

# Hwang Flater Analyse

ORG.NR 984 405 529

Hekkveien 7  
0571 Oslo

hwangflater\_analyse@yahoo.fr

---

Oslo, 8. mai 2020

**Til Kommunal- og moderniseringsdepartementet**

## **HØRINGSUTTAELSE vedrørende FORSLAG TIL ENDRINGER I LOVENE FOR BOLIGBYGGELAG, BORETTSLAG OG EIERSEKSJONER FORANKRET I IDEEN OM TEKNOLOGINØYTRALITET MV.**

### **Innledning**

Kommunal- og moderniseringsdepartementets åpnet 30. april 2020 en høring om «Forslag til endringer i buretslova, bustadbyggjelagslova og eierseksjonsloven», på grunnlag av et udatert notat med tittelen «Forslag til endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eiersek[s]jonsloven. Teknologinøytrale boliglover, midlertidig utsatt frist for årsmøte mv.»

Min høringsuttalelse er utformet med tanke på borettslag og sameier. De foreslåtte endringene for boligbyggelag er ikke vurdert.

Som en forenkling anvender jeg «generalforsamling» som en fellesbetegnelse for generalforsamling og årsmøte. Jeg benytter meg av forkortelsen GF for «generalforsamling».

I Del 1 rettes et kritisk blikk mot denne høringen.

I Del 2 rettes et kritisk blikk på lovforslagets bestemmelser som for borettslagene står oppført under § 7-4 nytt fjerde ledd, og som for eierseksjoner står oppført under § 41 nytt andre ledd.

I Del 3 kommenteres kortfattet noen av de andre forslagene til lovendringer framsatt av KMD.

Høringsuttalelsen avrundes med avsnittet Avslutning.

## **Del 1 Svakheter og mangler ved høringsnotatet**

Høringen som KMD har iverksatt, er beheftet med en rekke svakheter. Jeg skal redegjøre for disse.

### **Kort frist og hastverk**

Høringen går over en periode på ca. en uke (seks virkedager). Dette er eksepsjonelt kort tid for lovhøringer. KMD har åpenbart satsset på en hastverksopplegg, og dette øker risikoen for at utfallet kan få uheldige og uforutsette konsekvenser. En risiko ligger i at kvaliteten på høringsuttalelsene kan bli svekket, siden dem som uttaler seg vanskelig vil kunne utføre et grundig arbeid, og fordi kvalitetssikringen lett blir dårligere. Videre er det opplagt at korte frister vil ekskludere en rekke potensielle høringsgivere fra å delta. For det første er det færre som blir klar over at en høring pågår; og for det andre vil især mindre profesjonelle og ressurssterke aktører ha mulighet til å delta. Som mindre profesjonelle kan her regnes brukerne av boligene og bolig tjenestene (andelseiere, seksjonssameiere) så vel som selve boligselskapene. Også små boligbyggelag og andre mindre forretningsførere vil ofte ikke ha ressurser til å legge annet arbeid til side og prioritere en hasteutarbeidelse av et hørings svar.

Langt på vei begrunner departementet behovet for lovendringene med referanse til problemene som oppsto under koronasituasjonen. Imidlertid er det etter mitt syn ingen grunn til å la den helt uvanlige situasjonen under koronapandemien danne modell for hvilke behov som fins for permanente endringer i lovgivningen på det aktuelle rettsområdet.

Svakheterne ved den aktuelle høringen vitner dessuten om at departementets eget arbeid ikke er utført med grundighet. Særlig påfallende er det at den nylig vedtatte koronaforskriften for boligselskapene, som i stor grad regulerer de samme forholdene som i lovforslaget, knapt nok har begynt å virke, før det skrives et nytt høringsnotat. En burde ha avventet erfaringene med omleggingene og tilpasningene som er gjort etter koronaforskriften, før en forsøkte å trekke noen endelige konklusjoner om hensiktsmessigheten og innretningen av visse typer av bestemmelser som er integrert i det nye lovforslaget.

### **Er lover og teknologi nøytrale?**

Høringsnotatet og vesentlige sider ved lovforslaget bygger på en idé om at en lov kan gjøres nøytral i forhold til teknologi, og at en slik form for «nøytralitet» vil «likestille» bl.a. papir og elektronikk, og «likestille» møter med og uten (fysisk) oppmøte.<sup>1</sup> Hvem som skal likestilles eller hva som egentlig er ment å oppnå av gevinst for boligeierne eller for samfunnet med denne «nøytraliteten», er dog høyst uklart.

Det er mulig å mene at det kan skapes en slags nøytralitet i forhold til valg av leveranser og leverandører. F.eks. kan det betraktes som «nøytralt», om man fritt kan velge om det er papir eller skjerm som opplysningene overbringes på. Men en «teknologi» (i betydningen en teknisk anretning, et produksjonssystem eller en måte å konsumere på) er sjelden eller aldri nøytral i sine sosiale og menneskelige konsekvenser. For eksempel å ha debatter i et fysisk rom gir andre muligheter for opplysninger, for observasjon, for meningsutveksling, for

---

<sup>1</sup> Etter mitt syn kan man ikke ha møter uten oppmøte, men man kan naturligvis ha avstemming uten å avholde møter.

forslagsstilling og for simultanitet i deltakelsen enn om man skal chatte eller forholde seg til kamera og skjermer.

Det virker som om KMD søker å skape en doktrine om teknologinøytralitet, men der forslagsstillerne mangler innsikt i grunnleggende aspekter ved teknologi/menneskelig kommunikasjon og menneske/produksjonsteknikk (eller «forholdet menneske/maskin», som man sa i tidligere tider). Selvsagt påvirkes både relasjoner og kommunikasjon mennesker imellom – og dermed makt – av hvordan man «rigger til» prosedyrene og systemene for informasjon og beslutning. I forhold til å gjennomføre en GF vil dette gjelde så vel i forkant av møtet som under møtet.

Teknologinøytralitet slik som den synes å være tenkt i denne saken, framstår med liten substans for beboerne/boligeierne, og enkelte av forslagene må derfor antas å ha et motiv som er av ideologisk og/eller forretningsmessig karakter.

### **Departementets avvikende oppfatning av hva som er et «møte»**

I de aller fleste sammenhenger inkludert når man har å gjøre med forhandlinger i en organisasjons formelle organer, betyr et «møte» at en forsamling av mennesker treffes for simultan deltakelse og ordveksling, innenfor et avgrenset tidsrom. Historisk sett har et møte også vært knyttet til et bestemt sted der alle deltakerne fysisk er til stede, men dette har delvis blitt endret gjennom endringer i tekniske løsninger (telefon, skjermoverføring mv.). Det kan likevel ikke være tvil om at «forsamlingsdimensjonen» fortsatt er en betingelse for å kunne bruke betegnelsen «møte» i forhandlings- og beslutningssammenheng. Det er utvilsomt at dette er gjeldende rett også for borettslag og sameier (om vi ser bort ifra visse ekstraordinære ordninger framtvunget av koronapandemien).

På side 6 i høringsnotatet skriver KMD følgende:

«Med bruk av digitale møteapplikasjoner er det grunn til å tro at flere av de som vanligvis ikke prioriterer, eller av ulike grunner ikke har mulighet til å møte på årsmøte og generalforsamling, vil velge å delta. For eksempel kan digitale møter være åpne over et lengre tidsrom. Slike møter gir dermed større fleksibilitet med tanke på deltakelse.»

KMD anvender her en helt ny definisjon av et møte. Her bør man spesielt merke seg ordene «flere av de som (.) ikke har mulighet til å møte (.) vil velge å delta.» I møteinstituttets ordinære betydning, og slik som «møte» i dag brukes f.eks. i borettslagsloven, er man enten til stede (deltaker) i møtet eller så er man det ikke. KMD opererer derimot med et helt annet konsept, der en person som ikke møter opp likevel kan være deltaker i møtet. Det bør foretas en solid utredning av rettslige og andre konsekvenser av denne nye møtenormen (bl.a. i forhold til ansvar), før den eventuelt implementeres i boliglovene. Jeg har også stilt meg spørsmålet om KMD på uheldig vis har gjort en sammenblanding av begrep, og egentlig tenker på stemmegiving (og avstemmingssystem) og ikke på møteinstituttet; her trengs det en oppklaring.

### **Mangler og skjevheter ved saksutredningen**

Som det påpekes i Del 2 i min høringsuttalelse, og som jeg understreket overfor departementet allerede 27. mars 2020 i høringen om den midlertidige koronaforskriften for

boligselskapene, innebærer økt rettslig myndighet til styret i valg av elektroniske plattformer samt fastsettelse av prosedyrer og tilretteleggelse av saker for generalforsamlingen, en unødvendig og farlig maktforskyvning bort fra eierne (og bort fra forbrukerne). Etter mitt syn er det opplagt at disse endringene er så viktige at spørsmålet må underlegges en langt grundigere utredning. Riktignok har KMD i sitt notat noen henvisninger til «beboerdemokratiet», men dette blir svært ufullstendig og overflatisk. I tillegg til mer «refleksjon» og mer systematikk i utredningen, må en forvente at det gjøres et minimum av empiriske undersøkelser. Hvordan står det i dag til med beboerdemokratiet i boligselskapene? Hvordan fungerer relasjonene mellom forretningsfører, styre, GF og beboere? Hvilke utfordringer står en typisk overfor i boligselskapene, ved gjennomføringen av en GF? Hva mener boligselskapene og ikke minst de enkelte eiere/beboere om dagens forhold; er det behov for endringer? Og trengs de nye lovbestemmelsene som KMD nå ønsker å innføre?

Ikke bare er utfordringene rundt eierdemokrati og maktforskyvning svært utilstrekkelig utredet i høringsnotatet. Personvern nevnes ikke med ett eneste ord, og heller ikke begrepet «forbrukervern» fins i notatet. Dette er intet mindre enn alvorlig, når man vet hvor personinngripende det kan være å anvende de former for teknologi som det dreier seg om i forbindelse med møteavholdelse og avstemming. Derimot brukes ordet «teknologi» hele 19 ganger i høringsnotatet, og «OBOS» står oppført 7 ganger.

Apropos OBOS, så er det bekymringsfullt hvor stor innflytelse OBOS og vel også NBBL synes å ha på lovgivningen for boligselskapene. Det går fram flere steder av høringsnotatet at KMD er under sterk påvirkning av OBOS. F.eks. redegjøres for at OBOS kom på banen med sine systemer og ønsker om omlegginger lenge før koronaen, og i høringsnotatet brukes uttrykk som «OBOS viser til», «OBOS har opplyst», «OBOS har foreslått». En aktør med en så dominerende markedsrett og så sterke forretningsinteresser bør ikke gis en så sentral plass i en lovgivningsprosess. Departementet må i mye større grad lytte til beboerne, borettslag, sameier, små og mellomstore boligbyggelag, forbrukerorganisasjoner og forskere som arbeider med sosiale, økonomiske og andre samfunnsmessige konsekvenser av endringer i lover og rettslige forhold.

Normalregimet ved lovendringer skal være å følge statens utredningsinstruks. Denne foreskriver blant annet at man skal vurdere de økonomiske konsekvensene for samfunnet og de berørte parter. Også på dette området er det en tynn utredning fra KMD, der det på side 14 står følgende:

«(.) innsparingspotensialet er også betydelig. Departementet viser til at teknologinøytrale løsninger ble estimert å gi store besparelser da dette ble innført for aksjelovgivningen. Departementet legger til grunn at de samme mulighetene for besparelser gjelder for boligselskapene. Det gjelder spesielt for forretningsførere, og særlig de store som forvalter mange boligselskaper. Det kan igjen komme den enkelte seksjons- og andelseier til gode.»

Det kommer her lite konkret fra departementet. Innføring av teknologi gir vanligvis enkelte fordeler, men å ta for gitt at det skulle bli store besparelser på det feltet som vi snakker om her, er vel tvilsomt, i hvert fall i forhold til avholdelse av GF. Elektroniske systemer har ofte begrenset levetid, de skal utvikles og vedlikeholdes, det kreves kompetanse, de binder opp

kapital mv. Det er naivt om en tror at det primært skulle bli boligeierne som vil dra nytte av eventuelle reduksjoner i produksjonskostnadene (KMD opptrer da også forsiktig her, ved å skrive «*kan* komme den enkelte eier til gode»).

Avslutningsvis kan bemerkes at til tross for at departementet har stor interesse for og tiltro til nye teknologiske løsninger, opplyses det lite konkret om hvilke tekniske løsninger som faktisk finnes per i dag eller forventes å komme, og hvilke ulemper som kan være forbundet med de forskjellige løsningene. Høringsnotatet kommer heller ikke inn på hva som bør stilles som teknologiske rammer for en GF, eller minimumskrav til det digitale apparatet som eventuelt skal erstatte et fysisk møte som beslutningsarena for det øverste myndighetsorganet i boligselskapet.

## **Del 2 Forslaget om å styrke styrets makt over generalforsamlingen**

Forslaget gjelder borettslagsloven § 7-4 nytt fjerde ledd og eierseksjonsloven § 41 nytt annet ledd. Endringene som foreslås, vil klart medføre en forskyvning av maktforholdene i boligselskapene. Styret og i praksis også forretningsfører vil få styrket sin makt på bekostning av generalforsamlingen og eierne. Risikoen for manipulasjon øker også.

Dette forslaget må på det sterkeste avvises; det er to hovedgrunner til det. For det første ville en slik bestemmelse undergrave den bolig(selskaps)modellen som vi har i Norge, bygd på prinsippene om eierstyring og beboerdemokrati, samt den ordning der generalforsamlingen (eller årsmøtet) utgjør det øverste beslutningsorganet. For det andre er eierstyringen og generalforsamlingens myndighet allerede i dag satt under et sterkt press. Enkelte styrer og forretningsførere har utviklet spesielle kulturer og metoder for administrasjon, informasjon, regeltolkning, beslutninger etc., som gjør at eierne har vanskeligheter med å forsvare sine rettigheter, og som gjør at generalforsamlingen har vanskeligheter med å fungere som et strategisk beslutningsorgan. Lover og vedtekter gir altfor svake muligheter til å få innsyn i styrets og forretningsførers drift, til å øve kontroll, til å sanksjonere maktmisbruk mv. Lovforslaget – dersom det hadde blitt vedtatt – ville ha medført en ytterligere svekkelse av generalforsamlingens og eiernes innflytelse.

Kanskje må man ha god innsikt i borettslagsmodellen og ha praktisk erfaring med styrer og generalforsamlinger/årsmøter i boligselskap for fullt ut å skjønne beslutnings- og maktmekanismene. Men at dette i vår tid er realiteter og ikke er ren abstraksjon, viser en rekke henvendelser som jeg har fått fra sameiere og andelseiere. Flere har også rapportert om uheldige og tvilsomme gjennomføringer av «digitale» ordninger nå under koronatiden; delvis dreier det seg om misbruk av bestemmelsene i midlertidig forskrift.

Boligselskapene er i all hovedsak eid av forbrukere, og borettslag er en lukket medlemsorganisasjon basert på samvirkeprinsippene. Det er opplagt at lovgiver må legge opp til at slike selskaper skal ha en størst mulig grad av eierstyring. Generalforsamlingen eller årsmøtet er boligselskapets øverste organ, og det er eierne ved GF som må fastsette prosedyrer og spilleregler for avholdelse av GF, ut over de mer enkle sekretariatsfunksjonene bl.a. for innkalling som tilligger styret. Erfaringer tilsier dessuten at verken styremedlemmer eller eksterne leverandører (som forvaltningskonsulenter) kan forutsettes å ha særskilt kompetanse til å kunne treffe avgjørelser om teknologi og møteformer, når disse avgrenser handlingsrommet for eierne eller har personvernmessige konsekvenser.

I sitt lovforslag om økt makt til styret legger KMD opp til en komplisert ordning, der styrets myndighet avhenger av hvilke typer av generalforsamlingsaker det dreier seg om, og der eierne gis mulighet til å blokkere styrets opplegg når et bestemt antall eiere krever en GF med fysisk oppmøte. Disse problemstillingene var etter mitt syn høyst relevante ved utformingen av den midlertidige forskriften, fordi det var viktig at eierne kunne blokkere eventuelle overivrige styremedlemmer og forvaltningskonsulenter, som skulle forsøke å benytte seg av den spesielle koronasituasjonen. Jeg drøftet selv slike ordninger i mitt høringsvar den gangen. Men som en permanent ordning finner jeg ikke at dette blir holdbart. F.eks. det at man i store boligselskap vil måtte drive med omfattende underskriftskampanjer for å stoppe styret, blir lite praktisk. Hva som her kunne være farbart, måtte i så fall bli utredet grundigere.

Det er fristende å foreslå en alternativ formulering av forslaget som regulerer hvordan en GF skal avholdes, men jeg skal avstå fra å gjøre det, fordi dette ville bli for lite gjennomtenkt, med den altfor korte fristen som er satt for å gi en høringsuttalelse.

For meg virker det dog opplagt at denne type bestemmelse må besluttes av eierne selv, og at GF må fastsette vedtekter for hvordan GF skal avholdes. Kanskje bør loven pålegge boligselskapene å ha slike vedtekter, og kanskje bør det også være obligatorisk å ha beredskapsbestemmelser i vedtektene, som bl.a. regulerer en alternativ måte å avholde GF på i en krisesituasjon. Eksempelvis om boligselskapet skulle ha regler som ordinært tilsier en elektronisk møteform for GF, så kunne det være tillatt å avholde GF med fysisk oppmøte, dersom strøm og elektronikk i en krisesituasjon var blitt satt ut av spill.

Ellers er det en del spørsmål om personvern som trengs å bli utredet i tilknytning til bruk av visse former for elektronisk kommunikasjon og elektroniske vedtak/valg, og som har relevans både i forhold til denne bestemmelsen og antakelig andre bestemmelser i lovforslaget til KMD.

### **Del 3 Øvrige forslag til endringer i lovene om borettslag og eierseksjoner**

Blant de øvrige forslagene som KMD framsetter i sitt lovforslag, har jeg vurdert i hovedsak to av dem, og disse kommenteres under.

#### **Forlengelse av fristen til å avholde generalforsamling/årsmøte i 2020**

For inneværende år foreslår departementet midlertidige bestemmelser (i § 7-4 i borettslagsloven og i § 41 i eierseksjonsloven), som tillater at GF kan avholdes fram til 31. oktober, grunnet konsekvenser av koronapandemien.

En forlengelse av fristen er et fornuftig tiltak og støttes. Jeg vil likevel påpeke at risikoen for eventuelle negative «bivirkninger» av tiltaket ikke er ordentlig utredet, og dette kan tale for at fristen bør settes kortere enn 31. oktober. Dersom koronapandemien skulle ta seg kraftig opp igjen, vil boligselskapene uansett måtte finne andre løsninger enn fysisk oppmøte for å treffe de nødvendige beslutninger for boligselskapet, og i så fall blir en lang frist til mindre hjelp.

### **Gjennomføringen av styrets møter**

KMD ønsker å lovfeste at styret selv avgjør hvordan styremøtene gjennomføres, og at ethvert styremedlem kan kreve at et styremøte avholdes fysisk, jf. forslag til § 8-5 nytt tredje og fjerde punktum i lov om borettslag og § 56 første ledd nytt tredje og fjerde punktum i eierseksjonsloven.

Det er opplagt at verken lovgiver eller andre har gode forutsetninger for å lage regler om avholdelse av styremøter. Styremedlemmene bør ha tilnærmet full frihet til å bestemme hvordan de legger opp organiseringen av og rutineene for sitt interne arbeid. I så måte fins det knapt et behov for en lovregulering på dette feltet.

Imidlertid er det høyst ulik kvalitet på styrene i et boligselskap. En skal derfor ikke utelukke at det vil kunne finnes styrer der flertallet konsekvent vil unngå fysiske møter, og bare kommunisere per telefon og elektroniske plattformer. Dette kan også være en kilde til manipulasjon internt i et styre. Det er generelt uheldig om styremedlemmene aldri treffes fysisk, og for enkelte typer av saker/forhandlinger vil styret rimelig sikkert kunne ha store fordeler av å ha et styremøte der medlemmene er fysisk til stede. Dette bør kunne forsvare en lovregulering der en eksplisitt presiserer at et styremedlem skal kunne kreve at et styremøte gjennomføres med fysisk oppmøte.

### **Avslutning**

Dette har vært et hastverksarbeid fra KMD, og høringsfristen er altfor kort. KMD bør vurdere å trekke/utsette forslaget om lovendringer. I det minste bør de fleste forslagene trekkes. Etter mitt syn er det et stort behov for å få utredet også i et bredere perspektiv eier- og beboerdemokratiet i boligselskap, funksjonene henholdsvis til forretningsfører, styret og GF, og beslutningsmyndigheten internt i boligselskapene. Det er videre et stort behov for å utrede spørsmål rundt personvern, eiernes innsynsrett, ordninger for kontroll av styrets og forretningsførers arbeid, og ordninger som bedre kan sikre beboerne/eierne mot trakassering (etter den samme «tankegang» som ved trakassering på arbeidsplassen).

Vennlig hilsen

*Dag Flater Hwang*

*Leverandør av kunnskap til det norske folk siden 1983*