



## STORTINGET

# Innst. 279 L

(2020–2021)

Innstilling til Stortinget  
fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Prop. 81 L (2020–2021)

---

### Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven (digitale møter, elektronisk kommunikasjon mv.)

---

Til Stortinget

#### Sammendrag

Kommunal- og moderniseringsdepartementet legger i proposisjonen frem forslag til endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven (samlet benevnt som «boliglovene»). Det fremgår av proposisjonen at formålet med forslagene er å tilpasse lovene til dagens digitale virkelighet, ved å åpne opp for å ta i bruk elektroniske løsninger i flere sammenhenger.

Det vises i proposisjonen til at forslagene bygger på et premiss om at nye teknologiske muligheter kan forenkle beslutningsprosessene i boligbyggelagene, borettslagene og eierseksjonssameiene (samlet benevnt som «boligselskapene»). Forslagene bygger også på et premiss om at de styrende organers kommunikasjon med andels- og seksjonseierne kan forenkles. Departementet presiserer at en viktig forutsetning for forslagene er at ingen andels- eller seksjonseiere faller utenfor når viktige avgjørelser skal tas, eller når viktig informasjon gis. For å sikre dette, og derved ivareta beboerdemokratiet, foreslår departementet regler som stiller krav til informasjons- og beslutningsprosessene, og som legger til rette for god meningsutveksling.

Endringsforslagene innebærer en rettslig likestilling av:

- Generalforsamlinger, årsmøter og styremøter med og uten fysisk oppmøte
- Skriftlig (papirbasert) og elektronisk kommunikasjon mellom boligselskapene og dets eiere (beboere)
- Skriftlig (fysisk) underskrift og elektronisk signatur på protokoller, stiftelsesdokumenter mv.

I proposisjonens kapittel 2 behandles bakgrunnen for lovforslaget. Kapittelet inneholder en referanse til de midlertidige reglene som gjaldt under koranapandemien i 2020. Videre blir høringen av forslagene omtalt. Høringsinstansenes syn fremkommer under omtalen av de enkelte forslagene.

Proposisjonens kapittel 3 inneholder en omtale av kravene i personvernforordningen. Det vises til at boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier som velger å ta i bruk de digitale løsningene dette lovforslaget åpner for, vil behandle personopplysninger og må forholde seg til kravene i personvernforordningen. Departementet presiserer at det er viktig at boligselskapene implementerer gode rutiner som ivaretar personvernet. Under departementets vurderinger gis blant annet en omtale av valg av behandlingsgrunnlag for behandling av personopplysninger når det gjelder digitale generalforsamlinger og årsmøter, og når det gjelder elektroniske meldinger til andelseiere og seksjonseiere.

I proposisjonens kapittel 4 foreslår departementet å fjerne boliglovenes absolutte krav om fysisk oppmøte på generalforsamling og årsmøte. Departementet foreslår lovendringer som gir det enkelte boligselskap rett til selv å bestemme hvordan det vil gjennomføre generalforsamling og årsmøte. Under departementets vurderinger gis en omtale av: innvendinger mot digitale møter, kompetanse til å bestemme møteform, relevan-

te momenter ved valg av møteform, ytre rammer og føringer for gjennomføring av digitale møter, bruk av forhåndsstemmer og om avvikende bestemmelser i vedtektene.

Proposisjonens kapittel 5 inneholder forslag om lovendringer som opphever boliglovenes krav om at styremøtene skal være med fysisk oppmøte. Departementet foreslår at det i utgangspunktet skal være opp til styreleder å bestemme møteform, samtidig som hvert enkelt styremedlem får rett til å kreve fysisk møte.

Proposisjonens kapittel 6 inneholder forslag om å oppheve kravene i boligbyggelagsloven og borettslagsloven om at styret må innhente forhåndssamtykke fra andelseierne for å sende informasjon elektronisk. Departementet foreslår at styret skal bestemme kommunikasjonsmåte, men at den enkelte skal ha rett til å reservere seg mot å motta informasjon elektronisk. Tilsvarende regel foreslås innført i eierseksjonsloven.

I proposisjonens kapittel 7 foreslår departementet flere lovendringer som vil likestille elektronisk signatur med fysisk underskrift, blant annet på protokoller og stiftelsesdokumenter.

I proposisjonens kapittel 8 foreslår departementet å innføre nye regler om utarbeidelse og oppbevaring av boligselskapenes dokumentasjon. Forslaget går ut på at dokumentasjonen må utarbeides og oppbevares på en «trygg og forsvarlig måte».

Proposisjonens kapittel 9 inneholder departementets vurdering av de økonomiske og administrative konsekvensene av de forslagene som fremmes i denne proposisjonen. Det vises til at over 800 000 boliger med tilhørende husstander omfattes av forslagene. Det vises videre til at forslaget totalt vil gi vesentlig større besparelser enn kostnader, og at lovendringene ikke vil ha økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

Proposisjonens kapittel 10 inneholder merknader til de enkelte bestemmelsene i lovforslaget.

Det vises til proposisjonen for nærmere omtale.

## Komiteens behandling

Komiteen har imøtesatt og mottatt skriftlige innspill i saken. Innspillene er publisert på [stortinget.no](http://stortinget.no).

## 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 proposisjonen.

Komiteen viser til regjeringens forslag om en rettslig likestilling av:

- Generalforsamlinger, årsmøter og styremøter med og uten fysisk oppmøte.
- Skriftlig (papirbasert) og elektronisk kommunikasjon mellom boligselskapene og dets eiere (beboere).
- Skriftlig (fysisk) underskrift og elektronisk signatur på protokoller, stiftelsesdokumenter mv.

Komiteen viser til at forslagene bygger på et premiss om at nye teknologiske muligheter kan forenkle beslutningsprosessene i boligbyggelagene, borettslagene og eierseksjonssameiene (samlet benevnt som «boligselskapene»). Forslagene bygger også på et premiss om at de styrende organers kommunikasjon med andels- og seksjonseierne kan forenkles. Komiteen støtter dette.

Komiteen har merket seg de bekymringer som er uttrykt for en svekkelse av beboerdemokratiet og diskriminering av de som ikke har digital kompetanse eller ikke har mulighet til å skaffe seg tilgang til nødvendig utstyr for å delta i elektroniske møter. Komiteen mener dette er et grunnleggende ansvar som styret for boligselskapet må ta for å sikre en forsvarlig, herunder demokratisk, gjennomføring av møtene. Komiteen støtter vurderingen av at en viktig forutsetning for forslagene er at ingen andels- eller seksjonseiere faller utenfor når avgjørelser skal tas, eller når informasjon gis. Komiteen har merket seg at for å sikre dette, og derved ivareta beboerdemokratiet, foreslår departementet regler som stiller krav til informasjons- og beslutningsprosessene, og sikrer beboerdemokratiet og like muligheter for alle til å delta i beslutninger på like vilkår.

## Komiteens tilråding

Komiteens tilråding fremmes av en samlet komité.

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

vedtak til lov

om endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven  
(digitale møter, elektronisk kommunikasjon mv.)

I

I lov 6. juni 2003 nr. 38 om bustadbyggjelag gjøres følgende endringer:

§ 1-5 skal lyde:

§ 1-5 *Meldingar mv.*

(1) *Styret avgjer korleis meldingar og liknande til andelseigarane etter denne lova skal givast. Andelseigarane kan reservere seg mot å ta imot meldingar elektronisk. Styret skal informere andelseigarane i rimeleg tid før ny kommunikasjonsmåte blir teken i bruk. Meldingar skal givast på ein trygg og tenleg måte.*

(2) Når ein andelseigar skal gi meldingar og liknande etter denne lova til laget, kan han eller ho gjere dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-post-adressa eller på den måten laget har fastsett for dette føremålet.

(3) *Krav i lova om at meldingar og liknande skal vere skriftlege eller givast skriftleg, er ikkje til hinder for elektronisk kommunikasjon.*

(4) *Departementet kan i forskrift gi føresegner om krav til meldingar og liknande mellom laget og andelseigarane.*

Ny § 1-6 skal lyde:

§ 1-6 *Utarbeiding og oppbevaring av dokumentasjon*

(1) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter lova, på ein trygg og forsvarleg måte. Dokumentasjonen skal vere tilgjengeleg frå Noreg.

(2) Krav om at dokumentasjon skal vere eller givast skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektroniske løysingar.

(3) Departementet kan i forskrift gi føresegner om oppbevaringstid for bestemte dokumenttypar, kva som er eigna format på dokumentasjonen, kva som skal reknast som trygg og forsvarleg utarbeiding og oppbevaring, og om tryggleiksnivået for signatur.

§ 2-6 skal lyde:

§ 2-6 *Stifting av laget*

Stiftarane skal datere og *signere* stiftingsdokumentet. Når alle stiftarane har *signert* stiftingsdokumentet, er andelane teikna og laget stifta. *Stiftingsdokumentet kan opprettast på papir eller gjennom elektronisk løysing for stifting av bustadbyggjelag godkjend av Føretaksregisteret.*

§ 2-8 første ledd skal lyde:

(1) Laget skal meldast til Føretaksregisteret innan tre månader etter at stiftingsdokumentet er *signert*.

§ 5-2 annet ledd skal lyde:

(2) Fullmektigen skal leggje fram skriftleg fullmakt. *Fullmakta skal vere signert og datert.* Fullmakta gjeld berre for den førstkomande generalforsamlinga om det ikkje går tydeleg fram at noko anna er meint. Andelseigaren kan når som helst kalle tilbake fullmakta. *Første og andre punktum gjeld tilsvarande for tilbakekalling av fullmakta.*

§ 5-6 nytt fjerde ledd skal lyde:

(4) Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast. Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst ein tjuandedel av andelseigarane krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarane.

§ 5-7 nytt tredje ledd skal lyde:

(3) Føresegna i § 5-6 fjerde ledd gjeld tilsvarande for ekstraordinære generalforsamlingar.

§ 5-17 tredje ledd første punktum skal lyde:

Møteleiaren og minst ein annan person som generalforsamlinga skal velje mellom dei som er til stades, skal *signere* protokollen.

§ 6-17 første ledd skal lyde:

(1) *Styrelsiaren avgjer om sakene skal behandlast i fysisk møte eller på annan måte.*

§ 6-26 tredje ledd første og annet punktum skal lyde:

Protokollen skal *signerast* av styremedlemmene som har vore med på behandlinga i styret. Har styret minst fem medlemmer, og er vedtak gjort i møte, kan styret velje to til å *signere*.

## II

I lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag gjøres følgende endringer:

§ 1-6 skal lyde:

§ 1-6 *Meldingar mv.*

(1) *Styret avgjer korleis meldingar og liknande til andelseigarane etter denne lova skal givast. Andelseigarane kan reservere seg mot å ta imot meldingar elektronisk. Styret skal informere andelseigarane i rimeleg tid før ny kommunikasjonsmåte blir teken i bruk. Meldingar skal givast på ein trygg og tenleg måte.*

(2) Når ein andelseigar skal gi meldingar og liknande etter denne lova til laget, kan han eller ho gjere dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-post-adressa eller på den måten laget har fastsett for dette føremålet.

(3) *Krav i lova om at meldingar og liknande skal vere skriftlege eller givast skriftleg, er ikkje til hinder for elektronisk kommunikasjon.*

(4) Departementet kan i forskrift gi føresegner om krav til meldingar og liknande mellom laget og andelseigarane.

Ny § 1-7 skal lyde:

§ 1-7 *Utarbeiding og oppbevaring av dokumentasjon*

(1) Laget skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter lova, på ein trygg og forsvarleg måte. Dokumentasjonen skal vere tilgjengeleg frå Noreg.

(2) Krav om at dokumentasjon skal vere eller givast skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektroniske løysingar.

(3) Departementet kan i forskrift gi føresegner om oppbevaringstid for bestemte dokumenttypar, kva som er eigna format på dokumentasjonen, kva som skal reknast som trygg og forsvarleg utarbeiding og oppbevaring, og om tryggleiksnivået for signatur.

§ 2-7 skal lyde:

§ 2-7 *Stifting av laget*

Stiftarane skal datere og *signere* stiftingsdokumentet. Når alle stiftarane har *signert* stiftingsdokumentet, er andelane teikna og laget stifta. *Stiftingsdokumentet kan opprettast på papir eller gjennom elektronisk løysing for stifting av burettslag godkjend av Føretaksregisteret.*

§ 2-9 første ledd første punktum skal lyde:

Laget skal meldast til Føretaksregisteret innan tre månader etter at stiftingsdokumentet er *signert*.

§ 7-4 nytt fjerde ledd skal lyde:

(4) Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast. Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.

§ 7-5 skal lyde:

(1) Ekstraordinær generalforsamling skal haldast når styret finn det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det og samtidig seier kva saker dei ønskjer skal takast opp.

(2) Føresegna i § 7-4 fjerde ledd gjeld tilsvarande for ekstraordinære generalforsamlingar.

§ 7-9 annet ledd annet punktum skal lyde:

Protokollen skal *signerast* av møteleiaren og minst ein andelseigar som generalforsamlinga skal velje mellom dei som *deltok*.

§ 8-5 nytt tredje og fjerde punktum skal lyde:

*Styroleiaren avgjer om sakene skal behandlast i fysisk møte eller på annan måte. Alle styremedlemmene kan krevje fysisk møte.*

§ 8-7 annet ledd annet punktum skal lyde:

Protokollen skal *signerast* av dei styremedlemmene som *deltok*.

### III

I lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner gjøres følgende endringer:

Ny § 6 a skal lyde:

§ 6 a *Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne*

*Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.*

*Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.*

*Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.*

*Departementet kan i forskrift gi regler om krav til meldinger og lignende mellom styret og seksjonseierne.*

Ny § 6 b skal lyde:

§ 6 b *Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon*

*Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.*

*Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.*

*Departementet kan i forskrift gi bestemmelser om oppbevaringstid for bestemte dokumenttyper, hva som er egnet format på dokumentasjonen, hva som skal regnes som trygg og forsvarlig utarbeidelse og oppbevaring, og om sikkerhetsnivå for signatur.*

§ 41 nytt annet ledd skal lyde:

*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom*

*minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*

§ 42 nytt annet punktum skal lyde:  
*Bestemmelsene i § 41 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.*

§ 53 annet punktum skal lyde:  
Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som *deltar*, skal *signere* protokollen.

§ 56 første ledd nytt tredje og fjerde punktum skal lyde:  
*Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.*

§ 56 femte ledd annet punktum skal lyde:  
Alle de *deltakende* styremedlemmene skal *signere* protokollen.

#### IV

1. Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer. De enkelte bestemmelsene kan settes i kraft på ulike tidspunkter.
2. Endringene i bustadbyggjelagslova § 5-6, burettslagslova § 7-4 og eierseksjonsloven § 41 om adgang til å holde generalforsamling og årsmøte uten fysisk møte gjelder selv om innkalling er sendt før endringene trådte i kraft.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 9. mars 2021

**Karin Andersen**

leder

**Eirik Sivertsen**

ordfører





