



Høringsuttalelse om Forslag til endringer i burettslagslova, bustadbyggjelagslova og eierseksjonsloven

Pensjonistforbundet representerer over 250 000 medlemmer. Pensjonistforbundet og SAKO-organisasjonene (Fagforbundets sentrale Pensjonist-utvalg, LO-Stats Pensjonistutvalg, Jernbanepensjonistenes Forbund, Politiets Pensjonistforbund, Postens Pensjonistforbund, Telepensjonistenes Landsforbund og Statens Vegvesens Pensjonistforbund) viser til ovennevnte høring og vil under komme med våre kommentarer.

Digitale eldre

Pensjonistforbundet jobber aktivt for økt digital kompetanse blant eldre. Overgangen til det digitale samfunnet er nødvendig og uunngåelig, men det er viktig å gjøre overgangen smidig og sørge for at digitaliseringen skjer på en rettferdig måte som ikke skaper utenforskap. Som departementet påpeker, er det viktig å imøtekomme bekymringene om at eldre kan vegre seg om å delta digitalt på f. eks årsmøter og generalforsamlinger. Pensjonistforbundet ønsker å understreke at langt ifra alle eldre som bor i borettslag og sameier i dag er rustet for digital deltakelse.

Pensjonistforbundet tilbyr digital opplæring til eldre, og kurser jevnlig eldre i nettbrett og smarttelefon. I dag er det om lag 200 000 eldre over 67 år som ikke har kompetanse til å bruke internett, og det er ca. like mange som har kunnskap på et lavt nivå. Det er i tillegg over 200.000 nordmenn som har reservert seg mot digital post i kontakt- og reservasjonsregistret, noe som bidrar til å illustrere at ikke alle – uavhengig av alder -er mottakelig for digital kommunikasjon.

Det har derfor en stor demokratisk verdi å kunne innføre digitaliseringstiltak gradvis, samtidig som man parallelt tilrettelegger for at analoge løsninger må være tilgjengelig for de som trenger det.



Eldre i borettslag og sameier

Eldre i dag ønsker å bo hjemme så lenge som mulig, og det er en tverrpolitisk enighet om at dette er løsningen for nåtidens og fremtidens eldre. Dermed blir eldre oppfordret til å flytte fra frittliggende boliger, til tilgjengelige leiligheter og boliger hvor det er kort vei til servicetilbud og andre funksjoner. I dag er det mange eldre som bor i leilighetsbygg i borettslag og sameier, og vi forventer at andelen eldre også her vil øke. Teknologinøytralisering, eller en sidestilling av fysiske og digitale møter og kommunikasjonsformer, vil kunne føre til at mange eldre blir ekskludert fra deltakelse og på den måten blir fratatt sine demokratiske rettigheter knyttet til egen bolig.

Eldre er godt representert i borettslagenes og sameienes styrer i dag. Mange har selv vært beboere over lang tid og har tilgang på viktig historikk og besitter en egen kompetanse i borettslaget/ sameiet. Flere eldre har også tid å avse til frivillig arbeid, noe som det å være tillitsvalgt i et styre er. Det fysiske møtet må ikke undervurderes som arena for sosial aktivitet, noe som er viktig både for eldre og yngre. Å utelukke fysiske møter kan gi begrensninger i beboerdemokratiet ved at det kan føre til at flere vegrer seg mot å delta eller stille til valg i borettslaget/ sameiet.

Kommentarer til punkt 2: utsatt frist for å gjennomføre årsmøte og generalforsamling

Vi støtter departementets forslag om å utsette årets frist for gjennomføring av årsmøter og generalforsamlinger til den 31. oktober. Det er klokt, både av hensyn til smittespredning, men også fordi det for noen vil være tidkrevende å få på plass nødvendige systemer til evt. digital gjennomføring. I denne situasjonen er alle eldre i risikogruppen og særlig utsatt. Vi mener likevel at det er prinsipielt viktig at eldre skal ha samme mulighet til å delta i møter og beslutningsprosesser på lik linje med andre -men at det må vektlegges en særskilt tilrettelegging i det enkelte borettslag/ sameie som sørger for smittefri deltakelse. I det minste må det tilrettelegges for at eldre kan delta i årsmøter/ generalforsamlinger med deltakelse i papirform og fysisk signatur. Ved valg av fysisk møteform i år kan man ikke være tvunget til å delta fysisk på grunn av smittevernhensyn, og her bør styrene ha særlig oppmerksomhet når det gjelder eldre og andre i risikogruppen.

Kommentarer til punkt 3: gjennomføring av årsmøte og generalforsamling

Pensjonistforbundet støtter en teknologinøytralisering av borettslagsloven, boligbyggerloven og eierseksjonsloven, så lenge den ivaretar analoge brukere. Det vil si, at dersom det besluttet å ta i bruk digitale møter (enten midlertidig som følge av koronapandemien, eller permanent bruk i fremtiden), må det enkelte styret sørge for at det gis mulighet til å velge andre måter å delta på dersom det er beboere i det enkelte sameie eller borettslag som ikke behersker eller har tilgang til digitale hjelpemidler. Dette kan være i form av å gjøre tilgjengelig hjelpemidler (og nødvendig kursing), eller å tilby kombinasjoner av digitale møter og mindre arenaer for fysisk oppmøte. Vi mener også at dette bør være mulig å løse vice versa, altså at



dersom fysiske møter velges som møteform for årsmøter og generalforsamlinger, så kan en digital inngangsport åpnes for de som ikke kan være tilstede fysisk.

Dersom digital løsning velges, må styret sørge for at det velges en løsning som har høy brukervennlighet og som kan brukes av flest mulig, - helst av alle. Det må også være mulig å reservere seg mot digitale løsninger i en periode fremover, og reservasjon må, som det pekes på av OBOS og NBBL, være aktivt innhentet slik at man har hatt den nødvendige forkontakten med beboerne. Vi mener at det innenfor visse rammer må være en styreplikt å besørge at alle er godt informert -uavhengig av den valgte primærkommunikasjonsform.

Pensjonistforbundet støtter ideen om at det kan gjennomføres kombinasjonsformer av digitale og fysiske møter. Det kan for eksempel tilbys kostnadsfri utleie av nettbrett med simkort til beboere uten tilgang, samt enkel opplæring til de som har behov. Ved behov kan det settes opp en fysisk møteplass med gode smittevern hensyn hvor de som ikke har digitale hjelpemidler og nettilgang hjemme hos seg selv, kan møte.

Som datatilsynet peker på i sitt hørings svar, som vi også støtter, er det viktig at personvernet ivaretas ved valg av teknologisk løsning. Pensjonistforbundet tror at det vil være hensiktsmessig med en enkel rådgivningstjeneste/ nettside som anbefaler ulike verktøy til bruk for avholdelse av styremøter, årsmøter og generalforsamlinger, samt for digital kommunikasjon med beboere gjennom året. Dette kan f. eks løses gjennom kunnskapsformidling hos NBBL eller tilsvarende organisasjoner, evt. forretningsførende selskap, som kan kvalitetssikre og anbefale de systemer som i dag tilbys av leverandørene. Mange styrever vil mangle forutsetninger for å vurdere hvilke hjelpemidler eller systemer som kan benyttes, noe som også kan føre til innkjøp av dyre systemer som ikke nødvendigvis tjener brukerne eller beboerne -det kan også bli dyre innkjøp som går utover felleskapets økonomi.

Pensjonistforbundet støtter departementets vurdering om at styret ikke bør ha absolutt bestemmelsesrett når det gjelder avholdelse av hvordan årsmøte eller generalforsamling skal avholdes.

Punkt 4: Gjennomføring av styremøter

Pensjonistforbundet støtter intensjonene i dette punktet, men understreker viktigheten av god tilrettelegging.

Eldre er ofte både i risikogruppen når det gjelder smittevern hensyn, og mange er samtidig 'digitalt utfordret', altså vil valget mellom fysiske og digitale møter være valget mellom to onder og gi en dobbel funksjonshemming. De fleste eldre har riktige forutsetninger for å få til digital deltakelse, og opplæring bør være styrets ansvar dersom digital form velges på tross av enkelte styremedlemmers manglende kompetanse.

Punkt 5: Elektronisk kommunikasjon



I all hovedsak er Pensjonistforbundet enig i at hovedregelen for kommunikasjon med beboere i 2020 bør foregå elektronisk. Slik forslaget foreligger må beboeren aktivt reservere seg mot elektronisk kommunikasjon. Det bør være styrets plikt å innhente samtykker for elektronisk kommunikasjon eller reservasjoner mot det.

Generelle merknader

Pensjonistforbundet mener at forslaget bærer noe preg av å være hastebehandlet, men forstår at mye må gå fort på grunn av koronapandemien. Vi ser også at det er på tide å gjennomføre denne typen endringer, men at dette like gjerne kunne blitt gjort i 2021 eller senere, når det foreligger erfaringer fra ulike prosesser rundt årets digitalisering i sameier og borettslag og åpning i unntaksloven.

Vi ber om at det foretas en revisjon av lovene neste år slik at de relevante høringsinstanser får en reell mulighet til å komme med sine innspill i god tid. Dette vil også gi departementet mulighet til å gjøre korreksjoner basert på årets erfaringer.

Vi ber også om at departementet gjør fortløpende vurderinger vedrørende neste års avholdelsesfrister for årsmøte/ generalforsamling og tilpasser sine anbefalinger til smittesituasjonen..

For Pensjonistforbundet

Harald Olimb Norman
Generalsekretær

Margrethe Gaassand
Rådgiver bolig og tilgjengelighet