

Høringsnotat

Forslag til endringer i boligbyggelagsloven,
borettslagsloven og eierseksjonsloven

Teknologinøytrale boliglover, midlertidig utsatt frist for årsmøte mv.

1	Innledning.....	3
2	Utsatt frist for å gjennomføre årsmøte og generalforsamling (midlertidig endring)4	
2.1	Gjeldende rett.....	4
2.2	Behov for utsatt frist	4
2.3	Departementets vurderinger og forslag.....	5
3	Gjennomføring av årsmøte og generalforsamling	5
3.1	Gjeldende rett.....	5
3.2	Behov for endring	5
3.3	Departementets vurderinger og forslag.....	6
4	Gjennomføring av styremøte	9
4.1	Gjeldende rett.....	9
4.2	Behov for endring	9
4.3	Departementets vurdering og forslag.....	9
5	Elektronisk kommunikasjon	10
5.1	Gjeldende rett.....	10
5.2	Behov for endring	10
5.3	Departementets forslag og vurderinger	11
6	Signering av møteprotokoller og stiftelsesdokumenter	11
6.1	Gjeldende rett.....	11
6.2	Behov for endring	12
6.3	Departementets vurderinger og forslag.....	12
7	Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon.....	12
7.1	Gjeldende rett.....	12
7.2	Behov for endring	12
7.3	Departementets vurderinger og forslag.....	12
8	Oppsummering – samlet vurdering av teknologinøytrale boliglover	13
9	Økonomiske og administrative konsekvenser	13
10	Samlet lovforslag.....	15

1 Innledning

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) foreslår i dette høringsnotatet endringer i borettslagsloven, boligbyggelagsloven og eierseksjonsloven (samlet omtalt som «boliglovene»).

Teknologinøytrale lover

Hovedformålet med endringsforslagene er å modernisere boliglovene ved å gjøre dem «teknologinøytrale». Med teknologinøytrale lover mener vi – noe forenklet – lover som *likestiller*:

- Skriftlig (papirbasert) og elektronisk kommunikasjon
- Skriftlig (fysisk) og elektronisk signatur på protokoller, stiftelsesdokumenter mv.
- Årsmøter og styremøter med og uten fysisk oppmøte.

Departementets forslag i dette høringsnotatet bygger på de midlertidige endringene som ble fastsatt i 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»)¹. Forslagene er imidlertid vesentlig presisert, og avviker også på enkelte punkter, fra reglene i den midlertidige forskriften. Når departementet nå foreslår å innføre reglene permanent, mener departementet – blant annet – at styret ikke bør ha absolutt bestemmelsesrett når det gjelder hvordan årsmøte eller generalforsamling skal gjennomføres.

Utbruddet av covid-19 medførte et akutt behov for å gjøre boliglovene mer teknologinøytrale. Teknologinøytrale lover var imidlertid etterspurt allerede før virusutbruddet. Både OBOS og NBBL har sendt departementet forslag til endringer i boliglovene for å ta lovene «inn i den digitale hverdagen» og gjøre dem teknologinøytrale.² Dette er endringsforslag som departementet startet å utrede allerede før virusutbruddet, men hvor virusutbruddet har medført et særlig behov for å få slike regler på plass raskt. Restriksjoner knyttet til virusutbruddet vil etter alt å dømme gjelde også etter at forskriften opphører å gjelde 27. mai. Det innebærer etter departementets vurdering at det fortsatt er behov for lovendringer som gjør det mulig å holde digitale møter, signere dokumenter elektronisk mv.

Forslagene legger til rette for at årsmøter i eierseksjonssameier og generalforsamling i borettslag og boligbyggelag kan skje uten fysiske møter (høringsnotatets punkt 3). Lignende regler foreslås for styremøtene (høringsnotatets punkt 4). Videre foreslår departementet å gjøre om på hovedregelen om elektronisk kommunikasjon i borettslag og boligbyggelag, slik at det ikke vil være nødvendig med samtykke for å kommunisere

¹ Forskriften er fastsatt med hjemmel i midlertidig lov 27. mars 2020 nr. 17 om forskriftshjemmel for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av Covid-19 mv. (koronaloven).

² Brev fra NBBL til KMD, 21. desember 2018 (sak 19/1171-1) og fra OBOS til KMD, 28. juni 2019 (sak 19/1171-4).

elektronisk med andelseierne (høringsnotatets punkt 5). Departementet foreslår også å likestille elektronisk signatur, blant annet av protokoll fra årsmøte og generalforsamling, med skriftlig signatur (høringsnotatets punkt 6). Til slutt foreslår departementet å innføre regler som krever at boligselskapene utarbeider og lagrer dokumentasjon på en trygg og forsvarlig måte, men at det for øvrig skal være opp til det enkelte boligselskap å velge hva slags medium det vil bruke (høringsnotatets punkt 7). Dette er forslag til varige endringer.

Utsatt frist for årsmøte og generalforsamling i 2020

For de som ikke ønsker eller har mulighet til å gjennomføre digitale årsmøter og generalforsamlinger, er det i år et særskilt behov for å forlenge fristen for å holde årsmøte og generalforsamling til det igjen er mulig å ha fysiske møter. Departementet foreslår derfor i dette høringsnotatet en *midlertidig* lovendring som forlenger de lovbestemte fristene for å avholde årsmøte og generalforsamling i 2020 til 31. oktober (høringsnotatets punkt 2).

2 Utsatt frist for å gjennomføre årsmøte og generalforsamling (midlertidig endring)

2.1 Gjeldende rett

Den lovbestemte fristen for å avholde årsmøte og generalforsamling er innen utgangen av juni, jf. borettslagsloven § 7-4 første ledd, boligbyggelagsloven § 5-6 første ledd og eierseksjonsloven § 41. Lovene bestemmer videre at årsmøtet og generalforsamlingen skal behandle regnskap for foregående kalenderår, jf. borettslagsloven § 7-4 annet ledd, boligbyggelagsloven § 5-6 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. Senest én måned etter at regnskapet er fastsatt, skal det sendes inn til Regnskapsregisteret, jf. regnskapsloven § 8-2 første ledd. Det følger av regnskapsloven at den regnskapspliktige skal betale forsinkelsesgebyr dersom regnskapet ikke er sendt inn til Regnskapsregisteret innen 1. august, jf. regnskapsloven § 8-3 første ledd.

2.2 Behov for utsatt frist

Utbruddet av koronavirus gjør det vanskelig, og for noen umulig, å avholde møtene innen utgangen av juni, uten å komme i strid med restriksjoner fra helsemyndighetene om hvor mange som kan møtes, avstand mv. Selv om det åpnes opp for å holde møtene uten fysisk oppmøte, er det ikke alle som vil eller har mulighet til å gjennomføre møtene digitalt. For at det skal være et reelt alternativ for disse til å holde generalforsamling og årsmøte uten å bryte lovens krav, mener departementet at det er behov for å utsette de lovbestemte fristene for å avholde årsmøte og generalforsamling for i år. Dette må gjøres gjennom en midlertidig lovendring.

Når møtene ikke gjennomføres innen utgangen av juni, vil det heller ikke være mulig å få godkjent årsregnskapet og sendt dette til Regnskapsregisteret innen fristen for innsendelse. Det er derfor behov for å utsette denne fristen tilsvarende.

2.3 Departementets vurderinger og forslag

Departementet foreslår å forlenge årets frist for å holde generalforsamling og årsmøte til **31. oktober 2020**. Departementet anser at en slik forlengelse av fristen vil redusere risikoen for at eierseksjonssameier, borettslag og boligbyggelag velger å gjennomføre fysiske møter mens virusutbruddet pågår, med fare for ytterligere spredning av viruset. Forlenget frist vil også gi aktørene flere alternativer: Sameier, borettslag og boligbyggelag som ikke kan eller vil bruke digitale møteløsninger kan i stedet gjennomføre «vanlig» årsmøte eller generalforsamling innen utgangen av oktober. Departementet legger til grunn at sannsynligheten for at fysiske møter kan avholdes uten å komme i strid med myndighetenes pålegg eller anbefalinger om å samles i større grupper, er større jo senere på året vi kommer. Forlenget frist vil videre føre til at regnskapet kan fastsettes og sendes til Regnskapsregisteret i henhold til lovens krav. Finansdepartementet og Nærings- og fiskeridepartementet har varslet at de vil vurdere nærmere om fristen for å fastsette og sende inn årsregnskapet etter regnskapsloven skal utsettes.

3 Gjennomføring av årsmøte og generalforsamling

3.1 Gjeldende rett

Eierseksjonsloven, borettslagsloven og boligbyggelagsloven krever at årsmøte og generalforsamling avholdes med fysisk oppmøte. Dette fremgår ikke direkte av lovene, men følger forutsetningsvis av bestemmelsene om gjennomføring av årsmøte. Lovene åpner ikke for at møtene avholdes på annen måte. Så lenge koronaforskriften gjelder, er det adgang til å gjennomføre møtene uten fysisk oppmøte, jf. forskriftens § 3.

3.2 Behov for endring

Adgangen til å holde årsmøte og generalforsamling uten fysisk møte er etterspurt av sentrale aktører som NBBL og OBOS. De peker på at det er et sterkt behov for å modernisere boligselskapslovgivningen på en teknologinøytral måte. Departementet deler dette synet på endringsbehovet. Til sammenligning ble det allerede i 2013 vedtatt endringer i aksjeloven som åpnet opp for å gjennomføre generalforsamling ved bruk av elektroniske hjelpemidler. Også i allmennaksjeselskapsloven er det de senere årene gjort endringer for å legge til rette for elektroniske løsninger og en mer digitalisert og effektiv selskapsstyring. Departementet mener at mange av de samme hensynene gjør seg gjeldende for boliglovene.

I tillegg kommer kravet om fysisk møte pr. i dag i strid med pålegg fra helsemyndighetene om å unngå unødvendig fysisk kontakt, eller restriksjoner på hvor mange som kan møtes. Det er derfor et reelt og akutt behov for å tillate at møter kan gjennomføres ved bruk av

fjernmøteteknologi, jf. reguleringen i forskriften. Dagens situasjon og smittevern hensyn tilsier at det vil være behov for å kunne gjennomføre digitale møter også etter at forskriften opphører.

3.3 Departementets vurderinger og forslag

Innledning

Departementet foreslår å endre alle de tre boliglovene, slik at det ikke lenger er et absolutt krav om fysisk oppmøte for å gjennomføre generalforsamling og årsmøte. Det er imidlertid viktig at opphør av kravet om fysiske møter og dertil økt bruk av fjernmøteteknologi, ikke ekskluderer folk som ønsker å delta, fra å delta. Departementet har grunn til å tro at særlig deler av den eldre befolkningen vil vegre seg for å delta digitalt. Da utkast til forskriften nevnt ovenfor var på høring i slutten av mars, var enkelte høringsinstanser bekymret nettopp for dette (beboerdemokratiet).

Departementet presiserer at forslaget kun vil gi *mulighet* til å avholde møter ved hjelp av digitale løsninger og fjernmøteteknologi. Forslaget vil ikke innebære noe påbud om dette.

Styret beslutter hvordan møtet skal gjennomføres

Retten til å delta i behandlingen av sakene på årsmøte og generalforsamling, er viktig. Fjernmøteteknologi og møteapplikasjoner kan bare brukes når det er forsvarlig, og det må være en forutsetning at løsningene har funksjonalitet som gjør at møtet gjennomføres uten å sette noen av lovens øvrige krav til side. Departementet foreslår at det i utgangspunktet skal være opp til styret å vurdere om årsmøte eller generalforsamling skal holdes uten fysisk møte. Styret må avveie ulike momenter når det skal velge møteform.

Et moment er hvilke saker som står på dagsorden: Skal årsmøtet eller generalforsamlingen behandle saker som etter sin karakter er egnet til å behandles i et digitalt møterom, eller bør deltakerne møtes fysisk til debatt? Dersom det for eksempel er en 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 bor mange eldre i borettslaget, og om disse har signalisert at de vil vegre seg for å delta på møtet hvis det ikke avholdes fysisk.

Selv om det er mulig å argumentere for at beboerdemokratiet svekkes når møtene skal avholdes uten fysisk møte, er det også mulig å argumentere motsatt: 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. Departementet er for eksempel kjent med at OBOS allerede har utviklet en digital løsning som innebærer at årsmøtet kan vare i én uke, i stedet for å gjennomføres som fysisk møte én kveld. Alle boligeierne kan da delta og stemme på sakene som tas opp, med en PC eller smarttelefon når det passer dem.

Oppsummert innebærer departementets forslag etter dette at lovene ikke får noen *hovedregel* om verken fysisk eller digitalt møte. Regelen foreslås i stedet å gå ut på at styret – innenfor visse rammer – skal velge møteform.

Adgang til å kreve fysisk møte

Foretakslovgivningen har, i likhet med boliglovene, som hovedregel at generalforsamlinger skal gjennomføres som fysisk møte. Flere av lovene åpner midlertid for at møter, på nærmere vilkår, kan skje uten fysisk møte. I aksjeloven § 5-7 er det for eksempel mulig for selskapet å avholde forenklede generalforsamlinger ved bruk av elektroniske hjelpemidler. Det forutsetter imidlertid at ingen aksjeeiere motsetter seg denne gjennomføringsmåten.

Departementet mener at hensynet til beboerdemokratiet, tilsier at styret ikke bør ha absolutt bestemmelsesrett når det gjelder hvordan årsmøte eller generalforsamling skal gjennomføres. Samtidig mener departementet at det ikke er hensiktsmessig å kreve enighet, slik det er for aksjeselskaper, da et slikt krav vil undergrave formålet med bestemmelsen. Departementet vurderer derfor at det må være en viss terskel for når beboerne skal kunne kreve fysisk møte. Departementet vurderer at dersom årsmøtet og generalforsamlingen kun skal behandle de lovpålagte sakene, kan ingen kreve at det holdes fysisk møte. Hvilke saker som er lovpålagte, følger av borettslagsloven § 7-4 annet ledd, boligbyggelagsloven § 5-6 annet ledd og eierseksjonsloven § 44 annet ledd. Bestemmelsen fastsetter at lovpålagte oppgaver er å godkjenne årsregnskapet og eventuell årsberetning, og – i eierseksjonssameier – velge styremedlemmer.

Hvis det skal behandles andre saker enn de som er nevnt i de aktuelle bestemmelsene, foreslår departementet at minst to seksjonseiere, eller andelseiere, som til sammen har minst ti prosent av stemmene, kan kreve at det gjennomføres fysisk møte i eierseksjonssameier og borettslag. Dette tilsvarer terskelen for å kreve ekstraordinært årsmøte, jf. eierseksjonsloven § 42 og borettslagsloven § 7-5. Når det gjelder boligbyggelagene, foreslår departementet at terskelen skal være at minst fem prosent av andelseierne krever det. Dette tilsvarer også terskelen for å kreve ekstraordinært møte, jf. boligbyggelagsloven § 5-7 annet ledd.

Departementet ønsker særlig innspill på om dette er en hensiktsmessig grense for når fysisk møte kan kreves.

Departementet ser for øvrig også for seg at den motsatte problemstillingen kan oppstå; ved at noen er uenig i en styrebeslutning om at møtet skal være fysisk. Departementet foreslår at styrets beslutning i så tilfelle er endelig, slik at ingen da kan kreve at møtet holdes digitalt.

Elektronisk deltakelse på fysisk møte

Selv om det holdes fysisk møte, vil det etter departementets forslag ikke være noe til hinder for at enkelte deltar på møtet ved bruk av elektroniske hjelpemidler. Det vil være

opp til styret å beslutte om det skal åpnes for dette. Styret må i så tilfelle sørge for at gjennomføringen av årsmøtet eller generalforsamlingen skjer på en forsvarlig måte, og med systemer som sikrer at lovens krav er oppfylt. Departementets forslag er utformet etter mønster av allmennaksjeloven § 5-8a om elektronisk deltakelse på generalforsamling i allmennaksjeselskaper.

Bruk av forhåndsstemmer

Eierseksjonsloven § 49, boligbyggelagsloven § 5-18 og borettslagsloven § 8-9, som regulerer flertallskrav ved ulike beslutninger som treffes på årsmøte og generalforsamling, forutsetter at beslutningene treffes av de avgitte stemmene i møtet. Når det etter gjeldende rett – om man ser bort fra den midlertidige forskriften – også er et krav om at årsmøter og generalforsamlinger holdes med fysisk oppmøte, innebærer dette etter departementets vurdering at stemmene må avgis i møtet og at det dermed ikke er tillatt å avgi forhåndsstemme. Den som ikke kan møte selv, må derfor eventuelt gi fullmakt til noen som skal i møtet og som kan stemme på ens vegne.

En andels- eller seksjonseier som avgir forhåndsstemme, gir i praksis avkall på muligheten til å stemme etter at saken har vært diskutert i møtet. I enkle saker er det uproblematisk. I større og vanskeligere saker kan imidlertid bildet av saken endre seg gjennom behandlingen av saken i møtet. For eksempel kan det i møtet bli foreslått endringer i vedtaksteksten, eller komme forslag om å utsette saken. I slike saker vil eventuelle forhåndsstemmer kunne ha liten verdi.

Bruken av de digitale verktøy kan gjøre det enklere for flere å delta i møte og avstemning, og derfor kanskje begrense behovet for forhåndsstemmer, men kan også gjøre det aktuelt for de som ikke vil delta digitalt å avgi forhåndsstemme. Departementet mener uansett at lovene bør åpne opp for at styret kan tillate bruk av forhåndsstemmer, når styret mener at dette er forsvarlig. Forslaget vil gjelde både for møter med og uten fysisk oppmøte.

Tilsvarende regler for ekstraordinære møter

Departementet foreslår at reglene om gjennomføring av årsmøte og generalforsamling skal gjelde tilsvarende for ekstraordinære årsmøter og generalforsamlinger.

Ikke adgang til å fastsette avvikende bestemmelser i vedtektene

Departementet har vurdert om det skal være adgang til å fastsette avvikende bestemmelser i vedtektene om bruk av elektronisk og fysisk årsmøte eller generalforsamling, for eksempel at dette alltid skal gjennomføres som fysisk møte. Et hensyn som taler for en slik adgang er at det underbygger beboerdemokratiet, og muligheten for at hvert enkelt boligselskap kan fastsette den løsning som passer best for dem. Departementet vurderer imidlertid at det er sterke argumenter mot å tillate vedtektsbestemmelser om dette. Departementets forslag legger opp til en fleksibel, teknologinøytral løsning som gir ulike alternativer for hvordan årsmøte og generalforsamling kan gjennomføres. Departementet

mener det vil svekke formålet med lovendringene og deres effektivitet om det enkelte borettslag, boligbyggelag eller eierseksjonssameie skal kunne sette til side en løsning som loven kun åpner for – ikke pålegger. I tillegg kan behovene endre seg, og det vil ikke alltid være kurant å få endret vedtektene senere. Departementet viser også til at forslaget innebærer en «sikkerhetsventil» ved at andels- eller seksjonseiere i gitte tilfeller kan kreve fysisk møte. Departementets forslag innebærer derfor at det ikke vil være adgang til å tilsidesette lovenes regler om hvordan årsmøte eller generalforsamling skal gjennomføres i vedtektene.

4 Gjennomføring av styremøte

4.1 Gjeldende rett

Eierseksjonsloven, borettslagsloven og boligbyggelagsloven krever forutsetningsvis at styremøter gjennomføres som fysisk møte, jf. borettslagsloven § 8-5, boligbyggelagsloven § 6-17 første ledd og eierseksjonsloven § 56 første ledd. Lovene åpner ikke for at styremøtene avholdes på annen måte.

4.2 Behov for endring

OBOS har foreslått å tillate at også styremøter kan holdes uten fysisk møte. Til sammenligning åpner foretakslovene i stor grad for at styreleder kan beslutte at styrebehandling skjer på annen måte enn i fysisk møte, jf. for eksempel aksjeloven § 6-19.

Departementet mener at også boliglovene bør åpne for at styremøter kan gjennomføres uten at det er krav om at styret er samlet fysisk.

I tillegg kommer kravet om fysisk møte pr. i dag i strid med pålegg fra helsemyndighetene om å unngå unødvendig fysisk kontakt, og i noen tilfeller også i strid med restriksjoner på hvor mange som kan møtes.

4.3 Departementets vurdering og forslag

Departementet foreslår å endre boliglovene, slik at det ikke lenger er et absolutt krav om å gjennomføre styremøter ved fysisk oppmøte. Mange av de samme hensynene som begrunner forslaget om å kunne gjennomføre årsmøte og generalforsamling uten fysisk møte, gjelder også for styremøter. Departementet viser til pkt. 3.3.

Med dagens teknologiske løsninger og muligheter for å gjennomføre møter uten å være fysisk samlet, mener departementet det ikke er noen grunn til å pålegge styret i boligselskapene å ha fysiske møter. Departementet foreslår derfor at det skal være opp til styret å bestemme hvordan møtet skal gjennomføres, men at hvert enkelt styremedlem skal ha rett til å kreve fysisk møte. I den nåværende situasjonen, med en rekke restriksjoner knyttet til koronavirusutbruddet, vil det ikke alltid være mulig å gjennomføre styremøter fysisk. Departementet foreslår imidlertid ikke særskilte regler for å hindre at

styremedlemmer kan kreve fysiske møter, men legger til grunn at det enkelte styre finner praktiske løsninger så lenge koronasituasjonen vedvarer.

5 Elektronisk kommunikasjon

5.1 Gjeldende rett

Borettslagsloven og boligbyggelagsloven er fra 2003, og har bestemmelser som er til hinder for at lagene kan kommunisere elektronisk med andelseiere som ikke har gitt forhåndssamtykke til dette («opt in»). Bestemmelsene er utformet etter mønster fra andre selskapsrettslige lover. Koronaforskriften åpner imidlertid for elektronisk kommunikasjon så lenge den varer, jf. forskriftens § 6.

Eierseksjonsloven, som er fra 2017, har verken generelle bestemmelser om elektronisk kommunikasjon eller spesielle bestemmelser om forhåndssamtykke. Lovens § 43 tredje ledd har imidlertid en bestemmelse som positivt sier at elektronisk kommunikasjon regnes som «skriftlig» innkalling til årsmøte. Dette, sammenholdt med at det i 2017 ikke var det samme behovet som i 2003 for å regulere adgangen til å bruke elektronisk kommunikasjon, kan tale for at lovgiver må ha ment at elektronisk kommunikasjon alltid kan aksepteres når loven krever skriftlighet. På den annen side, kan det argumenteres med at når andre bestemmelser i loven, slik som § 38 om advarsel om pålegg om salg, ikke har tilsvarende regler, så må den positive reguleringen i § 43 medføre at adgang til elektronisk kommunikasjon *ikke* kan innfortolkes i lovens øvrige regler. Wyller argumenterer for det siste.³ Departementet mener den manglende reguleringen kan tilsi begge deler, mer ser at spørsmålet rettslig sett er tvilsomt.

5.2 Behov for endring

Kommunikasjon pr. e-post o.l., i stedet for ordinær post og papir, er i dag den praktiske hovedregelen. I sine innspill til departementet, viser OBOS og NBBL til at krav om samtykke for elektronisk kommunikasjon virker svært begrensende, fordi mange ikke har gitt forhåndssamtykke. Organisasjonene mener at årsaken til manglende samtykker ikke er reelle ønsker om ikke å kommunisere elektronisk, men at jobben med å innhente samtykker ikke er gjort. Som følge av koronautbruddet er det desto viktigere at borettslag og boligbyggelag kan kommunisere elektronisk med alle sine andelseiere. Departementet mener at det må være enkelt å benytte seg av elektronisk kommunikasjon også med andelseiere i borettslag og boligbyggelag.

Departementet viser til at den tilsvarende bestemmelsen i aksjeloven § 18-5 ble opphevet ved lov 16. juni 2017 nr. 71 og erstattet av en bestemmelse i aksjeloven § 1-7 som overlater til styret å bestemme hvilken kommunikasjonsmåte som skal brukes for å sende meldinger mv. til aksjeeierne. Det følger av samme bestemmelse at styret skal informere

³ Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven. Lovkommentar*, 2020 s. 265.

aksjeeierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Departementet mener det er behov for lignende endringer i boliglovene.

For å unngå tvil om adgangen til å bruke elektronisk kommunikasjon, mener departementet det vil være klargjørende med en eksplisitt regulering av dette også i eierseksjonsloven.

5.3 Departementets forslag og vurderinger

Regelen om samtykke for elektronisk kommunikasjon i borettslagsloven og boligbyggelagsloven må 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 at blant annet at styret kan bestemme at aksjeselskapene kan kommunisere elektronisk med aksjonærene uten forhåndssamtykke.

Departementet foreslår derfor å fjerne regler som begrenser bruken av elektroniske løsninger. De nye reglene bør legge til rette for teknologinøytrale løsninger, det vil si at reglene verken bør inneholde begrensninger eller legge føringer for bruk av bestemte kommunikasjonsmidler. Slik departementet ser det, er det ikke grunn til å detaljregulere hvilke løsninger som skal kunne benyttes. I stedet foreslår departementet å innføre et generelt krav til at de løsningene som benyttes, skal være betryggende og hensiktsmessige. Mer konkret foreslår departementet at lovene stiller krav til mediets egenskaper, typisk at det er lesbart og egnet for lagring, men ikke krav om en bestemt teknologi (for eks. papir, e-post eller hjemmeside på Internett). Dette innebærer at det fortsatt vil være mulig å reservere seg mot å få informasjon elektronisk («opt out»).

Departementet mener at en hovedregel om elektronisk kommunikasjon er en nødvendig modernisering av lovene, og foreslår at lovendringene skal være varige.

For å klargjøre rettstilstanden i eierseksjonsloven, foreslår departementet at denne får tilsvarende regler som borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

6 Signering av møteprotokoller og stiftelsesdokumenter

6.1 Gjeldende rett

Boliglovene krever at protokoller fra styremøte og fra årsmøte og generalforsamling undertegnes skriftlig. Lovene åpner ikke for elektronisk signatur. Koronaforskriften åpner imidlertid for unntak fra kravet så lenge den varer, jf. forskriftens § 5.

Borettslagsloven § 2-7 og boligbyggelagsloven § 2-6 krever at stifterne av henholdsvis borettslaget og boligbyggelaget skal «skrive under» på stiftingsdokumentet.

6.2 Behov for endring

Både distribusjon av papir og oppmøte for fysisk signering av dokumenter kan medføre fare for virusspredning. Koronautbruddet medførte et akutt behov for i forskrift midlertidig å akseptere at møteprotokoller kan undertegnes elektronisk. Samtidig er det et varig endringsbehov knyttet til digitalisering og modernisering av samfunnet. Behovet for å akseptere elektronisk signatur, også på stiftelsesdokumenter, er derfor ikke bare en følge av koronautbruddet, men en etterspurt endring.

6.3 Departementets vurderinger og forslag

Dagens e-signaturløsninger er billigere, mer effektive og sikrere enn å sende fysiske dokumenter på signaturredde i posten eller ved ombæring. Fysiske dokumenter kan bli skadet eller forsvinne, mens de tekniske løsningene som tilbys for e-signatur, normalt har innebygd sikring mot endring av, skade på eller tap av dokumentet. Løsningene er enkle å bruke, og et flertall i befolkningen antas allerede å være vant til å bruke slik løsninger. Departementet ser ingen vektige argumenter som tilsier at lovene ikke bør endres slik at elektronisk signatur likestilles med vanlig underskrift. For de som ikke har tilgang til en elektronisk signaturløsning, må det fortsatt være mulig å signere fysisk på papir. Departementet foreslår derfor en varig lovendring som sikrer dette, både for møteprotokoller og stiftelsesdokumenter.

7 Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon

7.1 Gjeldende rett

Ingen av boliglovene har generelle regler om utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon.

7.2 Behov for endring

Mange boligselskaper har mye og omfattende dokumentasjon, og det kan ofte være behov for å sikre denne notoritet, dvs. senere å kunne etterprøve og kontrollere dokumentasjonen. Andre, særlig de aller minste eierseksjonssameiene, har ofte mindre omfattende dokumentasjon. Uansett er det antagelig et generelt behov for regler som sikrer at dokumentasjonen utarbeides, og deretter oppbevares, på trygg og forsvarlig måte.

7.3 Departementets vurderinger og forslag

Departementet vurderer at lovene bør få regler som krever at dokumentasjonen utarbeides i et lesbart format og oppbevares på et varig medium som tillater lagring i uendret form.

Departementet foreslår at styret får ansvaret for at dokumentasjonen utarbeides og oppbevares trygt og forsvarlig. Forslaget innebærer blant annet at styret må sørge for at dokumentasjonen er sikret mot urettmessig endring, ødeleggelse og tap. Kravet skal også ivareta behovet for senere å kunne etterprøve og kontrollere dokumentasjonen. Det

foreslås at dokumentasjonen må være i lesbar form. Det innebærer at lydavspilling, videopptak og lignende ikke vil oppfylle kravet. Videre foreslås det at styret bestemmer oppbevaringssted, så lenge dokumentasjonen er tilgjengelig fra Norge. Til slutt foreslås det en hjemmel for at departementet i forskrift kan gi nærmere regler om oppbevaringstid mv. Departementets forslag bygger på bestemmelsen i aksjeloven § 1-6.

8 Oppsummering – samlet vurdering av teknologinøytrale boliglover

For det første mener departementet at digitale løsninger gir raskere saksbehandling i boligselskapene. Saksbehandlingen blir også enklere, særlige for styrene – som kan sende informasjon og innkallinger til medlemmene digitalt. For det andre tror departementet at det blir enklere for andelseiere og seksjonseiere å holde oversikt over informasjonen som kommer fra styringsorganene når denne kommer på e-post eller lignende, siden arkiveringen kan skje elektronisk umiddelbart etter mottak. For det tredje vil redusert behov for å ha papirkopier liggende hjemme, gi andelseiere og seksjonseiere enklere tilgang til tidligere tilsendt informasjon når de ikke er hjemme. For det fjerde vil kostnader til papir og frankering av brev reduseres. For det femte er det i et miljøperspektiv positivt at det blir mindre bruk av papir og redusert behov for fysisk transport av brev. OBOS har opplyst at «svært mye» selskapsinformasjon i dag trykkes på papir og sendes i posten.

Oppsummert er departementets vurdering at «nye» teknologiske muligheter kan forenkle både beslutningsprosesser i boligselskapenes styrende organer og kommunikasjonen med medlemmene og andre. Departementet mener det er en viktig forenkling og modernisering å tilpasse lovene til dagens digitale virkelighet. Det er likevel en svært viktig forutsetning at ingen faller utenfor, verken når viktig informasjon sendes ut eller når viktige avgjørelser skal tas. For å sikre dette og ivareta hensynet til beboerdemokrati foreslår derfor departementet regler som stiller krav til informasjons- og beslutningsprosessene.

Når det gjelder digitale møter er det behov for at beboerne i visse tilfeller kan kreve at årsmøte og generalforsamling holdes som fysisk møte. Adgangen til å kreve dette må imidlertid være snever, siden hensynet til å ivareta beboerdemokratiet ikke bare trekker i én retning: Departementet mener det er grunn til å tro at *flere* vil delta på møtene og stemme over forslagene via en møteapplikasjon eller lignende enn når møtet foregår på et bestemt sted til et bestemt tidspunkt.

9 Økonomiske og administrative konsekvenser

Forslaget om å forlenge *årets* frist for å holde årsmøte og generalforsamling vil bidra til at også eierseksjonssameier, borettslag og boligbyggelag som ikke har mulighet til å gjennomføre årets møte digitalt før fristen 1. juli, i stedet kan møtes til høsten. Videre vil forslaget ha positiv effekt for forretningsførere, som kan få en jevnere avvikling av de mange møtene som nå er utsatt som følge av restriksjoner knyttet til virusutbruddet.

Forslaget om å åpne for at møter gjennomføres digitalt, vil både på kort og lang sikt lette gjennomføringen av møter og tilrettelegge for at beslutninger kan tas. Totalt finnes det ca. 63 000 eiendommer som er seksjonert i ca. 500 000 seksjoner. Av disse er ca. 91 pst. boligseksjoner og 9 pst. næringsseksjoner (lokaler). Totalt finnes det 8 540 borettslag med tilsammen 357 430 andeler (boliger). De to lovene berører derfor svært mange mennesker og 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.

Å legge til rette for mer digitale og effektive prosesser vil også være positivt i et miljøperspektiv, da det minsker behovet for papir, fysiske forsendelser mv. I tillegg kan digitale løsninger legge til rette for økt deltakelse i beslutningsprosesser i boligselskapene, da det for mange kan senke terskelen for å være med i behandlingen av saker, si sin mening og avgi sin stemme.

Skal reell digitalisering og besparelsene oppnås, må boligselskapene (det vil i praksis si forretningsførerne), ta i bruk de løsningene som boliglovene åpner opp for. Det vil derfor være viktig å formidle og synliggjøre forenklingene, slik at mulighetene gjøres kjent. Det er videre en forutsetning at brukervennlige elektroniske løsninger er tilgjengelige, og at markedet utvikler nye tekniske løsninger som kan bidra til å øke bruken av digitale løsninger.

Lovendringene vil ikke ha økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

10 Samlet lovforslag

I

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

§ 1-5 første ledd og nytt annet ledd skal lyde:

Om ikkje andelseigaren uttrykkeleg har reservert seg mot det, kan bustadbyggjelaget bruke elektronisk kommunikasjon når det skal gi meldingar, varsel, informasjon, dokument og liknande etter denne lova til ein andelseigar. Laget skal gi meldingar på ein trygg og tenleg måte. Krav om at meldingar og anna skal vere eller gis skriftleg er ikkje til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Departementet kan i forskrift gi føresegner om krav til meldingar og anna mellom laget og andelseigarane.

Nåværende annet ledd blir tredje ledd.

Ny § 1-6 skal lyde:

§ 1-6 Utarbeiding og oppbevaring av dokumentasjon

Laget skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon på ein trygg og forsvarleg måte. Dokumentasjonen skal vere leseleg og tilgjengeleg frå Noreg.

Krav om at dokumentasjon skal vere eller gis skriftleg er ikkje til hinder for bruk av elektroniske løysingar.

Departementet kan i forskrift gi føresegner om oppbevaringstid for bestemte dokumenttypar, kva som skal reknast som trygg og forsvarleg utarbeiding og oppbevaring, og om tryggleiksnivået for signatur.

§ 2-6 endres slik:

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 Føretaksregisteret si elektroniske løysing for stifting av bustadbyggjelag.*

§ 2-8 første ledd endres slik:

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

§ 5-2 annet ledd endres slik:

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:

Styret tek avgjerd om korleis generalforsamlinga skal gjennomførast, medrekna å tillate bruk av førehandsstemmer. Styret kan alltid teke avgjerd om at generalforsamlinga skal gjennomførast på annen måte enn ved fysisk oppmøte dersom generalforsamlinga berre skal behandle saker som er nemnt i annet ledd. Dersom generalforsamlinga skal behandle fleire saker enn dei som er nemnt i annet ledd, og minst ein tjuandedel av andelseigare krev det, skal det gjennomførast fysisk møte. Dersom generalforsamlinga ikkje gjennomførast som fysisk møte, må styret syte for ein forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systema må sikre at deltakinga og stemmegivinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukas ein trygg metode for å autentisere deltakaren.

§ 5-6 første ledd nytt midlertidig annet punktum skal lyde:

Fristen forlenges i 2020 til 31. oktober.

§ 5-7 nytt tredje ledd skal lyde:

Føresegna i § 5-6 fjerde ledd gjeld tilsvarande.

§ 5-17 tredje ledd første punktum endres slik:

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

§ 6-17 første ledd nytt skal lyde:

Styret tek avgjerd om korleis møter skal gjennomførast. Styret skal behandle sakene i møte om ikkje styreleiaren meiner at saka kan leggjast fram skriftleg eller takast opp på annan fullgod måte. Årsrekneskap og årsmelding skal styret behandle i møte

§ 6-26 tredje ledd første og annet punktum endres slik:

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 første ledd og nytt annet ledd skal lyde:

Om ikkje andelseigaren uttrykkeleg har reservert seg mot det, kan burettslaget bruke elektronisk kommunikasjon når det skal gi meldingar, varsel, informasjon, dokument og liknande etter denne lova til ein andelseigar. Laget skal gi meldingar og anna på ein trygg og tenleg måte. Krav om at meldingar og anna skal vere eller gis skriftleg er ikkje til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Departementet kan i forskrift gi føresegner om krav til meldingar og anna mellom laget og andelseigarane.

Nåværende annet ledd blir tredje ledd.

Ny § 1-7 skal lyde:

§ 1-7 Utarbeiding og oppbevaring av dokumentasjon

Laget skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon på ein trygg og forsvarleg måte. Dokumentasjonen skal vere leseleg og tilgjengeleg frå Noreg.

Krav om at dokumentasjon skal vere eller gis skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektroniske løysingar.

Departementet kan i forskrift gi føresegner om oppbevaringstid for bestemte dokumenttypar, kva som skal reknast som trygg og forsvarleg utarbeiding og oppbevaring, og om tryggleiksnivået for signatur.

§ 2-7 endres slik:

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 Føretaksregisteret si elektroniske løysing for stifting av burettslag.*

§ 2-9 første ledd første punktum endres slik:

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

§ 7-4 nytt fjerde ledd skal lyde:

Styret tek avgjerd om korleis generalforsamlinga skal gjennomførast, medrekna å tillate bruk av førehandsstemmer. Styret kan alltid teke avgjerd om at generalforsamlinga skal gjennomførast på annen måte enn ved fysisk oppmøte dersom generalforsamlinga berre skal behandle saker som er nemnt i annet ledd. Dersom generalforsamlinga skal behandle fleire saker enn dei som er nemnt i annet ledd, og minst to andelseigare som til saman har minst ti prosent av stemmene krev det, skal det gjennomførast fysisk møte. Dersom generalforsamlinga ikkje gjennomførast som fysisk møte, må styret syte for ein forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systema må sikre at deltakinga og stemmegivinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukas ein trygg metode for å autentisere deltakaren.

§ 7-4 første ledd nytt midlertidig tredje punktum

Fristen etter første punktum forlenges i 2020 til 31. oktober.

§ 7-5 nytt annet ledd skal lyde:

Føresegna i § 7-4 fjerde ledd gjeld tilsvarande.

§ 7-9 annet ledd annet punktum endres slik:

Protokollen skal *signerast* av møteleiaren og minst ein andelseigar som generalforsamlinga skal velja mellom dei som er til stades.

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

Styret tek avgjerd om korleis styremøtet skal gjennomførast. Alle styremedlemmene kan krevje fysisk møte.

§ 8-7 annet ledd annet punktum endres slik:

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

III

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

Ny § 6a skal lyde:

§ 6a. Elektronisk kommunikasjon

Med mindre seksjonseieren uttrykkelig har reservert seg mot det, kan styret bruke elektronisk kommunikasjon når det skal gi meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og

lignende etter denne loven til en seksjonseier. Styret skal gi meldinger mv. på en trygg og hensiktsmessig måte. Krav om at meldinger mv. skal være eller gis skriftlig er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

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

Ny § 6b skal lyde:

§ 6b. Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være lesbar og 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 skal regnes som trygg og forsvarlig utarbeidelse og oppbevaring, og om trygghetsnivå for signatur.

§ 41 nytt annet ledd skal lyde:

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, og kan herunder tillate bruk av forhåndsstemmer. Styret kan alltid beslutte at årsmøtet skal gjennomføres uten fysisk oppmøte dersom årsmøtet kun skal behandle saker som er nevnt i § 44 annet ledd. Hvis årsmøtet skal behandle andre saker enn de som er nevnt i § 44 annet ledd, og minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det, skal det gjennomføres 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 autentisere deltakeren.

§ 41 første ledd nytt midlertidig annet punktum skal lyde:

Fristen forlenges i 2020 til 31. oktober.

Nåværende § 41 annet punktum blir nytt tredje ledd.

§ 42 nytt siste punktum skal lyde:

Bestemmelsene i § 41 annet ledd gjelder tilsvarende.

§ 53 annet punktum endres slik:

Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal *signere* protokollen.

§ 56 første ledd nytt tredje og fjerde punktum skal lyde:

Styret bestemmer hvordan styremøtet skal gjennomføres. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

§ 56 siste ledd annet punktum endres slik:

Alle de *deltakende* styremedlemmene skal *signere* protokollen.

IV

Loven trer i kraft straks.