjøre seg arven. Som det framgår av uttalelsen fra testators advokat er dette ikke i samsvar med testators ønske.

5 Uttalelse fra testators advokat

D bistod testator som advokat med å opprette testamentet og er i testamentet utpekt til testamentfullbyrder. Han har blant annet uttalt følgende om testators intensjon og antatte ønsker:

«[...] I forbindelse med utarbeidelsen av det som ble hennes siste testament, tok [B] opp den tinglyste klausulen og betydningen av denne. Når hun selv ikke gikk direkte inn for å slette den tinglyste bestemmelsen, oppfattet jeg at begrunnelsen for dette var av mer sentimental karakter, i og med at dette hadde vært hennes avdøde mann sin idé.

Likevel er det etter min oppfatning ingen tvil om at hun heller ikke ønsket at det tinglyste forbudet skulle stå i veien for hennes hovedarving [A] sine muligheter til å nyttiggjøre seg arven på en måte som han selv ønsket. Dette diskuterte vi under utarbeidelsen av det siste testamentet og hun ba om min bekreftelse på at de siste endringer hun foretok ville gjøre det mulig for ham og disponere arven etter eget for godtbeffinnende.

[...] Det var liten tvil om at en endring i testamentet var et resultat at [A] var blitt hennes fortrolige og den som tok vare på henne i mange år på slutten av hennes liv. Dette gav hun klart uttrykk for til meg i våre samtaler. [...]

Slik jeg oppfattet [B] ble hensynet til arvingen (les [A]) viktigere for henne enn hensynet til at visse betingelser i testamentet skulle oppfylles. Hun hadde ikke hatt samme relasjon til tidligere innsatte arvinger (Neves var hennes gartner). Ved våre samtaler inn mot julen 2010 hadde hun et klart ønske om å sørge for at hennes hovedarving i 2010, skulle gis tilstrekkelig frihet til å disponere sin arv.

[...] Derfor ønsket ikke [B] at det nå skulle være en absolutt betingelse om å overta eiendommen som vilkår for å motta arv. Det var ingen tvil om hun gjerne så at han bodde på eiendommen etter hennes tid. Men nå ville hun uttrykke dette gjennom et ønske jf. punkt 3 i T3. [...]

[...] Hvis [A] ville bebo eiendommen måtte han også respektere bygge- og deleforbudet. Med formuleringen «hvis mulig» forstod hun at ting endret seg over tid og at huset ikke nødvendigvis var egnet for hennes arving i fremtiden. Hun så nok helst at eiendommen forble slik den var i all fremtid, men ønsket ikke at dette skulle gjøre situasjonen vanskelig for [A] når han overtok. Jeg tolket hennes ønske slik at hvis han ikke så noen annen utvei enn og selge eiendommen, så var ikke bygge- og deleforbudet myntet på en ny eier. Det framgår riktignok av T3 at hun heller ikke ønsker at eiendommen selges til en utbygger, men igjen – dette var slik jeg ser det mer et håp om at ting forble slik de alltid hadde vært. Denne holdningen var nok også preget av det faktum at hun til stadighet fortalte om eiendomsutviklere som bokstavelig talt banket på døren hennes med et ønske om og overta eiendommen. Hun oppfattet dette mer som trakassering enn som reelle tilbud hun hadde noe glede av.

[...] I ettertid er det lett og se at jeg kanskje burde ha foreslått mer presise formuleringer knyttet til disse forhold. Selv hadde jeg som advokat aldri vært borti en slik rådighetsbegrensning, som i prinsippet ikke har noen rettighetshavere, bortsett fra de avdøde. Jeg tolket imidlertid bestemmelsen slik at [A] antakelig selv kunne slette denne (som ny hjemmelshaver til eiendommen) og at den i hvert fall kunne slettes hvis han fant det hensiktsmessig og selge eiendommen videre. Derfor svarte jeg bekreftende på [B] sitt spørsmål i desember 2010 om testamentet nå var formulert på slik måte at det ivaretok hennes ønske om å gi hennes hovedarving [A] tilstrekkelig frihet til nyttiggjøre seg arven etter eget ønske.»

6 Stiftelsestilsynets innstilling

Stiftelsestilsynet tar i innstillingen opp klagernes anførsler, men har kommet til at klagen ikke gir grunn til å omgjøre vedtaket. Tilsynet kan ikke se at de nye opplysningene som legges fram i klagen er egnet til å endre tilsynets vurdering.

Tilsynet er uenig i klagers anførsel om at tilsynet må vise til rådighetsbegrensningens nyttefunksjon eller at den ivaretar interessene til nålevende personer. Tilsynet har framholdt at det er søker/klager som må godtgjøre at vilkårene for omdanning er oppfylt. Tilsynet har videre framholdt at det er hensynet til oppretterens vilje på opprettelsestidspunktet som er utgangspunktet for vurderingen. Det klare utgangspunktet i arveloven er testasjonsfrihet, og klausulen står på egne ben etter avtalerettslige betraktninger om aksept av vilkår for arv. Testator kunne dermed fritt innta rådighetsbegrensningen uten å vise til en nyttefunksjon, eller til at begrensningen skulle ivareta interessene til nålevende personer. Testator var heller ikke forpliktet til å vektlegge samfunnsmessige hensyn. Tilsynet viser også til at arvingen har godtatt rådighetsbegrensningen som betingelse for arv. Dersom arvingen ikke var enig i rådighetsbegrensningen og virkningen av den, kunne han avslått arven eller bestridt gyldigheten av testamentsvilkåret under skiftet.

Tilsynet er videre uenig i klagers anførsel om at hensynet til nålevende personer må veie tyngre enn hensynet til avdøde personer. Tilsynet har framholdt at når noen inntar bestemmelse om bruken av en fast eiendom etter sin død, så setter testator sine egne ønsker om bruken av eiendommen foran arvingens rett til å disponere fritt over eiendommen etter

eget ønske. Dette er et ønske som i utgangspunktet må respekteres, og er derfor i seg selv ikke et argument for omdanning etter stiftelsesloven § 46 første ledd.

Tilsynet er også uenig i klagers anførsel om at det må foretas en interesseavveining. Tilsynet har framholdt at stiftelsesloven § 55 første ledd, jf. § 46 første ledd, ikke er en regel om rimelighetssensur av testamenter basert på en interesseavveining mellom på den ene siden hensynet til testators ønske, og på den andre siden samfunnets interesse i om en privatrettslig rådighetsbegrensning bør bestå eller ikke. Dersom tungtveiende samfunnsmessige hensyn i forbindelse med utbygging tilsier at en privatrettslig rådighetsbegrensning bør vike, er det andre regler, så som ekspropriasjonsreglene, som må benyttes.

7 Stiftelsesklagenemndas syn på saken

Saken gjelder klage over Stiftelsestilsynets avslag på søknad om omdanning (sletting) av rådighetsbegrensning i testament.

Saken gjelder ikke omdanning av en stiftelse. Søknaden må derfor vurderes med utgangspunkt i stiftelsesloven § 55 som fastsetter at reglene om omdanning i stiftelsesloven kapittel 6 også gjelder annet enn stiftelser. Etter stiftelsesloven § 55 første ledd (a) gjelder reglene om omdanning i stiftelseslovens 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 sletting av en testamentsbestemmelse som pålegger arvingen av den faste eiendommen et bygge- og deleforbud.

Et vilkår for at søknaden kan etterkommes er at de materielle vilkårene for omdanning i stiftelsesloven § 46 er oppfylt.

Søknad om omdanning (sletting) av rådighetsbegrensningen kan settes fram av den forpliktelsen hviler på, eller av den som ellers råder over de midler saken gjelder, jf. stiftelsesloven § 55 tredje ledd. Klager 1 og klager 2 har i fellesskap søkt om sletting av bestemmelsen. På søknadstidspunktet eide klager 2 eiendommen som rådighetsbegrensningen gjelder. Søknaden er dermed framsatt av den forpliktelsen hviler på i tråd med § 55 tredje ledd.

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

Stiftelsesloven § 46 første ledd stiller strenge krav for omdanning av rådighetsbegrensninger som gjelder formålet, eller andre bestemmelser som det må antas at det ved opprettelsen ble lagt vesentlig vekt på. Andre bestemmelser enn de som omfattes av første ledd kan etter stiftelsesloven § 46 andre ledd endres når begrensningen viser seg å være uheldig eller uhensiktsmessig. Søknaden og klagen bygger på at det er de strenge vilkårene i § 46 første ledd som gjelder. Etter nemndas syn kan det heller ikke være tvilsomt at rådighetsbegrensningen i testamentet var en bestemmelse testator la stor vekt på, og mener derfor - i likhet med Stiftelsestilsynet - at det er de strenge vilkårene for omdanning i stiftelsesloven § 46 første ledd som gjelder i saken.

Det som så må vurderes er om ett 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 ufornuftig.»

Stiftelsesklagenemnda peker innledningsvis på at når de strenge vilkårene for omdanning i stiftelsesloven § 46 første ledd skal anvendes på bestemmelser i testament, er det klare utgangspunktet at testators vilje skal respekteres. Stiftelsesklagenemnda er derfor 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».

Vilkårene for omdanning i stiftelsesloven § 46 første ledd modifierer dette utgangspunktet ved at det her åpnes for å endre vilkår i blant annet testament der forholdene har endret seg slik testators forutsetninger har endret seg vesentlig. Som nevnt er vilkårene i § 46 første ledd strenge, og det er den som søker omdanning som må vise at vilkårene er oppfylt.

I søknaden om sletting av rådighetsbegrensningen - og særlig i klagen - står hensynet til gjennomføringen av den nå vedtatte reguleringsplanen - «Områdeplan for [...] lokalsenter» - sentralt. Til dette vil nemnda bemerke at riktignok kan det ikke utelukkes at offentlige hensyn kan tenkes å være av betydning i omdanningssaker etter stiftelsesloven. Det klare utgangspunktet er imidlertid at en reguleringsplan ikke medfører noen utbyggingsplikt for de berørte grunneierne i samsvar med planen. Der offentlige hensyn tilsier utbygging i samsvar med vedtatt reguleringsplan, ivaretas dette først og fremst gjennom andre regler enn omdanningsreglene i stiftelsesloven. Stiftelsestilsynet har i innstillingen i klagesaken vist til ekspropriasjonsreglene som gir hjemmel til å foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 16-2. Videre viser nemnda til rettspraksis om bortfall av servitutter som følge av reguleringsplan, jf. Rt. 2008 s. 362.

Nemnda går så over til å drøfte de enkelte alternative vilkårene i stiftelsesloven § 46 første ledd.

Klagerne har gjort gjeldende at rådighetsbegrensningen er både åpenbart unyttig, åpenbart uheldig og åpenbart ufornuftig, jf. stiftelsesloven § 46 første ledd (b) og (d). Stiftelsesklagenemnda er enig med klageren i at det er disse alternativene i § 46 første ledd som er de aktuelle bestemmelsene i saken. De øvrige alternative vilkårene for omdanning etter loven § 46 første ledd (a) og (c) kan klart ikke være av betydning.

Spørsmålet nemnda først må ta stilling til er dermed om rådighetsbegrensningen (bygge- og deleforbudet) er «åpenbart unyttig», jf. § 46 første ledd (b).

Som nevnt av Stiftelsestilsynet markerer uttrykket «åpenbart» at det stilles strenge krav til omdanning etter dette alternativet. Det følger av lovbestemmelsen at det ikke kan vedtas omdanning utelukkende fordi det er unyttig å etterleve rådighetsbegrensningen. Langt mindre kan rådighetsbegrensningen oppheves bare av den grunn at det ikke er ønskelig eller hensiktsmessig for eier av eiendommen å etterleve begrensningen.

Stiftelsesklagenemnda er ikke enig med klager i at vilkåret innebærer en vurdering av om rådighetsbegrensningen har nytteverdi i dag. Det er ikke klagers eller andres subjektive eller objektive oppfatning av rådighetsbegrensningens nytte som er avgjørende for omdanning etter stiftelsesloven § 46 første ledd. Det avgjørende er om rådighetsbegrensningen *i seg selv* er blitt «åpenbart unyttig». I denne vurderingen er det testators hensikt eller intensjon med rådighetsbegrensningen som er avgjørende, nærmere bestemt testators formål med rådighetsbegrensningen. Vurderingen blir dermed om formålet med rådighetsbegrensningen ikke lenger er aktuelt, eller ivaretas på annen måte slik at bygge- og deleforbudet åpenbart ikke lenger har noe nytte.

Det følger av det som er sagt i avsnittet over at Stiftelsesklagenemnda heller ikke er enig med klager i at vurderingen etter § 46 første ledd (b) må knyttes opp mot nytteverdien for nålevende mennesker, eller at det må foretas en avveining mellom rådighetsbegrensningens nytteverdi og dens eventuelle negative konsekvenser. Dette gjelder også nytteverdien for den senere eieren av eiendommen og vedkommendes interesse i å realisere eiendommens verdi. Som også nevnt over ivaretas eventuelle negative konsekvenser for det offentlige først og fremst av andre regelverk enn omdanningsreglene.

Nemnda er enig med tilsynet i at hensikten med en rådighetsbegrensning framsatt i testament, nettopp er at testator har satt sine ønsker om bruken av eiendommen foran arvingens ønske om å disponere eiendommen etter eget ønske. At en slik rådighetsbegrensning legger avgjørende vekt på avdødes ønsker og ikke hensynet til andre, er derfor en naturlig konsekvens av slike rådighetsbegrensninger som lovgiver har tillatt, og vil derfor i seg selv ikke være et argument for omdanning etter § 46 første ledd.

Stiftelsesklagenemnda er videre enig med tilsynet i at det i saken her er klart at det hensynet som rådighetsbegrensningen skal ivareta - å hindre utbygging og oppdeling av eiendommen - ikke har gjort bygge- og deleforbudet unyttig. Tvert om viser bakgrunnen for at saken er kommet opp - at kommunen ønsker utbygging og at eiendommen er videresolgt til en utbygger - at rådighetsbegrensningen nettopp ivaretar det som var testators formål med testamentsbestemmelsen.

D har i sin uttalelse gitt uttrykk for at testator nok hadde ment at arvingen selv kunne slette bygge- og deleforbudet om han fant det hensiktsmessig å selge eiendommen videre. Til det vil Stiftelsesklagenemnda bemerke at dette ikke samsvarer med ordlyden i testamentet som nemnda mener må legges til grunn i saken.

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 (d) som gir hjemmel for å oppheve rådighetsbegrensningen om den er «åpenbart uheldig eller åpenbart ufornuftig». Klageren viser også her til at rådighetsbegrensningen ikke har noen nytteverdi for levende mennesker og at de levende blir skadelidende om rådighetsbegrensningen overholdes. Om dette viser nemnda til det som er sagt ovenfor. For

øvrige vil nemnda bemerke at også etter dette alternativet må det tas utgangspunkt i testators forutsetninger, og om forholdene har endret seg slik at bygge- og deleforbudet ut fra testators forutsetninger framstår som *åpenbart* uheldig eller ufornuftig. Det følger av dette at bestemmelsen ikke kan slettes bare av den grunn at den kan få uheldige økonomiske konsekvenser for eieren, eller er uheldig for lokalsamfunnet. Om hensynet til gjennomføringen av reguleringsplanen, vises det også her til det som er sagt ovenfor om andre regelverk som ivaretar det offentlige interesse i å gjennomføre reguleringsplanen.

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 omdannes (slettes) etter stiftelsesloven § 46 første ledd, jf. § 55 første ledd (a). Nemnda opprettholder dermed Stiftelsestilsynets vedtak i saken.

8 Vedtak

Stiftelsesklagenemnda treffer 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