



Postadresse
Postboks 6666,
St. Olavs plass
0129 Oslo

www.obos.no

Foretaksregisteret
NO 937 052 766 MVA

Kommunal og moderniseringsdepartementet
Pb. 8112 Dep.
0032 Oslo

Sendes kun elektronisk

Oslo, 26. november 2020
Høringsuttalelse - endring i boligbyggelagsloven,

borettslagsloven og .doc

Høringsuttalelse - endring i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven - digitale årsmøter m.v.

1. Innledning

Det vises til departementets høringsbrev av 16. oktober d.å. OBOS takker for muligheten for å bli hørt. Lovforslaget som nå er sendt på høring er i det alt vesentligste likt det som ble sendt på høring i vår - dog slik at en rekke forhold nå er enda grundigere drøftet og belyst, særlig på personvernområdet – vi vil derfor vise til vår høringsuttalelse av 8. mai i år, og opprettholder det som framkommer av denne med de kommentarer og suppleringer som framkommer nedenfor.

Som i vår vil OBOS uttrykke støtte til departementets forslag om å lovfeste adgangen til å avholde årsmøter, generalforsamlinger og styremøter uten fysisk oppmøte, i praksis som digitale møter. OBOS støtter videre forslaget til endring av boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven, hvorefter det blir klart at elektronisk kommunikasjon med andels- eller seksjonseiere kan skje uten noe aktivt samtykke fra andels- eller seksjonseierne side.

Våre merknader til de enkelte forslagene til lovendringer framgår nedenfor.

2. Merknader til de enkelte punkter i forslaget

Elektronisk kommunikasjon – forslag til endring av bbl. § 1-5, brl. § 1-6 og ny esl. § 6a.

OBOS slutter seg til forslaget, vi viser til hva vi skrev om dette i mai i år og opprettholder dette:

«OBOS slutter seg til forslaget om å endre reglene om vilkår for elektronisk kommunikasjon mellom laget og andelseierne fra å oppstille et krav om samtykke, til en bestemmelse om reservasjon mot slik kommunikasjon. De teknologiske forutsetningene er radikalt endret i løpet av de i praksis 20 årene som har gått siden loven ble utarbeidet. 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, og så lenge det finnes en mulighet for å reservere seg er det vanskelig å se noen rasjonelle argumenter mot å endre loven som foreslått.»

Det anses på høy tid at loven endres slik at elektronisk kommunikasjon blir enklere etter boliglovene. Gjeldende bestemmelser i boligbyggelags- og borettslagsloven bygger som kjent på et lovforslag fra år 2000 og er mer enn 20 år gammelt, det er antagelig unødvendig å peke på at mye har skjedd på dette området over en så lang tidsperiode.

Det nye lovforslaget favner bredere enn vårens forslag idet det presiseres at meldinger som etter lovens skal være eller gis skriftlig også kan gis elektronisk. OBOS støtter også dette. Det har tidligere vært noe usikkert hvorvidt andelseiers manglende samtykke var til hinder for å sende for eksempel advarsler eller salgspålegg etter brl. § 5-22 pr. e-post, jf. bl.a. drøftelse i Lilleholt og Wyller *Borettslovkommentaren* (2. utg.) s. 320 - 321. Denne usikkerheten blir nå i stor grad ryddet av veien.

I forlengelsen av dette slutter vi oss til forslaget til endring av forskjellige bestemmelser som skal klargjøre likestillingen av elektronisk signering og fysisk underskrift og annen tilrettelegging for digital kommunikasjon. Jf. bl.a. forslagene til endringer av bbl. §§ 2-6, 2-8, 5-2, 5-17, 6-26, brl. §§ 2-7, 7-9, 8-7 og esl. § 53 og 56.

Når det gjelder brl. § 7-9 og esl. § 53, har vi et mindre forslag til tillegg som framkommer nedenfor.

Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon – forslag til ny bbl. § 1-6, brl. 1-7 og esl. § 6b

OBOS støtter forslaget, vi viser til hva som ble skrevet i vårt brev av 8. mai der vi etterlyste klargjøring av dokumentasjonsplikten, vi konstaterer at departementet har belyst dette på en tilfredsstillende måte i høringsnotatet og er fornøyd med dette.

Gjennomføring av generalforsamlinger og årsmøte uten fysisk møte – forslag til endringer i bbl. § 5-6, brl. § 7-4 og esl. § 41

OBOS støtter forslaget til endringer i alle tre lover. Vi viser til vår høringsuttalelse av 8. mai og fastholder det som her framkommer. Bestemmelsene er formulert slik at styret vil få nødvendig fleksibilitet til å velge en gjennomføringsform som passer med borettslaget eller sameiets situasjon.

Vi konstaterer at forslaget på et punkt er endret i forhold til i vår, ved at man har tatt bort styrets adgang til eksklusivt å beslutte generalforsamling uten møte der det kun er de lovbestemte sakene som skal behandles. Selv om OBOS gjerne hadde sett at det opprinnelige forslaget ble opprettholdt, har vi ingen alvorlige innvendinger mot at bestemmelsene endres som foreslått.

På et punkt konstaterer vi at det er sneket seg inn en feil i forslaget til lovtekst til brl. § 7-4, det står her at 1/20 av andelseierne kan kreve fysisk møte, dvs. samme krav som i bbl. § 5-6, men ved å lese kommentarene til bestemmelsen framkommer det klart at det skal være 1/10 av andelseierne i borettslaget (dog minst to) til for å kreve fysisk møte.

Et spørsmål som forslaget til lovbestemmelser ikke direkte løser, er når et krav om fysisk møte må framsettes. Det synes på det rene at det vil være svært uheldig for borettslaget eller sameiet om et krav om fysisk møte fritt kunne framsettes helt til siste øyeblikk. I forhold til aksjeloven er det lagt til grunn at selskapet i forbindelse med forberedelsene til generalforsamlingen kan sette en frist for når et slikt krav må være innkommet, jf. forarbeidene til reglene om forenklet generalforsamling i Prop.112 L (2016–2017) punkt 5.1.1.4 (s. 44):

«Forutsetningen er at samtlige aksjeeiere forespørres og gis anledning til å motsette seg forslaget. Aksjeeierne må også gis en rimelig frist for å gi en eventuell tilbakemelding. Endelig bør det i henvendelsen opplyses om at manglende tilbakemelding oppfattes som at aksjeeieren er enig i den foreslåtte måten å holde generalforsamling.»

Vi legger til grunn at det samme vil gjelde etter boliglovene, og at borettslaget eller sameiet således kan sette en rimelig men preklusiv frist for når innsigelser mot den foreslåtte møteform må være innkommet.

Signering av protokoll fra generalforsamling eller årsmøte, brl. § 7-9 og esl. § 53.

Vi tillater oss å foreslå et tillegg til hhv. brl. § 7-9 og esl. § 53 når det gjelder signering av protokollen fra årsmøte eller generalforsamling.

Møteapplikasjoner som er tilgjengelige i dag gjør det mulig å generere «hel-elektroniske» protokoller fra elektroniske møter, disse vil så å si være «systemgodkjent» av møteapplikasjonen. Det vil etter vårt skjønn være et framtidsrettet skritt dersom loven kunne åpne for at man i slike tilfeller slapp å gjennomføre noen signeringsakt i etterhånd.

Vi foreslår følgelig at man gjør følgende tilføyelse til både brl. § 7-9 og esl. § 53 (justert for riktig målføre):

«Årsmøtet kan beslutte at elektronisk verifisering gjennom møteapplikasjon kan tre i stedet for signatur av protokollen.»

Gjennomføring av styremøter, bbl. § 6-17, brl. § 8-5 og esl. § 56.

På samme måte som i vår støtte OBOS forslaget til endringer som formelt åpner for at også styremøter kan avholdes digitalt. I praksis har nok dette forekommet i en viss utstrekning også under loven slik den i dag lyder, men det er en åpenbar fordel med klargjøring. Rent språklig stiller vi spørsmål ved om det heller bør stå «*Styrets leiar avgjer korleis møtet skal gjennomførast*» framfor «*Styret avgjer...*» siden det er styrets leder som skal lede styrets arbeid og sørge for at det holdes styremøter. At ethvert styremedlem kan kreve fysisk møte vil tjene som sikring for at fysiske møter holdes hvis det er nødvendig.

3. Avsluttende bemerkninger og et tilleggsønske

Departementets forslag bygger på premissene om at nye teknologiske muligheter kan forenkle beslutningsprosessene og at de styrende organers kommunikasjon med medlemmene kan forenkles blant annet gjennom en rettslig likestilling av:

- Generalforsamling, årsmøter og styremøter med og uten fysisk oppmøte
- Papirbasert og elektronisk kommunikasjon mellom boligselskapene og andelseierne
- Fysisk underskrift og elektronisk signatur på protokoller, stiftelsesdokumenter mv.

Som det fremkommer over, støtter OBOS disse moderniseringstiltakene fullt ut.

Vi vil imidlertid gjøre oppmerksom på et problem og en klar svakhet ved dagens regelverk, i relasjon til boligbyggelagene. Nemlig at det ikke er et krav til at fødselsnummer/d-nummer skal føres inn i andelseierboken. Boligbyggelagsloven § 4-2 (2) legger nemlig kun opp til at navn, fødselsdato og adresse på privatpersoner skal føres inn i andelseierboken.

Navn, fødselsdato og adresse, er i svært mange tilfeller ikke nok for å gjøre en sikker identifisering av andelseieren og kan lede til både feilføringer og forveksling av andelseiere. Bestemmelsen burde, etter OBOS' syn, også kreve at fødselsnummer/d-nummer skal innføres i andelseierboken. Dette vil gi andelseierboken mye større grad av presisjon og gi mulighet for en langt mer sikker identifisering av andelseierne enn i dag, ikke minst i forbindelse med de digitale prosesser som forslaget legger til rette for.

I dag er det et forholdsvis stort og kostbart problem for OBOS at boligbyggelag ikke har hjemmel i lov/forskrift til innhenting av fødselsnummer/d-nummer for andelseierne. Dette gjør at OBOS ikke har anledning til å få fødselsnummer utlevert fra Folkeregisteret, jf. folkeregisterloven § 10-1 annet ledd. Denne bestemmelsen åpner for tilgang til fødsels-/d-nummer i tilfeller det foreligger et begrunnet behov. Bestemmelsen er imidlertid i praksis tolket slik at med «begrunnet behov» for fødselsnummer/d-nummer kreves det at nummeret er nødvendig for å oppfylle en lovpålagt forpliktelse eller for å ivareta en lovmessig rettighet. Mer om dette finnes på: <https://www.skatteetaten.no/deling/tilgang/folkeregisteret/privat-virksomhet/>

Konsekvensen er at andelseierboken kan inneholde duplikater, feil eller døde personer og man får ikke gjort en ordentlig vask av dataene opp mot folkeregisteret og heller ikke en optimal bruk av de tjenester som her er tilgjengelige:

<https://www.skatteetaten.no/person/folkeregister/om/modernisering/nye-tjenester/>

Problemstillingen har ikke minst blitt særlig aktualisert i de senere år grunnet økt tilflytning fra utlandet. Vi har erfart at det blant medlemmer med annen etnisk bakgrunn enn den tradisjonelle norske tidvis er likhet i navn og tidvis kan disse være registrert med lik fødselsdato. Følgelig vil de registrerte dataene i andelseierboken ikke nødvendigvis fange opp endringer i eksempelvis folkeregistrert adresse eller dødsfall. Det er risiko for uheldige forvekslinger av to eller flere andelseiere, og fare for feilføringer i andelseierboken samt fare for følgefeil knyttet til manglende eller feil data i denne. Dette kan potensielt utgjøre et betydelig problem, eksempelvis i forbindelse med gjennomføring av eierskifte (§ 4-4), kontroll med eierbegrensninger (§ 4-1 (3)), utmelding (§4-5), innkalling og gjennomføring av generalforsamling, herunder registrering av oppmøte og stemmegivning (jf. bla. §§ 5-10 og 5-2 flg.) og signering av protokoll (§5-17).

Dersom prosessene i økende grad vil bli digitale, vil behovet for tilgang til fødselsnummer/d-nummer bli enda mer fremtredende. Dette fordi bruk av fødselsnummer vil kunne være en forutsetning for å kunne foreta sikker identifisering av den enkelte andelseier digitalt, eksempelvis gjennom bruk av Bank-Id. Dette kan eksempelvis være aktuelt når andelseierne er aktører i de ovennevnte digitale prosesser, slik som melding om eierskifte eller utmelding, deltagelse og stemmegivning på generalforsamling eller i forbindelse med avgivelse av signatur, som i økende grad forutsettes å skje elektronisk.



Postadresse
Postboks 6666,
St. Olavs plass
0129 Oslo

www.obos.no

Foretaksregisteret
NO 937 052 766 MVA

De ovennevnte problemene knyttet til feil i andelseierboken vil minimeres vesentlig dersom det ble inntatt et krav om at fødselsnummer/d-nummer skal innføres i andelseierboken. En slik ny regel vil også medføre betydelig besparelser for boligbyggelagene og ikke minst gjøre det enklere å oppfylle det gjeldende kravet i GDPR artikkel 5.1 bokstav d) om at personopplysninger som behandles skal være «korrekte og om nødvendig oppdaterte».

Det kan avslutningsvis legge til at vi ikke er kjent med at det ovennevnte behovet om krav om fødselsnummer/d-nummer i samme grad gjør seg gjeldende for borettslagsloven/eierseksjonsloven. Årsaken til det, er at gjennom skatterapporteringsforpliktelsene som følger av Skatteforvaltningsforskriften kapittel 7 (§ 7-10 kapittel e, se særlig § 7-10-20 (1) bokstav a) har borettslag og eierseksjonssameier adgang til eiernes fødselsnummer via folkeregisteret, jf. folkeregisterloven § 10-1 annet ledd. Behovet for endring gjelder følgelig kun boligbyggelagsloven.

Med vennlig hilsen
OBOS

Terje Sjøvold
Juridisk direktør