



## Stiftelsesklagenemnda

### Stiftelsesklagenemndas avgjørelse i sak 2022/1626

Stiftelsesklagenemndas avgjørelse av klage av 27. oktober 2022 fra A (heretter klager) på Stiftelsestilsynets vedtak av 27. oktober 2022.

Saken gjelder Stiftelsestilsynets vedtak om å avvise klagers søknad om oppheving av båndlegging av eiendom i form av begrensning i adgangen til pantsettelse av eiendommen, jf. stiftelsesloven § 55.

#### 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 kan prøve alle sider av saken, jf. lov 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) § 34. Klagen er fremsatt 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 begrensning i adgangen til pantsettelse som er påheftet eiendommen gnr. X, bnr. X i B kommune. Heftelsen ble fastsatt i skjøte fra Es Fond til C 30. juni 1939. Den opprinnelige båndleggingen er formulert slik:

*«Eiendommen kan i fremtiden hverken utparselleres, bebygges eller bortleies til fremmede, så lenge de er i konsul C families eie. Så lenge dette er tilfelle, skal de heller ikke kunne belånes eller pantsettes utover 100 % av overdragelsessummen.»*

Videre fremgår det av skjøtet:

*«Bestyrelsen Es Fond kan ved enstemmig beslutning i fulltallig bestyrelsesmøte – etter skriftlig begrunnet forslag av skjøtets innehaver fremsatt senest 4 – fire – uker før møtets avholdelse – samtykke i forandringer i forannevnte betingelser når forandringene nødvendiggjøres eller rettferdiggjøres av inntrufne forandrede forhold.»*

Overdragelsessummen ble i skjøtet satt til 10 000 kroner. Båndleggingen ble tinglyst 3. juli 1939.

Grensen for tillatt pantsettelse ble i styrevedtak Es Fond 19. oktober 1967 hevet til 80 000 kroner som ble tinglyst 8. januar 1968. Ny grense for tillatt pantsettelse ble bestemt av styret 21. april 1972 som ble tinglyst 3. mai 1972. Grensen ble da hevet med inntil 60 prosent av portnerboligens verdi etter fullført ombygging, 220 000 kroner.

Styret i Es Fond besluttet 4. januar 2010 å heve grensen for pantsettelse av eiendommen til 4 millioner kroner. Dette ble ikke tinglyst.

Stiftelsen Es Fond ble opphevet 23. desember 2019 og har ingen rettsetterfølger.

Eiendommen ble i 1972 overdratt til Cs eldste sønn D som da var gift med den nåværende eieren av gnr. X bnr. X seksjon 2, se nedenfor om seksjoneringen av eiendommen. Som ledd i et skilsmisseoppgjør inngikk de tidligere ektefellene i 2008 rettsforlik der det blant annet ble bestemt at de to skulle eie eiendommen saken gjelder i sameie, og slik at hver av partene skulle ha faktisk og rettslig disposisjonsrett til hver sin del av eiendommen.

Klageren i saken er datter av D, og overtok i 2011 farens andel (en halvdel) av eiendommen. Den andre halvdel var og er fremdeles eid av Ds tidligere ektefelle som også er klagers mor. Klager og moren har bruksrett til hvert sitt bolighus på eiendommen. Eiendommen ble seksjonert i 2019, og klager ble da eier av seksjon nummer én og moren seksjon nummer to.

Klager søkte 6. juni 2021 om omdanning av båndleggingen som hefter på gnr. X, bnr. X, snr. 1. I e-post 2. juli 2021 har klager avklart at det er båndleggingen fra 1939, 1968 og 1972 som søkes omdannet. Bakgrunnen for søknaden er at klager har søkt og fått innvilget lån i Statens pensjonskasse mot pantsettelse av sin seksjon av eiendommen for å kunne vedlikeholde sin del av eiendommen. Statens Pensjonskasse har satt som betingelse for lånet at båndleggingen slettes.

Klager har videre kommet med tilleggsopplysninger i e-post 7. juni 2021, 2. juli 2021, 7. juli 2021 og korrespondanse med Stiftelsestilsynet i løpet av august 2021. I tillegg har klager inngitt en revidert versjon av søknaden 27. august 2021.

Stiftelsestilsynet avviste søknaden ved vedtak 27. oktober 2022. Avvisningen er begrunnet med at båndleggingen hviler på hele eiendommen og ikke bare klagers seksjon, og at begge sameierne derfor må sette fram søknaden, jf. stiftelsesloven § 55 tredje ledd.

Klager påklaget vedtaket 27. oktober 2022.

Stiftelsestilsynet har vurdert saken på nytt, men har ikke funnet grunn til å omgjøre vedtaket av 27. oktober 2022. Tilsynet sendte 15. november 2022 klagesaken til Stiftelsesklagenemnda sammen med sin innstilling i saken.

Klager har sendt inn merknader i saken 16. november og 17. november 2022.

Stiftelsesklagenemnda holdt nemndsmøte og avgjorde saken 20. desember 2022.

### **3 Stiftelsestilsynets vedtak**

Vedtaket av 27. oktober 2022 lyder:

*«Søknad om omdanning av rådighetsbegrensning på eiendommen gnr. X bnr. X i B kommune avvises.»*

Stiftelsestilsynets avvisning er begrunnet med at søknaden ikke er satt fram av kompetent søker ettersom den er satt fram søkeren alene. Dette oppfyller ikke kravet i stiftelsesloven § 55 tredje ledd om at søknaden må settes fram av «. . . den som forpliktelsen hviler på, eller den som ellers råder over de midler saken gjelder.» Stiftelsestilsynet forstår bestemmelsen

slik at dersom en eiendom er i sameie, må begge sameierne søke om omdanning. Stiftelsestilsynet viser til Stiftelsesklagenemndas avgjørelse 2021/0720. Det vises videre til at selv om eiendommen er seksjonert, slik at sameierne eier en seksjon hver, består sameieforholdet. Seksjoneringen er bare en teknisk registrering av sameiepartene, jf. Rt. 1995 s. 1841. Stiftelsestilsynet kan derfor ikke fatte vedtak om omdanning av rettsgrunnlaget, uten at dette vil få virkning for begge seksjonene.

#### **4 Klagers anførsler**

Klager viser til at det ikke er mulig å få den andre sameieren til å slutte seg til en søknad om oppheving av båndleggingen.

Stiftelsestilsynet har i sitt vedtak vist til at Stiftelsesklagenemnda i sak 2021/0720 kom til at flertallet i et sameie ikke kan fremme søknad om sletting av urådighetsklausul. Klager mener at saksforholdet i Stiftelsesklagenemndas avgjørelse i sak 2021/0720 skiller seg fra faktum i klagesaken. Den nevnte saken gjaldt en rådighetsbegrensning som må ha blitt tinglyst som en personlig forkjøpsrett, ikke en realrettighet. Forkjøpsretter har en lengste levetid på 25 år etter løysingsrettslova § 6, slik at forkjøpsrettene i saken nemnda behandlet dermed allerede var bortfalt. I saken var formålet med å få slettet heftelsen åpenbart å få mulighet til å selge de aktuelle enhetene på det åpne markedet. Nemnda viste til begrensninger i flertallets rett til å selge i sameielova § 4. Det er ikke gitt at nemnda ville kommet til samme konklusjon dersom søknaden hadde vært en søknad om sletting av rådighetsbegrensninger av mindre inngripende karakter, som lå innenfor området der et sameieflertall kan treffe vedtak.

Eiendommen i denne saken er ifølge klager ikke et tingsrettslig sameie, og en seksjonseiers rett til å råde over egen seksjon er langt større enn en sameiers rettighet knyttet til en andel i et tingsrettslig sameie. For eksempel er en seksjon et selvstendig panteobjekt. Når heftelser i en grunneiendom overføres på seksjonene i forbindelse med en seksjonering, skyldes dette utelukkende at grunneiendommen ikke lenger har et eget grunnboksblad etter at seksjoneringen er gjennomført. Det er likevel mulig å slette eldre heftelser fra én seksjons grunnboksblad uten å gjøre det på alle seksjoner samtidig.

Det er ifølge klager bare i særlig inngripende saker at det kreves full tilslutning fra seksjonseierne i et seksjonssameie for å gjøre endringer etter eierseksjonsloven § 51. Sletting av de aktuelle rådighetsbegrensningene er ikke en slik sak. Bestemmelsen er ikke ment å hindre oppgradering og vedlikehold, som er formålet her. Klager viser også til at den nyeste rådighetsbegrensningen i denne saker er femti år gammel.

Klager viser videre til at den andre sameieren ikke ønsker at de aktuelle heftelsene skal slettes. Så lenge heftelsene består vil klager bli tvunget til å selge sin del til den andre sameieren, ettersom det er tinglyst en forkjøpsrett på eiendommen for sameierne i alle andre tilfeller enn ved salg til livsarvinger. De øvrige tinglyste heftelsene fører til at seksjonen ikke kan belånes og at det er sannsynlig at eiendommen må selges for en nokså lav sum, som sameieren da kan kreve å få kjøpt eiendommen for. Hvis klagers søknad ikke godkjennes har ikke klager noen andre muligheter enn dette.

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

Stiftelsestilsynet er enig med klager i at en seksjonseier som utgangspunkt har fri rettslig rådighet over egen seksjon, og dermed for eksempel kan ta opp lån med sikkerhet i seksjonen. Tilsynet mener imidlertid at dette ikke er tilfelle når en rådighetsbegrensning hefter i eiendommen som en helhet, det vil her si begge seksjonene, som en gjennomgående rettighet.

Det er i slike tilfeller ikke bare «egen seksjon» det er tale om å råde over, jf. utgangspunktet om fri rådighet i eierseksjonsloven § 24.

Videre viser tilsynet til at seksjonering ikke er en deling av et sameie, med henvisning til Rt. 1995 s. 1841. Seksjoneringsprosessen innebærer heller ingen omdanning av heftelsene. Seksjoneringen er en teknisk registrering av sameieparten. Det at det etter seksjoneringen ikke lenger finnes et grunnbokblad for eiendommen som en helhet, bare på hver av seksjonene, er etter tilsynets syn uten rettslig betydning. Stiftelsestilsynet er derfor uenig med klager i at det generelt skal være mulig å slette eldre heftelser på én seksjons grunnbokblad uten at det samme samtidig blir gjort på samtlige seksjoner i seksjonssameiet. Etter tilsynets oppfatning beror det om dette er mulig på det underliggende rettsforholdet og om heftelsen hviler på eiendommen som en helhet eller ikke.

Etter Stiftelsestilsynets vurdering hefter de aktuelle rådighetsbegrensningene i denne saken på eiendommen som en helhet. Heftelsene bygger på det samme rettsgrunnlaget: skjøtet fra 1939 og de etterfølgende vedtakene fra styret i stiftelsen, og det er disse rettsgrunnlagene et eventuelt omdanningsvedtak vil rette seg mot. Tilsynet viser til at omdanningsreglene i stiftelsesloven § 46 retter seg mot «*den rettslige disposisjonen som danner grunnlaget for stiftelsen*», som gjennom § 55 første ledd a) er gitt virkning for andre formuesgoder enn stiftelser. Stiftelsestilsynet kan derfor ikke fatte vedtak om omdanning av bestemmelsen i skjøtet uten at dette vil få rettslig virkning for begge seksjonene. Etter dette er tilsynets syn at «*midlene i saken*» er sameiet som helhet, ikke den enkelte seksjon. Bestemmende for om klager har kompetanse til å fremme søknad eller ikke er da hvem som «*råder over midlene*».

Stiftelsestilsynet finner ikke grunn til å gå nærmere inn på om det er hjemmel i eierseksjonsloven § 60 jf. § 49 andre ledd bokstav c for at flertallet i et eierseksjonssameie kan fremme søknad om omdanning etter stiftelsesloven § 55. Dette fordi ingen av sameierne i denne saken har flertall.

Stiftelsestilsynet legger til grunn at kompetent søker i henhold til stiftelsesloven § 55 tredje ledd i denne saken er begge sameierne, som etter Stiftelsestilsynets forutsetninger er de som «*råder over midlene i saken*» i relasjon til adgangen til å sette fram søknad om omdanning av urådighetsklausul som hefter i hele eiendommen. Det er et absolutt vilkår for å ta en søknad etter stiftelsesloven § 55 første ledd under behandling at den er satt fram av den/de forpliktelsen hviler på, eller av den/de som ellers råder over midlene i saken.

## **6 Klagerens merknader til innstillingen**

Klager har i e-post 16. november 2022 til Stiftelsestilsynet lagt fram dokumentasjon på at Kartverket har slettet en forkjøpsrett fra seksjon nummer én og ikke seksjon nummer to etter at klager fikk samtykke fra naboene til sletting. Klager viser til at Kartverket derfor ikke ser det som problematisk å slette en heftelse som hefter på to seksjoner i et sameie fra den ene seksjonen.

I e-post 17. november 2022 til Stiftelsesklagenemnda forklarer klager at hun gjennomførte seksjoneringen for å kunne få løst situasjonen, men at det likevel ikke har blitt noen løsning. Seksjoneringen ble kostbar for henne og den økonomiske situasjonen er vanskelig. Det har ikke hjulpet at Stiftelsestilsynet brukte halvannet år på å avvise søknaden. Klager hadde fått beskjed om at saken kunne håndteres ved å innhente uttalelse fra den andre seksjonseieren og deretter vurderte eventuelle innsigelser fra henne opp mot resten av informasjonen. Siden mener klager at Stiftelsestilsynet har endret mening.

## 7 Stiftelsesklagenemndas syn på saken

Saken gjelder klage over Stiftelsestilsynets vedtak om å avvise søknaden om omdanning (sletting) av båndlegging som begrenser adgangen til å pantsette eiendommen gnr. X bnr. X (seksjonsnr. 1). Båndleggingen har grunnlag i skjøte fra 1939 som er gjengitt ovenfor, og er som også nevnt ovenfor endret i 1967 og 1972.

Klager har søkt om omdanning i samsvar med stiftelsesloven § 55 jf. § 46. Stiftelsestilsynet har avvist søknaden om sletting av båndleggingen med henvisning til at klager ikke alene har kompetanse til å søke om omdanning etter § 55 tredje ledd. Stiftelsestilsynet forstår § 55 tredje ledd slik at begge sameierne må søke om omdanning i fellesskap. Den enkelte seksjonseier kan ikke alene søke om å få slettet båndleggingen selv om søknaden bare gjelder søkerens egen seksjon.

Spørsmålet i saken er om klager alene «råder» over den faste eiendommen saken gjelder slik at hun alene kan sette fram søknad om omdanning i samsvar med stiftelsesloven § 55 tredje ledd. Om så ikke er tilfelle, kan Stiftelsestilsynet ikke realitetsbehandle saken, og den må avvises.

Stiftelsesklagenemnda har i sak 2021/0720 tatt stilling til om et flertall av sameierne i et sameie kan sette fram søknad om omdanning av båndlegging. Det står blant annet i denne avgjørelsen:

*«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 fellesskap må sette fram søknad om sletting av urådighetsklausulen som hefter på sameiet.»*

Nemnda vurderte så i saken om det var noe unntak fra dette utgangspunktet som ga flertallet i det aktuelle sameiet kompetanse til å søke omdanning. Nemnda kom til at flertallet ikke hadde slik kompetanse etter sameielova § 4 første ledd og at søknaden dermed ikke var fremsatt av «den som forpliktelsen hviler på».

Saken som nå behandles gjelder ikke et tradisjonelt tingsrettslig sameie som er regulert av sameieloven, men et eierseksjonssameie der eiendommen er seksjonert i to seksjoner. Spørsmålet i saken blir dermed om dette betyr at den enkelte seksjonseier må anses for å «råde over de midler saken gjelder», jf. stiftelsesloven § 55 tredje ledd, slik at han eller hun alene kan søke om sletting for sin seksjon. Båndleggingen som saken gjelder har som nevnt grunnlag i skjøte 30. juni 1939 fra Es Fond der eiendommen ble overdratt til C og ble tinglyst som heftelse på eiendommen som helhet. Det kan dermed ikke være tvilsomt at inntil seksjoneringen i 2019 måtte sameierne i samsvar med avgjørelsen i sak 2021/0720 i fellesskap ha satt fram søknad om oppheving av båndleggingen. Spørsmålet blir så om dette stiller seg annerledes etter at eiendommen nå er seksjonert, og båndleggingen er tinglyst som en heftelse på hver enkelt seksjon.

I lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) § 4 a) er eierseksjon definert som «eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen». Etter § 24 første ledd disponerer seksjonseieren «fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

*Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.»*

Som nevnt har sameiet i eiendommen saken gjelder grunnlag i det forliket som i 2008 ble inngått mellom de to tidligere ektefellene. Eiendommen ble seksjonert i 2019 og kom med dette inn under reglene i eierseksjonsloven. Dette medførte imidlertid ikke at sameiet som sådan ble oppløst, men at det ble organisert på en annen måte. Sameiet består fortsatt, men ble ved seksjoneringen underlagt reglene i eierseksjonsloven. Nemnda viser i denne sammenheng til kjennelsen i Rt. 1995 s. 1841 der det heter:

*«Utvalget kan etter dette ikke se at en seksjonering etter eierseksjonsloven under noen omstendighet kan anses som en deling i forhold til sameieloven § 15 annet ledd. Etter en seksjonering består det fortsatt et sameie mellom seksjonseierne. At dette sameie – som bemerket av lagmannsretten – er av en annen art og ikke reguleres av sameieloven innebærer etter utvalgets syn ikke at det skjer en "deling" i forhold til sameieloven § 15 annet ledd.»*

Det at sameiet består også etter seksjoneringen er også forutsatt i LB-2019-60340. Her heter det dette om definisjonen av en eierseksjon i eierseksjonsloven § 4 a):

*«Eierseksjon er i lovens § 4 bokstav a definert som «eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen». Bestemmelsen er ment som en videreføring av definisjonen i eierseksjonsloven av 1997 § 1 første ledd annet punktum, jf. Prop.39 L (2016–2017) side 149.*

*I juridisk teori er dette oppsummert slik at man er sameier i hele bygningen og tomten, og at det til sameieretten er knyttet en enerett til å bruke bestemte deler, jf. Wyller: Boligrett (2009) side 428 om den tilsvarende bestemmelsen i 1997-loven.»*

Ved seksjoneringen ble det opprettet egne seksjonsblad for hver enkelt av de to seksjonene. Ordningen med egne seksjonsblad er imidlertid en tingslysningsteknisk ordning som må ses i sammenheng med den enkelte seksjonseiers rett til å disponere rettslig over sin egen seksjon, jf. eierseksjonsloven § 24. Det at båndleggingen saken gjelder er registrert på hvert enkelt seksjonsblad, betyr imidlertid ikke at båndleggingen endrer karakter fra å være en heftelse på hele eiendommen som sameiet gjelder, til å bli en heftelse på hver enkelt seksjon som den enkelte seksjonseier alene kan disponere over. Båndleggingen som søkes omdannet gjelder derfor fortsatt hele eiendommen gnr. X bnr. X. Det er dermed båndleggingen i skjøtet fra 1939, og de to påfølgende endringene i innholdet i båndleggingen, som eventuelt kan slettes. Stiftelsesklagenemnda ser ikke bort fra at det er teknisk mulig å bare slette heftelsen på én av seksjonene. Dette endrer imidlertid ikke at slettingen gjelder en heftelse som gjelder hele eiendommen, og derfor må fremmes av sameierne sammen.

En konsekvens av at båndleggingen saken gjelder hefter på hele eiendommen som ligger i sameiet, er at det er sameierne i fellesskap som råder over den eiendommen båndleggingen gjelder. Det betyr at begge sameierne må sette fram søknaden om oppheving av båndleggingen. Nemnda er derfor enig med Stiftelsestilsynet i at søknaden ikke er satt fram av «den som forpliktelsen hviler på eller den som ellers råder over de midler saken gjelder», jf. stiftelsesloven § 55 tredje ledd. Stiftelsestilsynets vedtak blir derfor opprettholdt.

Stiftelsesklagenemnda kan være enig med klageren i at Stiftelsestilsynet synes å ha brukt altfor lang tid på å behandle saken, men dette har i seg selv ikke betydning for Stiftelsesklagenemndas syn på saken.

## 8 Vedtak

Stiftelsesklagenemnda fatter etter dette følgende vedtak:

**Stiftelsestilsynets vedtak av 27. oktober 2022 opprettholdes.**

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

Vedtaket er enstemmig.

Oslo, 20. desember 2022

Gudmund Knudsen  
Leder

*Dokumentet er godkjent elektronisk*