



ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Bolig- og bygningsavdelingen

postmottak@kmd.dep.no

Sandvika, 8. mai 2020

Deres ref.: 20/2412-1

Høringssvar – Forslag til endringer i burettslagslova, bustadbyggjelagslova og eierseksjonsloven

ABBL viser til høringsbrev og til høringsnotat: Forslag til endringer i burettslagslova, bustadbyggjelagslova og eierseksjonsloven – «boliglovene» - av 30.04.2020.

1. Innledning – generelt

ABBL er generelt positiv til forslagene om teknologinøytrale lover. Teknologinøytrale lover, slik at årsmøter i eierseksjonssameier og generalforsamlinger i borettslag og boligbyggelag kan avholdes uten fysiske møter, er tiden moden for. Tilsvarende gjelder for styremøter i eierseksjonssameier, borettslag og boligbyggelag. Videre bør elektronisk kommunikasjon være den vanlige kommunikasjonsformen mellom andelseiere og borettslag og boligbyggelag.

Å likestille elektronisk signatur med skriftlig signatur er etterspurt for «boliglovene». Elektronisk signatur brukes på flere områder i samfunnet, blant annet innen aksjelovgivning, hvilket tilsier at det også bør gjelde for «boliglovene».

ABBL støtter lovforslagene om utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon. Det forutsettes at personvernlovgivningen/GDPR følges, som forskriftsbestemmelser skal legges til rette for.

Til punkt 2 i høringsnotatet – Utsatt frist for å gjennomføre årsmøte og generalforsamling

ABBL er positive til utsatt frist til 31.10.2020 for å gjennomføre årsmøter og generalforsamlinger i 2020.

Til punkt 3 i høringsnotatet – Gjennomføring av årsmøte og generalforsamling

Det er utvilsomt et sterkt behov for å endre «boliglovene» til å bli teknologinøytrale, slik at det gis

Asker og Bærum Boligbyggelag AL



ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

adgang til å bruke elektroniske løsninger/hjelpemidler/fjernmøteteknologi for å kunne gjennomføre årsmøte og generalforsamling uten fysisk møte (herunder og at boliglovene følger den digitaliserte utviklingen i samfunnet.)

ABBL er meget positive til at det legges til rette for digitale møter – at møter kan avholdes uten fysisk oppmøte.

ABBL erfarer at digitale årsmøter i henhold til koronaforskriften har økt deltakelse blant seksjonseiere og andelseiere i boligselskaper ABBL har forretningsførsel for.

ABBL støtter at det i utgangspunktet skal være opp til styret, innenfor visse rammer, å vurdere om årsmøte eller generalforsamling skal holdes uten fysisk møte.

Under følger forslag til hvordan årsmøter/generalforsamlinger i eierseksjonssameier og borettslag kan gjennomføres:

Som i dag varsles seksjonseiere/andelseiere om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet på årsmøte/generalforsamling.

Innkalling sendes digitalt til seksjonseierne/andelseierne. Årsmøtet/generalforsamlingen deles opp i to hoveddeler. Første del er en høringsrunde, der seksjonseierne/andelseierne og styret kan kommentere, komme med protokolltilførsel og fremme benkeforslag mv. til hver enkelt sak. Høringsrunden skal ivareta beboerdemokratiet i boligselskapet, slik at alle eierne kan komme med sine synspunkter til de saker som behandles på årsmøtet/generalforsamlingen.

Etter at høringsperioden er ferdig, som minimum bør være på tre dager, er det ikke lenger mulig å kommentere, be om protokolltilførsel eller komme med benkeforslag. Det holdes en pause, der styret eventuelt justerer sakene i innkallingen på grunnlag av de kommentarer mv. som seksjonseierne/andelseierne har kommet med.

Andre del er stemmeperioden: Eierne får nytt varsel om at møtet er åpnet, i minimum fem dager, for å kunne avgi stemme på årsmøtet/generalforsamlingen. Alle kommentarer, innspill fra eierne og styret vil fortsatt være synlig under stemmeperioden. Eierne kan til hver enkelt sak, som vanlig, velge mellom å stemme for, mot eller avstå fra å stemme/blankt.

I tillegg skal eierne for hver enkelt sak gis mulighet til å krysse av på «Utsettes, ønsker saken behandlet i fysisk møte». Unntatt fra dette er konstituering og saker der det ikke skal avgis stemme. Eier som er av den oppfatning at det er et for dårlig/tynt grunnlag til å avgi stemme i den enkelte sak eller at saken ikke egner seg for behandling i digitalt møte av andre grunner, kan da krysse av på «Utsette, ønsker saken behandlet i fysisk møte». Avgjørende for om én sak skal utsettes og behandles i et fysisk møte, er om det er flere enn 50 prosent av eierne som har krysset av for «fysisk møte». Dersom det blir vanlig flertall



ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

for at én sak skal behandles i fysisk møte, blir avstemningen (for/mot forslag til vedtak) ikke gyldig/tellende. Det har ikke blitt fattet noe vedtak. Som følge av flertallet for fysisk møte, pålegges styret å innkalle til et senere fysisk ekstraordinært årsmøte/generalforsamling, alternativt til senere fysisk fortsettelse av ordinært årsmøte/generalforsamling. Styret plikter å kalle inn til ekstraordinært årsmøte/generalforsamling eller fortsettelse av møtet innen rimelig tid, fastsatt av styret. De øvrige sakene som ikke fikk flertall for utsettelse er å anse som ferdig behandlede saker.

Bakgrunnen for at det er vanlig flertall som foreslås som flertallskrav, for at det skal avholdes fysisk møte i en sak, er blant annet at alle eierne har hatt mulighet til å komme med sine kommentarer/synspunkter i den digitale høringsperioden, at et flertall av eierne bør være avgjørende for utfallet og at den digitale utviklingen i samfunnet tilsier det. Dersom én sak ikke får flertall for at den skal behandles i fysisk møte, har eiere senere mulighet til kreve at det skal avholdes ekstraordinært årsmøte/generalforsamling, forutsatt at vilkårene for det er oppfylt.

For eiere som ikke er på digital plattform:

Det må legges opp til at eiere som ikke er på digital plattform følger samme mønster/informasjonstilgang som digitalt, men via papir. Når endelig innkalling foreligger, får de utdelt/tilsendt endelig innkalling og papirstemmesedler, der de signerer og krysser av sine stemmer mv. Papirstemmesedlene leveres til styret. Dette papiralternativet vil være en kostbar manuell ekstraservice for boligselskapene, som det er mulig å kreve betalt for, eksempelvis inntil 1/10 rettsgebyr pr. sending.

Om forslaget ovenfor også passer for å gjennomføres i boligbyggelag, overlater vi til departementet å ta nærmere stilling til.

Vedrørende boligbyggelagene er det foreslått at terskelen for å kunne kreve at det skal avholdes fysisk møte, skal være at minst fem prosent av andelseierne krever det. Dette tilsvarer terskelen for å kreve ekstraordinær generalforsamling, jf. bustadbyggjelagslova § 5-7 andre ledd. Det er enkelte boligbyggelag som har vedtektsfestet bestemmelser om delegerte, jf. bustadbyggjelagslova § 5-3 første ledd. På grunnlag av ordlyden til forslag til ny § 5-6 fjerde ledd i bustadbyggjelagslova og henvisningen til § 5-7 andre ledd, legger ABBL til grunn at «minst ein tjuandedel av andelseigare krev det» ikke kan tolkes i retning av fem prosent av de delegerte i henhold til boligbyggelagets vedtekter.

ABBL støtter forslaget om elektronisk deltakelse på fysisk møte og forslaget om bruk av forhåndsstemmer.

Videre er ABBL enige i at det ikke skal være adgang til å fastsette avvikende bestemmelser om avholdelse av elektronisk og fysisk årsmøte/generalforsamling i vedtektene til boligselskaper.



ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Med vennlig hilsen

Asker og Bærum Boligbyggelag AL

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jan-André Fossby-Andersen'.

Jan-André Fossby-Andersen

advokat MNA

Mobil: 91 54 77 94

Tlf. dir.: 90 95 37 59

E-post adr.: jaa@abbl.no
