

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112, Dep
0032 OSLO

Oslo, 26. mars 2020

Deres ref. Assev Harald
Vår ref. 8975-14423/LB

Høring - Midlertidig forskrift om unntak fra regler om fysisk årsmøte og generalforsamling mv i eier

Det vises til tidligere kontakt i saken, og høring mottatt 25.03.2020.

NBBL er takknemlig for at departementet er lydhøre for boligselskapenes og boligbyggelagenes behov i en vanskelig tid. Situasjonen har skapt mye uro blant våre medlemmers kunder, og en avklaring av hvordan generalforsamlinger og årsmøter skal holdes har vært etterlenget.

NBBL støtter departementets forslag. Vi er glad for at man åpner både for elektronisk behandling, men også for behandling på annen egnet måte, da ikke alle boligselskaper har tilgang til de samme elektroniske verktøy. Dette fremkommer av departementets høringsbrev, og samstemmer med de tilbakemeldinger NBBL har fått fra våre medlemmer, og deres kunder.

Forskriftens § 3 gir med formuleringen «på annen egnet måte», boligselskapene en mulighet til å avholde sitt årsmøte/generalforsamling på den måte de finner best. Hva som er egnet måte blir en skjønnsvurdering som er opp til det enkelte boligselskap å vurdere. NBBL forutsetter at dette må bety at ulike eiere kan være representert på ulikt teknisk vis, i samme møte. Dette er en fordel for de eiere som ikke har tilgang til, eller tilstrekkelig kunnskap om, de tekniske løsninger som velges for møtet. Styret må legge til rette for mulige alternativer for det mindretallet som dette utgjør, for eksempel ved deltakelse på telefon eller ved mulighet til skriftlige innspill. Dette vil sikre de grunnleggende demokratiske spilleregler hvor hver enkelt skal ha mulighet til å gi uttrykk for sitt syn ved behandling av saken.

I tillegg er det grunn til å nevne at alle boligeiere, også de som er i dette mindretallet, har mulighet til å la seg representere i møtet ved fullmakt. Dette er hjemlet i eksisterende lovgivning, og sikrer deltakelse på en god måte.

I valg av løsning og hvilke saker som behandles i møtet, og hvilke saker som utsettes til et senere tidspunkt, må styret gjøre en helhetsvurdering av situasjonen, de forslag som skal fremmes, om temaet er omtvistet eller ikke, om saken haster eller ikke, hvem som berøres, konsekvensene av et vedtak eller utsettelse osv.

Selv om hjemmelen er mest praktisk for avholdelse av møter med godkjenning av regnskap og avholdelse av valg, så gjelder hjemmelen avholdelse av alle generalforsamlinger og årsmøter. Vi regner med at det vil fattes vedtak også i mer

omdiskuterte saker. Dette vil kunne gjelde utbyggingssaker hvor avtaler allerede er inngått, finansiering av slike tiltak osv. Det er viktig både for borettslagene, men også for bedriftene som har disse oppdragene, at disse prosjektene ikke stopper opp, og at partene ikke påføres økonomiske tap.

Det bør være en forutsetning at andelseiers og seksjonseiers demokratiske rett til å fremme saker på ordinær generalforsamling/årsmøte ikke hindres av forskriften. Forslag bør derfor kunne fremmes allerede nå, men gis mulighet for behandling på et senere møte, dersom saken ikke haster, og med fordel kan behandles på ordinær måte senere.

Når det gjelder elektronisk kommunikasjon med medlemmer og eiere ellers, så støtter NBBL forslaget om utvidet mulighet til dette i denne perioden. Selv om mange allerede har avgitt slikt samtykke, gjenstår det fortsatt en stor andel som ikke har kommet i gang med elektronisk kommunikasjon. Dersom man allerede har epostadresse til eierne og medlemmene, tror vi det er få som vil oppfatte det som negativt å kommunisere elektronisk med boligselskapene og boligbyggelagene i den situasjon som er oppstått. Epost er i dag den foretrukne kommunikasjonsform for mange. I de tilfeller man ikke har elektronisk epostadresse, og heller ikke klarer å skaffe denne, må man benytte andre kommunikasjonsformer.

Vår største bekymring er at forskriften blir for kortvarig, og at det ikke gis fristutsettelse for fristen innen utgangen av juni. Vi er klar over at situasjonen knyttet til Covid-19 er uoversiktlig, og at det er usikkert hvor lenge tiltakene vil vare. Det synes imidlertid sikkert at tiltakene ikke vil være avsluttet til 26.04.2020, som er kriselovens varighet.

Å varsle, innkalle og avholde årsmøte/generalforsamling tar tid. Det er demokratiske prosesser som skal følges; eierne skal varsles i god tid, styret skal ha mulighet til å forberede innkallingen, eierne skal ha mulighet til å forberede seg til møtet osv. Mange boligselskaper har allerede utsatt eller avlyst planlagte møter, eller utsatt forberedelsene til disse møtene på grunn av Covid-19. Det er derfor et stort behov for en forlengelse av hjemmelen til å avholde møtet på annen måte enn ved fysisk oppmøte, men også for fristforlengelse for de boligselskaper som ikke får dette til innenfor dagens frist.

Særskilt om boligbyggelagene:

Boligbyggelagens generalforsamlinger innebærer ofte møter med svært mange deltakere. Invitasjon til flere hundre deltakere er ikke uvanlig. Vi støtter en mulighet til å avholde møtene på en annen måte enn ved fysisk møte. Rent praktisk og teknisk ser vi imidlertid at det kan være problemer med å avholde generalforsamling samtidig for så mange medlemmer uten fysisk møte. Dette gir et ekstra argument for å få på plass en hjemmel for utsatt frist.

Med vennlig hilsen
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA

Bård Folke Fredriksen
Administrerende direktør

Line Bjerkek
Advokat