



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Prop. 128 L

(2019–2020)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

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

Innhold

1	Proposisjonens hovedinnhold	5	4.3	Høringsinstansenes syn	13
			4.3.1	Innledning	13
			4.3.2	Unntak fra krav til fysiske møter	13
2	Bakgrunnen for forslagene i proposisjonen	7	4.3.3	Unntak fra krav om fysisk signatur på møteprotokoller	14
2.1	Utbruddet av covid-19	7	4.3.4	Unntak fra krav om forhånds-samtykke for elektronisk kommunikasjon	14
2.2	Forskrift fastsatt med hjemmel i koronaloven § 2	7	4.4	Departementets vurderinger	14
2.3	Behovet for en midlertidig lov	7	4.4.1	Innledning	14
2.4	Høringsnotat 30. april 2020	8	4.4.2	Unntak fra krav til fysiske møter	14
2.5	Departementets arbeid med lovproposisjonen	9	4.4.3	Unntak fra krav om fysisk signatur på møteprotokoller	16
3	Forlenget frist for generalforsamling og årsmøte	10	4.4.4	Unntak fra krav om forhånds-samtykke for elektronisk kommunikasjon	16
3.1	Gjeldende rett	10	5	Lovens varighet	18
3.2	Departementets høringsforslag	10	5.1	Innledning	18
3.3	Høringsinstansenes syn	10	5.2	Departementets vurdering	18
3.4	Departementets vurderinger	11	6	Økonomiske og administrative konsekvenser	19
4	Videreføring av den midlertidige forskriften i midlertidig lov	12	7	Merknader til de enkelte bestemmelsene i lovforslaget ...	20
4.1	Gjeldende rett	12		Forslag til 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	23
4.1.1	Krav til fysisk møte	12			
4.1.2	Krav om fysisk signatur på møteprotokoller	12			
4.1.3	Krav om forhåndssamtykke for elektronisk kommunikasjon	12			
4.2	Departementets høringsforslag	12			
4.2.1	Innledning	12			
4.2.2	Unntak fra krav til fysiske møter	12			
4.2.3	Unntak fra krav om fysisk signatur på møteprotokoller	13			
4.2.4	Unntak fra krav om forhånds-samtykke for elektronisk kommunikasjon	13			



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Prop. 128 L

(2019–2020)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

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

Tilråding fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet 5. juni 2020, godkjent i statsråd samme dag. (Regjeringen Solberg)

1 Proposisjonens hovedinnhold

Kommunal- og moderniseringsdepartementet legger i denne proposisjonen frem forslag til en midlertidig lov. Den midlertidige loven forlenger frist for å holde generalforsamling (i boligbyggelag og borettslag) og årsmøte (i eierseksjonssameier) og gjør unntak fra krav til fysisk møte mv. i lov 6. juni 2003 nr. 38 om bustadbyggjelag (boligbyggelagsloven), lov 6. juni 2003 nr. 39 om borettslagsloven (borettslagsloven) og lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven). Samlet benevnes de tre lovene i denne proposisjonen som «boliglovene».

Forslaget innebærer å lovfeste de unntakene som er fastsatt i midlertidig forskrift gitt i medhold av midlertidig lov 27. mars 2020 nr. 17 om forskriftshjemmel for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av Covid-19 mv. (koronaloven) koronaloven § 2. Det innebærer å gjøre unntak fra kravene i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og

eierseksjonsloven om fysisk oppmøte på generalforsamling og årsmøte, og om fysisk signatur i de samme lovene. Lovforslaget legger videre til rette for at boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier kan kommunisere elektronisk med andels- og seksjonseiere, uavhengig av om disse har forhåndssamtykket til elektronisk kommunikasjon. I tillegg inneholder lovforslaget en bestemmelse om å forlenge fristen for å holde generalforsamling og årsmøte i 2020 til 31. august.

Formålet med lovforslaget er å legge til rette for at boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier kan gjennomføre sine lovpålagte oppgaver uten at dette kommer i strid med pålegg og anbefalinger som helsemyndighetene har gitt som en følge av utbruddet av covid-19.

I kapittel 2 behandles bakgrunnen for lovforslaget. Kapitlet omtaler høringen som ble sendt ut 30. april 2020, hvor forslaget om forlenget frist for

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

generalforsamling og årsmøte inngår, og hvor departementet også foreslo permanente lovendringer som skulle gjøre boliglovene teknologinøytrale. Denne proposisjonen omhandler midlertidige lovendringer, og følger dermed ikke opp de permanente lovendringene som ble foreslått i høringen.

I kapittel 3 behandles reglene om forlenget frist for generalforsamling og årsmøte. Kapitlet omtaler også forholdet til reglene i regnskapsloven, og utsatt frist for å fastsette og sende inn årsregnskap.

I kapittel 4 behandles forslaget om å videreføre bestemmelsene som er fastsatt i 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.

Kapittel 5 behandler spørsmålet om lovens varighet. Departementet foreslår at loven gjelder frem til 1. november 2020.

2 Bakgrunnen for forslagene i proposisjonen

2.1 Utbruddet av covid-19

Verdens helseorganisasjon erklærte 11. mars 2020 at utbruddet av covid-19 er en pandemi. Utbruddet har påvirket det norske samfunnet. For å avhjelpe konsekvensene av utbruddet har regjeringen iverksatt en rekke tiltak som hovedsakelig er besluttet med hjemmel i smittevernloven og helseberedskapsloven. Tiltakene er ment å begrense smittespredningen, beskytte liv og helse, og sørge for at samfunnskritiske funksjoner opprettholdes.

Regjeringen varslet at det i tillegg til tiltak etter smittevernloven og helseberedskapsloven er behov for tiltak som vil kreve rettslig grunnlag som ikke finnes i gjeldende lover. Midlertidig lov 27. mars 2020 nr. 17 om forskriftshjemmel for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av Covid-19 mv. (koraloven) ble vedtatt av Stortinget 21. mars 2020. Loven ga på nærmere vilkår Kongen myndighet til å fastsette forskrifter om nødvendige og forholdsmessige tiltak som kan utfylle, supplere eller fravike gjeldende lovgivning. Forskriftene skulle være midlertidige, og de kunne bare gis dersom lovens formål ikke kan ivaretas gjennom normal lovbehandling i Stortinget. Et mindretall på en tredjedel av stortingsrepresentantene kunne bestemme at forskriftene skal oppheves, helt eller delvis, før de trådte i kraft. Det vises til Prop. 56 L (2019–2020) og Innst. 204 L (2019–2020) for en nærmere gjennomgåelse av bakgrunnen for loven. Loven trådte i kraft 27. mars 2020. Det fremgikk av lovens § 7 at den skulle oppheves 27. april 2020. Ved endringslov 24. april 2020 nr. 34 vedtok Stortinget å forlenge koronalovens varighet til 27. mai 2020, jf. koronaloven § 7. Det vises til Prop. 76 L (2019–2020) og Innst. 240 L (2019–2020) for nærmere gjennomgang av bakgrunnen for forlengelsen.

2.2 Forskrift fastsatt med hjemmel i koronaloven § 2

Med hjemmel i koronaloven § 2 har Kongen i statsråd fastsatt 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»).

Forskriften gir midlertidige unntak fra kravene i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven om fysisk oppmøte på generalforsamling og årsmøte, og om fysisk signatur i de samme lovene. Forskriften legger videre til rette for at borettslag og boligbyggelag kan kommunisere elektronisk også med medlemmer som ikke har forhåndssamtykket til elektronisk kommunikasjon.

Nærmere om departementets vurderinger ved fastsettelsen av forskriften finnes i kongelig resolusjon 8. april 2020 om midlertidig forskrift om unntak fra regler om fysisk årsmøte og generalforsamling mv. i eierseksjonssameier, borettslag og boligbyggelag for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19.

2.3 Behovet for en midlertidig lov

Myndighetenes pålegg og anbefalinger som følge av covid-19-utbruddet, slik som restriksjoner på hvor mange som kan samles, avstand mellom personer mv., kan forhindre eller vanskeliggjøre gjennomføring av fysisk møte i boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier. Det kan medføre at generalforsamling og årsmøte ikke kan behandle saker og treffe beslutninger i tråd med lovenes saksbehandlingsregler, eller at ordinær generalforsamling eller ordinært årsmøte ikke kan avholdes innenfor lov- eller vedtektsfestede frister.

For å avhjelpe situasjonen, har Kongen i Statsråd med hjemmel i koronaloven § 2 fastsatt en midlertidig forskrift om unntak fra krav til fysisk møte mv. Forskriften har samme varighet som koronaloven. Departementet viser til omtalen i punkt 2.2.

Stortinget vedtok å forlenge koronaloven til 27. mai 2020. I lovproposisjonen som ligger til grunn for forlengelsen, jf. Prop. 76 L (2019–2020), skriver Justis- og beredskapsdepartementet på

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

side 5 at «departementet ser ikke for seg en forlengelse ut over dette». Da koronaloven ble opphevet 27. mai 2020, bortfalt forskriften omtalt i punkt 2.2 samtidig.

Ingen vet hvor lenge offentlige pålegg og anbefalinger, for eksempel om hvor mange som kan samles mv., vil vare. Selv om restriksjonene nå er lempet på med tanke på hvor mange som kan samles, vil det, særlig for de større boligbyggelagene, borettslagene og eierseksjonssameiene, fortsatt kunne være vanskelig å gjennomføre generalforsamling og årsmøte samtidig som smittevern hensyn skal ivaretas. Enkelte andels- og seksjonseiere vil også kunne vegre seg for å delta i fysiske møter med mange deltakere selv om smittesituasjonen i Norge kommer mer under kontroll. Departementet har mottatt innspill både fra forretningsførere og en rekke enkeltpersoner om at unntak fra krav til fysisk møte mv. bør gjelde ut over koronalovens gyldighetsperiode. Mange har også spilt inn at fristen for å holde generalforsamling og årsmøte må forlenges.

I en slik situasjon er det viktig å gi boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier forutsigbarhet, slik at de kan planlegge og avholde møtene. Det tilsier at det gis mulighet til å avholde møter uten krav til fysisk deltakelse mv. i en begrenset periode også etter at den midlertidige forskriften ble opphevet 27. mai 2020.

Etter departementets syn er det derfor behov for å forlenge unntakene fra reglene om fysisk møte, samt muligheten for elektronisk signatur mv. Det er også behov for å fravike lovbestemte og vedtektsfestede frister for å avholde ordinær generalforsamling og årsmøte.

2.4 Høringsnotat 30. april 2020

Kommunal- og moderniseringsdepartementet sendte 30. april 2020 forslag om endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven på høring. Høringen ble samtidig offentliggjort på regjeringen.no. I tillegg ble en pressemelding om høringen publisert 2. mai 2020. Høringsfristen var 8. mai 2020.

Etter utredningsinstruksen skal høringsfristen normalt være tre måneder, og ikke kortere enn seks uker. Høring kan unnlates dersom den ikke vil være praktisk gjennomførbar, kan vanskeliggjøre gjennomføringen av tiltaket eller må anses åpenbart unødvendig. Den korte høringsfristen på åtte dager hadde flere årsaker. Det er for det første avgjørende at forlenget frist for å gjennomføre generalforsamling og årsmøte kan komme på

plass før den lovbestemte fristen utløper 30. juni. For det andre la departementet vekt på at det også i tiden fremover kan være vanskelig å overholde lovbestemte krav om fysisk oppmøte uten samtidig å bryte smittevern anbefalinger. For det tredje la departementet vekt på at lovforslagene ikke innebærer pålegg overfor private eller inngrep i noens rettigheter, men kun en utvidelse av mulighetene til å kommunisere og treffe beslutninger. Departementet la i tillegg vekt på at forslaget bygger på reglene som er fastsatt i midlertidig forskrift, og som hadde vært på høring i slutten av mars. Høringsdokumentene og høringsuttalelsene er tilgjengelige på regjeringen.no.

Forslaget ble sendt til disse høringsinstansene:

Departementene

Datatilsynet
Digitaliseringsdirektoratet
Finanstilsynet
Forbrukerrådet
Forbrukertilsynet
Husbanken
Konkurransetilsynet
Statsbygg

Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL)
Bate boligbyggelag
BOB boligbyggelag
Boligbyggelaget Nord (BONORD)
Boligbyggelaget TOBB
Boligbyggelaget USBL
Boligmentoren – Norges Huseierforbund
Den norske advokatforening
Eiendom Norge
Finans Norge
Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon (FBIO)
Handelshøyskolen BI, Institutt for rettsvitenskap og styring
Huseierne
Jussbuss
Jussformidlingen i Bergen
Jusshjelpa i Nord-Norge
Kommunale boligadministrasjoners landsråd (KBL)
KS
Leieboerforeningen
Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF)
Norges Juristforbund
Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)
Norsk Eiendom
OBOS

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

Regnskap Norge
Revisorforeningen
Utleiemegleren

Klima- og miljødepartementet
Landbruks- og matdepartementet
Samferdselsdepartementet
Utenriksdepartementet

Høringsfristen gikk ut 8. mai 2020. Departementet fikk 31 hørings svar. Disse instansene tok opp realiteten i ett eller flere av forslagene:

Utleiemegleren

Forsvarsdepartementet
Brønnøysundregistrene
Datatilsynet

Oslo byfogdembete

ABBL
Advokatforeningen
Bate Boligbyggelag
Boligbyggelaget Usbl
BoligMentoren – Norges Huseierforbund
Eiendom Norge
Else Marie Aa
Fredrik S. Ruud
Huseierne
Hwang Flater Analyse
Liv Eli Brynhildsvoll
NBBL SA
Norges Eiendomsmeglerforbund
OBOS BBL
Ole J. Børseth
Pensjonistforbundet
Revisorforeningen
Thor Olaf Tengedal

I tillegg ga to privatpersoner høringsinnspill uten å oppgi navn.

Disse instansene har positivt uttrykt at de ikke har høringsinnspill:

Helse- og omsorgsdepartementet
Justis- og beredskapsdepartementet

2.5 Departementets arbeid med lovproposisjonen

Det forslaget departementet sendte på høring 30. april 2020, var primært et forslag til permanente lovendringer, som departementet tok sikte på at Stortinget kunne vedta før sommeren. Høringsnotatet inneholdt imidlertid også forslag om en midlertidig forlengelse av fristen for å gjennomføre generalforsamling og årsmøte i 2020. Høringsfristen var på åtte dager. En begrunnelse for den korte høringsfristen er inntatt i punkt 2.4. Høringsinnspillene viste at flere var kritiske til den korte høringsfristen, og noen ga positivt uttrykk for at den korte fristen gjorde det umulig å gi et gjennomarbeidet innspill til forslaget. Høringsinnspillene avdekket for øvrig også at enkelte problemstillinger krever noe mer utredning enn det departementet først så for seg. Departementet har forståelse for synspunktet om at fristen var for kort. Derfor foreslår departementet i denne proposisjonen – i stedet for permanente lovendringer – i første omgang en midlertidig lov. Den midlertidige loven bygger på koronaforskriften. Departementet presiserer at også koronaforskriften var på høring før den ble fastsatt. Departementet har derfor i to omganger fått innspill til de problemstillingene den midlertidige loven skal regulere.

Departementet vil sende forslaget om permanente lovendringer på ny høring, og tar sikte på å komme tilbake til Stortinget med en lovproposisjon høsten 2020.

3 Forlenget frist for generalforsamling og årsmøte

3.1 Gjeldende rett

Den lovbestemte fristen for å avholde generalforsamling og årsmøte er innen utgangen av juni, jf. boligbyggelagsloven § 5-6 første ledd, borettslagsloven § 7-4 første ledd og eierseksjonsloven § 41. Enkelte kan også ha fastsatt en tidligere frist i vedtektene. Lovene bestemmer videre at generalforsamlingen og årsmøtet skal behandle regnskap for foregående kalenderår, jf. boligbyggelagsloven § 5-6 annet ledd, borettslagsloven § 7-4 annet ledd og eierseksjonsloven § 44 annet ledd bokstav b. Årsregnskap, og eventuell årsberetning, skal fastsettes senest seks måneder etter regnskapsårets slutt, jf. regnskapsloven § 3-1 tredje ledd. Det vil si tilsvarende fristen for å gjennomføre generalforsamling og årsmøte, 30. juni. Senest én måned etter at regnskapet er fastsatt, skal det sendes inn til Regnskapsregisteret, jf. regnskapsloven § 8-2 første ledd. Den regnskapspliktige skal betale forsinkelsesgebyr dersom regnskapet ikke er sendt inn til Regnskapsregisteret innen 1. august, jf. regnskapsloven § 8-3 første ledd.

3.2 Departementets høringsforslag

Departementet foreslo å forlenge årets frist for å holde generalforsamling og årsmøte til 31. oktober 2020. Departementet mente at en slik forlengelse av fristen vil redusere risikoen for at boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier velger å gjennomføre fysiske møter mens virusutbruddet pågår, med fare for ytterligere spredning av viruset. Departementet fremhevet at forlenget frist også vil gi aktørene flere alternativer: Boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier som ikke kan eller vil bruke digitale møteløsninger kan i stedet gjennomføre «vanlig» generalforsamling eller årsmøte med fysisk tilstedeværelse innen utgangen av oktober. Departementet la til grunn at sannsynligheten for at fysiske møter kan avholdes uten å komme i strid med myndighetenes smittevernanbefalinger, ville være større senere på året. Dersom generalforsamlingen eller

årsmøtet ikke gjennomføres innen utgangen av juni, vil det heller ikke være mulig å få godkjent årsregnskapet og sendt dette til Regnskapsregisteret innen fristen. Departementet pekte derfor på at det er behov for å utsette denne fristen tilsvarende, og at Finansdepartementet og Nærings- og fiskeridepartementet ville vurdere dette.

3.3 Høringsinstansenes syn

Elleve høringsinstanser uttalte seg om forslaget til forlenget frist for generalforsamling og årsmøte i 2020.

Asker og Bærum boligbyggelag (ABBL), Boligmentoren – Norges Huseierforbund, Huseierne, Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL), OBOS, Pensjonistforbundet og Revisorforeningen støtter departementets forslag om å forlenge årets frist for å gjennomføre generalforsamling og årsmøte til 31. oktober. *Brønnøysundregistrene* og *Hwang Flater Analyse* støtter forslag om å forlenge fristen, men stiller spørsmål ved hensiktsmessigheten av å utsette helt til 31. oktober.

Flere av høringsinstansene understreker viktigheten av at fristen forlenges i den pågående koronasituasjonen. *Huseierne* uttaler at de har vært i kontakt med en rekke sameier og borettslag som ikke ønsker å ha digitale årsmøter eller som ikke har digitale løsninger de kan benytte. Det er derfor «et stort behov for en slik utsettelse». Også *NBBL* uttaler at det er «helt nødvendig» med forlenget frist i år, da det fortsatt er flere boligselskaper som ikke har klart å avholde årets møter. *NBBL* viser til at dette kan være store boligselskaper som teller flere hundre eiere, og som derfor ikke kan møtes fysisk, og hvor digital avholdelse av møtet med dagens løsninger fortsatt er krevende.

Brønnøysundregistrene, OBOS og Revisorforeningen peker særskilt på sammenhengen mellom fristen for årsmøte og fristen for innsending av årsregnskap, og viktigheten av at fristene samordnes.

Brønnøysundregistrene fremhever at offentliggjøring av årsregnskapene skal sikre økonomisk

trygghet og effektivitet. Hvis offentliggjøring av regnskapsinformasjon blir utsatt helt til 31. oktober, som departementets forslag åpner for, mener Brønnøysundregistrene at det vil kunne medføre store negative konsekvenser for brukerne, herunder finansinstitusjoner, kredittvurderingsselskaper osv. De mener videre at det bør ses hen til at årsregnskapet uansett må være ferdig for å levere skattemelding og næringsoppgave til Skatteetaten 31. august, og stiller således spørsmål ved den praktiske realiteten ved å gi en frist for gjennomføring av generalforsamling og årsmøte som er lengre enn dette.

Hwang Flater Analyse mener forlengelse av fristen «er et fornuftig tiltak». *Hwang Flater Analyse* mener samtidig at risikoen for «eventuelle negative «bivirkninger» av tiltaket ikke er ordentlig utredet», og at det taler for at fristen bør settes kortere enn 31. oktober.

Advokatforeningen og *Eiendom Norge* støtter ikke forslaget om forlenget frist for å gjennomføre generalforsamling og årsmøte. De peker begge på uheldige konsekvenser ved en forlenget frist, blant annet ved at man ved å utsette behandling og fastsettelse av regnskapet ikke får oppdatert informasjon om hvilke gjeldsforpliktelser som hviler på den enkelte andel eller seksjon. *Eiendom Norge* mener dette kan gjøre bolighandelen mindre trygg. Disse høringsinstansene mener også at det ikke bør by på problemer å gjennomføre generalforsamling og årsmøte innen utgangen av juni, enten ved fysiske møter (nå som restriksjonene er lempet på) eller ved bruk av digitale løsninger.

3.4 Departementets vurderinger

Som følge av utbruddet av koronavirus er det fortsatt en rekke restriksjoner og råd fra myndighetene for å unngå smittespredning. Myndighetenes råd og vurderinger knyttet til smittereduserende tiltak oppdateres stadig. Det er nå en gradvis oppmykning i restriksjonene, blant annet ved at flere kan samles. Likevel vil det – spesielt for de større boligbyggelagene, borettslagene og eierseksjonssameiene – være vanskelig å få gjennomført generalforsamling og årsmøte innen utgangen av juni, uten å komme i strid med offentlige pålegg og råd.

Selv om restriksjonene knyttet til å forhindre spredning av koronaviruset lettes på fram mot fristen, er det, som *NBBL* påpeker, mange bolig-selskaper som ennå ikke har fått gjennomført

årets møter. Koronaviruset har derfor medført et visst «etterslep». Det kan derfor være krevende å få gjennomført generalforsamling og årsmøte innen utgangen av juni, selv om adgangen til å ha fysiske møter åpnes mer opp.

Departementet fastholder derfor at det er behov for forlenget frist for å gjennomføre generalforsamling og årsmøte i år. Dette støttes av et flertall av høringsinstansene.

Samtidig er departementet enig i at det også kan ha negative konsekvenser å forlenge fristen for et lengre tidsrom. Det kan være uheldig at det ikke blir valgt nye styremedlemmer eller at andre viktige avgjørelser ikke blir tatt. Det vil også kunne ha negative konsekvenser om fastsettelse av regnskapet for 2019 utsettes lenge. Som *Advokatforeningen* påpeker i sitt høringsvar, vil det – dersom behandlingen utsettes til oktober – kun gjenstå to måneder av året. Da vil nesten hele året være gått uten at det er gjort nødvendige tilpasninger til boligselskapets økonomiske situasjon.

Departementet er etter dette kommet til at fristen ikke bør forlenges til 31. oktober, som foreslått i høringen.

Finansdepartementet og Nærings- og fiskeridepartementet har foreslått at fristene for fastsettelse av årsregnskap og årsberetning, samt revisors avgivelse av revisorberetning, utsettes med to måneder. De foreslår også å utsette de lovbestemte fristene for avholdelse av ordinær generalforsamling, ordinært årsmøte mv. for foretak, slik som aksjeselskaper, samvirkeforetak og statsforetak, med to måneder, det vil si til 31. august.

Fristene for generalforsamling og årsmøte i boliglovene samsvarer etter gjeldende rett med fristene for årsregnskap og årsberetning mv. i regnskapsloven. Departementet mener at en midlertidig forlenget frist etter boliglovene må være i samsvar med fristen for å fastsette årsregnskap mv. En forlengelse utover dette vil ha liten praktisk betydning, da det er generalforsamlingen og årsmøtet som må behandle årsregnskapet. Departementet foreslår derfor å forlenge årets frist for å gjennomføre generalforsamling og årsmøte i boliglovene med to måneder, til 31. august 2020.

Departementet mener dette er et viktig tiltak for å redusere risikoen for at boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier gjennomfører fysiske møter som er i strid med myndighetenes pålegg og anbefalinger. Samtidig kan det også legges til rette for at flere rekker å få på plass løsninger for å gjennomføre møtet digitalt.

4 Videreføring av den midlertidige forskriften i midlertidig lov

4.1 Gjeldende rett

4.1.1 Krav til fysisk møte

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.

4.1.2 Krav om fysisk signatur på møteprotokoller

Boligbyggelagsloven § 5-17 tredje ledd, borettslagsloven § 7-9 annet ledd og eierseksjonsloven § 53 krever at protokoller fra generalforsamling og årsmøte undertegnes skriftlig. Lovene åpner ikke for elektronisk signatur. I koronaforskriften ble det gjort et midlertidig unntak fra kravet om fysisk signatur i perioden 8. april til 27. mai 2020.

4.1.3 Krav om forhåndssamtykke for elektronisk kommunikasjon

Boligbyggelagsloven § 1-5 og borettslagsloven § 1-6 hindrer lagene i å kommunisere elektronisk med andelseiere som ikke har gitt forhåndssamtykke til dette. I koronaforskriften ble det gjort et midlertidig unntak fra kravet om forhåndssamtykke i perioden 8. april til 27. mai 2020.

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 tilsi begge deler, og spørsmålet er rettslig sett uklart.

4.2 Departementets høringsforslag

4.2.1 Innledning

Forslaget departementet sendte på høring 30. april 2020 om unntak fra krav til fysiske møter mv., var et forslag til permanente lovendringer. Som nevnt i punkt 2.5, viste høringsinnspillene at enkelte problemstillinger krever mer utredning. Departementet fremmer i denne proposisjonen derfor i stedet forslag om en midlertidig lov, som bygger på koronaforskriften. På denne bakgrunn gjentar departementet her bare de delene av høringsforslaget som er relevante for den midlertidige loven som fremmes i denne proposisjonen.

4.2.2 Unntak fra krav til fysiske møter

Departementet foreslo å oppheve boliglovenes absolutte krav om fysisk oppmøte for å gjennomføre generalforsamling og årsmøte, og i stedet innføre bestemmelser om at styret bestemmer hvordan møtet skal gjennomføres. Departementet presiserte at fjernmøteteknologi og møteapplikasjoner bare kan brukes når det er forsvarlig. Departementet presiserte også at de valgte løsningene må ha funksjonalitet som gjør at møtet kan gjennomføres uten å sette noen av lovens krav til møter til side. Departementet foreslo at reglene om gjennomføring av årsmøte og generalforsamling skulle gjelde tilsvarende for ekstraordinære årsmøter og generalforsamlinger.

4.2.3 Unntak fra krav om fysisk signatur på møteprotokoller

Siden oppmøte for fysisk signering av dokumenter kan medføre fare for virusspredning, har koronautbruddet medført et behov for i forskrift midlertidig å akseptere at møteprotokoller kan signeres elektronisk. Departementet foreslo derfor å likestille elektronisk signatur og vanlig underskrift, på protokoller fra årsmøte og generalforsamling.

4.2.4 Unntak fra krav om forhåndssamtykke for elektronisk kommunikasjon

Departementet foreslo unntak fra de reglene i boligbyggelagsloven og borettslagsloven som begrenser bruken av elektroniske kommunikasjonsløsninger, det vil si kravet om forhåndssamtykke. Videre foreslo departementet å presisere at også styret i eierseksjonssameier kan kommunisere elektronisk med seksjonseierne uten forhåndssamtykke.

4.3 Høringsinstansenes syn

4.3.1 Innledning

Som nevnt i punkt 2.5, fremmer departementet i denne proposisjonen kun en midlertidig lov. Høringsinstansenes syn vil derfor bli noe kortere gjengitt enn om det var tale om permanente lovendringer.

4.3.2 Unntak fra krav til fysiske møter

24 høringsinstanser har uttalt seg om forslaget om å gjøre unntak fra kravet til fysisk møte.

Asker og Bærum boligbyggelag (ABBL), Bate boligbyggelag, Boligbyggelaget USBL, Boligmentoren – Norges Huseierforbund, Brønnøysundregistrene, Eiendom Norge, Forsvarsdepartementet, Huseierne, Norges Eiendomsmeglerforbund, NBBL, OBOS og Revisorforeningen støtter forslaget.

Advokatforeningen og *Datatilsynet* opplyser at de på grunn av den korte høringsfristen ikke har kunnet gi gjennomarbeidede høringsinnspill. *Advokatforeningen* mener videre at forslaget ikke er tilstrekkelig utredet, og foreningen kan derfor ikke slutte seg til forslaget i sin nåværende form. *Datatilsynet* nøyter seg med å vise til at personvernforordningen stiller krav til elektronisk behandling av personopplysninger, og å peke på at borettslag og eierseksjonssameier som benytter elektroniske løsninger og fjernmøteteknologi for

å avholde digitale møter, må forholde seg til disse kravene.

Hwang Flater Analyse mener høringsfristen har vært for kort, og at forslaget ikke er godt nok utredet.

Oslo Byfogdembete viser til at tingretten (i Oslo; Oslo byfogdembete) har plikt til, på begjæring, å innkalle til årsmøte og generalforsamling, dersom styret ikke oppfyller sin plikt til dette. Byfogdembetet ber om at det presiseres i loven at retten ved medhjelperen i disse tilfellene trer inn i styrets myndighet til å bestemme gjennomføringen av årsmøtet og generalforsamlingen.

Pensjonistforbundet støtter forslaget, så lenge det ivaretar analoge brukere. Dersom styret beslutter å ta i bruk digitale møter (enten midlertidig som følge av koronapandemien, eller permanent bruk i fremtiden), må det sørge for at beboere som ikke behersker eller har tilgang til digitale hjelpemidler, gis mulighet til å velge andre måter å delta på.

Syv privatpersoner har uttalt seg om forslaget. To av disse har innspill til andre temaer enn høringsen omhandler, og gjengis derfor ikke her.

Liv Eli Brynhildsvoll uttaler at hun ikke generelt er skeptisk til digitale møter, men at det er viktig ikke å undervurdere den fysiske møteplassen som en generalforsamling er.

En anonym privatperson er opptatt av problemstillingen om tekniske løsninger og hva disse betyr for beslutningsprosessene i borettslag og eierseksjonssameier. Han tror det har liten betydning om årsmøtet eller generalforsamlingen blir gjennomført fysisk eller på en digital plattform, så lenge det er mulig å føre en diskusjon om sakene som tas opp.

Fredrik S. Ruud er kritisk til den korte høringsfristen, og mener at høringsforslaget er «for overfladisk». Han mener boliglovene legger opp til maktmisbruk, og at forslag til nye regler legger enda mer makt til styrene og forretningsfører. Han fremholder at de aller fleste styrene mangler kompetanse til å gjøre de vurderingene som skal til for å håndtere digitale medier på en god måte. Videre peker han på personvern hensyn og datasikkerhet, og anfører at før det tilrettelegges for bruk av elektroniske løsninger, må det legges sterkere føringer for hvordan boligselskapenes løsninger kan brukes.

Thor Olaf Tengesdal er redd for at forslaget vil gi styre og forretningsfører for stor innflytelse, og at det vil oppstå «maktforskyvning og maktmisbruk i boligselskaper på bekostning av eiere og beboere».

Else Marie Aa mener at «den ene gangen i året må alle få lov til å komme sammen under normale

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

omstendigheter». Hun viser til at det i mange borettslag og sameier bor mennesker som ikke kan bruke, eller ønsker å bruke, digitale plattformer.

4.3.3 Unntak fra krav om fysisk signatur på møteprotokoller

10 høringsinstanser har uttalt seg om forslaget. *ABBL, Bate Boligbyggelag, Boligmentoren – Norges Huseierforbund, Eiendom Norge, Forsvarsdepartementet, Huseierne, NBBL, Norges Eiendomsmeglerforbund, OBOS og Revisorforeningen* støtter forslaget.

ABBL fremhever at å «likestille elektronisk signatur med skriftlig signatur er etterspurt for «boliglovene»». Videre skriver de at «[e]lektronisk signatur brukes på flere områder i samfunnet, blant annet innen aksjelovgivning, hvilket tilsier at det også bør gjelde for «boliglovene»».

4.3.4 Unntak fra krav om forhåndssamtykke for elektronisk kommunikasjon

13 høringsinstanser har uttalt seg om forslaget.

ABBL, Bate Boligbyggelag, Boligbyggelaget USBL Boligmentoren – Norges Huseierforbund, Eiendom Norge, Forsvarsdepartementet, Huseierne, NBBL, Norges Eiendomsmeglerforbund, OBOS og Revisorforeningen støtter forslaget.

NBBL fremhever at de er positive til forslaget om at elektronisk kommunikasjon skal være hovedregelen. De viser til at en slik regel «har stor praktisk betydning, da dagens regelverk har blitt opplevd som unødvendig tungvint i en hverdag hvor de fleste kommuniserer digitalt».

OBOS viser til at «elektronisk kommunikasjon har blitt hovedregelen i de aller fleste sammenhenger både offentlig og privat, det er miljømessige fordeler knyttet til det å slippe å utferdige og distribuere materiale på papir». De påpeker videre at «så lenge det finnes en mulighet for å reservere seg er det vanskelig å se noen rasjonelle argumenter mot å endre loven som foreslått».

Pensjonistforbundet skriver at de i utgangspunktet er enig i at hovedregelen for kommunikasjon med beboere i 2020 bør foregå elektronisk. De fremhever imidlertid at det «bør være styrets plikt å innhente samtykke for elektronisk kommunikasjon eller reservasjoner mot det».

Fredrik S. Ruud opplyser at han ikke kjenner til at GDPR åpner for «negativ aksept» i denne sammenhengen, og at negativ aksept uansett er en dårlig ide, spesielt for eldre beboergrupper. Han mener det må lages nye bedre regler for

hvordan en eventuell reservasjon skal håndteres.

4.4 Departementets vurderinger

4.4.1 Innledning

Som nevnt i punkt 2.5, har departementet forståelse for at enkelte av høringsinstansene – *Advokatforeningen, Datatilsynet, Hwang Flater Analyse og Fredrik S. Ruud* – synes at høringsfristen var for kort. Departementet har som nevnt besluttet at det vil se nærmere på noen av de innspillene som har kommet, og sende et revidert forslag på ny høring.

Noen av høringsinnspillene diskuterer forslagene til permanente lovendringer, som departementet ikke foreslår å ta med i den midlertidige loven. Et eksempel på dette er forslaget om å likestille fysisk og elektronisk signatur på *stiftelsesdokumenter*. Et annet eksempel er forslaget om at minst to seksjonseiere eller andelseiere i borettslag og eierseksjonssameier, som til sammen har minst ti prosent av stemmene, kan kreve at det gjennomføres fysisk møte. Departementet vil ikke i dette kapitlet drøfte innspill som relaterer seg til forslag som ikke skal inntas i den midlertidige loven. Departementet vil i stedet komme tilbake til disse innspillene i den kommende proposisjonen om permanente teknologinøytrale regler.

4.4.2 Unntak fra krav til fysiske møter

Ordinære årsmøter og generalforsamlinger skal avholdes årlig. Boliglovene bygger på en forutsetning om at møtene skal gjennomføres med fysisk deltakelse.

At beboerne i borettslagene og eierseksjonssameiene fysisk møter opp på årsmøte og generalforsamling, har flere fordeler. For mange beboere forutsetter en reell diskusjon om viktige saker at de møter de andre beboerne ansikt til ansikt. At folk som bor tett i eierseksjonssameier og borettslag møtes, øker også bevisstheten om hvem naboene er. Dette kan bidra til et bedre bomiljø, slik *Liv Eli Brynhildsvoll* og *Else Marie Aa* er inne på.

Departementet mener likevel at det er en svakhet ved dagens boliglover at de ikke gjenspeiler den teknologiske utviklingen og boligselskapenes behov for effektive, fleksible og digitale møter. Slik departementet ser det, er det liten tvil om at nye teknologiske muligheter kan forenkle beslutningsprosessene. Flere høringsinstanser, blant annet *ABBL, Bate boligbyggelag, Eiendom Norge,*

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

Huseierne, NBBL og *OBOS*, støtter et slikt utgangspunkt.

Å fjerne de rettslige hindrene for digitale møter, vil ikke 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 prøve digitale møter.

Høringsinnspillene viser at enkelte vegrer seg for å delta digitalt. I forlengelsen av dette hevder noen at digitale løsninger svekker beboerdemokratiet. 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, siden de kan være åpne over et lengre tidsrom. Dette fører til økt beboerdemokrati. Digitale møter kan også senke terskelen for mange for å si sin mening og avgi sin stemme. *OBOS* viser i sin uttalelse til at deltakelsen på de digitale møtene som har vært avvirket i medhold av koronaforskriften, har vært høy. *OBOS* har registrert et gjennomsnittlig oppmøte på 41 pst., noe som er «langt høyere enn gjennomsnittlig deltakelse på tradisjonelle fysiske møter».

Ingen vet hvor lenge påleggene og anbefalingene om hvor mange som kan samles for å minske smittespredning vil vare. Selv om restriksjonene ble lempet noe i mai, vil det, særlig for de større boligbyggelagene, borettslagene og eierseksjonssameiene, fortsatt kunne være vanskelig å gjennomføre generalforsamling og årsmøte samtidig som smittevern hensyn skal ivaretas. Enkelte andels- og seksjonseiere vil også kunne vegre seg for å delta i fysiske møter med mange deltakere selv om smittesituasjonen i Norge kommer mer under kontroll. Dette vil særlig være aktuelt for personer som er i faresonen med tanke på smitte. Selv om behovet for unntak fra kravet om fysisk møte ikke er like stort som i de åtte ukene koronaforskriften gjaldt, mener departementet at behovet for regler som gir det enkelte borettslag og sameie rett til selv å bestemme møteform, fortsatt er såpass stort at koronaforskriftens regler bør videreføres i en kort periode. Som det fremgår av kapittel 3 i denne proposisjonen, foreslår departementet at fristen for gjennomføre møtene forlenges til 31. august. Store deler av fristforlengelsen vil dermed være i skolens sommerferie, når det kanskje er lite praktisk å gjennomføre møter, selv om det kan skje digitalt. Departementet mener likevel at det har en verdi at lovgiver gir aktørene en mulighet, og departementet ser ikke bort fra at

flere vil velge å gjennomføre digitalt møte for eksempel i siste halvdel av august.

Departementet er enig med *Datatilsynet* og *Fredrik S. Ruud* i at det er sider ved bruk av digitale løsninger, som må utredes noe mer før departementet fremmer lovforslag om permanente bestemmelser som likestiller fysiske og digitale møter. Departementet vil også vurdere om det er behov for å gi flere føringer for hva slags applikasjoner og hvilken teknologi som kan brukes enn de føringene departementet ga i høringsnotatet 30. april. Samtidig mener departementet at det er viktig at lovbestemmelser ikke står i veien for bruk av nye teknologiske løsninger ved å detaljregulere løsningene i for stor grad.

Departementet foreslår å gi styret kompetanse til å beslutte å gjennomføre årsmøte og generalforsamling uten fysisk oppmøte. Styret må avveie ulike momenter når det skal velge møteform. Ett viktig moment vil være om årsmøtet eller generalforsamlingen skal behandle saker som etter sin karakter er egnet til å behandles i et digitalt møterom. Dersom det for eksempel er en eller flere saker av stor viktighet som skal behandles, kan dette i noen tilfeller tale for å holde møtet fysisk. På den annen side; er det kun enkle saker og/eller «formalia», taler det for at møtet med fordel kan gjennomføres digitalt. Et annet moment kan være om det i sameiet eller borettslaget bor mange eldre, eller andre, som har signalisert at de ikke har nødvendige digitale hjelpemidler eller digital kompetanse, og ikke vil delta med mindre møtet gjennomføres med fysisk oppmøte. Fjernmøteteknologi og møteapplikasjoner bør bare kunne brukes når møtet kan gjennomføres på en tryggende måte. Det må være en forutsetning at løsningene har funksjonalitet som gjør at møtet gjennomføres uten å sette noen av lovens øvrige krav til side.

Videre må de løsningene som tas i bruk ha funksjonalitet som gjør at stemmegivning skjer på like premisser og ut fra det samme faktagrunnlaget. Slike forhold kan vanskelig detaljreguleres i loven. Departementet mener imidlertid at kravet om tryggende gjennomføring blant annet skal innebære 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 skifte standpunkt. Innspill departementet fikk til den midlertidige koronaforskriften viser at flere av de løsningene som har vært brukt i perioden unntak fra kravet om fysisk møte gjaldt, ikke hadde slik funksjonalitet. Departementet legger

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

til grunn at løsningene vil forbedres etter hvert som man får praktisk erfaring med bruken av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte.

I de tilfellene retten innkaller til generalforsamling og årsmøte etter reglene i boligbyggelagsloven § 5-8 annet ledd, borettslagsloven § 7-6 annet ledd og eierseksjonsloven § 43 annet ledd, vil retten ved medhjelperen ha samme myndighet som styret til å bestemme gjennomføringen av årsmøtet og generalforsamlingen. Departementet er enig med *Oslo Byfogdembete* i at dette bør presiseres i loven.

4.4.3 Unntak fra krav om fysisk signatur på møteprotokoller

Møteprotokoller kan sirkulere for fysisk undertegning, men det kan i noen tilfeller være ressurs- og tidkrevende. Det løper også en viss risiko for smitte ved sirkulasjon av dokumenter.

Etter departementets vurdering er det derfor nødvendig å åpne for midlertidig bruk av elektronisk signatur ved undertegning av møteprotokoller. Elektronisk signering vil etter departementets vurdering være effektivt og tidsbesparende for boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier mens de håndterer konsekvensene av covid-19-utbruddet. Det vil legge til rette for funksjonelle signaturløsninger som ikke krever oppmøte med fysisk signering av dokumenter. Dette vil bidra til å minimere smitterisikoen.

Ingen av høringsinstansene har motsatt seg forslaget om at møteprotokoller kan signeres ved bruk av elektronisk signatur.

Departementet foreslår at møteprotokoller som skal utarbeides etter boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven kan signeres ved bruk av betryggende elektronisk signatur. Det er vanskelig å gi en uttømmende definisjon av hva som kan være en elektronisk signatur. Ved innføringen av teknologinøytrale bestemmelser i aksjelovene i 2017 ble dette heller ikke regulert, jf. Prop. 112 L (2016–2017) punkt 4.2.4. 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.

Departementet foreslår også å åpne for en løsning som innebærer å undertegne på et fysisk dokument, som deretter skannes inn eller lastes opp som et bilde. Forslaget viderefører tilsvarende bestemmelse i den midlertidige forskriften,

og departementet har ikke mottatt noen negative innspill knyttet til denne. Departementet mener at det er å foretrekke at møteprotokoller som ikke signeres fysisk, signeres ved bruk av betryggende elektronisk signatur. Det er imidlertid ikke alle som har tilgang til elektroniske signaturløsninger. For at disse skal ha et reelt alternativ til fysisk signatur med sirkulering av dokumenter, foreslår derfor departementet å åpne for en slik forenklet løsning.

4.4.4 Unntak fra krav om forhåndssamtykke for elektronisk kommunikasjon

Regelen om samtykke for elektronisk kommunikasjon i borettslagsloven og boligbyggelagsloven må sees i lys av at lovene er fra 2003. I løpet av de 17 årene som har gått siden lovene ble vedtatt, har det skjedd en stor omveltning i hvordan både det offentlige og private kommuniserer. Hovedregelen i forvaltningsloven har siden tidlig på 2000-tallet vært at forvaltningsorganer kan kommunisere elektronisk med innbyggerne. Privatpersoner kan imidlertid reservere seg mot at enkelte meddelelser kommuniseres elektronisk. De moderne reglene har gjort at innbyggerne er vant til å motta og forholde seg til viktig informasjon elektronisk. Tilsvarende lovendringer er gjort i selskapslovgivningen, og innebærer blant annet at styret kan bestemme at aksjeselskapene kan kommunisere elektronisk med aksjonærene uten forhåndssamtykke.

For å unngå virusspredning, mener departementet at unødvendig distribusjon av papir bør unngås. Departementet mener at det er et behov for midlertidig å akseptere at boligbyggelagene og borettslagene kommuniserer elektronisk med andelseierne, uten å måtte innhente forhåndssamtykke til dette. Departementet foreslår følgelig at kravet om forhåndssamtykke midlertidig fjernes. Eierseksjonsloven har ikke tilsvarende krav om å innhente forhåndssamtykke. Det bør etter departementets mening være like muligheter for elektronisk kommunikasjon også i eierseksjonssameier, og foreslår derfor å presisere at tilsvarende gjelder for eierseksjonssameier. Departementet foreslår følgelig en midlertidig bestemmelse som tillater elektronisk kommunikasjon uten forhåndssamtykke. Departementet presiserer i den forbindelse 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 har merket seg synspunktet fra *Fredrik S. Ruud* om at det må lages bedre regler

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

for hvordan en eventuell reservasjon skal håndteres. Departementet vil se nærmere på problemstillingen i forbindelse med det videre lovarbeidet

om permanente endringer for å gjøre boliglovene teknologinøytrale.

5 Lovens varighet

5.1 Innledning

Siden departementet sendte på høring forslag til permanente lovendringer for å gjøre boliglovene teknologinøytrale, foreslo ikke departementet noe tidspunkt for hvor lenge loven skal gjelde.

Nærings- og fiskeridepartementet (NFD) har i Prop. 115 L (2019–2020) *Midlertidig lov om unntak fra krav til fysisk møte mv. i foretakslovgivningen for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19* foreslått at den midlertidige loven om unntak fra krav til fysisk møte mv. i foretakslovgivningen skal gjelde til 31. oktober 2020.

5.2 Departementets vurdering

Lovens varighet må knyttes opp mot konsekvensene av covid-19-utbruddet og de utfordringene som følger med dette. Hvor lenge loven skal vare, må avgjøres etter en avveining mellom behovet for å gi boligbyggelagene, borettslagene og eierseksjonssameiene tilstrekkelig forutsigbarhet, og hensynet til at denne type unntaksregler ikke bør gjelde lenger enn nødvendig.

Departementet mener at de samme hensynene som gjelder for foretakslovgivningen langt på vei også gjelder for gjennomføring av generalforsamling og årsmøte i boligbyggelag, borettslag

og eierseksjonssameier. Dette tilsier at loven varer til 1. november. Departementet viser til at behovet for loven vil bli redusert etter 31. august, når den forlengede fristen for å gjennomføre de ordinære møtene utløper. Ved å gjennomføre møter (fysiske og digitale) etter dette tidspunktet, vil man bryte lovens frist. Departementet viser til kapittel 3 i denne proposisjonen. Samtidig kan det være behov for å signere møteprotokoller elektronisk og kommunisere elektronisk også etter fristen for gjennomføring av generalforsamling og årsmøte. Det kan også være aktuelt å gjennomføre ekstraordinær generalforsamling og årsmøte i perioden etter 31. august. Departementet mener derfor det er hensiktsmessig at loven har en noe lengre varighet enn fristen for gjennomføring av de ordinære møtene. I vurderingen av lovens varighet er det naturlig å ta utgangspunkt i et premiss om at restriksjonene knyttet til større ansamlinger av mennesker mv. lempes på i stadig større grad, slik at det er grunn til å tro at restriksjonene vil være noe mindre strenge etter 1. november. Behovet for loven vil også av den årsaken være mindre.

Etter dette foreslår departementet at loven varer til 1. november 2020. Dersom behovet for unntak fremdeles eksisterer etter 1. november 2020, vil departementet vurdere om det bør fremmes forslag om forlengelse av loven.

6 Økonomiske og administrative konsekvenser

Forslaget om å forlenge årets frist for å holde generalforsamling og årsmøte vil bidra til at boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier som ikke får gjennomført årets møte før fristen 1. juli, får litt lengre tid på seg. Videre vil forslaget ha positiv effekt for forretningsførere, som kan få en jevnere avvikling av de møtene som våren 2020 ble utsatt som følge av restriksjoner knyttet til virusutbruddet.

Lovforslaget medfører i seg selv ingen økonomiske eller administrative konsekvenser for boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier. Lovforslaget vil lette gjennomføringen av møtene og

tilrettelegge for at beslutninger kan tas. Lovforslaget vil gi større forutsigbarhet. Uten unntak fra krav om fysisk møte, fysisk signatur og forlengede frister for å avholde ordinær generalforsamling og ordinært årsmøte, er det risiko for at boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier ikke får truffet beslutninger som er påkrevd etter lov, som for eksempel fastsettelse av årsregnskap, eller beslutninger som for øvrig er i deres interesse. Lovforslaget vil ikke ha økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

7 Merknader til de enkelte bestemmelsene i lovforslaget

Til § 1 Lovens virkeområde

Paragrafen angir lovens virkeområde. For å avhjelpe konsekvenser av utbruddet av covid-19 for boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier, legger loven til rette for at saksbehandlingen i generalforsamlingen og på årsmøtet kan skje uten fysisk møte og papirutveksling.

Paragrafen angir hvilke lover denne loven gir unntak fra. Dette er boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven.

Paragrafen slår fast at bestemmelser i denne loven ved motstrid går foran bestemmelser i lovene angitt i paragrafen og i eventuelle vedtekter.

Til § 2 Adgang til å gjennomføre generalforsamling og årsmøte uten fysisk oppmøte

Paragrafen gjør unntak fra boliglovenes krav om at årsmøte og generalforsamling skal gjennomføres med fysisk oppmøte.

Første ledd gir styret myndighet til å beslutte at årsmøtet eller generalforsamlingen skal holdes uten fysisk oppmøte. Styret beslutter hvordan møtet skal gjennomføres. Dette omfatter blant annet bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte. Behandlingsmåten må vurderes i lys av kravet om at gjennomføringen må skje på «betryggende måte». Styret må vurdere om bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller andre løsninger er betryggende for det enkelte årsmøte eller den enkelte generalforsamling. Det innebærer at de løsningene som benyttes må være egnet til å sikre at andels- og seksjonseierne har mulighet til å ivareta sine interesser. Ved valg av møteform, og i vurderingen av om møtet kan gjennomføres på betryggende måte, må styret se hen til blant annet sakens karakter og viktighet, beboersammensetningen, antallet andels- eller seksjonseiere, mulige tilgjengelige teknologiske løsninger og anskaffelseskostnadene ved disse. Seksjons- eller andelseiernes syn på behandlingsmåten er også relevant. Styret må sørge for at rettigheter, herunder talerett, ivaretas på samme måte som i et

fysisk møte. Dette innebærer også at styret ikke kan velge en behandlingsmåte som i praksis forhindrer andels- eller seksjonseiere fra å delta og stemme. Elektroniske løsninger må være tilgjengelig uten nevneverdige kostnader for beboerne.

Etter *annet ledd første punktum* har styret en plikt til å gi samtlige seksjons- eller andelseiere mulighet til å delta i behandlingen av sakene. Videre gis styret i *annet punktum* rett til å fastsette nærmere krav til gjennomføringen av deltakelsen og stemmegivningen, herunder tillate bruk av forhåndsstemme. Det følger av *tredje ledd* at forretningsfører, revisor og eventuell daglig leder skal gis mulighet til å uttale seg om aktuelle saker. I *fjerde ledd* slås det fast at styrets leder, eller en annen møteleder som velges, skal sørge for at det føres protokoll.

Det følger av boligbyggelagsloven § 5-8 annet ledd, borettslagsloven § 7-6 annet ledd og eierseksjonsloven § 43 annet ledd at styret har plikt til, på begjæring, å innkalle til årsmøte eller generalforsamling, dersom styret ikke innkaller til møtes om skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere årsmøte- eller generalforsamlingsbeslutning. *Femte ledd* bestemmer at første til fjerde ledd gjelder tilsvarende så langt det passer for tingretten.

Sjette ledd fastslår at bestemmelsene i eierseksjonsloven kapittel VI, borettslagslova kapittel 7 og bustadbyggjelagslova kapittel 5 gjelder. Disse kapitlene regulerer årsmøtets og generalforsamlingens myndighet, og oppstiller regler for behandling av saker.

Til § 3 Adgang til å kreve fysisk møte

Det følger av *første ledd* at dersom styret beslutter å holde årsmøte eller generalforsamling i medhold av § 2, kan ingen seksjons- eller andelseiere kreve at møtet avholdes som fysisk møte. *Annet ledd første punktum* slår fast at dersom noen krever ekstraordinært årsmøte eller generalforsamling, så skal styret vurdere om det er mulig å gjennomføre dette etter reglene i § 2. Det følger av *annet punktum* at ingen kan kreve at ekstraordinært årsmøte eller generalforsamling holdes som fysisk møte. Styret kan etter en slik vurdering

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

ifølge *tredje punktum* beslutte at saken skal utsettes til det kan holdes fysisk møte.

Til § 4 Signatur på protokoll

Første ledd fastsetter at protokoll fra årsmøte og generalforsamling kan signeres ved bruk av betryggende elektronisk signatur. eID og elektronisk signatur som er i samsvar med kravene i lov 15. juni 2018 nr. 44 om elektroniske tillitstjenester med forskrifter, som implementerer eIDAS-forordningen, tilfredsstillende kravet om «betryggende» elektronisk signatur. Dette gjelder blant annet både BankID, eID og e-signatur fra Buypass og Commfides.

Annet ledd presiserer at et bilde av protokollen med underskrift er likestilt med fysisk signatur. Bestemmelsen åpner for en løsning som innebærer at det anses likestilt med fysisk underskrift når det er undertegnet på et dokument, som skannes inn eller lastes opp som et bilde. Med skanning menes at et elektronisk bilde av dokumentet opprettes. Bildet må være i et lesbart format.

Til § 5 Elektronisk kommunikasjon

Paragrafen gjør i *første punktum* unntak fra kravet om uttrykkelig samtykke i boligbyggelagsloven § 1-5 og borettslagsloven § 1-6 for å kommunisere elektronisk med andelseierne. Lagene kan med hjemmel i denne paragrafen kommunisere elektronisk med alle andelseierne. Bestemmelsen fastslår videre i *annet punktum* at også eierseksjonssameiene kan kommunisere elektronisk med seksjonseierne. Selv om det ikke kreves uttrykkelig samtykke for elektronisk kommunikasjon, har styret ansvar for å gi informasjon også til andels- eller seksjonseiere det ikke er mulig å kommunisere med elektronisk.

Til § 6 Forlenget frist for ordinær generalforsamling og årsmøte

Fristen for å gjennomføre ordinær generalforsamling, jf. boligbyggelagsloven § 5-6 første ledd og borettslagsloven § 7-4 første ledd og årsmøte, jf. eierseksjonsloven § 41, er innen utgangen av juni. Paragrafen forlenger fristene i 2020 med to måneder, til 31. august.

Til § 7 Lovens ikrafttredelse og opphevelse

Første ledd angir at loven trer i kraft straks, og at den gjelder frem til 1. november 2020. Hvis situasjoner skapt ved utbruddet av covid-19 vedvarer ut over denne perioden, kan Stortinget forlenge lovens varighet ved nytt lovvedtak. Selv om loven gjelder til 1. november, vil det være i strid med § 6 å gjennomføre ordinær generalforsamling eller ordinært årsmøte etter 31. august. At loven foreslås å gjelde i perioden mellom utløpet av den forlengede fristen 31. august og 1. november, innebærer imidlertid at det vil være anledning til å gjennomføre eventuelle ekstraordinære møter uten fysisk oppmøte, at møteprotokoller kan signeres elektronisk og at man kan kommunisere elektronisk.

Annet ledd åpner for at møter som det er sendt innkalling til før 1. november 2020, kan avholdes etter bestemmelsene i denne loven. Skjæringstidspunktet knytter seg til når innkallingen er «sendt». Det betyr at innkallingen ikke trenger å være mottatt av andels- eller seksjonseierne før 1. november 2020, for at møte kan avholdes uten fysisk deltakelse etter bestemmelsene i denne loven. Bestemmelsen vil særlig være aktuell for ekstraordinær generalforsamling og ekstraordinært årsmøte.

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

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

t i l r å r :

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om 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.

Vi **HARALD**, Norges Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til 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 samsvar med et vedlagt forslag.

Forslag

til 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

§ 1 Lovens virkeområde

For å avhjelpe konsekvenser av utbruddet av covid-19 fastsettes det i denne loven unntak fra følgende lover:

1. lov 6. juni 2003 nr. 38 om bustadbyggelag
2. lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag
3. lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner

Ved motstrid går bestemmelsene i denne loven foran det som er bestemt i lovene nevnt i første ledd og eventuelle vedtekter.

§ 2 Adgang til å gjennomføre generalforsamling og årsmøte uten fysisk oppmøte

Styret kan beslutte å gjennomføre generalforsamling og årsmøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte.

Styret må gi samtlige andels- eller seksjonseiere mulighet til å delta i behandlingen av sakene. Styret kan fastsette nærmere krav til gjennomføringen av deltakelsen og stemmegivning, herunder tillate bruk av forhåndsstemme.

Styret skal gi forretningsfører, revisor og eventuell daglig leder mulighet til å uttale seg om aktuelle saker.

Styreleder, eller annen møteleder som generalforsamlingen eller årsmøtet velger, skal sørge for at det føres protokoll etter reglene i bustadbyggjelagslova § 5-17, burettslagslova § 7-9 og eierseksjonsloven § 53.

Første til fjerde ledd gjelder tilsvarende så langt de passer dersom tingretten innkaller til generalforsamling eller årsmøte etter reglene i bustadbyggjelagslova § 5-8 annet ledd, burettslagslova § 7-6 annet ledd og eierseksjonsloven § 43 annet ledd.

For øvrig gjelder bestemmelsene i bustadbyggjelagslova kapittel 5, burettslagslova kapittel 7 og eierseksjonsloven kapittel VI.

§ 3 Adgang til å kreve fysisk møte

Dersom styret beslutter å gjennomføre generalforsamling eller årsmøte etter reglene i § 2, kan andels- eller seksjonseiere ikke kreve at møtet gjennomføres som fysisk møte.

Dersom noen krever ekstraordinær generalforsamling eller ekstraordinært årsmøte etter bustadbyggjelagslova § 5-7 annet ledd, burettslagslova § 7-5 eller eierseksjonsloven § 42, skal styret vurdere om det er mulig å gjennomføre dette etter reglene i § 2. Det kan ikke kreves at ekstraordinær generalforsamling eller ekstraordinært årsmøte gjennomføres som fysisk møte. Styret kan etter en slik vurdering beslutte at saken skal utsettes til det kan gjennomføres fysisk møte.

§ 4 Signatur på protokoll

Protokoll fra generalforsamling og årsmøte kan signeres ved bruk av betryggende elektronisk signatur.

Som signatur godtas også bilde av protokollen med underskrift.

§ 5 Elektronisk kommunikasjon

Boligbyggelag og borettslag kan uten hinder av kravet om uttrykkelig samtykke i bustadbyggjelagslova § 1-5 og burettslagslova § 1-6 kommunisere elektronisk med andelseierne. Det samme gjelder for kommunikasjon med seksjonseiere i eierseksjonssameier.

§ 6 Forlenget frist for ordinær generalforsamling og årsmøte

Fristen for å gjennomføre ordinær generalforsamling, jf. bustadbyggjelagslova § 5-6 første ledd og burettslagslova § 7-4 første ledd og ordinært årsmøte, jf. eierseksjonsloven § 41, forlenges i 2020 til 31. august.

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

§ 7 Lovens ikrafttredelse og opphevelse

Loven trer i kraft straks. Loven oppheves 1. november 2020.

Møter det er innkalt til før 1. november 2020, kan avholdes etter bestemmelsene i denne loven.

