



Kommunal og moderniseringsdepartementet
Bolig- og bygningsavdelingen

Høringsuttalelse fra Huseierne: Forslag til endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven

Teknologinøytrale boliglover, midlertidig utsatt frist for årsmøte mv.

Bakgrunn

Huseierne er en uavhengig forbrukerorganisasjon uten kommersielle interesser og politiske bindinger. Vi er til for alle som eier sitt eget hjem. Våre 226.000 medlemmer bor i leiligheter, i rekkehus og i eneboliger, i borettslag, sameier og selvstendige enheter. I medlemsmassen er det rundt 5000 sameier og frittstående borettslag som er medlemmer.

1. Innledning

Hovedformålet med endringsforslagene er å modernisere boliglovene ved å gjøre dem teknologinøytrale. Høringsforslaget vil legge til rette for fleksible løsninger med stor valgfrihet for beboere og styre. Regelen skal være at det er opp til styret å avgjøre om det skal gjennomføres digitalt eller fysisk. Huseierne er veldig positive til slike endringer.

Huseierne anser likevel at det er nødvendig å klargjøre hva som tilfredsstillende kravene til et digitalt møte, og om lovens krav bare kan tilfredsstilles ved å gjennomføre møtene gjennom profesjonelle forvaltningssystemer.

I forbindelse med den midlertidige forskriften om mulighet til å avholde generalforsamling og årsmøter som digitale møter, har Huseierne blitt kontaktet av mange mindre boligselskaper som ikke er tilknyttet de store forretningsførerne, som lurer på hvordan dette faktisk og praktisk skal løses. Noen har valgt å bare benytte forhåndsstemmer og avstemning per post. Noen har laget løsninger hvor alle foretar avstemning per e-post. Noen har forsøkt telefonmøter, og noe har benyttet Teams og Zoom og andre digitale møteplasser. Andre har valgt kombinasjoner av alt dette.

Huseierne er også opptatt av at de store besparelsene digitale møter og digitale utsendelser av dokumenter medfører ikke bare blir lønnsom for forretningsførerne, men kan føre til reforhandlinger av forretningsførerkontraktene, slik at sameiene og borettslagene får denne reduksjonen i sine utgifter til forretningsfører.

2. Utsatt frist for å gjennomføre årsmøte og generalforsamling (midlertidig endring)

Huseierne er enige med Departementet i at det midlertidig er behov for å utsette de lovbestemte fristene for å avholde årsmøte og generalforsamling for i år, og er for forslaget om å utsette fristen for 2020 til 31. oktober 2020.

Huseierne har vært i kontakt med en rekke sameier og borettslag som ikke ønsker å ha digitale årsmøter eller som ikke har noen digitale løsninger som de kan benytte. Det er et stort behov for en slik utsettelse.

3. Gjennomføring av årsmøte og generalforsamling

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 i de digitale årsmøtene er vi også positive til at det er styret som kan velge om det skal gjennomføres digitalt når det bare er de lovbestemte kravene som skal avgjøres.

Det må derimot presiseres helt klart om telefonmøter, e-postavstemninger eller avstemning per post skal være mulig, eller om det bare er profesjonelle digitale møteflater som kan sikre forsvarligheten.

Huseierne er også positive til at det i saker hvor det ønskes mer debatt og saker som kan være litt vanskelige, kan kreves av minst to seksjonseiere/andelseiere med til sammen ti prosent av stemmene at møtet gjennomføres fysisk. Det samme gjelder for forslaget for boligbyggelag.

Departementet foreslår å åpne for bruk av forhåndsstemmer både for fysiske og digitale møter. Det vil supplere reglene om fullmakter. Ved fullmakter kan man ikke instruere fullmektigen i hva han eller hun skal stemme. Ved bruk av forhåndsstemme kan man stemme slik man selv ønsker. Ulempen med forhåndsstemme er, som departementet skriver, at en sak kan endres underveis i et årsmøte, og resultatet vil kanskje bli at den som stemte for ikke lenger ville ha gjort det slik saken utviklet seg. Det må da bli opp til styret å vurdere om forhåndsstemmen fremdeles kan benyttes.

Huseierne er for å innføre regler om forhåndsstemmer.

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 årsmøte når det er saker ut over de lovbestemte krav.

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.



Huseierne

5 Elektronisk kommunikasjon

Departementet foreslår at elektronisk kommunikasjon skal likestilles med skriftlig kommunikasjon i alle tilfeller. De enkelte seksjonseierne kan reservere seg mot elektronisk kommunikasjon. Forslaget legger opp til at sameiet kan bestemme hvordan de vil gjøre det og tar bort samtykkekravet i borettslag og boligbyggelag.

Huseierne er positive til forslaget.

6 Signering av møteprotokoller og stiftelsesdokumenter

Departementet foreslår 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 dokumentasjonen i boligselskaper utarbeides, og deretter oppbevares, på trygg og forsvarlig måte.

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.

Huseierne støtter forslaget.

Huseierne er tilgjengelig for utfyllende kommentarer og spørsmål

Oslo, 8. mai 2020

Annita Magnussen, advokat

/sign