

OBOS BBL  
Att: Juridisk direktør Terje Sjøvold  
Sendes kun per e-post til: Terje.Sjovold@OBOS.no

Bergen, 10. juni 2021  
Vår ref.: 522554-101  
Ansvarlig advokat: Filip Truyen

## Vurdering av forslag til vedtektsendring

### 1 INNLEDNING

I forbindelse med ordinær generalforsamling i OBOS BBL ("OBOS") den 22. juni 2021 har det innkommet en rekke forslag til endring av vedtektene. Som et ledd i forberedelsen til generalforsamlingen har OBOS bedt om at jeg foretar en rettslig vurdering av to av de fremsatte forslag.

Ved e-post dater 27. mai 2021 har jeg mottatt følgende mandat for min vurdering:

*"Avgi en juridisk betenkning over forslag som er fremmet til OBOS' generalforsamling 2021, og som har til hensikt eller virkning, direkte eller indirekte, å begrense ansatte i OBOS sin rett til å utøve sine rettigheter som medlemmer i boligbyggelaget på lik linje med andre medlemmer som ikke er ansatte i OBOS. Forslagene bes særskilt vurdert opp mot lov- og ulovfestede regler og prinsipper om myndighetsmisbruk, medlemsrettigheter og likebehandling, men også andre rettsregler kan trekkes inn i vurderingen i den utstrekning de vurderes å ha relevans og vekt."*

Jeg er advokat dr. juris og partner i Wikborg Rein Advokatfirma AS, samt professor II ved Universitetet i Bergen og ved Norges Handelshøyskole, se <https://www.wr.no/medarbeidere/filip-truyen/>

### 2 KONKLUSJON

Jeg har gjennomgått forslag nr. II.2.2.6 og forslag nr. II.2.2.21 slik disse fremkommer i dokumentet "Generalforsamlingen i OBOS 2021 – Innkomne forslag". Min konklusjon er at et vedtak som inntar disse forslagene i vedtektene, vil være ugyldig.

### 3 FORSLAGENE

Jeg er bedt om å vurdere følgende forslag inntatt i dokumentet "Generalforsamlingen i OBOS 2021 – Innkomne forslag":

#### **Forslag nr. II.2.2.6:**

§ 8 Delegerede får et nytt punkt 5 lydende:

*“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.”*

Dagens punkt 5 blir nytt punkt 6.

### **Forslag nr. II.2.2.21**

Følgende tekst i vedtektenes § 8 punkt 3:

*"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."*

## **4 VURDERING**

### **4.1 Rettslig utgangspunkt**

Det følger av boligbyggelagsloven § 5-19 at vedtektene i et boligbyggelag kan endres med tilslutning to tredeler av de stemmer som er avgitte på generalforsamlingen. Tilsvarende følger av vedtektene for OBOS § 19.

Imidlertid er adgangen til å endre vedtektene selv med et flertall på to tredeler av de avgitte stemmer begrenset av preseptoriske lovbestemmelser. Dette vil typisk være lovbestemmelser som er utformet for å beskytte kreditorinteresser. Det samme gjelder minoritetsvernet, det vil si regler som beskytter et mindretall og/eller det enkelte medlem av boligbyggelaget.

Generalforsamlingsvedtak som strider mot lovbestemt beskyttelse av kreditorinteresser vil som hovedregel være ugyldige, jf. boligbyggelagsloven § 5-22 andre ledd nr. 1. Vedtak som strider mot grunnleggende regler om minoritetsbeskyttelse kan som hovedregel ikke treffes uten et uttrykkelig samtykke fra samtlige berørte andelseiere. Dette kommer indirekte til uttrykk i boligbyggelagsloven § 5-22 andre ledd nr. 2, jf. også aksjeloven § 5-20 andre ledd som på dette punkt gir uttrykk for et alminnelig selskapsrettslig prinsipp. I en sammenslutning med så mange andelseiere som OBOS, vil det ofte være utfordrende å innhente samtykke til vedtektsendringer som krenker i minoritetsvernet for

en bred gruppe medlemmer. I praksis er det derfor et absolutt forbud også mot vedtektsendringer som krenker andelseiernes grunnleggende rettigheter, enten dette gjelder rettigheter som følger direkte av boligbyggelagsloven eller av ulovfestede rettsgrunnsetninger.

Et tilsvarende utgangspunkt er også lagt til grunn i juridisk teori. Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, Boretslovene med kommentarer, 2. utgave, 2018 ("Lilleholt/Wyller") side 49-50 skriver følgende:

*"Noen steder er det satt grenser for hvilke vedtektsbestemmelser som er tillatt, for eksempel § 1-4 om diskriminerende vilkår og kravet i § 4-1 til saklig grunn for vilkår for medlemskap. Hvorvidt lovens regler for øvrig kan fravikes i vedtektene, avhenger av en tolkning av den enkelte bestemmelse, jf. Johan Giertsen i Nordisk Tidsskrift for Selskapsrett 2003.53 på s. 55–60 om det tilsvarende spørsmål i forhold til aksjeloven. Normalt kan regler som skal beskytte lagets kreditorer, den enkelte andelseier eller et mindretall av andelseiere, ikke fravikes til skade for disse gruppene. Vedtektsbestemmelser som er i strid med de nevnte forbudene eller med ufravikelige regler, har ingen virkning."*

Som påpekt i ovennevnte sitat må det altså foretas en tolkning av den enkelte lovbestemmelse for å vurdere om den utgjør en skranke mot de foreslåtte vedtektsendringer, slik at disse ikke kan vedtas med tilslutning fra to tredeler av de stemmer som er avgitte på generalforsamlingen.

For de forslagene som er til vurdering er det særlig to lovbestemmelser som synes aktuelle som preseptoriske skranke. Dette er boligbyggelagsloven § 5-2 første ledd fjerde punktum og boligbyggelagsloven § 5-20.

Boligbyggelagsloven § 5-2 første ledd lyder som følger:

*"Alle andelseigarane har rett til å møte i generalforsamlinga. Andelseigarane som har teikna andel etter siste årsskiftet, har likevel ikkje rett til å møte. Andelseigarane kan velje å møte ved fullmektig som dei sjølve peiker ut. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar. Møteretten kan ikkje avgrensast i vedtektene på anna vis enn det som går fram av § 5-3."*

Boligbyggelagsloven § 5-20 lyder som følger:

*"Generalforsamlinga kan ikkje gjere noko vedtak som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget."*

#### **4.2 Andelseieres møterett, jf. boligbyggelagsloven § 5-2 første ledd fjerde punktum**

Adgangen til å møte på generalforsamlingen er en lovbestemt og grunnleggende rettighet for alle andelseiere, jf. boligbyggelagsloven § 5-2 første ledd første punktum. Det kan ikke vedtektsfestes unntak fra dette på annen måte enn hva som følger av boligbyggelagsloven § 5-3. Sistnevnte bestemmelse regulerer ordningen med valg av delegerte til generalforsamlingen. Bestemmelsen åpner slik sett for indirekte møterett, forutsatt at det etableres en ordning innen lovens ramme. Videre følger det av § 5-3 første ledd siste punktum at kun andelseiere kan være delegerte. Tilsvarende følger av vedtektene § 8 nr. 5. Retten til å være delegert er altså en andelseierrettighet som kan erstatte den generelle møteretten som ellers følger av boligbyggelagsloven § 5-2 første ledd fjerde punktum. En eventuell innskrenking i retten til å være delegert vil slik sett også være en innskrenking i retten til å møte.

Vedtektene for OBOS § 8 bygger på det samme utgangspunktet som loven når det innledningsvis i bestemmelsen slås fast at andelseierne "*representeres på generalforsamlingen ved delegerte*". For øvrig inneholder vedtektenes § 8 en regulering av hvordan valget av delegerte skal foretas. Det er her etablert en ordning innenfor rammen av de skranke som følger av boligbyggelagsloven § 5-3.

De to forslagene som nå er til vurdering introduserer en ytterligere begrensning i valgbarheten enn det som følger av boligbyggelagsloven § 5-2 jf. § 5-3. Det følger av forslaget til ny bestemmelse i vedtektenes § 8 nr. 5 blant annet at:

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

..

*Styret, ansatte i ledende stilling og personer med styreverv i OBOS' selskaper kan ikke velges som delegerte, ...".*

Begge disse formuleringene griper inn i den generelle valgbarheten for andelseiere som også er henholdsvis ansatte og tillitsvalgte i OBOS. Forslaget til ny bestemmelse i vedtektenes § 8 nr. 5 innebærer således en avgrensning av andelseiernes møterett "*på anna vis enn det som går fram av § 5-3*".

Et vedtak i samsvar med forslag nr. II.2.2.6 vil derfor være ugyldig fordi det strider mot boligbyggelagsloven § 5-2 første ledd fjerde punktum.

#### **4.3 Forbudet mot myndighetsmisbruk, jf. boligbyggelagsloven § 5-20**

Denne lovbestemmelsen tilsvare aksjeloven § 5-21 og er en kodifisering av et alminnelig selskapsrettslig prinsipp. Bestemmelsen kan ikke fravikes uten samtykke fra samtlige berørte andelseiere, se Lilleholt/Wyller side 135-136.

Bestemmelsen om myndighetsmisbruk setter blant annet opp et forbud mot vedtak som er egnet til å medføre en urimelig forskjellsbehandling av andelseierne. På dette punkt er den slik sett en forlengelse av det generelt formulerte likhetsprinsippet i boligbyggelagsloven § 4-1 første ledd andre punktum.

Ved vurderingen av om et vedtak krenker likhetsprinsippet, skal det tas utgangspunkt i det etablerte selskapsforholdet, se Filip Truyen, Aksjonærens myndighetsmisbruk, 2005, ("Truyen") side 100. Av den grunn er det boligbyggelagsloven sammenholdt med dagens vedtekter i OBOS som danner utgangspunktet for å vurdere om de fremsatte forslagene til vedtektsendringer innebærer en forskjellsbehandling av andelseierne.

Imidlertid vil ikke enhver forskjellsbehandling være ulovlig. Den må også være "urimelig". I dette ligger det en inngrepsterskel, et krav om en kvalifisert forskjellsbehandling, og et krav om at forskjellsbehandlingen ikke er saklig begrunnet, se Truyen side 258 flg.

Forslag nr. II.2.2.6 åpner for at vedtektenes § 8 nr. 5 endres slik at ansatte i OBOS kan utgjøre høyst 5 % av de delegerte til generalforsamlingen. Det er ingen slik skranke i dagens vedtekter. Forslaget innebærer derfor en forskjellsbehandling i forhold til øvrige andelseiere. Det settes en skranke på valgbarhet som delegert for andelseiere i denne gruppen. Tilsvarende gjelder i forhold til styret,

ansatte i ledende stilling og personer med styreverv i OBOS' selskaper som fullt ut fratras rettigheten til å bli valgt som delegert. Både en innskrenkning i adgangen til å være delegert og det absolutte forbudet er inngrep i grunnleggende andelseierrettigheter. Denne forskjellsbehandlingen vil klart oversitte inngrepsterskelen i urimelighetsvilkåret.

Ettersom et slikt vedtak vil utgjøre er inngrep i grunnleggende andelseierrettigheter er det også vanskelig å se at vedtektsendringen kan utgjøre en saklig begrunnet forskjellsbehandling. Utgangspunktet for hva som er saklig begrunnet skal foretas i hva som er best for boligbyggelaget og samtlige andelseiere. Ut fra side 27 i "Generalforsamlingen i OBOS 2021 – Innkomne forslag" fremgår det at begrunnelsen for forslaget er et ønske om en annen beslutningsstruktur hvor ledelsen i mindre grad kan mobilisere "*OBOS-ansatte med mulige særinteresser*". En begrunnelse knyttet til et ønske om å endre en etablert styringsstruktur kan imidlertid ikke utgjøre en saklig grunn for en kvalifisert forskjellsbehandling. Utgangspunktet for det vern som følger av likhetsprinsippet er som nevnt det allerede etablerte selskapsforholdet, og andelseierne må forholde seg til dette. Grunnleggende sider ved den etablerte styringsstrukturen setter slik sett en skranke for de endringer som kan foretas av generalforsamlingen med et flertall på to tredeler av de avgitte stemmer. Hensynet til den enkelte andelseiers minoritetsvern er her gitt forrang.

Videre kan det tilføyes at en innskrenkning av eierrettigheter på grunn av et arbeidstakerforhold i foretaket, ikke minst i et foretak som bygger på samvirkeprinsipper, slik tilfellet er med boligbyggelag, fremstår som fremmed etter norsk rett. Dette er ikke i seg selv avgjørende, men denne type uvanlig kobling bidrar til å underbygge at den ordning som foreslås innført, ikke kan utgjøre en saklig begrunnet forskjellsbehandling.

Et vedtak i samsvar med forslag nr. II.2.2.6 vil derfor være ugyldig fordi det strider mot boligbyggelagsloven § 5-20.

Forslag nr. II.2.2.20 åpner for vedtektenes § 8 punkt 3 endres slik at gruppen "andelseiere som ikke er tildelt bolig i tilknyttede borettslag" deles opp i to grupper ut fra om disse andelseierne er henholdsvis ansatte eller ikke ansatte i OBOS. Dette forslaget har en noe annen karakter enn forslag nr. II.2.2.6 ettersom det direkte inngrepet i den enkelt andelseiers rettigheter ikke er like tydelig. Forslaget går ut på å splitte opp den eksisterende gruppen, hvor valgretten og valgbarheten tilsynelatende videreføres i hver gruppe. Imidlertid fremstår dette forslaget som egnet til å medføre en materiell endring mellom tidligere likestilte andelseiere. Selv om de enkelte andelseieres valgbarhet ikke endres er det et ulikt antall andelseiere i de to gruppene, og dermed er det antallet delegerte som kan velges fra hver gruppe forskjellig. Antallet delegert som kan velges fra hver gruppe defineres slik at det kan velges én delegert med varamedlem "for hver påbegynte 500. andelseier".

Jeg har fått opplyst at "andelseiere som ikke er tildelt bolig i tilknyttede borettslag" utgjør 378 087 personer. Det samlede antallet ansatte i OBOS både i Norge og Sverige er ca. 2 600. Det foreligger ingen oversikt over hvor mange av de ansatte som er boligsøkende andelseiere. Imidlertid viser forholdstallet mellom det samlede antallet boligsøkende andelseiere på 378 087 personer og den gruppen som i dag ikke utgjør mer enn 2 600 personer (trolig mindre), i seg selv at en eventuell oppdeling i to grupper i samsvar med forslag nr. II.2.2.20 vil innebære en klar forskjellsbehandling av andelseiere som er ansatte, sammenlignet med tilsvarende gruppe andelseiere som ikke er ansatte. Reelt sett vil en slik vedtektsendring redusere stemmevekten for boligsøkende andelseiere som er ansatt i OBOS. Stemmeretten er en sentral andelseierrettighet, og et vedtak som på denne måte

reduserer vekten av en utvalgt gruppes stemmerett vil derfor oversitte inngrepsterskelen i urimelighetsvilkåret.

På samme måte som for forslag nr. II.2.2.6 er det vanskelig å se at en slik vedtektsendring kan utgjøre en saklig begrunnet forskjellsbehandling. Det er ikke uttrykkelig opplyst om hva som er bakgrunnen for forslaget, se side 13 i "Generalforsamlingen i OBOS 2021 – Innkomne forslag". Det fremkommer likevel både av sammenhengen og av selve forslaget at formålet er å endre den etablerte styringsstrukturen i OBOS. Som tidligere nevnt er imidlertid utgangspunktet for det vern som følger av likhetsprinsippet, det allerede etablerte selskapsforholdet. Andelseierne må forholde seg til dette. Den vedtektsbestemte styringsstrukturen utgjør slik sett et vern for den enkelte andelseiers rettigheter mot endringer som foretas av generalforsamlingen med et flertall på to tredeler av de avgitte stemmer.

På samme måte som for forslag nr. II.2.2.6 kan det også her tilføyes at en innskrenking av eierrettigheter på grunn av et arbeidstakerforhold i foretaket fremstår som fremmed etter norsk rett. Dette er ikke i seg selv avgjørende, men denne type uvanlig kobling bidrar til å underbygge at den ordning som foreslås innført, ikke kan utgjøre en saklig begrunnet forskjellsbehandling.

Et vedtak i samsvar med forslag nr. II.2.2.20 vil derfor være ugyldig fordi det strider mot boligbyggelagsloven § 5-20.

Med vennlig hilsen

**WIKBORG REIN ADVOKATFIRMA AS**



Filip Truyen