

# Notat

Til: OBOS BBL

Fra: Advokatfirmaet Wiersholm AS v/ advokat Georg Abusdal Engebretsen

Tema: Ansatte andelseiere i boligbyggelags rett til å møte som delegater på generalforsamling

Dato: 10. juni 2021

Ansvarlig advokat: Andreas Mellbye

## **Ansatte andelseiere i boligbyggelags rett til å møte som delegater på generalforsamling**

### **1. Innledning**

Dette notatet redegjør for hvorvidt ansatte andelseiere i OBOS BBL ("**OBOS**") er forhindret fra å møte på generalforsamlingen som delegater for boligsøkende andelseiere. Enkelte forslagsstillere mener at ansattmobilisering internt kan bli misbrukt, og at arbeidsgiver utnytter ansattes lojalitet. Per i dag er ca. 400 slike delegater alt oppnevnt, hvorav 6/10 er OBOS-ansatte. Notatet redegjør videre for lovligheten av to andelseieres forslag til vedtektsendringer som søker å begrense antallet ansatte andelseiere som kan opptre som delegater på OBOS' generalforsamling.

Vår konklusjon er at ansatte kan velges som delegater til generalforsamlingen på lik linje med øvrige andelseiere. Vi har ikke identifisert grunnlag for å nekte andelseiere som er ansatte fra å stille på generalforsamling, verken i OBOS' vedtekter, boligbyggelagsloven eller organisasjonsretten for øvrig.

Det klare utgangspunkt er at alle andeler gir like rettigheter og plikter i boligbyggelaget. Det er i lys av dette vanskelig å se at det skulle foreligge rettslig grunnlag for at ansatte skulle være forhindret fra å stille som delegater. Ansatte delegaters stemmegivning vil imidlertid på linje med øvrige delegater være begrenset av reglene om myndighetsmisbruk og habilitet.

Vi konkluderer også med at forslagene til vedtektsendringer om å begrense ansatte andelseiere rett til å opptre som delegater er i strid med boligbyggelagsloven.

### **2. Ansatte andelseieres rett til å møte som delegater på generalforsamlingen**

#### **2.1 OBOS' vedtekter inneholder ingen begrensning av ansatte andelseieres rett til å delta på generalforsamlingen**

Vedtektene § 8 regulerer valg av delegerte til generalforsamlingen. Etter bestemmelsen velges delegerte fra tre grupper: (1) Andelseiere i tilknyttede borettslag med 31 eller flere andelseiere (2) andelseiere i tilknyttede borettslag med 30 eller færre andelseiere, og (3) andelseiere som ikke er tildelt bolig i tilknyttede borettslag, samt juridiske personer som er andelseiere i laget og ikke tildelt bolig.

I alle disse tre kategoriene kan det finnes andelseiere med ansettelsesforhold i OBOS. Bestemmelsen skiller imidlertid ikke mellom andelseiere med eller uten ansettelsesforhold. Vedtektene begrenser derfor ikke ansattes mulighet til å stille som delegater på generalforsamlingen.

Tvert imot forutsetter vedtektene at personer med tilknytning til OBOS-organisasjon kan være delegerte og stemme over forslag. Det er fastslått i vedtektene § 10 (som regulerer møteledelse og avstemming) at "*Styrets leder og daglig leder plikter å være til stede på generalforsamlingen og har tale- og forslagsrett, men ikke stemmerett med mindre de er valgt som delegerte*", jf. tredje ledd (uthevet her.) Vedtektene fastslår at daglig leder (som nødvendigvis er ansatt i OBOS) har stemmerett, dersom vedkommende er valgt som delegert. Tilsvarende må også gjelde for ordinære ansatte, i fravær av særskilte reguleringer.

## 2.2 Boligbyggelagsloven opererer ikke med et skille mellom andelseiere basert på ansettelsesforhold

Som boligbyggelag er OBOS regulert av boligbyggelagsloven (bustadbyggjelagslova, bbl.).

Boligbyggelagslovens klare utgangspunkt er likebehandling av boligbyggelagets andelseiere. Alle andeler gir like rettigheter og plikter i laget, med mindre noe annet følger av loven, jf. bbl. § 4-1 første ledd.

Dette prinsippet er også reflektert i reglene om møte- og stemmerett på generalforsamlingen. I bbl. § 5-2 første ledd første punktum heter det at alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen. Møteretten ikke kan begrenses gjennom vedtektene på annen måte enn det som fremgår av bbl. § 5-3.

Bbl. § 5-3 gjelder delegasjon. Det følger av bestemmelsen at boligbyggelag med flere enn 500 andelseiere kan fastsette i vedtektene at andelseierne skal være representert av delegater, slik OBOS har gjort.

Reglene skal fastsettes slik at tilnærmet like mange andelseiere skal ha rett til å være med på valgene av hver av de delegerte. I lovens forarbeider (NOU 2007:17 på s. 90) uttales det om bestemmelsen at man sjelden kan få til en nøyaktig lik representasjon, men at man *"bør ta omsyn til at generalforsamlinga helst skal syne breidda av synspunkt og interesser i laget, samtidig som ein prøver å halde talet på eit praktisk handterleg nivå som gjer det mogleg med reell deltaking for dei som møter"*.

Det kan spørres bestemmelsen kan være til hinder for at en stor andel av ansatte møter som delegerte, siden de da ikke vil være representative for andelseierne. Etter forarbeidene tar bestemmelsen sikte på hvilke regler som kan fastsettes i vedtektene om valg av delegater, og ikke hvilke delegater som faktisk blir valgt. Videre synes den først og fremst å være myntet på forholdet mellom andelseiere som er en del av borettslag, og andelseiere som ikke er det. Regelen er derfor neppe til hinder for at ansatte velges som delegater.

Etter bbl. § 5-4 første ledd har hver delegat én stemme på generalforsamlingen.

Det følger av bbl. § 5-5 at styreleder og daglig leder har rett til å være til stede på generalforsamlingen. I forarbeidene (NOU 2017:17 på s. 91) heter det om bestemmelsen:

*"Både styremedlemmer og dagleg leiar har rett til å uttale seg, men dei har ikkje røysterett om dei ikkje har det som andelseigarar eller delegerte. Ein bør unngå å velje styremedlemmer eller dagleg leiar som delegerte, enda lova ikkje hindrar det."*

Det fastslås eksplisitt at loven ikke til hinder for at styremedlem og daglig leder velges som delegater. Dermed er det heller ikke noen hindring for at ansatte velges som delegater.

Tilsvarende skriver Lilleholt mfl. i *Borettslovene med kommentarer* (2018) på s. 95 i relasjon til boligbyggeloven at *"verken ansatte eller daglig leder har stemmerett med mindre de er andelseiere eller delegerte"*. Dette innebærer forutsetningsvis at ansatte kan velges som delegater.

Vi har ikke identifisert noen relevant rettspraksis etter boligbyggeloven om spørsmålet som tilsier at ansatte andelseieres stemmerett eller deltakelse på generalforsamlingen kan begrenses.

Konklusjonen er dermed at det ikke foreligger skranker i boligbyggelagsloven for å velge ansatte som delegater.

I det følgende vil vi diskutere om det likevel kan oppstilles unntak på ulovfestet grunnlag. Vi besvarer spørsmålet benektende.

## 2.3 Kan det likevel oppstilles unntak?

Enkelte andelseiere har hevdet at ansattmobilisering internt kan bli misbrukt, og at arbeidsgiver utnytter ansattes lojalitet.

Utgangspunktet er som nevnt at andelseiere som er ansatte har like rettigheter og plikter som andelseiere som ikke er ansatte, jf. bbl. § 4-1 første ledd. Boligbyggeloven forutsetter at andelseiere som ansatte kan bli valgt og møte som delegater på lik linje med andre andelseiere. En begrensning av visse andelseieres muligheter til å organisere seg med bakgrunn i at de har et ansettelsesforhold til boligbyggelaget vil etter vårt syn utgjøre et brudd på likebehandlingsprinsippet som nedfelt i bbl. §§ 4-1 første ledd, 5-2, 5-3, og 5-4.

Etter vårt syn må det derfor kreves klare rettslige holdepunkter for å begrense ansatte andelseieres rett til å delta som delegater på generalforsamlingen. Vi har ikke identifisert rettslige kilder som tilsier at ansatte andelseieres rettigheter kan fratras eller begrenses, verken etter boligbyggeloven eller etter analogiske betraktninger fra samvirkeoven eller aksjeretten, eller rettspraksis.

Tvert i mot finner andre steder i organisasjonsretten regler som skal sikre og verne om ansattes innflytelse over organisasjonen. Aksjeloven og allmennaksjeloven inneholder slike bestemmelser, jf. reglene om bedriftsforsamling i asal. § 6-35 flg. og asl. § 6-35, samt ansattes rett til å velge styremedlemmer i asl. § 6-4 og asal. § 6-4. Selv om reglene ikke er direkte anvendelige i vår situasjon, viser det at ansattes rett til å utøve innflytelse i en organisasjonen ikke begrenses, men tvert om søkes vernet.

En høy andel delegater med bakgrunn som ansatte i boligbyggelaget kan også ses på som en naturlig konsekvens av at andelseiere i kraft av å være ansatte i langt større grad vil være involvert og engasjert i driften av boligbyggelaget, sammenlignet med andelseiere uten samme tilknytning til driften. Tilsvarende vil et økende engasjement for styringen av boligbyggelaget og organiseringen blant andelseiere som ikke er ansatte kunne resultere i at det velges færre delegater med ansattebakgrunn over tid. Begge utfall er imidlertid utslag av medlemsdemokratiet og graden av engasjement hos medlemsmassen. Som nevnt over kan vi ikke se at lovgiver har forsøkt å regulere sammensetningen av delegater.

Vi kan heller ikke se at det skal foreligge særlige begrensninger på hvordan delegater med ansattbakgrunn kan utøve sin stemmegivning sammenlignet med delegater uten ansattbakgrunn. Delegater som er ansatte i boligbyggelaget, vil imidlertid være underlagt de samme krav i stemmegivningen under generalforsamlingen som øvrige delegater som ikke er ansatte i laget (jf. reglene om myndighetsmisbruk og habilitet i hhv. bbl. §§ 5-20 og 5-4 annet ledd). Slike bestemmelser knytter seg til vedtakets *innhold*, og har derfor ingen betydning for spørsmålet om hvem som kan velges som delegater. Bbl. § 5-4 annet ledd om habilitet regulerer for øvrig kun stemmegivning i saker som gjelder søksmål eller eget ansvar overfor boligbyggelaget, og er derfor ikke relevant her.

Boligbyggelagsloven regulerer ikke spørsmålet om hvorvidt delegatene er bundet av eventuelle instruksjoner fra andelseierne som har valgt dem. Samvirkeoven, som er nært beslektet med boligbyggelagsloven, har en tilsvarende bestemmelse om delegasjon i samvirkeoven § 37. I forarbeidene til denne bestemmelsen (NOU 2002:6 på s. 358) står det at loven "*regulerer ikke uttrykkelig virkningene av at en utsending bryter instruksjoner om f.eks. stemmegivning*", og det legges til grunn at "*et slikt instruksbrudd bare i sjeldne unntakstilfeller kan medføre at årsmøtets beslutning er ugyldig*". Dette vil trolig gjelde tilsvarende for boligbyggelag.

Vår konklusjon er derfor at det ikke kan oppstilles noen unntak som fratras ansatte rett til å stille som delegater eller begrenser deres stemmegivning i forhold til øvrige delegater.

### **3. Forslag til vedtektsendringer om å begrense OBOS-ansatte andelseiere som delegerte**

#### **3.1 Innledning**

Til årets generalforsamling 22. juni 2021 har det kommet inn to forslag om endre vedtektene for å begrense OBOS-ansatte andelseieres muligheter til å stille som delegat ved fremtidige generalforsamlinger.

#### **3.2 Forslag fra Eivind Gramme**

Den ene forslaget fra Eivind Gramme (pkt. II.2.2.21 i oversikten over innkomne forslag) søker å skille ut ansatte andelseiere som en egen gruppe i valgene av delegater til generalforsamling. Forslag lyder slik:

*"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."*

Forslaget innebærer at ansatte skal utgjøre en egen pulje som velger én delegat pr 500 ansatt. I det følgende tar vi stilling til om forslaget er lovlig.

Utgangspunktet etter boligbyggeloven er at alle andelseiere har rett til å møte i generalforsamlingen, jf. bbl. § 5-2 (1) første punktum. Det følger av siste punktum at "[m]øteretten kan ikkje avgrenset i vedtektene på anna vis enn det som går fram av § 5-3."

Etter bbl. § 5-3 første ledd kan det fastsettes i vedtektene at "*I lag med fleire enn 500 andelseigarar kan det fastsetjast i vedtektene at andelseigarane skal vere representerte ved delegerte på generalforsamlinga. Det skal i så fall fastsetjast i vedtektene korleis dei delegerte skal veljast, og om det skal veljast varamedlemmer for desse*". Dette har OBOS gjort.

Boligbyggeloven § 5-3 første ledd tredje punktum fastslår at det "*skal veljast delegerte særskilt for andelseigarar i tilknytte burettslag og særskilt for dei andre andelseigarane*".

Vi kan ikke se boligbyggeloven prinsipielt forhindrer inndeling i ytterligere undergrupper. I gjeldende vedtekter fra OBOS § 8 er det foretatt en underinndeling allerede foretatt en i relasjon til andelseiere i tilknyttede borettslag. Denne gruppen er inndelt i én gruppe for andelseiere i tilknyttede borettslag med 31 eller flere andelseiere og én gruppe for 30 eller færre andelseiere.

Spørsmålet er derfor om inndeling i grupper av ansatte og ikke-ansatte rent konkret vil stride mot boligbyggelagsloven. Forarbeidene til § 5-3 (NOU 2007:17 s. 90) viser til at en i reglene for valg av delegater bør ta hensyn til at generalforsamlingen "*helst skal syne breidda av synspunkt og interesser i laget*". Det er ikke i denne sammenhengen nødvendigvis gitt at ansatte andelseiere er en uniform gruppe uten ulike synspunkt og interesser som andelseiere. Etter vårt syn er det uansett ikke avgjørende for vurderingen av forslaget lovlig.

Spørsmålet er om vedtektsendringen "*er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget*", jf. bbl. § 5-20. Vurderingen må se i lys av likhetsprinsippet nedfelt i § 4-1 (1) i.f. ("*Alle andelar gir like rettar og plikter i laget, om ikkje anna følgjer av lova her*").

Formelt sett vil ikke forslaget begrense ansattes adgang til å stille til valg som delegater eller stemme på delegater. Isolert sett kan argumentet tilsi at det ikke foreligger noen forskjellsbehandling av ansatte andelseiere og andelseiere som ikke er ansatte. Etter vårt syn kan man ikke isolere vurderingen til slike formelle betraktninger.

Etter vårt syn vil forslaget i praksis begrense ansatte andelseieres rett til å engasjere seg på egen arbeidsplass. Ansatte vil i realiteten bli fratatt enhver form for innflytelse vet at antallet delegater som kan velges inn fra denne gruppen vil utgjøre et fåtall (én pr. 500 ansatte andelseiere i OBOS). Dette vil være en dramatisk endring fra i dag, hvor om lag 6 av 10 delegater er ansatt i OBOS. Etter vårt syn vil forslaget gi ikke-ansatte andelseiere en "*urimelig fordel til skade for*" de ansatte andelseierne, jf. bbl. § 5-20. Ved å søke å begrense ansattes representasjon i generalforsamlingen kan det også spørres om dette vil være "*til skade for ... laget*", jf. bbl. § 5-20, ved at nettopp de andelseierne med mest inngående kjennskap til OBOS' drift aktivt begrenses fra å bidra med sin kunnskap og sine synspunkter i styringen. En slik begrensning på ansatte andelseieres anledning til å påvirke organisasjonsretten ellers, som tvert om tilgodeser ansatte rett til å sitte i styret og bedriftsforsamling på visse vilkår (etter aksjeloven og allmennaksjeloven).

Etter vårt syn vil derfor ikke forslaget til vedtektsendring være lovlig.

### **3.3 Forslag fra Benjamin E. Larsen**

Det andre forslaget til vedtektsendring som øker å begrense ansatte andelseieres innflytelse over, er fremmet av Benjamin E. Larsen (pkt. II.2.2.6 i oversikten over innkomne forslag), og lyder:

*"Ansatte i OBOS kan utgjøre høyst 5 % av de delegerte til generalforsamlingen. Når valgkomiteen gjennomfører loddrekning 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 loddrekning 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."*

Etter vårt syn vil også dette forslaget til vedtektsendring være ulovlig. Forslaget fra Gramme innebærer for det første en formell begrensning på at visse ansatte og styremedlemmer i OBOS eller OBOS ikke kan velges som delegerte. I den grad disse er andelseiere i OBOS, innebærer dette en begrensning på deres rett til å møte på generalforsamling (som delegat) som vi ikke kan se at det åpnes for etter bbl. §§ 5-2 og 5-3. Utgangspunktet er at samtlige andelseiere har anledning til å møte på generalforsamling, men

medlemsdemokratiet kan utøves indirekte ved delegerte. Loven åpner ikke for at visse andelseiere som har rett til å møte på generalforsamling etter § 5-2 kan fratras rett til å stille til valg som delegerte. Dette vil stride med likhetsprinsippet nedfelt i § 4-1, som gir like rettigheter og plikter i laget, om ikke annet er bestemt i loven. Forslaget om å begrense øvrige ansattes mulighet til å stille som delegater (slik at de kun utgjør 5% av stemmene på generalforsamling) er etter vår mening også ulovlig av samme grunner. Vi viser også til vår vurdering av forslaget fra Gramme ovenfor.