

Kommunal- og regionaldepartementet
Sendes elektronisk

25.11.2020

Hørings svar: Saksnr. 20/5219-1 Digitale årsmøter, elektronisk kommunikasjon m.v. i boliglovene

Huseierne viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets brev av 16. oktober i år, om endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og borettslagslova. Høringsfristen er 26. november.

Huseierne takker for muligheten til å kunne uttale oss om forslagene.

Huseiernes merknader til de foreslåtte endringer følger kronologien i departementets endringsforslag.

FORSLAG TIL ENDRINGER I BOLIGBYGGELAGSLOVEN, BORETTSLAGSLOVEN OG EIERSEKSJONSLOVEN

1 – INNLEDNING

Departementets høringsforslag vil legge til rette for fleksible løsninger for gjennomføring av årsmøter, generalforsamlinger og styremøter, med stor valgfrihet for beboere og styrene. Regelen skal være at det er opp til sameiet å avgjøre om møtene skal gjennomføres digitalt eller fysisk. Huseierne er positive til en slik endring og forenkling av beslutningsprosessene.

Huseierne er glad for at departementet presiserer at det er en viktig forutsetning at alle beboerne skal med i prosessen.

Huseierne anser nå at departementet i hovedsak har klargjort hva som tilfredsstillende kravene til et digitalt møte.

2 – PERSONOPPLYSNINGSVERN

Huseierne er opptatt av at sameier og borettslag har gode rutiner for behandling av personopplysninger, og ser det som viktig at dette er opplysninger som blir meddelt boligselskapene. Vi ser likevel problemet med at dette faktisk gjennomføres i mindre sameier. Vår oppfatning er likevel at digitale årsmøter ikke nødvendigvis gir sameier og borettslag flere personopplysninger enn de allerede er i besittelse av.

Huseierne har ikke ytterligere kommentarer eller innsigelser til Departementets gjennomgang og vurdering av reglene.

3 – GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING OG ÅRSMØTE

Huseierne er positive til bestemmelser om mulighet til å gjennomføre årsmøter og generalforsamlinger digitalt, så lenge styrene sørger for at alle har mulighet til å delta, og sørger for en forsvarlig gjennomføring av møtene.

Huseierne er også positive til at det i første omgang er styret som beslutter om møtet skal gjennomføres digitalt eller fysisk, ut ifra sin kjennskap til boligselskapet og dets beboere.

Huseierne er også positive til at minst to seksjonseiere/andelseiere med til sammen ti prosent av stemmene kan kreve at møtet gjennomføres fysisk.

Huseierne var bekymret for hva som skulle være en lovlig gjennomføring av et digitalt møte, og har med dette nye høringsforslaget fått noen eksempler på hva som kan aksepteres. Departementet nevner møteapplikasjoner med varighet over en viss tid, «live»-møter med videokonferanse, og kombinasjoner med forhåndsstemmer, fullmakter og papirstemmer.

Departementet åpner også for at et kan være forsvarlig å gjennomføre møte per e-post i mindre sameier. Huseierne tolker departementet slik at det her menes når «Reply all» funksjonen benyttes, slik at det er en dialog mellom deltakerne.

Huseierne tolker departementets gjennomgang slik at rene telefonmøter ikke vil være egnet, med unntak for de helt små sameier med tre til fire deltagere. Det vil heller ikke rene e-postavstemninger direkte til styret eller bare forhåndsstemmer være. Da gjennomføres det ikke et møte etter lovene.

Bruk av forhåndsstemmer

Huseierne er positive til en viss bruk av forhåndsstemmer, men ser at styrene her får en viktig oppgave med å vurdere om forhåndsstemmene kan benyttes hvis det har skjedd endringer i vedtaksgrunnlaget underveis.

Tilsvarende regler for ekstraordinære møter.

Huseierne har ingen innsigelser mot at reglene om digitale møter også gjelder for ekstraordinære årsmøter og generalforsamlinger.

Ikke adgang til å fastsette avvikende bestemmelser i vedtektene

Departementet foreslår at man ikke skal kunne vedtektsfeste at man bare skal ha fysiske årsmøter.

Huseierne er positive til en slik regel, og anser at beboerne har nok vern i at de kan kreve fysisk møte

4 – GJENNOMFØRING AV STYREMØTE

Huseierne støtter forslaget om at også styremøter kan avholdes på andre måter enn ved fysiske møter. Når hvert enkelt styremedlem kan forlange et fysisk møte, vil en slik regel være uproblematisk.

5 – KOMMUNIKASJON MELLOM BOLIGSELSKAPET OG DETS ANDELS- OG SEKSJONSEIERE

Departementet foreslår at elektronisk kommunikasjon (e-post) skal likestilles med skriftlig kommunikasjon i alle tilfeller. De enkelte seksjonseierne kan reservere seg mot elektronisk kommunikasjon, og må da få informasjonen sendt på papir. Forslaget legger opp til at styret selv kan bestemme hvordan de vil gjøre det og tar bort samtykkekravet i borettslag og boligbyggelag. Huseierne er av den oppfatning at dette er noe som blir praktisert av mange sameier og borettslag allerede.

Huseierne er positive til forslaget.

6 – SIGNATUR PÅ MØTEPROTOKOLLER OG STIFTELSESDOKUMENTER

Departementet foreslår en valgfri e-signaturløsning på dokumenter. Elektronisk signatur likestilles i forslaget med vanlig underskrift. For de som ikke har tilgang til en elektronisk signaturløsning, skal det fortsatt være mulig å signere fysisk på papir.

Huseierne støtter forslaget.

7- UTARBEIDELSE OG OPPBEVARING AV DOKUMENTASJON

Det er behov for regler som sikrer at den lovpålagte dokumentasjonen i boligselskaper utarbeides, og deretter oppbevares, på trygg og forsvarlig måte. Huseierne får jevnlig spørsmål om dette av våre medlemmer. Mange sameier og borettslag har permsystemer som noen ganger blir borte ved flytting eller for eksempel ved overgang til nytt styre. Det er derfor nyttig at man også kan få mulighet til elektronisk dokumentasjon og lagring.

Departementet vurderer at lovene bør få regler som krever at dokumentasjonen utarbeides i et lesbart format og oppbevares på et varig medium som tillater lagring i uendret form. En bestemmelse om oppbevaringstid er også ønsket av mange av våre medlemmer.

Huseierne støtter forslaget.

Med vennlig hilsen
For Huseiernes Landsforbund

Morten Andreas Meyer
Generalsekretær