



Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Sendt elektronisk

Deres ref.: 20/2412-1

Dato: 8. mai 2020

Vår ref.: 298703

Høring - Forslag til endringer i burettslagslova, bustadbyggjelagslova og eierseksjonsloven

1 INNLEDNING

Vi viser til departementets brev av 30.4.2020 med bilag vedrørende ovennevnte høring.

Det er en prioritert oppgave for Advokatforeningen å drive rettspolitisk arbeid gjennom høringsuttalelser. Advokatforeningen har derfor en rekke lovutvalg inndelt etter fagområder. I våre lovutvalg sitter advokater med særskilte kunnskaper innenfor det aktuelle fagfelt og hvert lovutvalg består av advokater med ulik erfaringsbakgrunn og kompetanse innenfor fagområdet. Arbeidet i lovutvalgene er frivillig og ulønnet.

Advokatforeningen ser det som sin oppgave å være en uavhengig høringsinstans med fokus på rettssikkerhet og på kvaliteten av den foreslåtte lovgivningen.

I saker som angår advokaters rammevilkår vil imidlertid regelendringen også bli vurdert opp mot advokatbransjens interesser. Det vil i disse tilfellene bli opplyst at vi uttaler oss som en berørt av bransjeorganisasjon og ikke som et uavhengig ekspertorgan. Årsaken til at vi sondrer mellom disse rollene er at vi ønsker å opprettholde og videreutvikle den troverdighet Advokatforeningen har som et uavhengig ekspertorgan.

I den foreliggende sak uttaler Advokatforeningen seg som ekspertorgan. Saken er forelagt lovutvalget for fast eiendom (tings- og leierett) og eiendomsmelingsgruppen. Lovutvalget for fast eiendom (tings- og leierett) består av Ivar Christian Andersskog (leder), Gro Hauge, Jo Are Aamodt Brænden, Ellen Cecilie Mostad, Christine Haugstvedt Downing og Olav Pedersen. Eiendomsmeglingsgruppen består av Paul Henning Fjeldheim (leder), Andreas S. Christensen, Øyvind Dahle og Marte Reier.

2 SAKENS BAKGRUNN

Høringen som her kommenteres innebærer forslag til endringer for burettslag, eierseksjonssameier og boligbyggelag. For alle tre former for boligselskaper gjelder høringen to ulike forslag:

- Midlertidig utsatt frist for avholdelse av årsmøter i 2020
- Et permanent forslag om mer teknologinøytral lovgivning

Forslagene har sammenheng med og bygger på de midlertidige endringene fastsatt i Midlertidig forskrift 8. april 2020 nr. 734 om unntak fra regler om fysisk årsmøte og generalforsamling mv. i eierseksjonssameier, borettslag og boligbyggelag for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19 («koronaforskriften»). Denne midlertidige forskriften utløper med ved utløpet av den såkalte koronaloven den 27. mai 2020.

Selv om deler av forslaget knytter seg til en rekke varige endringer i boliglovgivningen, er høringen sendt ut med én ukes høringsfrist, også for denne delen.

3 KOMMENTARER TIL DE ENKELTE FORSLAGENE

3.1 Midlertidig utsatt frist

Departementet foreslår en utsatt frist for avholdelse av ordinære årsmøter i borettslag, eierseksjonssameier og boligbyggelag i 2020, til den 31. oktober. Forslaget er begrunnet på følgende måte i høringsnotatet på side 4:

«Utbruddet av koronavirus gjør det vanskelig, og for noen umulig, å avholde møtene innen utgangen av juni, uten å komme i strid med restriksjoner fra helsemyndighetene om hvor mange som kan møtes, avstand mv. Selv om det åpnes opp for å holde møtene uten fysisk oppmøte, er det ikke alle som vil eller har mulighet til å gjennomføre møtene digitalt.»

Det er imidlertid tidligere i midlertidig forskrift på grunn av korona-situasjonen åpnet for digital gjennomføring av årsmøter. Det finnes en rekke alternative tekniske løsninger for digital avholdelse av møter, slik som Skype, Teams, mv., som benyttes i stort omfang i alle andre deler av samfunnet. Det finnes også en flere tilbydere av løsninger som er spesialtilpasset boligselskaper. På denne bakgrunn antar Advokatforeningen at det for de aller fleste boligselskaper vil være fullt mulig å gjennomføre digitale årsmøter. Departementet fremhever imidlertid at det ikke er alle som ønsker å gjennomføre møter digitalt.

At det ikke ønskes å gjennomføre møter digitalt fremstår ikke for Advokatforeningen som et veldig tungtveiende hensyn for en slik vesentlig forlenget frist. Videre synes ikke dette hensynet å ha blitt veid mot de hensyn som ved endringen settes til side. Fristen for avholdelse av ordinært årsmøte er ikke satt uten grunn. Lovpålagte saker på ordinært årsmøte er primært behandling av foregående års regnskap, samt valg av nye styremedlemmer. Behandling og godkjenning av foregående års regnskap, har betydning for å vurdere boligselskapets økonomi for inneværende år, både for styret og beboerne. Dersom denne behandlingen utsettes til oktober, vil det kun gjenstå to måneder av året. Med andre ord vil nesten hele året være gått uten at det er gjort nødvendige tilpasninger til boligselskapets økonomiske situasjon. Dette vil kunne slå svært uheldig ut. Advokatforeningen kan ikke se at hverken dette eller andre hensyn bak de gjeldende frister er vurdert i høringsnotatet.

Disse hensynene, som ikke synes kartlagt eller vurdert i høringsnotatet, må veies opp mot ulempene ved at gjeldende frister beholdes. Reelt sett synes det i all hovedsak å dreie seg om å «tvinge» enkelte boligselskaper til å gjennomføre digitale årsmøter, selv om de ikke ønsker det. Slike digitale årsmøter kan da begrenses til de lovpålagte saker. Andre saker enn disse vil kunne utsettes til et ekstraordinært

årsmøte som gjennomføres på tradisjonelt vis med fysisk møte, etter at konsekvenser og restriksjoner på grunn av korona-situasjonen er redusert. Heller ikke disse ulike alternativer og muligheter boligselskapene allerede har, drøftes i særlig utstrekning.

Oppsummert kan Advokatforeningen ikke se at det er foretatt en reell vurdering av behovet for den utsatte fristen, og i alle fall ikke veid opp mot forslagetets konsekvenser og hensynene som tilsidesettes. Advokatforeningen kan ikke se at en slik avveining vil kunne forsvare forslaget slik det er fremlagt, og støtter derfor ikke dette.

3.2 Teknologinøytral boliglovgivning

Den andre delen av høringen gjelder permanente endringer i boliglovgivningen, for å gjøre denne teknologinøytral. Dette innebærer forslag om enklere adgang til elektronisk kommunikasjon og elektronisk signering av dokumenter, samt mulighet for avholdelse av årsmøter og styremøter uten fysisk oppmøte.

Generelt stiller Advokatforeningen seg positiv til en modernisering av boliglovgivningen ved at det i større grad åpnes for elektroniske løsninger. Dette innebærer både hensiktsmessige og nødvendige tilpasninger til samfunnsutviklingen.

Imidlertid stiller Advokatforeningen seg svært skeptisk til at permanente endringer i de tre aktuelle boliglovene sendes på høring med én ukes høringsfrist. Dette er lovgivning som berører svært mange mennesker i Norge, og særlig forslaget om omfattende endringer i hvordan årsmøter gjennomføres i disse boligselskapene bør vurderes grundig. Med midlertidige endringer i forskrift for å tilpasse til den særlige situasjonen som har oppstått på grunn av utbruddet av covid-19, synes hastebehandling av permanente forslag helt unødig.

Nettopp de midlertidige regler som ble vedtatt om digital behandling av årsmøter nå i 2020, vil kunne gi en helt unik mulighet til å evaluere konsekvenser og utfordringer ved slike løsninger før et permanent regelverk utformes endelig. Advokatforeningens klare anbefaling når det gjelder forslagene til permanente endringer i boliglovgivningen for å gjøre denne mer teknologinøytral, er derfor at disse forslagene sendes på høring på ny etter sommeren, og da med en vesentlig lengre høringsfrist, slik at høringsinstansene gis en reell mulighet til å vurdere detaljene i regelverket.

På grunn av den korte fristen er det en rekke sider ved forslagene det ikke har vært tid til å vurdere tilstrekkelig. I det følgende fremheves imidlertid noen problemstillinger Advokatforeningen ser slik endringene nå er foreslått.

- Advokatforeningen stiller spørsmål ved om valg av møteform, herunder vurderingen av når ulike møteformer vil være forsvarlig, i for stor grad overlates til det enkelte styret. Selv om det er en rekke styrer i boligsameier som er velfungerende og har profesjonell bistand, er det også et faktum at styremedlemmer i boligsameier jevnt over ikke er profesjonelle i rollen som styremedlem. Det er alminnelige mennesker med ulik bakgrunn og kompetanse. Forutsetningen for det enkelte styre til å gjøre slike skjønsmessige juridiske vurderinger, må dermed antas å være varierende og til dels begrenset. Advokatforeningen anser det sannsynlig at mange boligselskaper og forretningsførere, ut fra ønsker om digitalisering og ikke minst effektivisering, vil gå over til digitale løsninger så snart det er anledning for det, og at dette ikke nødvendigvis vil

bli vurdert i det enkelte tilfelle. I denne sammenheng kan det stilles spørsmål ved om det ikke hadde vært hensiktsmessig å angi fysisk møte som hovedregel for visse typer av saker, eksempelvis saker som krever kvalifisert flertall, og at unntak eventuelt måtte begrunnes av styret.

- Forslaget legger opp til at det skal gjelde en slags sikkerhetsventil, ved at en viss andel av seksjonseierne/ andelseierne skal kunne kreve fysisk møte i visse saker. Det er imidlertid ikke alle seksjonseiere/ andelseiere vil forstå viktigheten av en sak ut fra innkallingen. Det vil blant annet avhenge av hvordan styret der har presentert saken. Denne formen for sikkerhetsventil vil dermed ikke nødvendigvis medføre at alle saker som burde vært behandlet på et fysisk møte fanges opp. Et mulig tiltak for å avhjelpe dette kunne være en plikt til for styret til å informere om denne retten for seksjonseierne/ andelseierne i innkallingen. Alternativt kunne styret vært tillagt en plikt til å redegjøre for sitt valg av behandlingsform i innkallingen, og i hvert fall dersom visse typer saker er planlagt behandlet skriftlig (eksempelvis med krav om kvalifisert flertall).
- Det gis i forslaget tilnærmet ingen føringer til hvordan et eventuelt digitalt årsmøte bør gjennomføres. Departementet fremhever at det er en forutsetning at løsningene har funksjonalitet som gjør at møtet gjennomføres uten at lovens øvrige krav settes til side. Det nevnes imidlertid ikke hvilke krav dette omfatter, og drøftes heller ikke hva som skal til for at disse ikke skal anses satt til side, altså hvilken funksjonalitet det reelt sett må kreves. Advokatforeningen er av den oppfatning at dette bør utdypes noe i de relevante bestemmelsene.
- I høringsnotat omtales «digitale møter», men det uttales også at digitale møter kan være åpne over et lengre tidsrom, og Obos løsning for gjennomføring av årsmøter over én uke nevnes særskilt. I den sammenheng beskrives: «*Alle boligeierne kan da delta og stemme på sakene som tas opp, med en PC eller smarttelefon når det passer dem.*»
 - o Advokatforeningen stiller spørsmål ved om det ikke er mer naturlig å beskrive en slik «møteform» som en skriftlig behandling, enn som en digital gjennomføring av et møte. Uten at alle møtedeltakerne faktisk deltar samtidig, mistes en del av de positive sidene ved å avholde et møte fremfor å ha en skriftlig behandling av en sak. Dette gjelder særlig mulighet for diskusjoner før avstemninger gjennomføres. Advokatforeningen savner vurderinger av om en slik skriftlig behandling bør tillates for andre typer saker enn de lovpålagte, eventuelt om det bør trekkes en grense eksempelvis mot saker som krever 2/3 flertall.
- Ved en slik modernisering av boliglovgivningen som her presenteres, savner Advokatforeningen vurderinger av regler som pålegger boligselskaper å tilrettelegge for digital deltakelse på årsmøter. Foreløpige erfaringer med den midlertidige forskriften om digital avholdelse synes å være at dette gir vesentlig økt deltakelse. Selv om et årsmøte avholdes fysisk kan det relativt enkelt tilrettelegges for at eiere som av ulike grunner ikke har mulighet til å delta fysisk (enten det skyldes sykdom, utenlandsopphold, eller andre grunner), gis mulighet til å delta digitalt. Advokatforeningen mener det bør vurderes om boligselskapene ikke skal ha en plikt, eller i det minste en plikt til å vurdere mulighet for, slik digital deltakelse på fysiske møter.

4 OPPSUMMERENDE MERKNADER

Som redegjort ovenfor er det Advokatforeningens oppfatning at ingen av de to forslagene i høringen synes tilstrekkelig vurdert. Advokatforeningen finner derfor ikke å kunne slutte seg til forslagene i sin nåværende form. Advokatforeningen vil i stedet tilrå at den midlertidige adgangen til å avholde digitale årsmøter forlenges frem til juli 2020, eventuelt med nødvendige justeringer, samt at permanente endringer i boliglovgivningen sendes på ny høring etter sommeren. Det vises til redegjørelsen ovenfor.

Vennlig hilsen

Jens Johan Hjort
leder



Merete Smith
generalsekretær

Saksbehandler: Trude Molvik
tm@advokatforeningen.no