



STORTINGET

Innst. 384 L

(2019–2020)

Innstilling til Stortinget
fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Prop. 128 L (2019–2020)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Midlertidig lov om forlenget frist og unntak fra krav til fysisk generalforsamling og årsmøte mv. i boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19

Til Stortinget

1. Sammendrag

1.1 Proposisjonens hovedinnhold

Kommunal- og moderniseringsdepartementet legger i proposisjonen frem forslag til en midlertidig lov. Den midlertidige loven forlenger fristen for å holde generalforsamling (i boligbyggelag og borettslag) og årsmøte (i eierseksjonssameier) og gjør unntak fra krav til fysisk møte mv. i lov 6. juni 2003 nr. 38 om bustadbyggelag (boligbyggelagsloven), lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (borettslagsloven) og lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven). Samlet benevnes de tre lovene i proposisjonen som «boliglovene».

Forslaget innebærer å lovfeste de unntakene som er fastsatt i midlertidig forskrift gitt i medhold av midlertidig lov 27. mars 2020 nr. 17 om forskriftshjemmel for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av Covid-19 mv. (koronaloven) § 2. Det innebærer å gjøre unntak fra kravene i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven om fysisk oppmøte på generalforsamling og årsmøte og om fysisk signatur i de samme lovene. Lovforslaget legger videre til rette for at boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier kan kommunisere elektronisk med andels- og seksjonseiere, uavhengig av

om disse har forhåndssamtykket til elektronisk kommunikasjon. I tillegg inneholder lovforslaget en bestemmelse om å forlenge fristen for å holde generalforsamling og årsmøte i 2020 til 31. august.

Formålet med lovforslaget er å legge til rette for at boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier kan gjennomføre sine lovpålagte oppgaver uten at dette kommer i strid med pålegg og anbefalinger som helsemyndighetene har gitt som en følge av utbruddet av covid-19.

Departementet foreslår i proposisjonen at loven skal gjelde frem til 1. november 2020.

1.2 Bakgrunnen for forslagene i proposisjonen

1.2.1 Utbruddet av covid-19

Det vises i proposisjonen til at Verdens helseorganisasjon 11. mars 2020 erklærte at utbruddet av covid-19 er en pandemi. Utbruddet har påvirket det norske samfunnet. For å avhjelpe konsekvensene av utbruddet har regjeringen iverksatt en rekke tiltak som hovedsakelig er besluttet med hjemmel i smittevernloven og helseberedskapsloven. Tiltakene er ment å begrense smittespredningen, beskytte liv og helse og sørge for at samfunnskritiske funksjoner opprettholdes.

Det vises videre til at regjeringen varslet at det i tillegg til tiltak etter smittevernloven og helseberedskapsloven vil være behov for tiltak som krever rettslig grunnlag som ikke finnes i gjeldende lover. Koronaloven ble vedtatt av Stortinget 21. mars 2020, jf. Prop. 56 L (2019–2020) og Innst. 204 L (2019–2020). Loven ga på nærmere vilkår Kongen myndighet til å fastsette forskrifter om nødvendige og forholdsmessige tiltak som kan utfylle, supplere eller fravike gjeldende lovgivning. Forskriftene skulle være midlertidige, og de kunne bare gis dersom

lovens formål ikke kan ivaretas gjennom normal lovbehandling i Stortinget. Loven trådte i kraft 27. mars 2020, og det fremgikk av loven § 7 at den skulle oppheves 27. april 2020. Ved endringslov 24. april 2020 nr. 34 vedtok Stortinget å forlenge koronalovens varighet til 27. mai 2020, jf. koronaloven § 7. Det vises til Prop. 76 L (2019–2020) og Innst. 240 L (2019–2020) for nærmere gjennomgang av bakgrunnen for forlengelsen.

1.2.2 Forskrift fastsatt med hjemmel i koronaloven § 2

Proposisjonen redegjør for at Kongen i statsråd, med hjemmel i koronaloven § 2, fastsatte 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»). Forskriften hadde samme varighet som koronaloven og bortfalt da koronaloven ble opphevet 27. mai 2020.

Det vises til at forskriften ga midlertidige unntak fra kravene i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven om fysisk oppmøte på generalforsamling og årsmøte og om fysisk signatur i de samme lovene. Forskriften legger videre til rette for at borettslag og boligbyggelag kan kommunisere elektronisk også med medlemmer som ikke har forhåndssamtykket til elektronisk kommunikasjon.

1.2.3 Behovet for en midlertidig lov

Departementet peker i proposisjonen på at myndighetenes pålegg og anbefalinger som følge av covid-19-utbruddet, slik som restriksjoner på hvor mange som kan samles, avstand mellom personer mv., kan forhindre eller vanskeliggjøre gjennomføring av fysisk møte i boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier. Det kan medføre at generalforsamling og årsmøte ikke kan behandle saker og treffe beslutninger i tråd med lovenes saksbehandlingsregler, eller at ordinær generalforsamling eller ordinært årsmøte ikke kan avholdes innenfor lov- eller vedtektsfestede frister.

Departementet viser videre i proposisjonen til at ingen vet hvor lenge offentlige pålegg og anbefalinger, for eksempel om hvor mange som kan samles mv., vil vare. Selv om restriksjonene nå er lempet på med tanke på hvor mange som kan samles, vil det, særlig for de større boligbyggelagene, borettslagene og eierseksjonssameiene, fortsatt kunne være vanskelig å gjennomføre generalforsamling og årsmøte samtidig som smittevernhen-syn skal ivaretas. Enkelte andels- og seksjonseiere vil også kunne vegre seg for å delta i fysiske møter med mange deltakere selv om smittesituasjonen i Norge kommer mer under kontroll. Departementet viser til at de i høringsrunden har mottatt innspill både fra forretningsførere og en rekke enkeltpersoner om at unntak fra krav til fysisk møte mv. bør gjelde ut over koronalo-

vens gyldighetsperiode. Mange har også spilt inn at fristen for å holde generalforsamling og årsmøte må forlenges.

I en slik situasjon mener departementet det er viktig å gi boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier forutsigbarhet, slik at de kan planlegge og avholde møtene. Det tilsier at det gis mulighet til å avholde møter uten krav til fysisk deltakelse mv. i en begrenset periode også etter at den midlertidige forskriften ble opphevet 27. mai 2020.

Etter departementets syn er det derfor behov for å forlenge unntakene fra reglene om fysisk møte samt muligheten for elektronisk signatur mv. Det er også behov for å fravike lovbestemte og vedtektsfestede frister for å avholde ordinær generalforsamling og årsmøte.

1.2.4 Høring

Kommunal- og moderniseringsdepartementet sendte 30. april 2020 forslag om endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven på høring. Høringen ble samtidig offentliggjort på regjeringen.no. I tillegg ble en pressemelding om høringen publisert 2. mai 2020. Høringsfristen var 8. mai 2020.

Departementet viser til utredningsinstruksen, hvor det fastslås at høringsfristen normalt skal være tre måneder, og ikke kortere enn seks uker. Høring kan unnlat-es dersom den ikke vil være praktisk gjennomførbar, kan vanskeliggjøre gjennomføringen av tiltaket eller må anses åpenbart unødvendig. Det opplyses videre at den korte høringsfristen på åtte dager hadde flere årsaker: Det var for det første avgjørende at forlenget frist for å gjennomføre generalforsamling og årsmøte kan komme på plass før den lovbestemte fristen utløper 30. juni. For det andre la departementet vekt på at det også i tiden fremover kan være vanskelig å overholde lovbestemte krav om fysisk oppmøte uten samtidig å bryte smittevern-anbefalinger. For det tredje la departementet vekt på at lovforslagene ikke innebærer pålegg overfor private eller inngrep i noens rettigheter, men kun en utvidelse av mulighetene til å kommunisere og treffe beslutninger. Departementet la i tillegg vekt på at forslaget bygger på reglene som er fastsatt i midlertidig forskrift, og som hadde vært på høring i slutten av mars 2020.

1.2.5 Departementets forslag i lovproposisjonen

Departementet redegjør i proposisjonen for at det lovforslaget som ble sendt på høring 30. april 2020, primært var et forslag til permanente lovendringer, som departementet tok sikte på at Stortinget kunne vedta før sommeren. Høringsnotatet inneholdt imidlertid også forslag om en midlertidig forlengelse av fristen for å gjennomføre generalforsamling og årsmøte i 2020. Det opplyses videre at flere høringsinstanser var kritiske til den korte høringsfristen, og noen ga uttrykk for at den korte fristen gjorde det umulig å gi et gjennomar-

beidet innspill til forslaget. Høringsinnspillene avdekket for øvrig også at enkelte problemstillinger krever noe mer utredning enn det departementet først så for seg. Departementet foreslår på denne bakgrunn i første omgang en midlertidig lov, som bygger på koronafor-skriften.

Departementet opplyser videre i proposisjonen at forslaget om permanente lovendringer vil sendes på ny høring, og at det tas sikte på å komme tilbake til Stortinget med en lovproposisjon høsten 2020.

1.3 Forlenget frist for generalforsamling og årsmøte

1.3.1 Gjeldende rett

Den lovbestemte fristen for å avholde generalforsamling og årsmøte er innen utgangen av juni, jf. boligbyggelagsloven § 5-6 første ledd, borettslagsloven § 7-4 første ledd og eierseksjonsloven § 41. Enkelte kan også ha fastsatt en tidligere frist i vedtektene. Lovene bestemmer videre at generalforsamlingen og årsmøtet skal behandle regnskap for foregående kalenderår, jf. boligbyggelagsloven § 5-6 annet ledd, borettslagsloven § 7-4 annet ledd og eierseksjonsloven § 44 annet ledd bokstav b. Årsregnskap, og eventuell årsberetning, skal fastsettes senest seks måneder etter regnskapsårets slutt, jf. regnskapsloven § 3-1 tredje ledd, det vil si tilsvarende fristen for å gjennomføre generalforsamling og årsmøte, 30. juni. Senest én måned etter at regnskapet er fastsatt, skal det sendes inn til Regnskapsregisteret, jf. regnskapsloven § 8-2 første ledd. Den regnskapspliktige skal betale forsinkelsesgebyr dersom regnskapet ikke er sendt inn til Regnskapsregisteret innen 1. august, jf. regnskapsloven § 8-3 første ledd.

1.3.2 Høringsrunden

Departementet foreslo i høringsnotatet å forlenge årets frist for å holde generalforsamling og årsmøte til 31. oktober 2020. Departementet mente at en slik forlengelse av fristen vil redusere risikoen for at boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier velger å gjennomføre fysiske møter mens virusutbruddet pågår, med fare for ytterligere spredning av viruset. Departementet fremhevet at forlenget frist også vil gi aktørene flere alternativer, og at sannsynligheten for at fysiske møter kan avholdes uten å komme i strid med myndighetenes smittevernanbefalinger, ville være større senere på året. Det vises i proposisjonen til at elleve høringsinstanser uttalte seg om forslaget til forlenget frist for generalforsamling og årsmøte i 2020. En nærmere gjennomgang av forslagene og høringsinnspillene er omtalt i proposisjonens punkt 3.2 og 3.3.

1.3.3 Departementets vurderinger og forslag

Departementet redegjør i proposisjonen for at det – som følge av utbruddet av koronavirus – fortsatt er en rekke restriksjoner og råd fra myndighetene for å unngå

smittespredning. Myndighetenes råd og vurderinger knyttet til smittereduserende tiltak oppdateres stadig. Det er nå en gradvis oppmykning i restriksjonene, blant annet ved at flere kan samles. Likevel vil det – spesielt for de større boligbyggelagene, borettslagene og eierseksjonssameiene – være vanskelig å få gjennomført generalforsamling og årsmøte innen utgangen av juni, uten å komme i strid med offentlige pålegg og råd.

Selv om restriksjonene knyttet til å forhindre spredning av koronaviruset lettes på frem mot fristen, er det, som NBBL påpeker i høringsrunden, mange boligselskaper som ennå ikke har fått gjennomført årets møter. Koronaviruset har derfor medført et visst «etterslep». Det kan derfor være krevende å få gjennomført generalforsamling og årsmøte innen utgangen av juni selv om adgangen til å ha fysiske møter åpnes mer opp.

Departementet fastholder derfor i proposisjonen at det er behov for forlenget frist for å gjennomføre generalforsamling og årsmøte i år. Dette støttes av et flertall av høringsinstansene.

Samtidig uttrykker departementet at det også kan ha negative konsekvenser å forlenge fristen for et lengre tidsrom. Det kan være uheldig at det ikke blir valgt nye styremedlemmer, eller at andre viktige avgjørelser ikke blir tatt. Det vil også kunne ha negative konsekvenser om fastsettelse av regnskapet for 2019 utsettes lenge. Som Advokatforeningen påpeker i sitt høringssvar, vil det – dersom behandlingen utsettes til oktober – kun gjenstå to måneder av året. Da vil nesten hele året være gått uten at det er gjort nødvendige tilpasninger til boligselskapets økonomiske situasjon.

Departementet er etter dette kommet til at fristen ikke bør forlenges til 31. oktober, som foreslått i høringen.

Det vises til at Finansdepartementet og Nærings- og fiskeridepartementet har foreslått at fristene for fastsettelse av årsregnskap og årsberetning, samt revisors avgivelse av revisorberetning, utsettes med to måneder. De foreslår også å utsette de lovbestemte fristene for avholdelse av ordinær generalforsamling, ordinært årsmøte mv. for foretak, slik som aksjeselskaper, samvirkeforetak og statsforetak med to måneder, det vil si til 31. august 2020.

Fristene for generalforsamling og årsmøte i boliglovene samsvarer etter gjeldende rett med fristene for årsregnskap og årsberetning mv. i regnskapsloven. Departementet mener at en midlertidig forlenget frist etter boliglovene må være i samsvar med fristen for å fastsette årsregnskap mv. En forlengelse utover dette vil ha liten praktisk betydning, da det er generalforsamlingen og årsmøtet som må behandle årsregnskapet. Departementet foreslår derfor å forlenge årets frist for å gjennomføre generalforsamling og årsmøte i boliglovene med to måneder, til 31. august 2020.

Departementet mener dette er et viktig tiltak for å redusere risikoen for at boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier gjennomfører fysiske møter som er i strid med myndighetenes pålegg og anbefalinger. Samtidig kan det også legges til rette for at flere rekker å få på plass løsninger for å gjennomføre møtet digitalt.

1.4 Videreføring av den midlertidige forskriften i midlertidig lov

1.4.1 Gjeldende rett

1.4.1.1 KRAV TIL FYSISK MØTE

Boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven krever at generalforsamling og årsmøte gjennomføres med fysisk oppmøte. Dette fremgår ikke direkte av lovene, men følger forutsetningsvis av bestemmelsene om gjennomføring av generalforsamling og årsmøte. Lovene åpner ikke for at møtene avholdes på annen måte. I koronaforskriften ble det gjort et midlertidig unntak fra kravet om fysisk oppmøte i perioden 8. april til 27. mai 2020.

1.4.1.2 KRAV OM FYSISK SIGNATUR PÅ MØTEPROTOKOLLER

Boligbyggelagsloven § 5-17 tredje ledd, borettslagsloven § 7-9 annet ledd og eierseksjonsloven § 53 krever at protokoller fra generalforsamling og årsmøte undertegnes skriftlig. Lovene åpner ikke for elektronisk signatur. I koronaforskriften ble det gjort et midlertidig unntak fra kravet om fysisk signatur i perioden 8. april til 27. mai 2020.

1.4.1.3 KRAV OM FORHÅNDSSAMTYKKE FOR ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Boligbyggelagsloven § 1-5 og borettslagsloven § 1-6 hindrer lagene i å kommunisere elektronisk med andelseiere som ikke har gitt forhåndssamtykke til dette. I koronaforskriften ble det gjort et midlertidig unntak fra kravet om forhåndssamtykke i perioden 8. april til 27. mai 2020.

Eierseksjonsloven har verken generelle bestemmelser om elektronisk kommunikasjon eller spesielle bestemmelser om forhåndssamtykke. Loven § 43 tredje ledd har imidlertid en bestemmelse som positivt sier at elektronisk kommunikasjon regnes som «skriftlig» innkalling til årsmøte. Da eierseksjonsloven ble vedtatt i 2017, var det ikke det samme behovet for å regulere adgangen til å bruke elektronisk kommunikasjon som da borettslovene ble vedtatt i 2003. Dette, sammenholdt med den positive reguleringen i eierseksjonsloven § 43 tredje ledd, kan tale for at lovgiver må ha ment at elektronisk kommunikasjon alltid kan aksepteres når eierseksjonsloven krever skriftlighet. På den annen side kan det argumenteres med at når andre bestemmelser i loven ikke har tilsvarende regler, så må den positive reguleringen i § 43 tredje ledd medføre at adgang til elektron-

isk kommunikasjon ikke kan innfortolkes i lovens øvrige regler. Den manglende reguleringen kan tilsi begge deler, og spørsmålet er rettslig sett uklart.

1.4.2 Høringsrunden.

1.4.2.1 UNNTAK FRA KRAV TIL FYSISKE MØTER

Departementet foreslo i høringsnotatet å oppheve boliglovenes absolutte krav om fysisk oppmøte for å gjennomføre generalforsamling og årsmøte og i stedet innføre bestemmelser om at styret bestemmer hvordan møtet skal gjennomføres. Departementet presiserte at fjernmøteteknologi og møteapplikasjoner bare kan brukes når det er forsvarlig. Departementet presiserte også at de valgte løsningene må ha funksjonalitet som gjør at møtet kan gjennomføres uten å sette noen av lovens krav til møter til side. Departementet foreslo at reglene om gjennomføring av årsmøte og generalforsamling skulle gjelde tilsvarende for ekstraordinære årsmøter og generalforsamlinger.

1.4.2.2 UNNTAK FRA KRAV OM FYSISK SIGNATUR PÅ MØTEPROTOKOLLER

Siden oppmøte for fysisk signering av dokumenter kan medføre fare for virusspredning, har koronautbruddet medført et behov for i forskrift midlertidig å akseptere at møteprotokoller kan signeres elektronisk. Departementet foreslo derfor å likestille elektronisk signatur og vanlig underskrift på protokoller fra årsmøte og generalforsamling.

1.4.2.3 UNNTAK FRA KRAV OM FORHÅNDSSAMTYKKE FOR ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Departementet foreslo unntak fra de reglene i boligbyggelagsloven og borettslagsloven som begrenser bruken av elektroniske kommunikasjonsløsninger, det vil si kravet om forhåndssamtykke. Videre foreslo departementet å presisere at også styret i eierseksjonssameier kan kommunisere elektronisk med seksjonseierne uten forhåndssamtykke.

1.4.3 Høringsinstansenes syn

Det opplyses i proposisjonen at 24 høringsinstanser har uttalt seg om forslaget om å gjøre unntak fra kravet til fysisk møte, 13 høringsinstanser har uttalt seg om forslaget til unntak fra krav om fysisk signatur på møteprotokoller, og 10 høringsinstanser har hatt synspunkter på forslaget om unntak fra kravet om fysisk signatur på møteprotokoller. Høringsinnspillene er nærmere omtalt i proposisjonens punkt 4.3.

1.4.4 Departementets vurderinger og forslag

1.4.4.1 UNNTAK FRA KRAV TIL FYSISKE MØTER

Departementet viser til at ordinære årsmøter og generalforsamlinger skal avholdes årlig. Boliglovene byg-

ger på en forutsetning om at møtene skal gjennomføres med fysisk deltakelse.

At beboerne i borettslagene og eierseksjonssameiene fysisk møter opp på årsmøte og generalforsamling, har flere fordeler. For mange beboere forutsetter en reell diskusjon om viktige saker at de møter de andre beboerne ansikt til ansikt. At folk som bor tett i eierseksjonssameier og borettslag møtes, øker også bevisstheten om hvem naboene er, og kan bidra til et bedre bomiljø.

Departementet mener likevel at det er en svakhet ved dagens boliglover at de ikke gjenspeiler den teknologiske utviklingen og boligselskapenes behov for effektive, fleksible og digitale møter. Slik departementet ser det, er det liten tvil om at nye teknologiske muligheter kan forenkle beslutningsprosessene. Det vises til at flere høringsinstanser, blant annet ABBL, Bate boligbyggelag, Eiendom Norge, Huseierne, NBBL og OBOS, støtter et slikt utgangspunkt.

Departementet peker videre på at det å fjerne de rettslige hindrene for digitale møter ikke vil innebære noe forbud mot å holde tradisjonelle fysiske møter – for de som ønsker å fortsette med det. Det vil imidlertid gi et alternativ for de som vil prøve digitale møter.

Departementet uttaler at høringsinnspillene viser at enkelte vegrer seg for å delta digitalt. I forlengelsen av dette hevder noen at digitale løsninger svekker beboerdemokratiet. Departementet uttrykker respekt for at noen foretrekker fysiske møter, men mener samtidig at befolkningens digitale kompetanse ikke bør undervurderes. Hensynet til beboerdemokratiet trekker uansett ikke bare i én retning. Slik departementet ser det, gir digitale løsninger også mer fleksibilitet og større mulighet for flere til å delta, siden de kan være åpne over et lengre tidsrom. Dette fører til økt beboerdemokrati. Digitale møter kan også senke terskelen for mange for å si sin mening og avgi sin stemme. OBOS viser i sin uttalelse til at deltakelsen på de digitale møtene som har vært utviklet i medhold av koronaforskriften, har vært høy. OBOS har registrert et gjennomsnittlig oppmøte på 41 pst., noe som er «langt høyere enn gjennomsnittlig deltakelse på tradisjonelle fysiske møter».

Departementet understreker at ingen vet hvor lenge påleggene og anbefalingene om hvor mange som kan samles for å minske smittespredning, vil vare. Selv om restriksjonene ble lempet noe i mai, vil det, særlig for de større boligbyggelagene, borettslagene og eierseksjonssameiene, fortsatt kunne være vanskelig å gjennomføre generalforsamling og årsmøte samtidig som smittevern hensyn skal ivaretas. Enkelte andels- og seksjonseiere vil også kunne vegre seg for å delta i fysiske møter med mange deltakere selv om smittesituasjonen i Norge kommer mer under kontroll. Dette vil særlig være aktuelt for personer som er i faresonen med tanke på smitte. Selv om behovet for unntak fra kravet om fysisk møte ikke er like stort som i de åtte ukene koronaforskriften

gjaldt, mener departementet at behovet for regler som gir det enkelte borettslag og sameie rett til selv å bestemme møteform, fortsatt er såpass stort at koronaforskriftens regler bør videreføres i en kort periode. Departementet foreslår at fristen for å gjennomføre møtene forlenges til 31. august. Store deler av fristforlengelsen vil dermed være i skolens sommerferie, når det kanskje er lite praktisk å gjennomføre møter, selv om det kan skje digitalt. Departementet mener likevel at det har en verdi at lovgiver gir aktørene en mulighet, og departementet ser ikke bort fra at flere vil velge å gjennomføre digitalt møte for eksempel i siste halvdel av august.

Departementet uttrykker videre enighet med Datailsynet og Fredrik S. Ruud i at det er sider ved bruk av digitale løsninger som må utredes noe mer før departementet fremmer lovforslag om permanente bestemmelser som likestiller fysiske og digitale møter. Departementet vil også vurdere om det er behov for å gi flere føringer for hva slags applikasjoner og hvilken teknologi som kan brukes, enn de føringene departementet ga i høringsnotatet 30. april. Samtidig mener departementet at det er viktig at lovbestemmelser ikke står i veien for bruk av nye teknologiske løsninger ved å detaljregulere løsningene i for stor grad.

Departementet foreslår å gi styret kompetanse til å beslutte å gjennomføre årsmøte og generalforsamling uten fysisk oppmøte. Styret må avveie ulike momenter når det skal velge møteform. Ett viktig moment vil være om årsmøtet eller generalforsamlingen skal behandle saker som etter sin karakter er egnet til å behandles i et digitalt møterom. Dersom det for eksempel er én eller flere saker av stor viktighet som skal behandles, kan dette i noen tilfeller tale for å holde møtet fysisk. På den annen side; er det kun enkle saker og/eller «formalia», taler det for at møtet med fordel kan gjennomføres digitalt. Et annet moment kan være om det i sameiet eller borettslaget bor mange eldre, eller andre, som har signalisert at de ikke har nødvendige digitale hjelpemidler eller digital kompetanse og ikke vil delta med mindre møtet gjennomføres med fysisk oppmøte. Fjernmøteteknologi og møteapplikasjoner bør bare kunne brukes når møtet kan gjennomføres på en betryggende måte. Det må være en forutsetning at løsningene har funksjonalitet som gjør at møtet gjennomføres uten å sette noen av lovens øvrige krav til side.

Videre må de løsningene som tas i bruk, ha funksjonalitet som gjør at stemmegivning skjer på like premiser og ut fra det samme faktagrunnlaget. Slike forhold kan vanskelig detaljreguleres i loven. Departementet mener imidlertid at kravet om betryggende gjennomføring blant annet skal innebære at løsningen må ha funksjonalitet som enten ikke tillater å avgi stemme før diskusjonen er avsluttet, eller som åpner for at stemmen kan endres dersom nye synspunkter, nye faktaopplysninger eller nye argumenter gjør at noen ønsker å skifte

standpunkt. Innspill departementet fikk til den midlertidige koronaforskriften, viser at flere av de løsningene som har vært brukt i perioden unntak fra kravet om fysisk møte gjaldt, ikke hadde slik funksjonalitet. Departementet legger til grunn at løsningene vil forbedres etter hvert som man får praktisk erfaring med bruken av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte.

I de tilfellene retten innkaller til generalforsamling og årsmøte etter reglene i boligbyggelagsloven § 5-8 annet ledd, borettslagsloven § 7-6 annet ledd og eierseksjonsloven § 43 annet ledd, vil retten ved medhjelperen ha samme myndighet som styret til å bestemme gjennomføringen av årsmøtet og generalforsamlingen. Departementet er enig med Oslo byfogdembete i at dette bør presiseres i loven.

1.4.4.2 UNNTAK FRA KRAV OM FYSISK SIGNATUR PÅ MØTE-PROTOKOLLER

Møteprotokoller kan sirkulere for fysisk undertegning, men det kan i noen tilfeller være ressurs- og tidkrevende. Man løper også en viss risiko for smitte ved sirkulasjon av dokumenter.

Etter departementets vurdering er det derfor nødvendig å åpne for midlertidig bruk av elektronisk signatur ved undertegning av møteprotokoller. Elektronisk signering vil etter departementets vurdering være effektivt og tidsbesparende for boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier mens de håndterer konsekvensene av covid-19-utbruddet. Det vil legge til rette for funksjonelle signaturløsninger som ikke krever oppmøte med fysisk signering av dokumenter. Dette vil bidra til å minimere smitterisikoen.

Det vises til at ingen av høringsinstansene har motsatt seg forslaget om at møteprotokoller kan signeres ved bruk av elektronisk signatur.

Departementet foreslår at møteprotokoller som skal utarbeides etter boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven, kan signeres ved bruk av betryggende elektronisk signatur. Det er vanskelig å gi en uttømmende definisjon av hva som kan være en elektronisk signatur. Ved innføringen av teknologinøytrale bestemmelser i aksjelovene i 2017 ble dette heller ikke regulert, jf. Prop. 112 L (2016–2017) punkt 4.2.4. Imidlertid vil eID og elektronisk signatur som er i samsvar med kravene i lov 15. juni 2018 nr. 44 om elektroniske tillitstjenester med forskrifter, alltid tilfredsstille kravet om «betryggende» elektronisk signatur. Dette gjelder blant annet både BankID, eID og e-signatur fra Buypass og Commfides.

Departementet foreslår også å åpne for en løsning som innebærer å undertegne på et fysisk dokument, som deretter skannes inn eller lastes opp som et bilde. Forslaget viderefører tilsvarende bestemmelse i den midlertidige forskriften, og departementet har ikke mottatt noen negative innspill knyttet til denne. Depar-

tementet mener at det er å foretrekke at møteprotokoller som ikke signeres fysisk, signeres ved bruk av betryggende elektronisk signatur. Det er imidlertid ikke alle som har tilgang til elektroniske signaturløsninger. For at disse skal ha et reelt alternativ til fysisk signatur med sirkulering av dokumenter, foreslår derfor departementet å åpne for en slik forenklet løsning.

1.4.4.3 UNNTAK FRA KRAV OM FORHÅNDSSAMTYKKE FOR ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Regelen om samtykke for elektronisk kommunikasjon i borettslagsloven og boligbyggelagsloven må etter departementets syn sees i lys av at lovene er fra 2003. I løpet av de 17 årene som har gått siden lovene ble vedtatt, har det skjedd en stor omveltning i hvordan både det offentlige og private kommuniserer. Hovedregelen i forvaltningsloven har siden tidlig på 2000-tallet vært at forvaltningsorganer kan kommunisere elektronisk med innbyggerne. Privatpersoner kan imidlertid reservere seg mot at enkelte meddelelser kommuniseres elektronisk. De moderne reglene har gjort at innbyggerne er vant til å motta og forholde seg til viktig informasjon elektronisk. Tilsvarende lovendringer er gjort i selskapslovgivningen og innebærer blant annet at styret kan bestemme at aksjeselskapene kan kommunisere elektronisk med aksjonærene uten forhåndssamtykke.

For å unngå virusspredning mener departementet at unødvendig distribusjon av papir bør unngås. Departementet mener at det er et behov for midlertidig å akseptere at boligbyggelagene og borettslagene kommuniserer elektronisk med andelseierne, uten å måtte innhente forhåndssamtykke til dette. Departementet foreslår følgelig at kravet om forhåndssamtykke midlertidig fjernes. Eierseksjonsloven har ikke tilsvarende krav om å innhente forhåndssamtykke. Det bør etter departementets mening være like muligheter for elektronisk kommunikasjon også i eierseksjonssameier, og foreslår derfor å presisere at tilsvarende gjelder for eierseksjonssameier. Departementet foreslår følgelig en midlertidig bestemmelse som tillater elektronisk kommunikasjon uten forhåndssamtykke. Departementet presiserer i den forbindelse at i tilfeller hvor det ikke er mulig å gi informasjon eller kommunisere elektronisk med andels- eller seksjonseieren, må styret formidle informasjonen eller kommunisere på annen måte. Departementet har merket seg synspunktet fra Fredrik S. Ruud om at det må lages bedre regler for hvordan en eventuell reservasjon skal håndteres. Departementet vil se nærmere på problemstillingen i forbindelse med det videre lovarbeidet om permanente endringer for å gjøre boliglovene teknologinøytrale.

1.5 Lovens varighet

Departementet gir uttrykk for at lovens varighet må knyttes opp mot konsekvensene av covid-19-utbruddet

og de utfordringene som følger med dette. Hvor lenge loven skal vare, må avgjøres etter en avveining mellom behovet for å gi boligbyggelagene, borettslagene og eierseksjonssameiene tilstrekkelig forutsigbarhet og hensynet til at denne type unntaksregler ikke bør gjelde lenger enn nødvendig.

Departementet mener at de samme hensynene som gjelder for foretakslovgivningen, langt på vei også gjelder for gjennomføring av generalforsamling og årsmøte i boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier. Dette tilsier at loven varer til 1. november 2020. Departementet viser til at behovet for loven vil bli redusert etter 31. august 2020, når den forlengede fristen for å gjennomføre de ordinære møtene utløper. Ved å gjennomføre møter (fysiske og digitale) etter dette tidspunktet, vil man bryte lovens frist. Samtidig kan det være behov for å signere møteprotokoller elektronisk og kommunisere elektronisk også etter fristen for gjennomføring av generalforsamling og årsmøte. Det kan også være aktuelt å gjennomføre ekstraordinær generalforsamling og årsmøte i perioden etter 31. august 2020. Departementet mener derfor det er hensiktsmessig at loven har en noe lengre varighet enn fristen for gjennomføring av de ordinære møtene. I vurderingen av lovens varighet er det naturlig å ta utgangspunkt i et premiss om at restriksjonene knyttet til større ansamlinger av mennesker mv. lempes på i stadig større grad, slik at det er grunn til å tro at restriksjonene vil være noe mindre strenge etter 1. november 2020. Behovet for loven vil også av denne grunn være mindre etter dette tidspunktet.

Departementet foreslår derfor at loven varer til 1. november 2020. Dersom behovet for unntak fremdeles eksisterer etter 1. november 2020, vil departementet vurdere om det bør fremmes forslag om forlengelse av loven.

1.6 Økonomiske og administrative konsekvenser

Departementet viser til at forslaget om å forlenge årets frist for å holde generalforsamling og årsmøte vil bidra til at boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier som ikke får gjennomført årets møte før fristen 1. juli, får litt lengre tid på seg. Videre antas forslaget å ha positiv effekt for forretningsførere, som kan få en jevnere avvikling av de møtene som våren 2020 ble utsatt som følge av restriksjoner knyttet til virusutbruddet.

Lovforslaget medfører etter departementets vurdering i seg selv ingen økonomiske eller administrative konsekvenser for boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier. Lovforslaget vil lette gjennomføringen av møtene og tilrettelegge for at beslutninger kan tas. Lovforslaget vil gi større forutsigbarhet. Uten unntak fra krav om fysisk møte, fysisk signatur og forlengede frister for å avholde ordinær generalforsamling og ordinært årsmøte er det etter departementets syn risiko for at boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier ikke får

truffet beslutninger som er påkrevd etter lov, som for eksempel fastsettelse av årsregnskap, eller beslutninger som for øvrig er i deres interesse. Lovforslaget anses ikke å ha økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

2. Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Masud Gharahkhani, Stein Erik Lauvås, Eirik Sivertsen og Siri Gåsemyr Staalesen, fra Høyre, Norunn Tveiten Benestad, Torill Eidsheim, Olemic Thommessen og Ove Trellevik, fra Fremskrittspartiet, Jon Engen-Helgheim og Helge André Njåstad, fra Senterpartiet, Heidi Greni og Willfred Nordlund, fra Sosialistisk Venstreparti, lederen Karin Andersen, og fra Kristelig Folkeparti, Torhild Bransdal, viser til at formålet med dette lovforslaget er å legge til rette for at boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier kan gjennomføre sine lovpålagte oppgaver uten at dette kommer i strid med pålegg og anbefalinger som helsemyndighetene har gitt som en følge av utbruddet av covid-19.

Komiteen merker seg at dette innebærer å gjøre unntak fra kravene i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven om fysisk oppmøte på generalforsamling og årsmøte og om fysisk signatur i de samme lovene. Lovforslaget legger videre til rette for at boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier kan kommunisere elektronisk med andels- og seksjonseiere, uavhengig av om disse har forhåndssamtykket til elektronisk kommunikasjon. I tillegg inneholder lovforslaget en bestemmelse om å forlenge fristen for å holde generalforsamling og årsmøte i 2020 til 31. august.

Komiteen ønsker å vise til at det i høringen, som ble sendt ut 30. april 2020, også ble foreslått permanente lovendringer som skulle gjøre boliglovene teknologinøytrale. Denne proposisjonen omhandler midlertidige lovendringer og følger dermed ikke opp de permanente lovendringene som ble foreslått i høringen. Høringsinnspillene avdekket for øvrig at enkelte problemstillinger krever noe mer utredning. Departementet har uttrykt forståelse for synspunktet om at fristen var for kort. Derfor foreslår departementet i denne proposisjonen – i stedet for permanente lovendringer – i første omgang en midlertidig lov. Komiteen ser frem til at departementet vil sende forslaget om permanente lovendringer på ny høring, og at det tas sikte på å komme tilbake til Stortinget med en lovproposisjon høsten 2020.

Komiteen deler departementets syn på at det er behov for å forlenge unntakene fra reglene om fysisk møte samt muligheten for elektronisk signatur mv. Det

er også behov for å fravike lovbestemte og vedtektsfestede frister for å avholde ordinær generalforsamling og årsmøte.

Komiteen viser til at forslag til midlertidig lov fremlagt i Prop. 128 L (2019–2020) foreslås iverksatt straks med virkning frem til 1. november 2020. Komiteen støtter dette.

Komiteen mener at i sameier eller borettslag der det bor mange eldre, eller andre, som har signalisert at de ikke har nødvendige digitale hjelpemidler eller digital kompetanse og ikke vil kunne delta med mindre møtet gjennomføres med fysisk oppmøte, må det tas hensyn til dette.

Komiteen viser til proposisjonen, der det legges til grunn at styret må vurdere om bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller andre løsninger er betryggende for det enkelte årsmøte eller den enkelte generalforsamling. Løsningene som benyttes, må være egnet til å sikre at andels- og seksjonseierne har mulighet til å ivareta sine interesser. Ved valg av møteform, og i vurderingen av om møtet kan gjennomføres på betryggende måte, må styret se hen til blant annet sakens karakter og viktighet, beboersammensetningen, antallet andels- eller seksjonseiere, mulige tilgjengelige teknologiske løsninger og anskaffelseskostnadene ved disse.

Komiteen viser videre til at seksjons- eller andelseiernes syn på behandlingsmåten også er relevant. Styret må sørge for at rettigheter, herunder talerett, ivaretas på samme måte som i et fysisk møte. Dette innebærer også at styret ikke kan velge en behandlingsmåte som i praksis forhindrer andels- eller seksjonseiere fra å delta og stemme. Elektroniske løsninger må være tilgjengelig uten nevneverdige kostnader for beboerne.

Komiteen presiserer at i tilfeller hvor det ikke er mulig å gi informasjon eller kommunisere elektronisk med andels- eller seksjonseieren, må styret formidle informasjonen eller kommunisere på annen måte.

For å klargjøre dette tydelig mener komiteen lovens tekst bør inneholde henvisninger til dette, og foreslår på denne bakgrunn følgende tillegg i loven § 5:

«§ 5 annet ledd skal lyde:

Seksjons- og andelseiere som ønsker innkalling og øvrige dokumenter tilsendt på papir, og har meddelt dette til styret, skal ha rett til å få dette.»

Komiteen har ut over dette ingen merknader og støtter regjeringens framlegg.

3. Komiteens tilråding

Komiteens tilråding fremmes av en samlet komité.

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til proposisjonen og rå Stortinget til å gjøre følgende

vedtak til midlertidig lov

om forlenget frist og unntak fra krav til fysisk generalforsamling og årsmøte mv. i boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19

§ 1 Lovens virkeområde

For å avhjelpe konsekvenser av utbruddet av covid-19 fastsettes det i denne loven unntak fra følgende lover:

1. lov 6. juni 2003 nr. 38 om bustadbyggjelag
2. lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag
3. lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner

Ved motstrid går bestemmelsene i denne loven foran det som er bestemt i lovene nevnt i første ledd og eventuelle vedtekter.

§ 2 Adgang til å gjennomføre generalforsamling og årsmøte uten fysisk oppmøte

Styret kan beslutte å gjennomføre generalforsamling og årsmøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte.

Styret må gi samtlige andels- eller seksjonseiere mulighet til å delta i behandlingen av sakene. Styret kan fastsette nærmere krav til gjennomføringen av deltakelsen og stemmegivning, herunder tillate bruk av forhåndsstemme.

Styret skal gi forretningsfører, revisor og eventuell daglig leder mulighet til å uttale seg om aktuelle saker.

Styreleder, eller annen møteleder som generalforsamlingen eller årsmøtet velger, skal sørge for at det føres protokoll etter reglene i bustadbyggjelagslova § 5-17, burettslagslova § 7-9 og eierseksjonsloven § 53.

Første til fjerde ledd gjelder tilsvarende så langt de passer dersom tingretten innkaller til generalforsamling eller årsmøte etter reglene i bustadbyggjelagslova § 5-8 annet ledd, burettslagslova § 7-6 annet ledd og eierseksjonsloven § 43 annet ledd.

For øvrig gjelder bestemmelsene i bustadbyggjelagslova kapittel 5, burettslagslova kapittel 7 og eierseksjonsloven kapittel VI.

§ 3 Adgang til å kreve fysisk møte

Dersom styret beslutter å gjennomføre generalforsamling eller årsmøte etter reglene i § 2, kan andels- eller seksjonseiere ikke kreve at møtet gjennomføres som fysisk møte.

Dersom noen krever ekstraordinær generalforsamling eller ekstraordinært årsmøte etter bustadbyggjelagslova § 5-7 annet ledd, burettslagslova § 7-5 eller eierseksjonsloven § 42, skal styret vurdere om det er mulig å gjennomføre dette etter reglene i § 2. Det kan ikke kreves at ekstraordinær generalforsamling eller ekstraordinært årsmøte gjennomføres som fysisk møte. Styret kan etter en slik vurdering beslutte at saken skal utsettes til det kan gjennomføres fysisk møte.

§ 4 Signatur på protokoll

Protokoll fra generalforsamling og årsmøte kan signeres ved bruk av betryggende elektronisk signatur.

Som signatur godtas også bilde av protokollen med underskrift.

§ 5 Elektronisk kommunikasjon

Boligbyggelag og borettslag kan uten hinder av kravet om uttrykkelig samtykke i bustadbyggjelagslova § 1-5 og burettslagslova § 1-6 kommunisere elektronisk med andelseierne. Det samme gjelder for kommunikasjon med seksjonseiere i eierseksjonssameier.

Seksjons- og andelseiere som ønsker innkalling og øvrige dokumenter tilsendt på papir, og har meddelt dette til styret, skal ha rett til å få dette.

§ 6 Forlenget frist for ordinær generalforsamling og årsmøte

Fristen for å gjennomføre ordinær generalforsamling, jf. bustadbyggjelagslova § 5-6 første ledd og burettslagslova § 7-4 første ledd og ordinært årsmøte, jf. eierseksjonsloven § 41, forlenges i 2020 til 31. august.

§ 7 Lovens ikrafttredelse og opphevelse

Loven trer i kraft straks. Loven oppheves 1. november 2020.

Møter det er innkalt til før 1. november 2020, kan avholdes etter bestemmelsene i denne loven.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 9. juni 2020

Karin Andersen

leder

Torill Eidsheim

ordfører

