



Stiftelsesklagenemnda

Stiftelsesklagenemndas avgjørelse i sak 2025/1701

Stiftelsesklagenemndas avgjørelse av klage av 18. september 2025 fra Nittedal kommune på Stiftelsestilsynets vedtak av 2. september 2025.

Saken gjelder Stiftelsestilsynets vedtak om å nekte å registrere kommunens vedtak om å oppheve Boligstiftelsen Nittedal Trygdeboliger (uregistrert) i Stiftelsesregisteret.

Spørsmålet i klagesaken er om kommunens vedtak om å oppheve boligstiftelsen kan registreres i Stiftelsesregisteret, jf. stiftelsesloven § 55 d.

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

Nittedal kommune (heretter klager eller kommunen) sendte 18. juni 2025 melding til Stiftelsestilsynet om at kommunen ønsket å oppheve Boligstiftelsen Nittedal Trygdeboliger (heretter boligstiftelsen eller stiftelsen) etter bestemmelsene i stiftelsesloven kapittel 6 A. Vedlagt var blant annet kommunens vedtak 16. juni 2025 om opphevelse av boligstiftelsen, jf. stiftelsesloven § 55 b og kommunens saksdokument til vedtaket. Det var også vedlagt rapport om opphevelse, jf. stiftelsesloven § 55 c.

Det framgår av saksdokumentet at boligstiftelsen ble opprettet ved kommunestyrevedtak 26. juni 1967. Bakgrunnen for opprettelsen av boligstiftelsen var at kommunen ønsket å bygge trygdeboliger for utleie, og at disse skulle Husbankfinansieres. Boligstiftelsen fikk vedtektsfestet følgende formål etter de opprinnelige vedtektene § 1:

«Boligstiftelsen Nittedal trygdeboliger er opprettet av Nittedal kommune.

Stiftelsen har til formål å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut leilighetene i slike bygg.

Stiftelsen har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for leietakerne eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med stiftelsens øvrige virksomhet.

Forretningskontoret er i Nittedal kommune.

Stiftelsen er en egen juridisk person.»

Postadresse:

Postboks 511 Sentrum
5805 Bergen

Besøksadresse:

Zander Kaaes gate 7
5015 Bergen

Telefon: +47 55 19 30 00 post@knse.no

Stiftelsen ble ikke meldt til fylkesmannen etter § 18 første ledd i den dagjeldende stiftelsesloven av 1980 og følgelig heller ikke registrert i fylkesmannens daværende register over stiftelser. Stiftelsen ble ikke meldt til Stiftelsestilsynet i samsvar med overgangsregelen i gjeldende stiftelseslov § 61 bokstav c og er ikke registrert i Stiftelsesregisteret.

Etter opprettelsen av boligstiftelsen i 1967 ble det valgt et styre for stiftelsen og det ble opprettet en egen enhet for stiftelsen i kommuneregnskapet.

Stiftelsens styre og kommunestyret traff henholdsvis 9. april og 26. mai 2003 vedtak om oppløsning (oppheving) av stiftelsen med virkning fra 1. januar 2003. Av vedtakene framgår det at boligstiftelsen «opphører som egen enhet med virkning fra 1.1.2003 og inngår som en del av kommunens utleieboliger». Vedtaket ble ikke meldt til fylkesmannen i samsvar med den dagjeldende stiftelsesloven av 1980 § 19 andre ledd.

Siden 2003 har stiftelsen verken hatt eget styre eller egne ansatte, forvaltningen og driften foretas av kommunen, og stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser har vært integrert i kommuneregnskapet. Det framgår av saksdokumentet til kommunens vedtak 16. juni 2025 at vedtaket om oppløsning av stiftelsen fra 2003 ikke er fulgt opp ved at grunnbokshjemmelen til stiftelsens faste eiendommer er overført til kommunen slik at det fremdeles er stiftelsen som er hjemmelshaver. Det heter at dette «[...] er problematisk når det oppstår behov for oppussing, som krever byggetillatelse, tomtearrondering, salg mv. Dette er uheldig og upraktisk, og den formelle eiendomsrett må overføres kommunen.» Stiftelsesklagenemnda forstår det slik at dette er den reelle grunnen til at kommunen nå ønsker et formelt vedtak om oppløsning av stiftelsen etter reglene i stiftelsesloven kapittel 6 A som kan gi grunnlag for overføring av hjemmelen til kommunen.

Stiftelsestilsynet fattet 2. september 2025 med hjemmel i stiftelsesloven § 8, jf. den dagjeldende foretaksregisterloven § 5-2 vedtak om å nekte registrering av kommunens vedtak om oppheving av boligstiftelsen.

Kommunen påklagde vedtaket 18. september 2025.

Stiftelsestilsynet vurderte klagen, men fant ikke grunn til å omgjøre vedtaket. Tilsynet oversendte saken til Stiftelsesklagenemnda for endelig avgjørelse 18. november 2025.

Stiftelsesklagenemnda holdt nemndsmøte og avgjorde saken 10. februar 2026.

3 Stiftelsestilsynets vedtak

Vedtaket av 2. september 2025 lyder:

«Meldingen om registrering av Nittedal kommunes vedtak om opphevelse av Boligstiftelsen Nittedal Trygdeboliger (uregistrert), nektes registrert (avvises).»

Tilsynet mener at reglene om opphevelse av kommunale boligstiftelser i stiftelsesloven kapittel 6 A ikke gjelder fordi stiftelsen ikke er registret i Stiftelsesregisteret. Meldingen må derfor avvises.

I begrunnelsen for vedtaket viser tilsynet til stiftelsesloven § 55 e, som forutsetter at opphevelse av kommunal boligstiftelse får virkning når vedtaket om opphevelse «er registrert i Stiftelsesregisteret». Rettsvirkningen av at de øvrige vilkårene i lovens kapittel er oppfylt, er dermed etter tilsynets syn uløselig knyttet til at stiftelsen er registrert i Stiftelsesregisteret. Fordi boligstiftelsen ikke er registret i Stiftelsesregisteret, kan den derfor ikke oppheves i medhold av reglene i stiftelsesloven kapittel 6 A, selv om de øvrige vilkår i kapittelet måtte være oppfylt. Av denne grunn kan meldingen om opphevelse av boligstiftelsen ikke registreres i Stiftelsesregisteret.

Tilsynet viser videre til at kommunen mener at stiftelsen ble avviklet/opphevet allerede i 2003. Reglene for opphevelse av boligstiftelser, det være seg etter reglene i stiftelsesloven kapittel 6 A eller de ordinære reglene for omdanning til opphør, forutsetter at den aktuelle stiftelsen eksisterer på tidspunktet for melding eller søknad om opphevelse. Tilsynet mener dermed at også dette er til hinder for at meldingen om opphevelse av boligstiftelsen registreres i Stiftelsesregisteret.

4 Klagers anførsler

Klager ber om en fornyet behandling av saken hos Stiftelsesklagenemnda.

Klagers argumentasjon i saken kan oppsummeres slik:

- Klager mener at boligstiftelsen ble avviklet i 2003, men at dette ikke ble gjort i overenstemmelse med stiftelseslovens regler. Dette innebærer at stiftelsen ikke anses oppløst.
- Boligstiftelsen omfatter 50 boliger, som i realiteten har vært forvaltet av kommunen siden boligstiftelsen ble opprettet i 1967. Kommunen har verken hjemmel til eller rettslig råderett over eiendommene, og kan formelt ikke opptre som eier. Dette er problematisk når det oppstår behov for oppussing, som krever byggetillatelse, tomtearrondering, salg mv. Klager mener at dette er uheldig og upraktisk, og at den formelle eiendomsretten må overføres til kommunen.
- Klager viser videre til at boligstiftelsen aldri ble registrert i fylkesmannens register over stiftelser etter lov 23. mai 1980 nr. 11 om stiftelser m.m. (stiftelsesloven av 1980), eller i Stiftelsesregisteret etter den gjeldende stiftelsesloven. Klager mener likevel at boligstiftelsen, til tross for manglende registrering, ble lovlig opprettet i 1967. Stiftelsesdokumentene anses å oppfylle de ulovfestede reglene som gjaldt på stiftelsestidspunktet, og manglende registrering påvirker ikke spørsmålet om stiftelsen er opprettet, jf. Lovavdelingens uttalelse av 29. november 2002 (JDLOV-2002-6792).
- Klager viser også til at selv om det i 2003 ble fattet styrevedtak i stiftelsen og kommunestyrevedtak om opphør av stiftelsen og stiftelsen i praksis ble avviklet, ble ikke boligstiftelsen opphevet i tråd med stiftelsesloven av 1980.

5 Stiftelsestilsynets innstilling i klagesaken

I innstillingen 18. november 2025 viser Stiftelsestilsynet til at klager ikke har kommet med nye opplysninger eller argumentasjon i klagen, som gir grunn til endring av vedtaket. Tilsynet har ikke funnet grunn til å endre sin vurdering av saken, og opprettholder sin begrunnelse i vedtaket 2. september 2025.

6 Stiftelsesklagenemndas syn på saken

Saken gjelder Nittedal kommunes klage 18. september 2025 over Stiftelsestilsynets vedtak 2. september 2025 om å nekte registrering av kommunens vedtak om å oppheve Boligstiftelsen Nittedal Trygdeboliger i Stiftelsesregisteret.

Stiftelsestilsynet viser i vedtaket 2. september 2025 for det første til at reglene om opphevelse av boligstiftelser i stiftelsesloven kapittel 6 A er nær knyttet til at stiftelsen er registrert i Stiftelsesregisteret. Dernest viser tilsynet til at både de spesielle reglene om opphevelse av boligstiftelser i stiftelsesloven kapittel 6 A og de alminnelige reglene om opphevelse av stiftelser etter omdanningsreglene i stiftelsesloven kapittel 6 forutsetter at stiftelsen fortsatt

eksisterer på tidspunktet for meldingen eller søknad om opphevelse. Tilsynet mener at Boligstiftelsen Nittedal Trygdeboliger ble opphevet og avviklet i 2003.

Når det gjelder det første spørsmålet, så er det et klart utgangspunkt at det ikke er et gyldighetsvilkår at en stiftelse er registrert i Stiftelsesregisteret, eller var registrert i fylkesmannens register etter den tidligere stiftelsesloven av 1980. Det kan derfor legges til grunn at boligstiftelsen i 1967 ble opprettet som en gyldig stiftelse. Stiftelsestilsynet er ikke uenig i dette. Spørsmålet i saken er imidlertid om det at stiftelsen ikke er registrert i Stiftelsesregisteret er til hinder for at kommunens vedtak 16. juni 2025 om opphevelse av stiftelsen blir registrert slik at rettsvirkningene av vedtaket inntreffer, jf. stiftelsesloven § 55 e. Det framgår ikke uttrykkelig av reglene i stiftelsesloven §§ 55 a, jf. § 55 b, at vedtak om opphevelse av en boligstiftelse etter de spesielle reglene i stiftelsesloven kapittel 6 A bare gjelder for registrerte stiftelser. Samtidig er det slik at etterfølgende melding av vedtaket til Stiftelsesregisteret, Stiftelsestilsynets kontroll av meldingen og registreringen av stiftelsen som opphevet i de etterfølgende reglene i stiftelsesloven §§ 55 b, 55 d og 55 e er sentrale deler av regelverket. Etter § 55 e bokstav a er kommunens vedtak om oppheving ikke endelig før vedtaket er registrert, og det er først da vedtaket får rettsvirkninger som nevnt i § 55 e bokstavene b og c.

Stiftelsesklagenemnda er enig med Stiftelsestilsynet i at disse reglene forutsetter at stiftelsen fra før er registrert i Stiftelsesregisteret. Registrering av at en stiftelse er opphevet, betyr at en fra før registrert stiftelse slettes fra Stiftelsesregisteret, jf. stiftelsesloven § 8 tredje ledd første setning. Er ikke stiftelsen fra før registrert, er det heller ikke noen stiftelse å slette. Stiftelsesloven §§ 55 a, jf. 55 b, er i og for seg ikke til hinder for at kommunen treffer vedtak om opphevelse av en uregistrert stiftelse, men for å få registrert vedtaket om oppheving må stiftelsen først innregistreres i Stiftelsesregisteret. Der det dreier seg om opphevelse av en eksisterende stiftelse med eget styre kan dette i alminnelighet ikke medføre særlig merarbeid eller for øvrig være problematisk.

Problemet i saken her er at det i 2003 ble truffet vedtak om opphevelse av stiftelsen. Siden har stiftelsen ikke vært behandlet som en egen stiftelse, men som en del av kommunen. Det har ikke vært valgt noe styre, og siden 2003 har stiftelsens eiendeler og forpliktelser fullt ut vært innlemmet i kommuneregnskapet, herunder at kommunen har overtatt ansvaret for eventuelle kreditorer. Dermed er vi over i det andre grunnlaget som Stiftelsestilsynet anfører for å nekte registrering; at stiftelsen ble vedtatt opphevet i 2003 og at det derfor i 2025 ikke lenger eksisterte noen stiftelse som kunne oppløses og av den grunn heller ikke kunne slettes fra Stiftelsesregisteret.

Den klare hovedregelen både etter den tidligere stiftelseslov av 1980 og gjeldende stiftelseslov er at opphevelse av en stiftelse er en omdanning av stiftelsen, og er underlagt reglene om omdanning i stiftelsesloven. I 2003 gjaldt fremdeles den tidligere stiftelsesloven av 1980. Etter denne loven var det noe større adgang til å vedtektsfeste andre omdanningsregler enn de lovbestemte, jf. stiftelsesloven av 1980 § 37. Det kan likevel, som også kommunen gjør gjeldende, stilles spørsmål ved om kommunestyrets vedtak i 2003 var et gyldig vedtak om oppheving av stiftelsen. Blant annet fremgår det ikke at kommunestyret har vurdert om vilkårene for omdanning i stiftelsesloven av 1980 §§ 35 og 36 var oppfylt. Dette var etter 1980-loven § 37 tredje setning et vilkår for at kommunen kunne vedta oppheving av stiftelsen. Ettersom stiftelsen ikke fra før var registrert hos fylkesmannen, ble heller ikke vedtaket om oppheving meldt til og registrert hos fylkesmannen. Stiftelsesklagenemnda kan imidlertid ikke se at spørsmålet om det i 2003 ble truffet et gyldig vedtak om oppheving betyr at stiftelsen også i 2025 består som en stiftelse som kan oppheves etter reglene i stiftelsesloven kapittel 6 A eller etter de alminnelige reglene om omdanning i stiftelsesloven kapittel 6.

Selv om det som nevnt kan stilles flere spørsmål ved kommunestyrets vedtak i 2003, er det på det rene at både stiftelsen og kommunen har lagt til grunn og innrettet seg etter at stiftelsen opphørte i 2003 og at stiftelsens eiendeler ble overført til kommunen. Bortsett fra at ikke hjemmelen til stiftelsens faste eiendommer ble overført til kommunen, må det etter det opplyste legges til grunn at stiftelsens virksomhet siden 2003 har vært sett på som kommunens virksomhet. Så vidt Stiftelsesklagenemnda forstår ble spørsmålet om stiftelsen fortsatt eksisterte først tatt opp i 2025 i forbindelse med at saken om oppheving etter stiftelsesloven kapittel 6 A kom opp.

Spørsmålet blir så om en stiftelse kan ses på opphevet og avviklet uten at reglene om oppheving ved omdanning i stiftelsesloven er fulgt. I Justisdepartementets lovavdelings uttalelse 29. november 2002 (JDLOV-2002-6792) heter det at etter Lovavdelingens syn er det grunn til å oppstille meget strenge krav for at en stiftelse kan opphøre uten et formelt omdanningsvedtak. Dette er et utgangspunkt som Stiftelsesklagenemnda er enig i. Saken Lovavdelingen uttalte seg om var imidlertid helt annerledes enn saken her. I saken Lovavdelingen uttalte seg om var spørsmålet om en stiftelse kunne ses på som automatisk opphørt på grunn av at stiftelsens midler var brukt opp. Dette mente Lovavdelingen ikke var tilfelle. I vår sak er problemstillingen en helt annen. Kommunen har selv siden 2003 sett helt bort fra stiftelsen, og behandlet stiftelsens eiendeler og virksomhet som kommunens. I et slikt tilfelle mener nemnda at det må legges til grunn at stiftelsen faktisk er opphørt og avviklet også i stiftelsesrettslig forstand slik at den ikke kan «gjenopplives» etter over 20 år. Nemnda finner støtte for dette i den tilsvarende problemstillingen i selskapsretten. I dommen i Rt. 1992 s. 236 ble et aksjeselskap sett på som faktisk avviklet uten at selskapet var formelt oppløst og avviklet etter reglene om dette i den dagjeldende aksjeloven av 1976 kapittel 13. Saken gjaldt et tilfelle der eneeieren av et aksjeselskap videreførte selskapets virksomhet som et personlig drevet firma. Det vises også til punkt 6 i de innledende merknadene til aksjeloven kapittel 16 i Aarbakke mfl., Aksjeloven og allmennaksjeloven, Lovkommentar, (ajourført 1. juli 2024 - Juridika), der det forutsettes at et aksjeselskap kan ses på som faktisk avviklet ved at aksjeeieren legger selskapsforholdet til side og handler som det ikke gjelder.

Stiftelsesklagenemnda har etter dette, i likhet med Stiftelsestilsynet, kommet til at Boligstiftelsen Nittedal Trygdeboliger har opphørt som stiftelse, og derfor heller ikke av den grunn nå kan registreres som opphevet i Stiftelsesregisteret.

Stiftelsestilsynets vedtak i saken blir dermed opprettholdt.

Den konkrete bakgrunnen for saken er som nevnt, etter det nemnda forstår, kommunens behov for å få overført grunnbokshjemmelen til stiftelsens faste eiendommer til kommunen. Dette er et spørsmål som etter det Stiftelsesklagenemnda kan se bør kunne løses etter tinglysningsrettslige regler. Nemnda viser særlig til tinglysingsloven § 38 a. Bestemmelsens formål er å rydde opp i hjemmelsforhold, og fastsetter også en prosedyre for å kunne bringe den formelle grunnbokshjemmelen i samsvar med det rettighetsforholdet som har etablert seg over tid og som fremstår som reelt.

7 Vedtak

Stiftelsesklagenemnda fatter etter dette følgende vedtak:

Stiftelsestilsynets vedtak av 2. september 2025 om å nekte å registrere Nittedal kommunes vedtak om å oppheve Boligstiftelsen Nittedal Trygdeboliger i Stiftelsesregisteret, opprettholdes.

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

Vedtaket er enstemmig.

Oslo, 10. februar 2026

Gudmund Knudsen
Leder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur