

Generalforsamlingen i OBOS 2021

Innkomne forslag



Innhold

| | |
|---|----|
| FORSLAG FRA STYRET | 4 |
| I.1. Innledning..... | 4 |
| I.2. OBOS og medlemsdemokratiet | 4 |
| Forslag 1 – Et vitalisert medlemsdemokrati..... | 5 |
| I.2. Ytterligere bidrag til miljøtiltak i OBOS’ tilknyttede borettslag..... | 6 |
| Forslag 2 – Styrking av miljøtiltak i OBOS-tilknyttede borettslag..... | 6 |
| I.3. OBOS sitt boligsosiale ansvar | 7 |
| Forslag 3 – En styrket sosial boligprofil | 8 |
| II. FORSLAG FRA MEDLEMMER OG DELEGERTE | 8 |
| II.2.2. De enkelte forslag..... | 8 |
| II.2.2.1. Forslag fra Gerd Gran Andreassen om å stryke et punkt i innledningen til vedtektene | 8 |
| II. 2.2.3. Forslag fra Clas Ola Høsøien om endring av vedtektene § 6 a med mer..... | 9 |
| II.2.2.4. Forslag fra Ingunn Kroken om å endre vedtektene § 7 annet ledd..... | 10 |
| II.2.2.5. Forslag fra Andreas Lindrupsen om å gjøre tillegg til vedtektene § 15..... | 11 |
| II.2.2.6. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre § 8 i OBOS’ vedtekter (NYTT)..... | 12 |
| II.2.2.7. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §8 nest siste avsnitt i OBOS’ vedtekter (NYTT) | 13 |
| II.2.2.8. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §10 andre avsnitt i OBOS’ vedtekter | 14 |
| II.2.2.9. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §10 fjerde avsnitt i OBOS’ vedtekter | 15 |
| II.2.2.10. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §3 tredje avsnitt i OBOS’ vedtekter..... | 16 |
| II.2.2.11. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §13 første avsnitt i OBOS’ vedtekter | 16 |
| II.2.2.12. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §13 tiende avsnitt i OBOS’ vedtekter | 18 |
| II.2.2.13. Forslag fra Benjamin E. Larsen og Siri Hellvin Stav om å igangsette et organisasjonsutviklingsprosjekt i OBOS | 18 |
| II.2.2.14. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §3 tredje avsnitt i OBOS’ vedtekter (NYTT) 20 | |
| II.2.2.15. Forslag fra Håvard Brekke om publisering av OBOS’ styringsdokumenter | 21 |
| II.2.2.16. Forslag fra Jostein Starrfelt om publisering av OBOS’ styringsdokumenter | 22 |
| II.2.2.17. Forslag fra Jostein Starrfelt om publisering av representantskapets møter | 23 |
| II.2.2.18. Forslag fra Jostein Starrfelt om medvirkning i reguleringsaker | 23 |
| II.2.2.19. Forslag fra Andreas Lindrupsen om mangfold i valgte organer | 24 |
| II.2.2.20. Forslag fra Andreas Lindrupsen om mangfold i valgte organer | 25 |
| II.2.2.21. Forslag fra Eivind Gramme om å begrense medlemsrettigheter for enkelte medlemmer | 25 |
| II.2.2.22. Forslag fra Eivind Gramme om å innhente uavhengige vurderinger av habiliteten for enkelte medlemmer i hver enkelt sak som behandles | 27 |

| | |
|---|----|
| II.2.2.23. Forslag fra Matti Lucie Arentz (delegert for de boligsøkende) | 27 |
| Forslag 1 - Medforslagsstiller Johnny Gimmestad (delegert for andelseierne i Etterstad Øst borettslag) | 27 |
| II.3. Forslag knyttet til OBOS' virksomhet | 32 |
| II. 3.1. Forslag fra Håkon Sagberg om å oppløse OBOS og dele ut verdiene til andelseierne.. | 32 |
| II.3.2 Forslag fra Erik Dugstad om ikke å ha virksomhet utenfor Norge, og kun å selge boliger til medlemmer | 33 |
| II.3.3 Forslag fra Andreas Lindrupsen om fisjon av den norske og svenske virksomheten..... | 34 |
| II. 3.4. Forslag fra Kjetil Berglund om å legge til ny § 6b i vedtektene om selvkostprinsipp for OBOS Eiendomsforvaltning | 35 |
| II.3.5.Forslag fra Evy-Aina Røed (delegert for Etterstad Sør borettslag) om gratis tjenester til borettslagene m.m. | 37 |
| II.3.6. Forslag fra Erlend Reiersen..... | 39 |
| II.3.7. Forslag fra Jostein Starrfelt om å erstatte konsernsjefen | 41 |
| II. 3.8. Forslag fra Ingunn Kroken om å endre den innledende bestemmelsen i OBOS' vedtekter | 41 |
| II. 3.9. Forslag fra Gerd Gran Andreassen om å endre punkt 3 i § 2 Formål i vedtektene..... | 42 |
| II. 3.10. Forslag fra Gerd Gran Andreassen om å stryke siste ledd punkt i § 2 Formål i vedtektene | 43 |
| II. 3.11. Forslag fra Gerd Gran Andreassen om å stryke tredje og endre sjette ledd i § 3 Andeler og andelseiere i vedtektene | 44 |
| II. 3.12. Forslag fra Ingrid Wergeland, Gunnell E. Sandanger og Kristian Myhre om troskap til OBOS' grunntanke | 45 |
| II. 3.13. Forslag fra Ingrid Wergeland, Gunnell E. Sandanger, og Kristian Myhre om OBOS som pådriver for rimelige, gode boliger..... | 46 |
| II. 3.14. Spørsmål /forslag fra Benjamin Endre Larsen om bærekraftig infrastruktur..... | 47 |
| II. 3.15. Forslag fra Ingrid Wergeland, Gunnell E. Sandanger og Kristian Myhre om grønnere byutvikling | 49 |
| II.3.16. Forslag fra Sverre Landmark om utøvelsen av OBOS' rolle som samfunnsaktør og innovatør innen bolig-, steds- og byutviklingen..... | 50 |
| II.3.17. Forslag fra Kjetil Berglund om at generalforsamlingen vedtar at salget av boligblokk på Ulven er i strid med OBOS' vedtekter | 51 |
| II.3.18. Forslag fra Kjetil Berglund om at styret bes legge frem konseptutredning om ny tjeneste om utleie..... | 53 |
| II.3.19. Forslag fra Kjetil Berglund om at andelseiere gis mulighet til å registrere medeier i andel uten at det påløper kostnader for registrering | 54 |
| II.3.20. Forslag fra Benjamin E. Larsen om ny 14a i OBOS' vedtekter | 55 |
| II.3.21. Forslag fra Håvard Brekke om utleie av boliger | 56 |
| II.3.22. Forslag fra Jostein Starrfelt om godtgjørelse til styret m.fl..... | 57 |

| | | |
|----------|--|----|
| II.3.23. | Forslag fra Jostein Starrfelt om å være pådriver for den tredje boligsektor..... | 57 |
| II.3.24. | Forslag fra Jostein Starrfelt om konsernledelsens lønnsnivå | 58 |
| II.3.25. | Forslag fra Jostein Starrfelt om granskning av styrets forvaltning..... | 59 |
| II.3.26. | Forslag fra Sten Kristiansen | 60 |

OBOS GENERALFORSAMLING 2021 – ALLE FORSLAG

FORSLAG FRA STYRET

1.1. Innledning

Det er innkommet en rekke ulike forslag fra andelseierne med mange gode tanker om hvordan OBOS kan utvikles i retning av en enda mer sosialt ansvarstakende og bærekraftsorientert organisasjon, samtidig som medlemmenes medvirkning på virksomhetens utvikling styrkes. Det er foreslått en rekke konkrete endringer i vedtekter som i detalj regulerer hvordan virksomheten skal styres, voteringsregler, stemmerettsbegrensninger på enkelte grupper medlemmer, samt et organisasjonsprosjekt.

Med denne bakgrunn vil styret spesielt løfte fram tre områder, der styret vil legge fram egne forslag:

1. OBOS og medlemsdemokratiet
2. Bærekraft i eksisterende OBOS-tilknyttede borettslag
3. Hvordan øke OBOS sitt boligsosiale ansvar

1.2. OBOS og medlemsdemokratiet

OBOS har eksistert i over 90 år. Gjennom disse årene har både organisasjonsform og selskapets virksomhet utviklet seg svært mye. Det er langt fra et boligbyggelag uten vesentlige midler, stiftet av bygningsarbeidere i Oslo, til en åpen medlemsorganisasjon med milliardomsetning og over 514.000 medlemmer i Norge og Sverige.

OBOS har i løpet av de siste fem år tatt vesentlige skritt i retning av å konsentrere virksomheten rundt sine kjerneområder, og har i løpet av de siste 10 årene bygget like mange boliger for medlemmene som OBOS gjorde i tiårene 50-, 60- og 70-tallet til sammen.

Styret mener det er avgjørende viktig at medlemsdemokratiet i OBOS utvikler seg i takt med selskapet for øvrig. Styret vil legge til rette for og bidra til at OBOS får enda mer aktive og involverte medlemmer som bidrar til å sikre og styrke fremtidens OBOS.

OBOS driver en betydelig økonomisk virksomhet med over 2 500 ansatte og en totalbalanse på vel 100 milliarder kroner. Vi har rettslige og faktiske forpliktelser og begrensninger knyttet til ansvar både overfor myndigheter, långivere, samarbeidspartnere og kunder. OBOS har mange viktige hensyn og oppgaver som må ivaretas. Utvikling og drift av OBOS må skje innenfor de rammene som settes gjennom lovgivningen, gjennom selskapets egne vedtekter og gjennom øvrige rammer for god selskapsdrift.

Utover dette må selskapet forholde seg til regulatoriske forhold bl.a. knyttet til konkurranserettslige regler og minoritetsvernet knyttet til ulike medlemsgruppers interesser og rettigheter i boligbyggelagslovens regler.

Disse forholdene avgjør også hva, og hvordan, selskapets styrende organer kan endre selskapsformen, organiseringen, vedtektene og praktiseringen av dem. Men, igjen, styret deler forslagsstillernes engasjement og intensjoner om et styrket og fornyet medlemsdemokrati. Styret mener dette må gjøres helhetlig, samlet og med grundige vurderinger av situasjonen, muligheter og utfordringer nå og fremover.

Styret mener derfor den beste behandlingsmåten vil være at de innkomne forslagene som handler om medlemsdemokrati, gjøres til del av et større demokratiprojekt om nettopp medlemsdemokratiet. Dette er kompliserte og viktige spørsmål med vidtrekkende og uoversiktlige konsekvenser, og må gis en grundig saksbehandling med kompetente ressurser og involvering av hele bredden i medlemsfellesskapet. Arbeidet utgår fra styret som legalt ansvarlig for forvaltningen av laget, men bør ledes av en uavhengig faglig autoritet med stor erfaring fra samvirkeforetak.

Mandatet for demokratiprojektet er å få frem en robust og fremtidsrettet styringsstruktur for et stort samvirkeforetak med bred medlemsmedvirkning. Det bør inneholde en analyse av hvordan dagens styrings- og kontrollorganer er sammensatt og fungerer. Utvalget må se på relevant lovgivning, vedtekter, andre relevante samvirkeorganisasjoner, hensynet til OBOS' hovedformål, representasjon fra ulike grupper medlemmer, valgordninger og deltakelse. Det er avgjørende at OBOS har forutsigbare rammebetingelser, en struktur som er egnet for intens konkurranse i eiendomsmarkedet samt sterke og kompetente styrende organer som er i stand til å ivareta det forretningsmessige og det strategiske på en god og forsvarlig måte, og samtidig ivareta medlemsfellesskapets interesser balansert og i tråd med selskapets formål og vedtekter

Det bør nedsettes et faglig utvalg med bred kompetanse for å jobbe med prosjektet. Styret har forespurt professor Tore Bråthen om å lede et slikt utvalg. Professor Tore Bråthen har ledet Institutt for rettsvitenskap og styring ved Handelshøyskolen BI i 12 år, har vært tilknyttet forskningen ved BI Senter for Stiftelser og er professor II ved Universitetet i Tromsø. Han har ledet en rekke lovutvalg og er en av landets ledende autoriteter innen selskapsrett og virksomhetsstyring.

Bråthen har takket ja til et slikt oppdrag.

Forslag 1 – Et vitalisert medlemsdemokrati

Styret bes initiere et demokratiprojekt med sikte på vitalisering av medlemsdemokratiet i OBOS, sikre OBOS en robust og fremtidsrettet styringsstruktur og å foreslå konkrete forbedringstiltak, herunder eventuelle endringer av vedtektene. Forslagene til generalforsamlingen vil bli vurdert som del av dette prosjektet.

Styret skal utnevne et uavhengig utvalg ledet av professor Bråthen. Med seg får han advokat Tore Fjørtoft, ekspert i samvirke- og foreningsrett, tidligere konsernsjef i Tine, Hanne Refsholt, en ansattrepresentant og to representanter fra medlemsmassen (en boligsøkende og en boende). I tillegg vil utvalget ha en sekretær.

Det opprettes en referansegruppe som skal sikre en stor og representativ involvering av medlemsmassen i denne utredningen. Referansegruppen vil hensynta OBOS-medlemmenes ulike geografiske tilhørighet, forholdet mellom boende og ikke-boende (hussøkende) samt alder og kjønn. Representantskapet utvelger medlemmer til denne gruppen, men deltar selv kun med inntil 25% av medlemmene.

Utvalget leverer sin innstilling til styret. Innstillingen gjøres også offentlig tilgjengelig. Ut fra utvalgets innstilling utarbeider styret sitt forslag til endringer som fremlegges for beslutning på generalforsamlingen i 2022.

1.2. Ytterligere bidrag til miljøtiltak i OBOS' tilknyttede borettslag

Borettslagene er ryggraden i OBOS. Inne i og utenfor husene har generasjoner av medlemmer levd sine liv. Det er OBOS sin målsetning å understøtte at dette blir gode liv.

OBOS har 1.096 tilknyttede borettslag i Norge med 92.470 boliger. Antallet boliger i tilknyttede borettslag har økt med 30% siste 10 år. Den kraftige økningen er i stor grad et resultat av fusjoner med flere boligbyggelag ulike steder i Norge, samt høy byggeaktivitet.

OBOS har generelt intensivert sin satsing på bærekraft de seneste årene. I årsrapporten 2020 beskrives hvilke mål OBOS har satt opp innenfor dette området, som reduserte utslipp fra OBOS sine byggeplasser med 45% i løpet av 5 år, miljømerking som BREEAM-NOR og Svanemerking av alle nye boligprosjekter, økt materialgjenvinning, osv. På Fornebu planlegger OBOS et Future-built-prosjekt som ser på ombruk, materialgjenvinning og økt andel bruk av resirkulerte produkter med sikte på å redusere klimautslippene i prosjektet med mer enn 50%.

Men OBOS ønsker naturligvis også å bidra til at de borettslagene vi allerede har bygget, er og forblir gode boliger, både for de medlemmene som bor der nå og for de som skal bo der i fremtiden. For å gjøre det mer attraktivt for boligselskapene å investere i beboernes trivsel, har OBOS siden 2017 bevilget 49 millioner kroner totalt sett til tiltak for bomiljø og klima/miljø. Videre har OBOS, for å støtte god forvaltning og effektivt styrearbeid for det enkelte borettslag, i løpet av de siste 5 årene investert godt over 50 millioner kroner på teknologiske løsninger som Styrerommet og Vibbo. 100 prosent av boligselskapene som kjøper forvaltningstjenester av OBOS, benytter Styrerommet. Ca. 80% av husstandene i de forvaltede boligselskapene har tatt Vibbo i bruk. Videre er det utviklet en løsning for digitale årsmøter som mange borettslag fikk god nytte av da covid-19 satte en stopper for gjennomføring av fysiske årsmøter. Styret ønsker å fortsette å bidra til en langsiktig styrking av gode og miljøtilpassede boliger. Dette vil styrke både livskvalitet og attraktiviteten av boligene.

Forslag 2 – Styrking av miljøtiltak i OBOS-tilknyttede borettslag

Styret bes avsette 250 millioner kroner for bruk over 5 år, 50 millioner kroner per år, til satsing på bomiljø, klima- og miljøtiltak i eksisterende OBOS-tilknyttede borettslag.

1.3. OBOS sitt boligsosiale ansvar

OBOS har de siste årene prioritert et høyt byggevolum for å levere på formålet om å sørge for boliger til sine medlemmer. Dette er en strategi som har vært bredt forankret i representantskap, styre og generalforsamling. OBOS har i Norge bygget mer enn 10.000 boliger de siste 5 årene, mot rundt 5.000 boliger i de foregående fem årene. Dette er på fem år en dobling av boligtilbudet til medlemmene. Tilbudet har aldri vært høyere.

Over 70% av OBOS sin omsetning er innen boligutvikling. Næringsbygg står for mye av det øvrige. Her bygger vi for eksempel barnehager og skoler som ofte er en forutsetning for å få bygge boliger. I tillegg, boligbygging er i dag byutvikling. Når Ulven eller Fornebu bygges ut, så er butikker, serveringssteder, kontorer og så videre en naturlig del av helheten for å skape levende og attraktive boområder med arbeidsplasser innen gang- eller sykkelavstand. Alt overskudd fra OBOS sin virksomhet reinvesteres i virksomheten, og særlig til boligutvikling.

Medianprisen på leiligheter solgt i Oslo, som er landets dyreste område, er siden 2019 rundt 5,5 millioner kroner. Siden dette er medianen, så selges halvparten av boligene til en pris under dette beløpet. Dette er mye penger, men like fullt oppnåelig i dag for folk flest. OBOS er samtidig bevisste på hvor vanskelig det er for mange å komme inn i boligmarkedet i pressområder generelt, og i Oslo spesielt, særlig om man kun kan basere seg på en inntekt. Derfor er det fra 2018 utviklet to innstegsmodeller for å gjøre det lettere for lavtlønte eller medlemmer med lav egenkapital å kjøpe sin første bolig, OBOS Bostart og OBOS Deleie. Fram til nå har vi solgt flere hundre boliger med disse modellene. I 2021 er planen å tilby medlemmene mellom 700 og 800 nye boliger med mulighet for disse modellene.

Mange av de innkomne forslagene signaliserer et ønske om at OBOS må bygge og selge boliger under markedspris for å møte utfordringer knyttet til et boligmarked der mange faller utenfor. Styret deler ambisjonen om at OBOS må gjøre en enda større innsats for at flere skal få mulighet til å eie bolig. Styret vurderer at en større økning i bruk av OBOS Bostart og OBOS Deleie vil være en målrettet og effektiv måte å hjelpe flere av dem som trenger det mest inn på markedet. En generell reduksjon av priser eller nye subsidier vil treffe mer tilfeldig og ha en rekke følgekonskvenser. Det er en viktig forutsetning at OBOS fortsetter å gå med overskudd innen boligbyggingen, da overskuddet finansierer fortsatt boligbygging og mulighet for å være en langsiktig og kraftfull aktør i boligmarkedet.

Styret har tidligere satt et ambisjonsnivå på å årlig tilby 1000 nye boliger med OBOS Bostart og OBOS Deleie innen 2026, men mener i lys av situasjonen i boligmarkedet at dette tallet kan og bør kunne økes ytterligere. Medlemmene vil selv kunne velge om de vil kjøpe en bolig uten spesielle bindinger, eller kjøpe den samme boligen ved bruk av en av de nye innstegsmodellene. Økt bruk av nye boligkjøpsmodeller vil imidlertid kreve mye kapital i årene fremover, noe som vil begrense vår evne til videre stor økning i boligproduksjonen til medlemmene. En omlegging for å ta et enda større boligsosialt ansvar krever en bred utredning. Til denne utredningen vil et representativt utvalg av OBOS sine medlemmer inviteres til å gi sine råd for å finne balansen mellom vekst i form av økt boligbygging for å styrke det generelle boligtilbudet, og å bruke mer av OBOS sin kapital til å gjøre inngangen lettere i boligmarkedet for flere kjøpergrupper.

Flere medlemmer og andre interessegrupper har pekt på at OBOS ikke bør bygge selveierboliger. Styret er også av den oppfatning at OBOS bør styrke sin kooperative profil, sikre den langsiktige forkjøpsretten for medlemmene og bidra til stabile bomiljøer, gjennom å påse at en stor del av OBOS sine boliger som bygges i områder i Norge med høye boligpriser, bygges som borettslagsboliger. I 2020 var 86% av boligene OBOS solgte i de største byene borettslagsboliger. Andelen har ligget på et

stabilt høyt nivå, på over 78% de siste tre årene. Per i dag fungerer også bruken av de nye innstegsmodellene OBOS Bostart og OBOS Deleie best på borettslagsboliger. Hvor stor andel borettslagsboliger skal utgjøre bør imidlertid også ta hensyn til medlemmenes ønsker og preferanser og det lokale boligmarkedet. OBOS, ved OBOS Block Watne, bygger også småhus i randsonen til byer. Disse er ikke like egnet for borettslag. Et absolutt forbud synes derfor ikke hensiktsmessig.

Forslag 3 – En styrket sosial boligprofil

- a) Styret bes utrede en styrking av OBOS medlemmenes valgfrihet ved kjøp av nybolig gjennom å tilby nye innstegsmodeller som OBOS Bostart og OBOS Deleie som alternativ til å kjøpe boligen til markedspris, på en dominerende andel av boligene i byområder med press på boligprisene. Et representativt og større utvalg medlemmer vil inviteres til å gi sine råd i denne avveiningen mellom en økt andel nyboligsalg med innstegsmodeller og en generell økning i boligproduksjonen. Styret vil redegjøre for valgt strategi for innstegsmodellene på generalforsamlingen i 2022.
- b) Styret bes påse at en stor majoritet av leiligheter som OBOS bygger i byområder bygges som borettslagsboliger.

II. FORSLAG FRA MEDLEMMER OG DELEGERTE

II.2. Forslag knyttet til OBOS og medlemsdemokrati

II.2.1. Styrets innledning:

Det er innkommet en rekke forslag fra delegater som i detalj angir hvordan OBOS skal drives og organiseres i fremtiden som er samlet i forslagspunktene under. Styret mener det er mange gode innspill i disse samtidig som det også er forhold man er uenig i.

Styret mener det av respekt for en god demokratisk prosess rundt disse forslagene og mengden forslag, vil være til det beste både for OBOS og medlemsfellesskapets interesser at forslagene gjennomgås av det av styret foreslåtte demokratiutvalg. Styret har derfor på de enkelte forslagene foreslått et alternativ der forslaget oversendes til demokratiutvalget. Dette utvalget vil kunne utrede forslagene og involvere en bredere del av medlemsmassen i prosessen fremfor at det forhastet enten får vedtatt eller forkastet en rekke forslag basert på et relativt begrenset utredningsunderlag.

Dersom styrets forslag blir vedtatt vil sakene bli overført Demokratiutvalget for behandling.

Dersom styrets forslag blir forkastet betyr det ikke at delegertforslaget er vedtatt, men det må det stemmes på nytt over om delegertforslaget skal vedtas eller ikke.

Det alminnelige flertallskravet er simpelt flertall, vedtektsendringer krever to tredels flertall.

II.2.2. De enkelte forslag

II.2.2.1. Forslag fra Gerd Gran Andreassen om å stryke et punkt i innledningen til vedtektene

Forslaget:

Jeg ønsker med dette å fremme følgende endring i Vedtekter for OBOS BBL:

Følgende punkt i innledningen strykes:

"- OBOS skal også være en viktig aktør og premissleverandør for samfunns- utviklingen både i Oslo og på nasjonalt plan gjennom sin rolle som landets fremste boligbyggelag og medlemsorganisasjon".

Forslagsstillers begrunnelse:

OBOS skal fokusere på å bygge og forvalte boliger på en god og kostnadseffektiv måte for sine medlemmer. OBOS har brukt sin rolle som en stor aktør til å kjempe for utbygging av E18 vest for Oslo. Dette er ikke til medlemmenes beste og heller ikke samfunnsøkonomisk lønnsomt. Dette ble godt belyst i pressen i fjor da OBOS gikk ut og tok side i saken.

Styrets merknader til forslaget:

Formuleringen er plassert i vedtektenes innledning og er ikke en materiell regel. Formålet med formuleringen er å understreke at OBOS i tillegg til å være opptatt av formålet og medlemmenes interesser, har et stort samfunnsansvar i kraft av sin rolle. For å oppnå dette må OBOS være en aktør i samfunnsutviklingen og delta i samfunnsdebatten. Særlig gjelder dette i boligpolitiske spørsmål og i saker som har stor betydning for OBOS' virksomhet. OBOS sitt standpunkt i E18-spørsmålet var ikke fordi man generelt er opptatt av veiutbygging, men fordi realisering av ny E18 Vestkorridoren var helt avgjørende for å realisere ca. 6 000 boliger for OBOS sine medlemmer på Fornebu.

Punktet er imidlertid ikke modernisert i tråd med den endring som er skjedd i OBOS sin virksomhet de siste årene.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget overføres Demokratiutvalget for utredning og behandling.

II. 2.2.3. Forslag fra Clas Ola Høsøien om endring av vedtektene § 6 a med mer.

Forslaget:

Forslag til endring av vedtekter.

Under generelle vedtekter:

Forslag til nye setninger:

OBOS skal søke å nå disse målene ved å ha ambisiøse mål for medvirkning. OBOS skal legge til rette for god stedstilpassing og ivaretagelse av lokal identitet, kulturminner, verneverdig bebyggelse og grøntområder.

Slik at det nye avsnitte lyder:

- OBOS skal også være en viktig aktør og premissleverandør for samfunnsutviklingen både i Oslo og på nasjonalt plan gjennom sin rolle som landets fremste boligbyggelag og medlemsorganisasjon. OBOS skal søke å nå disse målene ved å ha ambisiøse mål for medvirkning. OBOS skal legge til rette for god stedstilpassing og ivaretagelse av lokal identitet, kulturminner, verneverdig bebyggelse og grøntområder.

§ 6a Utdeling fra laget

OBOS utbetaler inntil 10% av konsernets årsoverskudd etter skatt til bomiljøtiltak og andre allmennyttige formål. Det skal under dette punkt likevel ikke utbetales mer enn styret finner forsvarlig. OBOS deler for øvrig ikke ut utbytte.

Forslag til revidert setning: OBOS utbetaler inntil 10% av konsernets årsoverskudd etter skatt til bomiljøtiltak og i noen grad til andre allmennyttige formål.

Forslag til ny nest siste setning: Det legges til rette for dialog og medvirkning om hva som kan være gode tiltak.

Slik at det reviderte avsnittet ser slik ut:

OBOS utbetaler inntil 10% av konsernets årsoverskudd etter skatt til bomiljøtiltak og i noen grad til andre allmennyttige formål. Det skal under dette punkt likevel ikke utbetales mer enn styret finner forsvarlig. Det legges til rette for dialog og medvirkning om hva som kan være gode tiltak. OBOS deler for øvrig ikke ut utbytte.

Styrets merknader til forslaget:

Styret har forståelse for motivasjonen bak forslaget. Når det gjelder realiseringen av OBOS' bolig- og byutviklingsprosjekter søker man alltid å ivareta en rekke hensyn, herunder miljø- og vernehensyn. OBOS er opptatt av å ha dialog og medvirkning med både medlemmer, naboer og nærmiljø der vi har våre bolig- og byutviklingsprosjekter. Arbeidet med gode og profesjonelt styrte medvirkningsprosesser er styrket vesentlig de siste årene.

Når det gjelder utdeling til bomiljø- og andre medlems- eller samfunnsnyttige formål har OBOS alltid vært lydhør for innspill og dialog med medlemmene om hva som kan være gode tiltak. Blant annet har vi både i 2020 og 2021 bedt medlemmene foreslå tiltak som OBOS bør kunne tildele støtte gjennom OBOS Jubel, og utenom dette har det vært åpne søknadsrunder for støtte som en rekke medlemmer har benyttet seg av. Styret finner det ikke hensiktsmessig å endre vedtektene som foreslått.

Styret anser det uansett ikke tjenlig med et slikt detaljeringsnivå som det her legges opp til. Snarere vil det reise flere konflikttemaer, f.eks. om hva som i enkelte saker er å anse som stedstilpasset og ivaretagelse av lokal identitet. Dette kan også i mange tilfeller komme i konflikt med lagets hovedformål som er å skaffe boliger til medlemmene.

Styret anser også dagens formulering der man likestiller bomiljøtiltak og andre allmennyttige formål som mest riktig gitt omfanget av virksomheten og for å sikre klarhet rundt om disponeringen er i tråd med vedtektene.

Det er samtidig et faktum at selv om OBOS ønsker å ha dialog og medvirkning, så må beslutningene til syvende og sist tas av styret og administrasjonen etter en helhetsvurdering. Dette gjelder både boligprosjekter og utdelinger, og innebærer at ikke alle ønsker kan imøtekommes.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget fra Clas Ola Høsøien overføres til Demokratiutvalget for behandling.

II.2.2.4. Forslag fra Ingunn Kroken om å endre vedtektene § 7 annet ledd

Forslaget:

«Generalforsamling innkalles av styret. Skriftlig innkalling med saksdokumenter sendes til de valgte delegater og legges ut på OBOS' nettsider med minst 8 dagers varsel.»

Styrets merknader til forslaget:

Forslaget om å legge innkallingen til generalforsamling ut på OBOS' nettsider vil gi de fleste medlemmer, og ikke bare de delegerte, god mulighet til å sette seg inn i alle spørsmål som skal behandles på generalforsamlingen. Det er positivt, og kan bidra til større engasjement fra medlemmene og bedre mulighet for medlemmene til å påvirke organisasjonen.

Styret vil derfor anbefale forslaget, men med en liten endring for ikke å begrense kunngjøringsmåten for sterkt. I fremtiden kan det jo tenkes at vi får andre og mer hensiktsmessige kunngjøringsmåter enn på nettsiden.

I forlengelsen av dette forslaget vil styret også fremme forslag om vedtektsendring av § 10 angående kunngjøring av protokollen fra generalforsamlingen, jf. eget forslag om dette.

Styrets forslag til endring av OBOS' vedtekter § 7 annet ledd:

«Generalforsamlingen innkalles av styret. Skriftlig innkalling med saksdokumenter sendes til de valgte delegater med minst 8 dagers varsel. *Innkallingen skal samtidig med utsendelsen legges ut på OBOS' nettsider eller kunngjøres for medlemmene på annen hensiktsmessig måte.*»

II.2.2.5. Forslag fra Andreas Lindrupsen om å gjøre tillegg til vedtektene § 15

Forslaget:

Følgende setning legges til § 15 annet avsnitt:

«Minimum to av styrets medlemmer skal bo i et OBOS' borettslag.»

Forslagstillers begrunnelse:

“I dag representerer styret i liten grad de personene som bor i boligene som OBOS bygger. Kun 2 av 10 styremedlemmer har bostedsadresse i Oslo. Ingen av styrets medlemmer bor i en OBOS leilighet.”

Styrets merknader til forslaget:

Etter de eksisterende vedtektene skal OBOS ha et styre som skal bestå av styreleder og inntil 8 andre medlemmer med ett varamedlem valgt fra andelseierne og inntil 3 varamedlemmer valgt av de ansatte. Det er Representantskapet som vedtar hvem som skal sitte i styret på vegne av andelseierne. Dette følger av OBOS' vedtekter § 14.

I Representantskapet, som da i hovedsak er det organ som velger sammensetningen i styret, sitter 47 medlemmer hvorav 41 medlemmer velges av generalforsamlingen og hvor de ansatte i OBOS og i heleide datterselskaper av OBOS, har rett til samlet å oppnevne inntil 6 medlemmer. Av representantskapets valgte medlemmer skal 21 medlemmer og 9 varamedlemmer være andelseiere som ikke har eller er tildelt bolig i tilknyttet borettslag, mens 20 medlemmer og 8 varamedlemmer skal ha eller være tildelt slik bolig. Dette følger av OBOS' vedtekter § 12.

Andelseierne representeres også på generalforsamlingen ved delegerte. Nærmere regler om dette finnes i OBOS' vedtekter § 8, og også her finnes det regler om kvoter mellom boende og ikke-boende medlemmer. Det er generalforsamlingen som velger deltakerne til Representantskapet som igjen velger styret.

Disse ovennevnte valgreglene må dessuten suppleres med bestemmelsene i bustadbyggelagslova kapittel 6, blant annet § 6-4a om krav om representasjon av begge kjønn i styret.

Etter styrets oppfatning er det gjennom bestemmelsene i § 14 og 12 allerede tatt inn bestemmelser som skal sikre representasjon og innflytelse fra både boende og ikke-boende medlemmer.

Styret finner det uheldig dersom vedtektene i bestemmelser om styresammensetning skal favorisere én enkelt gruppe andelseiere, i dette tilfellet boende andelseiere. Da det allerede er regler i vedtektene (§§ 8, 12 og 14) som sikrer representasjon og innflytelse blant både boende og ikke-boende medlemmer, er styret av den oppfatning at det ikke bør legges ytterligere kvoter for en gruppering av andelseierne knyttet til hvem som kan velges inn som styremedlem.

Styret legger til at dersom et flertall i det sittende Representantskapet synes det er viktig at det blant styremedlemmene er personer som er boende, altså bor i et OBOS- tilknyttet borettslag, kan de velge å hensynta dette i sitt valg av styremedlemmer.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget fra Andreas Lindrupsen overføres til Demokratiutvalget for behandling.

II.2.2.6. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre § 8 i OBOS' vedtekter (NYTT)

Forslaget:

§ 8 Delegerte får et nytt punkt 5 lydende:

“Ansatte i OBOS kan utgjøre høyst 5 % av de delegerte til generalforsamlingen. Når valgkomiteen gjennomfører loddtrekning som nevnt i punkt 2, skal den også forsikre seg om at det blant de delegerte sett under ett er høyst 5 % som er ansatt i boligbyggelaget. Dersom andelen er høyere gjennomføres det en loddtrekning blant alle delegerte som er ansatte, slik at andelen kommer under 5 %. Styret, ansatte i ledende stilling og personer med styreverv i OBOS' selskaper kan ikke velges som delegerte, og valgkomiteen skal eventuelt stryke disse fra listene over delegerte.”

Dagens punkt 5 blir nytt punkt 6.

Forslagsstillers begrunnelse:

Ikke oppgitt.

Styrets merknader til forslaget:

Forslaget søker å begrense antall ansatte som kan opptre som delegert på generalforsamlingen i OBOS. Videre fastsetter forslaget at styremedlemmene i OBOS, ansatte i ledende stilling og personer med styreverv i OBOS' øvrige selskaper ikke skal kunne velges som delegerte.

Styret mener at forslaget ikke er lovlig, og derfor kan det ikke vedtas. Styret viser i den sammenheng til bestemmelsen i Boligbyggelagsloven § 4-1(1) som sier at *“Alle andelar gir like rettar og plikter i laget, om ikkje anna følgjer av lova her”*. Styret viser dessuten til § 5-2 (1) som sier at *“Møteretten kan ikkje avgrensast i vedtektene på anna vis enn det som går fram av § 5-3.”*

Endelig vil et vedtak som fratrukker en gruppe medlemmer demokratiske rettigheter i laget, med største sannsynlighet være i strid med boligbyggelagsloven § 5-20 om myndighetsmisbruk.

Etter styrets oppfatning vil det normalt være en fordel for en bedrift eller organisasjon dersom de ansatte er involvert og bryr seg om driften og styringen av denne. Styret kan ikke se noen grunn til at ikke det samme skulle gjelde OBOS, og anser at engasjerte ansatte bør være noe man bør legge til rette for, fremfor å anse dette som et problem som skal begrenses gjennom vedtekter.

Styret mener snarere det bør være en ambisjon å få så mange medlemmer som mulig til å engasjere seg i virksomheten fremfor å begrense en gruppe medlemmers mulighet til å delta. Derfor vil styret i tiden framover iverksette arbeid med sikte på å involvere medlemmene i større grad enn i dag.

Det har i norsk politikk vært relativt bred politisk enighet ved innføring av regler som nettopp fremmer de ansattes muligheter til å delta i de styrende organer. Dette forslaget går i motsatt retning og søker å begrense og frata en enkeltgruppe av OBOS sine andelseiere rettigheter til medvirkning og påvirkning i generalforsamlingen. Forslaget harmonerer følgelig dårlig med ordinære demokratiske prinsipper.

Deler av forslaget til vedtektsendring vil videre være vanskelig å praktisere, da det kan oppstå vanskelige tolkningssituasjoner om hvorvidt en ansatt kun er å anse som en "ansatt" eller om vedkommende har en "ledende stilling", som da vil gjøre at vedkommende er diskvalifisert til å opptre som delegert.

Styret kan ikke se at forslaget er hensiktsmessig, og mener at ansatte i OBOS som er andelseiere i OBOS, bør ha de samme muligheter som andre andelseiere til å være delegater. Styret finner ikke grunnlag til å kunne anbefale å begrense eller ekskludere enkeltgrupper andelseiere fra deltakelse som delegert på generalforsamling. I denne sammenheng kan styret også vise til at boligbyggelagsloven har habilitets-bestemmelser. Dette innebærer at en person som er inhabil etter lovens regler, ikke kan avgi stemme i den konkrete saken hvor vedkommende er inhabil. Dette gjelder for alle, herunder styremedlemmer, direktører og daglig leder.

Styret er ikke enig i forslaget, men anbefaler likevel at det oversendes Demokratiutvalget for nærmere utredning.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget oversendes Demokratiutvalget for behandling.

II.2.2.7. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §8 nest siste avsnitt i OBOS' vedtekter (NYTT)

Forslaget:

§8 Delegerte endres i nest siste avsnitt, slik at dette lyder (endring markert i fet type):

"Styret innkaller til møter for valg av delegater nevnt i pkt. 3 over med minst **to ukers** varsel. Innkalling skjer ved kunngjøring i OBOS-bladet, **på e-post, og dessuten** på annen egnet måte. **Innkallingen skal inneholde tid og sted for møtet, dagsorden og forretningsorden.** Det kan holdes møter for grupper av andelseierne oppdelt etter deres innmeldingsdato. Hver andelseier har maksimalt en stemme."

Forslagsstillers begrunnelse:

Ikke oppgitt.

Styrets merknader til forslaget:

Slik styret forstår forslaget, er dette foreslått for å sikre at flere OBOS-medlemmer blir kjent med muligheten til å melde seg til valg som delegat. Styret er enig i at OBOS er tjent med at andelseierne blir best mulig informert om muligheten til å melde seg til valg som delegat, og støtter slik sett forslagets antatte formål.

Forslaget har imidlertid enkelte svakheter som gjør at styret ikke ønsker å støtte forslaget i sin foreslåtte form.

For det første pålegger ordlyden kunngjøring på epost, noe som er problematisk både fordi en slik bestemmelse, etter styrets oppfatning, ikke bør knyttes opp til en bestemt teknologi (i dette tilfellet epost), og fordi et slikt pålegg vil bryte med den plikten OBOS har til å respektere de andelseiere som har reservert seg mot digital kommunikasjon fra OBOS. Det vises i så måte til lovendringen i boligbyggelagsloven § 1-5 som nylig i år trådte i kraft som sier *“Styret avgjør korleis meldingar og liknande til andelseigarane etter denne lova skal givast. Andelseigarane kan reservere seg mot å ta imot meldingar elektronisk.”*

For det andre kan styret ikke se at det skal være behov for å vedtektsfeste at innkallingen skal inneholde dagsorden og forretningsorden for dette møtet, all den tid det kun er ett tema som skal behandles på dette møtet, nemlig valg av delegater.

For det tredje er styret ikke overbevist om at det bør vedtektsbestemmes at innkallingen skal inneholde sted for møtet. Dette fordi det på tidspunkt for innkalling vil være uvisst hvor mange delegater som melder seg, og det vil derfor være uhensiktsmessig om man ikke skal kunne tilpasse bestilling av møtelokale til påmeldt antall møtedeltakere.

Når dette er sagt, er styret enig i at det bør utredes hvordan publisering av innkalling til dette møtet kan gjøres bedre, men mener samtidig at en slik detaljregulering som foreslått, ikke er veien å gå. Det vises ellers til styrets eget forslag om utredning av hvordan medlemsdemokratiet i OBOS kan styrkes.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget oversendes Demokratiutvalget for behandling.

II.2.2.8. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §10 andre avsnitt i OBOS' vedtekter

Forslaget:

§ 10 Møteledelse og avstemning endres i andre avsnitt slik at dette lyder (endring markert i fet type):

*“Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen utfallet, også om møteleder ikke har stemmerett. **Ved valg der kun én person skal velges, kreves et flertall av de avgitte stemmer. Oppnår ingen kandidat dette, gjennomføres en ny valgrunde mellom de to kandidatene som fikk flest stemmer. Ved valg der mer enn én person skal velges,***

gjennomføres valget som preferansevalg etter Universitetet i Oslos regler. Stemmelikhet ved valg avgjøres ved loddtrekning.”

Forslagsstillers begrunnelse:

Forklaring: Første del av endringen sikrer at man i de tilfellene der det bare skal velges én kandidat faktisk er flertall blant dem som avgir stemmer for denne kandidaten. Andre del av endringen gjør det umulig for en part som behersker et flertall i møtet å besette alle verv, og gir de møtende anledning til å stemme på sine førstepreferanser uten å risikere å "tape" stemmen.

Styrets merknader til forslaget:

Boligbyggelagsloven § 5-18 (1) og (2) har allerede regler om flertallskrav. Disse oppfattes som fornuftige og praktiske. Disse reglene er speilet i OBOS' vedtekter, og har etter styrets oppfatning fungert bra uten at det har meldt seg konkrete behov for å gjøre endringer i disse reglene.

For alle tilfeller oppfattes forslaget som u hensiktsmessig komplisert. Styret i OBOS vil dessuten fraråde at vedtektene kobles opp mot en annen organisasjons regler, her UiO's interne regler.

Dette fordi OBOS i så tilfelle vil indirekte være bundet av et eksternt regelverk som OBOS selv ikke har kontroll eller innflytelse over, og som kan endres uten at OBOS har stemmerettigheter. Dette gjør at OBOS vedtekter i praksis vil endres ved endringer i UiO's interne regelverk, noe som er uønsket. En slik endring vil dessuten gjøre OBOS' regelverk enda mer komplisert og mindre tilgjengelig ved at man for å få oversikt over dette ikke bare må navigere i lov og vedtekter, men også UiO's regelverk.

Styret er åpen for at forslaget kan ha mye for seg, men mener dette mest hensiktsmessig er av de forhold som bør utredes og underkastes en helhetlig behandling i Demokratiutvalget.

Styrets innstilling til vedtak:

Styrets innstiller på at forslaget oversendes Demokratiutvalget for behandling.

II.2.2.9. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §10 fjerde avsnitt i OBOS' vedtekter

Forslaget:

§ 10 Møteledelse og avstemning får en ny siste setning i fjerde avsnitt som lyder:

“Protokollen er offentlig og arkiveres i 10 år lett tilgjengelig på OBOS' nettsider.”

Forslagsstillers begrunnelse:

Ikke oppgitt.

Styrets merknader til forslaget:

Styret har i punkt 3.1.1. anbefalt å vedta forslaget fra medlemmet Ingunn Kroken om at innkallingen til generalforsamlingen skal kunngjøres for medlemmene. Styret vil i tillegg anbefale forslaget fra Benjamin E. Larsen om at også protokollen fra generalforsamlingen skal kunngjøres for medlemmene. Det følger allerede av boligbyggelagsloven at protokollen skal holdes tilgjengelig for medlemmene hos boligbyggelaget. Med de tekniske muligheter som finnes i dag, er det ingen grunn til at ikke protokollen skal gjøres tilgjengelig for medlemmene.

Dette forslaget krever etter ordlyden at de siste 10 års protokoller skal ligge tilgjengelig på OBOS' nettsider. Styret anbefaler forslaget, med en språklig endring, samt at endringen bør utgjøre et nytt femte ledd i vedtektenes § 10. Styret vil også ta høyde for at det i fremtiden kan tenkes andre og mer hensiktsmessige kunngjøringsmåter enn på nettsiden. Med denne presiseringen anbefaler styret forslaget.

Styrets forslag til et nytt femte ledd i vedtektenes § 10:

“Protokollen fra generalforsamlingen skal gjøres tilgjengelig for medlemmene i 10 år ved kunngjøring på OBOS' nettsider eller på annen hensiktsmessig måte.”

II.2.2.10. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §3 tredje avsnitt i OBOS' vedtekter

Forslaget:

§ 10 Møteledelse og avstemning endres i tredje avsnitt, slik at dette lyder:

“Styrets leder og daglig leder plikter å være til stede på generalforsamlingen og har tale- og forslagsrett, men ikke stemmerett.”

Forslagsstillers begrunnelse:

Forklaring: I tråd med foreslått endring i § 8, presiseres det at tillitsvalgte og lederen av administrasjonen plikter å være til stede, men ikke har stemmerett.

Styrets merknader til forslaget:

Styret viser til sine merknader til forslag inntatt i punkt II.2.2.6. som i stor utstrekning vil gjelde tilsvarende. Hvis styrets leder og/eller daglig leder er andelseier (medlem) i OBOS, så har også disse en lovbestemt rett til å stemme på generalforsamlingen.

Styrets leder og daglig leder/konsernsjef plikter å være til stede på generalforsamlingen og har tale- og forslagsrett, men ikke stemmerett, med mindre de er valgt som delegerte. Styret viser ellers til at loven har habilitets-bestemmelser, og at de som er inhabile etter lovens regler, ikke kan avgi stemme i saker der de er inhabile. Dette gjelder for alle, også styremedlemmer og daglig leder.

Tematikken bør utredes av Demokratiutvalget.

Styrets innstilling til vedtak:

Styrets innstiller på at forslaget overlates Demokratiutvalget for behandling.

II.2.2.11. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §13 første avsnitt i OBOS' vedtekter

Forslaget:

§ 13 Representantskapet får en ny setning i første avsnitt, slik at dette lyder (endring markert i fet type):

*“Representantskapet skal føre tilsyn med at lagets formål fremmes i samsvar med gjeldende lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. **Representantskapet skal videre bestemme***

lagets posisjon i spørsmål av stor strategisk betydning, og ta stilling til kontroversielle politiske spørsmål, når behandlingen av disse ikke kan vente til neste ordinære generalforsamling.”

Forslagsstillers begrunnelse:

Ikke oppgitt.

Styrets merknader til forslaget:

Forvaltningen av OBOS ligger formelt til styret. Dette følger av boligebyggelagsloven § 6-10 som sier at *“(1) Forvaltninga av laget høyrer under styret. Styret skal syte for forsvarleg organisering av verksemda.”* og *“(2) Styret skal så langt det trengst, fastsetje planar og budsjett for verksemda i laget. Styret kan òg fastsetje retningslinjer for verksemda.”* Styret skal videre *“føre tilsyn med den daglege leiinga og verksemda i laget elles”*, jf. § 6-11.

Disse reglene er speilet i OBOS' vedtekter.

Hvem som sitter i styret avgjøres av Representantskapet som velger styreleder og fem medlemmer med ett varamedlem. Dette skjer etter at Representantskapets valgkomité har innstilt på valg av styremedlemmer. Øvrige styremedlemmer velges av de ansatte.

Styret skal etter vedtektene innhente Representantskapets uttalelse i saker som skal behandles på lagets generalforsamling.

Representantskapets vedtektsbestemte oppgave er å føre tilsyn med at boligbyggelagets formål fremmes i samsvar med gjeldende lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Representantskapet innehar og utøver dermed en tilsyns/kontrollfunksjon i OBOS. Det er også Representantskapet som utnevner medlemmene av Kontrollkomitéen.

Styret finner det lite ønskelig at det skal legges operasjonelle driftsoppgaver til et kontrollorgan, slik som Representantskapet faktisk er. Hvem skal i så fall kontrollere at denne oppgaven blir utført i henhold til gjeldende lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen?

Videre vil forslaget fort lede til en rekke vanskelige tolkningssituasjoner, hvor det fort kan bli tvil eller uenighet om Representantskapet skulle ha tatt en avgjørelse, eksempelvis:

- når skal en sak anses å være av *“stor strategisk betydning”*?
- når innebærer en sak å *“ta stilling til”* et politisk spørsmål?
- når går politiske spørsmål over til å bli *“kontroversielle politiske”* spørsmål?
- hva kreves for at en behandling av spørsmålene *“ikke kan vente til neste ordinære generalforsamling”*?

Men for alle tilfeller er styret uansett av den oppfatning at dette forslaget ikke er lovlig gjennomførbart, da det i realiteten vil innebære at styrets lovgitte mandat, slik redegjort for ovenfor, tilsidesettes og hvor ansvar for forvaltningen av OBOS i realiteten overføres fra styret til kontrollorganet Representantskapet.

Hvilken rolle Representantskapet skal spille i samspillet med styret er dog en oppgave som naturlig hører under Demokratiutvalget å vurdere.

Styrets innstilling til vedtak:

Styrets innstiller på at forslaget oversendes Demokratiutvalget for behandling.

II.2.2.12. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §13 tiende avsnitt i OBOS' vedtekter

Forslaget:

§ 13 Representantskapet endres i tiende avsnitt, slik at dette lyder (endring markert i fet skrift):
“Alle vedtak **unntatt valg** treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for beslutningen, må likevel utgjøre minst 17 medlemmer. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen utfallet. **Ved valg der kun én person skal velges, kreves et flertall av de avgitte stemmer. Oppnår ingen kandidat dette, gjennomføres en ny valgrunde mellom de to kandidatene som fikk flest stemmer. Ved valg der mer enn én person skal velges, gjennomføres valget som preferansevalg etter Universitetet i Oslos regler.**”

Forslagsstillers begrunnelse:

Ikke oppgitt.

Styrets merknader til forslaget:

Boligbyggelagsloven § 5-18 (1) og (2) har allerede regler om flertallskrav. Disse reglene er speilet i OBOS' vedtekter og har etter styrets oppfatning fungert bra uten at det har meldt seg konkrete behov for endringer.

For alle tilfeller oppfattes forslaget som uhensiktsmessig komplisert. Styret i OBOS vil dessuten sterkt fraråde at vedtektene kobles opp mot en annen organisasjons regler, her UiO's regler. Dette fordi OBOS i så tilfelle vil indirekte være bundet av et eksternt regelverk som OBOS selv ikke har kontroll eller innflytelse over, og som kan endres uten at OBOS har stemmerettigheter. En slik endring vil dessuten gjøre OBOS' regelverk enda mer komplisert og mindre tilgjengelig ved at man for å få oversikt over dette ikke bare må navigere i lov og vedtekter, men også UiO's regelverk.

Styrets innstilling til vedtak:

Styrets innstiller på at forslaget oversendes Demokratiutvalget for behandling.

II.2.2.13. Forslag fra Benjamin E. Larsen og Siri Hellvin Stav om å igangsette et organisasjonsutviklingsprosjekt i OBOS

Forslaget:

Spørsmål: Skal generalforsamlingen vedta å iverksette en organisasjonsutviklingsprosess som beskrevet under?

Organisasjonsutviklingsprosjektet skal:

- * Ledes av en arbeidsgruppe bestående av 7 personer, valgt ved direkte valg blant medlemmene. Ethvert medlem kan foreslå seg selv. Valget gjennomføres elektronisk ved hjelp av preferansevalg etter Universitetet i Oslos gjeldende regler. Arbeidsgruppen konstituerer seg selv etter valget.
- * Inntil arbeidsgruppen er valgt ledes av administrerende direktør, som innen 1. juli 2021 skal ha sikret at arbeidsgruppen er i stand til å tre i funksjon
- * Ha tilgang til alle OBOS' kommunikasjonskanaler i sitt arbeid
- * Ha et budsjett på 10 millioner, hvorav høyst 1 million kan benyttes til honorar til arbeidsgruppen
- * Evaluere borettslag, representantskap og generalforsamling som medlemsorganer for utvikling og forankring av boligbyggelagets strategi og politiske linje

- * Utrede hvordan medlemsengasjementet i boligbyggelagets virksomhet kan styrkes, herunder bruk av direktedemokratiske virkemidler som uravstemning, utvikling av andre medlemsorganer, f.eks. basert på geografi, og bruk av ulike media til å fremme debatt og spre informasjon i forkant av behandlingen av viktige saker
- * Utrede ulike modeller for hvordan styret og representantskapet, eller deler av disse velges ved direkte valg blant medlemmene
- * Foreslå minst tre modeller for hvordan medlemmene i framtida kan involveres i viktige strategiske veivalg for boligbyggelaget til generalforsamlingen i 2022
- * Legge fram nødvendige forslag til vedtektsendringer som støtter opp under de tre modellene
- * Løpende engasjere medlemmene til debatt om sitt arbeid

Bakgrunn: I løpet av 2020 og 2021 har OBOS ved flere anledninger opptrådt som politisk aktør og forretningsaktør på en måte som ikke uten videre kan forutsettes å ha støtte hos medlemmene. Dette har i særlig grad vært knyttet til kontroversielle infrastrukturprosjekter som E18 og E6, og til salg av eiendom til personer med relasjoner til boligbyggelagets ledelse.

OBOS er i medlemstall en av Norges største organisasjoner, og er en organisasjon av og for medlemmene. For at boligbyggelaget skal fortsette å ha legitimitet som en medlemsorganisasjon, er det vesentlig at OBOS' ledelse sørger for å ha trygg forankring for kontroversielle veivalg, og at medlemsorganene utøver god styring overfor boligbyggelagets administrasjon.

Sentrale bystrøk i Norge, og særlig Oslo, står i en krevende boligpolitisk situasjon. Boligprisene har over lang tid steget raskere enn lønningene, og særlig for de gruppene av befolkningen som OBOS ble grunnlagt av og for er det blitt stadig vanskeligere å få til å kjøpe seg inn i boligmarkedet. Dette gjør at det er et stort behov for OBOS som boligpolitisk aktør, og som en boligpolitisk aktør som kan ta kontroversielle standpunkt.

I denne situasjonen er jeg bekymret for om medlemsorganene OBOS har i dag utøver styringen tilstrekkelig godt. Jeg er videre bekymret for om strukturen i medlemsorganene bygger opp under en reell involvering av medlemmene og potensielle medlemmer i politikktutviklingen. Jeg ser faren for at OBOS i for stor grad er administrasjonsstyrt og mener at det er behov for en sterkere og mer levende intern debatt blant medlemmene. Jeg vil derfor foreslå at OBOS tar på seg et større organisasjonsutviklingsprosjekt.

Styrets merknader til forslaget:

Styret viser til styrets eget forslag om Demokratiprojektet som en mener dekker forslagsstillers intensjoner. Det elementer i utredningstematikken fra forslagsstiller som bør kunne tas opp i Demokratiutvalget.

Styret viser imidlertid til at hva som er de styrende organer i et boligbyggelag, hvilken myndighet de har og hvordan de velges, følger av loven og boligbyggelagets vedtekter. Det følger av loven og vedtektene at generalforsamlingen, utgått av andelseierne og representert av deres delegerte, er boligbyggelagets øverste organ. Generalforsamlingen velger representantskapet som igjen velger styret. Loven åpner verken for direktevalg av representantskap eller styre, og således heller ikke av andre styrende organer. Det anses hensiktsløst å utrede en ordning som vil være i strid med boligbyggelagsloven.

Videre er ikke borettslagene som sådan medlemmer av OBOS, derimot andelseierne som bor i disse. Det er således heller ikke noe grunnlag for å utrede borettslagenes rolle “som medlemsorgan” når de ikke har noen slik rolle etter loven.

Etter OBOS sine vedtekter har alle medlemmer rett til å fremme forslag og spørsmål til generalforsamlingen. Boende medlemmer kan stille til valg som delegerte til generalforsamlingen gjennom sitt borettslag, mens hussøkende medlemmer har rett til å stille til valg som delegerte for hussøkende medlemmer. Disse velges gjennom et eget delegertmøte. Ved årets delegertmøte stilte 370 medlemmer og ble valgt som delegerte, en kraftig vekst fra tidligere år.

Når det gjelder ønsket om et aktivt medlemsdemokrati, så deler styret dette ønsket. Et slikt demokrati finnes imidlertid allerede gjennom det av generalforsamlingen valgte representantskap. Representantskapet møtes flere ganger årlig, får presentert virksomhetens ulike deler og aktuelle bolig- og byutviklingspolitiske tema både fra interne og eksterne foredragsholdere. Her gis det også anledning til å diskutere og stille spørsmål. Synspunktene fra representantskapet legges det stor vekt på i administrasjon og styre når strategi for virksomheten legges. Administrasjon, styre og representantskap fører en løpende dialog om hvordan representantskapets arbeid kan utvikles. Gjennom kontrollkomiteen fører representantskapet kontroll med at styret driver virksomheten i tråd med lov og vedtekter.

Medlemmer som ønsker å bli valgt til representantskapet står fritt til å melde seg innen gitte utlyste tidsfrister, og det kan også reises benkeforslag på generalforsamlingen. Valgkomiteen etterstreber å sette sammen et representantskap som er mest mulig representativt både når det gjelder alder, kjønn, bakgrunn, kompetanse og geografi.

Etter boligbyggelagsloven er ledelse og styret overordnet ansvarlig for den daglige drift av virksomheten. Som stor økonomisk virksomhet med en betydelig gjeld, arbeidsgiveransvar for mer enn 2 600 ansatte og viktige kunde- og partnerrelasjoner å ivareta, verken kan eller bør ansvaret for driften overlates til andre styringsorganer uten legalt ansvar.

OBOS er en stor og bred medlemsorganisasjon, og det kan ikke forutsettes enighet om alle spørsmål når det gjelder bolig- og byutvikling. I så måte er forslaget et eksempel på dette, når man først kritiserer OBOS for å ha tatt et kontroversielt standpunkt i et infrastrukturspørsmål, for deretter å etterlyse et OBOS som inntar nettopp kontroversielle standpunkter! OBOS bør unngå å bli en politisert organisasjon.

OBOS må derfor styres innenfor de rammer og de styrende organer som loven og vedtektene fastsetter. Forslaget bør derfor ikke vedtas slik det er foreslått, men de utredningstema som forslagsstillerne løfter opp vil bli overført til Demokratiutvalget for videre utredning.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget fra Benjamin E. Larsen og Siri Hellvin Stav ikke tas til følge.

II.2.2.14. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre §3 tredje avsnitt i OBOS' vedtekter (NYTT)

Forslaget:

§3 Andeler og andelseiere endre i tredje avsnitt slik at dette lyder (endring markert i fet type):

*“Etter skriftlig søknad kan også juridiske personer bli andelseiere i laget. **Slik søknad skal behandles i representantskapet.**”*

Forslagsstillers begrunnelse:

Ikke oppgitt.

Styrets merknader til forslaget:

OBOS har et representantskap som fører tilsyn med at boligbyggelagets formål fremmes i samsvar med gjeldende lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Representantskapet utøver således en kontrollfunksjon for OBOS, og det er også Representantskapet som utnevner medlemmene av Kontrollkomitéen. Representantskapet møter gjerne fem til syv ganger per år.

Styret finner det følgelig lite hensiktsmessig at man skal legge operasjonelle driftsoppgaver til et kontrollorgan, slik som Representantskapet faktisk er. Hvem skal i så fall kontrollere at denne oppgaven blir utført i henhold til gjeldende lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen?

Når det gjelder godkjenning av at juridiske personer blir andelseiere i laget, er dette gjerne knyttet til situasjoner der kommuner eller andre offentlige organer, evt. organisasjoner, kjøper leilighet i et OBOS tilknyttet borettslag. Dette fordi det er krav om at for å kunne være andelseier av bolig i borettslag som er tilknyttet OBOS, må man være OBOS-medlem.

Andre juridiske personer enn de som er nevnt ovenfor, kan etter gjeldende praksis bare bli andelseier i OBOS hvis de skal kjøpe boliger som skal leies ut til egne ansatte eller har avtale med stat og kommune om utleie til vanskeligstilte, jf. borettslagsloven § 4-3.

I tilfeller hvor kommuner eller andre offentlige organer, evt. organisasjoner, kjøper leilighet i et OBOS tilknyttet borettslag, vil det blant annet være behov for snarlig avklaringer av forkjøpsrett.

Siden Representantskapet kun samles et fåtall ganger, er det også av denne grunn ikke ønskelig å legge en slik hasteoppgave til dette organ, fordi det da ville blitt svært vanskelig å overholde tidsfrister for blant annet avklaring av forkjøpsretter.

Dette har i dag vært delegert til administrasjonen. For å imøtekomme forslagsstillers ønske om mer overordnet kontroll foreslår styret at all godkjenning av juridiske andelseiere skal skje i styremøte.

Styrets alternative innstilling til vedtak:

Styrets innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

Styrets alternative forslag

§3 Andeler og andelseiere endre i tredje avsnitt slik at dette lyder (endring markert i fet type):

*“Etter skriftlig søknad kan også juridiske personer bli andelseiere i laget. **Slik søknad skal behandles i styret.**”*

II.2.2.15. Forslag fra Håvard Brekke om publisering av OBOS' styringsdokumenter

Forslaget:

Flest mulige av OBOS styringsdokumenter bør være tilgjengelig for alle medlemmer via OBOS sine nettsider.

Forslagsstillers begrunnelse:

Det er ønskelig at medlemmer og spesielt representantskapet, kjenner til strategidokumenter og andre viktige plandokumenter, referat fra generalforsamlinger etc.

Styrets merknader til forslaget:

Det er en naturlig oppgave for Demokratiutvalget å vurdere hvilken politikk OBOS skal ha for offentliggjøring av sine styrende dokumenter.

På følgende lenke (og dens underlenker) på OBOS hjemmeside ligger allerede mye tilgjengelig informasjon: <https://nye.obos.no/dette-er-obos/medlemsorganisasjonen/>

Styret viser for øvrig til styrets kommentarer til øvrige forslag fra Benjamin E. Larsen. Det fremkommer at styret er enig i forslaget, og i tillegg vil henstille administrasjonen til å utrede hvordan innkallingen kan kommuniseres bedre og gjøres mer hensiktsmessig samt komme med konkrete tiltak for implementering før neste generalforsamling. Styret vil henstille at denne utredningen inkluderer mulige tiltak for å gi andelseiere og/eller Representantskapet bedre tilgang også til strategidokumenter/plandokumenter.

Styret er uansett innstilt på å følge forslaget om å legge ut protokoller for generalforsamlingen på OBOS' hjemmeside.

Styrets innstilling til vedtak:

Styrets innstiller på at forslaget oversendes Demokratiutvalget for behandling.

II.2.2.16. Forslag fra Jostein Starrfelt om publisering av OBOS' styringsdokumenter

Alle møter i styret skal annonseres og agenda skal tilgjengeliggjøres offentlig i god tid før møtet med alle relevante dokumenter. Senest 1 uke etter alle styremøter skal et utfyllende referat gjøres offentlig tilgjengelig på OBOS' hjemmesider. Dette gjelder også styrets underutvalg.

Bakgrunn: Medlemmenes mulighet til å engasjere seg i OBOS er avhengig av informasjon om pågående aktivitet og relevante saker i besluttsende organer. Åpenhet omkring saker og møter i styret og representantskapet er nødvendig for å sikre medlemmenes mulighet for å påvirke.

Styrets merknader til forslaget:

Styret er opptatt av å vitalisere medlemsdemokratiet i OBOS, herunder er det foreslått en rekke tiltak som skal styrke dialogen med og informasjonen til andelseierne.

Forvaltningen av lagets anliggende tilligger imidlertid lagets styrende organer etter loven, og loven gir ikke den enkelte andelseier noen rett til å ta direkte del i forvaltningen av laget eller de valgte organers beslutningsprosesser.

Det finnes ikke noe større selskap i landet som offentliggjør styrekartet med «alle relevante dokumenter» for offentligheten. Gitt at det i stor utstrekning er snakk om forretningssensitiv informasjon, vil dette være til stor skade for OBOS.

Styrets protokoller er styrets interne arbeidsdokumenter for å dokumentere styrets beslutninger. Protokollene er ikke beregnet eller egnet for alminnelig offentliggjøring, da de regelmessig vil inneholde taushetsbelagt, sensitiv eller forretningskritisk informasjon.

Styret respekterer ønsket om mer informasjon til andelseierne, men dette må ivaretas på andre måter enn å offentliggjøre styrets protokoller.

Selv om styret ikke er enig i forslaget er det en naturlig sak for Demokratiutvalget å vurdere nærmere hvilken politikk OBOS bør ha for offentliggjøring av sine dokumenter.

Styrets innstilling til vedtak:

Styrets innstiller på at forslaget oversendes Demokratiutvalget for behandling.

II.2.2.17. Forslag fra Jostein Starrfelt om publisering av representantskapets møter

Alle møter i representantskapet skal annonseres og agenda skal tilgjengeliggjøres offentlig i god tid før møtet med alle relevante dokumenter. Senest 1 uke etter alle representantskapsmøter skal et utfyllende referat gjøres offentlig tilgjengelig på OBOS' hjemmesider.

Bakgrunn: Medlemmenes mulighet til å engasjere seg i OBOS er avhengig av informasjon om pågående aktivitet og relevante saker i besluttede organer. Åpenhet omkring saker og møter i styret og representantskapet er nødvendig for å sikre medlemmenes mulighet for å påvirke.

Styrets merknader til forslaget:

Styret viser til hva som er anført til Starrfelts forslag om å offentliggjøre styredokumentene og peker på at mange av de samme hensyn i prinsippet gjør seg gjeldende også her.

Forvaltningen av lagets anliggende tilligger imidlertid lagets styrende organer etter loven, og loven gir ikke den enkelte andelseier noen rett til å ta direkte del i forvaltningen av laget eller de valgte organers beslutningsprosesser.

Gitt at representantskapet er et kontrollerende og rådgivende organ som ikke i samme utstrekning som styret behandler sensitiv informasjon, er det imidlertid mulig at en større grad av offentlighet her er mulig. Styret mener dette mest hensiktsmessig bør underkastes en helhetlig vurdering som en del av det Demokratiutvalget styret har foreslått.

Styrets innstilling til vedtak:

Styrets innstiller på at forslaget oversendes Demokratiutvalget for behandling.

II.2.2.18. Forslag fra Jostein Starrfelt om medvirkning i reguleringssaker

OBOS skal arbeide for medvirkning i reguleringssaker og byutvikling utover kravene myndighetene stiller. Det skal lages en plan for medvirkning som skal følges av alle OBOS' prosjekter. Planen skal i seg selv være offentlig.

Styrets merknader til forslaget:

Styret er opptatt av å vitalisere medlemsdemokratiet i OBOS, og har foreslått en rekke tiltak som skal styrke dialogen med og informasjonen til andelseierne.

Konsernsjefen har også allerede flagget at det fra administrasjonens side vil iverksettes slik medvirkning utover kravene myndighetene som stiller.

I forbindelse med det organisasjonsutviklingsprosjektet som er foreslått iverksatt, vil det være naturlig å se på hvordan andelseiere kan sikres informasjon og mulighet for påvirkning av disse prosessene. Styret har forståelse for motivasjonen som ligger bak forslaget, men mener dette er blant de mange ting som må undergis en helhetlig behandling, og som er lite egnet for å behandles som en serie enkeltvedtak på generalforsamlingen uten tilstrekkelig utredning eller forberedelse.

Styret vil derfor innstille på at forslaget ikke vedtas i sin nåværende form, men overføres til Demokratiutvalget.

Styrets innstilling til vedtak:

Styrets innstiller på at forslaget oversendes Demokratiutvalget for behandling.

II.2.2.19. Forslag fra Andreas Lindrupsen om mangfold i valgte organer

OBOS' er en organisasjon med over en halv million medlemmer, medlemsmassen er mangfoldig sammensatt. Organisasjonen har medlemmer av ulikt kjønn, legning, funksjonsevne, etnisitet og alder. I tillegg har medlemmene ulike utdanninger, yrker, politisk standpunkt og ulik økonomi. Generalforsamlingen mener dette er en styrke for OBOS'.

Generalforsamlingen mener det er viktig at dette mangfoldet vises i representantskapet og i andre valgte organer. Generalforsamlingen instruerer derfor valgkomiteen til å legge betydelig vekt på at mangfoldet i medlemsmassen blir representert i valgte organer.

Generalforsamlingen ønsker at denne delen av valgkomiteens arbeid rapporteres særskilt i årsrapporten.

Styrets merknader til forslaget:

Styret har forståelse for motivasjonen bak forslaget. Styret er enig i at det er ønskelig at at valgte organer gjenspeiler mangfoldet i medlemsmassen og samfunnet for øvrig. Styret mener dette er forhold som bør vurderes i forbindelse med den organisasjonsutviklingsprosjektet som styret har foreslått.

Samtidig er det på det rene at valgkomiteen må avveie mange hensyn når det gjelder innstilling på valg til tillitsverv.

Det vil derfor etter styrets mening være uheldig om generalforsamlingen avfatter denne typen instruks til valgkomiteen. Styret vil derfor foreslå at det ikke fattes noe vedtak med slikt innhold som foreslått, og at spørsmålet i stedet mest hensiktsmessig bør henvises til Demokratiutvalget.

Styrets innstilling til vedtak:

Styrets innstiller på at forslaget oversendes Demokratiutvalget for behandling.

II.2.2.20. Forslag fra Andreas Lindrupsen om mangfold i valgte organer

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret sørge for at det blir gjennomført en grundig utredning av gjeldende organisasjonsstruktur med sikte på å forbedre og/eller endre den. Målet med en ny/endret organisasjonsstruktur er at den sikrer medlemmene reell styringsrett og velfungerende kontrollorganer. Utredningen skal resultere i konkrete forslag til hvordan dette kan løses, fortrinnsvis da gjennom vedtektsendringer. I utredningen skal andre store medlemsorganisasjoner kontaktes for å dra lærdom av hvordan de sikrer medlemmenes styringsrett. Forslagene til ny organisasjonsstruktur skal legges fram for generalforsamlingen i 2022.

Bakgrunn: I den senere tid har OBOS gått i en retning som flere mener er i motstrid til hovedmålet i vedtektene. Dette gir grunn til å stille spørsmål ved om de organisasjonsmessige strukturene, og særlig da kontrollmekanismene, som er bygget opp rundt OBOS, har fungert etter sin intensjon. Eksisterende organisasjonsstruktur fremgår av OBOS' vedtekter av 6. juni 2003. En grundig utredning av dagens vedtekter med sikte på å forbedre og/eller endre disse, slik at OBOS' formål ivaretas, bør derfor gjennomføres. I den grad det er behov for endringer i tilhørende regelverk, skal dette påpekes i utredningen. Resultatet av utredningen skal være konkrete forslag til ny organisasjonsstruktur som:

1. sikrer medlemmene reell styringsrett og
2. sikrer at organisasjonen har velfungerende og effektive kontrollmekanismer

Styrets merknader til forslaget:

I forbindelse med det Demokratiutvalg som er foreslått nedsatt, vil det være naturlig å se på hvordan man kan sikre andelseiere informasjon og mulighet for påvirkning av disse prosessene.

Styret har forståelse for motivasjonen som ligger bak forslaget, men mener dette er blant de mange ting som må undergis en helhetlig behandling og som er lite egnet for å behandles som en serie enkeltvedtak på generalforsamlingen uten tilstrekkelig utredning eller forberedelse.

Styret vil derfor innstille på at forslaget ikke vedtas men oversendes Demokratiutvalget.

Styrets innstilling til vedtak:

Styrets innstiller på at forslaget oversendes Demokratiutvalget for behandling.

II.2.2.21. Forslag fra Eivind Gramme om å begrense medlemsrettigheter for enkelte medlemmer

Forslag I

En stor medlemsorganisasjon som OBOS, er sårbar for å bli dominert av ledende ansatte med egne interesser. Det er en relativt lang avstand fra administrasjonen til eierne/medlemmene, og det er krevende å mobilisere mange små eiere til handling når ting sklir ut. Dette er ikke særegent for OBOS, men noe som preger mange større organisasjoner eid av et stort antall meget små eiere.

SPØRSMÅL TIL STYRET

- Har OBOS etiske retningslinjer som adresserer administrasjonen sin mulighet til å påvirke medlemsdemokratiet på en uheldig måte?

- Hvordan følger OBOS sitt styre opp slike forhold?

Det er trist - slik NRK har avslørt - at OBOS sin konsernsjef kan ha forsøkt å «kuppe» denne generalforsamlingen gjennom det som virker å være en intern mobilisering av ledende ansatte og medarbeidere i OBOS. En overrepresentasjon av OBOS-ansatte med mulige særinteresser blant de delegerte bryter med et velfungerende medlemsdemokrati. Dette er også et moralsk spørsmål. Som gruppe har OBOS-ansatte for mange stemmer på generalforsamlingen i forhold til vanlige medlemmer/eiere. OBOS-ansatte oppfordres derfor til å avstå fra å stemme. Videre oppfordres representantskapet og styret til å sørge for at OBOS sine vedtekter og tilnærming til etikk utvikles slik at organisasjonen får en mer ryddig styringsstruktur som gjør organisasjonen mindre sårbar for slik uheldig påvirkning.

FORSLAG TIL AVSTEMMING 1

Følgende tekst i vedtektenes § 8:

Andelseiere som ikke er tildelt bolig i tilknyttede borettslag, samt juridiske personer som er medlemmer av laget og ikke er tildelt slik bolig, velger hvert år 1 delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier.

Byttes ut med følgende tekst:

Andelseiere uten et ansettelsesforhold til OBOS som ikke er tildelt bolig i tilknyttede borettslag, samt juridiske personer som er medlemmer av laget og ikke er tildelt slik bolig, utgjør en egen gruppe og velger hvert år 1 delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier innenfor denne gruppen.

Andelseiere med et ansettelsesforhold til OBOS som ikke er tildelt bolig i tilknyttede borettslag, utgjør en egen gruppe og velger hvert år 1 delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier innenfor denne gruppen.

Styrets merknader til forslaget:

Forslaget søker å avskjære medlemmer som også er ansatte i OBOS fra deres medlemsrettigheter.

Styret mener forslaget ikke er lovlig, at det strider mot reglene om like medlemsrettigheter i Boligbyggelagsloven § 4-1 (1), reglene om møterett på generalforsamlingen i boligbyggelagsloven § 5-2 (1), og at det med største sannynlighet vil være i strid med reglene om myndighetsmisbruk i boligbyggelagsloven § 5-20.

Det vises for øvrig til styrets merknader til det tilsvarende forslaget fra Benjamin E. Larsen som anses dekkende også for dette forslaget.

Styret er uenig i forslaget, men anbefaler likevel at det overføres Demokratiutvalget.

Styrets innstilling til vedtak:

Styrets innstiller på at forslaget oversendes Demokratiutvalget for behandling.

II.2.2.22. Forslag fra Eivind Gramme om å innhente uavhengige vurderinger av habiliteten for enkelte medlemmer i hver enkelt sak som behandles

I vedtektenes § 8 legges følgende til:

Det skal gjøres en uavhengig vurdering av habiliteten til delegerte med et ansettelsesforhold til OBOS overfor hver sak som behandles.

Styrets merknader til forslaget:

Styret viser til at reglene om habilitet på generalforsamlingen følger av boligbyggelagsloven § 5-4. Det følger av denne bestemmelsen at ingen kan stemme over spørsmål om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor laget, eller søksmål eller spørsmål om ansvar for andre dersom den delegerte har en vesentlig interesse i saken som strider mot lagets interesse.

Det følger av dette at en delegat kun unntaksvis vil være inhabil til å stemme på OBOS' generalforsamling. Videre må den enkeltes habilitet vurderes fra sak til sak og fra ansatt til ansatt, det går ikke an å bedømme habiliteten til ansatte som gruppe under ett.

Styret bemerker at forslaget er uklart, og det er ikke åpenbart hva som menes med "uavhengig vurdering", og det er høyst tvilsomt om forslaget overhodet er praktisk gjennomførbart.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget fra Eivind Gramme ikke tas til følge.

II.2.2.23. Forslag fra Matti Lucie Arentz (delegert for de boligsøkende)

Forslag 1 - Medforslagsstiller Johnny Gimmestad (delegert for andelseierne i Etterstad Øst borettslag).

Sak:

OBOS skal, både som organisasjon og eiendomsutvikler, være ambisiøse på sosial bærekraft gjennom reell medvirkning og lokal medbestemmelse.

Begrunnelse:

Det er et krav i plan- og bygningsloven om medvirkning i alle planprosesser, og alle som driver planlegging har et ansvar for å legge til rette for medvirkning.

Planlegging etter plan- og bygningsloven har som overordnet mål å skape en bærekraftig utvikling og medvirkning er et av virkemidlene i arbeidet rundt sosial bærekraft, jfr. FNs bærekraftsmål nr.

11: «Bærekraftige byer og lokalsamfunn» som skal: «Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige» og mål nr. 17: «Samarbeid for å nå målene» som skal «Styrke virkemidlene som trengs for å gjennomføre arbeidet, og fornye globalepartnerskap for bærekraftig utvikling».

Hovedmålet for planlegging er å utvikle et samfunn som ivaretar viktige fellesverdier og gode levevilkår for alle grupper – innenfor bærekraftige rammer. God innbyggermedvirkning i planprosesser er med på å styrke lokaldemokratiet og fremme åpenhet i planarbeidet. Hvis planene har god forankring i lokalbefolkningen, vil det forenkle gjennomføringen og bidra til et bedre sluttresultat. Det er fem viktige grunner til å legge vekt på medvirkning:

- Det gir et bedre kunnskaps- og beslutningsgrunnlag for å finne godeløsninger
- Det skaper forståelse for hva planleggingen skal føre til og hvilke verdier den skal skape
- Det fremmer kreativitet og engasjement og kan være en arena for demokratisk deltakelse i et lokalsamfunn
- Det bidrar til at ønsker og behov i befolkningen kan tas hensyn til i utforming av løsninger
- Det er et krav i plan- og bygningsloven

I tillegg kan det bidra til lavere kostnader totalt sett. Daniel Siraj har flere ganger stått frem i media og kommentert at det er utfordrende å bygge nok boliger når det offentlige bruker for lang tid på å regulere nye tomter. Derfor må man være effektive når man først kommer i gang. Heldigvis trenger ikke god medvirkning å koste noe mer, tvert om kan det bidra til mer effektive plan- og reguleringsprosesser bl.a. på grunn av færre konflikter (med f.eks. lokalbefolkning), noe som igjen kan bidra til lavere kostnader.

Gjennom flere saker som har dukket opp i media det siste året er det synliggjort at OBOS ikke har medvirkning høyt nok opp på dagsorden i sine boligutviklingsprosjekter. Medvirkning i slike prosjekter oppleves enten som mangelfull, ikke-eksisterende eller ikke reell – bygget på feilaktige premisser. Flere borettslag i eksisterende bomiljøer OBOS har bygget gjennom sin levetid opplever i tillegg at OBOS motarbeider borettslagene direkte når organisasjonen skal utvikle nye prosjekter i nabolaget. Det foreligger tilsynelatende stor misnøye med hvordan OBOS forvalter sin rolle som boligutvikler.

Det er derfor gledelig at Daniel Siraj i Aftenposten 15. mai uttaler at «*Vi styrker også medvirkningen med medlemmer og lokalmiljøer i planprosesser og konkrete byggesaker for å sikre at alle blir hørt*».

For å oppnå det må i tillegg til reell medvirkning beskrevet ovenfor, også medbestemmelse på agendaen. Eksisterende OBOS-borettslag som er naboer til nye byggeprosjekter, opplever at OBOS ikke er opptatt av sin rolle som stedsutvikler. OBOS må derfor også bli ambisiøse på vegne av lokalmiljøene og nabolagene de allerede har bygget - og skal bygge.

Der Oslo kommune har tatt mål av seg til å være verdensmestere i medvirkning kan kanskje OBOS ta mål av seg til å bli norgesmestere på medvirkning i eiendomsutvikling?

FORSLAG TIL VEDTAK:

Type: Vedtektsendring: Nytt punkt 7 i punktliste i vedtektenes innledning før

§ 1

7. OBOS skal drive utstrakt medvirkning i alt sitt virke. Gjennom god medvirkning skal OBOS være en nabolagsutvikler og bidra til å skape gode og stabile nabolag og lokalsamfunn. OBOS skal tilby et mangfold blant nye boliger og sikre at nybygg samspiller godt med eksisterende bebyggelse og lokale behov. OBOS skal også samarbeide med lokalbefolkningen om utviklingen og ivaretagelsen av møteplasser, grønne lunger, historie og lokal identitet.

Kunnskapsgrunnlaget for dette skal være bygget på grundige og reelle medvirkningsprosesser etter plan- og bygningsloven.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Type: Instruks fra generalforsamlingen til styre og ledelse i OBOS

OBOS skal umiddelbart starte arbeidet for reell og tidlig medvirkning i planprosesser/reguleringsaker utover kravene i plan- og bygningsloven. All slik medvirkning skal være transparent og resultater tilgjengeliggjøres for alle medlemmer. Medvirkningsprosessene skal starte før planleggings-, konsekvensutrednings- og reguleringsarbeid gjøres kjent og før oppstartsmøte avholdes. Det skal gjøres grundige konsekvensanalyser før beslutning om større endringer.

OBOS` generalforsamling 2021 instruerer samtidig OBOS sitt styre og konsernledelse til å lage en ambisiøs strategi for grundig og reell medvirkning som skal gjelde i alle ledd av OBOS sin drift: internt i organisasjonen, i all samhandling med medlemmer (boligsøkende og andelseiere) samt i alle eiendoms- og utviklingsprosjekter, eksisterende som nye, og i alle deler av planprosessen OBOS deltar i, spesifikt i områderegulering og detaljregulering, fra tidligfase til gjennomføring og i ettertid. En slik medvirknings- og medbestemmelsesstrategi skal utarbeides i samråd med et bredt og representativt utvalg medlemmer, og gjøre OBOS i stand til å utvikle varig godebyer og lokalsamfunn gjennom helhetlige kunnskapsgrunnlag som spesielt bygger på bærekraftsmål #11 og #17. Strategien skal være offentlig tilgjengelig og ferdig og klar til implementering innen utgangen av 2021.

Styrets merknader til forslaget:

Styret har forståelse for forslaget men finner det lite egnet for et vedtak på generalforsamling.

Styret foreslår at saken oversendes Demokratiprojektet for vurdering og behandling.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget overføres Demokratiprojektet for behandling.

Forslag 2:

Sak:

Økt transparens i valg av delegater til OBOS generalforsamling og bedre systemer og rutiner rundt informasjon og påmeldinger for disse.

Begrunnelse:

Årets delegertmøte og systemet for påmelding og informasjon i etterkant var en selsom opplevelse.

Som førstegangs-delegat var inntrykket at det var overraskende uprofesjonelt gjennomført i alt fra informasjon i forkant, system for påmelding, gjennomføring av delegertmøtet og mangelen på innsyn og informasjon i etterkant. OBOS er et milliardkonsern og bør ha mye bedre rutiner og systemer på plass for å håndtere slike møter, enten de er digitale eller fysiske.

Vi lever i et høyteknologisk samfunn og i 2021 er påmelding via e-post til én enkelt ansatt ikke hensiktsmessig, her bør påmelding ivaretas av et digitalt system for påmeldinger og personvernshensyn knyttet til dette.

At det skal ta 14 dager å ferdigstille en så enkel protokoll, fra et møte som varte i kun kort tid, er overraskende. Dette må kortes ned og protokollen må bestå av mer informasjon om delegatene samt kontaktinformasjon. Det skal også føyes til at man både må etterspørre protokollen selv og heller ikke får den tilsendt ved direkte henvendelse til OBOS.

Delegertmøtet varte meget kort tid og på den knappe tiden opplevde jeg prioriteringene av informasjonen som ble gitt som feil vektet. Møtet ga rett og slett overraskende lite, jeg vil kalle det mangelfull, informasjon om prosessen videre eller hvordan alt henger sammen: OBOS er en stor og kompleks organisasjon som det kan være vanskelig for et menig medlem å sette seg inn i og forstå, spesielt når det gjelder mulighet for selv å påvirke og delta i medlemsdemokratiet: Hvordan organisasjonskartet fungerer og hvordan styringsmodellen fungerer med forholdet mellom komiteer (valgkomité, kontrollkomité), utvalg, representantskap, styret, ledelse og boligsøkende medlemmer kontra boligeiende medlemmer som velges på egne generalforsamlinger i borettslagene. De fleste deltakerne på et delegertmøte er nok mer interessert i hvordan de kan være med og delta og påvirke enn å høre konserndirektør bruke store deler av møtetiden på å fortelle ting som nå er sagt mange ganger i ulike sammenhenger og som man enkelt kan google seg frem til på egenhånd.

I tillegg måtte delegerte selv ta opp spørsmålet om muligheten for delegatforslag på generalforsamlingen og få avklart en frist for innsendelse av forslag. Dette er informasjon OBOS selv skulle tatt initiativ til å dele. Delegater må gis grundig informasjon om mulighetene for å sende inn forslag og gis forutsigbarhet rundt frist.

Og sist, men ikke minst, må det innkalles til delegertmøte i et egget brev pr. post til alle boligsøkende medlemmer, ikke kun 700 tilfeldig uttrukke medlemmer.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Type: Vedtektsendring: § 8 Delegerte får et nytt punkt 6 med fem underpunkter lydende:

Stiller man til valg på delegertmøtet og lar seg velge til delegat gir man automatisk samtykke til å stå på en protokollført delegatliste med navn, kommune og e-postadresse (postadresse der e-post ikke foreligger) som automatisk distribueres til alle valgte delegater etter gjennomført delegertmøte som del av protokollutsendelsen. Gir man ikke samtykke til dette er man ikke valgbar.

Det skal automatisk sendes ut protokoll med fullt navn på valgte delegater fra delegertmøtet innen 7 (syv) virkedager etter avholdt og godkjent delegertmøte. Utsending av protokoll skjer fortrinnsvis på e- post og der dette ikke foreligger sendes den med ordinær post.

Det skal innkalles til delegertmøte i eget brev pr. post til alle boligsøkende medlemmer. Dette kan sendes ut sammen med OBOS- bladet (men som eget brev og ikke som en integrert del av bladet eller kun som en redaksjonell sak) eller som egen forsendelse pr. post.

Det skal fastsettes en klar tidsfrist for innsending av delegertforslag til generalforsamlingen som er gjeldende hvert år. Tidsfrist settes til 4 uker (dato til dato) før generalforsamlingen finner sted, men ikke mindre enn 4 uker (dato til dato) etter delegertmøtet er avholdt. Alle forslag som har kommet inn på godkjent forslagsmal innen fristen, sendes ut i forkant sammen med innkalling til generalforsamling.

Delegertmøtet skal bestå av grundig og relevant informasjon om styringsmodell og ansvarsforhold mellom de ulike styrende organene, herunder tydelig klargjøring av medlemmenes mulighet for deltakelse i alle prosesser og styrende organer og relasjonen mellom disse. Det må settes av nok tid til å ivareta både denne informasjonen og gi mere tid til spørsmål fra delegatene i møtet.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Type: Instruks fra generalforsamlingen til ledelsen i OBOS

OBOS går til anskaffelse av/utvikler et digitalt påmeldings- og registreringssystem som systematiserer og håndterer all nødvendig informasjon knyttet til påmeldinger samt personopplysninger ihht. GDPR i tide til å tas i bruk til delegertmøte i 2022.

OBOS utvikler et eget universelt skjema/mal (digitalt og fysisk format) for innsending av forslag fra delegater (enten de er boligsøkende eller boligeiere) til generalforsamlingen og i tide til å tas i bruk til delegertmøte i 2022. Dette vil spare alle parter for arbeid, spesielt vil det forenkle OBOS sitt arbeid med å gjennomgå og strukturere de innkomne forslagene til generalforsamlingen og generalforsamlingen vil forløpe smidigere.

Styrets merknader til forslaget:

Styret viser til at det har foreslått at det etableres et Demokratiutvalg, det vil være naturlig at dette prosjektet ser på de forslag som er framsatt i anledning generalforsamlingen og underkaster disse en helhetlig vurdering. Styret anbefaler ikke at det fattes delvedtak, uten at disse er satt i en større sammenheng og forsvarlig utredet på forhånd.

Styret foreslår at disse og andre forslag overlates til Demokratiutvalget for vurdering og behandling.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget overføres Demokratiprojektet for behandling.

II.3. Forslag knyttet til OBOS' virksomhet

II. 3.1. Forslag fra Håkon Sagberg om å oppløse OBOS og dele ut verdiene til andelseierne

Forslaget:

Til Styre og generalforsamling,

Boligbyggelaget har i løpet av de siste årene har endret sin virksomhet slik at den ikke lenger er i tråd med det opprinnelige formålet om å skaffe gode og rimelige boliger til medlemmene.

Denne endringen vises tydelig både gjennom det mye omtalte salget av leiligheter på Ulven til et utleieselskap og gjennom flere byggeprosjekter som ikke prioriterer bokvalitet og bymiljø. Sannsynligvis er disse eksemplene resultater av at OBOS er blitt en kommersiell aktør som lever av, og ikke for, medlemmene. OBOS utnytter en markedsposisjon som er skapt av en lang historie som boligbyggelag, og det er nå all grunn til å tvile på om dette virkelig kommer medlemmene til gode. I vedtektenes §2 vises "nye OBOS" tydelig under avsnittet "Laget har videre til formål å", der ingen av de fire punktene har noen verdi for vanlige medlemmer.

Denne uheldige utviklingen av OBOS er sannsynligvis svært vanskelig å reversere, og jeg foreslår med dette å oppløse OBOS i henhold til vedtektenes §18. Verdiene i boligbyggelaget kan fordeles likt mellom andelseierne.

Styrets merknader til forslaget:

Oppløsning av OBOS BBL krever etter boligbyggelagsloven § 10-1 to tredels flertall på to generalforsamlinger som skal avholdes med minst fire ukers mellomrom, og hvorav den ene skal være lagets ordinære generalforsamling.

Ved oppløsning av laget skal lagets formue etter at kreditorenes tilgodehavende er dekket, gå til allmennyttige formål til beste for boligbyggingen der laget har sin hovedvirksomhet.

Andelseierne har krav på å få tilbake innskutt andelskapital som er på kr. 300,- forutsatt at kreditorene har fått dekning for sine krav, utover dette har andelseierne ikke rett til noen del av OBOS' formuesmasse som etter loven vil gå til å realisere allmennyttige formål.

Avviklingsstyret vil bestemme hvem det i tilfelle skal være, det kan for eksempel være kommunen eller et annet boligbyggelag.

Styret kan ikke se at OBOS' medlemmer er tjent med at forslaget blir vedtatt.

Ved siden av at styret ikke er enig i den virkelighetsbeskrivelse som ligger til grunn for forslaget, vil et vedtak om oppløsning ha som konsekvens at medlemmene mister alle rettigheter opparbeidet gjennom ansiennitet i laget, blant annet vil forkjøpsretten til nye og brukte boliger i OBOS bortfalle.

Utover dette vil Norge som nasjon miste en boligbygger som siste 10 år har bygget mer enn 15 000 boliger og således vært helt avgjørende for leveransen av et helt sentralt velferdsgode.

En oppløsning av OBOS vil også skape stor grad av usikkerhet knyttet til mer enn 2 600 arbeidsplasser.

Forslagsstillers forslag om at OBOS' formue skal utdeles til andelseierne er ulovlig og kan ikke realiseres.

Forslaget om oppløsning krever to tredels flertall på to etterfølgende generalforsamlinger.

Styrets innstilling til vedtak

Styret innstiller på at forslaget fra Håkon Sagberg ikke tas til følge.

II.3.2 Forslag fra Erik Dugstad om ikke å ha virksomhet utenfor Norge, og kun å selge boliger til medlemmer

Forslaget:

Fremmer følgende to forslag til generalforsamling. De kan samordnes med andre forslag som gir samme vedtak/konklusjon:

1. OBOS har som formål å legge til rette for rimelige boliger og gode spareløsninger for sine medlemmer og skal derfor kun ha virksomhet i Norge.

Vedtak: OBOS skal ikke ha virksomhet utenfor Norge.

2. OBOS skal legge til rette for at medlemmer skal kunne få mulighet til å eie boliger som er utbygget av OBOS. OBOS skal derfor kun selge boliger til medlemmer.

Vedtak: OBOS skal kun selge boliger til medlemmer.

Styrets merknader til forslaget:

Styret kan verken se at OBOS' medlemmer eller OBOS som organisasjon er tjent med at disse forslagene blir vedtatt.

OBOS sin svenske virksomhet ble ervervet gjennom oppkjøpet av BWG Homes ASA i 2014. Hovedformålet med dette oppkjøpet var å skaffe medlemmene i Norge tilgang til boliger bygget av Block Watne. Siden 2014 har den svenske virksomheten vært drevet svært vellykket og har i stor grad vært finansiert gjennom egne overskudd. Konsernet har nå nærmere 1 000 ansatte i Sverige som har boligbygging som hovedformål, og som ønsker å videreutvikle virksomheten i tråd med modellen i Norge der kundene tilbys å bli medlemmer.

OBOS har p.t. over 8 000 medlemmer i Sverige, og medlemsveksten har vært meget god. Disse medlemmene har meldt seg inn i OBOS med samme formål som mange norske medlemmer, nemlig forkjøpsretten til ny bolig. Andelen som bruker sin forkjøpsrett i nye prosjekter, er svært høy sammenlignet med andre norske nyboligprosjekter. Å avvikle den svenske virksomheten vil derfor være direkte i strid med disse medlemmenes interesser.

Også norske medlemmer i OBOS vil ha glede av virksomheten i Sverige, enten det er til å kjøpe ny bolig eller det er for å nyte godt av andre gunstige medlemsfordeler som tilbys i Sverige.

Vi kan ikke se at våre norske medlemmer vil tjene noe på at OBOS trekker seg ut fra Sverige.

Som en stor boligbygger har også OBOS stor nytte av å drive virksomhet på tvers av landegrensene. Det er mye kompetanseoverføring mellom landene blant annet på industrialisering, bærekraft og digitalisering, store innkjøpssynergier på materialsiden, og boliger produsert i den svenske

virksomheten har også vært eksportert og tilbudt norske medlemmer. Det finnes også langsiktig et enda større potensiale for samhandling. Utover dette er det i et økonomisk perspektiv også riktig å drive virksomhet i ulike markeder både i forhold til risikoavlastning og verdiskaping.

Når det gjelder forslaget om at det kun skal selges boliger til medlemmer, bemerkes det at alle boliger som oppføres av OBOS legges ut med forkjøpsrett for OBOS-medlemmer. I de tilfeller der boligene er i et OBOS-tilknyttet borettslag, vil medlemskap i OBOS være en absolutt forutsetning for å kjøpe og eie disse. Selv om OBOS etterstreber å bygge mest mulig borettslagsboliger, er det i mange sammenhenger også riktig å tilby boligene som selveierboliger, eksempelvis eneboliger og rekkehus. Når medlemmene er gitt anledning til å velge først, er det etter styrets oppfatning rimelig at også andre som ikke er medlem har anledning til å kjøpe i prosjektene. Det er også i mange tilfeller en helt nødvendig forutsetning for å realisere et byggeprosjekt til glede for medlemmene at også andre enn OBOS-medlemmer får anledning til å kjøpe de boligene som medlemmene ikke tar på forkjøpsrett. En viktig del av OBOS sin boligutvikling skjer gjennom samarbeid med andre aktører. Å begrense kjøpergruppen kun til medlemmer vil sannsynligvis svekke vår mulighet til å være en attraktiv samarbeidspartner, og derfor også på sikt redusere tilgjengelige boliger for medlemmene.

Et absolutt forbud mot salg til andre enn medlemmer vil derfor frata OBOS en tidvis helt nødvendig fleksibilitet i enkelte utbyggingsprosjekter, samtidig som vi ikke kan se at en slik begrensning vil være i medlemmenes interesse eller fremstår særlig rimelig.

Styrets innstilling til vedtak

Styret innstiller på at forslagene fra Erik Dugstad ikke tas til følge.

II.3.3 Forslag fra Andreas Lindrupsen om fisjon av den norske og svenske virksomheten

Forslaget:

Generalforsamlingen ber om at OBOS bruker sine krefter på å oppnå hovedmålet i vedtektene gjennom virksomhet i Norge. Generalforsamlingen ber styret fremme en sak for Generalforsamlingen 2022 om fisjon av den Norske og Svenske virksomheten.

Forslagsstillers begrunnelse:

Stans satsningen i Sverige

Bakgrunn: OBOS eies av medlemmene, medlemmene bor i all hovedsak i Norge, og OBOS hovedmål er etter vedtektene "å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte og å forvalte boliger for andelseierne". Det er lite trolig at store deler av OBOS' medlemmer ønsker å flytte ut av landet.

Styrets merknader til forslaget:

Forslagsstiller påpeker at medlemmene i all hovedsak bor i Norge, og at det er lite trolig at store deler av medlemmene ønsker å flytte til utlandet. Medlemsveksten i Sverige er imidlertid stor, og de nå mer enn 8 000 svenske medlemmene har i henhold til boligbyggelagslovens regler samme rettigheter som andre medlemmer. En avvikling av virksomheten ville være direkte til skade for disse medlemmene, og det vil etter styrets syn være i strid med reglene i boligbyggelagslovens §5-20 om en krets medlemmer gjennom generalforsamlingsvedtak skulle fullstendig fjerne den mest sentrale medlemsrettigheten til et OBOS-medlem, nemlig forkjøpsretten til bolig, for å prioritere ressurser inn mot andre medlemsgrupper.

Beslutningen om drift av virksomhet i Sverige er forankret gjennom flere år både i representantskap, styre og generalforsamling. OBOS sin virksomhet i Sverige er betydelig og sysselsetter ca. 1 000 ansatte. Hvor stor virksomheten skal bli, vil være gjenstand for en prioritering fra styrets side der hensynet til ivaretagelse av de norske medlemmenes interesser må veies opp mot videre vekst i nye geografier, både i Norge og Sverige.

En tvungen realisasjon av OBOS' svenske virksomhet vil antakelig måtte skje til sterkt reduserte priser og ødelegge store verdier for OBOS, noe som i seg selv taler sterkt imot dette forslaget.

Det vises for øvrig til styrets merknader til forslag II.3.2. fra Erik Dugstad.

Styrets innstilling til vedtak

Styret innstiller på at forslaget fra Andreas Lindrupsen ikke tas til følge.

II. 3.4. Forslag fra Kjetil Berglund om å legge til ny § 6b i vedtektene om selvkostprinsipp for OBOS Eiendomsforvaltning

Forslaget:

Vedtektene får følgende nye bestemmelse:

“§ 6b – Selvkostprinsipp

Forvaltningsdivisjonen i Obos BBL driftes etter selvkostprinsippet og overskudd skal ikke overføres til konsernet, men overføres til ett selvkostfond. Overskudd skal tilbakeføres til de tilknyttede OBOS borettslagene. Regelverket i selvkostforskriften skal følges så langt det lar seg gjøre.”

Forslagstillers begrunnelse:

“Utgangspunktet for forslaget er bestemmelsen om at medlemmer som eiere og kunder, skal alltid stå i hovedfokus for alt OBOS' virke og OBOS er som medlemsorganisasjon eid av sine medlemmer og forpliktet til å virke til fordel for disse.

I de fleste borettslag sine vedtekter, ligger det et krav til at Obos skal være forretningsfører, og det vil dermed ikke være like enkelt å kunne både endre denne tilhørigheten og være markedsorienterte til fordel for sine beboere.

Både norsk og europeisk lovgivning forutsetter at det i markedet skal være en fri og effektiv konkurranse. I de fleste av forretningsområdene til OBOS, har borettslagene mulighet til å bruke eksterne firmaer fremfor OBOS sine tjenester. (Eksempelvis benytte eksterne fremfor OBOS-advokatene og OBOS Prosjekt o.l.) På bakgrunn av historisk tilknytning og vedtekter i lagene, er det vanskeligere å kunne ha en effektiv konkurranse på dette området, også med tanke på OBOS forvaltnings markedsrett.

I 2019 hadde forvaltningstjenestene og rådgivningstjenestene en fortjeneste på drøye 21,7% før skatt. Det er vanskelig å lese ut av regnskapene hvor mye dette utgjør for kun forvaltningstjenester, men det trolig være ett betydelig beløp.

Boligforvaltningen er en tjeneste som drives mot eiende medlemmer, og vi mener at overskuddet her bør komme de til gode ved rimeligere forvaltningstjenester ved at forvaltningsdivisjonen hos Obos driftes etter selvkostprinsippet.

At de andre forretningsområdene som Obos Prosjekt, Obos Banken o.l. driftes etter vanlige forretningsmessige prinsipper, vil være i tråd med intensjonen, da borettslagene har mulighet til å enkelt konkurranseutsette dette.”

Styrets merknader til forslaget:

Styret deler oppfatningen av at tilknyttede borettslag bør ha særskilte fordeler av sitt forretningsførerforhold til OBOS. Det vises til styrets forslag nr. 3, der man har forsøkt å adressere dette.

Boligforvaltningen er en tjeneste som ikke bare drives mot OBOS' tilknyttede borettslag, men også en rekke frittstående borettslag, boligaksjeselskap og ulike eierseksjonssameier kjøper tjenester av OBOS Eiendomsforvaltning AS (OEF).

Dette selskapet (OEF) utøver sin virksomhet i skarp konkurranse med andre aktører som tilbyr tilsvarende forvaltnings- og forretningsfører tjenester. Det er således ikke korrekt at boligforvaltningen er en tjeneste som kun drives mot eiende medlemmer, og at det ikke er fri konkurranse i dette markedet.

Også for tilknyttede borettslag er det en frivillig sak å bruke OBOS, forretningsførselen i OBOS er fullt oppsigelig med seks måneders varsel.

Det at selskapet opererer etter ordinære forretningsmessige prinsipper – og ikke et selvkostprinsipp - gjør at selskapet kan bidra til å fremme OBOS sitt formål, og ikke minst sørge for at kundene får best mulig tjenester levert på en effektiv og lønnsom måte. Måten selskapet er drevet på, har muliggjort at selskapet har kunnet tilføre OBOS viktige ressurser samt investere deler av overskudd i både kundene og produktene sine, eksempelvis ved å investere betydelige summer i ny teknologi, slik som for eksempel utviklingen av styrerommet.no og tjenesteportalen Vibbo. Styret tror ikke dette hadde vært mulig dersom selskapet skulle drive til selvkost og mener at verken kunder, OBOS eller andelseierne vil være tjent med dette forslaget.

Å gjennomføre en ordning som foreslått vil i realiteten innebære en utbytteutdeling til en krets andelseiere i OBOS som andre andelseiere ikke får ta del i. Dette vil være i strid med likebehandlingsprinsippet i boligbyggelagsloven. Utover dette vil det sannsynligvis også være i strid

med konkurranseloven da et slik forslag innebærer urimelig kryssubsidiering som vil svekke konkurransen i forvaltningsmarkedet. Det kan absolutt ikke utelukkes at en omlegging til at forvaltningstjenester prises til selvkost, vil kunne bli ansett som et misbruk av en dominerende stilling. OBOS vil kunne risikere klager fra konkurrenter, som kan utløse en langvarig og ressurskrevende etterforskning.

Styret kan på ovennevnte bakgrunn ikke si seg enig verken med premissene for forslaget eller anbefale at forslaget tas til følge.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

II.3.5. Forslag fra Evy-Aina Røed (delegert for Etterstad Sør borettslag) om gratis tjenester til borettslagene m.m.

FORSLAG I

Innledning:

Sammenlignet med tidligere er nå OBOS sine andelseiere, som «alle» andre i samfunnet, opptatt av egne rettigheter og har mer informasjon tilgjengelig og derigjennom mer kunnskap.

De problemstillingene som også kommer på de lokale styrene sitt bord er også betydelig mer komplekse enn tidligere da mange av borettslagene ble etablert i en tid da kravene til bygninger var annerledes og bruken var annerledes.

Dette betyr at kravene til dagens styrer i borettslag er annerledes enn bare kort tilbake, og ikke minst betydelig annerledes enn da mange av OBOS sine borettslag ble etablert.

Ikke sjelden opplever vi i borettslag at den rådgiving vi får via vår kontaktperson ikke er tilstrekkelig da som nevnt problemstillingene er komplekse og krevende. For å få løst de sakene blir vi da henvist ofte til OBOS sine «egne» byggfaglige avdeling, juridiske rådgivere eller advokater. Slik rådgiving utgjør nå for mange borettslag en betydelig tilleggs kostnad.

Med bakgrunn i dette foreslås følgende:

1. OBOS skal stille til rådighet juridisk og byggfaglig kompetanse for borettslagene.
2. De 5 første timene i en sak skal være vederlagsfritt for borettslagene.

Styrets merknader til forslaget:

Styret har forståelse for at styrene i borettslagene regelmessig står overfor utfordringer som fordrer både teknisk og juridisk bistand.

OBOS tilbyr slik bistand som tillegg til den alminnelige forretningsførselen og fakturerer særskilt for dette.

Det er i for seg mulig å tenke seg en ordning der elementer av teknisk, juridisk eller annen rådgiving var inkludert i den alminnelige forretningsføreravtalen. Det er samtidig klart at slike tjenester ikke

ville vært gratis for borettslagene. OBOS ville hatt kostnader knyttet til å yte disse tjenestene som ville måttet dekkes inn, og alternativet til å ta betalt time for time vil være å legge på et tilsvarende påslag på forretningsførerhonoraret. Med andre ord ville den faste prisen økt, noe som igjen ville satt OBOS' forvaltningstjenester i en meget ugunstig posisjon i konkurranse med andre forretningsførere som ikke tilbyr tekniske tjenester.

Det har som et pilotprosjekt de siste to årene vært gitt et tilbud til en del forvaltningskunder om en fast årlig byggeteknisk bistand levert av OBOS Prosjekt AS, basert på en fastprismodell. Responsen fra pilotkundene er blandet – noen har ønsket dette som en fast ordning, men de fleste har avslått tilbudet om en fast ordning. Erfaringene fra dette vil bli brukt til å utvikle tilbud om grunnleggende teknisk bistand til en fast årlig pris, et tilbud som Evy-Aina Røed og andre borettslag kan benytte seg av om de ønsker.

OBOS er forretningsfører for i underkant av 5 000 borettslag og seksjonssameier. Alle har en forretningsførerkontrakt med 6 mnd. oppsigelse, også de tilknyttede borettslagene som Etterstad Sør. OBOS er i daglig konkurranse med andre forretningsførere om oppdragene, og tjenesteinnhold og prismodell er et resultat av det markedet OBOS opererer i. Styret mener tjenesteinnhold og prissetting er en oppgave for de operative avdelingene, og at det vil være uheldig hvis OBOS' generalforsamling legger konkrete føringer for hvordan OBOS skal opptre i dette markedet.

Styret vil likevel ta med seg innspillet og utrede hvordan den tekniske og juridiske rådgivningen til boligselskapene kan styrkes innenfor rammene av en forsvarlig økonomi og gode løsninger for både boligselskapene og OBOS. Det vil imidlertid være forhastet å vedta forslaget slik det nå er formulert fra borettslaget Evy-Aina Røed.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

FORSLAG II

Ved behov for byggfaglig eller juridisk kompetanse skal OBOS kunne tilby dette til sine borettslag. Borettslagene er ikke forpliktet til å benytte OBOS sine tjenester.

De problemstillingene som de lokale styrene mottar for vurdering er betydelig mer komplekse enn tidligere da mange av borettslagene ble etablert i en tid da kravene til bygninger var annerledes og bruken var annerledes.

Dette betyr at kravene til dagens styrever i borettslag er annerledes enn bare kort tilbake, og ikke minst betydelig annerledes enn da mange av OBOS sine borettslag ble etablert.

1. Rådgiving i saker skal faktureres til selvkost (årslønn + feriepenges og arbeidsgiveravgift).
2. Det kan tillegges inntil 15 % i administrasjonskostnader.
3. Administrasjon gis i oppdrag å finne inndekning for dette uten påslag av andre kostnader for borettslagene.

Om en jurist/advokat har kr 1 000 000 i årslønn, vil kostnaden være kr 590,- pr time+ arb.avgift og feriepenges (1695 timer pr år). Kostnaden i dag er gjerne 2300,- pr time.

På denne måten sikres borettslagene fagkompetanse, uten å bli fakturert unødige høye priser slik det gjøres i dag.

Styrets merknader til forslaget:

Styret har forståelse for at styrene i borettslagene regelmessig står overfor utfordringer som fordrer både teknisk og juridisk bistand.

Når det gjelder spørsmålet om tjenester til selvkost viser vi imidlertid til styrets merknader til forslag fra Kjetil Berglund som også må gjelde for dette forslaget. Tjenester til selvkost til én gruppe av andelseiere i OBOS er ikke lovlig og kan ikke vedtas av generalforsamlingen.

Når det gjelder pkt. 3 i forslaget fra Evy-Aina Røed: «*Administrasjon gis i oppdrag å finne inndekning for dette uten påslag av andre kostnader for borettslagene*», mener styret at en slik kryssubsidiering av ulike forvaltningstjenester vil være meget uheldig for utviklingen av virksomheten, og dessuten i strid med de nevnte selskapsrettslige prinsipper om likebehandling av andelseiere.

Endelig er de selvkostberegningene som borettslaget foretar, åpenbart beheftet med store mangler, da de fulle kostnader knyttet til OBOS' ansatte med tanke på kontorhold, pensjonskostnader og sosiale kostnader ikke er tatt med. Det er i tillegg lagt til grunn et urealistisk anslag over antallet fakturerbare timer per stilling.

Det understrekes at styret har forståelse for at borettslagene har synspunkter på hvordan OBOS skal yte gode og kostnadseffektive tjenester. Styret legger til grunn at dette vil være en viktig del av administrasjonens dialog med styrene i tiden framover.

Styret vil ta med seg innspillet og utrede hvordan den tekniske og juridiske rådgivningen til boligselskapene kan styrkes innenfor rammene av en forsvarlig økonomi og gode løsninger – både for boligselskapene og OBOS.

Styret mener imidlertid at det ikke er verken i borettslagenes eller OBOS' interesse å fatte slikt vedtak som foreslått av Evy-Aina Røed.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

II.3.6. Forslag fra Erlend Reiersen

Forslaget:

Forslagsstiller har sendt inn et seks sider langt skriv der han stiller flere detaljerte spørsmål ved Ulven-transaksjonen og framsetter påstander om OBOS' håndtering av denne. Spørsmålene og styrets svar på disse er vedlagt innkallingen i eget dokument.

Skrivet ender med følgende oppsummering:

“Daniel Siraj og Arne Baumann må ut av OBOS som følge av de uryddige håndteringene rundt salget av Ulven Vest til Baard Schumann.

Konsernsjef Daniel Siraj og kommunikasjonsdirektør Åge Pettersen hevder med samme ordlyd at OBOS leverer bedre enn noen gang. Sitatet «Aldri før har OBOS oppfylt sitt formål så godt som nå», er noe vi alle har fått høre flere ganger etter NRK-avsløringene. For oss medlemmer høres dette ut som tatt ut fra et PR-byrå.

Siraj har også en rekke ganger svart på kritikk rundt Ulven Vest-salget med at «Men vi gjør jo så mye bra rundt OBOS Bostart og OBOS Deleie». Det at OBOS gjør noe bra, forhindrer ikke det faktum at salget av Ulven Vest er så alvorlig at det må få konsekvenser. Toppsjef i Selvaag uttalte selv på NRK Dagsrevyen at det var solgt for billig og at det var et unødvendig salg. OBOS sitter på 50 milliarder i egenkapital og kunne fint solgt dette til medlemmene. NRK og offentligheten har fremdeles ikke fått den fulle sannhet i hva som faktisk er solgt til Baard Schumann. Hvor er prospektet? Hvorfor leverer ikke OBOS ut all info om salget av Ulven Vest til offentligheten? Hva har OBOS å skjule?

Baard Schumann var også en som medlemmene i lys av offentlig tilgjengelig informasjon som ble delt av Siraj og Baard Schumann selv, måtte kunne betrakte som en venn av Daniel Siraj.

Schumann fikk kjøpe hele boligtrinnet off-market, selv om Finanstilsynet gjentatte ganger hadde frarådet dette.

Boligdirektør Arne Baumann sin familie er en av hovedinvestorene, og vi har følgelig en svært uheldig kobling. Dette er spesielt alvorlig når flere, deriblant Olav Selvaag, sier at boligtrinnet ble solgt for billig, og at følgelig medlemmene har blitt snytt for både penger og boliger.

I ettertid har Daniel Siraj og ledelsen i OBOS bidratt til det som fremstår som et kupp av generalforsamlingen ref. NRK sine avsløringer.

Som medlemmer håper vi at Økokrim tar tak i denne transaksjonen, da vi anser det som høyst sannsynlig at det har skjedd ulovlige forhold her. Spesielt rollen og tidslinjene for disponeringer til Arne Baumann og familien bør granskes.

Foreslår følgende til avstemming på generalsamlingen: Daniel Siraj og Arne Baumann må tre ut av OBOS som en direkte konsekvens av de svært uryddige disponeringene i salget av Ulven Vest til Baard Schumann.”

Styrets merknader til forslaget:

Styret viser til at Ulven-transaksjonen er gransket av KPMG på oppdrag fra styret, og at dette vil være gjenstand for særskilt behandling på generalforsamlingen.

Det vises videre til de svar styret har gitt til andre spørsmål som er reist rundt denne transaksjonen.

For øvrig mener styret på prinsipielt grunnlag at spørsmål knyttet til ansettelsesforhold, enten det er konsernsjef eller andre ledende ansatte, ikke er et spørsmål som skal voteres over på generalforsamlingen da dette er et spørsmål som etter lovgivningen er tillagt styret.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget fra Erlend Reiersen ikke tas til følge.

II.3.7. Forslag fra Jostein Starrfelt om å erstatte konsernsjefen

Generalforsamlingen oppfordrer representantskapet og styret i OBOS til å starte arbeid med å erstatte sittende konsernsjef.

Bakgrunn: I løpet av de siste år så har OBOS ekspandert og startet virksomhet i Sverige - dette er i strid med formålet til OBOS som nedfelt i vedtektene §2 "Lagets hovedformål er å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte og å forvalte boliger for andelseierne". Før det ble åpnet for medlemmer i Sverige i 2020 var det trolig ingen som var medlem i OBOS for å få seg bolig i et annet land. Konsernsjefen har i 2020 gått inn for å selge 182 leiligheter til et eiendomsselskap som skal leie ut leilighetene - også i strid med hovedformålet nedfelt i §2. Videre har konsernsjefen vist, spesielt i oppløpet til Delegertmøte i 2021, at han aktivt motarbeider andelseiernes bekymring for OBOS' retning og ledelse. Generalforsamlingen har derfor ikke tillit til at den sittende konsernsjefen kan forvalte OBOS etter vedtektene.

Styrets merknader til forslaget:

Styret er ikke enig i den virkelighetsbeskrivelse som Jostein Starrfelt legger til grunn i sitt forslag.

Styret er heller ikke enig i at OBOS har drevet virksomhet i strid med vedtektene, hverken når det gjelder virksomheten i Sverige eller ved den såkalte «Ulven-transaksjonen».

Endelig viser styret til at konsernsjefen ikke driver noen form for solospill i viktige saker. Etableringen i Sverige har vært drøftet og behandlet i styret. Temaet har også vært oppe gjentatte ganger i Representantskapet og vært løftet frem i generalforsamlingen uten at det er fremkommet reaksjoner. Hva gjelder salget av utleieboligene på Ulven, så har det vært forankret i styret. For øvrig vises det til den kommende granskingsrapport fra KPMG.

Når det gjelder påminnelsen til de ansatte om muligheten for å melde seg som delegerte, kan ikke styret se at dette er kritikkverdig.

For øvrig mener styret på prinsipielt grunnlag at spørsmål knyttet til ansettelsesforhold, enten det er konsernsjef eller andre ledende ansatte, ikke er et spørsmål som skal voteres over på generalforsamlingen da dette er et spørsmål som etter lovgivningen er tillagt styret.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

II. 3.8. Forslag fra Ingunn Kroken om å endre den innledende bestemmelsen i OBOS' vedtekter

Forslaget:

Tilføyelse OBOS BBLs vedtekter:

Innledningsvis i OBOS' vedtekter kan vi i dag lese følgende:

«OBOS er som medlemsorganisasjon eid av sine medlemmer og forpliktet til å virke til fordel for disse.»

Forslag til tilføyelse:

«Det innebærer at investorer ikke kan kjøpe seg inn i et prosjekt initiert og styrt av OBOS. Tildeling av boliger må alltid skje i henhold til § 6.»

Styrets merknader til forslaget:

Ytterligere salg til kommersielle utleieaktører er ikke aktuelt p.t.

En rekke av OBOS' boligprosjekter gjennomføres sammen med en eller flere samarbeidspartnere der samarbeidspartnerne har hver sin eierandel i eiendommene og prosjektene som skal bygges ut. På den måten settes OBOS i stand til å tilby medlemmene langt flere boliger enn det som ellers ville vært mulig. Tidvis inviteres OBOS inn i deres prosjekter og tidvis inviteres disse aktørene inn i OBOS sine prosjekter for å dele risiko og sikre at OBOS sin kapital kan brukes på flere prosjekter. Over tid har slikt samarbeid skaffet OBOS-medlemmene tusenvis av boliger som ikke hadde vært mulig for å OBOS å skaffe alene.

I tillegg kommer at OBOS noen ganger må akseptere salg av enkelte boliger til profesjonelle parter eller kommuner for å kunne få kjøpe og utvikle eiendommer. Det kan f.eks. være en grunneier, som også er en investor, som selger sin eiendom på det vilkår at grunneieren selv skal ha rett til å kjøpe noen få av boligene som OBOS skal oppføre. Eller det kan gjelde reguleringsmessige vilkår om å bygge f.eks. en barnehage eller et næringslokale, samtidig med at boligene bygges. I slike tilfeller vil OBOS ha interesse av å selge barnehagen eller næringslokalet til profesjonelle aktører som ønsker å drive virksomheten i barnehagen eller næringslokalet. Et annet forhold er at OBOS ønsker å etablere et felles selskap med Oslo kommune og andre private aktører for å skaffe til veie flere boliger med alternative boligkjøpsmodeller i Oslo. Det må være adgang for OBOS å selge boliger til et slik selskap så lenge OBOS-medlemmene sikres forkjøpsrett til alle boliger som skal selges.

Det er derfor gode grunner til at ulike aktører bør kunne kjøpe seg inn i prosjekter som utvikles i regi av OBOS. Forslaget fra medlemmet Kroken vil skape usikkerhet og begrense OBOS' mulighet til å bygge boliger for medlemmene.

Når det gjelder tildeling av boliger, så skal det skje i henhold til vedtektene § 6 og de bestemmelser som representantskapet har fastsatt om tildeling av boliger i henhold til delegert myndighet etter vedtektene § 13. Dette ligger fast og krever ikke ytterligere presisering i vedtektene.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget fra Ingunn Kroken ikke tas til følge.

II. 3.9. Forslag fra Gerd Gran Andreassen om å endre punkt 3 i § 2 Formål i vedtektene

Forslaget:

Jeg ønsker med dette å fremme følgende endring i Vedtekter for OBOS BBL:

Følgende punkt i §2 Formål endres fra:"3. forestå oppføring og/eller forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne" til: "3. forestå forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne"

Forslagsstillers begrunnelse:

OBOS skal fokusere på å bygge og forvalte boliger på en god og kostnadseffektiv måte for sine vanlige medlemmer (ikke juridiske personer). OBOS skal ikke bygge en blokk som selges til et utleiefirma.

Styrets merknader til forslaget:

OBOS har siden 1950-tallet drevet med oppføring av bygg for andre enn andelseierne gjennom OBOS Forretningsbygg, nå OBOS Eiendom. OBOS eier som følge av dette en rekke næringsbygg, kjøpesentre og bygg til offentlige funksjoner som leies ut til andre enn medlemmene. Dette er en betydelig inntektskilde for OBOS. Gjennom årene er også en rekke slike bygg solgt med betydelige gevinster som er brukt til å bygge opp boligbyggingsvirksomheten.

Det å utvikle næringsseiendom, enten for eget eie eller senere salg, parallelt med boligbyggingen, er helt nødvendig for å skape gode og fungerende byområder med service, kultur, handel, barnehager, utdanning og arbeidsplasser tett på boligområdene. I byer er det også behov for å bygge næringsseiendom som støyskjerm for vei og bane, for å kunne bygge boliger. Det er således klart i medlemmenes interesser at OBOS skal kunne drive med utvikling av næringsseiendom for å sikre en helhetlig utbygging.

OBOS er i mange tilfeller også forpliktet til å oppføre bygg for andre enn andelseierne. I boligprosjekter stiller kommunen gjennom reguleringsplanen krav til hva prosjektet skal inneholde. Eksempler på slike krav er at det skal etableres næringslokaler eller at det skal etableres en barnehage i prosjektet.

Styret vil understreke at det ikke foreligger noen planer om ytterligere salg av boliger til profesjonelle utleiefirmaer. Men å vedta vedtektsendringen som foreslått vil sterkt begrense OBOS sin mulighet til ellers å drive virksomhet som i aller høyeste grad tjener medlemmenes interesser.

Styrets innstilling til vedtak:

Styrets innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

II. 3.10. Forslag fra Gerd Gran Andreassen om å stryke siste ledd punkt i § 2 Formål i vedtektene

Forslaget:

Jeg ønsker med dette å fremme følgende endring i Vedtekter for OBOS BBL:

Følgende punkt i §2 Formål strykes: "Laget kan også drive annen virksomhet til beste for andelseierne."

Forslagsstillers begrunnelse:

OBOS skal fokusere på å bygge og forvalte boliger på en god og kostnadseffektiv måte for sine vanlige medlemmer (ikke juridiske personer). OBOS skal ikke bygge en blokk som selges til et utleiefirma. At dette i tillegg har skjedd uten at de vanlige medlemmene har fått mulighet til å kjøpe leilighetene til en like god pris er ikke til medlemmenes beste. Formuleringen "til beste for

andelseierne" gir ledelsen for stor mulighet til å tolke på egenhånd hva slags prosjekter og forretningsvirksomhet OBOS skal engasjere seg i og bruke medlemmenes penger på.

Styrets merknader til forslaget:

Vi viser innledningsvis til svaret på medlem Andreassens forrige forslag, om viktigheten av å kunne bygge næringseiendom som en del av boligbyggingen.

Formuleringen om at OBOS kan drive annen virksomhet til beste for andelseierne har sin parallell i boligbyggelagslovens bestemmelser om hva et boligbyggelag kan drive med. Dette gir OBOS mulighet til stadig å utvikle tjenestetilbudet sitt til andelseierne i tråd med tiden og utviklingen. OBOS har blant annet et omfattende fordelsprogram, med gunstige rabattavtaler på alt fra forsikring og strøm til et bredt kulturtilbud. Av annen virksomhet til beste for medlemmene kan nevnes utvikling av digitale løsninger som «Nabohjelp» og bredbåndstjenester gjennom OBOS Open Net. Utviklingen går fort, og det dukker stadig opp nye muligheter som er interessante å utforske. Det er ikke praktisk å detaljregulere i vedtektene alt som OBOS skal og kan drive med. Styret kan derfor ikke se at OBOS' medlemmer er tjent med at dette sideformålet skal utgå. I OBOS sin styringsmodell er det heller ikke slik at ledelsen egenhendig avgjør hva OBOS skal drive med. Både ledelse, styre og representantskapet har et felles ansvar for å vurdere og kontrollere om OBOS sin virksomhet drives i tråd med lov, vedtekter og til andelseiernes beste. I ny strategi for perioden 2021-2026 er fokuset også tydelig på at boligbygging og kjernevirksomheten skal prioriteres.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

II. 3.11. Forslag fra Gerd Gran Andreassen om å stryke tredje og endre sjette ledd i § 3 Andeler og andelseiere i vedtektene

Forslaget:

Følgende punkt i §3 Andeler og andelseiere strykes: "Etter skriftlig søknad kan også juridiske personer bli andelseiere i laget."

Følgende punkt i §3 Andeler og andelseiere endres fra: "Hver andelseier kan bare eie én andel i laget. Dette gjelder ikke juridiske personer. Juridiske personer må eie minst like mange andeler i laget som det antallet andeler de eier i tilknyttede borettslag" til: "Hver andelseier kan bare eie én andel i laget."

Forslagstillers begrunnelse:

OBOS skal fokusere på å bygge og forvalte boliger på en god og kostnadseffektiv måte for sine vanlige medlemmer (ikke juridiske personer). Vanlige medlemmer er ikke tjent med at juridiske personer kjøper opp andeler som vanlige medlemmer kunne kjøpt til en gunstig pris. Det er spesielt urettferdig at et firma kan kjøpe flere andeler og dermed flere leiligheter.

Styrets merknader til forslaget:

En vedtakelse av første del av forslaget vil innebære at OBOS ikke kan ha juridiske personer som andelseiere. Boligbyggelagslovens utgangspunkt er i § 4-1 (2) at juridiske personer kan være andelseiere, om ikke annet er fastsatt i vedtektene. Vedtektene kan fastsette nærmere vilkår for slikt

medlemskap. Det er naturlig å se bestemmelsen i sammenheng med borettslagslovens regler i dennes §§ 4-2 og 4-3. Etter borettslagsloven kan 10 % av andelene erverves av juridiske andelseiere (stat, kommune osv.), uavhengig av hva som står i borettslagets vedtekter. I tillegg kan borettslaget åpne opp for at inntil 20 % av andelene kan eies av juridiske andelseiere, blant andre institusjoner med samfunnsnyttig formål og arbeidsgivere som skal leie ut til egne ansatte. Et borettslag kan altså tillate at 30 % av andelseierne er juridiske personer.

Etter boligbyggelagsloven § 4-1, nr. (4) kan OBOS ikke nekte slike juridiske personer medlemskap. Det er følgelig tvilsomt om et eventuelt forbud mot juridiske andelseiere lovlig kan gjennomføres. For at forutsetningene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven skal kunne oppfylles, må OBOS følgelig ha mulighet til å godkjenne juridiske personer som andelseiere.

En vedtakelse av andre del av forslaget vil innebære at juridiske personer ikke kan eie mer enn en andel i OBOS. Bestemmelsen om at juridiske personer må eie like mange andeler i laget som antallet andeler de eier i tilknyttede borettslag harmonerer med boligbyggelagsloven § 4-1 (3) om at juridiske personer kan eie flere andeler dersom det er fastsatt vilkår om det etter lovens § 4-1 (2).

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

II. 3.12. Forslag fra Ingrid Wergeland, Gunnell E. Sandanger og Kristian Myhre om troskap til OBOS' grunntanke

Forslaget:

Forslag til vedtak på OBOS sin generalforsamling i 2021,

Ved pågående og framtidige boligprosjekter skal OBOS være tro mot boligbyggelagets grunntanke og slik bygge med formål om å sikre boliger for sine egne medlemmer og ikke selge boliger til eksterne selskaper.

Styrets merknader til forslaget:

Styret mener at salget av utleieboligene var i tråd med vedtektene, men deler forslagsstillers intensjon om at de boliger OBOS bygger primært skal komme medlemmene til gode. Dette ligger også til grunn for at OBOS de siste årene har dreid sin boligbygging mer i retning av borettslagsboliger, satt opp sperrer for spekulasjonskjøp og utviklet nye alternative boligkjøpsmodeller. Det er også startet et medlemsprogram i Sverige der OBOS siden desember 2020 har fått over 7 000 medlemmer slik at boligbyggingen også der skal tjene medlemsformålet.

OBOS er den største boligbyggeren i Norge. Ambisjonene for årene framover er å fortsette å øke antall boliger som bygges for medlemmene. Strategien som er lagt er følgelig i samsvar med OBOS' hovedformål og grunntanke som allerede er nedfelt i vedtektene.

Skal OBOS oppnå ambisjonene som er lagt, er det uheldig med et absolutt forbud mot å kunne selge enkelte boliger til eksterne selskap slik både vedtektene og medlemsreglene i dag åpner for. Det er flere grunner til det:

- Noen ganger er det nødvendig for å få kjøpt boligtomter at grunneieren gis rett til å kjøpe noen få av boligene som OBOS skal bygge på tomte. Da bør det ikke spille noen rolle om grunneier er et selskap eller en privatperson.
- Lov om borettslag og eierseksjonsloven gir en del selskap en lovfestet rett til å kjøpe boliger. Det gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger, og som er ledet og kontrollert av stat eller kommune. Det gjelder også selskap som har samarbeidsavtale med stat eller kommune og som skal skaffe boliger til vanskeligstilte. Slike selskap har som nevnt en lovfestet rett til å kjøpe boliger.
- Om OBOS og Oslo kommune kommer til enighet om å etablere et felles selskap som skal tilby boliger for salg, bør ikke vedtektene være til hinder for at OBOS kan selge boliger til dette selskapet.
- Selv om det er stor aktivitet i boligmarkedet nå, kan det komme tider der boligmarkedet stopper opp. I slike tider kan det være uheldig å ikke ha mulighet til å selge en eneste bolig til et eksternt selskap for å avlaste risiko og komme videre med byggeprosjekter.

Det vises for øvrig til styrets bemerkninger til Ingunn Krokens forslag under pkt. II.3.8.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget fra Ingrid Wergeland, Gunnell E. Sandanger og Kristian Myhre ikke tas til følge.

II. 3.13. Forslag fra Ingrid Wergeland, Gunnell E. Sandanger, og Kristian Myhre om OBOS som pådriver for rimelige, gode boliger

Forslaget:

Forslag til vedtak på OBOS sin generalforsamling i 2021

OBOS skal være en pådriver for rimelige, gode boliger til under markedspris, og slik gjenskape en boligsektor i tråd med det opprinnelige formålet, heller enn å stadig drive for overskudd.

Styrets merknader til forslaget:

Styret deler forslagsstillernes ambisjoner om å gi flere medlemmer en inngang til boligmarkedet. Det vises til styrets forslag nr. 3 under pkt. I.3. ovenfor som anbefaler en kraftig økning i OBOS' boligsosiale modeller. Forslagsstillernes ambisjoner anses slik sett ivaretatt gjennom forslaget fra styret.

Som det fremgår av styrets eget forslag, vil styret sette i gang en utredning av forutsetningene for å ta ytterligere grep for å øke andelen boliger som kan tilbys gjennom de alternative boligkjøpsmodellene, uten at det begrenser vår mulighet til å bygge flere boliger også for fremtidige generasjoner OBOS-medlemmer.

Å selge boligene til under markedspris som en generell ordning for OBOS, vil undergrave OBOS sin langsiktige evne til å levere boliger til sine medlemmer i et system der alle tomter må finansieres av OBOS selv og kjøpes til markedspris. Det overskuddet som skapes i prosjektene og fra OBOS sin generelle virksomhet, har muliggjort den kraftige veksten i boligbygging som OBOS i Norge har hatt

de siste årene, med over 10 000 ferdigstilte boliger i årene 2016-2020 mot «kun» 5 000 i årene 2011-2015.

OBOS sin medlemsmasse består p.t. av 514 000 medlemmer med stor spredning i formål med medlemskapet, økonomi, bakgrunn og boligdrømmer. Styret deler ambisjonen om økt sosial profil i boligbygging i OBOS som forslagsstillerne peker på, men dette understøttes best av den storsatsing OBOS har innledet gjennom bruk av alternative boligkjøpsmodeller som Bostart og OBOS Deleie. I innværende år er ambisjonen å tilby inntil 800 slike boliger, primært i Oslo og større byer med høyt press i boligmarkedet. Det innebærer at OBOS siden 2018 vil ha tilbudt ca. 1 300 boliger med slike modeller til medlemmene. Styret er imidlertid av den oppfatning at medlemmene må tilbys valgfrihet, dvs. at man selv kan velge om man vil kjøpe på ordinære vilkår uten restriksjoner eller velge de alternative boligkjøpsmodellene.

OBOS' hovedformål er å skaffe medlemmene bolig. Den gangen boliger ble solgt til selvkost, ble tomtene festet bort svært rimelig til borettslagene direkte fra kommunene. Staten stilte med rimelige lån gjennom Husbanken, og byggearbeidene var ikke belastet med moms. For å låse inn disse store offentlige subsidiene ble det etablert et prisreguleringsregime. Etter hvert ble både kommunale og statlige subsidier borte, og prisreguleringen på borettslagsboliger fjernet.

I dag må OBOS kjøpe tomter til markedspris, og i takt med en kraftig boligprisvekst har også tomteverdiene skutt i været. Uten overskudd i virksomheten vil ikke OBOS ha mulighet til å oppfylle formålet om å bygge mange boliger for medlemmene. OBOS stiller derfor de samme krav til lønnsomhet som andre boligbyggere, men med den forskjell at overskuddet går inn i virksomheten og bidrar til at OBOS kan bygge enda flere boliger. Overskudd er derfor en avgjørende forutsetning for at OBOS skal ha mulighet til å oppfylle formålet om å skaffe medlemmene boliger.

Salg av boliger til under markedspris og uten overskudd vil innebære at medlemmene med lengst ansiennitet vil få en økonomisk gavepakke. Over tid vil dette svekke OBOS sin evne til å bygge nok boliger til medlemmene, og de øvrige medlemmene vil ikke få tilsvarende mulighet til å kjøpe en bolig til under markedspris. Drift uten overskudd vil derfor gavne bare et begrenset antall medlemmer, og kun i en begrenset periode. De fleste medlemmer vil ikke nyte godt av dette.

Det er ingen boligbyggelag i Norge i dag som selger boliger under markedspris.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget fra Ingrid Wergeland, Gunnell E. Sandanger og Kristian Myhre ikke tas til følge.

II. 3.14. Spørsmål /forslag fra Benjamin Endre Larsen om bærekraftig infrastruktur

Spørsmål:

I tråd med vedtektenes §7 ønsker jeg å fremme følgende spørsmål til behandling på OBOS' generalforsamling (for å gjøre saksbehandlingen enklere, foreslår jeg at generalforsamlingens dagsorden utvides med saken "Uttalelser" i tråd med det vedtektene åpner opp for i §9 punkt 6):

Spørsmål: Skal generalforsamlingen vedta følgende uttalelse?

OBOS skal jobbe for bærekraftig infrastruktur

OBOS er et boligbyggelag som skal arbeide for å tilby medlemmene gode boliger. Som medlemmer mener vi at det er avgjørende at OBOS driver dette arbeidet på en måte som styrker samfunnets bærekraft for framtida. Når OBOS er med på å bygge ut nye områder, skal boligbyggelaget arbeide for at infrastrukturløsningene blir bærekraftige. Vi mener at dette må bety at:

- * Den samlede transportprofilen til nye utbyggingsområder skal være regionalt ledende med hensyn til andelen som forventes å reise uten privatbil
- * OBOS skal være en aktiv pådriver for å øke tilgangen til kollektivtransport og utvikling av veinett for myke trafikanter i utbyggingsområder
- * OBOS aldri skal arbeide for større utbyggingsprosjekter som driver vekst i den samlede biltrafikken, eller krever utbygging av motorvei
- * OBOS som boligbyggelag og utbygger skal gå foran i valg av bærekraftige infrastrukturløsninger innenfor OVA-området og avfallshåndtering

Styrets merknader til forslaget:

I strategien for OBOS-konsernet for perioden 2021 – 2026 er det et prioritert mål å jobbe for et mer bærekraftig samfunn, å skape byer og steder der det er godt å bo, arbeide og leve. Vi skal prioritere tiltak med stor miljøeffekt, slik at vi skaper klimanøytrale boliger og næringsbygg.

OBOS har valgt ut prioriterte områder blant FN's 17 bærekraftsmål. Dette er områder OBOS skal ta ekstra ansvar for. Blant de fem høyest prioriterte områdene inngår «Bærekraftige byer og samfunn», «Ansvarlig forbruk og produksjon» samt «Stopp klimaendringene». I tillegg arbeider OBOS med målet «Innovasjon og infrastruktur». Ambisjonene knyttet til miljø og bygging av boliger og næringsbygg er høye, og det arbeides bredt både innenfor byggevirksomheten, men også i andre deler av virksomheten. Her nevnes noen få eksempler på arbeidet:

- På Ulven, der OBOS har fokus på sirkulære løsninger, er det satt et mål om 70% materialgjenvinning fra rivingen av eksisterende bebyggelse på tomten
- Ambisjon om miljøsertifisering etter BREEM-Nor eller Svanen i alle nye boligblokker, småhus eller næringsbygg.
- Ambisjon om å redusere CO2-utslippene fra nybygg med 45% i 2026.
- Støtte til klima- og miljøtiltak i boligselskapene.

OBOS' strategi innebærer at virksomheten skal ha fokus på god kollektivtransport, utvikling av veinett for myke trafikanter, bærekraftige løsninger osv. i våre prosjekter. Styret anser det formålstjenlig at OBOS' målsetting om bærekraft er formulert slik det fremgår av strategien for 2021-2026. Styret tror OBOS har større mulighet til å utgjøre en forskjell ved å peke ut ambisiøse mål som så mange som mulig vil slutte opp om.

Om vi vedtar absolutte krav knyttet til biltrafikk, motorvei m.m. – krav som alltid skal gjelde – og overallt – vil det være til hinder for å realisere prosjekter som vil gi gode boliger for medlemmene der de ønsker å bo, og det uten at prosjektene trenger å gå på bekostning av satsingen på bærekraft. Det er heller ikke åpenbart at alle medlemmer deler forslagsstillers synspunkter på veiutbygging m.m. Vi vet eksempelvis at mange borettslag ønsker at OBOS engasjerer seg for E6 Øst og ny Manglerudtunnel.

Styret vil derfor ikke anbefale å vedta retningslinjer og forpliktelser med hensyn til kollektivtransport, biltrafikk, bygging av motorvei, infrastruktur m.m.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget fra Benjamin Endre Larsen ikke tas til følge.

II. 3.15. Forslag fra Ingrid Wergeland, Gunnell E. Sandanger og Kristian Myhre om grønnere byutvikling

Forslaget:

OBOS skal jobbe for gode og trygge boliger som ivaretar forskjellige gruppers behov, og også den enkelte gjennom ulike livsfaser. OBOS skal spesielt ivareta barns behov for trygge områder å leke på, og ulike aldersgruppers behov for grøntarealer og fellesområder. OBOS skal ikke jobbe for høy fortetting, eller svekkede krav til boligstørrelse og lys- og solforhold i boligprosjekter. OBOS skal jobbe for en grønnere byutvikling. Ved å jobbe mot motorveier og økt biltrafikk kan flere tomter i sentrale strøk frigjøres til boligbygging og bli gode boområder. Mindre biltrafikk og bedre luftkvalitet gavner også medlemmer i eksisterende OBOS-boliger.

Styrets merknader til forslaget:

Styret deler mange av forslagsstillers ambisjoner om hvordan gode byer og boområder skal utvikles. Gode oppvekstvilkår for barn og unge, ivaretagelse av grøntområder og tilrettelegging for kollektivtrafikk og en grønnere byutvikling er viktige hensyn, men skal Oslo og andre større byer ha mulighet for å dekke etterspørselen etter nye boliger, må det fortettes mer. Tekniske krav må kunne diskuteres for å finne gode avveininger mellom hensynet til tilstrekkelig boligforsyning og kvalitet. At OBOS tar til orde for å bygge flere små leiligheter er i tråd med mange medlemmers interesser, da vi ser at denne type leiligheter er de leiligheter som det er størst etterspørsel fra medlemmene ved bruk av forkjøpsretten og som selges ut først. OBOS har imidlertid gitt uttrykk for at det fortsatt vil tilstrebes en variert boligmix i prosjektene fordi dette gir best bomiljøer.

OBOS bygger boliger for dekke etterspørsel fra medlemmer i alle aldre. OBOS må drive virksomheten innenfor de lover, reguleringsvedtak, tekniske krav osv. som gjelder i så vel Norge som Sverige.

Fortetting er noen ganger riktig vei å gå, og vi opplever at det er politisk enighet om at fortetting langs kollektivknutepunkter er nødvendig for å sikre god boligforsyning.

OBOS' satsing på bærekraft og miljø er nedfelt i strategien for 2020-2026. Det vises til merknadene til forslag 3.3 fra Benjamin Endre Larsen der det kort er redegjort for sentrale elementer i denne satsingen. Satsingen vil nettopp innebære at OBOS som regel vil jobbe i samsvar med fleste av målene som omhandles i forslaget. Styret vil anbefale at OBOS konsentrerer seg om å gjennomføre strategien som gjelder for de nærmeste årene uten at det legges ytterligere føringer på hvordan arbeidet skal gjennomføres.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget fra Ingrid Wergeland, Gunnell E. Sandanger, og Kristian Myhre ikke tas til følge.

II.3.16. Forslag fra Sverre Landmark om utøvelsen av OBOS' rolle som samfunnsaktør og innovatør innen bolig-, steds- og byutviklingen.

Forslaget:

Forslaget nedenfor er begrunnet i et ønske om at OBOS' vekst stiller større krav til hvordan rollen som samfunnsaktør og innovatør innenfor bolig-, steds- og byutviklingsområdet utøves. At OBOS skal drive kommersielt og økonomisk sunt er fullt ut forenlig med dette. Forslagsstiller mener at forslaget vil kunne resultere i en styrking av OBOS' posisjon i markedet til beste for medlemmene og samfunnet.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen er opptatt av at OBOS driver sin virksomhet som en samfunnsaktør, og at samfunnsansvaret preger OBOS' daglige virksomhet gjennom – eksempelvis – at OBOS går foran når det gjelder teknisk og markedsmessig innovasjon innen OBOS' områder. OBOS forutsettes å drive utvikling, innovasjon og forskning som en naturlig del av sin virksomhet, med hovedvekt på boligfeltet.
2. Generalforsamlingen ønsker å tydeliggjøre OBOS' ansvar og gjøre OBOS enda bedre rustet til å oppfylle sitt formål i framtida, og ber derfor administrasjonen om å utrede en ordning som skaper mer robuste rammer rundt den ordning som i dag er regulert av vedtektenes §6a, og da særlig følgende:
 - a. Formålet «bomiljøtiltak og andre allmennyttige formål» vurderes nærmere slik at det ikke skal være tvil om at tiltak/tildelinger skal styrke OBOS' rolle som samfunnsansvarlig aktør gjennom bidrag til utvikling/innovasjon innenfor boligsteds- og byutviklingsområdet, samt gjennom samarbeide med og tilskudd til frivillighet, kultur, idrett og miljø.
 - b. Andelen angitt som «inntil 10 prosent av foregående års overskudd etter skatt» vurderes endret til en fast andel.
 - c. Midler som ved årsslutt ikke er disponert, avsettes som øremerket fond i OBOS' regnskap, alternativt som en stiftelse, for senere anvendelse innenfor samme formål.
 - d. Rammer og rutiner for forvaltningen av midlene bør gjennomgås, og slik at det vurderes hvordan OBOS' ledelse kan fortsette å ha innflytelse over, men ikke alt ansvar for forvaltningen av midlene. OBOS' ledelse eller ansatte i OBOS bør ikke alene avgjøre hvordan midlene anvendes.
 - e. Administrasjonens utredning forutsettes å fremlegges sammen med eventuelle forslag til vedtektsendringer, med anbefalinger fra OBOS' styre, innen 1.4.2022.

Det må utformes detaljerte regler som ivaretar formelle og praktiske behov som forslaget reiser.

Styrets merknader til forslaget:

Styret har forståelse for den motivasjon som ligger til grunn for forslagsstillerens forslag. Styret og administrasjonen peker på at OBOS er løpende opptatt av hvordan samfunns- og medlemsnytt kan ivaretas, og at dette blant annet var grunnen til at det for to år siden ble utarbeidet forslag til en ny § 6 a i vedtektene som forpliktet OBOS til å utbetale inntil 10 % av konsernets årsoverskudd til bomiljøtiltak og samfunnsnyttige formål.

Styret er positive til å styrke OBOS sitt samfunnsbidrag ytterligere utover den store og viktige virksomhet som drives gjennom å bygge, finansiere og forvalte boliger og byområder. Forslaget kan

derfor vedtas slik det ligger fra forslagsstiller som utgangspunkt for videre utredning, men det presiseres følgende fra styrets side;

1. Bakgrunnen for formuleringen «inntil» 10% av foregående års overskudd etter skatt» er at mye av resultatet i OBOS er av regnskapsteknisk karakter. Det vil si at eksempelvis oppskrivning av eiendomsverdier iht. IFRS ikke nødvendigvis er uttrykk for «reell» inntjening fra underliggende drift. Det kan også være utenforstående hendelser, ref. det som nylig skjedd under koronapandemien, finansiell uro m.m. som nødvendiggjør sikring av arbeidsplasser, videre drift og kreditorhensyn fremfor full utdeling av samfunnsbidrag. Styrets utgangspunkt er imidlertid at det vil etterstrebtes å legge seg så tett opp mot 10% som mulig, men at det sannsynligvis verken er riktig eller lovlig å låse beløpet til 10%.
2. Det er sannsynligvis ikke regnskapsmessig adgang til å gjøre slike generelle avsetninger i regnskapene ved «underforbruk». Styret vil utrede hvordan dette kan håndteres på en god måte samtidig som det ikke er hensiktsmessig å låse bruken helt.
3. Styret er positive til at medlemsdemokratiet kan gis en større påvirkning på hvordan midlene anvendes, men mener dette må skje innenfor rammene av de lovmessige styringsorganer som er ledelse, styre og representantskap.

Styrets innstilling til vedtak

Styret innstiller på at forslaget fra Sverre Landmark vedtas med de presiseringer som følger av styrets innstilling.

II.3.17. Forslag fra Kjetil Berglund om at generalforsamlingen vedtar at salget av boligblokk på Ulven er i strid med OBOS' vedtekter

Forslaget:

Generalforsamlingen anser at salget av en blokk til Quality Living Residential er i strid med OBOS BBLs vedtekter. Generalforsamlingen retter skarp kritikk mot styret for gjennomføringen av salget.

Forslagstillers begrunnelse:

“Den 3.desember gikk det ut en pressemelding fra OBOS om at 182 boliger har blitt solgt på Ulven i Oslo til Quality Living Residential, for utleie til det voksende bedriftsmarkedet i området.

I NRK sak den 14.3.21 fremkommer det at Konsernsjef Siraj respekterer medlemmenes synspunkt, men at OBOS må tjene penger. «OBOS får ingen gratis tomter av noen, så alt må tjenes selv ...»

I debatt på Twitter uttaler Siraj til Eivind Trædal (MDG) «Trodde politikerne ønsket en mer profesjonell utleiesektor i Oslo? Har også hørt Leieboerforeningen etterlyse dette flere ganger. Noen må jo bygge boligene til en slik sektor hvis den skal etableres. Er 10% utleieboliger mye i en stor ny bydel som Ulven synes du?»

I saken fremkommer det også at Quality Living Residential har betalt mindre per kvadratmeter enn hva OBOS medlemmer i de OBOS tilknyttede borettslagene må betale i samme område, i samme byggeprosjekt.

Det har også i forbindelse med saken fremkommet diverse momenter som gjør at OBOS har pådratt seg et omdømmetap. Slik som saken er belyst fra NRK per 31.3.21 skaper denne saken stor frustrasjon blant både boende og ikke boende medlemmer.

Styret er bundet av OBOS BBL vedtekter hvor det heter følgende.

- OBOS er som medlemsorganisasjon eid av sine medlemmer og forpliktet til å virke til fordel for disse.

- Medlemmene som eiere og kunder, skal alltid stå i hovedfokus for alt OBOS' virke.

- Medlemmenes boligdrømmer skal realiseres gjennom å skaffe gode boliger til en fornuftig pris og en profesjonell og kostnadseffektiv eiendomsforvaltning

I formålsparagrafen (§2) står det:

Lagets hovedformål er å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte og å forvalte boliger for andelseierne.

Laget har videre til formål å:

1. motta til forvaltning sparemidler, samt å drive utlånsvirksomhet
2. tegne andeler eller aksjer i selskap med begrenset ansvar som driver virksomhet av betydning for boligsamvirket
3. forestå oppføring og/eller forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne
4. drive eiendomsmedling

Laget kan også drive annen virksomhet til beste for andelseierne.

Forslagsstillers vurderinger:

OBOS har i flere år begrunnet høye priser i Oslo med at det bygges for få nye boliger til salg, og at flere tomter som OBOS sitter på ikke realiseres grunnet fordyrende infrastruktur.

At OBOS velger å selge en blokk i Ulven til en lavere pris enn hva andelseiere i OBOS må gjøre, lar seg vanskelig å forsvare med likviditetsutfordringer i forbindelse med oppstart av prosesser og utsikter til tregt salg. Det er heller ikke kjent med at prosjekter som OBOS har ført opp de siste årene har blitt solgt med tap, som ville utgjøre en risiko for konsernet. Det vil si at OBOS står i en helt annen stilling enn da de eksempelvis bygde ut Holmlia på 80-tallet.

At andelseiere ikke har fått muligheten til å kjøpe til samme kvadratmeterpris som Quality Living Residential vil etter mitt syn gjøre at flere OBOS medlemmer muligens ikke har mulighet til å realisere sin boligdrøm, da de må betale mer enn den private eiendomsaktøren. At boligene skal leies ut til bedriftsmarkedet er også etter mitt skjønn i motstrid mot medlemmenes interesse til å skaffe seg en bolig samt lagets hovedformål, som er å skaffe boliger til andelseiere og de overordnede vedtektene vedrørende at medlemmenes boligdrømmer skal realiseres.

At OBOS til NRK Østlandssendingen uttaler at salget er i tråd med vedtektene vil være ett tolkningsspørsmål hvor Generalforsamlingen må eie tolkningsretten. Etter mitt syn må vedtektene tolkes snevert med hensyn til formålsparagrafene."

Styrets merknader til forslaget:

Styret viser til OBOS' formålsbestemmelse i OBOS' vedtekter § 2, som lyder:

“Lagets hovedformål er å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte og å forvalte boliger for andelseierne.

Laget har videre til formål å:

- 1. motta til forvaltning sparemidler, samt å drive utlånsvirksomhet*
- 2. tegne andeler eller aksjer i selskap med begrenset ansvar som driver virksomhet av betydning for boligsamvirket*
- 3. forestå oppføring og/eller forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne*
- 4. drive eiendomsmegling*

Laget kan også drive annen virksomhet til beste for andelseierne.”

Det framgår av vedtektene § 2, pkt. 3 at OBOS kan forestå oppføring av bygg for andre enn andelseierne. Uavhengig av hva man måtte mene om den aktuelle transaksjonen er det følgelig klart at den ikke er i strid med OBOS' vedtekter.

Styrets syn på saken er at den er håndtert som den skal, og at styret ikke har holdepunkter for at salget er utenfor ovennevnte formålsbestemmelse eller for øvrig i strid med OBOS' vedtekter.

Styret viser ellers til at det er besluttet å innhente en ekstern granskingsrapport fra KPMG som vil bli presentert for generalforsamlingen.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget fra Kjetil Berglund ikke tas til følge.

II.3.18. Forslag fra Kjetil Berglund om at styret bes legge frem konseptutredning om ny tjeneste om utleie

Forslaget:

Generalforsamlingen vedtar at styret bes legge frem konseptutredning om ny tjeneste om utleie.

Forslagstillers begrunnelse:

Se forrige punkt.

Styrets merknader til forslaget:

OBOS har tidligere drevet med utleie av boliger for medlemmene. Denne virksomheten ble besluttet avvirket da man fant at kompetansen og kapitalen i OBOS best bør brukes til å skaffe medlemmene flere boliger fremfor å bygge utleieleiligheter som både er kapitalkrevende samt låser kapital over lang tid. OBOS kom til at boligbyggelaget med samme kapital kunne bidra til å realisere langt flere boliger til medlemmene gjennom utvikling til salg fremfor å binde kapital i et mindre antall boliger til utleie. Dette var følgelig årsaken til at OBOS for flere år siden solgte alle sine utleieboliger i Oslo til Oslo kommune. En betydelig andel av utleieboligene i Bergen er også solgt. Inntektene fra disse salgene er brukt til å kjøpe flere boligtomter både i Oslo og andre store byer i Norge, og hvor tomtene i fremtiden skal bebygges med nye boliger for andelseierne i OBOS. Styret ønsker på denne

bakgrunn ikke å tilrå at det fattes vedtak om å legge frem konseptutredning om ny tjeneste om utleie.

OBOS er i ferd med å bygge opp en vesentlig satsing på alternative boligkjøpsmodeller; Bostart der boligen kjøpes til redusert pris mot tilbakesalgspått til OBOS, og OBOS Deleie der boligen delvis leies av OBOS i kombinasjon med at boligkjøper kjøper minst 50% av leiligheten. Denne satsingen forsterker OBOS sitt hovedformål og vil over tid kunne utgjøre flere tusen boliger. Dette er i praksis OBOS sin utleievirksomhet.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget fra Kjetil Berglund ikke tas til følge.

II.3.19. Forslag fra Kjetil Berglund om at andelseiere gis mulighet til å registrere medeier i andel uten at det påløper kostnader for registrering

Forslaget:

Generalforsamlingen vedtar at andelseiere gis mulighet til å registrere medeier i andel uten at det påløper kostnader for registrering.

Forslagstillers begrunnelse:

“I forbindelse med innføringen av Vibbo er det mange andeler som er kun registrert på en andelseier på tross av at de kan ha kjøpt leiligheten sammen og har lån som står i to navn. I samtale med andelseiere som har bodd lenge i borettslagene, er det mange som sier at det på 70 og 80 tallet var slik at kun en andelseier kunne stå på boligen. De som har forsøkt å få registrert leiligheten på begge andelseierne, påløper det betydelige kostnader med registreringen. For andelseiere føles dette urettferdig selv om de kan registreres som medboere, men for borettslagene viser det seg ofte at den som ikke har vært registrert som andelseier, velger å sitte i utskiftet bo og andelseieren er da registrert som bo.”

Styrets merknader til forslaget:

Frem til ny borettslagslov i 2003 var det krav i tidligere lov om to års felles husstand for å bli registrert som eiere sammen. Dette kravet gjelder ikke lenger, men denne tidligere bestemmelsen har gjort at det i noen tilfeller er registrert kun én andelseier som eier, selv om andelen i realiteten eies i felleskap.

Ved endring av eieropplysninger tilkommer det et eierskiftegebyr som skal dekke kostnader forbundet med gjennomføring av endringer. Styret har forståelse for at krav i tidligere lovbestemmelser har medført at enkelte ikke er registrert som eiere, og at det kan oppleves som urimelig at dette ikke kan bli endret uten at det blir belastet et eierskiftegebyr. Samtidig har mange andelseiere som har ønsket tilsvarende korrigeringer, fått utført dette og blitt belastet gebyret. Det kan således oppleves som urettferdig for denne gruppen dersom eierskiftegebyret skal opphøre for noen, mens andre har betalt gebyret. Styret vil i denne sammenheng understreke at OBOS har kostnader forbundet med eierskifter, og at gebyret skal dekke slike kostnader. Styret finner det derfor heller ikke hensiktsmessig å fjerne eierskiftegebyret. Det kan for øvrig legges til at hvor gjenlevende sitter i uskiftet bo etter dødsfall, så belastes det ikke gebyr for å gjennomføre tinglysning eller eierskifte.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget fra Kjetil Berglund ikke tas til følge.

II.3.20. Forslag fra Benjamin E. Larsen om ny 14a i OBOS' vedtekter

Forslaget:

Ny § 14a Kontroll med salg av eiendom med følgende ordlyd:

“Salg av lagets eiendom skal skje på markedsmessige vilkår. Unntatt fra denne bestemmelsen er salg til offentlig myndighet eller en ideell aktør for at eiendommen skal benyttes til et på forhånd avtalt boligsosialt eller allmennyttig formål. Salgskontrakten skal i så fall sikre at laget kan kjøpe eiendommen tilbake til opprinnelig pris dersom eiendommen ikke brukes til formålet. Lagets eiendom kan ikke selges til ansatte i OBOS, deres nærstående eller selskap der deres de selv eller deres nærstående har stilling, verv eller eierskap som gir dem en økonomisk interesse i salget.

Kontrollkomiteen skal forsikre seg om at ethvert salg av eiendom med salgssum høyere enn 50 ganger folketrygdens grunnbeløp skjer i henhold til denne bestemmelsen, og godkjenne salget. Komiteen skal føre protokoll over sine avgjørelser. Protokollen skal følge årsberetningen.”

Forslagsstillers begrunnelse:

Ikke oppgitt.

Styrets merknader til forslaget:

OBOS BBL erverver, oppfører og selger eiendom i samme marked som de øvrige aktørene i eiendomsmarkedet. Salg av lagets eiendom skjer allerede på markedsmessige vilkår. I utgangspunktet gjelder dette også ved salg til offentlige myndigheter, med mindre myndighetene oppstiller vilkår om prisfastsettelsen. Etter styrets oppfatning er det derfor ikke nødvendig å vedtektsfeste at salg av lagets eiendom skal skje på markedsmessige vilkår.

Å vedtektsfeste at lagets eiendom ikke kan selges til ansatte i OBOS BBL, nærstående osv., vil etter styrets oppfatning ikke være riktig. Det trenger ikke å være noe betenkelig over at ansatte, nærstående, osv. kjøper eiendom av OBOS BBL. Det er heller ikke opplagt hva som menes med *lagets eiendom* i denne sammenheng. Forslaget kan leses slik at ansatte ikke kan kjøpe boliger av OBOS BBL, noe de på lik linje med andre andelseiere må ha anledning til. OBOS-ansatte som er andelseiere i OBOS BBL, må etter styrets oppfatning ha mulighet til å kjøpe eiendom av OBOS BBL på lik linje med alle andre andelseiere, og på samme vilkår. Men i den grad dette skjer, må dette håndteres i henhold til alminnelige habilitetsregler slik de følger av selskapslovgivningen og OBOS sine etiske regler.

Styrets medlemmer og ledende ansatte skal uansett underrette styret hvis de direkte eller indirekte har en vesentlig interesse i en transaksjon eller avtale som inngås av OBOS. Det er allerede fastsatt et eget regelverk for investeringer og bierverv for ledende ansatte i OBOS.

Forslaget om at Kontrollkomiteen skal kontrollere og godkjenne alle salg med salgssum høyere enn 50 ganger Folketrygdens grunnbeløp innebærer i realiteten en endring av den lovbestemte beslutningsstrukturen i et boligbyggelag. Boligbyggelagsloven fastsetter i § 6-10 at forvaltningen av laget hører under styret. Lovgivningen åpner ikke for at hele eller deler av selskapets daglige forvaltning legges til andre organer som for eksempel Representantskapet.

I tilfeller der den aktuelle eiendommen eies av et datterselskap, så er det det styret i vedkomne aksjeselskap som har ansvaret for driften av selskapet, herunder eventuelt salg av eiendom. Denne myndigheten kan heller ikke lovlig legges til et tilsynsorgan i et annet selskap (Representantskapet).

Det tilføyes at beløpsbegrensningen 50G tilsvarer omtrent 5 MNOK. OBOS-konsernet selger i 2021 flere tusen boliger til en pris som overstiger dette beløpet, så forslaget er heller ikke praktisk gjennomførbart uten store administrative omkostninger.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

II.3.21. Forslag fra Håvard Brekke om utleie av boliger

Forslaget:

Det bør videre vurderes hvorvidt «leieavgiften» kan bestå av to deler, en «selvkost»-del, og en «tvungen sparing»-del, slik at den totale leieavgiften kan ligge nær markedsleie. Intensjonen bør være å kunne tilby medlemmer uten OBOS-leilighet flere alternative veier til selveie. Samtidig vil en slik ordning, hvis den blir utbredt, kunne være med å presse ned prisen i dagens utleiemarked, da den antakelig vil ansees som gunstig for den enkelte leietager.

Forslagsstillers begrunnelse:

OBOS har i 2021 solgt et bygg til et privat utleieselskap. Det er uenighet i hvorvidt dette er i medlemmenes interesse. Det vil imidlertid være i medlemmenes interesse dersom medlemmer som idag ikke har leilighet i OBOS vil kunne leie leiligheter av OBOS. Det bør avklares i hvilke tilfelle og i hvilken grad OBOS bør tilby dette. OBOS tilbyr idag i begrenset grad utleie, gjennom OBOS Deleie. Det bør imidlertid vurderes å utvide ordningen. Det bør videre vurderes hvorvidt «leieavgiften» kan bestå av to deler, en «selvkost»-del, og en «tvungen sparing»-del, slik at den totale leieavgiften kan ligge nær markedsleie. Intensjonen bør være å kunne tilby medlemmer uten OBOS-leilighet flere alternative veier til selveie. Samtidig vil en slik ordning, hvis den blir utbredt, kunne være med å presse ned prisen i dagens utleiemarked, da den antakelig vil ansees som gunstig for den enkelte leietager.

Styrets merknader til forslaget:

OBOS har tidligere drevet med utleie av boliger for medlemmene, og bygget over mange år opp en portefølje på ca. 900 utleieboliger. Denne virksomheten ble besluttet avvirket da man fant at kompetansen og kapitalen i OBOS best bør brukes til å skaffe medlemmene flere boliger, fremfor å bygge utleieleiligheter som både er kapitalkrevende og låser kapital over lang tid. Det faktum at bygging og drift av utleieboliger er kapitalkrevende, innebærer også at et utleieboliger bare vil kunne tilbys et begrenset antall medlemmer.

Styret og Representantskapet kom til at boligbyggelaget med samme kapital kunne bidra til å realisere langt flere boliger til medlemmene gjennom utvikling til salg, fremfor å binde kapital i et mindre antall boliger til utleie. Dette var årsaken til at OBOS for flere år siden solgte alle sine utleieboliger i Oslo til Oslo kommune. En betydelig andel av utleieboligene i Bergen er også solgt. Inntektene fra disse salgene er brukt til å kjøpe flere boligtomter både i Oslo og andre store byer i Norge, og hvor tomtene i fremtiden skal bebygges med nye boliger for andelseierne i OBOS.

OBOS er i ferd med å bygge opp en vesentlig satsing på alternative boligkjøpsmodeller; OBOS Bostart der boligen kjøpes til redusert pris mot tilbakesalgspått til OBOS, og OBOS Deleie der boligen delvis leies av OBOS i kombinasjon med at boligkjøper kjøper minst 50% av leiligheten. Denne satsingen forsterker OBOS sitt hovedformål og vil over tid kunne utgjøre flere tusen boliger. Styret mener dette er en vesentlig bedre løsning enn å drive utleieboliger. Ordningen må evalueres jevnlig, og styret ser på ulike måter å kunne forbedre disse boligmodellene.

Når det gjelder de rent faktiske forhold så har markedsleien på Deleie-boligene ikke et stort fortjenesteelement all den tid leien skal dekke både felleskostnader og kapitalkostnader. Styret mener dagens ordning balanserer hensynet mellom OBOS interesser i økonomisk bærekraftige løsninger og boligkjøperne på en god måte. Å innføre nye ordninger som innebærer varig subsidiering enkeltmedlemmer direkte, vil heller ikke være i tråd med likebehandlingsprinsippet i borettslagsloven.

OBOS' analyser viser også at en person som kjøper en Deleie-bolig i dag reduserer sine månedlige bokostnader med ca. 20% i forhold til 100% leie. Denne besparelsen kan brukes til slik sparing som forslagsstiller tar til orde for.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget fra Håvard Brekke ikke tas til følge

II.3.22. Forslag fra Jostein Starrfelt om godtgjørelse til styret m.fl.

Forslag – alternativt forslag til forventa innstilling om godtgjøring til styret, revisor, representantskapets medlemmer og kontrollkomitéen.

Alle godtgjøringssatsene *settes til halvparten av forslaget fra Representantskapet* med følgende unntak:

- godtgjøring til Revisor (både revisjonshonorar og andre tjenester) beholdes som foreslått
- godtgjøring pr. møte for Representantskapets medlemmer beholdes som foreslått
- godtgjøring til styrets nestleder settes til godtgjøring for styremedlemmer pluss 10 000 kroner
- godtgjøring til styrets leder settes til godtgjøring for styremedlemmer pluss 20 000 kroner

Styrets merkander og innstilling

Styret viser til at valgkomiteen vil innstille på godtgjørelser til tillitsvalgte.

Styret innstiller på at Starrfelts forslag behandles under dette punkt på dagsorden.

II.3.23. Forslag fra Jostein Starrfelt om å være pådriver for den tredje boligsektor

OBOS skal være en aktiv pådriver for en tredje boligsektor og skal arbeide for å få på plass lovgivning som gir regulerende myndighet/kommunen rett til å kreve utbyggerbidrag i form at at utbyggerne må selge en viss andel boenheter til lavere enn markedspris og forbeholdt en ikke-kommersiell boligorganisering eller leie-til-eie.

Styrets merknader til forslaget:

Styret deler forslagsstillers syn om at det trengs nye virkemidler i lovgivningen for å legge til rette for at flere kan komme inn i boligmarkedet.

OBOS har allerede tatt til orde for at utbyggere bør pålegges å selge en andel boliger iht. alternative boligkjøpsmodeller som OBOS Bostart, OBOS Deleie eller Leie til eie. Dette er modeller som fortsatt er av en slik karakter at det er mulig for utbyggere å tjene penger på, selv om avkastningen blir lavere enn i de tradisjonelle forretningsmodellene.

Å pålegge overføring av boliger til underpris til en såkalt ikke-kommersiell sektor vil imidlertid innebære store merkostnader. For en organisasjon som OBOS som har som formål å bygge boliger til eie for sine medlemmer, vil dette over tid svekke vår evne til å levere på dette hovedformålet.

Styret er dog positiv til at det i lovgivningen kan tas inn krav om at en andel av boligene i et boligprosjekt skal reguleres som utleieboliger. Det vil muliggjøre etableringen av et mer profesjonelt utleiemarked, gjerne drevet i en ikke-kommersiell sektor. Ved at boligene reguleres som utleieboliger vil også automatisk prisen på boligene bli lavere da boliger solgt til profesjonell utleie prises ut fra krav til løpende avkastning (yield) som for næringsseiendom, og som pt. vil gi en rabatt i forhold til salg som ordinære eieboliger.

OBOS er i en prosess med Oslo kommune for å etablere et samarbeidsselskap som skal bidra til å realisere det som regelmessig refereres til som den tredje boligsektor.

Styret ser det ikke som naturlig å vedta noe man allerede gjør. Styret viser for øvrig til sitt forslag nr. 3 under pkt. 1.4 ovenfor.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget fra Jostein Starrfelt ikke tas til følge.

II.3.24. Forslag fra Jostein Starrfelt om konsernledelsens lønnsnivå

Styret og representantskapet skal gå gjennom lønnsnivå til konsernledelsen og gjøre informasjonen offentlig tilgjengelig, inkludert innretningen på bonusordningene.

Styrets merknader til forslaget:

Styret viser til at konsernledelsens lønn allerede er offentlig. Det vises til årberetningen der lønn er presentert i notene til årsregnskapet på en oversiktlig måte som viser både fastlønn, resultatlønn og pensjon.

Under samme note redegjøres det også for hvordan resultatlønn beregnes.

Det redegjøres videre for hvilke retningslinjer som gjelder for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte. Konsernets lønnsbetingelser forutsettes å være konkurransedyktige uten å være lønnsledende, og styrets oppfatning er at lederlønningene i OBOS holder et nøkternt nivå.

Konsernsjefens og den øvrige konsernledelsens lønn behandles og vurderes årlig av styrets godtgjørelsesutvalg.

Fra neste år vil styret anvende de nye reglene som gjelder for børsnoterte selskaper hva gjelder hvilken informasjon som skal gis om lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte. Det vil innebære ytterligere informasjon om blant annet beregningsgrunnlag for bonus m.m.

Styret er derfor av den oppfatning at alle de hensyn som forslagsstiller ønsker iaktatt, allerede er ivaretatt i dag, og at forslaget som sådan er overflødig.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget fra Jostein Starrfelt ikke tas til følge.

II.3.25. Forslag fra Jostein Starrfelt om granskning av styrets forvaltning

NRK har tidligere avdekket at OBOS har solgt en boligblokk på Ulven direkte til et utleieselskap der nærstående til ansatte i OBOS-ledelsen er medinvestorer.

OBOS har et tydelig formål om å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte og å forvalte boliger for andelseierne. Ved eventuelle salg til andre aktører, må det være medlemmenes/eiernes interesse som er førende. Dette innebærer bl.a. at hvis større verdier skal selges, så må det skje på det åpne markedet slik at inntekter som kan videre benyttes til boligutvikling, maksimeres. Ønsker OBOS å satse på mer boligutleie, så får en ta opp redskapet OBOS Utleieboliger. Et direktesalg av store verdier uten konkurranse til en aktør utenfor OBOS-paraplyen der til og med nærstående til ansatte i OBOS-ledelsen er medinvestorer, er åpenbart lite greit. Det tyder på manglende dømmekraft. Styret har vært involvert i saken og har et særskilt ansvar. En kan derfor stille spørsmål til styrets arbeid:

SPØRSMÅL TIL STYRET

- Hvordan følger OBOS sitt styre opp medlemmenes/eiernes interesser?
- Er det et hensiktsmessig forhold mellom styret og OBOS sin administrasjon/ledelse?
- Er styret passivt eller aktivt i sitt forhold til OBOS sin administrasjon/ledelse?
- Hvordan håndterer styret situasjoner der OBOS-ledelsen har gjort disponeringer som er uheldige?
- Ville styret igangsatt en granskning av «Ulven-saken» hvis (1) NRK ikke hadde belyst denne og hvis (2) en rekke OBOS medlemmer/eiere ikke hadde reagert negativt?
- Hvor godt fungerer OBOS sin internkontroll, og hvor godt følger styret opp denne?

FORSLAG TIL AVSTEMMING 3

Det igangsettes en særskilt granskning av OBOS sitt styre, hvordan det følger opp medlemmenes/eiernes interesser og om det har behandlet aktuell sak i tråd med medlemmenes/eiernes interesse.

Styrets merknader til forslaget:

Styret har løpende oppfølging av virksomheten både gjennom styremøtene, møter i styrets underutvalg og i direkte dialog med administrasjonen.

Styret utøver en aktiv rolle i forhold til administrasjonen/ledelsen i viktige saker, herunder i saker vedrørende kjøp og salg av eiendom, gjennom blant annet et eget investeringsutvalg. Alle viktige strategiske beslutninger er forankret i styret.

Styret viser til at Ulven-transaksjonen er gransket av KPMG på oppdrag fra styret, og at dette vil være gjenstand for særskilt behandling på generalforsamlingen.

Det vises videre til de svar styret har gitt til andre spørsmål som er reist rundt denne transaksjonen.

Når det gjelder kravet om granskning vil styret peke på at formålet med en granskning etter boligbyggelagsloven § 5-24 først og fremst er å avdekke det ukjente eller uklare faktum, det er ikke formålet med en granskning å gjøre en ren annenhåndsvurdering av juridiske og forretningsmessige spørsmål der det ikke er noe ukjent faktum.

Styret legger til grunn at KPMG's uavhengige granskning vil ha avdekket alt relevant faktum av betydning i saken, og at det således ikke gjenstår noen å granske.

Det forslagsstiller i realiteten ønsker er en form for generalgjennomgang og evaluering av styrets arbeid. Vi er da i realiteten utenfor det som er temaet for en granskning etter boligbyggelagsloven, eller for den saks skyld de tilsvarende reglene i aksjeloven.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget fra Eivind Gramme ikke tas til følge.

II.3.26. Forslag fra Sten Kristiansen

Forslag I - Eierinnflytelse og beboersamarbeid

Det er svært viktig å engasjere medlemmer og beboere. I en nybyggprosess er dette spesielt viktig. Gjennom to nybyggprosesser har jeg nå opplevd at OBOS ikke ønsker å bidra til at kjøpere samler seg tidlig. Nær samtlige boligselskaper har facebookgrupper, styrestyrt eller beboerstyrt. Veldig mange grupper dannes før overtagelse, men det er vanskelig å nå andre kjøpere for informasjonsutveksling uten OBOS hjelp. Henvendelsene er blitt avvist med at man har dårlige erfaringer. Med hva? Gruppene dannes jo uansett og blir store senest etter overtagelse. Kjøpere får anledning til å dele informasjon on nærmiljøet som feks skole og barnehage, man blir kjent med hverandre som er en fordel mtp beboerrepresentanter før man har et valgt styre, og videre når det første styret endelig velges. Feil folk i dette er svært ødeleggende for et nytt boligselskap.

Vibbo bør også utvikles slik at dette brukes helt fra kjøp på prosjektstadiet.

Det er videre viktig at beboere blir organisert og aktivisert tidligst mulig i en nybyggprosess. Dette kan feks være ved å få med beboerrepresentanter i interimstyre. Ved å få eiere inn på et tidlig tidspunkt kan man få innflytelse ift avtaler som inngås, så man unngår bindingstider, proprietære avtaler og unødig dyre avtaler da man ikke har hatt anbud. Hele prosessen fra boligselskapet dannes til et beboervalgt styre overtar må være transparent og etterprøvbar og ellers i tråd med vanlige retningslinjer.

Separate forslag

1) OBOS skal bistå så kjøpere i nybygg får kommunisert og organisert seg tidligst mulig, feks i form av Facebook og Vibbo.

2) OBOS skal styrke eierinnflytelse på tidligst mulig stadium i nybyggprosesser slik at det er reell innflytelse.

Styrets merknader til forslaget:

Styret har forståelse for forslaget men finner det lite egnet for et vedtak på generalforsamling.

Styret foreslår at saken oversendes administrasjonen for vurdering og behandling.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget fra Sten Kristiansen ikke tas til følge, men oversendes administrasjonen for vurdering og behandling.

Forslag II - NIBOR-lån

Vi er flere boligselskaper med IN-ordning som har forsøkt å bytte felleslånet til et NIBOR-basert lån. Til illustrasjon er disse typisk 0,5-0,6% lavere enn dagens beste rente i OBOS-banken. Dette er av uvisse grunner ikke tillatt iht kontrakten om IN-ordning.

Forslag

OBOS-banken kan tilby NIBOR-baserte lån til boligselskaper som ønsker det. OBOS arbeider for å fjerne vilkåret som avskjærer NIBOR-lån snarest mulig.

Styrets merknader til forslaget:

Styret har forståelse for forslaget men finner det lite egnet for et vedtak på generalforsamling.

Styret foreslår at saken oversendes administrasjonen for vurdering og behandling.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget fra Sten Kristiansen ikke tas til følge, men oversendes administrasjonen for vurdering og behandling.

Forslag III - Reklamasjoner

OBOS må i større grad være markedsledende på god håndtering av reklamasjoner. OBOS må i større grad være kjøperes talsrør ift entrepenører. OBOS må stiller krav til saksbehandlingstid og ansvar ved klare reklamasjoner, slik at feks vannskader som er åpenbare reklamasjoner ikke belastes boligselskapets forsikringsselskap. I mangel av ansvarserkjennelse fra entrepenør i slike saker må OBOS selv ta ansvar. OBOS må styrke mulighetene for at andelseiere og styrer kan bistås av takstmenn i alle faser.

Fokuset innebærer også at kvalitetskontroll i prosjektledelsen må styrkes kraftig. Det må erkjennes at det er altfor mye dårlig kvalitet som leveres medlemmene.

OBOS bør utvikle en reklamasjonsnemnd, bestående et flertall av medlemmer og ledet av jurist, som er et lavterskeltilbud ift klager på avslåtte reklamasjoner. Dette må være et effektivt og gratis tilbud som er bindende for OBOS, men hvor eiere kan forfølge saken på vanlig måte. Fremsending til slik nemnd skal avbryte rettslige frister.

OBOS bør forøvrig tilstrebe å ikke avslå reklamasjoner av prosessuelle grunner. Dårlig byggkvalitet og dårlig reklamasjonsbehandling må få konsekvenser for entrepenører i alle ledd, også ift nye kontrakter. Alle prosjekter skal grundig evalueres, hvor slutt kunder involveres fullt.

Separate forslag

1. OBOS styrker arbeidet med reklamasjoner på generelt grunnlag med tanke på å være markedsledende i brukeropplevelse, service, kvalitet og etikk.
2. OBOS etablerer en reklamasjonsnemnd som et effektivt og gratis lavterskeltilbud ift avslåtte reklamasjoner.
3. OBOS styrker mulighetene for at medlemmer kan bistås av uavhengige takstmenn.

Styrets merknader til forslaget:

Styret har forståelse for forslaget, men finner det lite egnet for et vedtak på generalforsamling.

Styret foreslår at saken oversendes administrasjonen for vurdering og videre behandling.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget fra Sten Kristiansen ikke tas til følge, men oversendes administrasjonen for behandling.

Forslag IV - Kulturlokaler og Fyrhuset i Kværnerbyen

Det er svært viktig at det tenkes helhet og kultur i utviklingen av større prosjekter. OBOS må i alle prosjekter ha en ansvarlig på dette feltet. Lokaler og områder til dette formålet må prosjekteres,

bygges og driftes som en del av prosjektet eller samarbeidende prosjekter. Kostnader til dette må bygges inn i prosjektet slik at feks en velforening eller et sameie kan eie og disponere dette gratis.

Kværnerbyen som et av OBOS aller største prosjekter består av omlag 1700 leiligheter, og anslagsvis 3500 beboere. Området har ingen egne kulturlokaler eller annet egnet til beboerdemokratiet (styremøter, årsmøter, beboermøter etc.) utover at man disponerer deler av Fyrhuset som er en bygning man har bestemt å verne. Den ligger sentralt i Kværnerbyen og er en del av identiteten. OBOS har imidlertid ønsket å utvikle også dette, samt ta seksifrede beløp i årlige leie for de to små delene av huset som beboerne i dag har tilgang til. Hele huset (med unntak av teknisk infrastruktur) bør utvikles til et levende kulturhus i regi av en velforening eller et sameie. Tidlige prospekter og tidligere festtaler fra flere i forhenværende konsernledelse har omtalt dette som Kværnerbyens kulturhus. Imidlertid har tonen blitt annerledes med nye folk i OBOS etter at man er ferdig med å selg, og etter at det helkommersielle OBOS eiendom overtok eiendommen for en pris de nekter å oppgi fra OBOS Kværnerbyen. OBOS bes forklare nærmere. Verdien og kostnaden på dette må sees opp mot den totale omsetning i Kværnerbyen. Hva er brutto salgstall for alle leiligheter solgt i Kværnerbyen (historiske tall samt evt verdjustert etter indeks)? Enn videre hvor mye fakturerer OBOS beboere og boligselskaper i Kværnerbyen årlig for tjenester? Dersom festtaler, fine ord og beboerstyring har noe å si må Fyrhuset tilfalle beboerne. Det skulle være unødvendig å fremme forslaget på nytt neste år underskrevet av 3500 medlemmer i Kværnerbyen.

Separate forslag

4. I større prosjekter skal det alltid kostnadsfritt inkluderes nødvendige lokaler til kultur og beboerdemokrati.
5. Hele fyrhuset i Kværnerbyen skal i dialog med beboerne ved styrene i Kværnerbyen overlates kostnadsfritt i akseptabel stand til disse snarest mulig.

Styrets merknader til forslaget:

Ad forslag 4:

Styret har forståelse for forslaget men finner det lite egnet for et vedtak på generalforsamling. Styret peker videre på at det i realiteten ikke er noe som er kostnadsfritt, da det alltid vil måtte finnes inndekning for ekstra kvaliteter i et prosjekt.

Styret foreslår at saken oversendes administrasjonen for vurdering og videre behandling.

Ad forslag 5:

Styret vurderer det slik at dette forslaget vil representere en utdeling til denne gruppen andelseiere som er i strid med boligbyggelagslovens og vedtektenes bestemmelser om utbytte.

Styrets vurdering er at generalforsamlingen ikke lovlig kan vedta forslaget.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget fra Sten Kristiansen ikke tas til følge, at forslag 4 overføres administrasjonen vurdering og videre behandling og at forslag 5 forkastes.

Forslag V - Infrastruktur

OBOS må ha stor fokus på infrastruktur og servicetilbud i alle byggeprosesser. I større prosjekter må OBOS i større grad legge til rette for dette, og om nødvendig subsidiere. Eksempelvis må man i større prosjekter som feksUlven og Kværnerbyen, i den grad man utvikler næringseiendom sørge for å tilby leielokaler til konkurransedyktige priser til viktige tjenester som dagligvare, apotek, treningssenter, legekontor, barnehage. OBOS skal bidra til et sammensatt tilbud, slik at konkurrerende tilbydere må få etablere seg på like vilkår. Det må ikke etableres monopoler eller konkurransevridende reguleringer. OBOS må bidra til å finne løsninger for større aktører som Posten og PostNord (stille grunn til dispensasjon uten krav om leie).

Forslag

OBOS skal i stor grad tilstrebe at det etableres infrastruktur og servicetilbud i alle større prosjekter, herunder sunn konkurranse, samt post- og legetjenester der det er befolkningsgrunnlag for det.

Styrets merknader til forslaget:

Styret har forståelse for forslaget men finner det lite egnet for et vedtak på generalforsamling.

Styret foreslår at saken oversendes administrasjonen for vurdering og behandling.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget fra Sten Kristiansen ikke tas til følge, men oversendes administrasjonen for behandling.

Forslag VI - Prissetting av servicetjenester

Vi ser at OBOS tilbyr en rekke tjenester til medlemslagene hvor de markedstilpasser seg i prissettingen. OBOS bør tilby slike tjenester til selvkost med et mindre påslag. Eksempler er juridisk rådgivning, forretningsførsel og annen rådgivning. Målsetningen må være at slike tjenester skal selges til kostpris, men det kan tillates en viss margin der det er påkrevet. Primærfokuset for OBOS må og bør være å bygge boliger for medlemmene. Ved å være markedsledende på andre tjenester vil det bidra til å bedre merkevaren OBOS, samt bidra til flere og mer fornøyde medlemmer.

Forslag

OBOS tilleggstjenester til boligselskapene skal prises til selvkost, med mulighet for et påslag ved spesielle grunner på maksimalt 25%.

Styrets merknader til forslaget:

Styret viser til sine merknader til tilsvarende forslag fra Kjetil Berglund (forslag II.3.5.) og Etterstad Sør borettslag (forslag II.3.22) , som anses å ha gyldighet også for dette forslaget.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget fra Sten Kristiansen ikke tas til følge.

Forslag VII**Evaluering av forslag fremsatt i generalforsamlingen 2021**

En rekke av mine og helt sikkert andre forslag som fremmes er vage i sin ordlyd for å gi administrasjonen spillerom i utførelsen. Alle forslag som vedtas bør evalueres av et utvalg i god tid før neste generalforsamling for å se om de når målene sine. Utvalget bør også evaluere alle forslag som ikke blir vedtatt med tanke på å fremme de i revidert form. Forslagsstillere må høres.

Forslag

Det settes snarest ned et utvalg som skal evaluere alle forslag til årets generalforsamling og implementeringen av disse.

Styrets merknader til forslaget:

Styret er ansvarlig for gjennomføring av vedtak gjort av generalforsamlingen. Representantskapet i OBOS er tillagt en kontrollfunksjon i forhold til å påse at styret etterlever lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

Etablering av et nytt kontrollorgan utover de som foreskrives av lov og vedtekter synes unødvendig ressurskrevende og byråkratiserende.

På samme vis er det unaturlig at ikke-vedtatte forslag skal kunne tas opp igjen av et utvalg. Lov og vedtekter legger forslagsretten til styret, andelseire og delegerte.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget fra Sten Kristiansen ikke tas til følge