

Hwang Flater Analyse

ORG.NR 984 405 529

Hekkveien 7
0571 Oslo

hwangflater_analyse@yahoo.fr

Oslo, 26. november 2020

Til Kommunal- og moderniseringsdepartementet

HØRINGSUTTAELSE vedrørende FORSLAG TIL ENDRINGER I LOVENE FOR BOLIGBYGGELAG, BORETTSLAG OG EIERSEKSJONER – Digitale årsmøter, elektronisk kommunikasjon mv.

Innledning

Kommunal- og moderniseringsdepartementets åpnet 16. oktober 2020 en høring om «Digitale årsmøter, elektronisk kommunikasjon mv. i boliglovene», jf. høringsbrev med referanse 20/5219 samt et udatert notat med tittelen «Forslag til endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven. Digitale årsmøter, elektronisk kommunikasjon mv».

Denne høringsuttalelsen begrenser seg til et fåtall av de lovendringene som foreslås. Dette kan ikke tolkes som at jeg skulle gi min støtte til eller ta avstand fra de forslagene som jeg ikke kommenterer.

Min høringsuttalelse er utformet med tanke på borettslag og sameier, og som en forenkling kommenterer jeg eksplisitt bare lov om borettslag. De fleste av kommentarene vil være relevante også for eierseksjonssameiene, og enkelte kommentarer kan ha relevans for boligbyggelagene.

Den nå iverksatte høringen er en oppfølging av – og inneholder et revidert forslag av – Kommunaldepartementets høring om boliglovene i april/mai 2020. Generelt skal bemerkes at det nåværende høringsnotatet er ryddigere og av bedre kvalitet enn det forrige, herunder at det nå er foretatt flere avklaringer og presiseringer, blant annet av forhold rundt

personvern og rundt digitale møteløsninger. Men også det nåværende høringsnotatet er grundt på flere områder.

Jeg tillater meg å henvise til høringsuttalelsen fra Hwang Flater Analyse i forrige runde (datert 8. mai 2020), der mange av merknadene fortsatt står seg i forhold til det nye høringsnotatet fra KMD. Det vil da også være nødvendig å gjenta og/eller utdype enkelte av merknadene fra mai måned i den høringsuttalelsen som Hwang Flater Analyse herved avgir.

En feil i lovforslaget for borettslag

I forslag til § 7-4 nytt fjerde ledd i lov om borettslag (s. 42 i høringsnotatet) står det at «Generalforsamlinga skal likevel gjennomførast fysisk dersom minst **ein tjuandedel** av andelseigarane krev det.» All informasjon ellers i KMDs høringsnotat indikerer at det skal stå **10 %** og ikke **ein tjuandedel**.

Endringen av eiermøteinstituttet (lov om borettslag § 7-4 fjerde ledd og eierseksjonsloven § 41 annet ledd)

Betraktninger om substansen i departementets forslag

Som det ble understreket i høringsuttalelsen av 8. mai 2020 fra Hwang Flater Analyse (s. 3), må KMD sies å ha et avvikende syn på hva som er et «møte». Mange av de former for elektroniske «møter» som KMD gjennom lovendringen ønsker å legge til rette for, kan ikke betraktes som møter i egentlig forstand. I sitt høringsnotat har KMD ikke gjort rede for konsekvenser som tilrettelegging og gjennomføring av de nye formene for «møte» har, med hensyn til redusert transparens i gjennomføringen/beslutningsprosessen, risiko for manipulasjon¹, merkostnader for boligselskapene, eller forskyvning av maktforhold (her tenker jeg spesielt på forholdet andelseiere/styremedlemmer men også forholdet borettslaget/forretningsfører). KMD synes å være uforholdsmessig opptatt av å realisere to «forbedringer» gjennom å erstatte et møte i egentlig forstand med en digital plattform. For det første ønsker departementet å få opp andelen av eiere som kan bli registrert som å ha «deltatt» (f.eks. ved å klikke seg inn i en applikasjon og eventuelt avgi sin stemme). For det andre så søker KMD å fokusere på at lovendringen er et bidrag til at borettslagene (og

¹ Dette med at digitale ordninger vil øke manipulasjonen fra enkelte styrer og forretningsførere, dersom disse får økt myndighet til å avgjøre hvordan eiervedtakene/generalforsamlingen skal gjennomføres, ble understreket også i høringsuttalelsen som Hwang Flater Analyse ga i mai. Flere har kontaktet meg og fortalt om slike episoder etter erfaringer gjort med nye generalforsamlingsprosedyrene regulert av styrene under «koronatiden». Men jeg skal begrense meg til en episode som jeg selv opplevde. Da valgkomiteen i et borettslag avga sin innstilling til nye styremedlemmer samt medlemmer av neste års valgkomite, ble kun forslagene til styremedlemmer framlagt for den digitale «generalforsamlingen» i mai. Avstemmingen over medlemmer til valgkomiteen tok styret seg den frihet å utsette til en ekstraordinær fysisk generalforsamling i oktober (sammen med en sak om vedtektsendring). I saksdokumentene til ekstraordinær generalforsamling var det imidlertid ikke spor av valgkomiteens innstilling fra april. Derimot la styret fram sitt eget forslag til kandidater til medlemmer av valgkomiteen. I denne saken får vi også illustrert den altfor «styrevevnlige» rollen som enkelte forretningsførere inntar. Det burde være opplagt at når en sak om valg av styremedlemmer og andre tillitsvalgte står på dagsorden til en generalforsamling, så må forretningsfører i den saken ikke forholde seg til styret men til valgkomiteen, som er boligselskapets organ i saker om valg (forutsatt at boligselskapet har en valgkomite, hvilket ikke alltid vil være tilfelle). Når forretningsfører har en sterk lojalitet til styremedlemmene, blir det fort slik at de øvrige selskapsorganer og andelseiernes interesser mer generelt i mindre grad blir ivaretatt av forretningsfører.

departementet) følger med i en samfunnsutvikling der stadig flere arbeidsoperasjoner knyttes til et digitalt uttrykk.

Med en lovendring som foreslått av KMD vil så vel forberedelser til og gjennomføring av «møtene» samt vedtaksformen lett kunne bli, etter styremedlemmenes avgjørelse, av en ganske annen natur enn det som dagens ordning innebærer. Lovendringen vil medføre langt mer dyptgående endringer enn å skape fleksibilitet eller bare å ta i bruk digitale hjelpemidler. Vi kan antakelig snakke om en reformering av eierrollen og av hvordan eierbeslutningene i boligselskapene skal gjennomføres. Dette essensielle punktet framgår ikke av høringsnotatet, og blir følgelig heller ikke drøftet der.

Det som mange synes å overse, og som enkelte aktører antakelig ønsker å få en endring på, er at generalforsamlingen ikke bare er et avstemmingsorgan; det er også et særskilt organ for eierdrevet saksbehandling og eierdrevne forhandlinger. Det er i generalforsamlingen at andelseierne skal gjennomføre *sin* saksbehandling og eventuelt skaffe seg nødvendige tilleggsopplysninger fra styret, få opplyst andre andelseieres synspunkter og eventuelt få hjelp til kvalitetssikring og innspill fra inviterte eksterne aktører, før de fatter sitt vedtak.

Reelt sett innebærer reformforslaget at man på overordnet nivå oppretter et nytt selskapsinstitutt, som vi kan kalle «eiervedtaket» (men som altså i prinsippet også skal omfatte «eiersaksbehandlingen»). Eiervedtak som sådan foretas selvsagt også under den eksisterende ordningen, slik som jeg påpekte ovenfor; men forskjellen består i at i dag er eiervedtak knyttet eksklusivt til en generalforsamling, mens i den nye ordningen som foreslås, kan eiervedtak frakoples en generalforsamling og knyttes til alternative kanaler for avstemming (og eventuelt forslagsstilling og diskusjon). Med andre ord kan vi betrakte «eieravstemmingen» som det reelt sett øverste selskapsorganet, og så kan dette organet uttrykkes og operasjonaliseres gjennom ulike typer av «underorganer», som *eksempelvis* en generalforsamling, en skriftlig (elektronisk) diskusjonsplattform med mulighet til å framlegge benkeforslag (men der det ikke er mulig å avgi forhåndsstemme), og et mer typisk valgsystem (omtrent slik som vi kjenner fra politikken), der man stemmer over klart forhåndsdefinerte og ikke endringsbare forslag til vedtak men med mulighet til å forhåndsstemme. KMD sitt forslag innebærer videre at det er de til enhver tid sittende styremedlemmene – og ikke eierne – som i hovedregelen skal avgjøre formen på selskapsorganet som skal oppfylle eieravstemmingen.

I en rettslig eller annen faglig begrunnelse bør man normalt være forsiktig med å erstatte utfyllende argumentasjon med ordet «opplagt». Men i dette tilfellet vil jeg rett og slett si at for meg er det opplagt at dersom man nå skulle vedta en lov der det skal være tillatt å erstatte en generalforsamling med et annet organ for eieravstemming, så må det være andelseierne gjennom fastsettelse av vedtekter (og *ikke* styremedlemmene) som tar denne beslutningen. Et vedtektsfestet organ for eieravstemming vil dessuten gi det nye organet en langt høyere grad av legitimitet enn om måten som eieravstemmingen skal oppfylles på, besluttet ad hoc i et styrevedtak. Etter mitt syn er det også svært viktig for andelseierne at det skapes en stabil og forutsigbar ramme for hvordan eiervedtak skal fattes i borettslaget. Her mener jeg at det per i dag ikke foreligger en bedre løsning enn generalforsamlingen, i hvert fall som en normalordning. Og jeg mener enda mer bestemt at det ikke kan være opp til preferansene til de stadig skiftende og de til enhver tid sittende styremedlemmene hvilken

løsning som velges. En styregenerert opprettelse av eierorganet for oppfyllelse av eiervedtakene bidrar verken til stabilitet, forutsigbarhet eller transparens.

Mine primære standpunkter

Med utgangspunkt i mine betraktninger i forrige avsnitt, vil jeg presisere mine hovedstandpunkter som følger:

1. Generalforsamlingen (i egentlig forstand, ikke i lovforslagets betydning) har i alle år vært en solid institusjon og framstår som den klart beste løsningen for et borettslag, dvs. at generalforsamlingen må opprettholdes som det øverste selskapsorganet. Og en eieravstemming må eksklusivt skje i en generalforsamling. Med dette som utgangspunkt vil spørsmålet om «digitale løsninger» avgrenses til å bli som følger: Hvilke digitale «løsninger» eller digitale «innslag» kan anses å være kompatible med kravene til en generalforsamling?
2. Dersom det i borettslagsloven (og eierseksjonsloven) likevel åpnes for at generalforsamlingen ikke skal være boligselskapets eksklusive organ for å fatte eiervedtak, må det være boligselskapenes eiere som avgjør dette gjennom å vedtektsfeste en annen ordning. I en slik situasjon blir det sentrale spørsmålet hvilke rammer som loven skal sette for de alternative formene for eieravstemming i boligselskapene.

Ad. 1

En generalforsamling er et *møte* der personer med eierrettigheter (eller deres fullmektiger) *innenfor et sterkt avgrenset tidsrom* treffes til muntlige oppklarende diskusjoner, forhandlinger, framsettelse av forslag til vedtak og til slutt avstemming over de framsatte forslagene.

Betegnelsene «møte» og «innenfor et sterkt avgrenset tidsrom» er vesentlige, ikke bare fordi dette karakteriserer hva som historisk sett har vært lagt i en generalforsamling, men også fordi dette er med på å identifisere det som grunnleggende utgjør et møte i økonomiske virksomheter. Etter mitt syn vil et møte – og en generalforsamling – grunnleggende være definert ved at kravene til *muntlige forhandlinger* og *simultanitet /umiddelbar konfrontasjon* er oppfylt. Tradisjonelt har muntlige forhandlinger og umiddelbar konfrontasjon vært knyttet til at alle deltakende parter befinner seg fysisk til stede i samme lokaler. Imidlertid har den tekniske utviklingen gjort at man i våre dager kan disponere digitale hjelpemidler der alle møteparter kan forhandle muntlig og sikres umiddelbar konfrontasjon også om de fysisk befinner seg i atskilte lokaler (og i geografisk ulike områder).

De fleste digitale ordningene som KMD beskriver, vil ikke tilfredsstillende de nevnte kravene til en generalforsamling (et møte). Den eneste digitale varianten som normalt vil kunne innrettes som et møte, er den som KMD i sitt notat betegner som «fjernmøteteknologi» eller «videokonferanseløsninger».

Ad. 2

Også i dag finnes det andre former for eiervedtak enn gjennom generalforsamling. Det gjelder vedtak som krever enstemmighet av eierne. Her vil vedtaket (i hvert fall i borettslag av en viss størrelse) nesten alltid materialiseres gjennom individuelle skriftlige samtykker/godkjenninger og ikke gjennom et enstemmig vedtak i generalforsamlingen (selv om et generalforsamlingsvedtak med kvalifisert flertall ofte vil ligge til grunn for et initiativ om å oppnå enstemmighet i saken). Det som det er snakk om i denne høringssaken, er

hvorvidt også de «vanlige» typer av eierbeslutninger, som krever et alminnelig eller kvalifisert flertall, og som hittil har vært tatt av en generalforsamling, eventuelt skal kunne utføres av et annet institutt for eiersaksbehandling og eieravstemming.

Skulle lovgiver åpne for at boligselskapene gis mulighet til å fastsette i vedtektene at eiervedtak kan fattes i andre selskapsorganer enn i en generalforsamling, bør en etter min oppfatning vurdere om loven (eller en forskrift, dersom man ønsker større fleksibilitet over tid) eksplisitt skal fastsette hvilke typer av saker der eiervedtak kan fattes på annet vis enn i en generalforsamling. En slik tilnærming har dessuten den fordelen at man får vridd fokus vekk fra teknologiske løsninger og detaljer rundt disse, over mot hvilke saker som det eventuelt kan være forsvarlig å treffe avgjørelser om uten å gå via generalforsamlingen (i betydningen at kravene til muntlige forhandlinger og umiddelbar konfrontasjon er oppfylt).

Jeg vil anta at det er relativt få saker som det er egnet å vedta utenfor generalforsamlingsinstituttet. Det mest nærliggende er antakelig i forbindelse med personvalg (valg av styremedlemmer og andre tillitsvalgte), der det er gitt en frist til å komme med forslag til kandidater, og der man etter denne fristen ikke kan framsette «benkeforslag» (eller rettere sagt «tilleggsforslag»). Men dette fordrer en helt annen informasjon til eierne, enn den som mange borettslag nøyer seg med til en generalforsamling. Ved en elektronisk avstemming (utenfor generalforsamling) holder det ikke bare å komme med navn til kandidater. Man må også få en presentasjon av kandidatene, skriftlig eller i en video, og fortrinnsvis bør eierne få anledning til å stille spørsmål til kandidatene. En annen sakstype som av og til kan være egnet til å overføre til et eiervedtaksorgan utenfor generalforsamling, er saker der styret i henhold til lov og vedtekter (eller lokal praksis) kan ta beslutningen, men der styret likevel mener det er mest riktig/hensiktsmessig å la andelseierne ta avgjørelsen. Eksempelvis kunne det dreie seg om prioriteringer eller visse typer av løsninger i forbindelse med større vedlikeholdsarbeider, eller tiltak som påvirker bomiljøets estetiske uttrykk, eller også endringer av husordensreglene (i borettslag der styret har myndighet til å endre husordensreglene).

Departementet og en del andre aktører synes å mene at godkjenning av årsregnskap og behandling av årsberetning er godt egnet til elektronisk avstemming utenfor generalforsamling. Jeg stiller meg tvilende til det. Riktignok er det meget sjeldent at årsregnskapet ikke godkjennes av eierne, men behandlingen av årsregnskap/årsberetning i et møte er en meget viktig del av eiernes opplysning av forholdene i eget selskap, er særdeles viktig for å føre kontroll med selskapets tilstand og styrets disposisjoner, for å gi strategiske innspill og andre signaler til styret, og for å få et grunnlag for å vurdere kvaliteten på styrets arbeid. Det er antakelig mulig å oppnå noe av det samme gjennom skriftlige utvekslinger i et elektronisk program, men dette vil være betydelig mer kostnads- og tidkrevende for de berørte parter, og en mister det positive og dynamiske ved muntlighet i dialog og diskusjon. Om endog styremedlemmene selv skulle kunne ta beslutningen om at årsregnskapet skal godkjennes gjennom en elektronisk avstemming, vil en ventelig ofte oppleve situasjoner der styret søker å unngå kritikk og opplysning i plenum, og dermed også lettere kan søke å holde skjult en del informasjon.

En ordning med at 10 % av andelseierne kan kreve avholdelse av fysisk møte

Med den forståelse av generalforsamlingsinstituttet som jeg har gitt ovenfor, og med de innspill som jeg har gitt til hvordan en bør forholde seg til eventuelle alternative former for å fatte eiervedtak – med forankring i vedtektene – vil en regel om at et mindretall skal kunne be om fysisk oppmøte ikke lenger ha noen relevans. Å unngå slike regler for mindretallsvern vil utgjøre en klar forenkling så vel av lovverket som av prosedyrene internt i boligselskapene, der man får forutsigbarhet gjennom vedtektene og man slipper situasjoner der eiere må bruke ressurser for å mobilisere mot styremedlemmenes avgjørelser om ordningen for eiervedtak. I enkelte borettslag vil det kunne oppstå tilfeller der styret hvert år innkaller til en elektronisk vedtaksseanse, og så må 10 % av eierne mobilisere for å at sakene skal behandles og vedtas av generalforsamlingen (altså i et organ med muntlig/ simultan saksbehandling).

Ordninger med forhåndsstemmer

Muntlig saksbehandling/forhandling og framsettelse av forslag til vedtak i generalforsamling gjør at forhåndsstemmer i utgangspunktet er lite relevant i slike organer. Vi vet av erfaring at i den type av brukereid organisasjon som et borettslag er, er det meget utbredt at det stemmes over alternativ som ikke står i innkallingen, og det er også vanlig at det kommer opp forslag der en skal ta stilling til prosedyrene for generalforsamlingens saksbehandling og stemmegivning, samt utsettelse av saker. I praksis kan det derfor være veldig krevende å håndtere forhåndsstemmer. Dersom det skulle være styremedlemmene som avgjør hvordan eller i hvilke tilfeller en skal gjøre bruk av forhåndsstemmer, legger en til rette for manipulerende atferd. Styremedlemmene vil da kunne ønske å tillate forhåndsstemmer i saker der de tror at forhåndsavstemming lettere kan gi dem flertall, mens de kan sørge for at forhåndsstemmer ikke brukes, i situasjoner der de tror at forhåndsavstemming vil vanskeliggjøre å få flertall for eget forslag.

Det er vanskelig å se at det skulle være et stort behov for å forhåndsstemme i en generalforsamling. Det bør være tilstrekkelig at man selv kan stemme eller at man gir fullmakt til en annen andelseier som kan stemme i ens sted. Dersom det likevel skulle åpnes for bruk av forhåndsstemmer, må det avgrenses til saker der alle stemmealternativene foreligger i god tid før avstemmingen, og der det i ettertid ikke blir gjort endringer i valgalternativene gjennom benkeforslag eller tilsvarende.

Kommunikasjon mellom boligselskapene og eierne (lov om borettslag § 1-6 og eierseksjonsloven ny § 6a)

I avsnitt 5 i høringsnotatet drøfter KMD alternative former for kommunikasjonen mellom styret og andelseierne, og hvordan dette skal reguleres. Sentralt står spørsmålet om hvem som skal ta beslutningen om kommunikasjonsmediet (eksempelvis epost eller papir), samt den eventuelle rett som andelseieren skal ha til å kunne kreve et alternativt medium.

La meg til denne saken bare kort bemerke at her må man skille klart mellom på den ene siden det som vi kan kalle styrets løpende kommunikasjon med eierne/beboerne (typisk opplysninger om parkeringsproblemer, pågående utbedringsarbeider i gården, innkalling til dugnader), og på den andre siden utsendelsen av dokumentasjon som inngår i eiernes deltakelse i selskapets formelle beslutningstaking (jf. generalforsamlingen, samt annen

formell dokumentasjon med arkiveringsverdi for eierne). Det skulle være opplagt at løpende informasjon av praktisk karakter, må kunne gjøres relativt enkelt og på en måte som gjør at styrets arbeid utføres effektivt. Således bør styremedlemmene her kunne ha mest mulig frihet til å avgjøre kommunikasjonskanal. Hva derimot angår formelle dokumenter (som årsregnskap, saksframlegg og protokoller til generalforsamling, vedtekter, leieavtaler for lagets garasjer), er det rimelig at kanalen for utsendelse av dokumentasjon i hovedsak avgjøres av eierne.

Også kommunikasjonskanaler utsettes for manipulasjon av styrer og/eller forretningsførere. Eksempelvis er det forretningsførere som tilbyr digitale informasjonssystemer av typen intranett. I utgangspunktet er det etter mitt syn heldig at mye av den løpende informasjonen fra styret fins tilgjengelig på intranettet for boligselskapet (i tillegg til vedtekter, opplysninger om eiendommen og kanskje generalforsamlingsdokumenter). Imidlertid er det noen steder slik at for i det hele tatt å kunne kople seg på intranettet, så må man akseptere at all kommunikasjon foregår elektronisk, og godkjenningen synes samtidig å være gjeldende også for utsendelse av generalforsamlingsdokumentasjon. Således får andelseieren ikke tilgang til den løpende elektronisk utlagte informasjonen fra styret, uten samtidig også å godta at han/hun skal motta alle generalforsamlingsdokumenter elektronisk!

Utilstrekkeligheter ved høringsnotatet

Høringsnotatet har en rekke svakheter og utilstrekkeligheter. Noen argumenter og begrunnelser framstår som lite realistiske. Forslagene og begrunnelsene er gjennomgående knyttet til forutsetninger og påstander som overhodet ikke eller kun i marginal grad bygger på noen form for dokumentasjon. I hvert fall inneholder høringsnotatet få opplysninger som gjør det mulig å etterprøve påstander. Jeg skal peke på noen av de fremste svakhetene ved departementets arbeid.

Maktforskyvningen fra andelseierne til styremedlemmene

I mitt forrige hørings svar – se uttalelsen til Hwang Flater Analyse Del 2, datert 8. mai 2020 – påpekte jeg at dersom styret skal avgjøre hvordan en gjennomfører generalforsamlingen (eller mer korrekt hvordan eiervedtak treffes, for å bruke terminologien fra tidligere avsnitt i mitt høringskriv), vil det skje en maktforskyvning fra andelseierne til styremedlemmene, og også til fordel for forretningsførere. Risikoen for manipulasjon vil også øke. KMD har i sitt reviderte høringsnotat og lovforslag ikke engang drøftet denne sentrale problemstillingen. Dette er en vesentlig svakhet ved høringsnotatet til KMD.

Kompetanseproblemet

En utstrakt bruk av andre fora/plattformer for eiervedtak enn generalforsamling (altså med fysisk oppmøte) vil stille andre og flere krav til styremedlemmenes kompetanse, så vel rettslig som praktisk, herunder med hensyn til ulik teknologi. Personvernproblematikken har KMD nokså grundig redegjort for i sitt høringsbrev. Også her fins et behov for å styrke kunnskapen om ulike elektroniske løsninger (inkludert videokonferanser, dersom en åpner for å ha møter med muntlige forhandlinger også elektronisk), samt kunnskap om hvordan man skal vurdere hvilke saker som skal behandles etter ulike eiervedtaksprosedyrer, kunnskap om hvordan forhåndsstemmer skal håndteres, osv. Konsekvensen av et slikt system vil være – iallfall i overskuelig framtid – for det første at det vil begås mange feil og

urimeligheter av styremedlemmer med utilstrekkelig kompetanse, og for det andre at det vil bli enda vanskeligere å rekruttere andelseiere til å påta seg et styreverv. Eller sagt på en annen måte, kretsen av andelseiere som vil ha gode kvalifikasjoner til å utføre styrearbeid, vil bli redusert. Etter min mening er det ikke bare et kompetansespørsmål; nye og mer kompliserte prosedyrer samt medfølgende plunder og heft, vil gjøre det mindre attraktivt for mange andelseiere å gå inn i styret. Jeg tror at de fleste som påtar seg styreverv i borettslag, gjør det for å forvalte sine verdier og utvikle et godt bomiljø, ikke for å administrere beslutningssystemer og sette seg inn i jussen og teknologien rundt slike systemer.

Kostnadsøkningene

For meg er det uforståelig at departementet kan argumentere for at en overgang fra (fysisk) generalforsamling til elektroniske diskusjonsfora og elektroniske avstemmingssystemer vil gi reduserte kostnader for andelseierne. Alt skulle tyde på det motsatte, og KMD har ingen dokumentasjon – og har i hvert fall ikke framlagt et konkret regnestykke – som viser noen netto innsparingsgevinster.

Jeg skal i det minste foreta en enkel øvelse, når det gjelder å se på ulike *kategorier* av kostnader og gevinster, selv om jeg ikke har samlet inn data til å kunne verdsette konkret de ulike postene. Bemerk at jeg kun forholder meg til dette med organisering av eierbeslutninger/generalforsamlinger, og ikke utsendelse av løpende informasjon fra styret til andelseierne, eller den løpende kommunikasjonen mellom styret og en andelseier i enkeltsaker.

Hva kan anses å være (mer)kostnadene ved å gå bort fra (fysiske) generalforsamlinger? Noen viktige virkninger vil være disse:

- Det blir et merarbeid for styremedlemmene. Disse må ta stilling til flere komplekse saks- og avstemmingsprosedyrer, herunder personvernspørsmål; det vil være behov for mer opplæring; det tar tid å handtere de elektroniske systemene og eventuelt å følge opp saksdiskusjoner og nye forslag gjennom flere dager, framfor å gjennomføre et fysisk møte (som oftest kan avsluttes etter et par timer).
- Det blir et merarbeid for andelseierne. I stedet for å lese sakspapirer og å være til stede i et møte i et par timer, vil andelseierne ved innføring av elektroniske ordninger måtte følge med på diskusjonsfora over mange dager og sette seg inn i stadig nye forslag som dukker opp (litt avhengig av prosedyrer og applikasjon, og av saken). Skriftlig kommunikasjon er dessuten nesten uten unntak mer tidkrevende enn muntlig kommunikasjon; og hvis mange deltar i diskusjonene, vil skriftlighet innebære at det blir vanskelig å holde en god oversikt over argumenter, posisjoner og forslag. Før eller senere vil man trenge en redigeringstjeneste, dvs. at møtelederen oppsummerer innspillene.
- Ny teknologi vil innebære kostnader til utstyr, abonnementer, rådgivning, opplæring mv. (litt avhengig av løsninger), og det er naivt å tro at dette vil være gratis for borettslag og andelseiere. De som utvikler systemene og vedlikeholder dem, og de som forvalter systemene for boligselskapene, vil helt eller delvis overføre kostnadene på brukerne.
- For en del borettslag vil det gå med tid for andelseierne og styremedlemmene i forbindelse med at andelseiere iverksetter tiltak for å endre vedtaksorganet tilbake til fysisk møte (jf. regelen om 10 %).

- Merarbeidet for styremedlemmene samt den ovenfor nevnte effekten med at færre ønsker å påta seg styreverv, vil presse opp prisen på styrearbeid (styrehonoraret).
- Andelseierne vil få mindre kontroll over beslutningene, og risikoen for maktmisbruk fra styremedlemmer og forretningsfører vil øke. I en del tilfeller vil dette ha som resultat en ressursløsning i borettslaget og kostnadsøkninger (og dårligere tjenester) for andelseierne.

Uten å forsøke en konkret samfunnsøkonomisk tallfesting av disse effektene, kan det neppe være tvil om at vi her i en normalsituasjon vil snakke om verdier som utgjør flere tusen kroner i årlig merkostnader og ulemper (inkludert ekstra tidsbruk) for de enkelte andelseierne.

Det er vanskelig å se at andelseierne skal få tilsvarende gevinster ved å gå bort fra generalforsamlingsinstituttet og over til elektroniske/skriftlige ordninger for forhandlinger og vedtak. Skulle det være noen besparelser, så måtte det være at mange borettslag vil kunne unngå leie av lokaler til fysiske møter (en gang eller to i året).

Jevnlig settes det «likhetstegn» mellom papirutsendelser av saksdokumenter og fysiske møter, og tilsvarende et «likhetstegn» mellom elektronisk tilgang til sakspapirer og elektronisk diskusjon/avstemming. Men her fins ingen nødvendig sammenheng. Man kan utmerket godt sende ut saksdokumentasjonen elektronisk (og på papir til dem som ønsker det) selv om møtet skal avholdes fysisk; og likeledes vil man ha full mulighet til å sende ut papirdokumentasjon til andelseierne, selv om eiernes videre behandling av sakene utføres elektronisk. I den grad man likevel skulle få færre papirutsendelser til andelseierne, om man går bort fra fysiske møter, så vil det primært være porto som man sparer. En del andelseiere vil nok trykke ut papirversjoner selv, især om de skal delta på møtet, og da vil disse utskriftene utgjøre kostnader for andelseierne som det gjelder.

Det er vanskelig å skjønne annet enn at fysiske møter i det absolutte nærmiljøet må være omtrent den aller billigste møteformen som fins (vi snakker jo ikke om at folk må reise inn fra ulike kanter av landet). KMD hevder merkelig nok og uten en god dokumentasjon at innsparingene ved å gå over til digitale plattformer vil være betydelige. Hvis så var tilfelle, måtte det være mulig å se kostnadene til avholdelse av generalforsamling ganske tydelig i regnskapene til borettslagene. Med andre ord, så skulle det lett kunne dokumenteres at kostnadene til avholdelse av generalforsamlinger (fysiske møter) utgjør en ikke ubetydelig andel av borettslagenes årlige kostnader. Men så langt min viten rekker, har jeg sjeldent eller aldri observert at avholdelse av generalforsamling utgjør en stor post i budsjettet/regnskapet til et borettslag. Jeg har vel knapt møtt på borettslag som anser generalforsamlingsutgifter som et problem, selv om noen borettslag som må betale en viss sum for leie av lokaler naturlig nok uttrykker et ønske om å være disse leiekostnadene foruten.

Deltakelse (eierdemokrati)

En del tilhengere av digitale beslutningsprogrammer framhever at de digitale plattformene vil gi en høyere deltakelse enn fysiske møter. KMD i sitt høringsnotat viser da også til tall fra OBOS, om at boligselskap som i 2020 skaffet seg anvendte elektroniske deltakerapplikasjoner (grunnet koronakrisen kom disse til erstatning for den vanlige generalforsamlingen), hadde en deltakerandel som var langt høyere enn den som var registrert for de foregående årenes

fysiske generalforsamlinger. Til dette har jeg tre ting å bemerke. For det første blir sammenlikningen av deltakelse i to helt forskjellige vedtaksorganer langt på vei å sammenlikne epler og pærer. Som jeg har redegjort for tidligere i mitt høringssvar, så kan de elektroniske programmene som holdes åpne over mange dager, ikke betraktes som generalforsamlinger. Vi har her å gjøre med nye (provisoriske) selskapsinstitutter som er av en ganske annen natur enn møter i generalforsamling, med helt andre former for opplysning, dialog, kostnader og risiko, selv om de i likhet med (fysiske) generalforsamlinger leder fram til et eiervedtak.

For det andre retter KMD i sitt notat altfor liten oppmerksomhet mot aspekter som har å gjøre med kvalitet og risiko. Etter mitt syn er det av høy viktighet at beslutninger som eierne treffer, er av best mulig kvalitet. Nå kan man ikke uten videre si at muntlige forhandlinger alltid vil være bedre enn skriftlige forhandlinger. Men dette med at muntlige møter gir umiddelbar konfrontasjon og gjør det lettere å utøve eierkontrollen, samt har en lavere risiko for manipulasjon og maktoverføring enn ordninger basert på et digitalt system, og at det er lettere å ha oversikt over saker gjennom et møte som varer i to-tre timer framfor å skulle følge med på flere titalls eller hundretalls skriftlige innspill over flere dager/uker, samt at en ordning der beslutninger om vedtaksprosedyre osv. tatt av styret vil medføre en maktoverføring til styremedlemmer og forvaltningskonsulent, taler klart til fordel for at (fysiske) generalforsamlinger normalt vil gi bedre utfall for eierne enn digitale løsninger flest. Det er vanskelig å skjønne annet enn at for eierne er det viktigere at avgjørelsene tas forsvarlig og gir gode utfall, enn at flest mulig skal være innlogget og registrert som «deltatt».

For det tredje vil deltakelse i informasjonskanaler, i forhandlinger, i avstemminger osv. variere betydelig mellom borettslag. Blant de mange forhold som avgjør deltakelsen, er kvaliteten på beslutningsprosessen og i hvilken grad andelseierne tas på alvor av styret og forretningsfører. Som regel vil hvilke saker som står på dagsorden, også bety mye for deltakelsen. I sitt høringsnotat (fotnote 4, side 10) viser KMD til tall fra OBOS, om at overgangen til digitale «møter» medførte en voldsom økning i eiernes deltakelse, fra gjennomsnittlig 10 % til 44 %. Jeg kan opplyse om at jeg har gått gjennom andelseiernes generalforsamlingsdeltakelse i over 180 boligselskap som har et annet boligbyggelag enn OBOS som forretningsfører. Her gjennomførte tilnærmet samtlige boligselskaper «vanlige» generalforsamlinger i 2020, med unntak av tre boligselskap som hadde benyttet seg av digitale løsninger. Andelen deltakere målt etter antall stemmer representert på generalforsamlingen (altså tilstedeværende pluss fullmakter) var godt over 50 % både i 2019 og i 2020. Andelen fullmakter var klart høyere i 2020 enn i 2019, hvilket må tolkes som en rimelig og fornuftig tilpasning til koronasituasjonen. Men det som disse tallene først og fremst synes å vise, er at generalforsamlingsinstituttet som gjelder for boligselskapene etter dagens lovgivning, er solid forankret i boligselskapene, og at det er mulig å oppnå en høy deltakelse også i fysiske møter. At OBOS normalt har hatt en ekstremt lav deltakelse på sine generalforsamlinger, kan ha mange årsaker. Eksempelvis kan det dreie seg om særskilt storbyproblematikk i mange av boligselskapene, og at boligselskap som har OBOS som forretningsfører kanskje i liten grad bruker dyktige eiere til møteledere for generalforsamlingen og i stedet bruker forvaltningskonsulenter som ikke er flinke nok til å ivareta andelseiernes interesser. Om en andelseier ved et par-tre generalforsamlinger avfeies av en manipulerende møteleder, og kanskje i tillegg har vanskelig for å få ut opplysninger

fra OBOS når han/hun retter henvendelser dit, er det ikke så rart om andelseieren etter hvert ikke gidder å møte opp. I slike situasjoner kan en del andelseiere føle seg tryggere ved å delta bak en skjerm (når et elektronisk tilbud dukker opp); men det er min påstand at risikoen for manipulasjon ikke blir mindre av den grunn!

Utredningsinstruksen

Gitt viktigheten som de foreslåtte lovendringene vil ha for tusenvis av boligselskaper og langt over millionen av beboere, er det merkelig at kravene i statens utredningsinstruks ikke er fulgt opp i nevneverdig grad. I tillegg til å gjennomføre en konsekvensanalyse for de viktigste endringene i lovbestemmelser, med en systematisk beskrivelse av berørte parter, anslag på kostnader og gevinster mv., ville det ha vært nyttig å få bedre innsikt i den digitale bransjen på dette området. Hvem er produsentene og hvilke løsninger tilbyr disse? Hvilke roller har boligbyggelagene? Og hvor store årlige verdier er det snakk om i dette «markedet» for digitale tjenester som forretningsførere tilbyr boligselskapene?

Avslutning – en formulering av § 7-4 fjerde ledd (i borettslagsloven) som KMD bør kunne se nærmere på

Jeg har ikke gjort et grundig nok arbeid til å foreslå alternative forslag til lovbestemmelser. Men når det gjelder § 7-4 fjerde ledd i borettslagsloven, kan jeg i det minste utfordre departementet med følgende formulering, som et stykke på vei ivaretar de hensyn som jeg har argumentert for i min høringsuttalelse.

Eiervedtak skal fattes i generalforsamling, dvs. med fysisk oppmøte eller i en annen form som sikrer umiddelbar muntlig dialog, med mindre vedtektene fastsetter at eiervedtak kan fattes i et skriftlig forhandlings- og vedtakssystem. Vedtektene kan også inneholde bestemmelser om å tillate forhåndsstemmer i saker der dette utvilsomt er egnet. Styret må sikre at det foreligger et trygt system for kontroll av deltaking, stemmegivning og deltakernes identitet.

Vennlig hilsen

Dag Flater Hwang

Leverandør av kunnskap til det norske folk siden 1983