

HØRING – FORSLAG TIL FORSKRIFT OM UNNTAK FRA KRAV TIL FYSISKE MØTER MV. I EIERSEKSJONSLOVEN, BURETTSLAGSLOVA OG BUSTADBYGGJELAGSLOVA

1. Innledning

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) foreslår i dette høringsnotatet en midlertidig forskrift med hjemmel i midlertidig lov om forskriftshjemmel for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av Covid-19 mv. (koronaloven) § 2.

Koronalovens formål er etter § 1 å legge til rette for forsvarlige, effektive og forholdsmessige tiltak, blant annet for å begrense negative konsekvenser for næringslivet som følge av utbruddet av koronaviruset. I § 2 er det tatt inn en opplisting av de lovene som, så langt det er nødvendig for å ivareta lovens formål, kan utfylles, suppleres eller fravikes i midlertidig forskrift. De lovene som er omfattet av dette forslaget, er med i opplistingen.

Formålet med forskriften er å legge til rette for at årsmøter i eierseksjonssameier og generalforsamling i borettslag og boligbyggelag kan skje uten fysiske møter så lenge fysiske måter er uforenlig med offentlige pålegg og anbefalinger. Forskriften skal gjøre midlertidige unntak fra kravene i eierseksjonsloven, burettslagslova og bustadbyggjelagslova om fysisk oppmøte på årsmøte og generalforsamling, 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.

2. Bakgrunn – gjeldende rett

Den lovbestemte fristen for å avholde årsmøte i eierseksjonssameier og generalforsamling i borettslag og boligbyggelag er innen utgangen av juni. Eierseksjonsloven, burettslagslova og bustadbyggjelagslova krever at møtene holdes ved fysisk oppmøte. Lovene bestemmer videre at årsmøtet og generalforsamlingen skal behandle og (eventuelt) godkjenne regnskap for foregående kalenderår. Senest én måned etter at regnskapet er fastsatt, skal det sendes inn til Regnskapsregisteret. Det følger av regnskapsloven at dersom regnskapet ikke er sendt inn til Regnskapsregisteret innen 1. august, skal den regnskapspliktige betale forsinkelsesgebyr.

Eierseksjonsloven, burettslagslova og bustadbyggjelagslova krever også at møteprotokoller og annet skal undertegnes skriftlig. Videre er bestemmelser i burettslagslova og bustadbyggjelagslova til hinder for at lagene kan kommunisere elektronisk med medlemmene hvis disse ikke har gitt forhåndssamtykke til elektronisk kommunikasjon.

3. Vurderinger – behovet for forskriften

Våren er høysesong for avholdelse av årsmøter i eierseksjonssameier, borettslag og boligbyggelag. Utbruddet av Covid-19 gjør det umulig å overholde lovbestemte krav om fysisk oppmøte uten samtidig å bryte offentlige pålegg og anbefalinger om ikke å samles i

større grupper. Hvis utbruddet vedvarer, kan det også bli vanskelig å overholde de lovbestemte fristene for å holde årsmøte og generalforsamling. Det innebærer at det heller ikke vil være mulig å få godkjent årsregnskapet og sendt dette til Regnskapsregisteret innen fristen.

KMD vurderer det derfor som nødvendig å gjøre midlertidig unntak fra det lovbestemte kravet om fysisk oppmøte på årsmøte og generalforsamling. Ved å innføre et slikt midlertidig alternativ om å gjennomføre møtene på annen måte enn ved fysisk oppmøte, for eksempel ved bruk av digitale møteløsninger, vil det legges til rette for at en del av møtene kan gjennomføres til tross for restriksjonene som følge av Covid-19-utbruddet.

Det er også behov for å akseptere at møteprotokoller kan undertegnes elektronisk, og at borettslag og boligbyggelag uten hinder av kravet om forhåndssamtykke i burettslagslova § 1-6 og bustadbyggjelagslova § 1-5 kan kommunisere elektronisk med andelseierne.

Verken eierseksjonsloven, burettslagslova eller bustadbyggjelagslova har forskriftshjemler som er aktuelle for slike unntak. Siden det nå er tid for å avholde årsmøter og generalforsamlinger er det avgjørende å raskt få på plass regler som muliggjør gjennomføring av møtene uten fysisk oppmøte. Det er derfor ikke tid til å gjennomføre en ordinær lovgivningsprosess. KMD anser derfor at vilkårene for å fastsette forskriften i medhold av koronaloven § 2 er oppfylt.

4. Forslag

KMD foreslår at forskriften får regler som gir adgang til å avholde årsmøte og generalforsamling uten fysisk oppmøte. KMD foreslår også at forskriften åpner for at møteprotokoller kan signeres elektronisk og at lagene kan kommunisere elektronisk med medlemmene selv om de (eventuelt) ikke har forhåndssamtykket til elektronisk kommunikasjon. KMD vurderer at forslaget er et forsvarlig, effektivt og forholdsmessig tiltak, som er nødvendig for å avhjelpe negative konsekvenser som følge av Covid-19-utbruddet. I den sammenheng nevner KMD at NBBL og OBOS allerede før Covid-19-utbruddet har sendt innspill til departementet med forslag til regler om digitale årsmøter og generalforsamlinger.

Vi har også vurdert å gjøre midlertidige unntak fra de lovbestemte fristene for å avholde årsmøte og generalforsamling. Loven som hjemler forskriften som foreslås her (koronaloven) vil imidlertid i utgangspunktet ikke lenger være i kraft etter 27. april. Vi kan derfor ikke på det nåværende tidspunktet foreslå regler som utsetter en lovbestemt frist som ligger lenger frem i tid enn 27. april – slik fristen for å avholde årsmøter og generalforsamlinger gjør. Hvis det viser seg at det er behov for å utsette fristen når 1. juli nærmer seg – og nødvendig lovhjemmel for en regel om utsatt frist da foreligger – vil vi vurdere å foreslå slike regler da.

Når det gjelder fristen for innsendelse av regnskap til Regnskapsregisteret, vurderes det nå hvordan regnskapslovens regler kan tilpasses. En slik forskrift vil så bli behandlet av regjeringen. Disse reglene vil eventuelt også gjelde for regnskapspliktige eierseksjonssameier, borettslag og boligbyggelag.

KMD foreslår at forskriften trer i kraft én dag etter at Stortinget er meddelt forskriften, og varer inntil koronaloven opphører.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser

Forskriften vil lette gjennomføringen av møter i eierseksjonssameier, borettslag og boligbyggelag og tilrettelegge for at beslutninger kan tas. Uten unntak fra krav om fysisk møte og skriftlig signatur, er det risiko for at boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier ikke får truffet nødvendige beslutninger. Forskriften vil ikke ha økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.