



DET KONGELIGE KOMMUNAL-  
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

# Prop. 81 L

(2020–2021)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

---

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



# Innhold

<b>1</b>	<b>Proposisjonens hovedinnhold</b> .....	5	5.3	Høringsinstansenes syn .....	21
			5.4	Departementets vurderinger .....	21
<b>2</b>	<b>Bakgrunnen for lovforslaget</b> ....	7	<b>6</b>	<b>Kommunikasjon mellom boligselskapet og dets andels- og seksjonseiere</b> .....	23
2.1	Innledning .....	7		Gjeldende rett .....	23
2.2	Høringen .....	7	6.1	Departementets høringsforslag ...	23
<b>3</b>	<b>Personopplysningsvern</b> .....	8	6.2	Høringsinstansenes syn .....	23
3.1	Innledning .....	8	6.3	Departementets vurderinger .....	24
3.2	Valg av behandlingsgrunnlag .....	8	6.4		
3.2.1	Innledning .....	8	<b>7</b>	<b>Signatur på møteprotokoller og stiftelsesdokumenter</b> .....	26
3.2.2	Digitale generalforsamlinger og årsmøter .....	8		Gjeldende rett .....	26
3.2.3	Elektroniske meldinger til andelseiere og seksjonseiere ....	10	7.1	Departementets høringsforslag ...	26
			7.2	Høringsinstansenes syn .....	26
<b>4</b>	<b>Gjennomføring av generalforsamling og årsmøte</b> .....	12	7.3	Departementets vurderinger .....	26
4.1	Gjeldende rett .....	12	7.4		
4.2	Departementets høringsforslag ....	12	<b>8</b>	<b>Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon</b> .....	28
4.3	Høringsinstansenes syn .....	13	8.1	Gjeldende rett .....	28
4.4	Departementets vurderinger .....	14	8.2	Departementets høringsforslag ...	28
4.4.1	Innledning .....	14	8.3	Høringsinstansenes syn .....	28
4.4.2	Innvendinger mot digitale møter .....	14	8.4	Departementets vurderinger .....	28
4.4.3	Kompetanse til å bestemme møteform .....	15	<b>9</b>	<b>Økonomiske og administrative konsekvenser</b> .....	30
4.4.4	Relevante momenter ved valg av møteform .....	17	<b>10</b>	<b>Merknader til de enkelte bestemmelsene i lovforslaget</b> ...	31
4.4.5	Ytre rammer og føringer for gjennomføring av digitale møter .....	18	10.1	Endringer boligbyggelagsloven ...	31
4.4.6	Bruk av forhåndsstemmer .....	20	10.2	Endringer i borettslagsloven .....	33
4.4.7	Avvikende bestemmelser i vedtektene .....	20	10.3	Endringer i eierseksjonsloven .....	36
			10.4	Til overgangsregelen .....	39
<b>5</b>	<b>Gjennomføring av styremøte</b> ....	21		<b>Forslag til lov om endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven (digitale møter, elektronisk kommunikasjon mv.)</b> .....	41
5.1	Gjeldende rett .....	21			
5.2	Departementets høringsforslag ....	21			





DET KONGELIGE KOMMUNAL-  
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

# Prop. 81 L

(2020–2021)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

## Endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven (digitale møter, elektronisk kommunikasjon mv.)

*Tilråding fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet 12. februar 2021,  
godkjent i statsråd samme dag.  
(Regjeringen Solberg)*

### 1 Proposisjonens hovedinnhold

Kommunal- og moderniseringsdepartementet legger i denne proposisjonen frem forslag til endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven (samlet benevnt som «boliglovene»). 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.

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 kapittel 2 behandles bakgrunnen for lovforslaget. Siden flere av forslagene i denne proposisjonen bygger på de midlertidige reglene som gjaldt under koranapandemien i 2020, inneholder kapittelet en referanse til disse. Videre blir høringen av forslagene omtalt.

Boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier som velger å ta i bruk de digitale løsningene dette lovforslaget åpner for, vil behandle person-

opplysninger og må forholde seg til kravene i personvernforordningen. Kapittel 3 inneholder derfor en omtale av kravene i personvernforordningen.

I 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.

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.

Kapittel 6 inneholder forslag om å oppheve kravene i boligbyggelagsloven og borettslagsloven om at styret må innhente forhåndssamtykke fra andelseierne for å sende informasjon elektro-

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

I 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».

Kapittel 9 inneholder departementets vurdering av de økonomiske og administrative konsekvensene av de forslagene som fremmes i denne proposisjonen, mens kapittel 10 inneholder merknader til de enkelte bestemmelsene i lovforslaget.

## 2 Bakgrunnen for lovforslaget

### 2.1 Innledning

Lovendringer som gjør det mulig å ta i bruk elektroniske løsninger i boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier var etterspurt før utbruddet av covid-19 vinteren/våren 2020, og departementet hadde derfor startet å utrede nødvendige lovendringer da virusutbruddet kom. Restriksjoner knyttet til virusutbruddet medførte imidlertid et akutt behov for å gjøre unntak fra boliglovenes krav om fysisk oppmøte på generalforsamling og årsmøte. Det akutte behovet for unntak ble først svart ut 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»). Forskriften gjaldt i perioden 8. april til 27. mai 2020. Tilsvarende unntak ble videreført i Midlertidig lov 19. juni 2020 nr. 90 om forlenget frist og unntak fra krav til fysisk generalforsamling og årsmøte mv. i boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19. Loven gjaldt frem til 1. november 2020.

### 2.2 Høringen

Kommunal- og moderniseringsdepartementet sendte 16. oktober 2020 ut forslag om permanente endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven på høring. Høringen ble også offentliggjort på regjeringen.no. Forslaget ble sendt til disse høringsinstansene:

Departementene  
Brønnøysundregistrene  
Datatilsynet  
Digitaliseringsdirektoratet  
Husleietvistutvalget  
Statsbygg

Advokatforeningen  
Asker og Bærum boligbyggelag  
Bate boligbyggelag  
Boligbyggelaget TOPP  
Boligbyggelaget USBL

Boligmentoren  
Eiendom Norge  
Huseierne  
Juristforbundet  
Jussbuss  
Leieboerforeningen  
NBBL  
OBOS  
Pensjonistforbundet

Høringsfristen gikk ut 26. november. Departementet fikk inn 24 høringsvar.

Disse instansene tok opp realiteten i ett eller flere av forslagene:

Datatilsynet  
Digitaliseringsdirektoratet

Asker og Bærum boligbyggelag  
Advokatforeningen  
Boligmentoren  
Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon  
Huseierne  
Hwang Flater Analyse  
NBBL  
OBOS  
Selvaag Prosjekt AS  
Styreplan AS

Ingjerd Dale  
Trygve Olavson Laake  
Oddvar Lavik  
Øystein Løining  
Asta Tjølsen  
En anonym privatperson

Disse instansene har positivt uttrykt at de ikke har høringsinnspill:

Forsvarsdepartementet  
Helse- og omsorgsdepartementet  
Justis- og beredskapsdepartementet  
Samferdselsdepartementet  
Utenriksdepartementet

Brønnøysundregistrene

## 3 Personopplysningsvern

### 3.1 Innledning

Personvernforordningen er inkorporert i norsk rett gjennom personopplysningsloven. Personvernforordningen gjelder for helt eller delvis automatisert (elektronisk) behandling av personopplysninger og ikke-automatisert behandling av personopplysninger som inngår i eller skal inngå i et register, jf. personopplysningsloven § 2.

Personopplysninger er i personvernforordningen artikkel 4 nr. 1 definert som enhver opplysning om en identifisert eller identifiserbar fysisk person. Eksempler på personopplysninger er navn, adresse, telefonnummer, e-postadresse, fødselsnummer og IP-adresse. Også bilder og videoopptak regnes som personopplysninger dersom personer kan gjenkjennes.

### 3.2 Valg av behandlingsgrunnlag

#### 3.2.1 Innledning

Boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier som velger å ta i bruk de digitale løsningene dette lovforslaget åpner for, vil behandle personopplysninger. De må derfor forholde seg til kravene i personvernforordningen. Departementet presiserer at det er viktig at boligselskapene implementerer gode rutiner som ivaretar personvernet.

All behandling av personopplysninger må tilfredsstillende grunnkravene i personvernforordningen artikkel 5 nr. 1. Det er blant annet krav om at det skal være åpenhet rundt behandlingen, og at personopplysninger skal behandles på en lovlig måte. Personopplysninger kan dessuten bare samles inn for spesifikke og berettigede formål. Det gjelder et grunnleggende krav om dataminimering – det vil si at opplysningene skal være begrenset til det som er nødvendig for formålet. Dessuten skal opplysningene være riktige og oppdaterte i forhold til formålet. Det skal iverksettes tiltak for å hindre at uvedkommende får tilgang til eller kan endre opplysningene. Eksempler på det siste er kryptering og autentisering.

All behandling av personopplysninger må ha et rettslig grunnlag for å være lovlig. Det betyr at

det på forhånd må klarlegges om det finnes et behandlingsgrunnlag. Aktuelle behandlingsgrunnlag kan være samtykke eller en nødvendighetsgrunn, jf. artikkel 6 i personvernforordningen. Dersom behandlingsgrunnlaget er en av nødvendighetsgrunnene i artikkel 6, krever personvernforordningen også i en del tilfeller at det må foreligge et supplerende rettsgrunnlag i nasjonal rett. Departementet vil i punkt 3.2.2 og 3.2.3 redegjøre for sitt syn på hvilket eller hvilke behandlingsgrunnlag den behandlingsansvarlige kan basere behandlingen av relevante personopplysninger på.

Forordningen er ment å fullharmonisere reglene om behandlingsgrunnlag – det vil si at den ikke åpner for å fravike reglene i artikkel 6 om behandlingsgrunnlag i nasjonal rett. For bokstav a (samtykke) og bokstav f (interesseavveining) gjelder dette uten unntak. Det innebærer også at lovgiver ikke kan fastsette at en konkret behandling kan baseres på bokstav a eller f. Lovgiver kan imidlertid mene noe om spørsmålet, og utforme annen lovgivning ut ifra en forutsetning om at ett eller flere konkrete behandlingsgrunnlag vil være anvendelige. Departementets forslag i dette høringsnotatet bygger følgelig på en forutsetning om at den behandlingsansvarlige (styret) kan basere sin behandling på et av grunnlagene i artikkel 6.

#### 3.2.2 Digitale generalforsamlinger og årsmøter

Departementet foreslår i kapittel 4 å åpne for at generalforsamling og årsmøte kan gjennomføres helt eller delvis uten fysisk oppmøte. Boligselskapene er behandlingsansvarlige etter personvernforordningen artikkel 4 nr. 7. I praksis vil dette oftest være styret. For det tilfelle hvor generalforsamlingen eller årsmøtet skal avholdes på en digital plattform, kan det være krav om at det inngås en databehandleravtale med den som drifter den tekniske løsningen. Kravene til en slik avtale følger av artikkel 28 i personvernforordningen. En databehandleravtale skal sikre at personopplysninger blir behandlet i samsvar med regel-



verket, og avtalen skal sette en klar ramme for hvordan databehandleren kan behandle opplysninger.

Digital deltakelse på generalforsamling og årsmøte via møteapplikasjoner og videokonferanseløsninger vil typisk skje ved bruk av en smarttelefon eller en datamaskin. Etter det departementet forstår, varierer det fra løsning til løsning om møtedeltakerne må bruke e-postadresse for å registrere seg, og om de må oppgi navn. Opplysninger om tid og sted for innlogging vil være personopplysninger. I tillegg kan personopplysninger behandles i selve møtet. Hvorvidt personopplysninger blir behandlet i møtet, vil bero på hvilke saker som står på møteagendaen og på hva som skal drøftes. Departementet legger til grunn at det forholdsvis sjelden er aktuelt å behandle personopplysninger på generalforsamlinger og årsmøter. Hvis man ser bort fra at navn og adresser kan være gjengitt i dokumenter, er det i det alt vesentligste tale om det man vil benevne som selskapsinformasjon i form av regnskaper, årsberetninger etc. All informasjon som kan knyttes til en beboer, vil imidlertid være personopplysninger. Et eksempel på dette kan være forslag til styremedlemmer. Også bilder og videoopptak regnes som en personopplysning dersom personer kan gjenkjennes. For at behandlingen av personopplysninger skal være lovlig, må boligselskapet ha et behandlingsgrunnlag.

Den behandlingsansvarlige må selv vurdere hvilket behandlingsgrunnlag behandlingen kan basere seg på. Den behandlingsansvarlige må gjøre denne vurderingen før han eller hun velger applikasjon eller videokonferanseløsning. Departementet vil likevel kort redegjøre for sitt syn på hvilket grunnlag det kan være naturlig å basere behandlingen på.

Samtykke kan være et lovlig behandlingsgrunnlag, jf. personvernforordningen artikkel 6 nr. 1 bokstav a. Boligselskapet kan med andre ord alltid velge å innhente samtykke til behandlingen. Samtykkegrunnlaget krever imidlertid at den behandlingsansvarlige har et bevisst forhold til personvernforordningens krav til gyldig samtykke, og det er neppe gitt at alle boligselskaper har nødvendig kompetanse til å gjøre dette riktig og vellykket på egen hånd. Samtykkegrunnlaget er dessuten usikkert, i den forstand at det kun er gyldig inntil det trekkes tilbake. Videre er det viktig å påpeke at dersom man som behandlingsansvarlig baserer seg på samtykke som behandlingsgrunnlag for en behandling av personopplysninger, så kan man ikke i ettertid bytte til et annet behandlingsgrunnlag. Som følge av en viss «sam-

tykketretthet» i befolkningen, er det muligens heller ikke alltid et enkelt behandlingsgrunnlag å benytte. Slik departementet vurderer det, vil ikke samtykkegrunnlaget nødvendigvis alltid være veldig egnet. Dette gjelder spesielt for mindre borettslag og sameier, som ikke har profesjonelle forretningsførere til å bistå seg ved utforming, innhenting og dokumentasjon av samtykker.

Personvernforordningen artikkel 6 nr. 1 bokstav f fastslår at behandlingen er lovlig hvis den «er nødvendig for formål knyttet til de berettigede interessene som forfølges av den behandlingsansvarlige eller en tredjepart, med mindre den registrertes interesser eller grunnleggende rettigheter og friheter går foran og krever vern av personopplysninger, særlig dersom den registrerte er et barn». Etter dette alternativet skal hensynet til personvernet veies mot hensynet til den behandlingsansvarliges interesser. Dersom den behandlingsansvarliges interesser ikke er særlig sterke, kan behandlingen bare iverksettes dersom personvernkonsekvensene er små. Dersom personvernkonsekvensene er større, må den behandlingsansvarliges interesse i behandlingen være mer tungtveiende. I hvor stor grad den behandlingsansvarlige iverksetter personvernforemmede tiltak vil derfor ha mye å si. Det handler om å finne en balanse slik at inngrepet i personvernet blir forholdsmessig. I vurderingen kan det legges vekt på en rekke momenter på begge sider. I fortalen til personvernforordningen punkt 47 står det blant annet at det kan foreligge en berettiget interesse når det er «et relevant og passende forhold mellom den registrerte og den behandlingsansvarlige.» At den registrerte er kunde av den behandlingsansvarlige brukes i fortalen som et eksempel på en berettiget interesse. Slik departementet ser det, foreligger det et «relevant og passende forhold» mellom styret og beboerne. Beboerne eier bolig sammen, har mange felles interesser og har valgt et styre til å representere dem og må ha tillit til at styret ikke misbruker personopplysningene. På den behandlingsansvarliges side er det videre særlig relevant å se hen til hvor viktig behandlingen er for den behandlingsansvarlige. Departementet mener at boligselskapene har et berettiget behov for å kunne effektivisere møtene sine, og at behandlingen (derfor) er viktig for boligselskapet. Det følger som nevnt av fortalen til personvernforordningen at det skal tas hensyn til den registrertes «rimelige forventninger» på grunnlag av forholdet til den behandlingsansvarlige. På den registrertes side vil det særlig være relevant å se hen til i hvilken grad behandlingen griper inn i personvernet, og om

den registrerte vil ha mulighet til å reservere seg mot behandlingen. Tar man i betraktning opplysninger om e-postadresse isolert, må inngrepet etter departementets syn betraktes som svært beskjedent. De fleste gir fra seg e-postadresse til svært mange og opplysningen er ikke veldig beskyttelsesverdig. Mange deltar i digitale møter i andre sammenhenger. Departementet mener at personvernulempene er så beskjedne at de klart oppveies av gevinstene ved tiltaket, og at boligselskapene derfor kan basere behandlingen på bokstav f.

Departementet har vurdert om behandlingen også kan baseres på artikkel 6 nr. 1 bokstav c, som fastslår at behandlingen er lovlig hvis den «er nødvendig for å oppfylle en rettslig forpliktelse som påhviler den behandlingsansvarlige». Slik departementet ser det, vil det imidlertid være tvilsomt om det er «nødvendig» å avholde møtet digitalt når fysisk møte er et alternativ.

### 3.2.3 Elektroniske meldinger til andelseiere og seksjonseiere

#### *E-postadresse*

En e-postadresse er en personopplysning. Samtykke vil være et lovlig behandlingsgrunnlag, jf. personvernforordningen artikkel 6 nr. 1 bokstav a. Forordningens artikkel 6 nr. 1 bokstav f fastslår at behandlingen er lovlig hvis den «er nødvendig for formål knyttet til de berettigede interessene som følges av den behandlingsansvarlige eller en tredjepart, med mindre den registrertes interesser eller grunnleggende rettigheter og friheter går foran og krever vern av personopplysninger, særlig dersom den registrerte er et barn». De fleste gir fra seg e-postadresse til svært mange og vil normalt ikke anse behandlingen av denne opplysningen som spesielt inngripende. Den registrerte kan vanskelig sies å ha en rimelig forventning om at ikke e-postadressen blir brukt, hvis den først er kjent. Departementet mener derfor at boligselskapene kan basere behandlingen på artikkel 6 nr. 1 bokstav f.

#### *Innholdet i e-poster*

Svært mye vil kunne utgjøre informasjon om den enkelte beboer. Når en e-post inneholder personopplysninger, vil det også være behov for behandlingsgrunnlag for personopplysningene som inngår i e-posten.

Departementet legger til grunn at e-postene i all hovedsak skal inneholde informasjon som er

nødvendig for å utføre lovpålagte oppgaver. Et klart eksempel på dette er innkalling til generalforsamling og årsmøte.

Et annet eksempel, som ikke handler om informasjon knyttet til utførelse av lovpålagte oppgaver, kan være informasjon fra styret om at et vedtatt rehabiliteringsprosjekt skal starte opp, med tilhørende praktisk informasjon om hva beboerne kan forvente av støy, varigheten av arbeidene mv. Et ytterligere eksempel kan være e-postkorrespondanse knyttet til at det skal installeres heis for en beboer med alvorlig funksjonsnedsettelse.

Samtykke vil være et lovlig behandlingsgrunnlag, jf. personvernforordningen artikkel 6 nr. 1 bokstav a. Dagens regler om elektronisk kommunikasjon i boligbyggelagsloven og borettslagsloven forutsetter at det gis samtykke. Som nevnt i punkt 3.2.1, krever samtykkegrunnlaget at den behandlingsansvarlige har et bevisst forhold til kravene i personvernforordningen. Personvernforordningen artikkel 6 nr. 1 bokstav f fastslår at behandlingen er lovlig hvis den «er nødvendig for formål knyttet til de berettigede interessene som følges av den behandlingsansvarlige eller en tredjepart, med mindre den registrertes interesser eller grunnleggende rettigheter og friheter går foran og krever vern av personopplysninger, særlig dersom den registrerte er et barn». Som redegjort for i punkt 3.2.2, skal hensynet til personvernet etter dette alternativet veies mot hensynet til den behandlingsansvarliges interesser. Slik departementet ser det, foreligger det et «relevant og passende forhold» mellom styret og beboerne, jf. også punkt 3.2.2.

Det følger av fortalen til personvernforordningen at det skal tas hensyn til den registrertes «rimelige forventninger» på grunnlag av forholdet til den behandlingsansvarlige. Her vil det særlig være relevant å se hen til i hvilken grad behandlingen griper inn i personvernet, og om den registrerte vil ha mulighet til å reservere seg mot behandlingen.

Etter departementets oppfatning vil personvernulempene i de fleste tilfeller være så beskjedne at de klart oppveies av gevinstene ved tiltaket. Departementet legger til grunn at nødvendig behandling av personopplysninger i e-post vil kunne baseres på bokstav f, og ser følgelig ikke behov for å regulere dette nærmere i boliglovene.

Det er samtidig grunn til å understreke at det er en forutsetning at styrene iverksetter tiltak for å begrense mengden personopplysninger som sendes ut og graden av identifikasjon.

Styret må altså vurdere konkret om informasjonen inneholder personopplysninger som det vil være for inngripende å sende på e-post. Opplysninger om funksjonsnedsettelse, vil for eksempel omfattes av personvernforordningen artikkel 9. Behandling av særlige kategorier av personopplysninger omfattet av artikkel 9 er i utgangspunktet forbudt. Behandling av slike opplysninger forutsetter at et av unntakene fra forbudet i artikkel 9 nr. 2 kommer til anvendelse. Artikkel 9 har ikke et unntak som tilsvarende artikkel 6 nr. 1 bokstav f. Det innebærer at det normalt vil være nødvendig med samtykke, jf. artikkel 9 nr. 1 bokstav a.

I likhet med vurderingen om digitale møter, mener departementet at det etter omstendighetene også vil kunne finnes behandlingsgrunnlag i artikkel 6 nr. 1 bokstav c. Dette vil bero på en konkret vurdering. Det vil imidlertid i praksis kunne oppstå tvil om det er «nødvendig» å sende infor-

masjon på e-post for å oppfylle den rettslige forpliktelsen når andre kommunikasjonsformer, slik som brev, kan brukes i stedet.

Kravene til sikkerhet ved behandlingen, jf. personvernforordningen artikkel 32, vil forøvrig på selvstendig grunnlag medføre at man ikke kan sende opplysninger på e-post som er for sensitive for den kommunikasjonsformen. Ukryptert e-post er en mindre trygg form for kommunikasjon enn brev som sendes i ordinær post. E-post er i utgangspunktet ukryptert, noe som betyr at det kan være mulig for andre å lese innholdet. Ukryptert e-post går ikke direkte fra sender til mottaker, men via mange forskjellige knutepunkt før den kommer frem. Kommunikasjonen kan derfor overvåkes og styrene bør av den grunn oppfordre beboerne til ikke å sende sensitive personopplysninger på e-post.

## 4 Gjennomføring av generalforsamling og årsmøte

### 4.1 Gjeldende rett

Boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven krever at generalforsamling og årsmøte gjennomføres med fysisk oppmøte. Dette fremgår ikke direkte av lovene, men følger forutsetningsvis av bestemmelsene om gjennomføring av generalforsamling og årsmøte. Lovene åpner ikke for at møtene avholdes på annen måte. I koronaforskriften ble det gjort et midlertidig unntak fra kravet om fysisk oppmøte i perioden 8. april til 27. mai 2020. Midlertidig lov 19. juni 2020 nr. 90 om forlenget frist og unntak fra krav til fysisk generalforsamling og årsmøte mv. i boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19, som gjaldt frem til 1. november 2020, åpnet for tilsvarende unntak.

Boliglovene tillater ikke at de som ikke kan delta på generalforsamlingen eller årsmøtet avgir forhåndsstemme. Den som ikke kan møte selv, må derfor eventuelt gi fullmakt til noen som skal delta i møtet og som kan stemme på ens vegne.

### 4.2 Departementets høringsforslag

Departementet foreslo å fjerne boliglovenes krav om fysiske generalforsamlinger og årsmøter, og i stedet innføre regler som overlater til det enkelte boligbyggelag, borettslag eller eierseksjonssameie å avgjøre møteform.

Departementet foreslo skjønnsmessige bestemmelser med krav om at styret skal sørge for en forsvarlig gjennomføring, og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling og årsmøte er oppfylt.

Departementet foreslo en hovedregel om at styret vurderer og avgjør møteform. Siden det er styret som har ansvaret for å kalle inn til generalforsamling og årsmøte, sette opp dagsorden mv., mente departementet at det er naturlig at styret samtidig vurderer og bestemmer møteform.

Departementet presiserte at retten til å delta i behandlingen av sakene på generalforsamling og årsmøte, er viktig. Derfor foreslo departementet

at styret må sørge for at andels- eller seksjonseiere som ikke er på digitale plattformer, likevel får si sin mening og avgi stemme. Departementet presiserte at styret må finne praktiske løsninger som sørger for at ingen faller utenfor selv om avgjørelser skal tas i digitale møter. Departementet la til grunn at styrene strekker seg så langt som det er nødvendig for å sikre at alle som ønsker å delta får «delta» på egnet vis. Hvis det ikke er mulig å ivareta eiere som ikke er på digitale plattformer, mente departementet at møtet må gjennomføres med fysisk oppmøte.

Departementet ga videre uttrykk for at hensynet til beboerdemokratiet tilsier at styret ikke bør ha absolutt bestemmelsesrett når det gjelder hvordan generalforsamling eller årsmøte skal gjennomføres. Departementet foreslo at minst to andelseiere, eller seksjonseiere, som til sammen har minst ti prosent av stemmene, skal kunne kreve at det gjennomføres fysisk møte i borettslag og eierseksjonssameier. Selv om en slik regel kan slå ulikt ut i store og små borettslag eller eierseksjonssameier, mente departementet at det prinsipielt sett er riktig at terskelen er den samme både i store og små borettslag og sameier. Når det gjelder boligbyggelagene, foreslo departementet at terskelen skulle være at minst en tjuendedel (fem prosent) av andelseierne krever det.

På bakgrunn av erfaringer med digitale møter under koronapandemien, skisserte departementet i høringsnotatet noen ytre rammer for bruk av digitale løsninger. Departementet ga også noen eksempler på hva slags typetilfeller som vil falle innenfor og utenfor de foreslåtte lovbestemmelsernes krav om «forsvarlig gjennomføring» og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling og årsmøte er oppfylt.

Departementet foreslo å åpne for bruk av forhåndsstemmer. Departementet ga uttrykk for at en mulighet til å forhåndsstemme kan bidra til å sikre at de som ikke ønsker å delta digitalt likevel kan avgi stemme. Samtidig presiserte departementet at det kan være problematiske sider ved bruk av forhåndsstemmer, siden den som forhåndsstemmer i praksis gir avkall på muligheten til å stemme etter at saken har vært diskutert i

møtet. Departementet foreslo under noe tvil å åpne opp for at styret kan tillate forhåndsstemmer, når styret mener at dette er forsvarlig.

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

Endelig foreslo departementet at det ikke skal være adgang til å vedtektsfeste at man kun skal ha fysiske møter.

### 4.3 Høringsinstansenes syn

17 høringsinstanser har uttalt seg om forslaget om å fjerne kravene om fysisk møte.

*Asker og Bærum Boligbyggelag, Boligmentoren, Digitaliseringsdirektoratet, Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon, Huseierne, NBBL, OBOS og Selvaag Prosjekt AS* støtter forslaget. *Asker og Bærum Boligbyggelag, Huseierne og Selvaag Prosjekt AS* støtter også forslaget om å tillate bruk av forhåndsstemmer. Huseierne gir imidlertid uttrykk for at styrene får en vanskelig oppgave med å vurdere om forhåndsstemme kan benyttes hvis det har skjedd endringer i vedtaksgrunnlaget underveis.

*NBBL* presiserer at en generalforsamling i et boligbyggelag er noe annet enn en generalforsamling i et borettslag. En generalforsamling i et boligbyggelag preges av at et boligbyggelag har mange medlemmer. Selv med delegatordningen vil det normalt være mange flere deltakere på generalforsamlingen enn det vanligvis er i et borettslag. Også sakene som behandles er annerledes; vanligvis vil det være saker knyttet til driften av boligbyggelaget, og ikke av boligselskapet der man bor. *NBBL* fremhever videre at mange av boligbyggelagene ser på generalforsamlingen som en viktig møtearena mellom laget og medlemmene, både de som bor i tilknyttede borettslag og de «ikke-boende medlemmene». I tillegg er generalforsamlingen en sosial møteplass, som mange boligbyggelag bruker til å sette fokus på boligbyggelaget og dets arbeid, og til å pleie kontakten mellom styret og medlemmene. Noen har også kulturinnslag, foredrag og matservering. *NBBL* presiserer at noen av de tekniske løsningene har begrensinger med hensyn til det å ta ordet, avlegge stemme etc., og at det også kan være andre tekniske utfordringer, for eksempel knyttet til at alle deltakere må få tilsendt link til møtet og det å ha god kontroll på stemmegivningen. *NBBL* tror mange boligbyggelag vil fortsette med fysiske møter, men vil gjerne ha digitale

møter som et «fullverdig og godt supplement». Avslutningsvis skriver *NBBL* at digitale møter er ressursbesparende og kan være særlig godt egnet for ekstraordinære generalforsamlinger som kun skal behandle enkle og formelle saker.

*OBOS* skriver at departementets lovforslag ikke direkte løser når et krav om fysisk møte må fremsettes. *OBOS* mener det vil være uheldig for borettslaget eller sameiet om et krav om fysisk møte fritt kan fremsettes helt til siste øyeblikk. *OBOS* viser til reglene i aksjeloven, der det er lagt til grunn at selskapet i forbindelse med forbedelsene til generalforsamlingen kan sette en frist for når et slikt krav må være innkommet.

*Selvaag Prosjekt AS* har gjennom våren 2020 erfart at ekstraordinære generalforsamlinger og årsmøter egner seg spesielt godt for digital behandling. De skriver videre at flere av deres samarbeidspartnere har rapportert om større oppmøte enn det som er normalt når møtet er fysisk.

*Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon* skriver at boliglovenes regler om flertallskrav til ulike beslutninger «vil kunne være retningsgivende når man skal ta stilling til på hvilken måte sakene skal behandles i boligselskapet også ved bruk av ny teknologi».

*Øystein Løining* mener terskelen for å kreve fysisk møte ikke passer i de minste eierseksjons-sameiene, og foreslår at det skal være tilstrekkelig at minst én seksjonseier som har minst tjue prosent av stemmene, krever det.

*Advokatforeningen, Hwang Flater Analyse og fem privatpersoner (Ingjerd Dale, Trygve Olavson Laake, Oddvar Lavik, Asta Tjølven og en anonym)* går imot forslaget, herunder forslaget om å åpne for forhåndsstemmer. *Styreplan AS* har flere innspill, men uttrykker ikke positivt om de er for eller mot forslagene.

*Advokatforeningen* er skeptisk til at styret fritt skal bestemme møteform, og mener at særlige viktige saker bør behandles i et forum som gir rom for diskusjon. Advokatforeningen mener at det enkelte styrets forutsetninger for å gjøre gode vurderinger av de aktuelle hensynene varierer, og at ønsket om å gjøre det enkelt vil gå på bekostning av hensynet til sakens kompleksitet, behovet for muntlig diskusjon og andre forhold av betydning for beboerdemokratiet. Advokatforeningen frykter også at forslaget vil ekskludere eldre og andre med lav digital kompetanse. I tillegg mener Advokatforeningen at det er uheldig å åpne for møteapplikasjoner som holdes åpne over et lengre tidsrom da dette etter deres syn er en form for skriftlig behandling. Foreningen foreslår derfor at behandling av saker som etter loven krever kvali-

fisert flertall eller enstemmighet, bare skal kunne gjennomføres ved fysisk møte eller på en digital plattform som gir mulighet for meningsutveksling og stemmegivning i «sann tid».

Advokatforeningen mener også at terskelen for når det kan kreves fysisk møte er satt for høyt og at det bør være tilstrekkelig at to beboere som til sammen representerer minst fem prosent av stemmene, krever fysisk møte.

Advokatforeningen foreslår avslutningsvis at det inntas en ugyldighetsregel i loven for vedtak hvor tekniske eller andre problemer ved gjennomføringen av generalforsamling eller årsmøte kan ha påvirket utfallet av avgjørelsen, og at ny behandling skal kunne kreves av en beboer alene.

*Hwang Flater Analyse* mener at mange av de formene for elektroniske møter som forslagene legger til rette for, ikke er «møter» i egentlig forstand. Hwang Flater Analyse hevder at et møte krever muntlige forhandlinger og «simultanitet/umiddelbar konfrontasjon», noe som tradisjonelt har vært knyttet til at alle deltagende parter befinner seg fysisk til stede i samme lokaler. Hwang Flater Analyse mener at den eneste «digitale varianten som normalt vil kunne innrettes som et møte, er den som Kommunal- og moderniseringsdepartementet i sitt notat betegner som «fjernmøteteknologi» eller «videokonferanseløsning.».

*Styreplan AS* mener at forslagene innebærer «en overføring av makt fra generalforsamlingen/årsmøtet til styret», og at det kan være betenkelig at kompetansen til å vurdere hvordan generalforsamlinger skal gjennomføres overføres til styremedlemmer som ofte ikke har grunnlag for å gjøre vurderingen. Styreplan AS mener også at lovgiver burde gi revisor og forretningsfører rett til å kreve fysisk møte.

*Fem av privatpersonene* som har uttalt seg antyder at forslaget ekskluderer beboere med lav digital kompetanse. Flere fremhever at beboerdemokratiet svekkes dersom møtene ikke avholdes i et forum hvor det åpnes for diskusjon ansikt til ansikt. Noen tror ikke at styrene er profesjonelle nok, og at de vil komme til å misbruke sin kompetanse ved å velge digitale møter også når sakene som skal behandles er av en slik karakter at de hadde egnet seg best for diskusjon ansikt til ansikt.

## 4.4 Departementets vurderinger

### 4.4.1 Innledning

Det har flere fordeler at beboerne i borettslag og eierseksjonssameier fysisk møter opp på general-

forsamling og årsmøte. For noen beboere forutsetter en reell diskusjon om viktige saker at de møter de andre beboerne ansikt til ansikt. At beboerne møtes, øker også bevisstheten om hvem naboene er. Dette kan bidra til et bedre bomiljø. I boligbyggelagene gjør ikke hensynet til bomiljøet seg gjeldende på samme måte, men generalforsamlingen er en viktig møtarena mellom laget og medlemmene.

Samtidig mener departementet at det er en svakhet ved boliglovene at de ikke gjenspeiler den teknologiske utviklingen og boligselskapenes behov for å kunne velge digitale møter. 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. Selv om et boligselskap er noe annet enn et aksjeselskap og allmennaksjeselskap, mener departementet at boligselskapene har et tilsvarende behov for fleksible og effektive møter. Et flertall av høringsinstansene støtter dette synspunktet. Departementet opprettholder derfor forslaget fra høringen om å fjerne boliglovenes krav om fysiske generalforsamlinger og årsmøter. Departementet presiserer at det å fjerne de rettslige hindrene for digitale møter, ikke vil innebære et forbud mot å holde tradisjonelle fysiske møter. Det vil imidlertid gi et alternativ for de som vil bruke digitale møter.

### 4.4.2 Innvendinger mot digitale møter

Innvendingene mot å åpne for digitale møter, er i hovedsak de samme som til koronaforskriften og den midlertidige loven (som gjaldt frem til 1. november). Flere viser til at selv om den teknologiske utviklingen har vært stor de siste årene, er det fortsatt mange beboere som ikke behersker digitale plattformer. Dersom styret skal kunne beslutte at generalforsamlinger og årsmøter skal holdes digitalt, er de bekymret for at beboere med lav digital kompetanse skal ekskluderes. Innspillene handler også om frykt for at styrene skal misbruke sin kompetanse og velge digitale møter også når sakene som skal behandles er av en slik karakter at de hadde egnet seg best for diskusjon ansikt til ansikt.

Etter departementets vurdering, innebærer forslagene en helt nødvendig modernisering av lovene og en tilpasning til dagens digitale virkelighet. Det er likevel viktig å sikre at reglene utfor-

mes på en måte som ivaretar beboerdemokratiet. Prinsippet om at alle andels- og seksjonseiere har rett til å delta på generalforsamling og årsmøte følger av boligbyggelagsloven § 5-2, borettslagsloven § 7-2 og eierseksjonsloven § 46. En naturlig konsekvens av prinsippet, er at styret må sørge for at andels- eller seksjonseiere som ikke er på digitale plattformer, likevel får si sin mening og avgi stemme. Styret må likevel kunne forvente at andels- eller seksjonseierne selv gjør en innsats for å gjøre seg kjent med den digitale plattformen som skal benyttes til møte. Dette innebærer at de i noen tilfeller må bruke tid på å lese instruksjoner og veiledere, eller at de må søke bistand fra andre i husstanden eller lignende. Det er likevel ikke alle som vil klare å sette seg inn i en møteapplikasjon eller annen fjernmøteteknologi som styret velger å benytte. Styret må da finne praktiske løsninger for å unngå at noen faller utenfor når avgjørelser skal tas i digitale møter. Departementet antar at en oppfordring om å bruke fullmakt kan være et forsvarlig alternativ i noen tilfeller. Utfordringen med å inkludere alle som ønsker å delta og stemme, men som ikke har digital kompetanse, vil ikke nødvendigvis kunne løses på samme måte når møtet avholdes i sanntid med videokonferanse, som når møtet gjennomføres over flere dager i en møteapplikasjon. Hvis styret skal benytte en møteapplikasjon, kan det hende at det – for å oppfylle forsvarlighetskravet – må tilby digital assistanse til de som har behov for det, for eksempel til å laste ned applikasjonen, logge inn i møtet, legge inn synspunkter eller avgi stemme. Skal styret benytte ren videokonferanse uten at noen er fysisk samlet, kan det være at styret må tilby de som ikke selv klarer å følge møtet å sitte sammen med et styremedlem eller styret mens møtet pågår. Departementet legger til grunn at styrene strekker seg så langt som det er nødvendig for å sikre at alle som ønsker å delta får «delta» på egnet vis. Hvis det ikke er mulig å ivareta eiere som ønsker å delta, men som ikke er på digitale plattformer, må konsekvensen være at møtet må gjennomføres med fysisk oppmøte.

Departementet har forståelse for at noen høringsinstanser foretrekker fysiske møter. Departementet har også forståelse for at noen er bekymret for at digitale møter vil diskriminere de som ikke er på digitale plattformer. Som nevnt over mener imidlertid departementet at eiernes interesser er ivare tatt i tilstrekkelig grad ved at styret må sørge for at alle som vil delta får delta selv om møtet er digitalt. Hensynet til beboerdemokratiet trekker etter departementets vurdering imidlertid uansett ikke bare i én retning. Slik

departementet ser det, gir digitale løsninger også mer fleksibilitet og større mulighet for flere til å delta: møter kan være åpne over et lengre tidsrom og man kan delta hjemmefra eller fra et annet sted man befinner seg. Dette fører til økt beboerdemokrati. Både *Asker og Bærum Boligbyggelag* og *OBOS* opplyser at de har erfart at digitale møter har ført til økt deltakelse i boligselskapene de har forretningsførsel for. Departementet tilføyer at digitale møter også kan senke terskelen for å si sin mening.

Ingen av høringsinstansene synes å ha innvendinger mot forslaget om en skjønnsmessig formulert bestemmelse fremfor en detaljert regulering, og *Advokatforeningen* og *Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon* gir positivt uttrykk for at de støtter en skjønnsmessig formulert bestemmelse. Departementet viderefører derfor høringsforslaget om at styret skal sørge for en «forsvarlig møtegjennomføring», og for at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling og årsmøte er oppfylt. Bestemmelsen departementet foreslår, stiller også krav om systemer som sikrer at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og om at det benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakerens identitet.

#### 4.4.3 Kompetanse til å bestemme møteform

*Hovedregel: Styret bestemmer møteform*

Departementet foreslår at styret gis kompetanse til å bestemme møteform. Styret har allerede ansvaret for å kalle inn til generalforsamling og årsmøte, sette opp dagsorden mv., og det er etter departementets vurdering naturlig at styret samtidig bestemmer møteform. Noen høringsinstanser antyder at det å gi styret slik kompetanse innebærer en uheldig forskyvning av makt fra generalforsamling og årsmøte til styrene. Departementet presiserer at styrene er valgt av generalforsamling og årsmøte som tillitspersoner, og departementet mener derfor at man bør være forsiktig med å antyde at styrene – bevisst eller ubevisst – vil komme til å misbruke sin kompetanse.

*Advokatforeningen* mener at det enkelte styres forutsetninger for å gjøre gode vurderinger av hensynene for og mot digitale møter varierer. Departementet deler ikke bekymringen for at styrene generelt har for dårlige forutsetninger til å gjøre gode vurderinger, selv om det naturlig nok vil være variasjoner. Departementet tilføyer at det er vanskelig å se andre praktikable måter å løse kompetansespørsmålet på. Det ville for eksempel

være veldig tungvint å måtte innkalle til et eget møte for å avgjøre møteform. Som departementet kommer tilbake til nedenfor, skal styrets rett til å bestemme møteform uansett ikke være absolutt.

Departementets konklusjon er etter dette at lovens hovedregel bør være at styret bestemmer møteform.

*Unntak: Beboerne kan kreve fysisk møte*

Hensynet til beboerdemokratiet tilsier at styret ikke bør ha absolutt bestemmelsesrett når det gjelder hvordan generalforsamling eller årsmøte skal gjennomføres. Etter aksjeloven § 5-7 forutsetter gjennomføring av forenklet generalforsamling ved bruk av elektroniske hjelpemidler at ingen aksjeeiere motsetter seg denne gjennomføringsmåten. Formålet med bestemmelsen i aksjeloven var å gi en oppskrift på en enkel måte å holde generalforsamling på i små selskaper, når alle aksjeeierne er enige om det. Forslag til endringer i boliglovene skal gjelde alle boligselskaper – uansett størrelse. En regel som krever samtykke fra samtlige andels- eller seksjonseiere, slik *Asta Tjolsen* har tatt til orde for, vil antagelig innebære at endringen i praksis bare vil være anvendelig i små boligselskap med få eiere. Et krav om at alle skal være enige vil dermed undergrave noe av formålet med lovendringen. Departementet mener derfor det må være en viss terskel for når beboerne skal kunne kreve fysisk møte.

Departementet foreslår at minst to andelseiere, eller seksjonseiere, som til sammen har minst ti prosent av stemmene, kan kreve at det gjennomføres fysisk møte i borettslag og eierseksjonssameier. Dette tilsvarer terskelen for å kreve ekstraordinær generalforsamling eller ekstraordinært årsmøte, jf. borettslagsloven § 7-5 og eierseksjonsloven § 42. Når det gjelder boligbyggelagene, foreslår departementet at terskelen skal være at minst en tjuendedel (fem prosent) av andelseierne krever det. Dette tilsvarer også terskelen for å kreve ekstraordinært møte, jf. boligbyggelagsloven § 5-7 annet ledd. Hvis et boligbyggelag har vedtektsfestet bestemmelser om delegerte, jf. boligbyggelagsloven § 5-3 første ledd, skal prosenten regnes av det totale antallet medlemmer, og ikke av de delegerte.

På bakgrunn av høringsinnspill, har departementet vurdert om terskelen for å kreve fysisk møte bør være lavere, men har ikke funnet grunnlag for dette. Departementet viser til at loven ikke oppstiller noe krav til begrunnelse for å kreve fysisk møte. Dersom terskelen blir satt for lav, vil hovedregelen i mange boligselskaper fort kunne

bli fysiske møter, selv om møtene i seg selv er godt egnet for digital gjennomføring og et klart flertall ønsker dette. Terskelen må også ses i sammenheng med at styret skal sørge for at generalforsamling og årsmøte kan gjennomføres på en forsvarlig måte. Hvis det ikke er mulig på en digital plattform, må møtet gjennomføres med fysisk oppmøte.

Terskelen for å kreve fysisk møte vil slå noe ulikt ut i store og små boligselskap. I større borettslag og sameier kan det være krevende å samle tilstrekkelig støtte for et krav om fysisk møte. I mindre borettslag og sameier, med for eksempel tjue andels- eller seksjonseiere, vil det være tilstrekkelig med to beboere for å tvinge de øvrige atten til å holde fysisk møte. Departementet mener imidlertid at disse konsekvensene ikke kan være avgjørende, og mener det ikke er hensiktsmessig å ha ulike terskler i små, middels og store boligselskap. En terskel vil aldri kunne treffe perfekt i alle enkelttilfeller. Departementet mener uansett at det prinsipielt sett er riktig at terskelen er den samme både i store og små borettslag og sameier. Det betyr at departementet ikke er enig med *Øystein Løining* i at regelen ikke passer i små eierseksjonssameier, og at det derfor bør være tilstrekkelig at én seksjonseier som har minst tjue prosent av stemmene, krever fysisk møte. Departementet mener det, uansett om sameiet er stort eller lite, vil være uheldig å åpne for at én enkelt person kan kreve fysisk møte. Departementet mener videre at det ikke er behov for en regel om at revisor og forretningsfører kan kreve fysisk møte, slik *Styreplan AS* har spilt inn.

Departementet tilføyer at også den motsatte problemstillingen – at noen er uenig i en styrebeslutning om at møtet skal være fysisk – kan oppstå. Departementet foreslår imidlertid at styrets beslutning i så tilfelle skal være endelig. Det betyr at ingen da kan kreve at møtet holdes digitalt. Departementet mener det ville være urimelig om lovgiver skulle pålegge noen å holde møtet digitalt, dersom styret etter en konkret vurdering av sakene, mener at møtet bør gjennomføres ved fysisk tilstedeværelse.

*Digitaliseringsdirektoratet* ber om at beboere som ikke har anledning til å delta i et fysisk møte kan kreve å få følge møtet digitalt. Direktoratet foreslår samme terskel for å få dette ønsket igjen som for å be om fysiske møter, jf. drøftelsen over. Direktoratet mener at etter hvert som det blir mer vanlig å arrangere møtene helt eller delvis digitalt, vil det være små kostnader knyttet til å finne en brukervennlig egnet plattform eller applikasjon. Slik direktoratet ser det, vil det å åpne for at



de som ønsker det kan følge møtene digitalt også bidra til å styrke beboerdemokratiet. Departementet er ikke uenig i direktoratets prinsipielle poeng knyttet til beboerdemokratiet, men mener likevel at tiden ikke er moden for å pålegge et boligselskap å legge til rette for at de som ønsker det kan følge et fysisk møte digitalt.

OBOS mener det vil være svært uheldig for borettslaget eller sameiet om et krav om fysisk møte fritt kunne fremsettes helt til siste øyeblikk. OBOS viser til at aksjeloven har regler om dette og foreslår at borettslaget eller sameiet kan sette en rimelig frist for når innsigelser mot den foreslåtte møteformen må være innkommet.

Departementet er enig i at det vil være uheldig om et krav om at en generalforsamling eller et årsmøte skal skje med fysisk oppmøte kan settes frem helt til siste øyeblikk. Dersom et møte skal avholdes fysisk, må boligselskapet ofte gjøre forberedelser, slik som leie av lokale mv. I tillegg må alle andels- og seksjonseierne varsles om at møtet omgjøres til å avholdes med fysisk oppmøte innenfor de fristene som gjelder for innkalling. Dersom et krav blir fremsatt i siste øyeblikk, innebærer dette i realiteten at møtet må utsettes, noe som medfører mye ekstraarbeid for boligselskapene. Departementet mener derfor det er hensiktsmessig med en frist for å kreve fysisk møte.

Departementet har vurdert om det bør lovfestes en konkret frist for å kreve fysisk møte, eller om det er tilstrekkelig at styret får anledning til å sette en frist. Departementet mener at det er vanskelig å lovfeste en frist som tar tilstrekkelig høyde for fleksibiliteten de ulike boligselskapene har behov for i forbindelse med planlegging av møte, samtidig som den gir andels- og seksjonseierne rimelig tid til å vurdere om de skal kreve fysisk møte. Det vil være ulike behov i de forskjellige boligselskapene for når det bør klarlegges om et møte skal skje fysisk eller digitalt. For eksempel vil det i større boligselskaper ofte kreve mer planlegging å avholde et møte fysisk fordi man må leie lokaler for å gjennomføre møte. For disse vil det være et behov for å kunne innrette seg etter møteform på et tidligere stadie enn i mindre boligselskaper som kan avholde møtet i egne lokaler.

Departementet foreslår på denne bakgrunn at lovene får en bestemmelse som gir styrene rett til å sette en rimelig frist for når et krav om fysisk møte senest må fremsettes. En forutsetning for en slik frist må være at andels- og seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere møteform, og eventuelt kreve, fysisk møte *etter* at det er kjent hvilke saker som skal behandles i møtet. Dette kan innebære at styrene for eksempel må be om at saker andels-

og seksjonseierne ønsker behandlet må inngis i god tid før innkallingen skal sendes ut, slik at det på forhånd kan sendes varsel med frist for å kreve fysisk møte.

#### *Ekstraordinære generalforsamlinger og årsmøter*

Ingen høringsinstanser har hatt innvendinger mot å åpne for at også ekstraordinære generalforsamlinger og årsmøter kan gjennomføres digitalt. *Selvaag Prosjekt AS* opplyser at de gjennom våren 2020 erfarte at ekstraordinære generalforsamlinger og årsmøter egner seg spesielt godt for digital behandling. Departementet mener at ekstraordinære møter bør følge de samme reglene som de ordinære møtene, og viderefører forslaget i høringsnotatet.

#### **4.4.4 Relevante momenter ved valg av møteform**

Styret må avveie ulike momenter når det skal velge møteform. Det viktigste momentet vil oftest være hvilke saker som står på dagsordenen. Noen saker vil etter sin karakter være best å behandle i et fysisk møte. Kompliserte saker kan noen ganger kreve muntlig diskusjon. Og motsatt; er det kun enkle saker og/eller «formalia», taler det for at møtet med fordel kan gjennomføres digitalt. Hvis for eksempel generalforsamlingen eller årsmøtet kun skal behandle årsregnskap og eventuell årsberetning, vil dette kunne være et relevant moment som styret kan legge vekt på når det skal bestemme møteform.

Et annet moment kan være om mange beboere har signalisert at de ikke har nødvendige digitale hjelpemidler eller digital kompetanse, og ikke vil delta med mindre møtet gjennomføres med fysisk oppmøte. Styret bør i så tilfelle være tilbakeholdne med å velge digitalt møte, også for det tilfelle at beboerne ikke har benyttet seg av muligheten til å kreve fysisk møte eller det ikke er tilstrekkelig støtte for kravet, jf. punkt 4.4.3 foran.

*Advokatforeningen* foreslår at «saker av viktighet» ikke skal kunne behandles i møteapplikasjoner der møtene er åpne over et lengre tidsrom, siden slike møter etter foreningens syn ikke åpner for diskusjon. Advokatforeningen foreslår at forslag som etter boliglovene krever kvalifisert flertall eller samtykke fra alle (enighet) defineres som saker av viktighet. *Oddvar Lavik* er inne på det samme, mens *Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon* foreslår at flertallskravene kan være «retningsgivende» for valg av møteform. Departementet ser ikke at det er noen automatikk

i at saker som kan avgjøres med simpelt flertall er uviktige eller ukompliserte, mens saker som krever kvalifisert flertall eller enighet er viktige eller kompliserte. Alle vedtektsendringer krever for eksempel kvalifisert flertall, men innebærer ikke av den grunn at saken er så viktig og/eller komplisert at en reell diskusjon forutsetter at beboerne møtes ansikt til ansikt. Motsatt, kan styret ønske å få vedtak fra generalforsamlingen eller årsmøtet knyttet til valg av løsning i et større rehabiliteringsprosjekt, selv om loven ikke krever mer enn simpelt flertall (og styret derfor ikke hadde trengt å løfte saken).

Departementet presiserer at reglene om mindretallsvern i boligbyggelagsloven § 6-25, borettslagsloven § 8-15 og eierseksjonsloven § 58 annet ledd kommer til anvendelse på styrets beslutning om hvordan møtet skal gjennomføres. I helt spesielle situasjoner kan disse reglene medføre at en styrebeslutning om digitalt møte blir ugyldig.

#### 4.4.5 Ytre rammer og føringer for gjennomføring av digitale møter

##### *Innledning*

Departementet foreslår, som nevnt i punkt 4.4.2, skjønnsmessig formulerte bestemmelser i både boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven. Bestemmelsene krever at styret skal sørge for en «forsvarlig møtegjennomføring», og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling og årsmøte er oppfylt. Det er på forhånd ikke mulig å angi sikkert hvilke løsninger som per i dag, og i fremtiden, vil oppfylle et krav om forsvarlig møtegjennomføring, men departementet vil likevel forsøke å angi noen ytre rammer for bruk av digitale løsninger.

Innspill departementet fikk til de midlertidige reglene under koronapandemien i 2020 viser at flere av de løsningene som ble brukt i perioden hvor unntak fra lovens krav om fysisk møte gjaldt, ikke hadde tilstrekkelig god funksjonalitet.<sup>1</sup> Departementet er blant annet kjent med at det ble

brukt applikasjoner for gjennomføring av generalforsamling og årsmøte som ikke lot brukeren komme videre til valg av styremedlemmer før brukeren aksepterte det forslaget til styreleder som ble presentert. Videre har det vært uoverensstemmelser mellom saksangivelser på papirutgaver og i møteapplikasjon, som har ledet til at deltakerne har stemt feil på de ulike sakene.

Departementet fikk også henvendelser som viser at det i enkelte møteapplikasjoner kan legges inn kommentarer som ikke vises for andels- eller seksjonseiere som allerede har avgitt stemme. Videre er departementet kjent med at flere applikasjoner ikke har funksjoner som tillater «benkeforslag», noe som har medført at det måtte stemmes over det opprinnelige forslaget selv om flere ønsket å komme med presiseringer eller motforslag. Departementet fikk videre innspill om at styret i et borettslag skal ha kommet med nye opplysninger i en sak etter at det var åpnet for å stemme. En andelseier som allerede hadde avgitt stemme, fikk ikke anledning til å endre sin stemme. Som innspillene viser, var det enkelte svakheter ved noen av løsningene som kan ha medført at enkelte møter ikke ble gjennomført på en fullt ut forsvarlig måte. Departementet legger til grunn at løsningene vil forbedres etter hvert som man får mer praktisk erfaring med bruken av disse.

Departementet mener at lovgiver verken bør forhåndsgodkjenne eller utelukke enkelte typer digitale plattformer. Slik departementet ser det, er det viktig med en dynamisk regel som tar høyde for den raske teknologiske utviklingen. En regel som detaljregulerer kravene til de ulike løsningene og hvilke type fjernmøteteknologi som kan godkjennes, kan vanskelig bli tilstrekkelig dynamisk. Det sentrale må være at løsningene som velges tilfredsstillende de lovpålagte kravene til generalforsamling og årsmøte, og at møtet ellers kan gjennomføres på en forsvarlig måte. Departementet foreslår derfor at disse kravene fremgår av bestemmelsene.

På et overordnet nivå presiserer departementet likevel at de løsningene som brukes må ha funksjonalitet som gjør at stemmegivning skjer på like premisser og ut fra det samme faktagrunnlaget. Departementet mener at kravet om forsvarlig gjennomføring blant annet innebærer at den digitale løsningen må ha funksjonalitet som enten ikke tillater å avgi stemme før diskusjonen er avsluttet, eller som åpner for at stemmen kan endres dersom nye synspunkter, nye faktaopplysninger eller nye argumenter gjør at noen ønsker å endre standpunkt. En del av utfordringene kan

<sup>1</sup> 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») gjaldt i perioden 8. april til 27. mai 2020. Tilsvarende unntak ble videreført i Midlertidig lov 19. juni 2020 nr. 90 om forlenget frist og unntak fra krav til fysisk generalforsamling og årsmøte mv. i boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19. Loven gjaldt frem til 1. november 2020.

antagelig løses ved at den digitale løsningen deler avviklingen av møtet i en «drøftelsesfase» og en «avstemningsfase».

#### *Nærmere om ulike digitale plattformer*

På bakgrunn av innspill og spørsmål som har kommet inn i tilknytning til den midlertidige loven, finner departementet det naturlig å knytte noen kommentarer til de ulike løsningene som departementet vet har blitt benyttet.

#### *Møteapplikasjoner*

Flere av generalforsamlingene og årsmøtene som ble avviklet under koronapandemien våren 2020 ble gjennomført via en møteapplikasjon. Med møteapplikasjon sikter departementet her til en programvare (applikasjon) som benytter data-maskinens, nettbrettets eller smarttelefonens ressurser til å utføre en oppgave. Fordelene med slike møteapplikasjoner er at de gir stor fleksibilitet, blant annet ved at møtene kan være åpne over et lengre tidsrom. På bakgrunn av høringsinnspillene antar departementet at dette kan føre til høyere deltakelse på møtene og dermed et styrket beboerdemokrati. Applikasjonene legger til rette for at brukerne kan lese saksdokumenter, delta i diskusjoner og avgi stemmer mens de har applikasjonen åpen. Brukerne kan lukke applikasjonen og forlate møtet, for senere å åpne den på nytt én eller flere ganger, så lenge møtet er åpent. Ulempe med møteapplikasjoner er at aktiviteter og oppgaver i hovedsak foregår uten lyd, video og bilde. Enkelte høringsinstanser anfører derfor at applikasjonene åpner for en uheldig form for skriftlig saksbehandling uten mulighet for reelle diskusjoner i sanntid. *Ingjerd Dale* fremhever for eksempel at det er «vanskelig å følge med for debatten foregår til alle døgnets tider, styret og forretningsfører får ikke alltid svart og korrigert før ulike netttroll og kverulanter dukker opp.» Departementet ser ulempene som fremheves, men mener likevel at møteapplikasjoner i utgangspunktet må kunne aksepteres som forsvarlig.

#### *Fjernmøteteknologi*

«Fjernmøteteknologi» (videokonferanser) gir deltakerne mulighet til å se hverandre, og diskusjon og avstemninger kan gjennomføres i «sanntid».

Departementet ser for seg at fjernmøter i praksis vil gjennomføres på to ulike måter:

Den første typen fjernmøte kan gjennomføres ved at et eller flere av styremedlemmene samler

seg i et lokale, og at beboerne kan velge om de vil møte opp der eller delta via videolink – altså med en kombinasjon av fysisk og digital tilstedeværelse. I og med at møtet er i sanntid med både lyd og bilde, vil det i prinsippet ikke skille seg nevneverdig fra et møte der alle er fysisk til stede i det samme lokalet.

Den andre typen fjernmøte kan gjennomføres med krav om at alle må delta via videolink. Dette er ikke til hinder for at en eller flere andels- eller seksjonseiere samler seg, og kobler seg opp via én link.

Departementet mener at begge typer fjernmøter i utgangspunktet må kunne aksepteres som forsvarlig.

#### *E-post og telefon*

Departementet vil ikke utelukke at e-post kan egne seg for forsvarlig gjennomføring i mindre borettslag og eierseksjonssameier, der det er få deltakere i møtet. Departementet har imidlertid noe vanskelig for å se for seg at e-post er egnet til forsvarlig gjennomføring i større boligselskaper med mange møtedeltakere. Synspunkter, argumenter og stemmegivning vil kunne bli uoversiktlig, og kommunikasjonsformen legger lite til rette for interaksjon mellom beboerne. Ved kommunikasjon på e-post er det også vanskeligere å være trygg på at avsenderen er den han eller hun gir seg ut for å være.

Departementet mener at gjennomføring av generalforsamling eller årsmøte i en telefonsamtale med flere deltakere vanligvis ikke vil være en forsvarlig møteform. En samtale mellom mange deltakere, som heller ikke kan se hverandre, er antagelig lite egnet for gode diskusjoner. Departementet vil imidlertid ikke utelukke at også telefonsamtale etter omstendighetene kan fungere i veldig små boligselskaper.

#### *Ugyldighetsregel*

*Advokatforeningen* foreslår i sitt høringsinnspill at det inntas en ugyldighetsregel i loven for vedtak hvor tekniske eller andre problemer ved gjennomføringen av generalforsamling eller årsmøte kan ha påvirket utfallet av avgjørelsen, og at ny behandling skal kunne kreves av én beboer alene.

Departementet presiserer at selv om ingen av boliglovene regulerer konsekvensene av saksbehandlingsfeil, følger det av ulovfestet rett at saksbehandlingsfeil kan resultere i ugyldige vedtak. Dersom en generalforsamling eller et årsmøte er i strid med kravet om forsvarlig gjennom-

føring, kan vedtak som blir truffet der være ugyldige. Forutsetningen er at «feilen» kan ha virket inn på vedtakets innhold. Departementet er derfor ikke enig med Advokatforeningen i at det er behov for en særskilt ugyldighetsregel.

#### 4.4.6 Bruk av forhåndsstemmer

En mulighet til å avgi forhåndsstemme kan bidra til å sikre at de som ikke vil delta digitalt likevel får avgi stemme. Samtidig er det problematiske sider ved å bruke forhåndsstemmer. Den som forhåndsstemmer gir i praksis avkall på muligheten til å stemme etter at saken har vært diskutert i møtet. I noen saker kan bildet av saken endre seg gjennom en drøftelsesprosess. Videre kan det i møtet bli foreslått endringer i vedtaksteksten, eller komme forslag om å utsette saken. I slike saker vil eventuelle forhåndsstemmer ha liten verdi. Flere høringsinstanser argumenterer langs slike linjer når de går imot forslaget om å åpne for forhåndsstemmer. *Huseierne*, som støtter forslaget, gir samtidig uttrykk for at styrene får en vanskelig oppgave med å vurdere om forhåndsstemme kan benyttes hvis det har skjedd endringer i vedtaksgrunnlaget underveis. *Hwang Flater Analyse* erfarer at det ofte stemmes over alternativer som ikke står i innkallingen, og at det er vanlig at saker utsettes.

Siden høringsinstansene er delte i synet på dette, og ingen positivt har gir uttrykk for at det er viktig å tillate forhåndsstemmer, har departementet etter en helthetsvurdering konkludert med ikke å gå videre med forslaget.

#### 4.4.7 Avvikende bestemmelser i vedtektene

Departementet har vurdert om det bør være adgang til å fastsette avvikende bestemmelser i vedtektene om bruk av elektronisk og fysisk generalforsamling eller årsmøte, 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 løsningen som passer best for dem. Departementets forslag om å fjerne lovenes absolutte krav om fysisk møte legger opp til fleksible regler, som gir ulike alternativer for hvordan den enkelte generalforsamling og det enkelte årsmøte kan gjennomføres. Departementet mener det vil svekke formålet med lovendringene og deres effektivitet om det enkelte boligbyggelag, borettslag 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, slik *Huseierne* legger vekt på, at forslaget uansett har en «sikkerhetsventil» ved at andels- eller seksjonseiere i gitte tilfeller kan kreve fysisk møte, jf. punkt 4.4.3. Ingen høringsinstanser har uttrykt at de ikke støtter departementets vurdering på dette punktet. Departementet fastholder derfor at det ikke bør åpnes for å tilsidesette lovenes regler om hvordan generalforsamling eller årsmøte kan gjennomføres i vedtektene.

## 5 Gjennomføring av styremøte

### 5.1 Gjeldende rett

---

Borettslagsloven § 8-5 og eierseksjonsloven § 56 første ledd synes forutsetningsvis å kreve at styremøter i borettslag og eierseksjonssameier gjennomføres som fysisk møte. Lovene åpner i utgangspunktet ikke for at styremøtene avholdes på annen måte, selv om det i juridisk teori er anført at det etter en konkret vurdering er adgang til å behandle saker utenom fysisk møte. Departementet viser til Lilleholt og Wyller, Borettslovene med kommentarer (2. utg.) s. 664 – 665, der forfatterne legger til grunn at «noenlunde enkle saker» kan behandles ved sirkulasjon, telefonmøte e.l.

I boligbyggelagsloven § 6-17 første ledd er utgangspunktet at styremøtene skal gjennomføres som fysisk møte, men styrets leder kan velge at en sak «leggjast fram skriftleg eller takast opp på annan fullgod måte». Av forarbeidene fremgår det at det eksempelvis kan være via telefon eller e-post, jf. Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) s. 233.

### 5.2 Departementets høringsforslag

---

Departementet foreslo å fjerne borettslagslovens og eierseksjonslovens krav om at styremøter må gjennomføres ved fysisk oppmøte. Departementet foreslo at det i stedet skal være opp til styret å bestemme hvordan møtet skal gjennomføres, men at hvert enkelt styremedlem skulle ha rett til å kreve fysisk møte.

Boligbyggelagsloven åpner i større grad enn borettslagsloven og eierseksjonsloven for at styremøter kan gjennomføres uten fysisk møte, men den bygger likevel på et premiss om at møtene som et utgangspunkt skal være fysiske. Departementet foreslo derfor en endring som slår fast at styret selv bestemmer møteform.

### 5.3 Høringsinstansenes syn

---

Alle de ti høringsinstansene som har uttalt seg om forslaget støtter det. Disse er *Asker og Bærum*

*Boligbyggelag, Bolimentoren, Digitaliseringsdirektoratet, Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon, Huseierne, NBBL, OBOS, Selvaag Prosjekt AS, Styreplan AS og en privatperson.*

OBOS foreslår å endre ordlyden i den foreslåtte bestemmelsen fra at «styret avgjer» til at «styrets leiar avgjer». OBOS viser til at det er styrets leder som skal lede styrets arbeid og sørge for at det holdes styremøter, og at regelen om at ethvert styremedlem kan kreve fysisk møte uansett vil sikre at fysiske møter holdes hvis det er nødvendig.

*Styreplan AS* mener at i tillegg til styremedlemmene, må revisor og forretningsfører også kunne kreve fysisk styremøte. *Styreplan AS* viser til at revisor og forretningsfører ofte er de profesjonelle aktørene, og at de derfor bør kunne sikre at faglige vurderinger og innspill blir grundig behandlet.

### 5.4 Departementets vurderinger

---

Ingen av høringsinstansene har motsatt seg forslaget om at styret selv skal bestemme møteform. Departementet ser ingen betenkeligheter med å overlate denne vurderingen til styrene.

Departementet er enig med OBOS i at kompetansen til å avgjøre hvordan møtet skal gjennomføres med fordel kan legges til *styreleder* (i stedet for styret). I borettslag og eierseksjonssameier får det enkelte styremedlem rett til å kreve at møtet skal gjennomføres som fysisk møte, og departementet ser derfor ingen betenkeligheter ved å legge kompetansen til styreleder. I boligbyggelag har styreleder allerede etter gjeldende lov rett til å bestemme at saker skal behandles skriftlig eller på annen fullgod måte, med unntak av behandling av årsregnskap og årsmelding. Departementet kan på denne bakgrunn vanskelig se at ikke også styreleder i et boligbyggelag bør ha kompetanse til å bestemme om sakene skal behandles i møte eller på annen måte. Departementet er ikke enig med *Styreplan AS* i at revisor og forretningsfører bør ha rett til å kreve at styremøtet er fysisk. Departementet finner det unaturlig at revisor og

forretningsfører skal få en lovbestemt rett til å kreve at et styremøte skal være med fysisk oppmøte. Etter departementets vurdering er styret

selv nærmest til å avgjøre hvilken møteform som er mest hensiktsmessig.

## 6 Kommunikasjon mellom boligselskapet og dets andels- og seksjonseiere

### 6.1 Gjeldende rett

Boligbyggelagsloven § 1-5 og borettslagsloven § 1-6 regulerer «bruk av elektronisk kommunikasjon» i boligbyggelag og i borettslag.<sup>2</sup> Bestemmelsene regulerer ikke hva slags kommunikasjonsform selskapene må eller bør benytte, kun hvilke krav som gjelder hvis de vil benytte elektronisk kommunikasjon. Begge bestemmelsene krever at det foreligger uttrykkelig forhåndssamtykke til dette. Den reelle hovedregelen er derfor at kommunikasjonen skal skje på papir (i brev eller ved distribusjon på dørmatter eller i postkasser). I koronaforskriften ble det gjort et midlertidig unntak fra kravet om forhåndssamtykke til elektronisk kommunikasjon i perioden 8. april til 27. mai 2020. Midlertidig lov om forlenget frist og unntak fra krav til fysisk generalforsamling og årsmøte mv. i boligbyggelag, borettslag og eierseksjons-sameier for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19, som gjaldt frem til 1. november 2020, åpnet for tilsvarende unntak.

Eierseksjonsloven har verken generelle bestemmelser om elektronisk kommunikasjon eller forhåndssamtykke. Lovens § 43 tredje ledd har imidlertid en bestemmelse som positivt sier at elektronisk kommunikasjon regnes som «skriftlig» innkalling til årsmøte. Da eierseksjonsloven ble vedtatt i 2017, var det ikke det samme behovet for å regulere adgangen til å bruke elektronisk kommunikasjon som da borettslovene ble vedtatt i 2003. Dette, sammenholdt med den positive reguleringen i eierseksjonsloven § 43 tredje ledd, kan tale for at lovgiver må ha ment at elektronisk kommunikasjon alltid kan aksepteres når eierseksjonsloven krever skriftlighet. På den annen side, kan det argumenteres med at når andre bestemmelser i loven ikke har tilsvarende regler, så må

den positive reguleringen i § 43 tredje ledd medføre at adgang til elektronisk kommunikasjon ikke kan innfortolkes i lovens øvrige regler. Den manglende reguleringen kan tilsi begge deler, og spørsmålet er derfor rettslig sett uklart.

### 6.2 Departementets høringsforslag

Departementet mente at det er lite hensiktsmessig at lovene oppstiller en hovedregel om hvilken kommunikasjonsform styrene skal benytte når det skal sende meldinger. Departementet foreslo i stedet at styret selv bestemmer kommunikasjonsmåte. Forslaget var begrunnet med at styret er nærmest til å vurdere hvilken kommunikasjonsmåte som passer «lokalt». En slik fleksibel regel tar for det første høyde for styre som ikke ønsker å gi informasjon på e-post. For det andre gjør en slik regel det mulig for styre å se hen til om det i laget bor mange som har signalisert at de ikke ønsker å motta informasjon elektronisk. Departementet viste også til at den raske teknologiske utviklingen medfører at synet på hva som er en alminnelig kommunikasjonsmåte stadig er i endring, og at det derfor fremover kan bli behov for og ønske om å gi informasjon på en annen måte enn det som vanligvis gjøres i dag.

Departementet foreslo også en lovfestet rett for andels- og seksjonseierne til å reservere seg mot å motta informasjon elektronisk. Forslaget er ment å ivareta de som av ulike årsaker ønsker å motta informasjon i papirform.

### 6.3 Høringsinstansenes syn

Elleve høringsinstanser har uttalt seg om forslaget. *Asker og Bærum Boligbyggelag, Advokatforeningen, Boligmentoren, Datatilsynet, Digitaliseringsdirektoratet, Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon, Huseierne, OBOS, NBBL og Selvaag Prosjekt AS* støtter forslaget. *Hwang Flater Analyse* støtter at styret kan beslutte kommunikasjonsform i «løpende saker», men ikke ved

<sup>2</sup> Begrepet «elektronisk kommunikasjon» er ikke definert i boliglovene. Begrepet er definert i lov 4. juli 2003 nr. 83 om elektronisk kommunikasjon (ekomloven). Loven er nyere enn boligbyggelagsloven og borettslagsloven, men kan gi veiledning for forståelsen av begrepene også her. Den mest aktuelle formen for elektronisk kommunikasjon i boligselskap er e-post, og drøftelsen har primært e-post for øye.

utsendelse av «formelle papirer» (slik som innkalling til generalforsamling).

*Datatilsynet* og *Advokatforeningen* mener at den foreslåtte lovteksten kan føre til at boligselskapene vil benytte seg av e-post uten å foreta nødvendige vurderinger av kravet til behandlingsgrunnlag i personvernforordningen artikkel 6. Slik disse høringsinstansene ser det, er det ikke tilstrekkelig at det kun fremgår av spesialmerkene til bestemmelsene at styret må vurdere om det finnes et behandlingsgrunnlag før styret eventuelt velger e-post som kommunikasjonsmåte. De foreslår at en henvisning til personvernforordningens krav til behandlingsgrunnlag tas inn i lovbestemmelsen.

## 6.4 Departementets vurderinger

Teknologien har utviklet seg svært mye de siste årene, og elektronisk kommunikasjon har blitt den praktiske hovedregelen i de fleste sammenhenger. Departementet mener at boliglovene må tilpasses denne utviklingen. Elektronisk kommunikasjon gir styrene en mulighet til å kommunisere med andels- og seksjonseiere i boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier på en rask og enkel måte. Departementet mener at det bør være enkelt for styrene å benytte seg av denne kommunikasjonsformen.

Det kan være ressurskrevende for boligselskapene å oppfylle boliglovenes krav om å innhente uttrykkelig forhåndssamtykke. Det kan føre til at boligselskaper velger å ikke benytte seg av elektroniske kommunikasjonsmidler, også i de tilfellene dette klart er den mest praktiske måten å kommunisere på.

Departementet mener at en regel som gir styret anledning til å velge kommunikasjonsform, gjør det enklere å legge til rette for en hensiktsmessig kommunikasjonsform i det enkelte boligselskap. For det første gjør en slik regel det mulig for styrer, som i og for seg foretrekker å sende meldinger elektronisk, å se hen til om det i laget bor mange som har signalisert at de ikke ønsker å motta informasjon elektronisk. I så tilfelle kan styret bestemme at disse – eller alle – skal få meldingene på papir. Videre gir dette styret muligheten til å vurdere kommunikasjonsform ut fra hva slags innhold meldingen har. De fleste meldinger inneholder ikke sensitive personopplysninger. En fleksibel regel, slik departementet foreslår, gjør det imidlertid mulig for styret å velge en sikrere kommunikasjonsform enn e-post, hvis det unntaksvis skulle være aktuelt å sende sensitive opplysninger.

For det andre tar en slik regel høyde for styrer som ikke ønsker å gi informasjon på e-post. Det kan for eksempel være at styrets leder, eller ett eller flere av styremedlemmene, ikke behersker e-post. Det kan også være styremedlemmer som har prinsipielle motforestillinger (for eksempel knyttet til personvern) mot å bruke e-post i sin kommunikasjon med beboerne.

Ti av elleve høringsinstanser støtter forslaget fullt ut. *OBOS* skriver blant annet at det er på «høy tid» at loven endres. *OBOS* viser til at elektronisk kommunikasjon har blitt hovedregelen i de aller fleste tilfeller og at det er miljømessige fordeler knyttet til å slippe å utferdige og distribuere materiale på papir.

*Hwang Flater Analyse* er enig med departementet i at løpende informasjon av praktisk karakter må kunne gis i den kommunikasjonskanalen som styret velger. *Hwang Flater Analyse* mener imidlertid at det bør være opp til andels- og seksjonseierne hvilken informasjonskanal som benyttes når styret skal sende ut mer formelle dokumenter, slik som årsregnskap, saksfremlegg og protokoller til generalforsamling.

Departementet er enig i at det kan være andels- og seksjonseiere som av ulike årsaker foretrekker å få tilsendt informasjon og dokumenter fra styret i vanlig post. Dette kan være fordi eieren ikke behersker e-post eller av andre årsaker ikke ønsker å være tilgjengelig elektronisk. Departementet mener at hensynet til disse seksjons- og andelseierne ivaretas gjennom en lovfestet rett til å reservere seg mot å motta informasjon elektronisk. De som for eksempel ikke har e-post vil ikke bli tvunget til å opprette en e-postkonto for å motta informasjon fra styret. De som har e-postkonto, men som ikke ønsker å motta meldinger på e-post, vil heller ikke kunne pålegges å benytte en elektronisk kanal.

Departementet foreslår etter dette at boliglovene får regler om at styret velger kommunikasjonsform med andels- og seksjonseierne. Departementet foreslår videre en adgang til å reservere seg mot å motta informasjon elektronisk.

Både *Datatilsynet* og *Advokatforeningen* er positive til den foreslåtte regelen, men mener at lovteksten bør tydeliggjøre styrets ansvar for å vurdere om det foreligger behandlingsgrunnlag etter personvernforordningen. *Advokatforeningen* skriver at det er stor variasjon i hvilken bakgrunn og kompetanse styrene i boligselskapene besitter, og at boliglovene for mange vil være den viktigste kilden til informasjon. *Datatilsynet* mener at konsekvensen av å ikke innta en slik presisering i lovteksten vil være at boligselskapene i stor



utstrekning vil benytte seg av e-post uten å foreta nødvendige vurderinger av kravet til behandlingsgrunnlag i personvernregelverket.

Departementet ser at det vil være en risiko for at vurderingene som må gjøres etter personvernforordningen i praksis vil kunne bli oversett. Departementet er likevel ikke enig i at den riktige måten å løse dette på er ved å henvise til personopplysningsregelverket i lovteksten. Departementet mener at en slik henvisning vil kunne bli misvisende når den kun knytter seg til bestemmelsen om elektronisk kommunikasjon. Personopplysningsloven gjelder også for ikke-elektronisk behandling (så lenge det finnes et register), og også i andre tilfeller enn ved kommunikasjon, f.eks. ved oppbevaring av dokumentasjon. Departementet mener etter dette at utfordringene knyttet til styrenes eventuelle manglende kjennskap til regelverket må møtes med andre tiltak.

OBOS foreslår at § 4-2 annet ledd i boligbyggelagsloven endres slik at også fødselsnummer/

d-nummer skal føres inn i andelseierboken. OBOS viser til at navn, fødselsdato og adresse i svært mange tilfeller ikke er nok for å gjøre en sikker identifisering av andelseieren, noe som kan føre til både feilføringer og forveksling av andelseiere. Ved å innta et krav om å føre fødselsnummer/d-nummer inn i andelseierboken vil den få en «mye større grad av presisjon og gi mulighet for en langt mer sikker identifisering av andelseierne enn i dag».

Departementet ser at andelseierboken vil kunne bli mer presis og lette arbeidet for boligbyggelagene dersom også fødselsnummer/d-nummer skulle registreres. Departementet har imidlertid behov for å utrede konsekvensene av å innta en slikt krav nærmere, spesielt de personvernrettslige konsekvensene. Departementet vil eventuelt komme tilbake med et endringsforslag i forbindelse med senere lovrevisjoner.

## 7 Signatur på møteprotokoller og stiftelsesdokumenter

### 7.1 Gjeldende rett

---

#### Protokoller

Boligbyggelagsloven § 5-17 tredje ledd, borettslagsloven § 7-9 annet ledd og eierseksjonsloven § 53 krever at protokoller fra generalforsamling og årsmøte underskrives av møtelederen og minst én andelseier, seksjonseier eller annen person som møtet velger blant de som er tilstede. Det fremgår ikke av ordlyden i bestemmelsene at protokollene må undertegnes ved håndskreven signatur, men det er i praksis lagt til grunn at lovene ikke åpner for elektronisk signatur.<sup>3</sup>

Tilsvarende må trolig legges til grunn i boligbyggelagsloven § 6-26 tredje ledd, borettslagsloven § 8-7 annet ledd og eierseksjonsloven § 56 femte ledd, som krever at protokoller fra styremøter skal underskrives av de som deltok i møtet.

I koronaforskriften ble det gjort et midlertidig unntak fra kravet om fysisk signatur i perioden 8. april til 27. mai 2020. Unntakene ble videreført i midlertidig lov om forlenget frist og unntak fra krav til fysisk generalforsamling og årsmøte mv. i boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19. Loven gjaldt i perioden 22. juni til 1. november 2020.

#### Stiftelsesdokumenter

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

### 7.2 Departementets høringsforslag

---

Departementet foreslo å endre alle de lovbestemmelsene som bruker ord som «underskrive», «underskrift» og lignende, til «signere» og «signatur» mv. Departementet foreslo også en hjemmel

<sup>3</sup> Reglene for elektronisk signatur fremgår av en EU-forordning (eIDAS) som også gjelder som norsk lov.

for å kunne regulere krav til sikkerhetsnivå i forskrift.

Departementet presiserte at det fortsatt skal være mulig å signere fysisk på papir, for de som ikke har tilgang til en elektronisk signaturløsning. Departementet foreslo derfor en lovendring som sikrer dette, både for møteprotokoller og stiftelsesdokumenter.

### 7.3 Høringsinstansenes syn

---

Ti høringsinstanser har uttalt seg om forslaget, og alle disse støtter forslaget. Disse er *Asker og Bærum Boligbyggelag*, *Advokatforeningen*, *Boligmentoren*, *Digitaliseringsdirektoratet*, *Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon*, *Huseierne*, *NBBL*, *OBOS*, *Styreplan AS* og *en privatperson*.

*OBOS* foreslår i tillegg at generalforsamlingen eller årsmøtet kan beslutte at elektronisk verifisering gjennom møteapplikasjon kan tre i stedet for signatur av protokollen.

I forlengelsen av departementets forslag om å åpne for elektronisk signatur, foreslår *Styreplan AS* at alle styremedlemmene skal signere protokollen. *Styreplan AS* mener at en åpning for elektroniske signaturløsninger eliminerer «utfordringen med å få underskrift fra alle på papirprotokollen». Videre mener *Styreplan AS* at ved å stille krav om at alle styremedlemmene signerer protokollen, vil uklarheter «om hva deltakende styremedlem egentlig betyr, når man ikke møtes fysisk» unngås.

### 7.4 Departementets vurderinger

---

Ingen av høringsinstansene har motsatt seg forslaget. Når boliglovene først skal åpne for digitale møter og elektronisk kommunikasjon, er det etter departementets syn viktig at de ikke har hindre for elektroniske signaturløsninger.

Departementet foreslår å endre alle de lovbestemmelsene som bruker ord som «underskrive», «underskrift» og lignende, til «signere» og «signatur» mv. for å tydeliggjøre at elektronisk signatur

er likestilt med håndskreven signatur. Lovforslaget er ment å likestille elektronisk og fysisk signatur, og tar med andre ord også høyde for de som fortsatt ønsker å signere fysisk på papir.

Det er vanskelig å gi en uttømmende definisjon av hva som kan være en elektronisk signatur. En grunnleggende forutsetning vil være at signaturløsningen ivaretar krav til informasjonssikkerhet og notoritet. Elektronisk signatur og eID, som er i samsvar med kravene i lov 15. juni 2018 nr. 44 om elektroniske tillitstjenester med forskrifter, vil alltid være en betryggende elektronisk signatur.

En elektronisk signatur kan ha tre ulike nivåer. Det enkleste nivået betegnes kun som elektronisk signatur. Denne defineres i den ovenfor nevnte forordningens artikkel 3 pkt. 10 som «data i elektronisk form som er lagt ved eller er logisk knyttet til andre data i elektronisk form og som underskriveren bruker til å signere». Det neste nivået betegnes som *avansert* elektronisk signatur, mens det øverste nivået er *kvalifisert* elektronisk signatur.

Departementet mener at det ikke på det nåværende tidspunktet er nødvendig å regulere noe krav til sikkerhetsnivå på signaturløsningen. Derimot foreslår departementet at lovene får en hjemmel for å kunne gi slike regler i forskrift, dersom det viser seg at det blir behov for dette.

OBOS har foreslått at elektronisk verifisering gjennom møteapplikasjon bør tre i stedet for

signatur av protokollen i de tilfellene årsmøtet eller generalforsamlingen godkjenner dette. Forslaget innebærer en endring som går lengre enn det som har vært på høring. Departementet stiller seg ikke negativ til forslaget, men siden det innebærer en realitetsendring som ikke har vært på høring, mener departementet at forslaget bør utredes nærmere før en eventuell endring kan gjennomføres.

I forlengelsen av at det åpnes for elektronisk signatur, foreslår *Styreplan AS* å lovfeste et krav om at alle styremedlemmene skal signere på styremøteprotokollen. Styreplan AS skriver at man da vil unngå uklarerheter «om hva deltakende styremedlem egentlig betyr, når man ikke møtes fysisk». Departementet er ikke enig i dette. Det er ikke slik at muligheten til å benytte elektronisk signatur automatisk innebærer at alle styrer ønsker å signere elektronisk eller har gode løsninger for dette. Det vil derfor ikke nødvendigvis være enkelt å få samtlige styremedlemmer til å signere protokollen. Uansett innebærer signering av protokollen at styremedlemmet som signerer bekrefter at det som fremgår av protokollen er en korrekt fremstilling av det som ble diskutert og vedtatt i styremøtet. Om ett eller flere av styremedlemmene ikke var til stede på styremøtet, er det derfor heller ikke naturlig at de signerer protokollen.

## 8 Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon

### 8.1 Gjeldende rett

---

Verken boligbyggelagsloven, borettslagsloven eller eierseksjonsloven har generelle regler om hvordan lovpålagt dokumentasjon skal utarbeides eller oppbevares. Lovene har herunder ikke regler om hvor eller hvor lenge slik dokumentasjon skal oppbevares.

Eksempler på dokumentasjon som kreves utarbeidet etter lovene, er protokoll fra generalforsamling og årsmøte. Plikten til å føre protokoll følger av boligbyggelagsloven § 5-17 første ledd, borettslagsloven § 8-7 annet ledd og eierseksjonsloven § 53. Andre eksempler på dokumentasjon som kreves utarbeidet etter boliglovene er regnskap og stiftelsesdokumenter.

### 8.2 Departementets høringsforslag

---

Departementet foreslo at boliglovene får bestemmelser som setter krav til utarbeidelse og oppbevaring av den dokumentasjonen som kreves utarbeidet etter lovene. Departementet presiserte at forslaget kun omfattet den dokumentasjon som er *påkrevd etter boliglovene*, og at det bygget på tilsvarende regler om utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon i aksjeloven § 1-6.

Departementet foreslo en bestemmelse som på et overordnet nivå krever at dokumentasjonen utarbeides og oppbevares på en «trygg og forsvarlig måte». Kravet innebærer at dokumentasjonen må sikres mot urettmessig endring, ødeleggelse og tap.

Mer konkret foreslo departementet at dokumentasjonen skal være i «lesbar form». Om dokumentasjonen utarbeides på papir, i elektronisk form eller på annen måte, vil være opp til det enkelte boligselskap å avgjøre.

For å ta høyde for fremtidig teknologisk utvikling, foreslo departementet ikke detaljerte krav til oppbevaringssystemer og lagringsmedium. Etter forslaget sidestilles elektronisk lagring med lagring på papir.

Departementet foreslo at styret selv får bestemme oppbevaringssted. Samtidig presiserte

departementet at selskapsdokumentasjon som befinner seg utenfor Norge, for eksempel på en harddisk, må være eller gjøres tilgjengelig fra Norge.

Departementet foreslo å gi styret ansvaret for å overholde kravene.

Departementet foreslo til slutt en forskriftshjemmel for det tilfelle at senere erfaringer skulle tilsi at det blir behov for å regulere hva som er en «trygg og forsvarlig» oppbevaringsmåte. Forslaget til hjemmel dekket også nærmere regler om oppbevaringstid.

### 8.3 Høringsinstansenes syn

---

Åtte høringsinstanser har uttalt seg om forslaget. Disse er *Asker og Bærum Boligbyggelag*, *Advokatforeningen*, *Boligmentoren*, *Digitaliseringsdirektoratet*, *Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon*, *Huseierne*, *NBBL* og *OBOS*. Alle støtter forslaget. *Digitaliseringsdirektoratet* ber imidlertid om at departementet revurderer kravet om «lesbar form», for å ta høyde for fremtidige teknologiske løsninger som åpner for nye måter å samle inn og lagre dokumentasjon på.

### 8.4 Departementets vurderinger

---

Alle høringsinstansene støtter forslaget, og departementet følger opp forslaget om at boliglovene får bestemmelser som på et overordnet nivå krever at dokumentasjonen utarbeides og oppbevares på en «trygg og forsvarlig måte». Kravet innebærer at dokumentasjonen må sikres mot urettmessig endring, ødeleggelse og tap.

*Digitaliseringsdirektoratet* ber departementet om å revurdere kravet om lesbar form. Direktoratet mener det er viktig at lovene tar høyde for eksisterende og fremtidige teknologiske løsninger som åpner for nye måter å samle inn og lagre dokumentasjon på. Departementet støtter *Digitaliseringsdirektoratets* innspill og går bort fra høringsnotatets forslag om at dokumentasjonen skal være i «lesbar form». Formatet på doku-

mentasjonen vil derfor i utgangspunktet være opp til det enkelte boligselskap å avgjøre. Departementet vil likevel presisere at boliglovene – eller andre lover – kan ha bestemmelser som setter begrensinger for hva slags format boligselskapet kan velge på dokumentasjonen. Slike regler vil i tilfelle gå foran den generelle regelen om lagring av dokumentasjon departementet foreslår her. For eksempel forutsetter boliglovene at møteprotokoller fra generalforsamling og årsmøte skal

være «skriftlig» (fysisk eller digital). Videre kan regnskapsloven ha egne krav til hvordan årsregnskap og årsberetning skal utformes.

Departementet foreslår at styret får ansvaret for å overholde kravene.

Departementet foreslår til slutt en forskriftshjemmel for det tilfelle at senere erfaringer skulle tilsi at det blir behov for å regulere hva som er egnet format på dokumentasjonen og en «trygg og forsvarlig» oppbevaringsmåte.

## 9 Økonomiske og administrative konsekvenser

Totalt finnes det 8 540 borettslag med tilsammen 357 430 andeler (boliger). Det er cirka 63 000 eiendommer som er seksjonert i cirka 500 000 seksjoner. Av disse er cirka 91 prosent boligseksjoner og 9 prosent næringsseksjoner (lokaler). Det betyr at over 800 000 boliger med tilhørende husstander omfattes av forslagene. Borettslagsloven og eierseksjonsloven berører derfor svært mange mennesker, og tilsvarende blir mange påvirket av endringene i lovene.

Innsparingspotensialet ved forslagene er betydelig ved å åpne for digitale løsninger for årsmøter. Departementet viser til at tilsvarende lovendringer ble estimert til å gi store besparelser da dette ble innført for aksjeselskapene. 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 andels- og seksjonseier til gode ved at utgiftene til gjennomføring av møter kan bli vesentlig lavere. 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.

Digitale løsninger legger 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 avgj sin stemme.

Boligselskaper som tar i bruk e-post, for eksempel til å sende innkalling til generalforsam-

ling, vil kunne spare mye penger. Departementet mener det er rimelig å legge til grunn en besparelse på cirka kr 50 per digitalisert melding.

Å legge til rette for digitale og mer effektive prosesser vil også være positivt i et miljøperspektiv. Behovet for papir og fysiske forsendelser mv. kan reduseres vesentlig.

Skal reell digitalisering og besparelsene oppnås, er det en forutsetning at boligselskapene tar i bruk de løsningene som lovforslagene åpner for. Det vil derfor være viktig å formidle og synliggjøre forenklingene, spesielt overfor styrever og forretningsførere, 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. Dette er en forutsetning for at mange av beboerne kan få et minst like godt tilbud som et fysisk møte.

Forslagene anses å medføre kun mindre kostnader. Det kan bli behov for noe anskaffelse og tilrettelegging av utstyr for gjennomføring av digital kommunikasjon og møtegjennomføring. Det er grunn til å tro at en del utstyr allerede er på plass hos forretningsførere og styrever, og departementet legger til grunn at dette ikke vil gi betydelige utgifter. Totalt sett vil forslaget gi vesentlig større besparelser enn kostnader.

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

## 10 Merknader til de enkelte bestemmelsene i lovforslaget

### 10.1 Endringer boligbyggelagsloven

#### Til § 1-5

Endringsforslaget er nærmere omtalt i kapittel 6 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår at bestemmelsen endrer overskrift fra «Bruk av elektronisk kommunikasjon» til «Meldingar mv.». Formålet med endringen er å vise at bestemmelsen vil likestille elektronisk og papirbasert kommunikasjon.

Departementet foreslår å endre *første ledd* slik at det ikke lenger vil være krav om at laget må innhente uttrykkelig forhåndssamtykke for å kommunisere elektronisk med andelseierne. Departementet foreslår i stedet i *første punktum* en bestemmelse som går ut på at styret bestemmer hvordan meldinger og annet etter loven skal gis. Bestemmelsen er utformet etter mønster av aksjeloven § 1-7.

Før styret eventuelt velger e-post som kommunikasjonsmåte, må det vurdere om det finnes et behandlingsgrunnlag, jf. personvernforordningen artikkel 6. Kravet til behandlingsgrunnlag er nærmere omtalt i kapittel 3 i denne proposisjonen. Kravet gjelder både for behandlingen av e-post-adressen og for behandling av eventuelle personopplysninger i e-posten. Hvis det finnes flere aktuelle behandlingsgrunnlag, må styret ta stilling til hvilket av disse det vil basere behandlingen på.

Forslaget innebærer ikke at andelseiere som ikke har e-post må opprette en e-postkonto for å motta informasjon. Forslaget innebærer heller ikke at andelseiere som har e-postkonto, men som ikke ønsker å motta informasjon på e-post, kan pålegges å motta informasjon på e-post. I begge tilfeller har andelseieren etter *annet punktum* adgang til å reservere seg mot å få informasjon på e-post. Dette vil i praksis bety at styret må sørge for at disse får informasjon på papir.

Departementet foreslår i *tredje punktum* en plikt for styret til å informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Andelseierne vil da blant annet ha anledning til å gjøre styret oppmerksom på eventuelle utfordringer med kommunikasjonsmåten, og

eventuelt reservere seg mot elektronisk kommunikasjon.

I *fjerde punktum* foreslås det et skjønnsmessig formulert krav om at meldingene må gis på en «trygg» (betryggende) og «tenleg» (hensiktsmessig) måte. Kravet skal ivareta notoritet og hensynet til andelseierne. Kommunikasjonsmåten vil ikke være betryggende om en andelseier vanskelig kan ivareta sine interesser eller direkte forhindres fra å gjøre dette. Det kan for eksempel ikke stilles vilkår som innebærer behov for programvare som er lite brukervennlig eller som krever dyr lisens. Dersom det ikke er knyttet rettsvirkninger til den aktuelle meldingen, er behovet for notoritet lavere.

I *nytt tredje ledd* foreslår departementet en bestemmelse som positivt sier at hvis andre bestemmelser i loven krever at meldinger og lignende skal gis «skriftlig», så er ikke dette til hinder for elektronisk kommunikasjon. Bestemmelsen må likevel ses i sammenheng med første ledd fjerde punktum om at meldinger skal gis på en trygg og hensiktsmessig måte. Ved vurderingen av om kravet om at meldinger skal gis på en trygg og hensiktsmessig måte er oppfylt, må styret blant annet se hen til lagets behov for fleksibilitet og hensynet til ivaretagelse av andelseiernes interesser. Kravet må også ses i sammenheng med innholdet i meldingen som skal gis til andelseierne.

I *nytt fjerde ledd* foreslås det en hjemmel for at departementet i forskrift kan gi nærmere regler om krav til meldinger og lignende mellom laget og andelseierne.

#### Til § 1-6

Bestemmelsen er omtalt i kapittel 8 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår at loven får en bestemmelse om utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon. Departementet foreslår i *første ledd første punktum* en bestemmelse som på et overordnet nivå pålegger styret å utarbeide og oppbevare «dokumentasjon som det er krav om etter lova» på en trygg og forsvarlig måte. Forslaget

omfatter bare den dokumentasjon som er *påkrevd etter loven*, og innebærer ikke noen utvidelse av dagens plikter til å utarbeide dokumentasjon. Forslaget innebærer kun å sette krav til *hvordan* slik dokumentasjon utarbeides og oppbevares. Forslaget bygger på tilsvarende regler i aksjeloven § 1-6. Kravet om å utarbeide dokumentasjon på en trygg og forsvarlig måte innebærer at dokumentasjonen må sikres mot urettmessig endring, ødeleggelse og tap.

Styret skal etter forslaget selv bestemme oppbevaringssted. Departementet foreslår å presisere i *annet punktum* at dersom dokumentasjonen befinner seg utenfor Norge, for eksempel på en harddisk, må den være eller gjøres tilgjengelig fra Norge.

Departementet foreslår i *annet ledd* å presisere at hvis loven stiller krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, så er ikke dette til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

I *tredje ledd* foreslås det en hjemmel for at departementet i forskrift kan gi nærmere bestemmelser om oppbevaringstid for bestemte dokumenttyper, om hva som er egnet format på dokumentasjonen, om hva som skal regnes som trygg og forsvarlig utarbeidelse og oppbevaring, og om sikkerhetsnivået for signatur.

#### Til § 2-6

Endringen i *første punktum* går ut på å erstatte «skrive under» med «signere» for å tydeliggjøre at elektronisk signatur er likestilt med håndskreven signatur. Tilsvarende endring er gjort i *annet punktum*. Bestemmelsen i *tredje punktum* er ny, og presiserer at stiftelsesdokumentet både kan opprettes på papir og gjennom elektroniske løsninger for stiftelse av boligbyggelag godkjent av Foretaksregisteret.

#### Til § 2-8

Endringen i *første ledd* går ut på å erstatte «underskrive» med «signert», for å tydeliggjøre at melding til Foretaksregisteret kan signeres både elektronisk og med håndskreven underskrift.

#### Til § 5-2

Endringen i *annet ledd første punktum* går ut på å fjerne ordene «og datert», og må ses i sammenheng med *nytt annet punktum* som sier at den skriftlige fullmakten skal være «signert og datert». Dette innebærer at elektronisk signatur er tillatt. *Nytt siste punktum* presiserer at kravet

om signering og datering også gjelder for tilbakekalling av fullmakten.

#### Til § 5-6

Departementet foreslår i et nytt *fjerde ledd* en bestemmelse som overlater til det enkelte boligbyggelag å avgjøre hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Dette innebærer at dagens krav om fysisk generalforsamling oppheves. Bestemmelsen er nærmere omtalt i kapittel 4 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår i *første punktum* at styret får kompetanse til å vurdere og avgjøre hvordan møtet skal gjennomføres. Hvis styret ønsker å gjennomføre møtet digitalt, er det i femte punktum krav om «forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at lovens krav til generalforsamling er oppfylte». Kravet innebærer at styret, før det velger møteform, må avveie ulike momenter. Et viktig moment er hvilke saker som står på dagsordenen. Noen saker vil etter sin karakter kunne være uforsvarlig å behandle i en møteapplikasjon. Dette kan for eksempel være kompliserte saker, som forutsetter muntlig diskusjon. Og motsatt; er det kun enkle saker og/eller «formalia», vil digital møtegjennomføring antagelig oftest være forsvarlig. Et annet moment kan være om mange andelseiere har signalisert at de ikke har nødvendige digitale hjelpemidler eller digital kompetanse, og ikke vil delta med mindre møtet gjennomføres med fysisk oppmøte.

Tingretten har plikt til, på begjæring, å innkalle til generalforsamling dersom styret ikke oppfyller sin plikt til å gjøre dette, jf. boligbyggelagsloven § 5-8 annet ledd. Når retten innkaller til generalforsamling, skal retten ved medhjelperen ha samme kompetanse som styret til å bestemme gjennomføringen av møtet.

Departementet foreslår i *annet punktum* at minst en tjuendedel (fem prosent) av andelseierne kan kreve at det gjennomføres fysisk møte. Noen boligbyggelag har vedtektsfestet bestemmelser om delegerte, jf. boligbyggelagsloven § 5-3 første ledd. I disse tilfellene skal prosenten regnes av det totale antallet medlemmer, og ikke av de delegerte. Bestemmelsen forutsetter at styret gir tydelig informasjon til andelseierne om møtet skal avholdes fysisk eller digitalt, slik at andelseierne får anledning til å motsette seg et eventuelt digitalt møte.

Departementet foreslår i *tredje punktum* å åpne for at styret kan sette en frist for når andelseierne kan fremsette et krav om at generalforsamlingen skal gjennomføres med fysisk oppmøte. I *fjerde punktum* er det presisert at fristen



ikke kan starte å løpe før andelseierne har blitt informert om hvilke saker som skal behandles på generalforsamlingen. Kravet har sammenheng med at andelseierne ikke har et reelt grunnlag for å vurdere om det er behov for et fysisk møte før det er kjent hvilke saker generalforsamlingen skal behandle. Fjerde punktum presiserer videre at andelseierne må få rimelig tid til å vurdere om de ønsker å fremme et krav om fysisk møte, samt til å eventuelt fremme et slikt krav. Ettersom det må være minst en tjuendedel av andelseierne som fremsetter krav om fysisk møte, må fristen også gå andelseierne tid til å samkjøre seg.

Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres med fysisk oppmøte, er det i *femte punktum* presisert at styret må sørge for en forsvarlig gjennomføring. Kravet må ses i sammenheng med bestemmelsen i første punktum som gir styret kompetanse til å velge møteform. Som nevnt i merknaden til første punktum, vil det ikke være forsvarlig å gjennomføre møtet i en møteapplikasjon hvis det på agendaen står kompliserte saker, der en reell diskusjon forutsetter at andelseierne møtes ansikt til ansikt. Femte punktum krever også at det foreligger «system som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt». Dette kravet tar sikte på å sikre at den digitale løsningen som benyttes har funksjonalitet som gjør det mulig å gjennomføre møtet uten å bryte noen av lovens saksbehandlingsregler. I noen møteapplikasjoner gjennomføres generalforsamlingen over flere dager eller uker. Slike applikasjoner må ha funksjonalitet som enten ikke tillater å avgi stemme før diskusjonen er avsluttet, eller som åpner for at stemmen dersom nye faktaopplysninger eller nye argumenter gjør at noen ønsker å endre standpunkt.

Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres med fysisk møte, er det i *sjette punktum* presisert at deltakelse og stemmegiving må kunne kontrolleres på en trygg måte, herunder at det brukes en trygg metode for å bekrefte (autentisere) deltakerens identitet. Autentisering ved hjelp av passord eller PIN-kode vil være en trygg metode. Fingeravtrykk, engangskoder og passordkalkulatorer vil også normalt være trygge metoder for autentisering. Synet på hva som er «trygt» vil kunne endre seg i takt med den teknologiske utviklingen.

#### Til § 5-7

Departementet foreslår i *nytt tredje ledd* å slå fast at § 5-6 fjerde ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinær generalforsamling.

#### Til § 5-17

Endringen i *tredje ledd første punktum* går ut på å erstatte «skrive under» med «signere» for å tydeliggjøre at elektronisk signatur er likestilt med håndskreven signatur.

#### Til § 6-17

Endringen er nærmere omtalt i kapittel 5 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår å oppheve regelen i *første ledd* om at styret i utgangspunktet skal behandle sakene i fysisk møte, og i stedet innføre en regel om at styret selv avgjør om sakene til behandling i styret skal behandles på et fysisk møte eller på annen måte, for eksempel via videokonferanse.

#### Til § 6-26

Endringene i *tredje ledd første og annet punktum* går ut på å erstatte «skrivast under» og «skrive under» med «signerast» og «signere». Begge endringene er for å tydeliggjøre at elektronisk signatur er likestilt med håndskreven signatur.

## 10.2 Endringer i borettslagsloven

---

#### Til § 1-6

Endringsforslaget er nærmere omtalt i kapittel 6 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår at bestemmelsen endrer overskrift, fra «Bruk av elektronisk kommunikasjon» til «Meldingar mv.». Formålet med endringen er å vise at bestemmelsen vil likestille elektronisk og papirbasert kommunikasjon.

Departementet foreslår å endre *første ledd* slik at det ikke lenger vil være krav om at laget må innhente uttrykkelig forhåndssamtykke for å kommunisere elektronisk med andelseierne. Departementet foreslår i stedet i *første punktum* en bestemmelse som går ut på at styret selv bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven skal gis. Bestemmelsen er utformet etter mønster av aksjeloven § 1-7. Før styret eventuelt velger e-post som kommunikasjonsmåte, må det vurdere om det finnes et behandlingsgrunnlag, jf. personvernforordningen artikkel 6. Kravet til behandlingsgrunnlag er nærmere omtalt i kapittel 3 i denne proposisjonen. Kravet gjelder både for behandlingen av e-postadressen og for behandling av eventuelle personopplysninger i e-posten. Hvis det finnes flere aktuelle behandlingsgrunn-

lag, må styret ta stilling til hvilket av disse det vil basere behandlingen på.

Lovendringen innebærer ikke at andelseiere som ikke har e-post må opprette en e-postkonto for å motta informasjon. Endringen innebærer heller ikke at andelseiere som har e-postkonto, men som ikke ønsker å motta informasjon på e-post, kan pålegges å motta informasjon på e-post. I begge tilfeller har andelseieren etter *annet punktum* adgang til å reservere seg mot å få informasjon på e-post. Dette vil i praksis bety at styret må sørge for at disse får informasjon på papir.

Departementet foreslår i *tredje punktum* en plikt for styret til å informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Andelseierne vil da blant annet ha anledning til å gjøre styret oppmerksom på eventuelle utfordringer med kommunikasjonsmåten, og eventuelt reservere seg mot elektronisk kommunikasjon.

I *fjerde punktum* foreslås det et skjønnsmessig formulert krav om at meldingene må gis på en «trygg» (betryggende) og «tenleg» (hensiktsmessig) måte. Kravet skal ivareta notoritet og hensynet til andelseierne. Kommunikasjonsmåten vil ikke være betryggende om en alminnelig andelseier vanskelig kan ivareta sine interesser eller direkte forhindres fra å gjøre dette. Det kan for eksempel ikke stilles vilkår som innebærer behov for programvare som er lite brukervennlig eller som krever dyr lisens. Dersom det ikke er knyttet rettsvirkninger til meldingen, er behovet for notoritet lavere.

I *nytt tredje ledd* foreslår departementet å presisere at eventuelle lovbestemte krav om at meldinger eller annet skal være eller gis «skriftleg» ikke utelukker elektronisk kommunikasjon. Bestemmelsen må likevel ses i sammenheng med første ledd fjerde punktum om at meldinger skal gis på en trygg og hensiktsmessig måte. Terskelen for å konstatere at en melding er gitt på en trygg og hensiktsmessig måte er høyere når det for eksempel er knyttet rettsvirkninger til en melding, slik som ved pålegg om salg.

I *nytt fjerde ledd* foreslås det en hjemmel for at departementet i forskrift kan gi nærmere regler om krav til meldinger og lignende mellom laget og andelseierne.

#### Til § 1-7

Bestemmelsen er nærmere omtalt i kapittel 8 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår at loven får en bestemmelse om utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon. Departementet foreslår i *første ledd*

*første punktum* en bestemmelse som på et overordnet nivå pålegger styret å utarbeide og oppbevare «dokumentasjon som det er krav om etter lova» på en trygg og forsvarlig måte. Forslaget omfatter bare den dokumentasjon som er *påkrevd etter loven*, og innebærer ikke noen utvidelse av dagens plikter til å utarbeide dokumentasjon. Forslaget innebærer kun å sette krav til *hvordan* slik dokumentasjon utarbeides og oppbevares. Forslaget bygger på tilsvarende regler i aksjeloven § 1-6. Kravet om å utarbeide dokumentasjon på en trygg og forsvarlig måte innebærer at dokumentasjonen må sikres mot urettmessig endring, ødeleggelse og tap.

Styret skal etter forslaget selv bestemme oppbevaringssted. Departementet foreslår å presisere i *annet punktum* at dersom dokumentasjonen befinner seg utenfor Norge, for eksempel på en harddisk, må den være eller gjøres tilgjengelig fra Norge.

Departementet foreslår i *annet ledd* å presisere at hvis loven stiller krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, så er ikke dette til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

I *tredje ledd* foreslås det en hjemmel for at departementet i forskrift kan gi nærmere bestemmelser om oppbevaringstid for bestemte dokumenttyper, om hva som er egnet format på dokumentasjonen, om hva som skal regnes som trygg og forsvarlig utarbeidelse og oppbevaring, og om sikkerhetsnivået for signatur.

#### Til § 2-7

Endringen i *første punktum* går ut på å erstatte «skrive under» med «signere». Formålet er å tydeliggjøre at elektronisk signatur er likestilt med håndskreven signatur. Tilsvarende endring er gjort i *annet punktum*. Bestemmelsen i *tredje punktum* er ny, og presiserer at stiftelsesdokumentet både kan opprettes på papir og gjennom elektroniske løsninger for stiftelse av borettslag godkjent av Foretaksregisteret.

#### Til § 2-9

Endringen i *første ledd* går ut på å erstatte «underskrive» med «signert». Formålet er å tydeliggjøre at melding til Foretaksregisteret kan signeres både elektronisk og med håndskreven signatur.

#### Til § 7-4

Endringene er nærmere omtalt i kapittel 4 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår i et *nytt fjerde ledd* en bestemmelse som overlater til det enkelte borettslag å avgjøre hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Dette innebærer at dagens krav om fysisk generalforsamling oppheves.

Departementet foreslår i *første punktum* at styret får kompetanse til å vurdere og avgjøre hvordan møtet skal gjennomføres. Hvis styret ønsker å gjennomføre møtet digitalt, er det i femte punktum krav om «forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at lovens krav til generalforsamling er oppfylte». Kravet innebærer at styret, før det velger møteform, må avveie ulike momenter. Et viktig moment er hvilke saker som står på dagsordenen. Noen saker vil etter sin karakter kunne være uforsvarlig å behandle i en møteapplikasjon. Dette kan for eksempel være kompliserte saker, som forutsetter muntlig diskusjon. Og motsatt; er det kun enkle saker og/eller «formalia», vil digital møtegjennomføring antagelig oftest være forsvarlig. Et annet moment kan være om mange beboere har signalisert at de ikke har nødvendige digitale hjelpemidler eller digital kompetanse, og ikke vil delta med mindre møtet gjennomføres med fysisk oppmøte.

Tingretten har plikt til, på begjæring, å innkalle til generalforsamling dersom styret ikke oppfyller sin plikt til å gjøre dette, jf. borettslagsloven § 7-6 annet ledd. Når retten innkaller til generalforsamling, skal retten ved medhjelperen ha samme myndighet som styret til å bestemme gjennomføringen av møtet.

Retten til å delta i behandlingen av sakene på generalforsamling, er viktig. Prinsippet om at alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling følger av borettslagsloven § 7-2 første ledd. En konsekvens av prinsippet, er at styret må sørge for at andelseiere som ikke er på digitale plattformer, likevel får si sin mening og avgi stemme. Styret må derfor finne praktiske løsninger som sørger for at ingen faller utenfor selv om avgjørelser skal tas i digitale møter. En oppfordring om å bruke fullmakt kan være et forsvarlig alternativ i noen tilfeller. Hvis det ikke er mulig å ivareta eiere som ikke er på digitale plattformer, må møtet gjennomføres med fysisk oppmøte.

Styret skal ikke ha absolutt bestemmelsesrett når det gjelder hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Departementet foreslår i *annet punktum* at minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, kan kreve at det gjennomføres fysisk møte. Dette tilsvarer terskelen for å kreve ekstraordinær generalforsamling, jf. borettslagsloven § 7-5, og kravet skal forstås på samme måte. Bestemmelsen forutsetter

tydelig informasjon til andelseierne om møtet skal avholdes fysisk eller digitalt, slik at andelseierne får anledning til å motsette seg et eventuelt digitalt møte.

Departementet foreslår i *tredje punktum* å åpne for at styret kan sette en frist for når andelseierne kan fremsette et krav om at generalforsamlingen skal gjennomføres med fysisk oppmøte. I *fjerde punktum* er det presisert at fristen ikke kan starte å løpe før andelseierne har blitt informert om hvilke saker som skal behandles på generalforsamlingen. Kravet har sammenheng med at andelseierne ikke har et reelt grunnlag for å vurdere om det er behov for et fysisk møte før det er kjent hvilke saker generalforsamlingen skal behandle. Fjerde punktum presiserer videre at andelseierne må få rimelig tid til å vurdere om de ønsker å fremme et krav om fysisk møte, samt til å eventuelt fremme et slikt krav. Ettersom det må være minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene som fremsetter krav om fysisk møte, må fristen gi andelseierne tid til å samkjøre seg.

Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres med fysisk oppmøte, er det i *femte punktum* presisert at styret må sørge for en forsvarlig gjennomføring. Kravet må ses i sammenheng med bestemmelsen i første punktum som gir styret kompetanse til å velge møteform. Som nevnt i merknaden til første punktum, vil det ikke være forsvarlig å gjennomføre møtet i en møteapplikasjon hvis det på agendaen står kompliserte saker, der en reell diskusjon forutsetter at beboerne møtes ansikt til ansikt. Femte punktum krever også at det foreligger «system som sikrar at lovens krav til generalforsamling er oppfylte». Dette kravet tar sikte på å sikre at den digitale løsningen som benyttes har funksjonalitet som gjør det mulig å gjennomføre møtet uten å bryte noen av lovens saksbehandlingsregler. I noen møteapplikasjoner gjennomføres generalforsamlingen over flere dager eller uker. Slike applikasjoner må ha funksjonalitet som enten ikke tillater å avgi stemme før diskusjonen er avsluttet, eller som åpner for at stemmen kan endres dersom nye faktaopplysninger eller nye argumenter gjør at noen ønsker å endre standpunkt.

Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres med fysisk møte, er det i *sjette punktum* presisert at deltakelse og stemmegiving må kunne kontrolleres på en trygg måte, herunder at det brukes en trygg metode for å bekrefte (autentisere) deltakerens identitet. Autentisering ved hjelp av passord eller PIN-kode vil være en trygg metode. Fingeravtrykk, engangskoder og pass-

ordkalkulatorer vil også normalt være trygge metoder for autentisering. I små borettslag vil det i noen tilfeller antagelig ikke være aktuelt med noen egentlig bekreftelse på deltakernes identitet, for eksempel der noen få andelseiere (som kjenner hverandre) bruker en videokonferanseløsning for å gjennomføre generalforsamling. Synet på hva som er «trygt» vil også kunne endre seg i takt med den teknologiske utviklingen.

#### Til § 7-5

Endringene er nærmere omtalt i kapittel 4 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår i *nytt annet ledd* å slå fast at § 7-4 fjerde ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinær generalforsamling.

#### Til § 7-9

Departementet foreslår to endringer i *annet ledd annet punktum*. Den første går ut på å erstatte «underskrivast» med «signerast». Formålet med endringen er å tydeliggjøre at elektronisk signatur er likestilt med håndskreven signatur. Det er vanskelig å gi en uttømmende definisjon av hva som kan være en elektronisk signatur. Imidlertid vil eID og elektronisk signatur, som er i samsvar med kravene i lov 15. juni 2018 nr. 44 om elektroniske tillitstjenester med forskrifter, alltid være en betryggende elektronisk signatur. Dette gjelder blant annet både BankID, eID og e-signatur fra Buypass og Commfides. Den andre endringen innebærer å erstatte ordene «er til stades» med uttrykket «deltok». Endringen foreslås for å få bestemmelsens ordlyd til å harmonere bedre med endringen i § 7-4 som åpner for digitale generalforsamlinger, siden det er mindre naturlig å si at man «er til stades» i noen former for digitale møter.

#### Til § 8-5

Endringene er nærmere omtalt i kapittel 5 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår at bestemmelsen får et *nytt tredje punktum*, som gir styrets leder rett til å avgjøre hvordan styresakene skal behandles. Dette innebærer at styrets leder som utgangspunkt bestemmer om medlemmene skal møtes fysisk, om det skal gjennomføres møtet via videokonferanse eller på annen måte. Det vil likevel kunne være uheldig om styremedlemmer, som forutsetningsvis skal samarbeide tett over en lengre periode, aldri treffes fysisk og at styreleder skal kunne beslutte dette alene. Derfor foreslås

det i *nytt fjerde punktum* å gi alle styremedlemmene rett til å kreve fysisk møte.

#### Til § 8-7

Departementet foreslår to endringer i *annet ledd annet punktum*. Den første går ut på å erstatte «skrivast under» med «signerast». Formålet med endringen er å likestille elektronisk og håndskreven signatur på styreprotokollen. Det er vanskelig å gi en uttømmende definisjon av hva som kan være en elektronisk signatur. Imidlertid vil eID og elektronisk signatur, som er i samsvar med kravene i lov 15. juni 2018 nr. 44 om elektroniske tillitstjenester med forskrifter, alltid tilfredsstillende kravet om «betryggende» elektronisk signatur. Dette gjelder blant annet både BankID, eID og e-signatur fra Buypass og Commfides. Den andre endringen innebærer å erstatte ordet «frammøtte» med uttrykket «som deltok». Endringen foreslås for å få bestemmelsens ordlyd til å harmonere bedre med endringen i § 8-5 som åpner for digitale styremøter, siden man rent språklig ikke «møter fram» i et digitalt møte.

## 10.3 Endringer i eierseksjonsloven

---

#### Til § 6 a

Bestemmelsen er ny, og er nærmere omtalt i kapittel 6 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår i *første ledd* en bestemmelse som går ut på at styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven skal gis. Bestemmelsen er utformet etter mønster av aksjeloven § 1-7. Før styret eventuelt velger e-post som kommunikasjonsmåte, må det vurderes om det finnes et behandlingsgrunnlag, jf. personvernforordningen artikkel 6. Kravet til behandlingsgrunnlag er nærmere omtalt i kapittel 3 i denne proposisjonen. Kravet gjelder både for behandlingen av e-postadressen og for behandling av eventuelle personopplysninger i e-posten. Hvis det finnes flere aktuelle behandlingsgrunnlag, må styret ta stilling til hvilket av disse det vil basere behandlingen på.

Lovendringen innebærer ikke at seksjonseiere som ikke har e-post må opprette en e-postkonto for å motta informasjon. Endringen innebærer heller ikke at seksjonseiere som har e-postkonto, men som ikke ønsker å motta informasjon på e-post, kan pålegges å motta informasjon på e-post. I begge tilfeller har seksjonseieren etter *annet punktum* adgang til å reservere seg mot å få informasjon på e-post. Dette vil i praksis bety at styret må sørge for at disse får informasjon på papir.

Departementet foreslår i *tredje punktum* en plikt for styret til å informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Seksjonseierne vil da blant annet ha anledning til å gjøre styret oppmerksom på eventuelle utfordringer med kommunikasjonsmåten, og eventuelt reservere seg mot elektronisk kommunikasjon.

I *fjerde punktum* foreslås det et skjønnsmessig formulert krav om at meldingene må gis på betryggende og hensiktsmessig måte. Kravet skal ivareta notoritet og hensynet til seksjonseierne. Kommunikasjonsmåten vil ikke være betryggende om en alminnelig seksjonseier vanskelig kan ivareta sine interesser eller direkte forhindres fra å gjøre dette. Det kan for eksempel ikke stilles vilkår som innebærer behov for programvare som er lite brukervennlig eller som krever dyr lisens. Dersom det ikke er knyttet rettsvirkninger til meldingen, er behovet for notoritet lavere.

I *annet ledd* foreslår departementet å regulere seksjonseierens adgang til å benytte elektronisk kommunikasjon når de skal gi meldinger mv. til sameiet. Bestemmelsen bygger på dagens regulering av andelseiers meldinger til boligbyggelaget og borettslaget i henholdsvis boligbyggelagsloven § 1-5 annet ledd og borettslagsloven § 1-6 annet ledd. Seksjonseierne kan, uten uttrykkelig samtykke fra sameiet, benytte e-postadressen til sameiet når de skal gi meldinger mv. når e-postadressen er fastsatt til dette formål. Om sameiet har en egen og generell e-postadresse, må hovedregelen være at seksjonseierne kan sende alle typer meldinger dit. Sameiet kan ha fastsatt andre måter meldinger skal gis på.

I *tredje ledd* foreslår departementet å presisere at eventuelle lovbestemte krav om at meldinger eller lignende skal være eller gis «skriftlig» ikke utelukker elektronisk kommunikasjon. Bestemmelsen må likevel ses i sammenheng med første ledd fjerde punktum om at meldinger skal gis på en trygg og hensiktsmessig måte. Terskelen for å konstatere at en melding er gitt på en trygg og hensiktsmessig måte er høyere når det for eksempel er knyttet rettsvirkninger til en melding, slik som ved pålegg om salg.

I *fjerde ledd* foreslås det en hjemmel for at departementet i forskrift kan gi nærmere regler om krav til meldinger og lignende mellom styret og seksjonseierne.

#### Til § 6 b

Bestemmelsen er ny, og er nærmere omtalt i kapittel 8 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår at loven får en bestemmelse om utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon. Departementet foreslår i *første ledd første punktum* en bestemmelse som på et overordnet nivå pålegger styret å utarbeide og oppbevare «dokumentasjon som det er krav om etter loven» på en trygg og forsvarlig måte. Forslaget omfatter bare den dokumentasjon som er *påkrevd etter loven*, og innebærer ikke noen utvidelse av dagens plikter til å utarbeide dokumentasjon. Forslaget innebærer kun å sette krav til *hvordan* slik dokumentasjon utarbeides og oppbevares. Forslaget bygger på tilsvarende regler i aksjeloven § 1-6. Kravet om å utarbeide dokumentasjon på en trygg og forsvarlig måte innebærer at dokumentasjonen må sikres mot urettmessig endring, ødeleggelse og tap.

Styret skal etter forslaget selv bestemme oppbevaringssted. Departementet foreslår å presisere i *annet punktum* at dersom dokumentasjonen befinner seg utenfor Norge, for eksempel på en harddisk, må den være eller gjøres tilgjengelig fra Norge.

Departementet foreslår i *annet ledd* å presisere at hvis loven stiller krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, så er ikke dette til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

I *tredje ledd* foreslås det en hjemmel for at departementet i forskrift kan gi nærmere bestemmelser om oppbevaringstid for bestemte dokumenttyper, om hva som skal regnes som trygg og forsvarlig utarbeidelse og oppbevaring, om hva som er egnet format på dokumentasjonen, og om sikkerhetsnivået for signatur.

#### Til § 41

Departementet foreslår i et nytt *annet ledd* en bestemmelse som overlater til det enkelte eierseksjonssameie å avgjøre hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Dette innebærer at dagens krav om fysisk årsmøte oppheves. Forslaget er nærmere omtalt i kapittel 4 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår i *første punktum* at styret får kompetanse til å vurdere og avgjøre hvordan møtet skal gjennomføres. Hvis styret ønsker å gjennomføre møtet digitalt, er det i femte punktum krav om «forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt». Kravet innebærer at styret, før det velger møteform, må avveie ulike momenter. Et viktig moment er hvilke saker som står på dagsordenen. Noen saker vil etter sin karakter være uforsvarlig å behandle i en møteapplikasjon. Dette kan for eksempel være kompliserte saker,

som forutsetter muntlig diskusjon. Og motsatt; er det kun enkle saker og/eller «formalia», vil digital gjennomføring antagelig være forsvarlig. Et annet moment kan være om mange beboere har signalisert at de ikke har nødvendige digitale hjelpemidler eller digital kompetanse, og ikke vil delta med mindre møtet gjennomføres med fysisk oppmøte.

Tingretten har plikt til, på begjæring, å innkalle til årsmøte dersom styret ikke oppfyller sin plikt til å gjøre dette, jf. eierseksjonsloven § 43 annet ledd. Når retten innkaller til årsmøte, skal retten ved medhjelperen ha samme myndighet som styret til å bestemme gjennomføringen av møtet.

Retten til å delta i behandlingen av sakene på årsmøtet, er viktig. Prinsippet om at alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte følger av eierseksjonsloven § 46. En konsekvens av prinsippet, er at styret må sørge for at seksjonseiere som ikke er på digitale plattformer, likevel får si sin mening og avgi stemme. Styret må derfor finne praktiske løsninger som sørger for at ingen faller utenfor selv om avgjørelser skal tas i digitale møter. En oppfordring om å bruke fullmakt kan være et forsvarlig alternativ i noen tilfeller. Hvis det ikke er mulig å ivareta eiere som ikke er på digitale plattformer, må møtet gjennomføres med fysisk oppmøte.

Styret skal ikke ha absolutt bestemmelsesrett når det gjelder hvordan årsmøtet skal gjennomføres, og departementet foreslår i *annet punktum* at minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, kan kreve at det gjennomføres fysisk møte. Dette tilsvarer terskelen for å kreve ekstraordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 42. Bestemmelsen forutsetter at styret gir tydelig informasjon til seksjonseierne om møtet skal avholdes fysisk eller digitalt slik at seksjonseierne får anledning til å motsette seg et eventuelt digitalt møte.

Departementet foreslår i *tredje punktum* å åpne for at styret kan sette en frist for når seksjonseierne kan fremsette et krav om at årsmøtet skal gjennomføres med fysisk oppmøte. I *fjerde punktum* er det presisert at fristen ikke kan starte å løpe før seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker som skal behandles på årsmøtet. Kravet har sammenheng med at seksjonseierne ikke har et reelt grunnlag for å vurdere om det er behov for et fysisk møte før det er kjent hvilke saker årsmøtet skal behandle. Fjerde punktum presiserer videre at seksjonseierne må få rimelig tid til å vurdere om de ønsker å fremme et krav

om fysisk møte, samt til å eventuelt fremme et slikt krav. Ettersom det må være minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene som fremsetter krav om fysisk møte, må fristen også gir rom for seksjonseierne til å samkjøre seg.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres med fysisk oppmøte, er det i *femte punktum* presisert at styret må sørge for en forsvarlig gjennomføring. Kravet må ses i sammenheng med bestemmelsen i første punktum som gir styret kompetanse til å velge møteform. Som nevnt i merknaden til første punktum, vil det ikke være forsvarlig å gjennomføre møtet i en møteapplikasjon hvis det på agendaen står kompliserte saker, der en reell diskusjon forutsetter at beboerne møtes ansikt til ansikt. Femte punktum krever også at det foreligger «systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt». Dette kravet tar sikte på å sikre at den digitale løsningen som benyttes har funksjonalitet som gjør det mulig å gjennomføre møtet uten å bryte noen av lovens saksbehandlingsregler. I noen møteapplikasjoner gjennomføres årsmøtet over flere dager eller uker. Slike applikasjoner må ha funksjonalitet som enten ikke tillater å avgi stemme før diskusjonen er avsluttet, eller som åpner for at stemmen kan endres dersom nye faktaopplysninger eller nye argumenter gjør at noen ønsker å endre standpunkt.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres med fysisk møte, er det i *sjette punktum* presisert at deltakelse og stemmegiving må kunne kontrolleres på en trygg måte, herunder at det brukes en trygg metode for å bekrefte (autentisere) deltakerens identitet. Autentisering ved hjelp av passord eller PIN-kode vil være en trygg metode. Fingeravtrykk, engangskoder og passordkalkulatorer vil også normalt være trygge metoder for autentisering. I små eierseksjonssameier vil det i noen tilfeller antagelig ikke være aktuelt med noen egentlig bekreftelse på deltakernes identitet, for eksempel der noen få seksjonseiere (som kjenner hverandre) bruker en videokonferanseløsning for å gjennomføre årsmøtet. Synet på hva som er «trygt» vil også kunne endre seg i takt med den teknologiske utviklingen.

#### Til § 42

Endringsforslaget er nærmere omtalt i kapittel 4 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår i *nytt annet punktum* å slå fast at § 41 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinært årsmøte.

*Til § 53*

Departementet foreslår to endringer i *annet punktum*. Den første endringen går ut på å erstatte «underskrive» med «signere». Formålet med endringen er å tydeliggjøre at elektronisk signatur er likestilt med håndskreven signatur. Det er vanskelig å gi en uttømmende definisjon av hva som kan være en elektronisk signatur. Imidlertid vil eID og elektronisk signatur, som er i samsvar med kravene i lov 15. juni 2018 nr. 44 om elektroniske tillitstjenester med forskrifter, være en betryggende elektronisk signatur. Dette gjelder blant annet både BankID, eID og e-signatur fra Buypass og Commfides. Den andre endringen innebærer å erstatte ordene «er til stede» med uttrykket «deltar». Endringen foreslås for å få bestemmelsens ordlyd til å harmonere bedre med endringen i § 41 som åpner for digitale årsmøter, siden det er mindre naturlig å si at man «er til stede» i noen former for digitale møter.

*Til § 56*

Endringsforslaget er nærmere omtalt i kapittel 5 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår at første ledd får et nytt *tredje punktum*, som gir styrets leder rett til å avgjøre hvordan styresakene skal behandles. Dette innebærer at styrets leder i utgangspunktet bestemmer om medlemmene skal møtes fysisk, om de skal gjennomføre møtet via videokonferanse eller på annen måte. Det vil likevel kunne være uheldig om styremedlemmer, som forutsetningsvis skal samarbeide tett over en lengre periode, aldri treffes fysisk og at styreleder skal kunne beslutte dette alene. Derfor foreslås det i

nytt *fjerde punktum* å gi alle styremedlemmene rett til å kreve fysisk møte.

Videre foreslår departementet to endringer i *femte ledd annet punktum*. Den første går ut på å erstatte «undertegne» med «signere». Formålet med endringen er å likestille elektronisk og håndskreven signatur på styreprotokollen. Reglene for elektronisk signatur fremgår for øvrig av EU-forordningen eIDAS, som også gjelder som norsk lov. Den andre endringen innebærer å erstatte ordet «fremmøtte» med uttrykket «deltakende». Endringen foreslås for å få bestemmelsens ordlyd til å harmonere bedre med endringen i første ledd som åpner for digitale styremøter, siden man rent språklig ikke «møter frem» i et digitalt møte.

## 10.4 Til overgangsregelen

---

Departementet foreslår en overgangsregel som fastslår at møtetidspunktet er avgjørende for om generalforsamling og årsmøte kan avholdes i tråd med endringene i boligbyggelagsloven § 5-6, borettslagsloven § 7-4 og eierseksjonsloven § 41. Overgangsregelen åpner med andre ord opp for at møtene kan gjennomføres uten fysisk oppmøte selv om innkalling til slikt møte er sendt før endringene trådte i kraft. Bestemmelsen forutsetter at vilkårene i boligbyggelagsloven § 5-6, borettslagsloven § 7-4 og eierseksjonsloven § 41 er oppfylt, herunder at andels- og seksjonseierne har fått mulighet til å kreve fysisk møte. Overgangsregelen gjelder også for ekstraordinære generalforsamlinger og årsmøter, jf. boligbyggelagsloven § 5-7 nytt tredje ledd, borettslagsloven § 7-5 nytt annet ledd og eierseksjonsloven § 42 nytt annet punktum.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

t i l r å r :

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven (digitale møter, elektronisk kommunikasjon mv.).

---

Vi **HARALD**, Norges Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven (digitale møter, elektronisk kommunikasjon mv.) i samsvar med et vedlagt forslag.

---



## Forslag

# 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 gis. Andelseigarane kan reservere seg mot å motta meldingar elektronisk. Styret skal informere andelseigarane i rimeleg tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldingar skal gis 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-postadressa eller på den måten laget har fastsett for dette føremålet.

(3) Krav i lova om at meldingar og liknande skal vere eller gis 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 gis 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 egna 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 godkjent 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 laupe frå andelseigarane har blitt informert 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 lovens krav til generalforsamling er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og stemmegivinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å bekrefte identiteten til deltakarene.

§ 5-7 nytt tredje ledd skal lyde:

(3) Føresegna i § 5-6 fjerde ledd gjeld tilsvarende for ekstraordinære generalforsamlinger.

§ 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) *Styreleiaren avgjer om sakane 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 gis. Andelseigarane kan reservere seg mot å motta meldingar elektronisk. Styret skal informere andelseigarane i rimeleg tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldingar skal gis 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-postadressa eller på den måten laget har fastsett for dette føremålet.

(3) *Krav i lova om at meldingar og liknande skal vere eller gis 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 gis 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 egna 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 godkjent 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 andelseigare 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 laupe frå andelseigarane har blitt informert 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 lovens krav til generalforsamling er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og stemmegivinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å bekrefte 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 tilsvarende for ekstraordinære generalforsamlinger.*

§ 7-9 annet ledd annet punktum skal lyde:

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

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

*Styreleiaren avgjer om sakane 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.

