



## Stiftelsesklagenemnda

### Stiftelsesklagenemndas avgjørelse i sak 2022/1018

Stiftelsesklagenemndas avgjørelse av klage av 24. februar 2022 fra [REDACTED] (heretter klager) på Stiftelsestilsynets vedtak av 3. februar 2022.

Det sentrale spørsmålet i klagesaken er om omdanningsreglene i stiftelsesloven kapittel 6, jf. § 55 gjelder for testamentarisk båndlegging av fast eiendom i Norge, men der testator verken var bosatt i Norge eller norsk statsborger og testamentet var utarbeidet med grunnlag i annet lands (amerikansk) lovgivning.

#### 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.

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

#### 2 Sakens bakgrunn i hovedtrekk

Saken gjelder båndlegging som er tinglyst på eiendommene med [REDACTED] i [REDACTED] [REDACTED] (heretter eiendommene). Båndleggingen har grunnlag i testament av 28. april 2003 som ble opprettet av den tidligere eieren av eiendommene, [REDACTED]. I testamentet er det bestemt følgende i punkt 6:

*«I give all of my interest in property located in NORWAY to my grandson [REDACTED] on the condition it is not sold during his lifetime and that he allows it to be used by family members including those who live in Norway.»*

Videre følger det av testamentets punkt 11:

*«If any beneficiary under this Will in any manner, directly or indirectly, contests this Will or any of its provisions in any legal proceeding that is designed to thwart my wishes as expressed in this Will, any share or interest in my estate given to that contesting beneficiary under this Will is revoked and shall be disposed of in the same manner provided herein if that contesting beneficiary has predeceased me without issue.»*

Testator gikk bort i 2015. I tråd med testamentet ble eiendommene overdratt fra testator til klager, og overdragelsen ble tinglyst 10. februar 2020 med påheftet bruksrett og salgsforbud.

Den 22. februar 2007, før testator gikk bort, hadde testator inngått en avtale med [REDACTED] om salg av deler av [REDACTED] til utbygging av et hyttefelt. Videre inngikk samme parter en tilleggsavtale 15. februar 2008/6. mars 2008 om salg av en andel av et sjøhus med bryggeplass på [REDACTED] mot at testator vederlagsfritt skulle få levert et nytt sjøhus og bryggeplass plassert et annet sted på eiendommen.

Klager har opplyst at sjøhuset ikke var levert til testator før testator gikk bort. Det ble derfor ikke tinglyst noe skjøte som overførte eierandelen til [REDACTED] eller hans firma. Klager arvet derfor eiendommene.

Klager inngikk også selv en avtale med [REDACTED] 20. mars 2021. Av avtalen framgår følgende:

«Selger overdrar herved følgende rettigheter til kjøper:

- Krav om tomt [REDACTED] blant de eiendommene kjøper har fått fraskilt i henhold til tidligere avtale med [REDACTED] av 22.2.07.
- Avtalen av 22.2.07 pkt. 3 faller bort.
- Krav om naust i henhold til avtale av 15.2.08 pkt. 3, herunder rett til flytebrygge
- Andel av [REDACTED] som er registrert i selgers navn, herunder retten til flytebrygge. Markedsprisen på andelen settes til kr 20.000.

Avtalen innebærer i praksis at selger sier fra seg sine rettigheter i henhold til testament og avtaler inngått med [REDACTED] til fordel for kjøper, men unntak av eiendomsretten til [REDACTED]»

Klager anmodet 16. april 2021 Kartverket om overskjøting av sin andel av [REDACTED] til [REDACTED]. Kartverket avsto anmodningen i e-post 20. mai 2021 og viste til at vilkårene for sletting i tinglysningsloven §§ 28 til 32a ikke var oppfylt, men at det kunne være aktuelt å få bestemmelsen omdannet etter reglene i stiftelsesloven kapittel 6.

Den 14. juli 2021 søkte klager Stiftelsestilsynet om sletting av salgsforbudet som er påheftet [REDACTED] og [REDACTED] subsidiært bare [REDACTED]. Stiftelsestilsynet ba i brev av 4. oktober 2021 klager gi en rettslig begrunnelse for hvorfor søker mener at norske rettsregler kan anvendes på søknaden. Klager svarte på dette i brev av 21. oktober 2021. Stiftelsestilsynet avviste søknaden ved vedtak av 3. februar 2022.

Klager, ved advokat Odd Bovim, Ryger Advokatfirma AS, påklaget vedtaket 24. februar 2022.

Stiftelsestilsynet vurderte saken på nytt, men fant ikke grunn til å omgjøre vedtaket av 3. februar 2022. Tilsynet sendte 11. juli 2022 klagesaken til Stiftelsesklagenemnda sammen med sin innstilling i saken.

Stiftelsesklagenemnda holdt nemndsmøte og avgjorde saken 31. oktober 2022.

### 3 Stiftelsestilsynets vedtak

Vedtaket av 3. februar 2022 lyder:

«Søknad datert 14. juli 2021 om oppheving av salgsforbud i [redacted] testament av 28. april 2003, avvises.»

Stiftelsestilsynets avvisning av søknaden er grunnlagt med at stiftelsesloven § 55 første ledd bokstav a) ikke kan benyttes som grunnlag for omdanning i saken. Tilsynet har vist til at dersom andre lover eller regelverk regulerer forholdet, eller noen kan samtykke til opphevelse, kan ikke bestemmelsen anvendes.

Tilsynet mener at norsk rett ikke kan anvendes til å omdanne bestemmelser gitt i testament som er opprettet i USA og som er forutsatt oppfylt i USA. Det vises også til at testator verken var bosatt i Norge eller norsk statsborger. Det er heller ikke fremkommet opplysninger som tilsier at testator hadde en intensjon om at norsk rett skulle komme til anvendelse eller at han var innforstått med at norsk lovgivning kunne gi hjemmel for endringer av hans testamentariske disposisjoner. Testators regulering i testamentet punkt 11 tyder også på at det ikke har vært testators forutsetning av reglene i stiftelsesloven skal gjelde for testamentet. Det vises videre til at punkt 11 i testamentet synes å regulere hva som skal skje når noen ønsker å få slettet vilkår for arv, og at et forsøk på å fjerne salgsforbudet synes å utløse rettigheter for andre arvinger.

#### **4 Klagers anførsler**

Klager ber prinsipielt om at salgsforbudet i testamentet slettes fra eiendommene. Subsidiært anmodes om at salgsforbudet slettes fra én av eiendommene; [redacted]

Dersom Stiftelsesklagenemnda ikke treffer vedtak om sletting av salgsforbudet, ber klager om at Stiftelsestilsynets avvisningsvedtak oppheves og at saken henvises til ny behandling hos tilsynet.

Klager viser til at spørsmål knyttet til om en testamentarisk bestemmelse som regulerer bruk og omsetning av den faste eiendommen må behandles etter norsk rett, og at testamentsbestemmelsene derfor kan omdannes etter stiftelsesloven § 55 første ledd dersom vilkårene i § 46 er oppfylt. Klager mener at tilsynet har vurdert situasjonen uriktig når det mener at de rettslige spørsmålene skal behandles etter amerikansk rett. Etter klagers vurdering legger dommen i Rt. 2005 s. 507 til grunn *lex rei sitae* prinsippet, som innebærer at rettsspørsmål knyttet til fast eiendom skal avgjøres i det land hvor eiendommen befinner seg. Det vises også til RG-2011-125. Klager mener også at når det ikke foreligger andre personer eller instanser som kan slette det tinglyste salgsforbudet, ligger det til Stiftelsestilsynet å ta stilling til dette. Tilsynet kan dermed ikke avvise saken.

For øvrig viser klager til brev til tilsynet av 21. oktober 2021 og den opprinnelige søknaden av 14. juli 2021.

#### **5 Stiftelsestilsynets innstilling i klagesaken**

Stiftelsestilsynet viser til at prinsippet om *lex rei sitae* er en del av norsk internasjonal privatrett, som fastslår etter hvilke lands rett et privatrettslig forhold skal bedømmes. Det foreligger her ingen tvist, og tilsynet er ingen domstol som skal gjøre et lovvalg om hvilket lands rett som skal anvendes på saksforholdet. Tilsynet kan ikke se at stiftelsesloven gir tilsynet myndighet til å endre et lovlig og akseptert testamentspålegg inntatt av en amerikansk borger i et amerikansk testament.

Det er, subsidiært, en absolutt forutsetning for å kunne benytte stiftelsesloven § 55 første ledd bokstav a), at det rettslige grunnlaget for klausulen (her testamentet) ikke selv regulerer hva som skal skje dersom eier av formuesverdien ikke lenger ønsker å etterleve klausulen. I slike tilfeller må rettsgrunnlaget (testamentet) følges. Testamentets punkt 11 regulerer hva som skal skje når noen som er tilgodesett i testamentet ikke ønsker å akseptere betingelsene for arven.

## 6 Stiftelsesklagenemndas syn på saken

Saken gjelder klage over Stiftelsestilsynets vedtak om å avvise søknaden om omdanning av den testamentariske båndleggingen av eiendommene. Som nevnt har båndleggingen grunnlag i punkt 6 i [redacted] testament av 28. april 2003. Bestemmelsen er gjengitt ovenfor.

Klager har søkt om omdanning i samsvar med stiftelsesloven § 55 jf. § 46. Stiftelsestilsynet har avvist søknaden om å slette (omdanne) båndleggingen med henvisning til blant annet at norsk rett og stiftelsesloven ikke kan anvendes til å omdanne bestemmelser gitt i testament som er opprettet i USA og som er forutsatt oppfylt i USA. Det vises også til at testator verken var bosatt i Norge eller var norsk statsborger. Det er også lagt vekt på at det heller ikke er kommet fram opplysninger om at testator hadde en intensjon om at norsk rett skulle gjelde.

Spørsmålet i saken er om reglene om omdanning i stiftelsesloven § 55 første ledd a) gjelder i saken her som har i tilknytning til både Norge og USA. Om så ikke er tilfelle, må saken avvises. Stiftelsestilsynet har bare myndighet til å treffe vedtak med hjemmel i den norske stiftelsesloven, jf. stiftelsesloven § 7 første ledd c), og kan derfor ikke treffe vedtak i saker der det er utenlandsk rett som gjelder.

Stiftelsesloven har selv ingen bestemmelse om når loven – heller ikke stiftelsesloven § 55 – gjelder i saker med tilknytning til flere land. Spørsmålet om stiftelsesloven gjelder i saken må derfor avgjøres med utgangspunkt i norske lovvalgsregler som er en del av norsk internasjonal privatrett. Stiftelsestilsynet kan oppfattes slik at det mener at norsk internasjonal privatrett bare gjelder for tvister ved domstolene, og derfor ikke regulerer saken her. Dette kan være riktig når det gjelder spørsmålet om norske domstolers jurisdiksjon, men ikke når det gjelder lovvalgsspørsmålet. Dette er en del av norsk rett som også har betydning for Stiftelsestilsynet i saker med internasjonal tilknytning der stiftelsesloven ikke selv regulerer spørsmålet.

Spørsmålet i saken her blir så hvilke norske lovvalgsregler som gjelder i saken. Er det lovvalgsreglene for fast eiendom eller de som gjelder på arverettens område? Stiftelsestilsynet tar utgangspunkt i at testamentet er utarbeidet etter amerikansk rett, og at det derfor har formodningen mot seg at norsk rett gjelder. Det legger også vekt på at punkt 11 i testamentet tyder på at det ikke har vært testators forutsetning at den norske stiftelsesloven skal gjelde.

Etter de ulovfestede lovvalgsreglene for saker om fast eiendom skal rettsforhold om fast eiendom avgjøres etter retten i det landet der eiendommen ligger. Dette følger av internasjonal tingsrett og prinsippet *lex rei sitae*. Dette prinsippet er en sedvanerettslig lovvalgsregel for fast eiendoms forhold i norsk internasjonal privatrett. Det nærmere innholdet av lovvalgsregelen er behandlet av Cordero-Moss: Internasjonal privatrett, 2. utgave (2021) på side 558 flg. På side 559 står det følgende om skillet mellom tinglige rettigheter og kontraktsrettslige krav:

*«Gjelder søksmålet beskyttelse av rettigheter som følger av eiendomsretten, og som kan gjøres gjeldende overfor enhver, er kravet derfor omfattet av artikkel 22 nr. 2 om eksklusivt verneting for tinglige rettigheter i fast eiendom.»*

Det gjengitte gjelder direkte vernetingsspørsmålet, men gir også veiledning for lovvalgsspørsmålet. Om det siste heter det på side 567:

*«Likeledes er det lex rei sitae som bestemmer vilkårene for heftelser på eiendommen og deres juridiske virkninger.*

*Derimot blir de kontraktsrettslige konsekvensene av at heftelsene eksisterer, eller de kontraktsrettslige forutsetningene for deres eksistens, ikke regulert i det landet der eiendommen ligger, men av retten som regulerer kontrakten.»*

Den internasjonale arveretten har på sin side regler om verneting og lovvalg for arveoppgjør som har internasjonale elementer, se blant annet arveloven § 78. Stiftelsesklagenemnda ser det ikke slik at lovvalgsreglene for arvesaker gjelder for båndlegging av fast eiendom selv om båndleggingen – slik som i saken her – har grunnlag i et testament. Det vises her til det som står om begrepet arverettslig i Cordero-Moss: Internasjonal privatrett, 2. utgave (2021) på side 403 til 404. Her gjengir forfatteren forarbeidene til arveloven og bestemmelsene i arveforordningen artikkel 23 om hva som faller innenfor arverettens område. Dette er blant annet hva som utløser arv, hvem som kan være arving, rettsevne til å arve, bortfall av arverett, arvingenes gjeldsansvar, pliktdel, tilbakeføring av livsdisposisjoner og fordeling av arv. Vilkår for å ta arv nevnes også. Nemnda ser det imidlertid ikke slik at saken her gjelder vilkår for å ta arv – det er ikke problemstillingen her – men spørsmålet om å oppheve en i utgangspunktet gyldig båndlegging av faste eiendommer som begrenser eierens rådighet over eiendommene i forhold til tredjepart og ikke en bestemt person eller kontraktspart. Båndleggingen er tinglyst som en heftelse på de faste eiendommene.

Stiftelsesklagenemnda ser det dermed slik at båndleggingen av eiendommene i saken her må ses på som en «tinglig rettighet» der det er lovvalgsregelen for fast eiendom som gjelder. Dermed gjelder prinsippet om at det er loven i landet der eiendommen ligger som gjelder. Eiendommene ligger i Norge, og nemnda har derfor kommet til at det er norsk rett og stiftelsesloven – herunder stiftelsesloven § 55 – som gjelder. Dette betyr også at Stiftelsestilsynet har myndighet til å behandle søknaden om oppheving av båndleggingen.

Stiftelsesklagenemnda vil også nevne at klare reelle hensyn tilsier at det er reglene i den norske stiftelsesloven som bør gjelde for spørsmålet om oppheving av rådighetsbegrensningen. Det vil etter nemndas syn være helt upraktisk om spørsmålet om oppheving av båndleggingen av de norske eiendommene skulle bli henvist til amerikansk rett som så skulle avgjøre spørsmålet etter amerikansk rett, eventuelt norsk rett – alt avhengig av hva som måtte følge av amerikanske lovvalgsregler.

Stiftelsestilsynet har vist til at testamentet punkt 11 regulerer situasjonen der en arving vil fravike forutsetningene i testamentet, og at dette utløser rettigheter for andre arvinger. I innstillingen fremholder tilsynet at det er en absolutt forutsetning for anvendelse av stiftelsesloven § 55 at det rettslige grunnlaget for rådighetsbegrensningen ikke selv regulerer hva som skal skje om eier av formuesverdien ikke lenger ønsker å etterleve rådighetsbegrensningen.

Til dette vil Stiftelsesklagenemnda bemerke at punkt 11 i testamentet riktignok gir testators øvrige arvinger en subsidiær rett til eiendommene om testamentsarvingen bryter eller tar skritt

for å få satt til side forutsetningene for testamentarven. Dette betyr imidlertid ikke at båndleggingen av eiendommene er satt til fordel for testators øvrige arvinger slik at disse kan samtykke i at båndleggingen oppheves. Dette vil kunne stille seg annerledes for bruksrettene for familien etter punkt 6 i testamentet, men dette er ikke tema i denne saken.

Stiftelsesklagenemnda kan heller ikke ellers se at de øvrige arvingenes rett etter § 11 kan medføre at båndleggingen faller utenfor virkeområdet for stiftelsesloven § 55. Det kan riktignok spørres om en eventuell oppheving av båndleggingen eller allerede søknaden om dette utløser de øvrige arvingenes rett til eiendommen. Det er et spørsmål som verken tilsynet eller nemnda behøver å gå nærmere inn på, og det kan iallfall ikke være til hinder for å behandle søknaden om oppheving av båndleggingen etter stiftelsesloven § 55.

Klager har bedt Stiftelsesklagenemnda om å ta stilling til omdanning etter stiftelsesloven § 46. Nemnda har i utgangspunktet kompetanse til å prøve alle sider av saken, også vurderinger som tilsynet ikke har foretatt i sin behandling av saken, jf. forvaltningsloven § 34 første ledd. Det følger imidlertid også av forvaltningsloven § 34 siste ledd at nemnda i stedet for å selv treffe nytt vedtak i saken, kan oppheve tilsynets vedtak og sende saken tilbake til tilsynet til helt eller delvis ny behandling.

Hensynet til å begrense saksbehandlingstiden i saken tilsier at Stiftelsesklagenemnda ikke bør sende saken tilbake til tilsynet for ny delvis behandling, men selv avgjøre saken. På den annen side tilsier hensynet til en forsvarlig behandling av saken og et materielt riktig resultat at det materielle spørsmålet behandles på ordinær måte av Stiftelsestilsynet som førsteinstans. Dermed ivaretas også hensynet til en reell klagebehandling og klagers rett til å få alle spørsmålene i saken vurdert av to instanser. Nemnda har derfor kommet til saken sendes tilbake til Stiftelsestilsynet for ny behandling.

## **7 Vedtak**

Stiftelsesklagenemnda treffer etter dette følgende vedtak:

**Stiftelsestilsynets vedtak av 3. februar 2022 oppheves. Saken sendes tilbake til Stiftelsestilsynet for realitetsbehandling.**

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

Vedtaket er enstemmig.

Stiftelsesklagenemnda gjør oppmerksom på retten til å kunne krevet dekket vesentlige sakskostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. forvaltningsloven § 36. Kravet må settes fram senest 3 uker etter at melding om det nye vedtak er kommet fram til vedkommende. Spørsmålet om en part skal få dekning for sakskostnader, avgjøres av klageinstansen, men av underinstansen dersom underinstansen har truffet nytt vedtak i saken.

Oslo, 31. oktober 2022

Gudmund Knudsen  
Leder

*Dokumentet er godkjent elektronisk*