

Kommunal og moderniseringsdepartementet
Pb. 8112 Dep.
0032 Oslo

Sendes kun elektronisk

Oslo, 8. mai 2020
Digitale årsmøter.doc

Forslag om endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven – digitale generalforsamlinger og årsmøter mm. – departementets sak 2024/12

1. Innledning

Det vises til departementets høringsbrev med frist for å avgi uttalelse satt til fredag 8. mai d.å. OBOS BBL (heretter bare OBOS) takker for anledningen til å bli hørt.

OBOS støtter departementets forslag til å lovfeste adgangen til å avholde årsmøter, generalforsamlinger og styremøter uten fysisk oppmøte, i praksis som digitale møter. OBOS støtter videre forslaget til å endre boligbyggelagslovens § 1-5 og borettslagsloven § 1-6 slik at regelen om digital kommunikasjon med andelseierne endres fra å være en «*opt in*» til å bli en «*opt out*» regel. OBOS støtter endelig forslaget om midlertidig å utvide fristen for å avholde generalforsamlinger og årsmøter for de som ikke kan, ønsker eller rekker å avholde digitale møter innen normal frist. Vi viser for øvrig til våre merknader de enkelte bestemmelser nedenfor.

OBOS er Norges største boligbyggelag med nesten 500 000 medlemmer, OBOS er videre Norges største boligforvalter med mer enn 241 000 boliger i mer enn 4500 borettslag, eierseksjonssameier eller boligaksjeselskap til forvaltning. OBOS har de siste årene arbeidet med en løsning som gjør det mulig for borettslag og eierseksjonssameier å avholde digitale generalforsamlinger og årsmøter.

Koronakrisen gjorde som kjent at dette arbeidet fikk en helt annen og mer presserende aktualitet, og med hjemmel i midlertidig forskrift har vi nå rullet ut løsningen og gjennomfører på tidspunktet for denne uttalelsen digitale generalforsamlinger og årsmøter i 1800 boligselskaper. Innen fristens utløp regner vi med å være oppe i 3000 selskaper, eller to tredeler av forvaltningsporteføljen. Erfaringene så langt er entydig gode, det er ikke rapportert om problemer av større betydning. Deltakelsen på de digitale møtene er høy – så langt er det registrert et gjennomsnittlig oppmøte på 41 % - langt høyere enn gjennomsnittlig deltakelse på tradisjonelle fysiske møter (det finnes ingen fullstendig statistikk for oppmøte på tradisjonelle møter, men et røft anslag basert på erfaring tilsier at oppmøtet her regelmessig ikke overstiger rundt 10 % av andels- eller seksjonseierne).

OBOS mener de erfaringer som er gjort så langt viser at digitale møter har en misjon – også utenom den ekstraordinære situasjonen vi nå befinner oss i – og anbefaler derfor sterkt at man får muligheten for å fortsette med dette, ved å gi en permanent lovhjemmel som åpner for det.

Vi er kjent med Datatilsynets høringsuttalelse i denne saken, og er enige i at så vel fysiske som digitale løsninger som anvendes må oppfylle personvernlovgivningens krav. Dette er imidlertid et underliggende krav til all virksomhet og som for øvrig også gjelder uavhengig av bruk av digitale løsninger. Vi kan ikke se at det er noen mangel ved lovforslaget at dette ikke er adressert særskilt, og registrerer samtidig at lovforslaget i tilknytning til de digitale muligheter eksempelvis har stilt krav om blant annet «*trygg og forsvarlig*» oppbevaring av dokumentasjon (endringer i boligbyggelagsloven § 1-5, borettslagsloven § 1-6 og ny eierseksjonslov § 6b). Meldinger skal sendes på «*trygg og hensiktsmessig måte*» samt være «*lesbar og tilgjengelig fra Norge*» (ny boligbyggelagsloven § 1-6, ny borettslagslov § 1-7 og ny eierseksjonslov § 6a) samt at i tilknytning til årsmøter/generalforsamlinger skal styret sørge for «*forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt.*» (endringer i boligbyggelagsloven § 5-6 fjerde ledd, borettslagsloven § 7-4, fjerde ledd og eierseksjonsloven § 41). OBOS finner det følgelig naturlig at disse bestemmelsene må tolkes i lys av personopplysningslovens krav, som vil gjelde parallelt.

For øvrig må det legges til grunn at det forholdsvis sjelden er snakk om å behandle personopplysninger i større utstrekning på årsmøter eller generalforsamlinger, hvis man ser bort fra at navn og adresser kan være gjengitt i dokumenter og saker, er det i det alt vesentligste snakk om det man vil benevne som selskapsinformasjon i form av regnskaper, årsberetninger etc. For ordens skyld understrekes det at OBOS har forretningsregler som tilsier at det skal opprettes databehandleravtaler med alle sine forvaltede boligselskaper. OBOS er til slutt enig med Datatilsynet at hensynet til personvernet naturligvis må ivaretas ved de tekniske løsninger som brukes.

2. Merknader til de enkelte punkter i forslaget

OBOS kan i all hovedsak slutte seg til departementets lovforslag slik det foreligger, vi har kun enkelte bemerkninger av mer supplerende og kommenterende karakter.

(For enkelhets skyld brukes «boligselskap» som en generisk bestemmelse på alle organisasjonsformer som er nevnt i lovforslaget – selv om selskap strengt tatt er en ukorrekt betegnelse for eierseksjonssameienenes vedkommende.)

Elektronisk kommunikasjon – forslag til endring av bbl. § 1-5 og brl. § 1-6

OBOS slutter seg til forslaget om å endre reglene om vilkår for elektronisk kommunikasjon mellom laget og andelseierne fra å oppstille et krav om samtykke, til en bestemmelse om reservasjon mot slik kommunikasjon. De teknologiske forutsetningene er radikalt endret i løpet av de i praksis 20 årene som har gått siden loven ble utarbeidet. Elektronisk kommunikasjon har blitt hovedregelen i de aller fleste sammenhenger både offentlig og privat, det er miljømessige fordeler knyttet til det å slippe å utferdige og distribuere materiale på papir, og så lenge det finnes en mulighet for å reservere seg er det vanskelig å se noen rasjonelle argumenter mot å endre loven som foreslått.

Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon – forslag til ny bbl. § 1-6 og brl. § 1-7.

OBOS slutter seg til forslaget, men ber departementet snarlig om å komme tilbake med forskrifter om hva slags dokumentasjon som er omfattet av oppbevaringsplikten da dette vil ha betydning for hvor omfattende arbeid boligselskapene skal gjøre med tanke på å realisere dette.

Gjennomføring av generalforsamlinger og årsmøte uten fysisk møte – forslag til endringer i bbl. § 5-6, brl. § 7-4 og esl. § 41.

OBOS slutter seg til forslaget til endringer i alle tre lover.

Slik bestemmelsene er formulert gir det styret nødvendig fleksibilitet gjennom en teknologinøytral utforming og hvert enkelt boligselskap får frihet til å velge en form som passer deres situasjon. Som formentlig etter hvert godt kjent har OBOS utviklet sin løsning for dette som passer for alle - men særlig er viktig for boligselskap av noen størrelse - mindre boligselskap kan antagelig løse det på enklere måter gjennom løsninger som er åpent og kommersielt tilgjengelige slik som Zoom, Skype el.l. Uansett er utviklingen på området rask og det er viktig at lovteksten ikke binder en for sterkt til en - eller noen få - bestemte løsninger.

OBOS er enig i forslaget om at generalforsamling/årsmøte alltid skal kunne holdes uten fysisk møte der man ikke skal behandle andre saker enn de lovbestemte. Dette anses lite betenkelig, det er erfaringsmessig forholdsvis sjelden at det stilles vesentlige spørsmål til de lovbestemte sakene.

Erfaring viser allerede at møtedeltakelsen på digitale møter er langt høyere enn på fysiske møter og dette vil formentlig lede til at et større antall deltakere faktisk stemmer over disse sakene. Endelig vil en tilstrekkelig minoritet alltid kunne kreve ekstraordinær generalforsamling/årsmøte dersom det skulle være vesentlige spørsmål å stille til styrets forvaltning av boligselskapets anliggender.

Vi er kjent med enkelte innspill i høringsrunden som uttrykker bekymring over muligheten til å fremme benkekandidater til styrevalg. Dette er etter vår vurdering en ubegrunnet bekymring, det er mulig å fremme benkekandidater også på en digital generalforsamling/årsmøte og dette er også gjort på enkelte av de møter som OBOS har avholdt denne våren.

OBOS er enig i at et mindretall tilsvarende det som er nødvendig for å kreve ekstraordinær generalforsamling/årsmøte skal ha rett til å kreve møtet gjennomført som et fysisk møte der årsmøtet skal behandle andre saker enn de lovbestemte. Dette vil være en viktig sikkerhetsventil for de tilfeller der en tilstrekkelig minoritet virkelig ønsker et fysisk møte.

Da det i forbindelse med høringsrunden til den midlertidige forskriften fra noen ganske få aktører ble reist spørsmål om digitale generalforsamlinger/årsmøter kunne være en trussel mot demokratiet i boligselskapene vil vi knytte noen få, helt korte bemerkninger til dette:

- For det første viser OBOS erfaringstall at deltakelsen på digitale generalforsamlinger/årsmøter er høy, og vesentlig høyere enn tradisjonelle fysiske møter. Dette viser at digitale møter stimulerer til en mer aktiv deltakelse i beboerdemokratiet ikke mindre. Det må være realistisk grunnlag for å håpe at deltakelse i boligselskapenes demokratiske prosesser gjennom digitale møter vil stimulere til ytterligere engasjement i boligselskapets aktiviteter, herunder også deltakelse i fysiske møter når det er aktuelt.
- For det andre er det ingen grunn til å mistenkeliggjøre styrenes ærlige hensikter og ønske om å gjøre det som er til beste for boligselskapet. Et par av de innspill som har kommet imot digitale møter bærer preg av en ufundert konspirasjonstenkning der styrene beskyldes for å stå i ledtog med forretningsfører for å manipulere beboerne. Vår erfaring er at de som er tillitsvalgte i sameier og borettslag oppriktig ønsker og arbeider for beboerfellesskapets og boligselskapets beste. Dessuten er det slik at demokratiet rår: Dersom et styre over noen tid skulle forvalte boligselskapet i strid

med flertallets ønsker vil det bli byttet ut ved neste valg! Forretningsfører har ingen egeninteresse i hvordan boligselskapet forvalter sine interne anliggende og vil på samme måte som styret kunne byttes ut dersom et flertall i boligselskapet ønsker det.

- For det tredje inneholder både borettslagsloven og eierseksjonsloven en rekke bestemmelser som skal ivareta minoritetsinteressene og mindretallsvernet, herunder retten til å kreve fysisk møte, retten til å kreve ekstraordinær generalforsamling/årsmøte, retten til å kreve granskning (i borettslag), samt krav om at visse særlig viktige beslutninger skal fattes med kvalifisert flertall.

For øvrig støtter OBOS at det åpnes for at det kan avgis forhåndsstemmer til generalforsamlingen/årsmøtet. Adgangen vil gi større fleksibilitet, gi større mulighet for faktisk påvirkning for beboere som ikke kan være med på generalforsamlingen/årsmøtet og vi kan ikke se noen større prinsipielle innvendinger mot dette.

Når det gjelder de mer formaliaorienterte bestemmelsene slik som autentisering av deltakelse, signering av protokoll mv. har vi ingen bemerkninger og slutter oss til departementets forslag.

Gjennomføring av styremøter uten fysisk møte – forslag til endring av bbl. § 6-17, brl. § 8-5 og esl. § 56.

OBOS støtter departementets forslag. For fullstendighets skyld bemerker vi imidlertid at det etter dagens lovgivning ikke er noe absolutt krav om at styrets beslutninger skal treffes i et fysisk møte. Etter bbl. § 6-17 kan styrets leder treffe beslutning om annen behandling (enn i fysisk møte) forutsatt at dette vurderes som forsvarlig. Selv om borettslagsloven og eierseksjonsloven ikke inneholder noen tilsvarende bestemmelser må det antas at det etter en konkret vurdering også er adgang til å behandle saker utenom fysisk møte i borettslag og eierseksjonssameier. Det vises her til Lilleholt og Wyller, *Borettslovene med kommentarer* (2. utg.) s. 664 – 665, der forfatterne legger til grunn at «noenlunde enkle saker» kan behandles ved sirkulasjon, telefonmøte e.l.

Det må følgelig legges til grunn at borettslag og eierseksjonssameier allerede i dag *de facto* kan behandle styresaker digitalt, selv om dette *de jure* ikke er å anse som et «møte» etter dagens forståelse av loven.

Uansett er det en ubetinget fordel at rettstilstanden blir endelig avklart, og OBOS slutter seg til forslaget.

Midlertidig utsatt frist for avholdelse av generalforsamling/årsmøte – forslag til endring av bbl. § 5-6, brl. § 7-4 og esl. § 41

OBOS gir sin tilslutning til at fristen for avholdelse av generalforsamling/årsmøte utsettes som foreslått. Som departementet er inne på i høringsnotatet betinger den praktiske verdien av denne åpningen at fristen for innsending til Brønnøysund utsettes tilsvarende.

3. Avslutning

Som det framgår av det ovenstående støtter OBOS departementets lovforslag i sin helhet. Som forutsetningsvis kjent har OBOS lenge ment at det er et godt tiltak å åpne for at borettslag og eierseksjonssameier kan avholde digitale generalforsamlinger og årsmøter.

Vi mener at en slik mulighet imøtekommer brukernes ønske om å benytte seg av de muligheter som digitale verktøy gir i dagens samfunn. Vi har alltid ment at riktig bruk av

digitale verktøy styrker beboerdemokratiet idet flere får en mulighet til å ta del i beslutningene i sitt boligselskap.

Det er også slik at fysiske møter ikke er det beste for alle, enten det skyldes at de ikke har mulighet for å ta del i et fysisk møte som finner sted til et fastsatt tidspunkt på grunn av andre forpliktelser, eller fordi de ikke føler seg hjemme i en slik setting – vi må ta inn over oss at mange i dag ikke føler seg like hjemme i den organisasjonskultur som rådet for en generasjon eller to siden.

Kommunikasjon har alltid vært en utfordring i borettslag og sameier, med tradisjonelle analoge midler og metoder har det vært krevende å nå ut til beboerne selv med de enkleste beskjeder. OBOS har dratt nytte av de muligheter teknologien gir og utviklet tjenesten Vibbo som er en felles digital plattform som gjør det enkelt å nå ut til beboerne med informasjon i sann tid. Vi mener at informasjon vil stimulere til engasjement, og at eksisterende og framtidige digitale løsninger vil være en styrke for demokratiet i borettslag og sameier.

Erfaringene som er høstet så langt i perioden med midlertidig forskrift bekrefter så langt våre antagelser: Deltagelsen har gått massivt opp, og det er ikke rapportert om noen problemer av betydning. Tilbakemeldingene fra boligselskapene er gjennomgående positive.

Med vennlig hilsen
OBOS

Terje Sjøvold
Juridisk direktør
(Sendes elektronisk og uten signatur)