



## KONGELIG RESOLUSJON

Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Statsråd: Nikolai Astrup

Ref.nr.:  
Saknr.: 20/1793-1  
Dato: 8. april 2020

### **Midlertidig forskrift om unntak fra regler om fysisk årsmøte og generalforsamling mv. i eierseksjonssameier, borettslag og boligbyggelag for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19**

#### ***1. Bakgrunn***

Alle landets boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier gjennomfører årsmøter og generalforsamlinger på våren. Det er umulig å gjennomføre disse på vanlig måte uten å komme i strid med pålegg fra helsemyndighetene om å unngå unødvendig fysisk kontakt, eller restriksjoner på hvor mange som kan møtes. OBOS hadde per 1. januar 2020 forvaltnings- og regnskapsførsel for over 4500 selskaper, hvorav den absolutte majoriteten er borettslag og eierseksjonssameier. OBOS og NBBL har overfor departementet gjort det klart at det er svært viktig å iverksette avhjelpende tiltak raskt, og at enhver forsinkelse med tiltakene vil få negative konsekvenser for muligheten til å avvikle møtene og dertil mulighet til å treffe beslutninger.

Stortinget fattet 21. mars 2020 (med annengangsvedtak 24. mars) vedtak til midlertidig lov om forskriftshjemmel for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av Covid-19 mv. (koraloven). Midlertidig lov 27. mars 2020 nr. 17 om forskriftshjemmel for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av Covid-19 mv. (koraloven) er sanksjonert og trådte i kraft 27. mars 2020. Etter lovens § 2 første ledd kan Kongen gi midlertidige forskrifter for å begrense negative konsekvenser for befolkningen, næringslivet, offentlig sektor eller samfunnet for øvrig som følge av utbruddet av koronaviruset. Lovens § 2 annet ledd fastsetter at forskriften kan utfylle, supplere eller fravike gjeldende lovgivning.

#### ***2. Saksfremstilling***

Eierseksjonsloven, burettslagslova og bustadbyggjelagslova krever at årsmøte og generalforsamling avholdes med fysisk oppmøte. Oppfyllelse av kravet kommer i strid med pålegg fra helsemyndighetene om å unngå unødvendig fysisk kontakt, eller restriksjoner på hvor mange som kan møtes. Det har derfor oppstått et behov for å åpne for at møter kan gjennomføres ved bruk av fjernmøteteknologi.

Lovene krever også at møteprotokoller undertegnes skriftlig, og videre er bestemmelser i burettslagslova og bustadbyggjelagslova til hinder for at lagene kan kommunisere elektronisk med medlemmer som ikke har forhåndssamtykket til dette. Følgelig har det oppstått et behov både for at møteprotokoller kan undertegnes elektronisk, og for at borettslag og boligbyggelag kan kommunisere elektronisk med alle sine medlemmer, ikke bare de som har forhåndssamtykket.

Forskriften ble sendt på høring 25. mars 2020 med høringsfrist til 27. mars 2020. Høringen ble lagt ut på departementets hjemmesider og sendt blant annet til OBOS, NBBL og Forbrukerrådet. Departementet fikk 20 høringsvar. Så godt som alle støttet forslaget. Høringsvarene er vurdert og hensyntatt i forslaget til forskrift. Saken er etter dette forsvarlig hørt, jf. forvaltningsloven § 37.

### **3. Departementets vurderinger**

Departementet vurderer det som nødvendig å gjøre midlertidig unntak fra det lovbestemte kravet om fysisk oppmøte på årsmøte og generalforsamling. Formålet er å muliggjøre at en del av møtene kan gjennomføres til planlagt tid. Departementet mener også at det er behov for midlertidig å akseptere at møteprotokoller kan undertegnes elektronisk. Formålet er å unngå unødvendig distribusjon av papir og å legge til rette for funksjonelle signaturløsninger som ikke krever oppmøte med fysisk signering av dokumenter. Etter departementets vurdering er det også behov for at borettslag og boligbyggelag uten hinder av kravet om forhåndssamtykke kan kommunisere elektronisk med andelseierne så lenge virusutbruddet tilsier det. Departementet viser til at lovgiver åpnet for dette da den nye eierseksjonsloven ble vedtatt i 2017, og departementet kan vanskelig se avgjørende innvendinger mot midlertidig å åpne for det samme i burettslagslova og bustadbyggjelagslova. Departementet hadde til orientering allerede igangsatt et arbeid med å gjøre lovene teknologinøytrale da virusutbruddet kom. Eierseksjonsloven gjelder på Svalbard. Departementet har derfor presisert i forskriften at bestemmelsene som gjør unntak fra eierseksjonsloven også kommer til anvendelse på Svalbard.

Fristen for å avholde årsmøte og generalforsamling er innen utgangen av juni, men mange avholder møte allerede i april. Etter departementets vurdering er det derfor *nødvendig* raskt å få på plass midlertidige unntak fra lovene. Verken eierseksjonsloven, burettslagslova eller bustadbyggjelagslova har forskriftshjemler som er aktuelle for unntakene beskrevet over. En ordinær behandling i Stortinget ville ha medført at tiltakene kommer for sent til å avhjelpe de negative konsekvensene for aktørene. Departementet mener det er særlig viktig å få på plass regler som gjør det mulig å gjennomføre møter uten fysisk oppmøte (forskriftens § 3). Situasjonen krever imidlertid også aksept for at protokoller fra møtene kan signeres elektronisk (forskriftens § 5) og for at lagene kan kommunisere effektivt – dvs. digitalt – med alle medlemmer (forskriftens § 6).

Departementet mener at unntakene er *egnet* til å oppnå formålet om å kunne gjennomføre møter til tross for offentlige pålegg om ikke å samles i store grupper. Det er *forholdsmessighet* mellom behovet og tiltaket. Tiltaket må anses som lite inngripende, og at så godt som alle høringsinstansene har støttet forslaget. Et argument mot å tillate digitale møter er hensynet til beboerdemokratiet. Tre høringsinstanser er bekymret for at bruk av digitale møteløsninger vil ekskludere de som ikke har eller behersker digitale hjelpemidler. Departementet har i forskriften presisert at også forhåndsstemmer til årsmøte og generalforsamling kan aksepteres. Det legger til rette for at flere kan delta og styrker dermed beboerdemokratiet. Én høringsinstans er opptatt av at forskriften ikke må gi for mye makt til styrer og forretningsfører når det kommer til å velge om møtet skal gjennomføres ved hjelp av fjernmøteteknologi. Departementet har imidlertid tillit til styrene vil gjøre forsvarlige vurderinger av om det «lokalt» – i det enkelte sameie eller borettslag – bør avholdes digitalt møte, eller om man heller bør vente med å avgjøre møteform til fristen nærmer seg. Det er viktig å presisere at forskriften bare gir en *mulighet* til å fravike lovens krav om fysisk møte, forskriften innebærer ikke noe påbud om å gjøre dette. Departementet viser også til at til tilsvarende unntak for aksjeselskaper, sammenslutninger mv. ble fastsatt av Kongen i Statsråd 27. mars 2020.

Departementet mener, i likhet med noen av høringsinstansene, at det aller beste tiltaket ville være å utsette den lovbestemte fristen for å avholde årsmøte og generalforsamling. Utsettelse av fristen vil ikke komme i strid med demokratihensynet, men siden koronaloven kun har én måneds varighet er det ikke mulig å utsette fristen i medhold av loven nå. Departementet jobber derfor langs flere andre spor for å få på plass et slikt unntak.

Koronalovens formål er etter § 1 å legge til rette for forsvarlige, effektive og forholdsmessige tiltak, blant annet for å begrense negative konsekvenser for befolkningen som følge av utbruddet av koronaviruset. Redegjørelsen over viser at den foreslåtte forskriften oppfyller dette formålet. Videre er de lovene som er omfattet av dette forslaget listet opp i lovens § 2. Departementet anser derfor at vilkårene for å fastsette forskriften i medhold av koronaloven § 2 er oppfylt

#### **4. Økonomiske og administrative konsekvenser**

Forskriften vil medvirke til at sameier, borettslag og boligbyggelag kan treffe nødvendige beslutninger, herunder gjøre det mulig å ferdigstille årsregnskapet. Forskriften vil også legge til rette for at OBOS og andre store forretningsførere kan få en jevnere avvikling av de mange møtene. Forskriften vil ikke ha økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

Forskriften varer så lenge koronaloven gjelder.

Forskriften har vært på ordinær foreleggelse til berørte departementer. Innspill fra andre departementer er hensyntatt og innarbeidet i vedlagte forskrift.

Forskriften er fremmet med samtykke fra Justis- og beredskapsdepartementet.

**Kommunal- og moderniseringsdepartementet**

t i l r å r:

Midlertidig forskrift om unntak fra regler om fysisk årsmøte og generalforsamling mv. i eierseksjonssameier, borettslag og boligbyggelag for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19 fastsettes i samsvar med vedlagte forslag.

## **Midlertidig forskrift om unntak fra regler om fysisk årsmøte og generalforsamling mv. i eierseksjonssameier, borettslag og boligbyggelag for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19**

Fastsatt ved kongelig resolusjon 8. april 2020 med hjemmel i midlertidig lov 27. mars 2020 nr. 17 om forskriftshjemmel for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19 mv. (koronaloven) § 2. Fremmet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

### **Kapittel 1. Formål**

#### **§ 1. Formål og virkeområde**

Formålet med forskriften er å legge til rette for at årsmøte i eierseksjonssameier og generalforsamling i borettslag og boligbyggelag kan skje uten fysiske møter så lenge avholdelse av fysiske møter er uforenlig med offentlige pålegg og anbefalinger.

Forskriftens bestemmelser i §§ 3-5 om unntak fra bestemmelsene i eierseksjonsloven om fysisk møte, elektronisk signatur mv. i eierseksjonssameier gjelder på Svalbard.

#### **§ 2. Forholdet til lovene og vedtekter**

Ved motstrid går bestemmelsene i denne forskriften foran det som er bestemt om årsmøter i eierseksjonsloven og om generalforsamling i burettslagslova og bustadbyggjelagslova. Forskriften går også foran ved motstrid med eventuelle vedtekter.

### **Kapittel 2. Unntak fra regler i eierseksjonsloven, burettslagslova og bustadbyggjelagslova**

#### **§ 3. Adgang til å holde årsmøte og generalforsamling uten fysisk oppmøte**

Styret kan beslutte å holde årsmøte og generalforsamling uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte. For gjennomføring av slikt årsmøte eller generalforsamling gjelder følgende:

1. Samtlige seksjons- eller andelseiere skal gis mulighet til å delta i behandlingen av sakene. Styret kan fastsette nærmere krav til gjennomføringen av deltakelsen og stemmegivning, herunder tillate bruk av forhåndsstemme uten at det er vedtektsfestet.
2. Forretningsfører, revisor og eventuell daglig leder skal gis mulighet til å uttale seg om aktuelle saker.
3. Styreleder, eller annen møteleder som årsmøtet eller generalforsamlingen velger, skal sørge for at det føres protokoll i henhold til eierseksjonsloven § 53, burettslagslova § 7-9 og bustadbyggjelagslova § 5-17.

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

#### **§ 4. Ikke adgang til å kreve fysisk møte**

Dersom styret beslutter å holde årsmøte eller generalforsamling i medhold av § 3, kan ingen seksjons- eller andelseiere kreve at møtet avholdes som fysisk møte.

Dersom noen krever ekstraordinært årsmøte eller generalforsamling, jf. eierseksjonsloven § 42, bustadbyggjelagslova § 5-7 annet ledd og burettslagslova § 7-5, må styret vurdere om det er mulig å gjennomføre dette etter reglene i § 3. Ingen kan kreve at ekstraordinært årsmøte eller generalforsamling holdes som fysisk møte. Styret kan etter en slik vurdering beslutte at saken må utsettes til det kan holdes fysisk møte.

#### **§ 5. Midlertidige signaturløsninger**

Protokoll fra årsmøte og generalforsamling kan signeres elektronisk.

Bilde av protokoll med underskrift er likestilt med elektronisk signatur etter første ledd.

#### **§ 6. Elektronisk kommunikasjon**

Laget kan uten hinder av kravet om forhåndssamtykke i burettslagslova § 1-6 og bustadbyggjelagslova § 1-5 kommunisere elektronisk med andelseierne.

### **Kapittel 3. Varighet og ikrafttredelse**

#### **§ 7. Varighet**

Forskriften gjelder så lenge midlertidig lov 27. mars 2020 nr. 17 om forskriftshjemmel for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av Covid-19 mv. (koronaloven) gjelder.

#### **§ 8. Ikrafttredelse**

Forskriften trer i kraft én dag etter at Stortinget har fått skriftlig meddelelse om forskriften, med mindre Stortinget innen den tid har meddelt at forskriften skal oppheves.