

HØRINGSUTTALELSE – ENDRINGER I BOLIGLOVENE

KMD, NBBL og OBOS kjører for tiden hardt på for endringer i boliglovene. Det kan se ut til at det primære formålet er å komme under radaren i forbindelse med Covid-19. KMD setter en høringsfrist på en uke for denne høringen. Man kan bli konspirasjonsteoretiker av mindre. Her skal heller ingen erfaringer fra årets elektroniske generalforsamlinger høstes. Man kan stille spørsmål om KMD prioriterer sine oppgaver fornuftig i disse dager.

I denne høringen har jeg dessverre fått reelt sett bare noen få timer for å komme med en uttalelse. Dessverre vil jeg derfor bare kunne ta opp noen få sider ved sakskomplekset som omfattes av høringen. Jeg tror generelt at andelseiere i borettslag er tjent med en helt annen, og mer åpen, prosess enn det er lagt opp til.

Misbruk av makt har mange nyanser

Jeg har arbeidet med digitale løsninger i 35 år, og er normalt en sterk tilhenger av gode IT-systemer, automatisering og forenkling. Men samtidig observerer jeg at selv de beste intensjoner om eksempelvis å øke personvernet, jfr for eksempel implementasjon av GDPR, til tider virker fullstendig mot sin hensikt. Aktørene på internett bruker bevisst cookies, og prosessen med innhenting av aksept er vesentlig enklere enn om man som bruker ønsker å avgrense innhenting av persondata.

Mang en advokat og jurist, som bagatelliserer misbruk av makt i borettslag, har nok selv blitt offer for denne type «bondefangeri» - mest sannsynlig uten at de forstår det selv. Derfor sitter aktørene på internett med full oversikt over advokatens aktivitet på internett – med advokatens aksept. Jeg har tidligere diskutert denne praksisen med både Datatilsynet og NKOM (Nasjonal Kommunikasjonsmyndighet), men de må nok skuffe de som ønsker bedre beskyttelse mot GDPR sine ulemper. Iveren etter beskyttelse av personvernet får ganske ofte motsatt effekt og legger grunnlag for misbruk av makt. Men det er kanskje betryggende at vi i IT-bransjen sitter med kunnskap om advokatenes aktiviteter på internett så vi kan hjelpe dem med å kjøpe de «riktige» tingene. Vi er gode på tilrettelegging.

Maktmisbruk kan være vanskelig å se. Kanskje særlig for de som utøver den selv. Maktmisbruk begynner gjerne på toppen, og så smitter det nedover i rekkene. I denne hurtigbehandlingen av tilpasninger i boliglovene legger KMD i hvert fall ikke opp til å heve terskelen for maktmisbruk. Normalt ville man vel hatt 1-3 måneder, i litt roligere tider, for en høring som medfører endringer i lovverket med så store konsekvenser.

I boliglovene er makten allerede i utgangspunktet alt for mye sentrert mot styrene og forretningsførere, og man trenger absolutt ikke støtte enda mer oppunder dette regimet med en «search and replace» for å få inn ordet «elektronisk» i dagens lovverk. At det er behov for endring er det liten tvil om, men også mange andre bestemmelser i boliglovene er mer enn modne for en revisjon. Denne revisjonen bør sees i lys av såkalt «elektronisk informasjon» og «teknologinøytral måte» (definert av departementet til å være «...reglene verken bør inneholde begrensninger eller legge føringer for bruk av bestemte kommunikasjonsmidler»).

Styrene og forretningsførere mangler kompetanse

Generelt har verken styrene eller de enkelte forretningsførere den rette kompetanse til å gjøre de vurderingene som skal til for å håndtere digitale medier på en god måte.

Dagens motsats til elektronisk informasjon, papirer levert direkte i postkassene eller på dørmatta, har kanskje noen ulemper. Men man slipper i hvert fall å holde registre oppdatert med all verdens ulike kommunikasjonsformer.

Departementet legger opp til følgende kravspesifikasjon: «... skal være betryggende og hensiktsmessige». For en IT-arkitekt (og ikke minst for styrene) er en slik kravspesifikasjon *carte blanche*. KMD legger opp til mulig bruk av Facebook og Twitter som informasjonskanal, og kanskje som medier for gjennomføring av generalforsamlinger. Uten moderatorfunksjoner kan det bli mange gode møter av type «Donald Trump».

OBOS beklager seg over at det er vanskelig å holde registre oppdatert. De tror heller ikke at manglende aksept av elektronisk informasjon skyldes bevisste valg. Dette er helt feil – mange ønsker faktisk ikke at OBOS (eller andre) skal sende e-poster, SMS'er, melding på Facebook eller Twitter til alle døgnetstider. Noe av årsaken er at det fullstendig mangler struktur på hvordan informasjon sendes. Mange elektroniske medier er også så flyktige at det er vanskelig å finne tilbake til viktig informasjon.

Det er nok mange som er mer bevisst rundt dette enn det OBOS ser ut til å forstå. De sameier og borettslag som ønsker å «pushe» informasjon elektronisk har nok allerede erfart vanskeligheten med å ha oppdaterte data, og ikke minst sørge for at riktige personvern hensyn ivaretas.

Skriftlig informasjon er å anse som «push» informasjon som en andelseier ikke trenger å oppsøke selv. Mange elektroniske medier er tilrettelagt for at man selv må oppsøke mediet for å få informasjon. Mange medier er i tillegg veldig flyktige og særdeles lite egnet til å være et informasjonssystem med de kvalitetene et slikt bør ha.

Eksempler på maktmisbruk

Et par eksempler fra eget borettslag de siste 2 år gjengis kort nedenfor. Det blir for omfattende til at jeg kan gå detaljert inn i sakene, og fremstillingen er ment å belyse hvordan andelseiere blir maktesløse grunnet svak lovgivning.

EKSEMPEL 1:

OBOS markedsfører hardt sin egen løsning for avholdelse av elektronisk generalforsamling. Samtidig innrømmer de at de ikke har på plass en løsning som kan håndtere saker som er / kan bli omdiskutert. Jeg siterer OBOS Forvaltning v/forretningsfører Daniel Walter (datert 18 mars i år):

«Foreslår at vi ikke bruker mer tid på denne nå. Alle generalforsamlinger avholdes elektronisk og da er det ikke anledning til å behandle kontroversielle forslag. De må utsettes til over sommeren og behandles på en ekstraordinær GF senere.»

Sitatet viser at OBOS ikke har gode nok elektroniske systemer til å håndtere saker av en viss «kompleksitet». Videre så viser det hvordan en forretningsfører, etter mitt skjønn, går langt utenfor sin myndighet gitt i borettslagsloven. Den viser også at forretningsførers myndighet er for dårlig

kommunisert og regulert av lovgiver, og ikke minst hvordan styrer kan bli manipulert av såkalte profesjonelle aktører.

Ironisk nok viser dette eksempelet også hvordan klønete bruk av e-post lett fører til feilsending av informasjon. Denne e-posten skulle nok absolutt ikke ha vært sendt til meg.

For den observante leser så viser saken også at forretningsfører var på banen med denne uttalelsen før høringen om midlertidig coronaforskrift om elektronisk generalforsamling. Det er her fritt fram å konspirere om mulig litt for tette bånd mellom OBOS og KMD. Man kan få inntrykk av at det er OBOS og NBBL som har lagt press på departementet og føringene i denne saken.

EKSEMPEL 2:

En teknisk komplisert sak om varmfordelingsmålere har satt mitt borettslag i en merkelig situasjon der mange taper tusenvis av kroner årlig. Det skjer forfordeling av økonomiske midler og beboeres individualrettigheter ignoreres.

Verken styremedlemmer, forretningsfører, juridisk avdeling i OBOS eller styrets advokat (tidligere juridisk direktør i OBOS), har den rette tekniske kompetansen til å vurdere saken. Dette medfører en juridisk diskusjon der styret stiller seg, og blir stilt der av juristene, i en slik situasjon at andelseierne blir økonomisk lidende – faktisk i en slik grad at det har gått ut over boevnen. Juridisk avdeling i OBOS støtter kun styrene og ikke andelseierne, ved at de ikke går inn i problemstillingene ut over det styrene fremlegger som sakens fakta. Andelseiernes synpunkter blir behørig ignorert.

Styret kunne i denne saken, med loven i hånd, nekte innsyn i sakens tekniske dokumentasjon. Dette viser en åpenbar svakhet i lovverket.

Jeg ønsket en vurdering av saken i rettssystemet, men da velger hele styret og vararepresentanter å presse alle andelseierne ved å true med å gå av. Det er min antagelse at OBOS-systemet satt tett på denne prosessen. Resultatet ble at mange beboere bøyd av, og styret fikk sin vilje igjennom.

Saken viser at maktmisbruk finnes. Omfanget tror jeg er mye større enn det som normalt kommer frem.

Bagatellisering av maktmisbruk

Jeg observerer at enkelte jurister (eksempelvis Line Bjerkek i NBBL), bedriver en bagatellisering av maktmisbruk i boligselskapene. Dette viser at man rett og slett ikke har den nødvendige kontakten med andelseierne til å forstå ubalansen i maktforholdene – en ubalanse som boliglovene har lagt til rette for. De til enhver tid sittende styrer og forretningsførere er nok normalt sett godt fornøyd, og kan melde om gode forhold opp mot boligbyggelagene. Disse (i hvert fall noen av dem) melder så videre til myndighetene at alt står vel og bra til i borettslag og sameier.

Det er nok dessverre slik at de aller fleste styrer og styremedlemmer verken har den juridiske eller tekniske kompetansen i mange av sakene de behandler, og når andelseierne ikke har bedre beskyttelse i lovverket vil maktmisbruk uvegerlig bli konsekvensen – tilsiktet eller ikke. Å tro at elektronisk informasjon og elektronisk GF ikke forsterker disse prosessene, anser jeg naivt.

Grunnet departementets hastverk, må min høringsuttalelse dessverre også bli kort og mangelfull. Til tross for at jeg ser mange gode effekter av elektroniske systemer (blant annet at man faktisk kan

komme nærmere en uravstemning i GF), er jeg overbevist om at andelseiere ikke er tjent med en så overfladisk behandling som det legges opp til.

Beslutninger om bruk av IT-systemer må enten detaljeres og besluttes i lovs form, eller det må legges til rette for beslutningsmyndighet i borettslaget, dvs generalforsamling og vedtekter. Styrene er alene normalt ikke kvalifisert til å håndtere dette.

Forhold som trenger grundigere behandling

Jeg lister kort opp noen momenter som bør behandles bedre, før man fletter inn ordet «elektronisk» i eksisterende lovverk.

- **Loven åpner for en løsning, men pålegger den ikke**

Departementet fratar borettslagene muligheten til å avvike bestemmelsene i vedtekter. Det er vanskelig å se at lovgiver har argumentert godt for dette. Den sikkerhetsventilen som man henviser til, er ubrukbar i de fleste tilfeller, og den prosessen som kreves for å kunne kreve et fysisk møte, er i praksis så høy at mer generelle krav bør kunne formuleres og fastsettes i vedtekter. Det virker som om KMD og boligselskapene ikke forstår at det er andelseierne som samlet skal sitte med makten – ikke styret og forretningsfører. Boliglovene trenger en revisjon av makthierarkiet, større innsynsrett i kontrakter, styreprotokoller, teknisk dokumentasjon osv, før man kan vurdere å gi ytterligere makt til styrene.

- **Generelt om elektronisk informasjon og dialog**

I et fysisk møte mellom mennesker har man en umiddelbar effekt og respons mellom personer. Ved bruk av elektroniske midler mister man mange av disse mellommenneskelige effektene. I sine ytterligheter er elektronisk dialog enten slik at man enkelt kan ignorere utsagn, og på den annen side kan et skriftlig innlegg pr chat ha den sterkeste og mest ubehagelige virkning – selv om det kanskje ikke er tilsiktet.

Det er heller ikke slik at digitale løsninger automatisk gir raskere saksbehandling. I mange tilfeller tvert om. Informasjonsmengden har en tendens til å øke, og presisjonsnivået synke.

Denne sen vinteren ga også en oppblomstring av videotjenester, som har vist seg å medføre store sikkerhetsmessige utfordringer ved valg av feil system.

Før man tilrettelegger for bruk av elektroniske løsninger, må det også legges sterkere føringer for hvordan boligselskapenes løsninger kan brukes. Hvis alle OBOS-borettslag bruker OBOS sin løsning for elektronisk GF, lagres all meningsutveksling i en database. Her vil det være mulig å følge alle uttalelser, for deretter å kunne gjøre seg bruk av data og metadata uten at det er godt nok regulert. GDPR burde i seg selv være god nok grunn til å se at elektronisk GF ikke er godt nok regulert.

- **Sammenligning med aksjelovgivning**

Den sammenligning som i høringsnotatet er gjort med aksjelovgivningen er overfladisk behandlet og egentlig ganske horribel. I borettslag har hver andelseier kun 1 stemme, og man kan ikke kjøpe seg større makt slik som i AS'er. Dermed trenger man andre mekanismer for eierstyring og for å komme fram til et vedtak (som tilfredsstiller flertallet).

Maktfordelingen i et AS er ivaretatt på en helt annen måte enn i et borettslag. Regler som at «minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det» tyder på at verken lovgiver eller boligselskapene har forsøkt øvelsen med å skulle samle enighet med 10 prosents oppslutning i borettslag med 300 til 400 leiligheter. I praksis må en beboer vandre hvileløst omkring i borettslag i dagevis for å kunne samle og overbevise 30-40 familier til å stille seg bak et forslag. Hvis lovgiver reelt sett mener å unndra muligheten til at andelseiere skal kunne kreve et fysisk møte, kan man vel egentlig bare droppe hele formuleringen. Jeg er kjent med at slike prosesser rett og slett kan være helsefarlige.

Departementet ønsket innspill på om en slik grense (10 %) er hensiktsmessig, og svaret er nei. Det kan i mindre sameier/borettslag være mer enn godt nok, men som en generell regel i større borettslag ekskluderes i prinsippet andelseierne fra å få gjennomslag.

- **Negativ aksept**

Så vidt jeg kjenner til gir ikke GDPR åpning for negativ aksept i denne sammenheng.

Datatilsynets informasjon om normal tilnærming til samtykke kan leses her:

<https://www.datatilsynet.no/rettigheter-og-plikter/virksomhetenes-plikter/behandlingsgrunnlag/veileder-om-behandlingsgrunnlag/samtykke/>

Negativ aksept av elektronisk informasjon er en ganske dårlig ide spesielt for eldre beboergrupper, og det må lages mye bedre regler for hvordan en eventuell reservasjon skal håndteres. Lovgitte prosesser (på papir) må på plass med purringer og tidsfrister, og reservasjonen må ha varighet (ikke som cookie-regimet). Brutt negativ aksept må gjelde til annet aktivt valg er gjort.

Andelseiere må få utdypende informasjon om hvilke rettigheter man fraskriver seg ved negativ aksept av elektronisk informasjon (et begrep som i seg selv er alt for dårlig definert i denne sammenheng).

Advokatforeningen har tidligere (ifbm Forsikringsavtaleloven – FAL) påpekt at ord som «meldinger» ikke er definert i FAL, og kan i prinsippet bety enhver kommunikasjon. De sier videre at det kan vurderes en løsning med passivt samtykke. Et passivt samtykke vil f.eks kunne være at personer som henvender seg på e-post, også automatisk kan informeres på e-post.

- **Strengt krav til utsending av informasjon må på plass**

Papir i postkasse eller på dørmatta krever ingen oppdatering av registre, og dette minimerer muligheten for å unndra informasjon eller at den ikke kommer frem.

Utsendelse på e-post av mindre kvalifiserte medførere ofte at alle adressene blir synlig for alle beboere. Hvis man ikke får på plass klare rutiner for slike utsendelser risikerer man at 300 – 400 beboere begynner en «svar til alle» aksjon. Her må det stilles krav til sikrere løsninger.

- **Elektronisk generalforsamling**

I elektronisk GF kan det i noen tilfeller være behov for moderatorer, noe som i neste omgang er med å forhindre flyten i prosessen. Fysiske møter er enklere håndterbart.

Ved diskusjoner i GF i form av kun skriftlige meldinger, vil man miste mye av den

informasjonen som man bare kan få ved fysisk oppmøte. Heller ikke bruk av video vil kunne erstatte et fysisk møte fullt ut.

Normalt sett er et revisorgodkjent regnskap lite kontroversielt og godkjennes normalt, men i de tilfeller det måtte være grunnlag for diskusjon i GF, så er det kanskje en av de vanskeligste sakene man kan diskutere i en elektronisk GF.

//Fredrik S. Ruud