



## Stiftelsesklagenemnda

---

### **Stiftelsesklagenemndas avgjørelse i sak 2026/0083**

Stiftelsesklagenemndas avgjørelse av klage av 5. januar 2026 fra A på Stiftelsestilsynets vedtak av 19. desember 2025.

Saken gjelder Stiftelsestilsynets vedtak om å avslå søknad om omdanning (opphvelse) av særeieklausul.

Spørsmålet i klagesaken er om vilkårene for omdanning i stiftelsesloven § 46 første ledd er oppfylt, slik at særeieklausulen kan oppheves.

### **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 behandlingssåten 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**

A (heretter klager) søkte 10. september 2025 om opphevelse av særeieklausul etter stiftelsesloven § 46 første ledd, jf. § 55.

Klager fikk i 1989 overført eiendom gnr. [...], bnr. [...] i [...] kommune (heretter eiendommen) fra sin far B. Klager het den gang [...], og har siden endret fornavn. Det går frem av skjøtet som ble tinglyst 13. juni 1990 at eiendommen ble overdratt vederlagsfritt som forskudd på arv, og at eiendommen skulle være klagers særeie. Bakgrunn for overdragelsen var at klager og hennes ektemann C fikk tillatelse til å sette opp en hytte på en del av hytteeiendommen til klagers foreldre i løpet av sommeren 1986. Eiendom ble delt mellom klager og broren D i 1989. Eiendomsoverdragelsen var utløst etter ønske fra broren.

I søknaden har klager vist til at hun finner det lite sannsynlig at faren ønsket at tomten skulle være hennes særeie, ettersom han aldri ytret noe om dette til verken henne eller ektemannen som hun da hadde vært gift med i over 15 år. Da eiendomsoverdragelsen skjedde hadde foreldrene pågående helseproblemer, og begge døde kort tid etter overdragelsen. Klager oppgir derfor å ha grunn til å tro at hennes foreldre ikke hadde full oversikt over hvordan denne prosessen foregikk. Klager viser til at foreldrenes daværende advokat spurte om klager ønsket

**Postadresse:**

Postboks 511 Sentrum  
5805 Bergen

**Besøksadresse:**

Zander Kaaes gate 7  
5015 Bergen

Telefon: +47 55 19 30 00 [post@knse.no](mailto:post@knse.no)

særeie, noe hun avviste. Overdragelsen ble imidlertid sluttført av en annen advokat, og klager er derfor usikker på hvorfor tomten likevel ble hennes særeie i skjøtet. Klager har opplyst at hun hadde et godt forhold til sin far, og at hun føler seg trygg på at han under normale omstendigheter ville tatt hensyn til klagers ønske om felleseie.

Klager har videre vist til at hun og ektemannen fortsatt eier eiendommen, og at de har lagt ned mye arbeid og penger i å vedlikeholde og oppgradere eiendommen. Ektemannen har gjort en betydelig del av arbeidet og har betalt en stor del av utgiftene, og eiendommen fremstår derfor helt annerledes enn ved overdragelsen av tomten i 1989. Klager har også vist til at hun i 1991 og 2005 kjøpte mer grunn. Disse tilleggstomtene har samme gårds- og bruksnummer som eiendommen hun fikk av sin far, men det er kun den opprinnelige eiendommen fra 1989 som er hennes særeie. Avslutningsvis har klager fremholdt at ektefellene har vært gift i over 50 år, og har hatt eiendommen sammen i snart 40 år. Klager forsøkte å ordne opp i dette da foreldrene døde, men det var en vanskelig tid, og klager ønsker nå å rydde opp av hensyn til egne arvinger.

Stiftelsestilsynet avslo søknaden i vedtak av 19. desember 2025. Klager påklaget vedtaket 5. januar 2026.

Stiftelsestilsynet vurderte saken på nytt, men fant ikke grunn til å omgjøre vedtaket. Tilsynet oversendte saken til Stiftelsesklagenemnda med sin innstilling 13. januar 2026.

Stiftelsesklagenemnda holdt nemndsmøte og avgjorde saken 26. mars 2026.

### 3 Stiftelsestilsynets vedtak

Vedtaket av 19. desember 2025 lyder:

*«[A] sin søknad om oppheving av særeieklausul på gnr. [...] bnr. [...] på [...] i [...] kommune, inntatt av [B] i skjøte tinglyst 13. juni 1990 med dagboknummer [...], avslås.»*

Stiftelsestilsynets avslag er begrunnet med at ingen av de alternative vilkårene for oppheving av særeieklausulen etter stiftelsesloven § 46 første ledd er oppfylt i saken.

Stiftelsestilsynet mener at alternativet i § 46 første ledd bokstav a om at særeieklausulen «ikke lar seg etterleve», klart ikke kan begrunne oppheving i denne saken. Tilsynet kan heller ikke se at særeieklausulen med rimelighet kan anses å være «åpenbart unyttig», jf. § 46 første ledd bokstav b. Heller ikke vilkårene i bokstav d, hvoretter særeieklausulen må være «åpenbart uheldig» eller «åpenbart ufornuftig» kan være oppfylt i denne saken.

Stiftelsestilsynet vurderer deretter om særeieklausulen i dag er kommet i strid med hensikten med den, jf. § 46 første ledd bokstav c. Tilsynet viser til at det ikke er holdepunkter i saken for at faren ikke hadde rettslig handleevne på tidspunktet da skjøtet ble undertegnet. I så fall måtte hele skjøtet være ugyldig som viljeserklæring, og ikke bare den delen som gjelder særeie. Tilsynet tar dermed utgangspunkt i at klagers far ønsket at særeieklausulen skulle være en betingelse i skjøtet. Det er ikke avgjørende om klausulen ble tatt inn i skjøtet av andre, for eksempel en advokat, jf. Stiftelsesklagenemndas vedtak 18. november 2016 i sak STKN-2016-4166 s. 4-5. Tilsynet viser også til at ekteskapets varighet, at ektefellene har hatt hytta sammen i snart 40 år, at ektemannen har stått for betydelig deler av arbeid og utgiftsdekning ved oppgradering av hytta, at eiendommen senere er utvidet eller klagers ønske om å rydde opp i

forhold til egne arvinger, ikke er forhold som kan sies å ha bragt særreieklauselet i strid med dens hensikt.

Stiftelsestilsynet har også vist til at særreieklauselet vanligvis er ekstrahert som heftelse eller påtegning til hjemmelsdokumenter på den aktuelle eiendommens grunnboksblad. Det er ikke gjort i denne saken. Tilsynet er ikke kjent med bakgrunnen for dette. Etter tilsynets vurdering må imidlertid særreiebestemmelsen anses for å være tinglyst, selv om den ikke er anmerket i grunnboken. Det er uansett det underliggende rettsforholdet (særreiebestemmelsen i skjøtet) som behandles etter § 55, uavhengig av hva som måtte være tinglyst.

#### **4 Klagers anførsler**

Klager ber om at Stiftelsestilsynets vedtak omgjøres, slik at særreieklauselet i skjøtet oppheves.

Klagers anførsler kan oppsummeres slik:

- Klager mener at særreieklauselet er «åpenbart unyttig» etter stiftelsesloven § 46 første ledd bokstav b. Klager viser til at hensikten med et særreie er å gi en særskilt beskyttelse til den som har særreiet. Klager opplyser at hun og ektemannen har vært gift i mer enn 50 år, og at de har felleseie i alle andre forhold. I løpet av ekteskapet har det ikke forekommet noe som tilsier at klager trenger noen særskilt beskyttelse mot hennes ektemann. Klager viser til at ektemannen har bidratt økonomisk og praktisk på alle måter, og at hun har full tillit til ham.
- Klager mener også at særreieklauselet er «åpenbart uheldig eller åpenbart ufornuftig» etter stiftelsesloven § 46 første ledd bokstav d. Klager har vist til at særreieklauselet både er uheldig og ufornuftig med tanke på alle de arbeidstimene og pengene ektemannen har lagt ned i eiendommen. Tomten som klager fikk overdratt fra faren i 1989 utgjør bare en liten del av verdien på dagens eiendom, rundt en fjerde- eller femtedel. Dette utgjør en svært liten del av den totale summen som ektefellene vil etterlate seg. Klager viser derfor til at ektemannen ikke vil oppnå noen nevneverdig økonomisk fordel ved at særreiet blir opphevet. Klager viser også til at særreieklauselet er uheldig, siden hun hele tiden har ønsket at eiendommen skal være ektefellenes felleseie.

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

Stiftelsestilsynet kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger som tilsier at deres vedtak var uriktig. Tilsynet har derfor opprettholdt sitt tidligere vedtak i saken, og fastholder begrunnelsen for vedtaket. Tilsynet har også bemerket at det i lys av Stiftelsesklagenemndas og tilsynets praksis er rimelig klart at klagen ikke kan føre frem.

#### **6 Stiftelsesklagenemndas syn på saken**

Saken gjelder klage over Stiftelsestilsynets avslag på søknad om omdanning (oppheving) av særreieklauselet.

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 for enkelte andre rettsdannelser enn stiftelser. Etter stiftelsesloven § 55 første ledd bokstav a gjelder reglene om omdanning i stiftelseslovens kapittel 6 tilsvarende for forskjellige

former for båndleggelse. Bestemmelsen omfatter blant annet formuesverdier som ved gavebrev eller 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 oppheving av en særeieklausul som klagerens far påheftet en fast eiendom i forbindelse med at han overførte eiendommen til klager som forskudd på arv. I skjøtet som er signert av faren er det bestemt at eiendommen skal være klagers særeie. Som nevnt av Stiftelsestilsynet framgår ikke særeieklausulen som egen heftelse i grunnboken. Dette er imidlertid ikke av betydning i saken her. Særeieklausulen er bindende for klager uavhengig av om klausulen er registrert i grunnboken.

Adgangen til å pålegge en særeieklausul framgår i dag av ekteskapsloven av 1991 § 48 som lyder:

*«En giver eller arvelater kan bestemme en ordning som nevnt i §§ 42 til 44 som vilkår for arven eller gaven. For arv må dette bestemmes ved testament. Mottakeren kan ikke endre slike bestemmelser hvis det ikke er særskilt hjemlet eller klart forutsatt av giveren eller arvelateren.» (nemndas understrekning)*

I saken her ble gaven ytt under den tidligere ektefelleloven av 1927 som ikke hadde en tilsvarende uttrykkelig bestemmelse om endring av særeieklausuler. Nemnda legger imidlertid til grunn at den gjengitte bestemmelsen også gjelder for særeieklausuler som er eldre enn loven, slik tilfelle er i saken her.

Det framgår av lovbestemmelsen at giver kan bestemme at mottaker selv kan endre særeieklausulen, f.eks. etter at ekteskapet har vart noen år eller skal stå fritt til å gjøre dette. Dette er ikke gjort i saken her.

Spørsmålet i denne saken er dermed om det er grunnlag for å oppheve særeieklausulen med hjemmel i stiftelseslovens omdanningsregler. De materielle vilkår for omdanning av særeieklausuler følger av stiftelsesloven § 46, jf. § 55 første ledd bokstav a. Bestemmelsen lyder som følger:

*«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.*

*Dersom bestemmelsen ikke gjelder formålet med stiftelsen, og det ellers må antas at det ved opprettelsen ikke er lagt vesentlig vekt på den, kan omdanning skje når bestemmelsen viser seg å være uheldig eller uhensiktsmessig.»*

Saken her gjelder søknad om opphevelse av særreieklauselet som giver av eiendommen har påheftet eiendommen. Det er derfor de strenge vilkårene for omdanning i første ledd som gjelder.

Det klare utgangspunktet er at en båndleggelse som er påheftet en gave skal respekteres. Dette gjelder også særreieklauselet. Dette utgangspunktet er kommet til uttrykk i Stiftelsesklagenemndas avgjørelse STKN-2016-5302 der det heter om betydningen av særreieklauselet:

*«Formålet med en særreieklauselet er normalt å forhindre at verdiene blir gjenstand for deling ved en eventuell skilsmisse hos gavemottageren. Når hovedregelen etter ekteskapsloven § 48 er at gavemottakeren ikke kan endre særreiepåbudet og den aktuelle klauselet heller ikke åpner for det, tilsier det etter Stiftelsesklagenemndas syn at det skal forholdsvis mye til for å etterkomme søknaden om å oppheve særreieklauselet.»*

Dette utgangspunktet gjelder etter nemndas syn selv om det, slik som i saken her, ikke er konkrete holdepunkter for at det var tanken på en eventuell skilsmisse som var grunnen til at særreieklauselet ble påheftet gaven. Det gjengitte er fulgt opp i nemndas senere praksis, se STKN-2017-288. Stiftelsesklagenemnda ser ikke grunn til å fravike sin tidligere praksis.

Med dette utgangspunkt går nemnda så over til å vurdere de enkelte alternative vilkårene for omdanning i stiftelsesloven § 46 første ledd. Det er i praksis ikke et klart eller absolutt skille mellom de ulike omdanningsgrunnene, ettersom vurderingene til en viss grad kan overlappe hverandre. Det avgjørende blir derfor om minst ett av de alternative vilkårene kan anses oppfylt. Dersom ingen av omdanningsgrunnene kommer til anvendelse, vil det ikke foreligge rettslig grunnlag for omdanning, og søknaden må avslås.

I likhet med Stiftelsestilsynet vurderer nemnda at det alternative vilkåret for omdanning i loven § 46 første ledd bokstav a klart ikke kan være oppfylt i denne saken, ettersom særreieklauselet fremdeles lar seg etterleve. Dette vilkåret retter seg i utgangspunktet mot tilfeller hvor formålet faktisk eller rettslig ikke kan etterleves, f.eks. fordi det vil være umulig, skadelig, ulovlig eller direkte meningsløst.

Klager gjør gjeldende at særreieklauselet er «åpenbart unyttig», «åpenbart uheldig» eller «åpenbart ufornuftig», jf. § 46 første ledd bokstav b og d. Uttrykket «åpenbart» tilsier en høy terskel for omdanning etter disse alternativene. Det kan ikke vedtas omdanning utelukkende fordi det er unyttig, uheldig eller ufornuftig å etterleve særreieklauselet. Langt mindre kan særreieklauselet oppheves av den grunn at det ikke er ønskelig eller hensiktsmessig for eier av eiendommen å etterleve begrensningen. Utover kvalifikasjonskravet «åpenbart» oppstiller alternativene ingen nærmere kriterier for når omdanning kan skje, og alternativene gir rom for skjønn. Likevel anses omdanningsgrunnlaget etter bokstav b å ha et meget snevert virkeområde, jf. G. Knudsen og G. Woxholth: Stiftelsesloven med kommentarer, 2. utgave (2025) s. 272. Stiftelsesklagenemnda har også i sin praksis vært svært varsom med å tillate omdanning etter bokstav d, jf. G. Knudsen og G. Woxholth: Stiftelsesloven med kommentarer, 2. utgave (2025) s. 276.

Klager har vist til at hun oppfatter særreieklauselet som unødvendig på bakgrunn av hennes langvarige ekteskap, og at ektefellene har felleseie i alle andre forhold. Klager har også vist til at klauselet er uheldig og ufornuftig i lys av alle arbeidstimene som er lagt ned av begge ektefellene på eiendommen, og at ektemannen ikke vil få noen nevneverdig økonomisk fordel ved at særreiet opphører. Stiftelsesklagenemnda har forståelse for at særreieklauselet på denne

bakgrunn kan oppleves som unyttig, uheldig eller ufornuftig for klager. Det er likevel slik at dette ikke er avgjørende for at de strenge lovbestemte vilkårene for oppheving av særeieklausulen etter § 46 første ledd bokstav b og d er oppfylt, jf. ordlyden «åpenbart».

Alternativet i bokstav c gjelder der hvor den bestemmelsen som søkes omdannet er «i strid med hensikten i den disposisjonen som danner grunnlaget for stiftelsen, for eksempel fordi oppretterens forutsetninger for bestemmelsen har sviktet», jf. § 46 første ledd bokstav c. Vilåret åpner derfor for å oppheve særeieklausulen dersom givers forutsetninger ved overdragelsen har sviktet, både som følger av opprinnelige (uriktige) og etterfølgende (bristende) forutsetninger, jf. G. Knudsen og G. Woxholth: Stiftelsesloven med kommentarer, 2. utgave (2025) s. 277.

I saken her er det uklart om særeieklausulen var et bevisst gjennomtenkt valg av giveren, og om han således hadde en spesiell hensikt med å hefte klausulen på eiendommen. Klager har opplyst at hun overfor foreldrenes advokat hadde gitt uttrykk for at hun ikke ønsket særeie, men overdragelsen ble slutført av en annen advokat. Hun er usikker på hvorfor tomten likevel ble særeie. Selv om faren etter det opplyste hadde helseproblemer, er det ikke holdepunkter for at han ikke var klar over hva han gjorde da han undertegnet skjøtet der særeieklausulen var med.

Dette betyr etter nemndas syn at faren neppe har hatt klare forutsetninger som i ettertid har sviktet på en måte som betyr at særeieklausulen kan oppheves etter alternativet i stiftelsesloven § 46 første ledd bokstav c. Det at ektefellene har vært gift i over 50 år, at mannen har gjort betydelig arbeid og dekket utgifter, og at tomten er utvidet ved at hun har kjøpt mer grunn, er ikke forhold som betyr at givers forutsetninger for særeieklausulen har sviktet på en måte som gir grunnlag for å oppheve bestemmelsen etter alternativ c i loven § 46 første ledd.

Stiftelsesklagenemnda er etter dette kommet til at ingen av de alternative vilkårene for oppheving av særeieklausulen etter stiftelsesloven § 46 første ledd er oppfylte. Stiftelsestilsynets vedtak i saken blir derfor opprettholdt.

## **7 Vedtak**

Stiftelsesklagenemnda fatter etter dette følgende vedtak:

**Stiftelsestilsynets vedtak av 19. desember 2025 opprettholdes.**

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

Vedtaket er enstemmig.

Oslo, 26. mars 2026

Gudmund Knudsen

Leder

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*