

Høringsnotat

Forslag til endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven

Digitale årsmøter, elektronisk kommunikasjon m.v

Innhold

1	Innledning.....	3
2	Personopplysningsvern.....	4
2.1	Innledning	4
2.2	Kravene i utredningsinstruksen.....	5
2.3	Valg av behandlingsgrunnlag ved behandling av personopplysninger lovforslaget åpner for	6
3	Gjennomføring av generalforsamling og årsmøte	10
3.1	Gjeldende rett.....	10
3.2	Behovet for endring	10
3.3	Departementets vurdering og forslag.....	11
4	Gjennomføring av styremøte	18
4.1	Gjeldende rett.....	18
4.2	Behovet for endring	18
4.3	Departementets vurdering og forslag.....	18
5	Kommunikasjon mellom boligselskapet og dets andels- og seksjonseiere	19
5.1	Gjeldende rett.....	19
5.2	Behovet for endring	19
5.3	Departementets vurdering og forslag.....	20
6	Signatur på møteprotokoller og stiftelsesdokumenter	21
6.1	Gjeldende rett.....	21
6.2	Behovet for endring	22
6.3	Departementets vurdering og forslag.....	22
7	Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon.....	22
7.1	Gjeldende rett.....	22
7.2	Behovet for endring	23
7.3	Departementets vurdering og forslag.....	23
8	Økonomiske og administrative konsekvenser	24
9	Merknader til de enkelte bestemmelsene i lovforslaget	25
9.1	Til boligbyggelagsloven.....	25

9.2	Til borettslagsloven.....	29
9.3	Til eierseksjonsloven	33
9.4	Til overgangsregelen.....	38
10	Samlet lovforslag.....	39

1 Innledning

Kommunal- og moderniseringsdepartementet foreslår i dette høringsnotatet endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven (samlet benevnt som «boliglovene»). Formålet med forslagene er å tilpasse lovene til dagens digitale virkelighet, ved å åpne opp for å ta i bruk elektroniske løsninger i flere sammenhenger.

Departementets forslag bygger på et premiss om at nye teknologiske muligheter kan forenkle beslutningsprosessene i boligbyggelagene, borettslagene og eierseksjonssameiene (samlet benevnt som «boligselskapene»). Forslagene bygger også på et premiss om at de styrende organers kommunikasjon med medlemmene kan forenkles. Departementet presiserer at en viktig forutsetning for forslagene er at ingen andels- eller seksjonseiere faller utenfor når viktige avgjørelser skal tas eller når viktig informasjon gis. For å sikre dette, og derved ivareta beboerdemokratiet, foreslår departementet regler som stiller krav til informasjons- og beslutningsprosessene.

Endringsforslagene innebærer en rettslig likestilling av:

- Generalforsamling, årsmøter og styremøter med og uten fysisk oppmøte
- Skriftlig (papirbasert) og elektronisk kommunikasjon mellom boligselskapene og dets eiere (beboere)
- Skriftlig (fysisk) underskrift og elektronisk signatur på protokoller, stiftelsesdokumenter mv.

Departementets forslag i dette høringsnotatet bygger på midlertidig lov 19. juni 2020 nr. 90 om forlenget frist og unntak fra krav til fysisk generalforsamling og årsmøte mv. i boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19, som igjen bygger på Midlertidig forskrift 8. april 2020 nr. 734 om unntak fra regler om fysisk årsmøte og generalforsamling mv. i eierseksjonssameier, borettslag og boligbyggelag for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19 («koronaforskriften»)¹. Forslagene i dette høringsnotatet er imidlertid vesentlig presisert, og avviker også på enkelte punkter, fra reglene i den midlertidige loven. Et eksempel på avvik, er at departementet i dette høringsnotatet ikke foreslår at styret skal ha absolutt bestemmelsesrett når det gjelder hvordan generalforsamling eller årsmøte skal gjennomføres i de tilfellene generalforsamlingen eller årsmøtet kun skal behandle

¹ Forskriften ble fastsatt med hjemmel i midlertidig lov 27. mars 2020 nr. 17 om forskriftshjemmel for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av Covid-19 mv. (koronaloven).

lovpålagte saker. Behovet for å gi styret absolutt bestemmelsesrett i disse tilfellene er ikke det samme i en normalsituasjon uten offentlige pålegg og anbefalinger om ikke å samles i større grupper.

Departementet sendte 30. april 2020 et tilsvarende forslag på høring. Høringsinnspillene viste at noen var kritiske til den korte høringsfristen.² Høringsinnspillene avdekket også at enkelte problemstillinger krever noe mer utredning enn det departementet først så for seg. Dette gjelder først og fremst forholdet til personvernforordningen. Departementet har forståelse for synspunktet om at fristen var for kort, og er enig i at notatet burde omtalt personvernrettslige problemstillinger. Departementet sender derfor forslaget om permanente lovendringer på ny høring. Siden det ikke er vesentlige endringer i forslaget sammenlignet med det som ble sendt på høring 30. april, er høringsfristen seks uker.

Forslagene legger til rette for at generalforsamling i boligbyggelag og borettslag og årsmøte i eierseksjonssameier kan skje uten fysiske møter (høringsnotatets kapittel 3). Lignende regler foreslås for styremøtene (høringsnotatets kapittel 4). Videre foreslår departementet å erstatte boligbyggelagslovens og borettslagslovens krav om at laget må innhente forhåndssamtykke fra andelseierne for å sende meldinger på e-post med en regel om at laget bestemmer hvordan meldinger etter loven skal gis. I eierseksjonsloven foreslås det å presisere det samme (høringsnotatets kapittel 5). Departementet foreslår også å likestille elektronisk signatur, blant annet av protokoll fra generalforsamling og årsmøte, med skriftlig underskrift (høringsnotatets kapittel 6). Til slutt foreslår departementet å innføre regler som krever at boligselskapene utarbeider og oppbevarer dokumentasjon på en trygg og forsvarlig måte (høringsnotatets kapittel 7).

På generelt grunnlag legger behandling av personopplysninger med digitale hjelpemidler til rette for omfattende bruk av opplysninger, også til andre formål enn det de ble innsamlet for. Risikoen for uønsket spredning av opplysninger og skadepotensialet er større enn ved manuell behandling. Høringsnotatets kapittel 2 inneholder derfor en kort omtale av personvernforordningen, av hvilke personopplysninger boligselskapene behandler og av hvilke grunnprinsipper de må følge når de behandler personopplysninger.

2 Personopplysningsvern

2.1 Innledning

Personvernforordningen er inkorporert i norsk rett gjennom personopplysningsloven. Personvernforordningen gjelder for helt eller delvis *automatisert* (elektronisk) behandling av personopplysninger og ikke-automatisert behandling av personopplysninger som inngår i eller skal inngå i et register, jf. personopplysningsloven § 2.

Personopplysninger er i personvernforordningen artikkel 4 nr. 1 definert som enhver opplysning om en identifisert eller identifiserbar fysisk person. Eksempler på personopplysninger er navn, adresse, telefonnummer, e-postadresse, fødselsnummer og

² Høringsfristen var åtte dager på grunn av koronapandemien.

IP-adresse. Også bilder og videoopptak regnes som personopplysninger dersom personer kan gjenkjennes.

All behandling av personopplysninger må tilfredsstillere grunnkravene i personvernforordningen artikkel 5 nr. 1. Det er krav om at det skal være åpenhet rundt behandlingen, og at personopplysninger skal behandles på en lovlig måte.

Personopplysninger kan dessuten bare samles inn for spesifikke og berettigede formål. Det gjelder et grunnleggende krav om dataminimering – det vil si at opplysningene skal være begrenset til det som er nødvendig for formålet. Dessuten skal opplysningene være riktige og oppdaterte i forhold til formålet. Det skal iverksettes tiltak for å hindre at uvedkommende får tilgang til eller kan endre opplysningene. Eksempler på det siste er kryptering og autentisering.

All behandling av personopplysninger må ha et rettslig grunnlag for å være lovlig. Det betyr at det på forhånd må klarlegges om det finnes et behandlingsgrunnlag. Aktuelle behandlingsgrunnlag kan være samtykke eller en nødvendighetsgrunn, jf. artikkel 6 i personvernforordningen. Dersom behandlingsgrunnlaget er en av nødvendighetsgrunnene i artikkel 6, krever personvernforordningen også i en del tilfeller at det må foreligge et supplerende rettsgrunnlag i nasjonal rett. Departementet vil i punkt 2.3 redegjøre for sitt syn på hvilket eller hvilke behandlingsgrunnlag den behandlingsansvarlige kan basere behandlingen av relevante personopplysninger på.

Forordningen er ment å fullharmonisere reglene om behandlingsgrunnlag – det vil si at den som utgangspunkt ikke åpner for å fravike reglene i artikkel 6 om behandlingsgrunnlag i nasjonal rett. For bokstav a (samtykke) og bokstav f (interesseavveining) gjelder dette uten unntak. Det innebærer også at lovgiver ikke kan fastsette at en konkret behandling kan baseres på bokstav a eller f. Lovgiver kan imidlertid mene noe om spørsmålet, og utforme annen lovgivning ut ifra en forutsetning om at behandlingsgrunnlagene vil være anvendelige. Departementets forslag i dette høringsnotatet bygger følgelig på en forutsetning om at den behandlingsansvarlige (boligselskapet eller dets forretningsfører) kan basere sin behandling på et av grunnlagene i artikkel 6.

2.2 Kravene i utredningsinstruksen

Departementet mener at ingen av forslagene har *vesentlige* konsekvenser for personopplysningsvernet, og har derfor ikke foretatt en konsekvensanalyse etter utredningsinstruksen. Departementet viser til at forslagene vil berøre en begrenset krets av personer, at de aktuelle personopplysningene vanligvis ikke er sensitive og at befolkningen ikke oppfatter dem som spesielt beskyttelsesverdige. Videre er det liten fare for at boligselskapene vil misbruke opplysningene

2.3 Valg av behandlingsgrunnlag ved behandling av personopplysninger lovforslaget åpner for

2.3.1 Innledning

Boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier som velger å ta i bruk de digitale løsningene dette lovforslaget åpner for, vil behandle personopplysninger. De må derfor forholde seg til kravene i personvernforordningen. Departementet presiserer at det er viktig at boligselskapene implementerer gode rutiner som ivaretar personvernet.

2.3.2 Digitale generalforsamlinger og årsmøter

Departementet foreslår å åpne for at generalforsamling og årsmøte kan gjennomføres helt eller delvis uten fysisk oppmøte (høringsnotatets kapittel 3). Boligselskapene er behandlingsansvarlige etter personvernforordningen artikkel 4 nr. 7. I praksis vil dette oftest være styret. Dersom boligselskapet har en forretningsfører, er det denne som – sammen med styret – er behandlingsansvarlig. Det kan være krav om at det inngås en databehandleravtale med den som drifter den tekniske løsningen. Kravene til en slik avtale følger av artikkel 28 i personvernforordningen. En databehandleravtale skal sikre at personopplysninger blir behandlet i samsvar med regelverket, og avtalen setter en klar ramme for hvordan databehandleren kan behandle opplysninger.

Digital deltakelse på generalforsamling og årsmøte via møteapplikasjoner og videokonferanseløsninger vil typisk skje ved bruk av en smarttelefon eller en datamaskin. Etter det departementet forstår, varierer det fra løsning til løsning om møtedeltakerne må bruke e-postadresse for å registrere seg, og om de må oppgi navn. Opplysninger om tid og sted for innlogging vil være personopplysninger. I tillegg kan personopplysninger behandles i selve møtet. Hvorvidt personopplysninger blir behandlet i møtet, vil bero på hvilke saker som står på møteagendaen og på hva som skal drøftes. Departementet legger til grunn at det forholdsvis sjelden er aktuelt å behandle personopplysninger på generalforsamlinger og årsmøter. Hvis man ser bort fra at navn og adresser kan være gjengitt i dokumenter, er det i det alt vesentligste tale om det man vil benevne som *selskapsinformasjon* i form av regnskaper, årsberetninger etc. All informasjon som kan knyttes til en beboer, vil imidlertid være personopplysninger. Et eksempel på dette kan være forslag til styremedlemmer. Også bilder og videopptak regnes som en personopplysning dersom personer kan gjenkjennes. For at behandlingen av personopplysninger skal være lovlig, må boligselskapet ha et behandlingsgrunnlag.

Den behandlingsansvarlige må selv vurdere hvilket behandlingsgrunnlag behandlingen kan basere seg på. Den behandlingsansvarlige må gjøre denne vurderingen før han eller hun velger applikasjon eller videokonferanseløsning. Departementet vil likevel kort redegjøre for sitt syn på hvilket grunnlag det kan være naturlig å basere behandlingen på.

Samtykke kan være et lovlig behandlingsgrunnlag, jf. personvernforordningen artikkel 6 nr. 1 bokstav a. Boligselskapet kan med andre ord alltid velge å innhente samtykke til behandlingen. Samtykkegrunnlaget krever imidlertid at den behandlingsansvarlige har et bevisst forhold til personvernforordningens krav til gyldig samtykke, og det er neppe gitt

at alle boligselskaper har nødvendig kompetanse til å gjøre dette riktig og vellykket på egen hånd. Samtykkegrunnlaget er dessuten usikkert, i den forstand at det kun er gyldig inntil det trekkes tilbake. Videre er det viktig å påpeke at dersom man som behandlingsansvarlig baserer seg på samtykke som behandlingsgrunnlag for en behandling av personopplysninger, så kan man ikke i ettertid bytte til et annet behandlingsgrunnlag. Som følge av en viss «samtykketretthet» i befolkningen, er det muligens heller ikke alltid et enkelt behandlingsgrunnlag å benytte. Slik departementet vurderer det, vil ikke samtykkegrunnlaget nødvendigvis alltid være veldig egnet. Dette gjelder spesielt for mindre borettslag og sameier, som ikke har profesjonelle forretningsførere til å bistå seg ved utforming, innhenting og dokumentasjon av samtykker.

Personvernforordningen artikkel 6 nr. 1 bokstav f fastslår at behandlingen er lovlig hvis den «er nødvendig for formål knyttet til de berettigede interessene som forfølges av den behandlingsansvarlige eller en tredjepart, med mindre den registrertes interesser eller grunnleggende rettigheter og friheter går foran og krever vern av personopplysninger, særlig dersom den registrerte er et barn». Etter dette alternativet skal hensynet til personvernet veies mot hensynet til den behandlingsansvarliges interesser. Dersom den behandlingsansvarliges interesser ikke er særlig sterke, kan behandlingen bare iverksettes dersom personvernkonsekvensene er små. Dersom personvernkonsekvensene er større, må den behandlingsansvarliges interesse i behandlingen være mer tungtveiende. I hvor stor grad den behandlingsansvarlige iverksetter personvernminimerende tiltak vil derfor ha mye å si. Det handler om å finne en balanse slik at inngrepet i personvernet blir forholdsmessig. I vurderingen kan det legges vekt på en rekke momenter på begge sider.³

I fortalen til personvernforordningen punkt 47 står det blant annet at det kan foreligge en berettiget interesse når det er «et relevant og passende forhold mellom den registrerte og den behandlingsansvarlige.» At den registrerte er kunde av den behandlingsansvarlige brukes i fortalen som et eksempel på en berettiget interesse. Slik departementet ser det, foreligger det et «relevant og passende forhold» mellom styret og beboerne. Beboerne eier bolig sammen, har mange felles interesser og har valgt et styre til å representere dem og må ha tillit til at styret ikke misbruke personopplysningene.

På den behandlingsansvarliges side er det videre særlig relevant å se hen til hvor viktig behandlingen er for den behandlingsansvarlige. Departementet mener at boligselskapene har et berettiget behov for å kunne effektivisere møtene sine, og at behandlingen (derfor) er viktig for boligselskapet.

Det følger som nevnt av fortalen til personvernforordningen at det skal tas hensyn til den registrertes «rimelige forventninger» på grunnlag av forholdet til den behandlingsansvarlige. På den registrertes side vil det særlig være relevant å se hen til i hvilken grad behandlingen griper inn i personvernet, og om den registrerte vil ha mulighet til å reservere seg mot behandlingen. Tar man i betraktning opplysninger om e-postadresse isolert, må inngrepet etter departementets syn betraktes som svært beskjedent. De fleste gir fra seg e-postadresse til svært mange og opplysningen er ikke veldig

³ Datatilsynet lister opp en rekke momenter i sin [veiledning](#).

beskyttelsesverdig. Mange deltar i digitale møter i andre sammenhenger. Departementet mener at personvernulempene er så beskjedne at de klart oppveies av gevinstene ved tiltaket, og at boligselskapene derfor kan basere behandlingen på bokstav f.

Departementet har vurdert om behandlingen også kan baseres på artikkel 6 nr. 1 bokstav c, som fastslår at behandlingen er lovlig hvis den «er nødvendig for å oppfylle en rettslig forpliktelse som påhviler den behandlingsansvarlige». Slik departementet ser det, vil det imidlertid være tvilsomt om det er «nødvendig» å avholde møtet digitalt når fysisk møte er et alternativ.

2.3.3 Elektroniske meldinger til andelseiere og seksjonseiere

E-postadresse

En e-postadresse er en personopplysning. Samtykke vil være et lovlig behandlingsgrunnlag, jf. personvernforordningen artikkel 6 nr. 1 bokstav a. Forordningens artikkel 6 nr. 1 bokstav f fastslår at behandlingen er lovlig hvis den «er nødvendig for formål knyttet til de berettigede interessene som forfølges av den behandlingsansvarlige eller en tredjepart, med mindre den registrertes interesser eller grunnleggende rettigheter og friheter går foran og krever vern av personopplysninger, særlig dersom den registrerte er et barn». De fleste gir fra seg e-postadresse til svært mange og vil normalt ikke anse behandlingen av denne opplysningen som spesielt inngripende. Den registrerte kan vanskelig sies å ha en rimelig forventning om at ikke e-postadresse blir brukt, hvis den først er kjent. Departementet mener derfor at boligselskapene kan basere behandlingen på artikkel 6 nr. 1 bokstav f.

Innholdet i e-poster

Svært mye vil kunne utgjøre informasjon om den enkelte beboer. Når en e-post inneholder personopplysninger, vil det også være behov for behandlingsgrunnlag for personopplysningene som inngår i e-posten.

Departementet legger til grunn at e-postene i all hovedsak skal inneholde informasjon som er nødvendig for å utføre lovpålagte oppgaver. Et klart eksempel på dette er innkalling til generalforsamling og årsmøte. Et annet eksempel kan være informasjon fra styret om at et vedtatt rehabiliteringsprosjekt skal starte opp, med tilhørende praktisk informasjon om hva beboerne kan forvente av støy, varigheten av arbeidene mv. Et ytterligere eksempel kan være opplysning om at styret har fått kjennskap til at mottakeren har fått en alvorlig funksjonsnedsettelse, med spørsmål om beboeren ønsker at det skal installeres heis i bygget.

Samtykke vil være et lovlig behandlingsgrunnlag, jf. personvernforordningen artikkel 6 nr. 1 bokstav a. Dagens regler om elektronisk kommunikasjon i boligbyggelagsloven og borettslagsloven forutsetter at det gis samtykke. Som nevnt i punkt 2.3.1, krever samtykkegrunnlaget at den behandlingsansvarlige har et bevisst forhold til kravene i personvernforordningen.

Personvernforordningen artikkel 6 nr. 1 bokstav f fastslår at behandlingen er lovlig hvis den «er nødvendig for formål knyttet til de berettigede interessene som forfølges av den

behandlingsansvarlige eller en tredjepart, med mindre den registrertes interesser eller grunnleggende rettigheter og friheter går foran og krever vern av personopplysninger, særlig dersom den registrerte er et barn». Som redegjort for i punkt 2.3.1, skal hensynet til personvernet etter dette alternativet veies mot hensynet til den behandlingsansvarliges interesser. Slik departementet ser det, foreligger det et «relevant og passende forhold» mellom styret og beboerne, jf. også punkt 2.3.1.

Det følger av fortalen til personvernforordningen at det skal tas hensyn til den registrertes «rimelige forventninger» på grunnlag av forholdet til den behandlingsansvarlige. Her vil det særlig være relevant å se hen til i hvilken grad behandlingen griper inn i personvernet, og om den registrerte vil ha mulighet til å reservere seg mot behandlingen.

Etter departementets oppfatning vil personvernulempene i de fleste tilfeller være så beskjedne at de klart oppveies av gevinstene ved tiltaket. Departementet legger til grunn at nødvendig behandling av personopplysninger i e-post vil kunne baseres på bokstav f, og ser følgelig ikke behov for å regulere dette nærmere i boliglovene.

Det er samtidig grunn til å understreke at det er en forutsetning at styrene iverksetter tiltak for å begrense mengden personopplysninger som sendes ut og graden av identifikasjon.

Styret må altså vurdere konkret om informasjonen inneholder personopplysninger som det vil være for inngripende å sende på e-post. Opplysninger om funksjonsnedsettelse, jf. eksemplet over, vil for eksempel omfattes av personvernforordningens artikkel 9. Artikkel 9 har ikke et tilsvarende unntak som artikkel 6 nr. 1 bokstav f. Det innebærer at det normalt vil være nødvendig med samtykke, jf. artikkel 9 nr. 1 bokstav a.

I likhet med vurderingen om digitale møter, mener departementet at det etter omstendighetene også vil kunne finnes behandlingsgrunnlag i artikkel 6 nr. 1 bokstav c. Dette vil bero på en konkret vurdering. Det vil imidlertid i praksis kunne oppstå tvil om det er «nødvendig» å sende informasjon på e-post for å oppfylle den rettslige forpliktelsen når andre kommunikasjonsformer, slik som brev, kan brukes i stedet.

For å behandle særlige kategorier av personopplysninger, for eksempel opplysninger om funksjonsnedsettelse og andre helseopplysninger, kreves det at et av unntakene i artikkel 9 nr. 2 kommer til anvendelse. Artikkel 9 nr. 2 har ingen unntaksregel som tilsvarer behandlingsgrunnlaget i artikkel 6 nr. 1 bokstav f. Det innebærer at det normalt vil være nødvendig med samtykke, jf. artikkel 9 nr. 1 bokstav a.

Kravene til sikkerhet ved behandlingen, jf. personvernforordningen artikkel 32, vil forøvrig på selvstendig grunnlag medføre at man ikke kan sende opplysninger på e-post som er for sensitive for den kommunikasjonsformen. Ukryptert e-post er en mindre trygg form for kommunikasjon enn brev som sendes i ordinær post. E-post er i utgangspunktet ukryptert, noe som betyr at det kan være mulig for andre å lese innholdet. Ukryptert e-post går ikke direkte fra sender til mottaker, men via mange forskjellige knutepunkt før den kommer frem. Kommunikasjonen kan derfor overvåkes.

3 Gjennomføring av generalforsamling og årsmøte

3.1 Gjeldende rett

Boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven krever at generalforsamling og årsmøte gjennomføres med fysisk oppmøte. Dette fremgår ikke direkte av lovene, men følger forutsetningsvis av bestemmelsene om gjennomføring av generalforsamling og årsmøte. Lovene åpner ikke for at møtene avholdes på annen måte. I koronaforskriften ble det gjort et midlertidig unntak fra kravet om fysisk oppmøte i perioden 8. april til 27. mai 2020. Midlertidig lov 19. juni 2020 nr. 90 om forlenget frist og unntak fra krav til fysisk generalforsamling og årsmøte mv. i boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19, som gjelder frem til 1. november 2020, åpner for tilsvarende unntak.

3.2 Behovet for endring

Ordinære generalforsamlinger i boligbyggelag og borettslag og årsmøter i eierseksjonssameier skal avholdes årlig. Lovene bygger på en forutsetning om at møtene skal gjennomføres med fysisk oppmøte.

At beboerne fysisk møter opp på generalforsamling og årsmøte, har flere fordeler. For mange beboere forutsetter en reell diskusjon om viktige saker at de møter de andre beboerne ansikt til ansikt. At beboere i eierseksjonssameier og borettslag møtes, øker også bevisstheten om hvem naboene er. Dette kan bidra til et bedre bomiljø. Departementet har respekt for at noen foretrekker fysiske møter, men mener samtidig at befolkningens digitale kompetanse ikke bør undervurderes. Hensynet til beboerdemokratiet trekker uansett ikke bare i én retning. Slik departementet ser det, gir digitale løsninger også mer fleksibilitet og større mulighet for flere til å delta: møter kan være åpne over et lengre tidsrom og man kan delta hjemmefra eller fra et annet sted man befinner seg.⁴ Dette fører til økt beboerdemokrati. Digitale møter kan også senke terskelen for å si sin mening og avgi sin stemme. Dette forutsetter imidlertid at de digitale verktøyene brukes riktig.

I boligbyggelagene gjør ikke hensynet til bomiljøet seg gjeldende på samme måte, siden medlemmene i boligbyggelaget ikke nødvendigvis naboer. Videre er styrene mer profesjonelle, og har derfor forutsetningsvis større digital kompetanse enn det gjennomsnittlige styret i et borettslag eller sameie. De mothensynene som er trukket frem over med hensyn til borettslag og sameier, gjør seg med andre ord ikke gjeldende på samme måte i boligbyggelag. Videre er det for boligbyggelagene vedkommende et tilleggsargument for å legge til rette for digitale møter at medlemmene på mange steder bor spredt.

⁴ I følge OBOS var det mer enn fire ganger så mange (økning fra 10 til 44 pst.) som deltok da møtene ble gjennomført digitalt, jf. artikkel på OBOS' nettside 3. august 2020 (lest 11. september 2020). ([les saken her](#)).

Departementet mener at det er en svakhet at boliglovene ikke gjenspeiler den teknologiske utviklingen og boligselskapenes behov for effektive, fleksible og digitale møter. Til sammenligning ble det allerede i 2013 vedtatt endringer i aksjeloven som åpnet opp for å gjennomføre generalforsamling ved bruk av elektroniske hjelpemidler. Også i allmennaksjeselskapsloven er det de senere årene gjort endringer for å legge til rette for elektroniske løsninger og en mer digitalisert og effektiv selskapsstyring. Departementet mener at boligselskapene har et tilsvarende behov for fleksible og effektive møter.

Departementet presiserer at det å fjerne de rettslige hindrene for digitale møter, ikke vil innebære noe forbud mot å holde tradisjonelle fysiske møter, for de som ønsker å fortsette med det. Det vil imidlertid gi et *alternativ* for de som vil bruke digitale møter.

3.3 Departementets vurdering og forslag

3.3.1 Innledning

Departementet foreslår å fjerne boliglovenes krav om fysiske møter, og i stedet innføre regler som overlater til det enkelte boligbyggelag, borettslag eller sameie å avgjøre hvordan møtet skal gjennomføres.

Flere av instansene som uttalte seg til høringsnotatet 30. april, etterlyste en mer konkret regulering av hva slags applikasjoner og hvilken teknologi loven skal tillate.

Departementet har forståelse for ønsket om en tydelig regulering, men mener samtidig at det er lite hensiktsmessig å detaljregulere hva slags applikasjoner og teknologi som skal være lovlig. For det første vil det store antallet løsninger markedet tilbyr, gjøre det tilnærmet umulig å regulere dette på en «vanntett» måte. For det andre vil lovbestemmelser som detaljert forhåndsdefinerer hva som er lovlig, kunne stå i veien for bruk av nye og gode teknologiske løsninger. Departementet bemerker til det siste at lovgiver vanskelig kan holde tritt med den raske teknologiske utviklingen på dette feltet. Departementet vil derfor ikke detaljregulere hva slags løsninger loven tillater og ikke.

Departementet foreslår i stedet en mer skjønnsmessig bestemmelse som krever at styret skal sørge for en forsvarlig gjennomføring, og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling og årsmøte er oppfylt. Bestemmelsen stiller også krav om systemer som sikrer at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og om at det benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakerens identitet.

3.3.2 Hovedregel om styrets beslutningsmyndighet

Departementet foreslår at lovene gir styret kompetanse til å vurdere og avgjøre hvordan møtet skal gjennomføres. Det er styret som har ansvaret for å kalle inn til generalforsamling og årsmøte, sette opp dagsorden mv., og det er naturlig at styret samtidig vurderer og bestemmer møteform. Styret må avveie ulike momenter når det skal velge møteform. Et viktig moment er hvilke saker som står på dagsorden. Noen saker vil

etter sin karakter være best å behandle i et fysisk møte. Dette kan for eksempel være kompliserte saker, hvor det er hensiktsmessig med muntlig diskusjon. Og motsatt; er det kun enkle saker og/eller «formalia», taler det for at møtet med fordel kan gjennomføres digitalt. Et annet moment kan være om mange beboere har signalisert at de ikke har nødvendige digitale hjelpemidler eller digital kompetanse, og ikke vil delta med mindre møtet gjennomføres med fysisk oppmøte.

Departementet foreslo i høringsnotatet 30. april at styret skulle ha en absolutt bestemmelsesrett i de tilfellene generalforsamling eller årsmøte kun skal behandle lovpålagte saker, det vil si å godkjenne årsregnskapet og eventuell årsberetning, og – i eierseksjonssameier – velge styremedlemmer. Noen høringsinstanser var skeptiske til en slik regel, spesielt når det gjaldt valg av styremedlemmer (i eierseksjonssameier). Enkelte påpekte at valg av styremedlemmer ikke alltid er en kurant sak. Departementet er enig i dette, og viderefører ikke forslaget her. Et forslag til regulering av i hvilke tilfeller beboerne skal kunne kreve fysisk møte, er inntatt i punkt 3.3.3. Departementet presiserer imidlertid at det faktisk at en generalforsamling eller et årsmøte kun skal behandle årsregnskap og eventuell årsberetning, fortsatt vil være et relevant moment som styret kan legge vekt på når det skal bestemme møteform.

Retten til å delta i behandlingen av sakene på generalforsamling og årsmøte, er viktig. Prinsippet om at alle andels- og seksjonseiere har rett til å delta på generalforsamling og årsmøte følger av boligbyggelagsloven § 5-2, borettslagsloven § 7-2 og eierseksjonsloven § 46.⁵ En naturlig konsekvens av prinsippet, er at styret må sørge for at andels- eller seksjonseiere som ikke er på digitale plattformer, likevel får si sin mening og avgi stemme. Styret må derfor finne praktiske løsninger som sørger for ingen faller utenfor selv om avgjørelser skal tas i digitale møter. Departementet antar at en oppfordring om å bruke forhåndsstemme, jf. punkt 3.3.5, eller fullmakt kan være et forsvarlig alternativ i noen tilfeller. I andre tilfeller kan situasjonen være slik at styret må tilby et papiralternativ.

Det er neppe mulig for lovgiver å regulere hvordan styret skal løse utfordringen med å inkludere de som ønsker å delta og stemme, men som ikke *kan* delta digitalt. Utfordringen vil heller ikke nødvendigvis kunne løses på samme måte når møtet avholdes live med videokonferanse som når møtet gjennomføres over flere dager i en møteapplikasjon. Som ABBL var inne på i sin høringsuttalelse til høringsnotatet 30. april, må styret, når endelig innkalling foreligger, etter forholdene dele ut innkalling og papirstemmesedler. De aktuelle personene kan skrive under og krysse av sine stemmer mv. og levere papirstemmesedlene til styret. Uansett, legger departementet til grunn at styrene strekker seg så langt som det er nødvendig for å sikre at alle som ønsker å delta får «delta» på egnet vis. Hvis det ikke er mulig å ivareta eiere som ikke er på digitale plattformer, må konsekvensen være at møtet må gjennomføres med fysisk oppmøte.

⁵ Mange boligbyggelag har vedtekter med regler om at andelseierne velger *delegerte* til å møte på generalforsamlingen, jf. § 5-3.

I de tilfellene retten innkaller til generalforsamling og årsmøte, vil retten ved medhjelperen ha samme myndighet som styret til å bestemme gjennomføringen av møtet.⁶

3.3.3 Beboernes rett til å kreve fysisk møte

Departementet mener at hensynet til beboerdemokratiet, tilsier at styret ikke bør ha absolutt bestemmelsesrett når det gjelder hvordan generalforsamling eller årsmøte skal gjennomføres.

Etter aksjeloven § 5-7 forutsetter gjennomføring av forenklet generalforsamling ved bruk av elektroniske hjelpemidler at ingen aksjeeiere motsetter seg denne gjennomføringsmåten. Formålet med bestemmelsen i aksjeloven var å gi en oppskrift på en enkel måte å holde generalforsamling på i små selskaper når alle aksjeeierne er enige om det. Forslag til endringer i boliglovene skal gjelde alle boligselskaper – uansett størrelse. En regel som krever samtykke fra samtlige andels- eller seksjonseiere vil i praksis innebære at endringen bare vil være anvendelig i (enkelte) små boligselskap med få eiere. Et tilsvarende krav i boliglovene, vil dermed undergrave formålet med lovendringen. Departementet mener derfor det må være en viss terskel for når beboerne skal kunne kreve fysisk møte.

Departementet foreslo i høringsnotatet 30. april at minst to andelseiere, eller seksjonseiere, som til sammen har minst ti prosent av stemmene, kan kreve at det gjennomføres fysisk møte i borettslag og eierseksjonssameier. Dette tilsvarer terskelen for å kreve ekstraordinær generalforsamling eller ekstraordinært årsmøte, jf. borettslagsloven § 7-5 og eierseksjonsloven § 42. Departementet ser at en slik regel kan slå ulikt ut, avhengig av om det er et stort eller lite borettslag eller eierseksjonssameie. I større borettslag og sameier kan det være krevende å samle tilstrekkelig støtte for et krav om fysisk møte. I mindre borettslag og sameier, med for eksempel tjue andels- eller seksjonseiere, kan en slik regel føre til at to beboere kan tvinge de øvrige atten til å holde fysisk møte. Departementet mener imidlertid at dette ikke kan være avgjørende, og mener det neppe er hensiktsmessig å ha ulike terskler i små, middels og store boligselskap. En terskel vil aldri kunne treffe perfekt i alle enkelttilfeller. Departementet mener uansett at det prinsipielt sett er riktig at terskelen *forholdsmessig* er den samme både i store og små borettslag og sameier. Departementet viderefører derfor det forrige høringsnotatets forslag om en terskel på minst to som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Når det gjelder boligbyggelagene, foreslår departementet at terskelen skal være at minst en tjuendedel (fem prosent) av andelseierne krever det. Dette tilsvarer også terskelen for å kreve ekstraordinært møte, jf. boligbyggelagsloven § 5-7 annet ledd. Noen boligbyggelag har vedtektsfestet bestemmelser om delegerte, jf. boligbyggelagsloven § 5-3 første ledd. I disse tilfellene skal prosenten regnes av det totale antallet medlemmer, det vil si ikke av de delegerte.

⁶ Tingretten (i Oslo; Oslo byfogdembete) har plikt til, på begjæring, å innkalle til generalforsamling og årsmøte dersom styret ikke oppfyller sin plikt til dette. Dette følger av boligbyggelagsloven § 5-8 annet ledd, borettslagsloven § 7-6 annet ledd og eierseksjonsloven § 43 annet ledd.

Departementet presiserer at reglene om mindretallsvern kommer til anvendelse på styrets beslutning om hvordan møtet skal gjennomføres, og i helt spesielle situasjoner kan medføre at en beslutning om digitalt møte blir ugyldig.

Departementet ser for øvrig også at den motsatte problemstillingen kan oppstå; ved at noen er uenig i en styrebeslutning om at møtet skal være fysisk. Departementet mener at styrets beslutning i så tilfelle bør være endelig, slik at ingen da kan kreve at møtet holdes digitalt. Departementet mener det ville være urimelig om lovgiver skulle pålegge noen å holde møtet digitalt, siden det forutsetter at styret har kompetanse og utstyr til å gjennomføre det. Et fysisk møte, derimot, kan alle styret klare å gjennomføre.

3.3.4 Ytre rammer for bruk av digitale løsninger

Erfaringer med digitale møter under koronapandemien

Innspill departementet fikk til de midlertidige reglene viser at flere av de løsningene som ble brukt i perioden unntak fra lovens krav om fysisk møte gjaldt, ikke hadde tilstrekkelig god funksjonalitet. Departementet er blant annet kjent med at det ble brukt applikasjoner for gjennomføring av generalforsamling og årsmøte som ikke lot brukeren komme videre til valg av styremedlemmer før brukeren aksepterte det forslaget til styreleder som ble presentert. Videre er departementet kjent med at det har vært uoverensstemmelser mellom saksangivelser på papirutgaver og i møteapplikasjon, som har ledet til at deltakerne har stemt på ulikt angitte saker. Departementet har også fått henvendelser som viser at det i enkelte årsmøteapplikasjoner kan legges inn kommentarer som ikke vises for andels- eller seksjonseiere som allerede har avgitt stemme. Videre er departementet kjent med at flere applikasjoner ikke har funksjoner som tillater benkeforslag, noe som har medført at det måtte stemmes over det opprinnelige forslaget selv om flere ønsket å komme med presiseringer eller motforslag. Departementet har videre fått innspill om at styret i et borettslag skal ha kommet med nye opplysninger i en sak etter at det var åpnet for å gi elektroniske stemmer. En andelseier som allerede hadde avgitt stemme, fikk ikke anledning til å endre sin stemme.

Erfaringene viser med andre ord at det først og fremst har vært utfordringer med stemmegivningen. På et overordnet nivå presiserer departementet at de løsningene som brukes må ha funksjonalitet som gjør at stemmegivning skjer på like premisser og ut fra det samme faktagrunnlaget. Departementet mener at kravet om forsvarlig gjennomføring blant annet innebærer at løsningen må ha funksjonalitet som enten ikke tillater å avgi stemme før diskusjonen er avsluttet, eller som åpner for at stemmen kan endres dersom nye synspunkter, nye faktaopplysninger eller nye argumenter gjør at noen ønsker å endre standpunkt. Det må bli opp til markedet å utvikle løsninger som ivaretar dette, og departementet ser for eksempel for seg at en del av utfordringene kan løses ved at den digitale løsningen deler avviklingen av møtet i en «drøftelsesfase» og en «avstemningsfase».

Føringer

Departementet vil under gi noen føringer for – og eksempler på – hva slags typetilfeller departementet ser for seg vil falle innenfor og utenfor den foreslåtte lovbestemmelsens

krav om «forsvarlig gjennomføring» og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling og årsmøte er oppfylt.

Møteapplikasjoner

Departementet mener at velutviklede møteapplikasjoner generelt synes å være egnet til å ivareta forsvarlighetskravet.

Det er vanskelig å definere begrepet «møteapplikasjon» presist. Med møteapplikasjon siktes det imidlertid her til en programvare (applikasjon) som benytter datamaskinens, nettbrettets eller smarttelefonens ressurser til å utføre en oppgave. Møteapplikasjoner gir stor fleksibilitet, blant annet ved at møtene kan være åpne over et lengre tidsrom. Applikasjonene legger til rette for at brukerne kan lese saksdokumenter, delta i diskusjoner og avgi stemmer mens de har applikasjonen åpen. Brukerne kan lukke applikasjonen og forlate møtet, for senere å åpne den på nytt en eller flere ganger, så lenge møtet er åpent. Aktiviteter og oppgaver foregår i hovedsak uten lyd, video og bilde. Flere av de applikasjonene som allerede er utviklet, har avansert funksjonalitet som i utgangspunktet gjør det lite betenkelig å gjennomføre møter ved bruk av disse.

Når ny teknologi tas i bruk, vil det uunngåelig oppstå noen «barnesykdommer». Innspillene departementet fikk til de midlertidige reglene, bekrefter at dette var tilfelle i noen borettslag og sameier. Departementet mener imidlertid at enkelte svakheter ved løsningene ikke kan være et argument for å la være å gå videre med forslaget. Forslagene representerer etter departementets vurdering en nødvendig tilpasning til dagens digitale virkelighet, og departementet legger til grunn at løsningene vil forbedres etter hvert som man får mer praktisk erfaring med bruken av dem.

Fjernmøteteknologi (videokonferanseløsninger)

Fjernmøteteknologi vil – i likhet med årsmøteapplikasjoner – antagelig oftest kunne aksepteres som forsvarlig.

Heller ikke begrepet «fjernmøteteknologi» kan defineres helt presist, men i denne sammenhengen mener departementet løsninger der hovedfunksjonen og hovedformålet er muligheten til å møte andre beboere direkte via video, slik som for eksempel Skype, Zoom og Microsoft Teams.⁷ Videokonferanser gir beboerne mulighet til å se hverandre, og diskusjon og avstemninger kan gjennomføres i «sanntid». En annen fordel med videokonferanser er at møtet kan tas opp, slik at man har dokumentasjon på hva som ble sagt og vedtatt.⁸ Det vil variere fra system til system om chat og dokumentdeling blir lagret.

Departementet ser for seg at fjernmøter i praksis vil gjennomføres ved at et eller flere av styremedlemmene samler seg i et lokale, og at beboerne kan velge om de vil møte opp der

⁷ Også slike videoløsninger kan defineres som «møteapplikasjoner», men i denne sammenhengen er ikke videokonferanseløsninger ment å omfattes av begrepet «møteapplikasjon».

⁸ Videoopptak krever samtykke etter personopplysningsloven.

eller delta via videolink – altså med en kombinasjon av fysisk og digital tilstedeværelse. I og med at møtet er live med både lyd og bilde, vil det i prinsippet ikke skille seg nevneverdig fra et møte der alle er fysisk til stede i det samme lokalet. Det er også mulig at noen styrer etter omstendighetene vil velge ikke å gi mulighet til å delta fysisk, slik at alle må delta via videolink.

Departementet antar at det i noe større grad enn ved bruk av møteapplikasjoner er nødvendig å vurdere om antallet deltakere blir flere enn det som er forsvarlig med tanke på møtegjennomføringen. Noen av løsningene har for eksempel et tak på antall deltakere. Kanskje vil det i praksis stilles større krav til den konkrete forsvarlighetsvurderingen når et møte skal gjennomføres direkte på video enn med en årsmøteapplikasjon.

Departementet peker også på at avvikling av møte direkte via video kan være mer sårbart enn møter som gjennomføres i en møteapplikasjon. Det kan for eksempel tenkes at en eller flere deltakere mister nettet eller går tom for strøm, og derved må forlate møtet, uten først å ha fått sagt sin mening og/eller avgitt sin stemme. At slike forhold unntaksvis kan oppstå, bør imidlertid ikke lede til at gjennomføring av møter ved hjelp av fjernmøteteknologi generelt skal anses å falle utenfor lovens krav om forsvarlighet.

E-post

Departementet vil ikke utelukke at e-post kan egne seg for forsvarlig gjennomføring i mindre sameier og borettslag der det er få deltakere i møtet. Departementet har imidlertid noe vanskelig for å se for seg at e-post er egnet til forsvarlig gjennomføring i større boligselskaper med mange møtedeltakere.

Synspunkter, argumenter og stemmegivning vil kunne bli uoversiktlig, og kommunikasjonsformen legger lite til rette for interaksjon mellom beboerne. Med mindre e-postadressen er kryptert, vil det også kunne være vanskelig for styret å kontrollere identiteten til den som skriver.

Telefon

Departementet mener at avvikling av møte i en telefonsamtale med flere deltakere vanligvis ikke vil tilfredsstille den foreslåtte lovbestemmelsens krav om forsvarlig møtegjennomføring. En telefonsamtale med mange deltakere, som ikke kan se hverandre, er antagelig lite egnet for gode diskusjoner. Departementet vil imidlertid ikke utelukke at også telefonsamtale kan fungere i veldig små sameier, med tre til fire deltakere.

Oppsummering

Som gjennomgangen over viser, er det neppe mulig på forhånd å si noe sikkert om hvilke løsninger som per i dag, og i fremtiden, vil oppfylle et krav om forsvarlig møtegjennomføring. Gjennomgangen viser etter departementets syn at en skjønnsmessig formulert bestemmelse er å foretrekke. En slik reguleringsmåte vil også gi det enkelte boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameie stor fleksibilitet med tanke på gjennomføring av sitt møte.

3.3.5 Bruk av forhåndsstemmer

Boligbyggelagsloven § 5-18, borettslagsloven § 8-9 og eierseksjonsloven § 49, som regulerer flertallskrav ved ulike beslutninger som treffes på generalforsamling og årsmøte, forutsetter at beslutningene treffes av de avgitte stemmene i møtet. Når det etter gjeldende rett også er et krav om at generalforsamling og årsmøte gjennomføres med fysisk oppmøte, innebærer dette etter departementets vurdering at det ikke er tillatt å avgi forhåndsstemme. Den som ikke kan møte selv, må derfor eventuelt gi fullmakt til noen som skal delta i møtet og som kan stemme på ens vegne.

Når departementet nå foreslår å åpne for ulike måter å gjennomføre generalforsamling og årsmøte på, mener departementet at det er hensiktsmessig å samtidig åpne opp for å tillate bruk av forhåndsstemmer. Muligheten til å forhåndsstemme kan bidra til å sikre deltakelse når beslutninger skal tas, og kan dermed styrke beboerdemokratiet. Departementet ser at det også kan være problematiske sider ved bruk av forhåndsstemmer. Den som forhåndsstemmer gir i praksis avkall på muligheten til å stemme etter at saken har vært diskutert i møtet. I enkle saker er det uproblematisk. I større og vanskeligere saker kan imidlertid bildet av saken endre seg gjennom behandlingen av saken i møtet. For eksempel kan det i møtet bli foreslått endringer i vedtaksteksten, eller komme forslag om å utsette saken. I slike saker vil eventuelle forhåndsstemmer kunne ha liten verdi. Bruken av digitale verktøy kan gjøre det enklere for flere å delta i møte og avstemning, og derfor kanskje begrense behovet for forhåndsstemmer, men kan også gjøre det aktuelt for de som ikke vil delta digitalt å avgi forhåndsstemme. Departementet foreslår derfor å åpne opp for at styret kan tillate forhåndsstemmer, når styret mener at dette er forsvarlig. Forslaget vil gjelde både for møter med og uten fysisk oppmøte.

3.3.6 Tilsvarende regler for ekstraordinære møter

Departementet foreslår at reglene om gjennomføring av generalforsamling og årsmøte skal gjelde tilsvarende for ekstraordinære generalforsamlinger og årsmøter.

3.3.7 Avvikende bestemmelser i vedtektene

Departementet har vurdert om det bør være adgang til å fastsette avvikende bestemmelser i vedtektene om bruk av elektronisk og fysisk generalforsamling eller årsmøte, for eksempel at dette alltid skal gjennomføres som fysisk møte. Et hensyn som taler for en slik adgang er at det underbygger beboerdemokratiet, og muligheten for at hvert enkelt boligselskap kan fastsette den løsningen som passer best for dem. Departementet vurderer imidlertid at det er sterke argumenter mot å tillate vedtektsbestemmelser om dette.

Departementets forslag legger opp til fleksible regler som gir ulike alternativer for hvordan generalforsamling og årsmøte kan gjennomføres. Departementet mener det vil svekke formålet med lovendringene og deres effektivitet om det enkelte boligbyggelag, borettslag eller eierseksjonssameie skal kunne sette til side en løsning som loven kun åpner for – ikke pålegger. I tillegg kan behovene endre seg, og det vil ikke alltid være kurant å få endret vedtektene senere. Departementet viser også til at forslaget innebærer en «sikkerhetsventil» ved at andels- eller seksjonseiere i gitte tilfeller kan kreve fysisk

møte. Departementets forslag innebærer derfor at det ikke vil være adgang til å tilsidesette lovenes regler om hvordan generalforsamling eller årsmøte skal gjennomføres i vedtektene.

4 Gjennomføring av styremøte

4.1 Gjeldende rett

Borettslagsloven § 8-5 og eierseksjonsloven § 56 første ledd synes forutsetningsvis å kreve at styremøter i borettslag og eierseksjonssameier gjennomføres som fysisk møte. Lovene åpner i utgangspunktet ikke for at styremøtene avholdes på annen måte, selv om det i juridisk teori er anført at det etter en konkret vurdering er adgang til å behandle saker utenom fysisk møte. Departementet viser til Lilleholt og Wyller, Borettslovene med kommentarer (2. utg.) s. 664 – 665, der forfatterne legger til grunn at «noenlunde enkle saker» kan behandles ved sirkulasjon, telefonmøte e.l.

I boligbyggelagsloven § 6-17 første ledd er utgangspunktet at styremøtene skal gjennomføres som fysisk møte, men styrets leder kan velge at en sak «leggjast fram skriftleg eller takast opp på annan fullgod måte». Av forarbeidene fremgår det at det eksempelvis kan være via telefon eller e-post, jf. Ot.prp.nr.30 (2002-2003) s. 233.

4.2 Behovet for endring

Departementet mener at mange av de samme hensynene som begrunner forslaget om å kunne gjennomføre generalforsamling og årsmøte uten fysisk møte, også gjelder for styremøter. Med dagens teknologiske muligheter synes det ikke lenger nødvendig å pålegge styret i borettslag og sameier å ha fysiske møter.

Til sammenligning åpner foretakslovene i stor grad for at styreleder kan beslutte at styrebehandling skjer på annen måte enn i fysisk møte, jf. for eksempel aksjeloven § 6-19.

4.3 Departementets vurdering og forslag

Departementet foreslår å fjerne kravet i borettslagsloven og eierseksjonsloven om at styremøter må gjennomføres ved fysisk oppmøte. Departementet foreslår at det i stedet skal være opp til styret å bestemme hvordan møtet skal gjennomføres. Slik departementet ser det, vil det likevel kunne være uheldig om styremedlemmer, som forutsetningsvis skal samarbeide tett over en lengre periode, aldri treffes fysisk. Derfor foreslår departementet at hvert enkelt styremedlem skal ha rett til å kreve fysisk møte.

Boligbyggelagsloven åpner i større grad enn borettslagsloven og eierseksjonsloven for at styremøter kan gjennomføres uten fysisk møte, men den bygger likevel på et premiss om at møtene som et utgangspunkt skal være fysiske. Departementet foreslår derfor en endring som slår fast at styrene selv bestemmer møteform.

5 Kommunikasjon mellom boligselskapet og dets andels- og seksjonseiere

5.1 Gjeldende rett

Boligbyggelagsloven § 1-5 og borettslagsloven § 1-6 regulerer «bruk av elektronisk kommunikasjon» i boligbyggelag og i borettslag.⁹ Bestemmelsene regulerer med andre ord ikke hva slags kommunikasjonsform selskapene må eller bør benytte, kun hvilke krav som gjelder *hvis de vil benytte elektronisk kommunikasjon*. Begge bestemmelsene krever at det foreligger uttrykkelig forhåndssamtykke til dette. Den reelle hovedregelen er derfor at kommunikasjonen skal skje på papir (i brev eller ved distribusjon på dørmatter eller i postkasser). I koronaforskriften ble det gjort et midlertidig unntak fra kravet om forhåndssamtykke til elektronisk kommunikasjon i perioden 8. april til 27. mai 2020. Midlertidig lov om forlenget frist og unntak fra krav til fysisk generalforsamling og årsmøte mv. i boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19, som gjelder frem til 1. november 2020, åpner for tilsvarende unntak.

Eierseksjonsloven har verken generelle bestemmelser om elektronisk kommunikasjon eller spesielle bestemmelser om forhåndssamtykke. Lovens § 43 tredje ledd har imidlertid en bestemmelse som positivt sier at elektronisk kommunikasjon regnes som «skriftlig» innkalling til årsmøte. Da eierseksjonsloven ble vedtatt i 2017, var det ikke det samme behovet for å regulere adgangen til å bruke elektronisk kommunikasjon som da borettslovene ble vedtatt i 2003. Dette, sammenholdt med den positive reguleringen i eierseksjonsloven § 43 tredje ledd, kan tale for at lovgiver må ha ment at elektronisk kommunikasjon alltid kan aksepteres når eierseksjonsloven krever skriftlighet. På den annen side, kan det argumenteres med at når andre bestemmelser i loven ikke har tilsvarende regler, så må den positive reguleringen i § 43 tredje ledd medføre at adgang til elektronisk kommunikasjon *ikke* kan innfortolkes i lovens øvrige regler. Den manglende reguleringen kan tilsli begge deler, og spørsmålet er rettslig sett uklart.

5.2 Behovet for endring

Kommunikasjon per e-post, i stedet for ordinær post og papir, er på de fleste livsområder i dag den praktiske hovedregelen. I sine innspill til departementet, viser OBOS og NBBL til at krav om samtykke for elektronisk kommunikasjon virker svært begrensende, fordi mange ikke har gitt forhåndssamtykke. Organisasjonene mener at årsaken til manglende samtykker ikke er reelle ønsker om ikke å kommunisere elektronisk, men at jobben med å innhente samtykker ikke er gjort.

⁹ Begrepet «elektronisk kommunikasjon» er ikke definert i boliglovene. Begrepet er definert i e-komloven. Loven er nyere enn boligbyggelagsloven og borettslagsloven, men kan gi veiledning for forståelsen av begrepene også her. Den mest aktuelle formen for elektronisk kommunikasjon i boligselskap er e-post, og drøftelsen har primært e-post for øye.

Departementet mener at det skal være enkelt å benytte seg av elektronisk kommunikasjon med andelseiere i boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier. Departementet viser til at den tilsvarende bestemmelsen i aksjeloven § 18-5 ble opphevet ved lov 16. juni 2017 nr. 71 og erstattet av en bestemmelse i aksjeloven § 1-7 som overlater til styret å bestemme hvilken kommunikasjonsmåte som skal brukes for å sende meldinger mv. til aksjeeierne. Departementet mener at det er behov for lignende endringer i boliglovene. Å legge til rette for mer digitale og effektive prosesser vil også være positivt i et miljøperspektiv, ved at behovet for papir, fysiske forsendelser mv. reduseres.

5.3 Departementets vurdering og forslag

Departementet har vurdert flere måter å regulere kommunikasjonsmåten mellom styret og andels- og seksjonseierne. Et alternativ er å «snu» reglene om elektronisk kommunikasjon fra et krav om forhåndssamtykke til en hovedregel om at kommunikasjon skje elektronisk, uten krav om forhåndssamtykke – men med en rett til å reservere seg mot dette.

Departementet mener imidlertid at det er lite hensiktsmessig at lovene oppstiller noen hovedregel om hvilken kommunikasjonsform styrene skal benytte når det skal sende meldinger.

Departementet foreslår i stedet en bestemmelse som går ut på at styret selv bestemmer kommunikasjonsmåte. Styret er nærmest til å vurdere hvilken kommunikasjonsmåte som passer «lokalt». En slik «åpen» regel tar for det første høyde for styrer som ikke ønsker å gi informasjon på e-post. Det kan for eksempel være at styrets leder, eller ett eller flere av styremedlemmene, ikke behersker e-post. Det kan også være styremedlemmer som har prinsipielle motforestillinger (for eksempel knyttet til personvern) mot å bruke e-post i sin kommunikasjon med beboerne. Den bestemmelsen departementet foreslår, åpner for at styret i slike tilfeller kan bestemme at det vil benytte brev og papir når det skal sende meldinger til beboerne. For det andre gjør en slik regel det mulig for styrer, som i og for seg foretrekker å sende meldinger elektronisk, til å se hen til om det i laget bor mange som har signalisert at de ikke ønsker å motta informasjon elektronisk. I så tilfelle kan styret bestemme at disse – eller alle – skal få meldingene på papir. Videre kan det være ulike behov knyttet til kommunikasjonsform ut fra hva slags meldinger det er tale om. Langt de fleste meldinger inneholder ikke sensitive personopplysninger. En fleksibel regel, slik departementet foreslår, gjør det imidlertid mulig for styret å velge en sikrere kommunikasjonsform enn e-post, hvis det unntaksvis skulle være aktuelt å sende sensitive opplysninger. Et siste argument for at lovene ikke bør ha noen hovedregel om kommunikasjonsform, er at den raske teknologiske utviklingen medfører at synet på hva som er alminnelig kommunikasjonsmåte er i stadig endring. Departementet antar derfor at det fremover kan bli behov for og ønske om å gi informasjon på en annen måte enn det som vanligvis gjøres i dag.

Som nevnt foran i punkt 2.1. må styret, før det eventuelt velger e-post som kommunikasjonsmåte, vurdere om det finnes et behandlingsgrunnlag. Hvis det finnes flere aktuelle grunnlag, må styret ta stilling til hvilket grunnlag det vil basere behandlingen på.

Departementet presiserer at en lovendring som *åpner* for elektronisk kommunikasjon uten forhåndssamtykke (selvfølgelig) ikke innebærer at de som ikke har e-post blir tvunget til å opprette en e-postkonto for ikke å gå glipp av informasjon. En slik lovendring innebærer heller ikke at de som har e-postkonto, men som ikke ønsker å motta meldinger på e-post, skal pålegges å motta. I begge tilfeller skal andels- eller seksjonseieren (fortsatt) ha adgang til å reservere seg mot å få informasjon på e-post, noe som i praksis vil bety at styret må sørge for at disse får informasjon på papir. Departementet viser til at Stortingets kommunal- og forvaltningskomité var opptatt av problemstillingen under behandlingen av Prop. 128 L (2019-2020) *Midlertidig lov om forlenget frist og unntak fra krav til fysisk generalforsamling og årsmøte mv. i boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19*. I Innst. 384 L (2019-2020) presiserer komitéen at «i tilfeller hvor det ikke er mulig å gi informasjon eller kommunisere elektronisk med andels- eller seksjonseieren, må styret formidle informasjonen eller kommunisere på annen måte».

Departementet mener at styret bør få en plikt til å påse at andels- og seksjonseierne informeres om ny kommunikasjonsmåte. Informasjonen bør gis i rimelig tid før måten tas i bruk. Andels- og seksjonseierne vil da blant annet ha anledning til å gjøre styret oppmerksom på eventuelle utfordringer med kommunikasjonsmåten, og eventuelt komme med innsigelser.

Departementet foreslår på denne bakgrunn at boliglovene får regler om at styret velger kommunikasjonsform med andels- og seksjonseierne. I boligbyggelagsloven og borettslagsloven innebærer dette en endring av dagens bestemmelser, mens bestemmelse om kommunikasjonsform i eierseksjonsloven er ny (§ 6a).

6 Signatur på møteprotokoller og stiftelsesdokumenter

6.1 Gjeldende rett

6.1.1 Protokoller

Boligbyggelagsloven § 5-17 tredje ledd, borettslagsloven § 7-9 annet ledd og eierseksjonsloven § 53 krever at protokoller fra generalforsamling og årsmøte underskrives av møtelederen og minst én andelseier, seksjonseier eller annen person som møtet velger blant de som er tilstede. Det fremgår ikke av ordlyden i bestemmelsene at protokollene må undertegnes ved håndskreven signatur, men det er i praksis lagt til grunn at lovene ikke åpner for elektronisk signatur.¹⁰

I koronaforskriften ble det gjort et midlertidig unntak fra kravet om fysisk signatur i perioden 8. april til 27. mai 2020. Unntakene ble videreført i midlertidig lov om forlenget frist og unntak fra krav til fysisk generalforsamling og årsmøte mv. i boligbyggelag,

¹⁰ Reglene for elektronisk signatur fremgår av en EU-forordning (eIDAS) som også gjelder som norsk lov.

borettslag og eierseksjonssameier for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19. Loven gjelder i perioden 22. juni til 1. november 2020.

6.1.2 Stiftelsesdokumenter

Boligbyggelagsloven § 2-6 og borettslagsloven § 2-7 krever at alle stifterne av henholdsvis boligbyggelaget og borettslaget skal «skrive under» på stiftingsdokumentet.

6.2 Behovet for endring

Fysiske dokumenter kan bli skadet eller forsvinne, mens de tekniske løsningene som tilbys for e-signatur, normalt har innebygd sikring mot endring av, skade på eller tap av dokumentet. Dagens e-signaturløsninger er dermed både billigere, mer effektive og sikrere enn å sende fysiske dokumenter på signaturred i posten eller ved ombæring, eller å scanne inn et signert papir. Løsningene er enkle å bruke, og et flertall i befolkningen er allerede vant til å bruke slik løsninger. Departementet mener derfor at boliglovene bør endres slik at elektronisk signatur likestilles med vanlig underskrift.

6.3 Departementets vurdering og forslag

Departementet foreslår å endre alle de lovbestemmelsene som bruker ord som «underskrive», «underskrift» og lignende, til «*signere*» og «*signatur*» mv.

En elektronisk signatur kan ha tre ulike nivåer. Det enkleste nivået betegnes kun som elektronisk signatur. Denne defineres i forordningens artikkel 3 pkt. 10 som «data i elektronisk form som er lagt ved eller er logisk knyttet til andre data i elektronisk form og som underskriveren bruker til å signere». Det neste nivået betegnes som *avansert* elektronisk signatur, mens det øverste nivået er *kvalifisert* elektronisk signatur.

Departementet foreslår ikke å regulere noe krav til sikkerhetsnivå nå. Derimot foreslår departementet at lovene får en hjemmel for å kunne gi slike regler i forskrift, dersom det viser seg at det blir behov for dette.

For de som ikke har tilgang til en elektronisk signaturløsning, skal det fortsatt være mulig å signere fysisk på papir. Departementet foreslår derfor en lovendring som sikrer dette, både for møteprotokoller og stiftelsesdokumenter.

7 Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon

7.1 Gjeldende rett

Verken boligbyggelagsloven, borettslagsloven eller eierseksjonsloven har generelle regler om hvordan lovpålagt dokumentasjon skal utarbeides eller oppbevares. Lovene har herunder ikke regler om hvor eller hvor lenge slik dokumentasjon skal oppbevares.

Eksempler på dokumentasjon som kreves utarbeidet etter lovene, er protokoll fra generalforsamling og årsmøte. Plikten til å føre protokoll følger av boligbyggelagsloven §

5-17 første ledd, borettslagsloven § 8-7 annet ledd og eierseksjonsloven § 53. Andre eksempler på dokumentasjon som kreves utarbeidet etter boliglovene er regnskap og stiftelsesdokumenter.

7.2 Behovet for endring

Mange boligselskaper har mye og omfattende dokumentasjon. Det kan ofte være behov for å sikre denne dokumentasjonen notoritet, det vil si sikre at den senere kan etterprøves og kontrolleres. Andre, særlig de aller minste eierseksjonssameiene, har ofte mindre omfattende dokumentasjon. Uansett er det et generelt behov for regler som sikrer at dokumentasjonen utarbeides – og deretter oppbevares – på trygg og forsvarlig måte. Det er også behov for å presisere at elektronisk dokumentasjon er sidestilt med papirdokumentasjon.

7.3 Departementets vurdering og forslag

Departementet foreslår at boliglovene får bestemmelser som setter krav til utarbeidelse og oppbevaring av den dokumentasjonen som kreves utarbeidet etter lovene. Forslaget omfatter bare den dokumentasjon som er *påkrevd etter boliglovene*, og bygger på tilsvarende regler om utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon i aksjeloven § 1-6.

Departementet foreslår en bestemmelse som på et overordnet nivå krever at dokumentasjonen utarbeides og oppbevares på en «trygg og forsvarlig måte». Kravet innebærer at dokumentasjonen må sikres mot urettmessig endring, ødeleggelse og tap.

Mer konkret foreslår departementet at dokumentasjonen skal være i «lesbar form». Om dokumentasjonen utarbeides på papir, i elektronisk form eller på annen måte, vil være opp til det enkelte boligselskap å avgjøre. Kravet om lesbar form utelukker imidlertid lydopptak, videoopptak og lignende.

For å ta høyde for fremtidig teknologisk utvikling, foreslår departementet ikke detaljerte krav til oppbevaringssystemer og lagringsmedium. Etter forslaget sidestilles elektronisk lagring med lagring på papir.

Styret skal etter forslaget selv bestemme oppbevaringssted. Departementet foreslår å presisere at dersom selskapsdokumentasjonen befinner seg utenfor Norge, for eksempel på en harddisk, må den være eller gjøres tilgjengelig fra Norge.

Styret har ansvar for forvaltningen av boligbyggelaget, borettslaget og eierseksjonssameiet, jf. boligbyggelagsloven § 6-1, borettslagsloven § 8-8 og eierseksjonsloven § 57. Departementet foreslår derfor at styret får ansvaret for at kravene overholdes.

NBBL skrev i sitt høringsinnspill til høringsnotatet 30. april, at «vi forutsetter at bestemmelsen ikke inneholder tilleggskrav til nye forhold som skal dokumenteres, men at kravet gjelder de tilfeller der loven i dag krever skriftlighet eller annen form for dokumentasjon.». Som nevnt, omfatter forslaget bare dokumentasjon som er påkrevd etter boliglovene, og forslaget innebærer ikke noen utvidelse av dagens plikter til å utarbeide

dokumentasjon. Forslaget innebærer kun å sette krav til *hvordan* dokumentasjon utarbeides og oppbevares.

Det følger av flere bestemmelser i boliglovene at dokumentasjon skal være «skriftlig», og det har vært reist spørsmål om enkelte av skriftlighetskravene utelukker elektronisk utarbeidelse. Departementet foreslår derfor at det i de nye bestemmelsen presiseres at elektronisk dokumentasjon er sidestilt med papirdokumentasjon når lovene krever at meldinger eller annet skal være «skriftlig».

Skulle senere erfaringer tilsi at det er behov for å regulere hva som er en «trygg og forsvarlig» oppbevaringsmåte, er det etter departementets mening hensiktsmessig å regulere dette i forskrift. Det foreslås derfor en hjemmel til å gi nærmere bestemmelser i forskrift. Hjemmelen som foreslås dekker også at departementet i forskrift kan gi nærmere regler om oppbevaringstid.

8 Økonomiske og administrative konsekvenser

Totalt finnes det 8 540 borettslag med tilsammen 357 430 andeler (boliger). Det er ca. 63 000 eiendommer som er seksjonert i ca. 500 000 seksjoner. Av disse er ca. 91 pst. boligseksjoner og 9 pst. næringsseksjoner (lokaler). Det betyr at over 800 000 boliger med tilhørende husstander omfattes av forslagene. Borettslagsloven og eierseksjonsloven berører derfor svært mange mennesker, og tilsvarende blir mange påvirket av endringene i lovene.

Innsparingspotensialet ved forslagene er betydelig ved å åpne for digitale løsninger for årsmøter. Departementet viser til at tilsvarende lovendringer ble estimert til å gi store besparelser da dette ble innført for aksjeselskapene. Departementet legger til grunn at de samme mulighetene for besparelser gjelder for boligselskapene. Det gjelder spesielt for forretningsførere, og særlig de store som forvalter mange boligselskaper. Det kan igjen komme den enkelte andels- og seksjonseier til gode ved at utgiftene til gjennomføring av møter kan bli vesentlig lavere.

Forslaget om å åpne for at møter gjennomføres digitalt, vil både på kort og lang sikt lette gjennomføringen av møter og tilrettelegge for at beslutninger kan tas.

Digitale løsninger legger til rette for økt deltakelse i beslutningsprosesser i boligselskapene, da det for mange kan senke terskelen for å være med i behandlingen av saker, si sin mening og avgi sin stemme.

Boligselskaper som tar i bruk e-post, for eksempel til å sende innkalling til generalforsamling, vil kunne spare mye penger. Departementet tar utgangspunkt i en besparelse på cirka kr 50 per digitaliserte melding.

Å legge til rette for digitale og mer effektive prosesser vil også være positivt i et miljøperspektiv. Behovet for papir og fysiske forsendelser mv. kan reduseres vesentlig.

Skal reell digitalisering og besparelsene oppnås, er det en forutsetning at boligselskapene tar i bruk de løsningene som lovforslagene åpner for. Det vil derfor være viktig å

formidle og synliggjøre forenklingene, spesielt overfor styrer og forretningsførere, slik at mulighetene gjøres kjent. Det er videre en forutsetning at brukervennlige elektroniske løsninger er tilgjengelige, og at markedet utvikler nye tekniske løsninger som kan bidra til å øke bruken av digitale løsninger. Dette er en forutsetning for at mange av beboerne kan få et minst like godt tilbud som et fysisk møte.

Forslagene anses å medføre kun mindre kostnader. Det kan bli behov for noe anskaffelse og tilrettelegging av utstyr for gjennomføring av digital kommunikasjon og møtegjennomføring. Det er grunn til å tro at en del utstyr allerede er på plass hos forretningsførere og styrer og departementet legger til grunn at dette ikke vil gi betydelige utgifter. Totalt sett vil forslaget gi vesentlig større besparelser enn kostnader.

Lovendringene vil ikke ha økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

9 Merknader til de enkelte bestemmelsene i lovforslaget

9.1 Til boligbyggelagsloven

Til § 1-5

Departementet foreslår at bestemmelsen endrer overskrift, fra «Bruk av elektronisk kommunikasjon» til «Meldingar mv.» Endringen foreslås for å vise at bestemmelsen ikke lenger skal regulere hvilke krav som gjelder for å kunne kommunisere elektronisk med andelseierne. Bestemmelsen vil i stedet likestille elektronisk og papirbasert kommunikasjon.

Departementet foreslår å endre *første ledd* slik at det ikke lenger vil være krav om at laget må innhente uttrykkelig forhåndssamtykke for å kommunisere elektronisk med andelseierne. Departementet foreslår i stedet i *første punktum* en bestemmelse som går ut på at styret bestemmer hvordan meldinger og annet etter loven skal gis. Bestemmelsen er utformet etter mønster av aksjeloven § 1-7.

Før styret eventuelt velger e-post som kommunikasjonsmåte, må det vurdere om det finnes et behandlingsgrunnlag, jf. personvernforordningen artikkel 6. Dette gjelder både for behandlingen av e-postadressen og for behandling av eventuelle personopplysninger i e-posten. Hvis det finnes flere aktuelle behandlingsgrunnlag, må styret ta stilling til hvilket av disse det vil basere behandlingen på.

Forslaget innebærer ikke at andelseiere som ikke har e-post må opprette en e-postkonto for å motta informasjon. Forslaget innebærer heller ikke at andelseiere som har e-postkonto, men som ikke ønsker å motta informasjon på e-post, kan pålegges å motta informasjon på e-post. I begge tilfeller har andelseieren etter *annet punktum* adgang til å reservere seg mot å få informasjon på e-post. Dette vil i praksis bety at styret må sørge for at disse får informasjon på papir.

Departementet foreslår i *tredje punktum* en plikt for styret til å informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Andelseierne vil da blant annet ha anledning til å gjøre styret oppmerksom på eventuelle utfordringer med kommunikasjonsmåten, og eventuelt reservere seg mot elektronisk kommunikasjon..

I *fjerde punktum* foreslås det et skjønnsmessig formulert krav om at meldingene må gis på en «trygg» (betryggende) og «tenleg» (hensiktsmessig) måte. Kravet skal ivareta notoritet og hensynet til andelseierne. Kommunikasjonsmåten vil ikke være betryggende om en andelseier vanskelig kan ivareta sine interesser eller direkte forhindres fra å gjøre dette. Det kan for eksempel ikke stilles vilkår som innebærer behov for programvare som er lite brukervennlig eller som krever dyr lisens. Dersom det ikke er knyttet rettsvirkninger til den aktuelle meldingen, er behovet for notoritet lavere.

I *nytt tredje ledd* foreslår departementet en bestemmelse som positivt sier at hvis andre bestemmelser i loven krever at meldinger og annet skal gis «skriftlig», så er ikke dette til hinder for elektronisk kommunikasjon. Bestemmelsen må likevel ses i sammenheng med første ledd fjerde punktum om at meldinger skal gis på en trygg og hensiktsmessig måte. Terskelen for å konstatere at en melding er gitt på en trygg og hensiktsmessig måte er høyere når det for eksempel er knyttet rettsvirkninger til en melding, slik som ved pålegg om salg.

I *nytt fjerde ledd* foreslås det en hjemmel for at departementet i forskrift kan gi nærmere regler om krav til meldinger og annet mellom laget og andelseierne.

Til § 1-6

Departementet foreslår at loven får en bestemmelse om utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon. Departementet foreslår i *første ledd første punktum* en bestemmelse som på et overordnet nivå pålegger styret å utarbeide og oppbevare «dokumentasjon som kreves utarbeidet etter lova» på en trygg og forsvarlig måte. Forslaget omfatter bare den dokumentasjon som er *påkrevd etter loven*, og innebærer ikke noen utvidelse av dagens plikter til å utarbeide dokumentasjon. Forslaget innebærer kun å sette krav til *hvordan* slik dokumentasjon utarbeides og oppbevares. Forslaget bygger på tilsvarende regler i aksjeloven § 1-6. Kravet om å utarbeide dokumentasjon på en trygg og forsvarlig måte innebærer at dokumentasjonen må sikres mot urettmessig endring, ødeleggelse og tap.

Styret skal etter forslaget selv bestemme oppbevaringssted. Departementet foreslår å presisere i *annet punktum* at dersom dokumentasjonen befinner seg utenfor Norge, for eksempel på en harddisk, må den være eller gjøres tilgjengelig fra Norge.

Departementet foreslår i *annet ledd* å presisere at hvis loven stiller krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, så er ikke dette til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

I *tredje ledd* foreslås det en hjemmel for at departementet i forskrift kan gi nærmere bestemmelser om oppbevaringstid for bestemte dokumenttyper, om hva som skal regnes som trygg og forsvarlig utarbeiding og oppbevaring, og om sikkerhetsnivået for signatur.

Til § 2-6

Endringen i *første punktum* går ut på å erstatte «skrive under» med «signere» for å tydeliggjøre at elektronisk signatur er likestilt med håndskreven signatur. Tilsvarende endring er gjort i *annet punktum*. Bestemmelsen i *tredje punktum* er ny, og presiserer at stiftelsesdokumentet både kan opprettes på papir og i Foretaksregisterets elektroniske løsning.

Til § 2-8

Endringen i *første ledd* går ut på å erstatte «underskrive» med «signert», for å tydeliggjøre at melding til Foretaksregisteret kan signeres både elektronisk og med håndskreven underskrift.

Til § 5-2

Endringen i *annet ledd første punktum* går ut på å fjerne ordet «datert», og må ses i sammenheng med *nytt annet punktum* som sier at den skriftlige fullmakten skal være «signert og datert». Dette innebærer at elektronisk signatur er tillatt. *Nytt siste punktum* presiserer at kravet om signering og datering også gjelder for tilbakekalling av fullmakten.

Til § 5-6

Departementet foreslår i et nytt *fjerde ledd* en bestemmelse som overlater til det enkelte boligbyggelag å avgjøre hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Dette innebærer at dagens krav om fysisk generalforsamling oppheves. Departementet foreslår i *første punktum* at styret får kompetanse til å vurdere og avgjøre hvordan møtet skal gjennomføres. Hvis styret ønsker å gjennomføre møtet digitalt, er det i tredje punktum krav om «forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at lovens krav til generalforsamling er oppfylt». Kravet innebærer at styret, før det velger møteform, må avveie ulike momenter. Et viktig moment er hvilke saker som står på dagsordenen. Noen saker vil etter sin karakter kunne være uforsvarlig å behandle i en møteapplikasjon. Dette kan for eksempel være kompliserte saker, som forutsetter muntlig diskusjon. Og motsatt; er det kun enkle saker og/eller «formalia», vil digital møtegjennomføring antagelig oftest være forsvarlig. Et annet moment kan være om mange andelseiere har signalisert at de ikke har nødvendige digitale hjelpemidler eller digital kompetanse, og ikke vil delta med mindre møtet gjennomføres med fysisk oppmøte.

Styret kan tillate bruk av forhåndsstemmer. Siden den som forhåndsstemmer i praksis gir avkall på muligheten til å stemme etter at saken har vært diskutert i møtet, må styret vurdere konkret om det er forsvarlig å tillate forhåndsstemmer i det aktuelle møtet. Forslaget om å tillate forhåndsstemmer vil gjelde både for møter med og uten fysisk oppmøte.

Tingretten har plikt til, på begjæring, å innkalle til generalforsamling dersom styret ikke oppfyller sin plikt til å gjøre dette, jf. boligbyggelagsloven § 5-8 annet ledd. Når retten innkaller til generalforsamling, skal retten ved medhjelperen ha samme kompetanse som styret til å bestemme gjennomføringen av møtet.

Departementet foreslår i *annet punktum* at minst en tjuendedel (fem prosent) av andelseierne kan kreve at det gjennomføres fysisk møte. Noen boligbyggelag har vedtektsfestet bestemmelser om delegerte, jf. boligbyggelagsloven § 5-3 første ledd. I disse tilfellene skal prosenten regnes av det totale antallet medlemmer, og ikke av de delegerte. Bestemmelsen forutsetter at det fremgår tydelig av innkallingen til generalforsamlingen om møtet skal avholdes fysisk eller digitalt slik at andelseierne får anledning til å motsette seg et eventuelt digitalt møte.

Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres med fysisk oppmøte, er det i *tredje punktum* presisert at styret må sørge for en forsvarlig gjennomføring. Kravet må ses i sammenheng med bestemmelsen i første punktum som gir styret kompetanse til å velge møteform. Som nevnt i merknaden til første punktum, vil det ikke være forsvarlig å gjennomføre møtet i en møteapplikasjon hvis det på agendaen står kompliserte saker, der en reell diskusjon forutsetter at andelseierne møtes ansikt til ansikt. Tredje punktum krever også at det foreligger «system som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt». Dette kravet tar sikte på å sikre at den digitale løsningen som benyttes har funksjonalitet som gjør det mulig å gjennomføre møtet uten å bryte noen av lovens saksbehandlingsregler. I noen møteapplikasjoner gjennomføres generalforsamlingen over flere dager eller uker. Slike applikasjoner må ha funksjonalitet som enten ikke tillater å avgi stemme før diskusjonen er avsluttet, eller som åpner for at stemmen kan endres dersom nye faktaopplysninger eller nye argumenter gjør at noen ønsker å endre standpunkt.

Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres med fysisk møte, er det i *fjerde punktum* presisert at deltakelse og stemmegiving må kunne kontrolleres på en trygg måte, herunder at det brukes en trygg metode for å bekrefte (autentisere) deltakerens identitet.

Autentisering ved hjelp av passord eller PIN-kode vil være en trygg metode. Fingeravtrykk, engangskoder og passordkalkulatorer vil også normalt være trygge metoder for autentisering. Synet på hva som er «trygt» vil kunne endre seg i takt med den teknologiske utviklingen.

Til § 5-7

Departementet foreslår i *nytt tredje ledd* å slå fast at § 5-6 fjerde ledd, som sier at styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, gjelder tilsvarende for ekstraordinær generalforsamling.

Til § 5-17

Endringen i *tredje ledd første punktum* går ut på å erstatte «skrive under» med «signere» for å tydeliggjøre at elektronisk signatur er likestilt med håndskreven signatur.

Til § 6-17

Departementet foreslår å oppheve regelen i *første ledd* om at styret i utgangspunktet skal behandle sakene i fysisk møte, og i stedet innføre en regel om at styret selv avgjør hvordan møtet skal gjennomføres.

Til § 6-26

Endringene i *tredje ledd første og annet punktum* går ut på å erstatte «skrivast under» og «skrive under» med «signerast» og «signere». Begge endringene er for å tydeliggjøre at elektronisk signatur er likestilt med håndskreven signatur.

9.2 Til borettslagsloven

Til § 1-6

Departementet foreslår at bestemmelsen endrer overskrift, fra «Bruk av elektronisk kommunikasjon» til «Meldingar mv.» Endringen foreslås for å vise at bestemmelsen ikke lenger skal regulere hvilke krav som gjelder for å kunne kommunisere elektronisk med andelseierne. Bestemmelsen vil i stedet likestille elektronisk og papirbasert kommunikasjon.

Departementet foreslår å endre *første ledd* slik at det ikke lenger vil være krav om at laget må innhente uttrykkelig forhåndssamtykke for å kommunisere elektronisk med andelseierne. Departementet foreslår i stedet i *første punktum* en bestemmelse som går ut på at styret selv bestemmer hvordan meldinger og annet etter loven skal gis.

Bestemmelsen er utformet etter mønster av aksjeloven § 1-7. Før styret eventuelt velger e-post som kommunikasjonsmåte, må det vurdere om det finnes et behandlingsgrunnlag, jf. personvernforordningen artikkel 6. Dette gjelder både for behandlingen av e-postadressen og for behandling av eventuelle personopplysninger i e-posten. Hvis det finnes flere aktuelle behandlingsgrunnlag, må styret ta stilling til hvilket av disse det vil basere behandlingen på.

Lovendringen innebærer ikke at andelseiere som ikke har e-post må opprette en e-postkonto for å motta informasjon. Endringen innebærer heller ikke at andelseiere som har e-postkonto, men som ikke ønsker å motta informasjon på e-post, kan pålegges å motta informasjon på e-post. I begge tilfeller har andelseieren etter *annet punktum* adgang til å reservere seg mot å få informasjon på e-post. Dette vil i praksis bety at styret må sørge for at disse får informasjon på papir.

Departementet foreslår i *tredje punktum* en plikt for styret til å informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Andelseierne vil da blant annet ha anledning til å gjøre styret oppmerksom på eventuelle utfordringer med kommunikasjonsmåten, og eventuelt reservere seg mot elektronisk kommunikasjon.

I *fjerde punktum* foreslås det et skjønnsmessig formulert krav om at meldingene må gis på en «trygg» (betryggende) og «tenleg» (hensiktsmessig) måte. Kravet skal ivareta notoritet og hensynet til andelseierne. Kommunikasjonsmåten vil ikke være betryggende om en alminnelig andelseier vanskelig kan ivareta sine interesser eller direkte forhindres fra å gjøre dette. Det kan for eksempel ikke stilles vilkår som innebærer behov for programvare som er lite brukervennlig eller som krever dyr lisens. Dersom det ikke er knyttet rettsvirkninger til meldingen mv., er behovet for notoritet lavere.

I *nytt tredje ledd* foreslår departementet å presisere at eventuelle lovbestemte krav om at meldinger eller annet skal være eller gis «skriftleg» ikke utelukker elektronisk kommunikasjon. Bestemmelsen må likevel ses i sammenheng med første ledd fjerde punktum om at meldinger skal gis på en trygg og hensiktsmessig måte. Terskelen for å konstatere at en melding er gitt på en trygg og hensiktsmessig måte er høyere når det for eksempel er knyttet rettsvirkninger til en melding, slik som ved pålegg om salg.

I *nytt fjerde ledd* foreslås det en hjemmel for at departementet i forskrift kan gi nærmere regler om krav til meldinger og annet mellom laget og andelseierne.

Til § 1-7

Departementet foreslår at loven får en bestemmelse om utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon. Departementet foreslår i *første ledd første punktum* en bestemmelse som på et overordnet nivå pålegger styret å utarbeide og oppbevare «dokumentasjon som kreves utarbeidet etter lova» på en trygg og forsvarlig måte. Forslaget omfatter bare den dokumentasjon som er *påkrevd etter loven*, og innebærer ikke noen utvidelse av dagens plikter til å utarbeide dokumentasjon. Forslaget innebærer kun å sette krav til *hvordan* slik dokumentasjon utarbeides og oppbevares. Forslaget bygger på tilsvarende regler i aksjeloven § 1-6. Kravet om å utarbeide dokumentasjon på en trygg og forsvarlig måte innebærer at dokumentasjonen må sikres mot urettmessig endring, ødeleggelse og tap.

Styret skal etter forslaget selv bestemme oppbevaringssted. Departementet foreslår å presisere i *annet punktum* at dersom dokumentasjonen befinner seg utenfor Norge, for eksempel på en harddisk, må den være eller gjøres tilgjengelig fra Norge.

Departementet foreslår i *annet ledd* å presisere at hvis loven stiller krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, så er ikke dette til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

I *tredje ledd* foreslås det en hjemmel for at departementet i forskrift kan gi nærmere bestemmelser om oppbevaringstid for bestemte dokumenttyper, om hva som skal regnes som trygg og forsvarlig utarbeiding og oppbevaring, og om sikkerhetsnivået for signatur.

Til § 2-7

Endringen i *første punktum* går ut på å erstatte «skrive under» med «signere». Formålet er å tydeliggjøre at elektronisk signatur er likestilt med håndskreven signatur. Tilsvarende endring er gjort i *annet punktum*. Bestemmelsen i *tredje punktum* er ny, og presiserer at stiftelsesdokumentet både kan opprettes på papir og i Foretaksregisterets elektroniske løsning.

Til § 2-9

Endringen i *første ledd* går ut på å erstatte «underskrive» med «signert». Formålet er å tydeliggjøre at melding til Foretaksregisteret kan signeres både elektronisk og med håndskreven signatur.

Til § 7-4

Departementet foreslår i et nytt *fjerde ledd* en bestemmelse som overlater til det enkelte borettslag å avgjøre hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Dette innebærer at dagens krav om fysisk generalforsamling oppheves.

Departementet foreslår i *første punktum* at styret får kompetanse til å vurdere og avgjøre hvordan møtet skal gjennomføres. Hvis styret ønsker å gjennomføre møtet digitalt, er det i tredje punktum krav om «forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at lovens krav til generalforsamling er oppfylt». Kravet innebærer at styret, før det velger møteform, må avveie ulike momenter. Et viktig moment er hvilke saker som står på dagsordenen. Noen saker vil etter sin karakter kunne være uforsvarlig å behandle i en møteapplikasjon. Dette kan for eksempel være kompliserte saker, som forutsetter muntlig diskusjon. Og motsatt; er det kun enkle saker og/eller «formalia», vil digital møtegjennomføring antagelig oftest være forsvarlig. Et annet moment kan være om mange beboere har signalisert at de ikke har nødvendige digitale hjelpemidler eller digital kompetanse, og ikke vil delta med mindre møtet gjennomføres med fysisk oppmøte.

Styret kan tillate bruk av forhåndsstemmer. Siden den som forhåndsstemmer i praksis gir avkall på muligheten til å stemme etter at saken har vært diskutert i møtet, må styret vurdere konkret om det er forsvarlig å tillate forhåndsstemmer i det aktuelle møtet. Forslaget om å åpne for forhåndsstemmer vil gjelde både for møter med og uten fysisk oppmøte.

Tingretten har plikt til, på begjæring, å innkalle til generalforsamling dersom styret ikke oppfyller sin plikt til å gjøre dette, jf. borettslagsloven § 7-6 annet ledd. Når retten innkaller til generalforsamling, skal retten ved medhjelperen ha samme myndighet som styret til å bestemme gjennomføringen av møtet.

Retten til å delta i behandlingen av sakene på generalforsamling, er viktig. Prinsippet om at alle andelseiere har rett til å delta på årsmøte følger av borettslagsloven § 7-2 første ledd. En konsekvens av prinsippet, er at styret må sørge for at andelseiere som ikke er på digitale plattformer, likevel får si sin mening og avgi stemme. Styret må derfor finne

praktiske løsninger som sørger for at ingen faller utenfor selv om avgjørelser skal tas i digitale møter. En oppfordring om å bruke forhåndsstemme eller fullmakt kan være et forsvarlig alternativ i noen tilfeller. I andre tilfeller må styret tilby et papiralternativ. Hvis det ikke er mulig å ivareta eiere som ikke er på digitale plattformer, må møtet gjennomføres med fysisk oppmøte.

Styret skal ikke ha absolutt bestemmelsesrett når det gjelder hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Departementet foreslår i *annet punktum* at minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, kan kreve at det gjennomføres fysisk møte. Dette tilsvarer terskelen for å kreve ekstraordinær generalforsamling, jf. borettslagsloven § 7-5, og kravet skal forstås på samme måte. Bestemmelsen forutsetter at det fremgår tydelig av innkallingen til generalforsamlingen om møtet skal avholdes fysisk eller digitalt, slik at andelseierne får anledning til å motsette seg et eventuelt digitalt møte.

Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres med fysisk oppmøte, er det i *tredje punktum* presisert at styret må sørge for en forsvarlig gjennomføring. Kravet må ses i sammenheng med bestemmelsen i første punktum som gir styret kompetanse til å velge møteform. Som nevnt i merknaden til første punktum, vil det ikke være forsvarlig å gjennomføre møtet i en møteapplikasjon hvis det på agendaen står kompliserte saker, der en reell diskusjon forutsetter at beboerne møtes ansikt til ansikt. Tredje punktum krever også at det foreligger «system som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt». Dette kravet tar sikte på å sikre at den digitale løsningen som benyttes har funksjonalitet som gjør det mulig å gjennomføre møtet uten å bryte noen av lovens saksbehandlingsregler. I noen møteapplikasjoner gjennomføres generalforsamlingen over flere dager eller uker. Slike applikasjoner må ha funksjonalitet som enten ikke tillater å avgi stemme før diskusjonen er avsluttet, eller som åpner for at stemmen kan endres dersom nye faktaopplysninger eller nye argumenter gjør at noen ønsker å endre standpunkt.

Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres med fysisk møte, er det i *fjerde punktum* presisert at deltakelse og stemmegiving må kunne kontrolleres på en trygg måte, herunder at det brukes en trygg metode for å bekrefte (autentisere) deltakerens identitet.

Autentisering ved hjelp av passord eller PIN-kode vil være en trygg metode. Fingeravtrykk, engangskoder og passordkalkulatorer vil også normalt være trygge metoder for autentisering. I små borettslag vil det i noen tilfeller antagelig ikke være aktuelt med noen egentlig bekreftelse på deltakernes identitet, for eksempel der noen få andelseiere (som kjenner hverandre) bruker en videokonferanseløsning for å gjennomføre generalforsamling. Synet på hva som er «trygt» vil også kunne endre seg i takt med den teknologiske utviklingen.

Til § 7-5

Departementet foreslår i *nytt annet ledd* å slå fast at § 7-4 fjerde ledd, som sier at styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, gjelder tilsvarende for ekstraordinær generalforsamling.

Til § 7-9

Departementet foreslår to endringer i *annet ledd annet punktum*. Den første går ut på å erstatte «underskrivast» med «signerast». Formålet med endringen er å tydeliggjøre at elektronisk signatur er likestilt med håndskreven signatur. Det er vanskelig å gi en uttømmende definisjon av hva som kan være en elektronisk signatur. Imidlertid vil eID og elektronisk signatur, som er i samsvar med kravene i lov 15. juni 2018 nr. 44 om elektroniske tillitstjenester med forskrifter, alltid være en betryggende elektronisk signatur. Dette gjelder blant annet både BankID, eID og e-signatur fra Buypass og Commfides. Den andre endringen innebærer å erstatte ordene «er til stades» med uttrykket «deltak». Endringen foreslås for å få bestemmelsens ordlyd til å harmonere bedre med endringen i § 7-4 som åpner for digitale generalforsamlinger, siden det er mindre naturlig å si at man «er til stades» i noen former for digitale møter.

Til § 8-5

Departementet foreslår at bestemmelsen får et *nytt tredje punktum*, som gir styret rett til selv å bestemme hvordan styremøtet skal gjennomføres. Dette innebærer at styret selv avgjør om medlemmene skal møtes fysisk, om de vil gjennomføre møtet via videokonferanse eller på annen måte. I forlengelsen av dette foreslås det i *nytt fjerde punktum* å gi alle styremedlemmene rett til å kreve fysisk møte.

Til § 8-7

Departementet foreslår to endringer i *annet ledd annet punktum*. Den første går ut på å erstatte «skrivast under» med «signerast». Formålet med endringen er å likestille elektronisk og håndskreven signatur på styreprotokollen. Reglene for elektronisk signatur fremgår for øvrig av EU-forordningen eIDAS, som også gjelder som norsk lov. Det er vanskelig å gi en uttømmende definisjon av hva som kan være en elektronisk signatur. Imidlertid vil eID og elektronisk signatur, som er i samsvar med kravene i lov 15. juni 2018 nr. 44 om elektroniske tillitstjenester med forskrifter, alltid tilfredsstillende kravet om «betryggende» elektronisk signatur. Dette gjelder blant annet både BankID, eID og e-signatur fra Buypass og Commfides. Den andre endringen innebærer å erstatte ordet «frammøtte» med uttrykket «som deltok». Endringen foreslås for å få bestemmelsens ordlyd til å harmonere bedre med endringen i § 8-5 som åpner for digitale styremøter, siden man rent språklig ikke «møter fram» i et digitalt møte.

9.3 Til eierseksjonsloven

Til § 6a

Bestemmelsen er ny. Departementet foreslår i *første ledd* en bestemmelse som går ut på at styret bestemmer hvordan meldinger og annet etter loven skal gis. Bestemmelsen er utformet etter mønster av aksjeloven § 1-7. Før styret eventuelt velger e-post som kommunikasjonsmåte, må det vurdere om det finnes et behandlingsgrunnlag, jf. personvernforordningen artikkel 6. Dette gjelder både for behandlingen av e-postadressen og for behandling av eventuelle personopplysninger i e-posten. Hvis det finnes flere aktuelle behandlingsgrunnlag, må styret ta stilling til hvilket av disse det vil basere behandlingen på.

Lovendringen innebærer ikke at seksjonseiere som ikke har e-post må opprette en e-postkonto for å motta informasjon. Endringen innebærer heller ikke at seksjonseiere som har e-postkonto, men som ikke ønsker å motta informasjon på e-post, kan pålegges å motta informasjon på e-post. I begge tilfeller har seksjonseieren etter *annet punktum* adgang til å reservere seg mot å få informasjon på e-post. Dette vil i praksis bety at styret må sørge for at disse får informasjon på papir.

Departementet foreslår i *tredje punktum* en plikt for styret til å informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Seksjonseierne vil da blant annet ha anledning til å gjøre styret oppmerksom på eventuelle utfordringer med kommunikasjonsmåten, og eventuelt reservere seg mot elektronisk kommunikasjon.

I *fjerde punktum* foreslås det et skjønnsmessig formulert krav om at meldingene må gis på betryggende og hensiktsmessig måte. Kravet skal ivareta notoritet og hensynet til seksjonseierne. Kommunikasjonsmåten vil ikke være betryggende om en alminnelig seksjonseier vanskelig kan ivareta sine interesser eller direkte forhindres fra å gjøre dette. Det kan for eksempel ikke stilles vilkår som innebærer behov for programvare som er lite brukervennlig eller som krever dyr lisens. Dersom det ikke er knyttet rettsvirkninger til meldingen mv., er behovet for notoritet lavere.

I *annet ledd* foreslår departementet å regulere seksjonseierens adgang til å benytte elektronisk kommunikasjon når de skal gi meldinger mv. til sameiet. Bestemmelsen bygger på dagens regulering av andelseierers meldinger til boligbyggelaget og borettslaget i henholdsvis boligbyggelagsloven § 1-5 annet ledd og borettslagsloven § 1-6 annet ledd. Seksjonseierne kan, uten uttrykkelig samtykke fra sameiet, benytte e-postadressen til sameiet når de skal gi meldinger mv. når e-postadressen er fastsatt til dette formål. Om sameiet har en egen og generell e-postadresse, må hovedregelen være at seksjonseierne kan sende alle typer meldinger dit. Sameiet kan fastsatt andre måter meldinger skal gis på.

I *tredje ledd* foreslår departementet å presisere at eventuelle lovbestemte krav om at meldinger eller annet skal være eller gis «skriftlig» ikke utelukker elektronisk kommunikasjon. Bestemmelsen må likevel ses i sammenheng med første ledd fjerde punktum om at meldinger skal gis på en trygg og hensiktsmessig måte. Terskelen for å konstatere at en melding er gitt på en trygg og hensiktsmessig måte er høyere når det for eksempel er knyttet rettsvirkninger til en melding, slik som ved pålegg om salg.

I *nytt fjerde ledd* foreslås det en hjemmel for at departementet i forskrift kan gi nærmere regler om krav til meldinger og annet mellom styret og seksjonseierne.

Til § 6b

Bestemmelsen er ny. Departementet foreslår at loven får en bestemmelse om utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon. Departementet foreslår i *første ledd første punktum* en bestemmelse som på et overordnet nivå pålegger styret å utarbeide og oppbevare «dokumentasjon som kreves utarbeidet etter loven» på en trygg og forsvarlig måte. Forslaget omfatter bare den dokumentasjon som er *påkrevd etter loven*, og innebærer ikke noen utvidelse av dagens plikter til å utarbeide dokumentasjon. Forslaget innebærer kun å sette krav til *hvordan* slik dokumentasjon utarbeides og oppbevares. Forslaget bygger på tilsvarende regler i aksjeloven § 1-6. Kravet om å utarbeide dokumentasjon på en trygg og forsvarlig måte innebærer at dokumentasjonen må sikres mot urettmessig endring, ødeleggelse og tap.

Styret skal etter forslaget selv bestemme oppbevaringssted. Departementet foreslår å presisere i *annet punktum* at dersom dokumentasjonen befinner seg utenfor Norge, for eksempel på en harddisk, må den være eller gjøres tilgjengelig fra Norge.

Departementet foreslår i *annet ledd* å presisere at hvis loven stiller krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, så er ikke dette til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

I *tredje ledd* foreslås det en hjemmel for at departementet i forskrift kan gi nærmere bestemmelser om oppbevaringstid for bestemte dokumenttyper, om hva som skal regnes som trygg og forsvarlig utarbeidelse og oppbevaring, og om sikkerhetsnivået for signatur.

Til § 41

Departementet foreslår i et nytt *annet ledd* en bestemmelse som overlater til det enkelte eierseksjonssameie å avgjøre hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Dette innebærer at dagens krav om fysisk årsmøte oppheves.

Departementet foreslår i *første punktum* at styret får kompetanse til å vurdere og avgjøre hvordan møtet skal gjennomføres. Hvis styret ønsker å gjennomføre møtet digitalt, er det i tredje punktum krav om «forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt». Kravet innebærer at styret, før det velger møteform, må avveie ulike momenter. Et viktig moment er hvilke saker som står på dagsordenen. Noen saker vil etter sin karakter være uforsvarlig å behandle i en møteapplikasjon. Dette kan for eksempel være kompliserte saker, som forutsetter muntlig diskusjon. Og motsatt; er det kun enkle saker og/eller «formalia», vil digital gjennomføring antagelig være forsvarlig. Et annet moment kan være om mange beboere har signalisert at de ikke har nødvendige digitale hjelpemidler eller digital kompetanse, og ikke vil delta med mindre møtet gjennomføres med fysisk oppmøte.

Styret kan tillate bruk av forhåndsstemmer. Siden den som forhåndsstemmer i praksis gir avkall på muligheten til å stemme etter at saken har vært diskutert i møtet, må styret vurdere konkret om det er forsvarlig å tillate forhåndsstemmer i det aktuelle møtet.

Forslaget om å åpne for forhåndsstemmer vil gjelde både for møter med og uten fysisk oppmøte.

Tingretten har plikt til, på begjæring, å innkalle til årsmøte dersom styret ikke oppfyller sin plikt til å gjøre dette, jf. eierseksjonsloven § 43 annet ledd. Når retten innkaller til årsmøte, skal retten ved medhjelperen ha samme myndighet som styret til å bestemme gjennomføringen av møtet.

Retten til å delta i behandlingen av sakene på årsmøtet, er viktig. Prinsippet om at alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte følger av eierseksjonsloven § 46. En konsekvens av prinsippet, er at styret må sørge for at seksjonseiere som ikke er på digitale plattformer, likevel får si sin mening og avgi stemme. Styret må derfor finne praktiske løsninger som sørger for at ingen faller utenfor selv om avgjørelser skal tas i digitale møter. En oppfordring om å bruke forhåndsstemme eller fullmakt kan være et forsvarlig alternativ i noen tilfeller. I andre tilfeller må styret tilby et papiralternativ. Hvis det ikke er mulig å ivareta eiere som ikke er på digitale plattformer, må møtet gjennomføres med fysisk oppmøte.

Styret skal ikke ha absolutt bestemmelsesrett når det gjelder hvordan årsmøte skal gjennomføres, og departementet foreslår i *annet punktum* at minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, kan kreve at det gjennomføres fysisk møte. Dette tilsvarer terskelen for å kreve ekstraordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 42. Bestemmelsen forutsetter at det fremgår tydelig av innkallingen til årsmøtet om møtet skal avholdes fysisk eller digitalt slik at seksjonseierne får anledning til å motsette seg et eventuelt digitalt møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres med fysisk oppmøte, er det i *tredje* punktum presisert at styret må sørge for en forsvarlig gjennomføring. Kravet må ses i sammenheng med bestemmelsen i første punktum som gir styret kompetanse til å velge møteform. Som nevnt i merknaden til første punktum, vil det ikke være forsvarlig å gjennomføre møtet i en møteapplikasjon hvis det på agendaen står kompliserte saker, der en reell diskusjon forutsetter at beboerne møtes ansikt til ansikt. Tredje punktum krever også at det foreligger «systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt». Dette kravet tar sikte på å sikre at den digitale løsningen som benyttes har funksjonalitet som gjør det mulig å gjennomføre møtet uten å bryte noen av lovens saksbehandlingsregler. I noen møteapplikasjoner gjennomføres årsmøtet over flere dager eller uker. Slike applikasjoner må ha funksjonalitet som enten ikke tillater å avgi stemme før diskusjonen er avsluttet, eller som åpner for at stemmen kan endres dersom nye faktaopplysninger eller nye argumenter gjør at noen ønsker å endre standpunkt.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres med fysisk møte, er det i *fjerde punktum* presisert at deltakelse og stemmegiving må kunne kontrolleres på en trygg måte, herunder at det brukes en trygg metode for å bekrefte (autentisere) deltakerens identitet. Autentisering ved hjelp av passord eller PIN-kode vil være en trygg metode. Fingeravtrykk, engangskoder og passordkalkulatorer vil også normalt være trygge metoder for autentisering. I små eierseksjonssameier vil det i noen tilfeller antagelig ikke være aktuelt med noen egentlig bekreftelse på deltakernes identitet, for eksempel der noen få seksjonseiere (som kjenner

hverandre) bruker en videokonferanseløsning for å gjennomføre årsmøtet. Synet på hva som er «trygt» vil også kunne endre seg i takt med den teknologiske utviklingen.

Til § 42

Departementet foreslår i *nytt annet punktum* å slå fast at § 41 annet ledd, som sier at styret avgjør hvordan årsmøtet skal gjennomføres, gjelder tilsvarende for ekstraordinært årsmøte.

Til § 53

Departementet foreslår to endringer i *annet punktum*. Den første endringen går ut på å erstatte «underskrive» med «signere». Formålet med endringen er å tydeliggjøre at elektronisk signatur er likestilt med håndskreven signatur. Det er vanskelig å gi en uttømmende definisjon av hva som kan være en elektronisk signatur. Imidlertid vil eID og elektronisk signatur, som er i samsvar med kravene i lov 15. juni 2018 nr. 44 om elektroniske tillitstjenester med forskrifter, være en betryggende elektronisk signatur. Dette gjelder blant annet både BankID, eID og e-signatur fra Buypass og Commfides. Den andre endringen innebærer å erstatte ordene «er til stede» med uttrykket «deltar». Endringen foreslås for å få bestemmelsens ordlyd til å harmonere bedre med endringen i § 41 som åpner for digitale årsmøter, siden det er mindre naturlig å si at man «er til stede» i noen former for digitale møter.

Til § 56

Departementet foreslår at første ledd får et nytt *tredje punktum*, som gir styret rett til selv å bestemme hvordan styremøtet skal gjennomføres. Dette innebærer at styret selv avgjør om medlemmene skal møtes fysisk, om de vil gjennomføre møtet via videokonferanse eller på annen måte. Det vil likevel kunne være uheldig om styremedlemmer, som forutsetningsvis skal samarbeide tett over en lengre periode, aldri treffes fysisk. Derfor foreslås det i nytt *fjerde punktum* å gi alle styremedlemmene rett til å kreve fysisk møte.

Videre foreslår departementet to endringer i *femte ledd annet punktum*. Den første går ut på å erstatte «undertegne» med «signere». Formålet med endringen er å likestille elektronisk og håndskreven signatur på styreprotokollen. Reglene for elektronisk signatur fremgår for øvrig av EU-forordningen eIDAS, som også gjelder som norsk lov. Den andre endringen innebærer å erstatte ordet «fremmøtte» med uttrykket «som deltok». Endringen foreslås for å få bestemmelsens ordlyd til å harmonere bedre med endringen i første ledd som åpner for digitale styremøter, siden man rent språklig ikke «møter frem» i et digitalt møte.

9.4 Til overgangsregelen

Departementet foreslår en overgangsregel som fastslår at det er møtetidspunktet som er avgjørende for om generalforsamling og årsmøte kan avholdes i tråd med endringene i bustadbyggjelagslova § 5-6, burettslagslova § 7-4 og eierseksjonsloven § 41.

Overgangsregelen åpner med andre ord opp for at møtene kan gjennomføres uten fysisk oppmøte selv om innkalling til slikt møte er sendt før endringene trådte i kraft. For at møtet skal kunne gjennomføres uten fysisk oppmøte må det fremgå av innkallingen at styret legger opp til dette, slik at eiernes rett til å kreve fysisk møte etter de nevnte bestemmelsene ivaretas.

10 Samlet lovforslag

I

I lov 6. juni 2003 nr. 38 om bustadbyggjelag gjøres følgende endringer:

Overskriften til § 1-5 skal lyde:

Meldingar mv.

§ 1-5 endres slik:

Styret avgjer korleis meldingar og liknande til andelseigarane etter denne lova skal gis. Andelseigarane kan reservere seg mot å motta meldingar elektronisk. Styret skal informere andelseigarane i rimeleg tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldingar skal gis på ein trygg og tenleg måte.

Når ein andelseigar skal gi meldingar og liknande etter denne lova til laget, kan han eller ho gjere dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressa eller på den måten laget har fastsett for dette føremålet.

Krav om at meldingar og liknande skal vere eller gis skriftleg er ikkje til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Departementet kan i forskrift gi føresegner om krav til meldingar og liknande mellom laget og andelseigarane.

Ny § 1-6 skal lyde:

§ 1-6 Utarbeiding og oppbevaring av dokumentasjon

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som krevjast utarbeid etter lova på ein trygg og forsvarleg måte. Dokumentasjonen skal vere leseleg og tilgjengeleg frå Noreg.

Krav om at dokumentasjon skal vere eller gis skriftleg er ikkje til hinder for bruk av elektroniske løysingar.

Departementet kan i forskrift gi føresegner om oppbevaringstid for bestemte dokumenttypar, kva som skal reknast som trygg og forsvarleg utarbeiding og oppbevaring, og om tryggleiksnivået for signatur.

§ 2-6 endres slik:

Stiftarane skal datere og *signere* stiftingsdokumentet. Når alle stiftarane har *signert* stiftingsdokumentet, er andelane teikna og laget stifta. *Stiftingsdokumentet kan opprettast på papir eller gjennom Føretaksregisteret si elektroniske løysing for stifting av bustadbyggjelag.*

§ 2-8 første ledd endres slik:

Laget skal meldast til Føretaksregisteret innan tre månader etter at stiftingsdokumentet er *signert*.

§ 5-2 annet ledd endres slik:

Fullmektigen skal leggje fram skriftleg fullmakt. *Fullmakta skal vere signert og datert*. Fullmakta gjeld berre for den førstkomande generalforsamlinga om det ikkje går tydeleg fram at noko anna er meint. Andelseigaren kan når som helst kalle tilbake fullmakta. *Første og andre punktum gjeld tilsvarande for tilbakekalling av fullmakta*.

§ 5-6 nytt fjerde ledd skal lyde:

Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast, medrekna å tillate bruk av førehandsstemmer. Generalforsamlinga skal likevel gjennomførast fysisk dersom minst ein tjuandedel av andelseigarane krev det. Dersom generalforsamlinga ikkje gjennomførast som fysisk møte, må styret syte for ein forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systema må sikre at deltakinga og stemmegivinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukas ein trygg metode for å bekrefte identiteten til deltakaren.

§ 5-7 nytt tredje ledd skal lyde:

Føresegna i § 5-6 fjerde ledd gjeld tilsvarande.

§ 5-17 tredje ledd første punktum endres slik:

Møteleiaren og minst ein annan person som generalforsamlinga skal velje mellom dei som er til stades, skal *signere* protokollen.

§ 6-17 første ledd skal lyde:

Styret avgjer korleis møter skal gjennomførast.

§ 6-26 tredje ledd første og annet punktum endres slik:

Protokollen skal *signerast* av styremedlemmene som har vore med på behandlinga i styret. Har styret minst fem medlemmer, og er vedtak gjort i møte, kan styret velje to til å *signere*.

II

I lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag gjøres følgende endringer:

Overskriften til § 1-6 skal lyde:

Meldingar mv.

§ 1-6 endres slik:

Styret avgjer korleis meldingar og liknande til andelseigarane etter denne lova skal gis. Andelseigarane kan reservere seg mot å motta meldingar elektronisk. Styret skal informere andelseigarane i rimeleg tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldingar skal gis på ein trygg og tenleg måte.

Når ein andelseigar skal gi meldingar og liknande etter denne lova til laget, kan han eller ho gjere dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressa eller på den måten laget har fastsett for dette føremålet.

Krav om at meldingar og liknande skal vere eller gis skriftleg er ikkje til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Departementet kan i forskrift gi føresegner om krav til meldingar og liknande mellom laget og andelseigarane.

Ny § 1-7 skal lyde:

§ 1-7 Utarbeiding og oppbevaring av dokumentasjon

Laget skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som krevjast utarbeidd etter lova på ein trygg og forsvarleg måte. Dokumentasjonen skal vere leseleg og tilgjengeleg frå Noreg.

Krav om at dokumentasjon skal vere eller gis skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektroniske løysingar.

Departementet kan i forskrift gi føresegner om oppbevaringstid for bestemte dokumenttypar, kva som skal reknast som trygg og forsvarleg utarbeiding og oppbevaring, og om tryggleiksnivået for signatur.

§ 2-7 endres slik:

Stiftarane skal datere og *signere* stiftingsdokumentet. Når alle stiftarane har *signert* stiftingsdokumentet, er andelane teikna og laget stifta. *Stiftingsdokumentet kan opprettast på papir eller gjennom Føretaksregisteret si elektroniske løysing for stifting av burettslag.*

§ 2-9 første ledd første punktum endres slik:

Laget skal meldast til Føretaksregisteret innan tre månader etter at stiftingsdokumentet er *signert*.

§ 7-4 nytt fjerde ledd skal lyde:

Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast, medrekna å tillate bruk av førehandsstemmer. Generalforsamlinga skal likevel gjennomførast fysisk dersom minst ein tjuandedel av andelseigarane krev det. Dersom generalforsamlinga ikkje gjennomførast som fysisk møte, må styret syte for ein forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systema må sikre at deltakinga og stemmegivinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukas ein trygg metode for å bekrefte identiteten til deltakaren.

§ 7-5 nytt annet ledd skal lyde:

Føresegna i § 7-4 fjerde ledd gjeld tilsvarande.

§ 7-9 annet ledd annet punktum endres slik:

Protokollen skal *signerast* av møteleiaren og minst ein andelseigar som generalforsamlinga skal velja mellom dei som *deltok*.

§ 8-5 nytt tredje og fjerde punktum skal lyde:

Styret avgjer korleis styremøtet skal gjennomførast. Alle styremedlemmene kan krevje fysisk møte.

§ 8-7 annet ledd annet punktum endres slik:

Protokollen skal *signerast* av dei styremedlemmene *som deltok*.

III

I lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner gjøres følgende endringer:

Ny § 6a skal lyde:

§ 6a. Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Departementet kan i forskrift gi regler om krav til meldinger og lignende mellom styret og seksjonseierne.

Ny § 6b skal lyde:

§ 6b. Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som kreves utarbeidet etter loven på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være lesbar og tilgjengelig fra Norge.

Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

Departementet kan i forskrift gi bestemmelser om oppbevaringstid for bestemte dokumenttyper, hva som skal regnes som trygg og forsvarlig utarbeidelse og oppbevaring, og om trykknivå for signatur.

§ 41 nytt annet ledd skal lyde:

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, og kan herunder tillate bruk av forhåndsstemmer. Årsmøtet skal likevel gjennomføres fysisk dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakerens identitet.

§ 42 nytt annet punktum skal lyde:

Bestemmelsene i § 41 annet ledd gjelder tilsvarende.

§ 53 annet punktum endres slik:

Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som *deltar*, skal *signere* protokollen.

§ 56 første ledd nytt tredje og fjerde punktum skal lyde:

Styret bestemmer hvordan styremøtet skal gjennomføres. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

§ 56 femte ledd annet punktum endres slik:

Alle de *deltakende* styremedlemmene skal *signere* protokollen.

IV

1. Loven trer i kraft fra det tidspunktet Kongen bestemmer. Kongen kan sette de enkelte bestemmelsene i kraft på ulike tidspunkter.
2. Generalforsamling og årsmøte kan gjennomføres uten fysisk oppmøte i tråd med endringene i bustadbyggjelagslova § 5-6, burettslagslova § 7-4 og eierseksjonsloven § 41 selv om innkalling er sendt før endringene trådte i kraft.