

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112, Dep
0032 OSLO

Oslo, 8. mai 2020

Høring - Teknologinøytrale boliglover og midlertidig utsatt frist for årsmøte mv.

NBBL støtter lovforslaget fra departementet. Vi er også glade for at mange av innspillene i vårt forslag til teknologinøytrale lover, levert til departementet i 2018, nå realiseres.

Erfaringer med midlertidig forskrift

Erfaringen med avholdelse av møter etter midlertidig forskrift er i stor grad gode. Det har vært enkelte utfordringer knyttet til utviklingen av gode tekniske og digitale løsninger på svært kort tid, men alt i alt er erfaringen at dette har fungert bra. Enkelte boligbyggelag gir tilbakemelding om en sterk økning i antall deltakere når møtene avholdes elektronisk. Dette er gledelig, og viser at digitaliseringen kan gi god støtte til beboerdemokratiet.

Stort behov for avklaring og utsatt frist

NBBL registrerer at det er kommet kritiske bemerkninger til kort høringsfrist i saken, og at dette gir for kort tid for høringsinstansene til å sette seg inn i forslaget. NBBL har forståelse for argumentene, men samtidig er det et stort behov for å få en rask avklaring i hva som skal skje når den midlertidige forskrift utløper 27.mai, og det fortsatt viser seg vanskelig å gjennomføre fysiske møter på vanlig måte.

Vi får tilbakemelding fra mange av våre medlemmer, som forvalter et stort antall boligselskaper i alle deler av Norge, på at det fortsatt er flere boligselskaper som enda ikke har klart å avholde årets møter. Dette kan være store boligselskaper som teller flere hundre eiere, og som derfor ikke kan møtes fysisk, og hvor digital avholdelse av møtet med dagens løsninger fortsatt er krevende. Det er også ulikt hvor langt man er kommet i digitaliseringen av virksomheten hos de enkelte forvaltere. Det tar nødvendigvis noe tid med omstillingen, både for forretningsfører og boligselskapet og eierne.

Disse forhold gjør det også tydelig at en utsatt tidsfrist er helt nødvendig for inneværende år. Det er også gledelig at utsatt tidsfrist skal følges opp med utsettelse av fristen til å levere inn regnskaper tilsvarende.

Ikrafttredelse

På bakgrunn av de forhold som er beskrevet i avsnittet over er NBBL positive til en rask ikrafttredelse av lovendringene. Det er viktig at det ikke blir et opphold mellom forskriftens opphør 27.mai og ikrafttredelse av nye lovbestemmelser.

Mindretallets behov for vern mot styrets beslutning om ikke-fysisk møte

NBBL støtter forslaget om å gjøre muligheten til å avholde møter uten fysisk møte permanent.

Det er foreslått at et mindretall på 10 % skal kunne kreve at møtene gjennomføres som fysiske møter i de tilfeller der det også er andre saker enn de lovpålagte som skal behandles. Departementet ber om tilbakemelding på denne grensen.

Loven åpner for at ulike boligeiere kan være representert på ulikt vis i møtet. Det betyr at et mindretall kan være representert fysisk sammen med styret, på telefon eller på annen tilpasset måte. Den andelen som trenger særskilt tilrettelegging kan, særlig i mindre boligselskaper overstige 10 %. Skal 1 av 10 kunne nekte digitalt møte for eks. i en enkel sak om utbygging, som de 9 andre synes er tilfredsstillende å behandle gjennom et digitalt møte? Det er viktig å holde på prinsipper om beboerdemokrati og mindretallsvern, men det er også viktig å sikre god gjennomføring av møtet. NBBL mener at det bør være mulig å fremme innsigelser til styrets beslutning, men at grensen bør vurderes satt noe høyere enn 10 %, for å hindre at det spekuleres i slike protester. Vi vil foreslå at grensen vurderes hevet til 20 %.

Det er også flere andre regler som ivaretar mindretallsvernet i boligselskapene, som fortsatt vil gjelde sammen med de endringer som nå foreslås, og uavhengig av måten møtene gjennomføres på. Det er for oss vanskelig å se at boligeiernes interesser blir vesentlig skadelidende som følge av en fornuftig digitalisering med mindretallsvernet i behold.

Ulik representasjon og ulike måter for avholdelse av møter

NBBL er positive til at boligeiere kan være representert på ulike måter, og at det legges inn en fleksibilitet i valget av løsning for det enkelte boligselskap og boligbyggelag. Avhengig av lagets størrelse og beboersammensetning vil det kunne være variasjoner i hvilke løsninger som fungerer best for de enkelte boligselskaper. Det må også legges til grunn at teknologien for denne typen møter vil tilpasse seg behovet og kravene i lovene, og denne fleksibiliteten bør lovene åpne for.

Forhåndsstemmer

Vi er positive til at det etableres adgang til å avgi forhåndsstemmer. Det påpekes i høringsnotatet at forhåndsstemmene vil kunne være lite verdt dersom det blir endringer i vedtaksteksten under behandlingen av saken. NBBL er enig i at dette kan lede til noe usikkerhet i boligselskapene. Det må imidlertid legges til grunn at vedtaksteksten ikke kan endres betydelig. Det vil være i strid med allerede gjeldende regler om at kun saker som er nevnt i innkallingen, kan tas opp til behandling i møtet. Dersom en sak foreslås utsatt vil forhåndsstemmene naturlig nok ikke kunne telle med. Disse konsekvenser av å avgi forhåndsstemme bør være en del av boligeiers vurdering av om man vil benytte seg av muligheten til å avgi forhåndsstemme eller ikke.

Elektronisk kommunikasjon

NBBL er positive til forslaget til elektronisk kommunikasjon som en hovedregel, og boligeiers mulighet til å reservere seg. Regelen har stor praktisk betydning, da dagens regelverk har blitt opplevd som unødvendig tungvint i en hverdag hvor de fleste kommuniserer digitalt. Reglene om reservasjonsmulighet ivaretar det mindretallet som ønsker eller har behov for dette.

Vedrørende forslag til ny bbl § 1-6 og brl § 1-7

Vi forutsetter at bestemmelsen ikke inneholder tilleggskrav til nye forhold som skal dokumenteres, men at kravet gjelder de tilfeller der loven i dag krever skriftlighet eller annen form for dokumentasjon.