

# Høringssvar fra Oddvar Lavik – 26.11.20

## Innledning

Utgangspunkt for de innspill / forslag til justeringer jeg kommer med er basert på bl.a. følgende:

- Årsmøte er en arena for eierne. Utfra det ståstedet må det også være eierne som har den overordnede beslutningsmyndighet mht. hvordan møteformen på årsmøte bør / skal være (fysisk vs digitale årsmøter).
  - Jfr. eierseksjonsloven, kapittel VI, årsmøtet, § 40: Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet
- I en 15 års periode, som konsulent, bestod min arbeidsdag av å gjennomføre åpne og bedriftsinterne kurs innen styrearbeid. I de åpne kursene var tematikken styret, styreleder, styremedlem, daglig leder, tillitsvalgte og eierne. I de bedriftsinterne kursene var tematikken bl.a. samhandling / styreutvikling / styrekollegiet knyttet til årsmøtet (eierne) vs styret.
  - En viktig del av kurset / tidsbruk var generalforsamlingen / årsmøtet. Et sentralt fokus var å få gjennomført effektive og «produktive» årsmøter som var i stand til å overlevere gode styringsdokumenter til et ansvarlig styre
  - Årsmøter og styremøter kan fort bli møtearenaer med en ikke ubetydelig risiko, knyttet til vedtak, dersom kompetansen til deltakerne i de ulike arenaer ikke besitter noen minstekrav til å håndtere møtene (personer vs saker) på en betryggende måte. Når møteformen er digital vil den i seg selv bli en tilleggsutfordring ved lav / middels digitalkompetanse. I eierseksjonssameier, med godt voksne personer i styret og hos eierne på årsmøte, kan det by på usikkerhet i sameiets øverste organ årsmøtet
  - Deltakerne på de ulike kursene og deltakerne på de ulike bedriftsinterne kursene var alt fra nybegynnere til dyktige seniorer. Digital kompetanse hadde også spennvidden fra nybegynnere til dyktige seniorer.
- Digital utvikling har pågått i mange, mange år (løpende utvikling) men min erfaring er at det er til dels store ulikheter i hvordan den enkelte organisasjonsform håndterer digitale løsninger knyttet til årsmøter og styremøter. Fokus på kvalitetsopplæring hindrer for ofte enkeltpersoner og virksomheter i å få de ønskede gevinster i bruk av digitale løsninger. Utførelsen kan fort havne ned på «lite profesjonelt håndtert».
  - Utfra mine opplevelser av digital utvikling i styret og årsmøter bør ikke nåværende fokus knyttet til eierseksjonsloven og de utfordringer pandemien (Covid-19) skaper for møtegjennomføring, bety en 360 grads vending mht. fysiske vs digitale møter. Gjør heller noen nødvendige grep (ala midlertidig forskrift / lov i eierseksjonsloven) i en krevende definert periode. Rett rundt hjørnet ligger vaksinasjonsdosene.
- Mine innspill / forslag til endringer er skrevet i **svart kursiv**

## Mine kommentarer til departementets høringsnotat om gjennomføring av generalforsamling og årsmøte

Departementer nevner bl.a. følgende:

### 3.2 Behovet for endring

- 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,
    - ***Men må heller ikke overdrives. Lovgiver må her legge til rette for at eierne kan beslutte den møteform de er mest bekvem med pt.***
    - ***Mht. den midlertidige endring i forskrift / lov burde lovgiver vært tydelig på at årsmøtets sakliste skal begrenses til sakene Årsmelding, Årsregnskap med revisor beretning samt Valg***
- Hensynet til beboerdemokratiet trekker uansett ikke bare i én retning,

- ***Ja det kan sikkert de fleste være enig i men fysiske møter bør tillegges betydelig vekt fordi eierne der møtes ansikt til ansikt. Spesielt knyttet til viktige og krevende saker som bl.a. saker som krever 2/3 flertall, investeringer, store vedlikeholdsprosjekter etc.***
- Digitale møter kan også senke terskelen for å si sin mening og avgi sin stemme,
  - ***Ja dersom du klarer å logge deg på, men kan også føre til en språkbruk som i fysiske møter hadde blitt klubbet av en god møteleder (netttroll bør bare være et fenomen / arena på sosiale medier, er ikke ønskelig i årsmøter)***
- 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.
  - ***Som en «overgangsfase» vil det være bedre å holde fast ved at det årlige ordinære årsmøte skal avholdes fysisk med mindre andre hensyn tilsier at det bør skje digitalt (vurderes)***
  - ***Det må tillegges eierne og ikke styret hvordan møteformen skal være (fysisk vs digitalt)***

### 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 sameie å avgjøre hvordan møtet skal gjennomføres.
  - ***Her bør en presisere at sameie (les: eierne/årsmøte) i denne sammenheng er ment å fungere slik: Styret oppgave er å foreslå og eierne (årsmøte) beslutter***

#### 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.
  - ***Det er ikke naturlig at styret bestemmer møteform fordi årsmøte er eiernes arena og av den grunn må eierne ha den avgjørende myndighet mht. å beslutte den møteform som eierne ser seg mest tjent med (selvsagt med forslag fra styret)***

#### 3.3.3 Beboernes rett til å kreve fysisk møte

- ***Departementet bør vurdere å «kopiere» aksjeloven pkt. II Forenklet generalforsamlingsbehandling***
  - ***§ 5-7. Adgang til forenklet generalforsamlingsbehandling, sier bl.a.***
  - Dersom ingen aksjeeiere motsetter seg det, kan en sak behandles på generalforsamlingen etter reglene i bestemmelsen her.
- 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 styrer klare å gjennomføre.
  - ***Alle som har deltatt på fysiske årsmøter har sett at det ikke alltid er slik at valgt møteleder / styret besitter god kompetanse på møteledelse, har tilstrekkelig møtekompetanse som bl.a. tydelig på dagsorden, saksbehandling, håndtere utsettelsesforslag og skriftlige avstemminger***
  - ***I digitale årsmøter kan manglende kompetanse i møteledelse medføre usikkerhet hos eierne (deltakerne) som igjen utfordrer tillitten mellom eierne og styret. Det er det helt sikker ikke bare undertegnede som har fått erfare ....***
- Departementets oppsummering digitale løsninger: 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 eierseksjonssameier stor fleksibilitet med tanke på gjennomføring av sitt møte.
  - ***Ok, så lenge den skjønnsmessige vurdering er tillagt eierne mht. overordnet beslutning, etter forslag fra styret***

**Noen eksempler på gjennomførte digitale møter iht. midlertidig forskrift / lov i «pandemitiden» (til 01.11.20)**

- Digitalt ordinært årsmøte  
*En saksliste inneholdende over 10 saker, med forslag til vedtak. Det var stor spennvidde i sakskompleksitet. Foruten de klassiske årsmøtesaker som årsmelding, årsregnskap og revisors beretning samt valg, var det saker med vedtektsendringer/oppdatering av vedtektene, justeringer av fellesutgiftene/husleien, flere saker som krevde 2/2 dels flertall. Det ville helt sikkert vært en fordel at eierne / årsmøtedelegatene hadde hatt fullt fokus på de ordinære årsmøtesakene.*
- Digitalt ekstraordinært årsmøte  
*Noen krevende saker var på sakslisten. Av den grunn samlet en del seksjonseiere seg om å sende inn forslag til utsettelse av saksbehandling til det var mulig å gjennomføre fysisk møte.*
  - *Forslagsstillerne var kjent med covid-19 tilpassingene i lovverket, herunder styrets beslutningsmyndighet*
  - *Forslagsstillerne ønsket å få en kort avklaring av årsmøtedeltakerne mht. å utsette en eller flere saker til det var mulig å sitt ansikt til ansikt*
- Den videre saksbehandling i det digitale ekstraordinære årsmøte
  - *Forslagsstillerne måtte be møteleder (skriftlig) om å legge ut det skriftlige forslaget fra forlagsstillerne. Omsider ble det gjort og omtrent samtidig kom det brev til forlagsstillerne, fra en ekstern advokat, uten at det fremgikk av brevet at det var sendt kopi av brevet til møteleder / styret*
  - *I konstitueringen av årsmøtet var advokatens navn ikke nevnt av møteleder / styret og heller ikke nevnt i Protokoll fra ekstraordinært årsmøte (digital møteform).*
    - *At advokat ble kontaktet kan tyde på at møteleder / styret var usikker på egen kompetanse mht. hvordan de skulle håndtere denne henvendelse fra seksjonseierne*
  - *Forslagsstillerne ringte møteleder men det ble ikke oppnådd kontakt, tross flere telefonoppringninger.*
    - *Kunne se ut som at møteleder / styret gjorde seg utilgjengelig med henvisning til advokatens brev*
  - *Møteleder fremla ikke saken for årsmøtedelegatene og av den grunn ble den ikke realitetsbehandlet*
  - *Her følger et utsnitt fra advokatens brev:*

Det følger av forskriften § 4 annet ledd at «Ingen kan kreve at ekstraordinært årsmøte eller generalforsamling holdes som fysisk møte.» Det følger således direkte av forskriften at verken De eller andre kan kreve at det ekstraordinære årsmøte avholdes fysisk.

I tillegg skal nevnes at iht. til de nye nasjonale retningslinjene er det ikke et lov til å avholde møtet fysisk slik De ber om, da det foreligger en begrensning om maksimal deltakelse for 50 person i private sammenkomster.

Det digitale ekstraordinære årsmøte vil følgelig bli gjennomført slik forutsatt i innkallingen.

Dersom De skulle være misfornøyd med styrets arbeid, må dette påpekes og håndteres innenfor eierseksjonslovens rammer. På bakgrunn av dette ber vi om at øvrig korrespondanse mellom Dem og styret går via undertegnede.

- *Dette er et skoleeksempel på fallgruver som kan skje i digitale møter. Dette kunne ikke skjedd i et fysisk møte der alle sitter ansikt til ansikt og fort kan snu seg rundt for å finne veien videre i «låste» situasjoner. Godt skolerte møteledere vil også fort kunne sette dagsorden mht. å løse opp situasjonen, stikkord Time Out, skriftlig avstemming (mht. innkomne forslag) eventuelle prøveavstemninger og gode avklarende diskusjoner ansikt til ansikt blir helt avgjørende for et vellykket årsmøte og for resultatet av de saker og vedtak som behandles*
- *At styre velger å trekke inn ekstern advokat i selve årsmøtet (i nevnte tilfelle var det ikke klarert i fastsettelse av dagsorden) kan tyde på at de ikke har følt tilstrekkelig / nødvendig trygget i å utøve god møteledelse (digitalt) og god saksbehandling (manglende saksbehandler kompetanse i en digital møteform) knytte til den midlertidige lovendring (Corona/Pandemi justering).*
- *NB! Dersom lovgiver hadde tydeliggjort at årsmøtene som gjennomføres før 1. november 2020 skal være digitale, men med en saksliste som begrenses til Årsberetning, Årsregnskap med revisorberetning og Valg, ville de digitale årsmøtene for de fleste årsmøtedeltakerne (eiere) vært mer forutsigbare å saksbehandle digitalt, grunnet «kjente» dokumenter som årsmeldingen med regnskap og forslag til styresammensetning*

## Oppsummert

- Gjennomføring av styremøte
  - *Slutter meg til departementets kommentarer men vil være tydelig på at de steder styrets beslutningsmyndighet tillegges så mye vekt at eiernes (årsmøtets) beslutningsmyndighet fremstår som underordnet styret, da bør dette rettes opp. Det er skrevet mye om styrer og styreutvikling, kollegiet etc. Det kan vel ikke herske tvil om at styrets kompetanse utvikles best når de møtes fysisk, der vi også lærer om hverandre i saksbehandlingen, pauser etc.*
  - *Det bør ikke skapes uklarheter mht. beslutningsstrukturen (rapporteringsstrukturen) knyttet til eiere (årsmøtet), styret (de valgte medlemmer utpekt av årsmøte) samt andre aktører som revisor, forretningsfører etc.*
- Signatur på møteprotokoller og stiftelsesdokumenter
  - *Styreprotokollen er styrets viktigste arbeidsdokument fra det ene årsmøte til det andre og fra det ene styremøte til det andre.*
  - *Signerings av dokumentet, herunder enstemmige og ikke enstemmige vedtak, disens og styremedlemmers protokolltilførsel bør tilsi at styreprotokoller signes fysisk eller elektronisk av hele styret. Det kan vel her også trygt tillegges av fysisk signering gir større eierskap til prokollens innhold enn en elektronisk signatur. Utfra dette bør det tydelig fremgå i lovs form at alle styremedlemmer skal (jussen vil sikkert skrive bør) signere protokollen*